

1. Indledning

Et "ejendomsforbehold" betegner sælgers ret til at tilbagetage en genstand solgt på kredit, hvis køber ikke betaler købesummen som aftalt. Et ejendomsforbehold fungerer derfor som en sikkerhedsret for sælgeres krav på købesummen.

Ejendomsforbehold kan ikke opretholdes i alle situationer, og det er derfor vigtigt at DBs medlemmer er bevidste om, hvordan de bedst muligt kan opretholde ejendomsforbehold aftalt i medfør af punkt 5.5 i DB12.

Nedenfor følger nogle praktiske oplysninger og råd med henblik på at forbedre muligheden for over for professionelle kunder at opretholde de ejendomsforbehold, der tages i medfør af punkt 5.5 i DB12.

Muligheden for at opretholde et ejendomsforbehold vil altid afhænge af de konkrete omstændigheder. Nedenstående vejledning tilsigter ikke at dække enhver tænkelig situation. Det anbefales derfor, at DBs medlemmer søger juridisk rådgivning i konkrete tilfælde, hvor det er hensigtsmæssigt at sikre, at et ejendomsforbehold med sikkerhed kan gøres gældende over for en konkret køber.

2. Vedtagelse og opretholdelse af ejendomsforbehold

For at et ejendomsforbehold er gyldigt, skal det være taget/aftalt senest ved salgsgenstandens overgivelse til køber.

Derudover skal ejendomsforbeholdet støttes på en klar og udtrykkelig aftale. Ejendomsforbeholdet fremgår af punkt 5.5 i DB12, og det er derfor vigtigt, at disse salgs- og leveringsbetingelser påtrykkes på bagsiden af tilbud, ordrebekræftelser og købsaftaler.

En sælgers blotte henvisning til sine salgs- og leveringsbetingelser er imidlertid ikke nødvendigvis nok. Vi vil derfor anbefale, at ejendomsforbeholdet fremhæves særskilt, når aftalen indgås (men inden salgsgenstanden overgives til køber). Det kan fx ske ved, at man i tilbuddet, ordrebekræftelsen eller købsaftalen skriver, at *"sælger gør udtrykkeligt opmærksom på, at der tages ejendomsforbehold i de solgte genstande. De solgte genstande forbliver derfor sælgerens ejendom, indtil købesummen inklusive evt. gebyr- og rentetilskrivninger er betalt, jf. punkt 5.5. i salgs- og leveringsbetingelserne."*

Det er desuden en god idé at sikre sig kundens skriftlige accept af købs- og leveringsbetingelserne (herunder ejendomsforbeholdet) - særligt hvor der er tale om en ny kunde.

Endvidere er det en betingelse, at den/de genstanden(e) der tages ejendomsforbehold i, kan identificeres på grundlag af aftalen. Det anbefales derfor, at ordrebekræftelsen/købsaftalen/fakturaen tydeligt specificerer, hvilke(n) genstand(e), der er solgt med ejendomsforbehold. Derudover kan sælger, hvis dette er muligt, mærke genstandene omfattet af ejendomsforbeholdet. Dette kan særligt være relevant, hvis der er risiko for sammenblanding med købers egne aktiver.

Kravet om identificering er ikke opfyldt, hvis den solgte genstand bliver sammenblandet med købers aktiver eller på anden måde sammenblandes med andre aktiver. Der er således risiko for, at sælgers ikke vil kunne opretholde sit ejendomsforbehold. Dette kan fx ske når byggematerialer bliver indarbejdet i et hus eller hvis et parti brædder efter levering sammenblandes med andre brædder, køber har i sin besiddelse.

Hvis sælgeren ikke kan opretholde sit ejendomsforbehold, vil sælger ikke kunne få sit krav dækket ved at tilbagetage den solgte genstand. I stedet må sælger – hvis købesummen stadig ikke bliver betalt – forsøge at få sit krav dækket ved at foretage udlæg i købers andre aktiver. Sælgeren vil i denne situation være stillet som køberens øvrige kreditorer, hvor den solgte genstand indgår i konkursmassen, og sælgeren har dermed en ringere mulighed for at få sit krav dækket.

Endelig bemærkes, at der som hovedregel kun kan tages ejendomsforbehold, hvis det samlede køb overstiger 2.000 kr.

Der gælder i øvrigt særlige krav i forbindelse med anvendelse af ejendomsforbehold over for forbrugere – fx krav om mindsteudbetaling på 20 %.

3. Fremgangsmåde ved håndhævelse af ejendomsforbeholdet

Hvis sælger ønsker at tage en genstand solgt med ejendomsforbehold tilbage, kan dette ske af på grundlag af en aftale mellem sælger og køber.

Hvis køber nægter at tilbagelevere genstanden, kan sælger imidlertid tage salgsgenstanden tilbage ved fogedens hjælp ved en umiddelbar fogedforretning.. En forudsætning for tilbagetagelse ved fogedens hjælp er, at der foreligger en kontrakt, som indeholder et ejendomsforbehold, og som er underskrevet af køberen. Køberen skal desuden have en kopi af kontrakten.

Hvis DBs medlemmer ønsker at åbne mulighed for ved fogedens hjælp at tage genstande tilbage, må det derfor anbefales, at det fx sikres, at køberen skriver under på en ordrebekræftelse/købsaftale, hvorefter ejendomsforbeholdet fremgår, ligesom det anbefales, at køberen får en kopi af denne aftale.

4. Forholdet til køberens kreditorer

Ved at tage ejendomsforbehold, skaffer sælger sig en fortrinsstilling i forhold til køberens øvrige kreditorer. Dette er særlig relevant, hvis køber er gået konkurs, fordi den solgte genstand i givet fald ikke indgår i den mængde af aktiver, de almindelige kreditorer skal slås om.

Hvis køber går konkurs, er det vigtigt, at sælger hurtigst muligt gør sit ejendomsforbehold gældende over for kurator. Kurator vil i den forbindelse kræve dokumentation for, at der er taget ejendomsforbehold. Vi vil derfor anbefale, at sælger hurtigst muligt efter købers konkurs anmelder sit krav hos kurator sammen med dokumentation for, at der er taget ejendomsforbehold i de(n) pågældende genstand(e).

5. De 6 praktiske råd

Som opsummering af ovenstående kan disse 6 praktiske råd forbedre muligheden for opretholdelsen af de ejendomsforbehold, der tages i medfør af punkt 5.5 i DB12:

1. Sørg for at ejendomsforbeholdet er aftalt, inden køberen får genstanden.
2. Hav salgs- og leveringsbetingelserne optrykt på bagsiden af tilbud, ordrebekræftelser og købskontrakter.
3. Tilføj en særlig henvisning til ejendomsforbeholdet i tilbuddet, ordrebekræftelsen og/eller købskontrakten.
4. Sørg for at køberen (særligt nye kunder) underskriver tilbuddet, ordrebekræftelsen og/eller købskontrakten, hvorefter ejendomsforbeholdet fremgår.
5. Sørg for at genstanden(e) er tilstrækkeligt identificeret i tilbuddet, ordrebekræftelsen og/eller tilbuddet. Mærk eventuelt genstandene.
6. Kontakt hurtigst muligt købers kurator i tilfælde af købers konkurs.