

KAPITEL 14

PANT



OPGAVE 1

Amil blev for 21 måneder siden ansat i Morud Bank.

Det allerførste møde, han var med til, var et møde med kunden Lucia Cornelius Nielsen, der ønskede at låne penge til at købe en villa på Ahornvænget i Søndersø for 2,3 mio. kr. Lucia Cornelius økonomi så fin ud, så huset blev købt med lån fra Realkredit Nordfyn og Morud Bank og en mindre udbetaling fra Lucia Cornelius selv. Både bank og realkredit fik selvfølgelig pant i ejendommen, og begge pantebreve blev straks tinglyst.

Kort tid efter mødet blev Lucia Cornelius desværre fyret fra sit job som markedsføringschef. Siden da er det ikke lykkedes Lucia Cornelius at få nyt arbejde, hvilket selvsagt har medført en noget anstrengt økonomi for hende – særligt da hun har haft meget svært ved at sætte tæring efter næring.

Resultatet er blevet, at Lucia Cornelius har anskaffet sig en del ting, hun ikke har haft råd til, og nu, hvor ejendommen er på vej på tvangsauction, har Amils chef, Tahir, bedt Amil kigge på, hvilke aktiver der egentlig er omfattet af bankens pant. Tahir har givet Amil en liste over de ting, han syntes var særligt interessante, da de var på besigtigelse på ejendommen dagen før.

- Et stk. Siemens SN45M509SK opvaskemaskine købt på kredit på hvidevarer.dk for 5.999 kr. Hvidevarer.dk har som en helt fast del af deres købsaftaler indsat en bestemmelse om, at de i alle kreditkøb har ejendomsforbehold i de solgte varer, hvilket Lucia Cornelius også var helt indforstået med, da hun købte opvaskemaskinen. Opvaskemaskinen er installeret i køkkenet.
- Et stk. relativt eksklusiv udespa – Polar Aquastar 150 – købt på kredit på aqualand.dk for 89.000 kr. Spaen er tilsluttet afløb og vand, men er et stykke væk fra huset i et solbeskinnet hjørne af haven. Aqualand.dk har som en helt fast del af deres købsaftaler indsat en bestemmelse om, at de i alle kreditkøb har ejendomsforbehold i de solgte varer, hvilket Lucia Cornelius også var helt indforstået med, da hun købte spaen.
- Et stk. Husqvarna TS 242 havetraktor købt på kredit for 21.500 kr. i Søndersø Havecenter. Søndersø Havecenter har som en helt fast del af deres købsaftaler indsat en bestemmelse om, at de i alle kreditkøb har ejendomsforbehold i de solgte varer, hvilket Lucia Cornelius også var helt indforstået med, da hun købte havetraktoren.
- Et stk. ”bryggers” bestående af seks højskabe, en vaskemaskine, en tørretumbler, tre lave skabe, bordplade, vask, armatur mv. Lucia Cornelius har lånt bryggeret af naboen, der har haft det til salg i lang tid. Lucia Cornelius og naboen huse er stort set identiske typehuse, og da Lucia



Cornelias bryggers var ved at falde fra hinanden, mens naboen var i rigtig fin stand, var det oplagt, at hun lånte hans, når hun nu ikke havde råd til at købe det. Nu vil naboen imidlertid gerne have det tilbage, da han har fundet en køber. Bryggeret har en værdi af ca. 25.000 kr.

- Et stk. induktionskogeplade – Witt Connect 2I – lejet for 400 kr./måned på lejlet.dk. Kogepladen, der er installeret for nyligt, har en værdi af ca. 15.000 kr.
- Et stk. indbygningsovn – Miele H 6760 BP – lejet for 400 kr./måned på lejlet.dk. Ovnen har en værdi af ca. 18.000 kr. Ovnen blev leveret under besigtigelsen og står stadig indpakket i køkkenet.

► Hvad skal Amil svare?

OPGAVE 2

Siden Salma for to år siden blev færdiguddannet som finansbachelor, har hun været ansat i Ebberup Bank. En af hendes faste kunder, Ebberup Hus og Have ApS (EHH ApS), har overtrukket deres kassekredit og har ikke svaret på hverken de breve eller de mails, hun har sendt til dem, endslige besvaret de mange opkald, hun har forsøgt sig med.

