

Ejendomsforbeholdet er den aftaleretlige knibetang

I afdelingen for praktiske værktøjer har vi i den aftaleretlige værktøjskasse, muligheden for at tage et ejendomsforbehold.

Når du sælger større ting til erhvervsdrivende kan du i et vist omfang sikre dig betaling ved at sælge med ejendomsforbehold. Det vil sige, at du beholder ejendomsretten til det solgte, indtil hele købesummen er betalt.

Købekontrakten skal opfylde de krav, der er ifølge kreditaftaleloven, og det vil sige de samme krav, som ved salg til forbrugere. Der er bare ikke krav om en mindsteudbetaling.

Kravene er:

- 1) ejendomsforbehold er aftalt senest ved overgivelsen af det købte,
- 2) det samlede beløb, der skal betales = summen af lånebeløbet, udbetalingen og kreditomkostningerne overstiger 2.000 kr. og
- 3) kreditkøbet er ikke sket i henhold til en aftale om kredit med variabelt lånebeløb (kontokøb).

Ejendomsforbehold i biler skal tinglyses i den særlige "bilbog" ved retten i Århus for at opnå beskyttelse mod bilejerens kreditorer. Det er dog ikke nødvendigt at tinglyse ejendomsforbeholdet, hvis bilen hverken er eller tidligere har været registreret i Centralregistret for Motorkøretøjer. Ejendomsforbehold i andet skal ikke tinglyses.

Fordelen ved ejendomsforbehold er, at du via fogedretten kan få dine solgte ting tilbage og spare omkostningerne i civilretten. Det går meget hurtigere og er billigere.

Når du tager det solgte tilbage, vurderer fogeden eller en særlig sagkyndig værdien på det tilbagetagne. Giver tilbagetagelsen dig ikke fuld dækning for dit krav, kan du vælge at gøre udlæg i andre af skyldnerens ting, indtil du er helt dækket ind for dit krav.

Efter tilbagetagelsen har skyldneren i 14 dage ret til på ny at hente varen mod at betale det beløb, som fogeden opgjorde under fogedforretningen. Husk at spørge skyldnerne under fogedforretningen, om de vil give afkald på denne ret.

Fogedretten er enten, hvor køberen bor - eller hvor køberen driver sin virksomhed. Det er værd at bemærke, at i nogle tilfælde vil ejendomsforbeholdet blive afvist af fogedretten, selvom afbetalingskontrakten er korrekt.

Hvis du sælger "løsøre", som ejeren af en ejendom vil indlægge varigt i sin faste ejendom til brug for bygningen, vil ejendomsforbeholdet blive tilsidesat. Synspunktet er, at løsøret er nødvendigt for at få ejendommen til at fungere og derfor omfattet af bygningspanthavernes pant.

Det er for eksempel alle sædvanlige hårde hvidevarer, elevatorer, varmeanlæg, ventilationsanlæg, køleanlæg o.l. Du kan derfor ikke tage gyldigt ejendomsforbehold eller løsøre pant i dette løsøre, hvis du sælger det til ejendommens ejer. Sælger du det til en lejer, kan du godt tage gyldigt ejendomsforbehold og pant.

Du kan heller ikke tage et gyldigt ejendomsforbehold i varer, der er beregnet til videresalg, f. eks. varelager o.l. Der kan dog aftales konsignation o.l.

Du kan godt aftale med køber, at du tager genstanden tilbage uden fogedrettens medvirken, og at køberen må betale forskellen mellem værdien ved tilbagetagelsen og restgælden.

Flere oplysninger:

Advokat Michael Nauman I el. advokat Marina Andersen

mna@ret-raad.dk, man@ret-raad.dk eller

telefon 70 26 70 30