Da Salma søndag eftermiddag er i Ebberupphallen for at se datteren spille håndbold, hører hun fra flere forskellige forældre, at indehaveren af EHH ApS, Ditte Due, ”vist har opgivet at få sit firma til at køre rundt” og at ”det bare er et spørgsmål om tid, før hun går konkurs”.

Mandag morgen beslutter Salma derfor at kigge lidt nærmere på engagementet, og status er følgende:

- Ebberup Banks tilgodehavende på EHH ApS er på 883.000 kr., der er samlet på den overtrukne kassekredit.
- Kassekreditten er sikret ved et pant i EHH ApS' eneste faste ejendom – et kombineret kontor, drivhus og lagerrum. Ejendommen har i sig selv en værdi på ca. 600.000 kr. Bankens pant er det eneste pant i ejendommen.



I lagerhallen står:

- Et stk. Husqvarna TS 242 havetraktor købt på kredit for 21.500 kr. i Assens Havecenter to måneder tidligere. Værdien er p.t. ca. 17.000 kr.

Assens Havecenter har taget et gyldigt ejendomsforbehold i havetrakturen.

- Et stk. Fiat Ducato 33 2,3 MJT 120 Ladvogn købt for 100.000 kr. ni måneder tidligere hos Tommerup Biler. Værdien er p.t. ca. 90.000 kr.
- En del værktøj og havegrej med en samlet værdi af ca. 75.000 kr.
- Et mindre lager af kunstgødning til en samlet værdi af 23.000 kr.

Derudover er der installeret et ventilationsanlæg i ejendommen. Anlægget, der er lejet hos pureair.dk, har en værdi på ca. 120.000 kr.

Salma er lidt i tvivl om, hvor mange af de nævnte aktiver der er omfattet af bankens pant.

- Giv en begrundet redegørelse, der kan hjælpe Salma på vej.

OPGAVE 3

Odense Kommune har igennem mange år satset målrettet på at skabe et godt vækstgrundlag for nye virksomheder på robotområdet.

En af de virksomheder, der er startet op, er Happy Robots ApS, der er ejet af Robert Happen. Happy Robots ApS blev etableret i 2012 i lejede lokaler og slog sig op på at levere robotter til hotelbranchen. Deres "Room Service 2000" blev hurtigt en succes, og i starten af 2013 kontaktede Happy Robots ApS derfor Ø-banken og fik et lån på 1,5 mio. kr., mod at banken til gen-gæld fik virksomhedspant i det til virksomheden hørende driftsinventar og



driftsmateriel – herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art i overensstemmelse med TL § 47c. Lånet gik stort set udelukkende til at købe nye produktionsmaskiner og ændre indretningen af bygningen, så den passede helt præcist til Happy Robots ApS' drift.

I resten af 2014 og starten af 2015 fortsatte virksomheden med at vækste, og da udlejeren i maj 2015 tilbød Happy Robots ApS at overtage ejendommen, de havde til huse i, slog de straks til. Købesummen på 3,2 mio. kr. blev tilvejebragt via to lån i hhv. Realkredit Fionia og Syddanske Bank, og begge fik selvfølgelig tinglyst pant i ejendommen.

I december 2016 gik Happy Robots ApS imidlertid konkurs, og der opstod en konflikt mellem Ø-banken på den ene side og Realkredit Fionia og Syddanske Bank på den anden side. Ø-banken mente, at de havde krav på de ca. 1,1 mio. kr., driftsinventaret og driftsmateriellet (hovedsageligt produktionsmaskinerne) kunne indbringe, da det alt sammen var omfattet af deres pant. Realkredit Fionia og Syddanske Bank mente, at driftsinventaret og driftsmateriellet hørte under deres pant i ejendommen.

- Hvem har ret?

OPGAVE 4

Efter at have afsluttet deres finansacheloruddannelse bliver Peter Pedigree og hans studiekammerat Rasmus Lupin ansat i Grunkers Bank. På en skala fra 1-4 har de begge været ca. "2" forberedte til deres timer i Erhvervs- og finansjura og "4" forberedte til byturene torsdag, fredag og lørdag, hvilket gør, at de nu står med et lille problem, de ikke er helt sikre på, hvordan de skal håndtere.

Peter er blevet kontaktet af en kunde, der ønsker at låne 200.000 kr. Kunden – Invest v/Anders Abel – lever af at hjælpe private med at investere deres opsparteringer. De eneste værdifulde, ubehæftede aktiver, Invest v/Anders Abel har, er følgende:

- De tilgodehavender, han har mod kunder, der har fået rådgivning på kredit. Omfanget af de samlede udestående debitorer svinger, men ligger typisk på mellem 75.000 og 125.000 kr.
- Et erstatningskrav mod en kunde, der har smadret Anders' bil i utilfredshed med, at den rådgivning, han havde fået, ikke havde medført det ønskede resultat. Kravet er på 60.000 kr.

- Forudbetalt husleje og depositum betalt til udlejer af den ejendom, Invest v/Anders Abel driver virksomhed fra. Den forudbetalte husleje og depositum er på hver 30.000 kr.

Peter kan overraskende nok huske, at der er noget, der hedder fordringspant, og har tænkt sig at låne Invest v/Anders Abel de 200.000 kr. mod til gengæld netop at få ”fordringspant i alle virksomhedens tilgodehavender”. For lige at være sikker (på, at han ikke står alene med skideballen, hvis det går galt) spørger han Rasmus, om det er den rigtige løsning, og om han for øvrigt kan huske, hvad sikringsakten er for den slags. Hvis det ikke er den rigtige løsning, vil han gerne høre Rasmus’ gode ideer til, hvad han i stedet skal gøre.

► Hvad skal Rasmus svare?

OPGAVE 5

I 2010 lånte Wahid sin eneste søn, Farid, og Farids kone, Esmaralda, 500.000 kr. til udbetalingen på en bagerforretning. Han fik til gengæld pant i ejendommen. Pantet blev tinglyst 3. oktober 2010. Forud for dette havde Real-kredit BFF tinglyst lån for 2 mio. kr.

I januar 2016 blev Esmaralda syg, hvilket medio 2016 medførte, at Farid og Esmaralda fik problemer med at betale deres regninger. De optog derfor en række kviklån – bl.a. et lån på 37.000 kr. på Fairateum.dk med en ÅOP på lige godt 124 %.

De mange dyre lån løste sjovt nok ikke problemerne, og problemerne blev heller ikke mindre af, at de 1. januar 2017 måtte se deres bagerforretning brænde ned til grundsten som følge af en vildfaren raket. Det var ikke muligt at finde synderen, men ejendommen var gudskelev forsikret.

14. januar 2017 måtte Farid og Esmaralda en tur i fogedretten på foranledning af Fairateum.dk. Fairateum.dk blev glade for at høre, at forretningen var brændt, og begærede straks udlæg i forsikringssummen. De var indstillet på at respektere BFF’s pant, da det fremgik direkte af pantebrevet, at de også havde ”pant i eventuelle forsikringssummer”, men da det samme ikke fremgik af Wahids pantebrev, ville de foran ham i køen.

Det viste sig efterfølgende, at forsikringssummen var på 2.275.000 kr. BFF’s tilgodehavende var på 1.850.000 kr., og Wahids var på 463.000 kr.

► Hvordan skal forsikringssummen fordeles?

OPGAVE 6

Den meget aktive miljøaktivist Ruth er ejer af en lille villa i Ringe. Huset har en værdi på ca. 1,2 mio. kr. og er belånt for 1,05 mio. kr. i Nykredit, der har pant i huset.

Ruth er af den opfattelse, at vejen til at redde verden starter hos den enkelte, og har derfor anskaffet sig et solvarmeanlæg, så ”hun kan være sikker på, at hun ikke fyrer med kul”. Anlægget, der kostede 65.000 kr., er købt på kredit hos EnviroHeat ApS. EnviroHeat ApS har taget et gyldigt ejendoms-forbehold i anlægget. Anlægget er installeret på taget af Ruths hus.

Det viser sig efterfølgende, at Ruths ønsker om en miljørigtig levevis, desværre ikke harmonerer med hendes pengepung, og hun kan derfor ikke betale afdragene på anlægget. EnviroHeat ApS vil derfor gerne afhente deres anlæg.

► Har de ret til det?

