

Hans Helge Beck Thomsen
Claus Rohde

Kreditaftaler
og
Ejendomsforbehold

Hans Helge Beck Thomsen & Claus Rohde

Kreditaftaler og Ejendomsforbehold

2. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2017

ISBN 978-87-619-3866-4

Omslag: Torben Lundsted, Korsør

Sats: Specialtrykkeriet Viborg

Tryk: Specialtrykkeriet Viborg

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord	13
<i>Kapitel 1 Kreditaftalelovens baggrund og anvendelsesområde</i> ..	15
1 Indledende bemærkninger	15
2 Kreditaftaleloven – en præceptiv lov	18
3 Lovens område	19
3.1 Kreditaftalelovens hovedområde	19
3.2 Kreditkøbsaftaler der er ikke-forbruger køb	20
3.3 Kreditaftaler, der helt eller delvist falder uden for lovens område	21
3.3.1 Kreditaftaler, der falder helt uden for lovens områder . . .	21
3.3.2 Omkostningsfrie og kortvarige kreditaftaler i køb med ejendomsforbehold	24
3.3.3 Kreditaftaler der delvist falder uden for lovens områder .	25
3.3.4 Særreglen for kortløbende kassekreditter	28
<i>Kapitel 2 Kreditaftalelovens definitioner</i>	29
1 Indledende bemærkning	29
2 Lovens definitioner	29
2.1 Begrebet forbruger	29
2.1.1 Forbruger i en fritstående kreditaftaler	29
2.1.2 Forbruger i kreditkøb	30
2.1.3 Juridisk person med forbrugerstatus	33
2.1.4 Forbruger i kreditaftale, der både er kreditkøb og fritstående lån	33
2.2 Begrebet kreditgiver	33
2.3 Begrebet kreditaftale	35
2.3.1 Henstand med betaling	36
2.3.1.1 Egentlig henstand	36
2.3.1.2 Faktisk henstand	39
2.3.1.3 Lån – kreditaftaler med faste lånebeløb	40
2.3.1.4 Aftaler om finansielle ydelser, der ikke er kreditaftaler	41
2.4 Kassekreditter	41
2.5 Overtræk	42
2.6 Kreditformidler	42

Indholdsfortegnelse

2.7	Samlede omkostninger i forbindelse med kreditaftalen	43
2.8	Samlet beløb, der skal betales af forbrugeren	44
2.9	Årlige omkostninger i procent	45
2.9.1	Om beregning af de årlige omkostninger i procent	45
2.10	Debitorrente	48
2.11	Fast debitorrente	48
2.12	Samlet kreditbeløb	48
2.13	Varigt medium	49
2.14	Tilknyttet kreditaftale	49
2.15	Kreditkøb	50
2.15.1	Kreditkøb ifølge aftale mellem køberen og sælgeren.	52
2.15.2	Kreditkøb ifølge aftale mellem køberen, sælgeren og finansieren	52
2.15.3	Kreditkøb i kombination med fritstående lån	57
2.16	Køb med ejendomsforbehold	58
2.17	Kortfristet forbrugslån	59
Kapitel 3 Kreditgiverens oplysningspligt før indgåelse af aftale		61
1	Indledende bemærkninger	61
2	Den prækontraktuelle oplysningspligt	62
2.1	Oplysningspligten vedr. indgåelse af nyetablerede kreditaftaler, jf. KAL § 7 a	64
2.1.1	Særregler om supplerende og afklarende oplysninger	67
2.1.2	Særregel om supplerende oplysninger ved investeringskreditaftaler	68
2.1.3	Særregler, hvor aftalen indgås telefonisk eller ved et fjernkommunikationssystem	69
2.1.4	Kreditformidlere uden oplysningspligt, jf. § 7 a, stk. 2	69
2.1.5	Formkrav til kreditoplysninger vedrørende kreditaftaler, der er sikret ved pant eller anden rettighed knyttet til fast ejendom	69
2.2	Oplysningspligten ved omlægning af tidligere kreditaftaler	70
2.2.1	Lempelse i oplysningspligten ved brug af telefoni eller fjernkommunikationsteknik	73
2.2.2	Kreditformidler uden oplysningspligt, jf. § 7 b, stk. 8	73
2.3	Kreditformidlere – oplysning om kreditformidlers gebyrkrav	74
3	Supplerende oplysningskrav til kreditaftaler, der er omfattet af forbrugeraftaleloven	75
3.1	Kreditaftaler om fjernsalg og kreditaftaler indgået uden for fast forretningssted	76
3.1.1	Kreditaftaler indgået uden for fast forretningssted	76

3.1.2 Kreditaftaler som er fjernsalg af varer og ikke-finansielle ydelser	77
3.1.3 Kreditaftaler som er fjernsalg af finansielle ydelser.	78
Kapitel 4 Særlige regler om betænkningstid og betænkningstidperiode	80
1. Betænkningstid ved indgåelse af kreditaftaler om lån mod pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse	80
2. Betænkningstidperiode ved kortfristede forbrugslån	80
Kapitel 5 Kreditgiverens kreditvurderingspligt.	82
1 Indledning	82
2 Kreditvurderingspligtens art og omfang	83
3 Kreditaftaler der ikke fordrer forudgående kreditvurdering	85
4 Sanktionsbestemmelser	86
Kapitel 6 Den kontraktuelle oplysningspligt – oplysningskrav til aftalen	87
1 Indledende bemærkninger	87
1.1 Oplysningspligten ifølge hovedreglen i KAL § 8	87
1.2 Oplysningspligten vedrørende kassekreditter	90
1.3 Kreditaftale med variabel rente og andre variable kreditomkostninger.	91
2 Særligt om pantsikrede lån i fast ejendom.	92
3 Supplerende oplysninger om væsentlige vilkår for kreditaftalen	94
4 Sanktionsregler – manglende opfyldelse af den kontraktuelle oplysningspligt	96
Kapitel 7 Kreditgiverens underretningspligt efter aftaleindgåelse	98
1 Indledende bemærkninger	98
2 Underretning om ændring af debitorrenten	98
3 Kontoudtog og underretning om ændringer i debitorrente ved kassekreditter.	99
4 Underretningspligt ved overtræk på løbende konti	100
Kapitel 8 Forbud mod pant i forbruger kredittøb.	102
1 Indledende bemærkninger	102
2 Forbud mod panteret i det solgte	102
3 Undtagelse fra pantsætningsforbuddet.	104
4 Forbuddets udstrækning i tid	104
5 Retsvirkninger af ugyldig panteret ifølge KAL § 21, stk. 1	105

Indholdsfortegnelse

Kapitel 9 Fortrydelsesret	108
1 Indledende bemærkninger	108
2 Fortrydelsesretten ifølge kreditaftaleloven	109
2.1 Aftaler der er omfattet af kreditaftalelovens fortrydelsesret . . .	109
2.2 Fortrydelseshandlingen	110
2.3 Fortrydelsens retsvirkninger.	111
2.3.1 Fortrydelsens retsvirkning for aftaler om acces- soriske tjenesteydelser	114
2.4 Fortrydelsesretten i forhold til kreditformidlere.	114
3 Fortrydelsesretten ifølge forbrugeraftaleloven	115
3.1 Kreditaftaler indgået ved fjernsalg eller uden for fast forretningssted	116
3.2 Fortrydelsesfristens længde	117
3.3 Fortrydelsens gennemførelse og retsvirkning	118
 Kapitel 10 Kredittagerens betalinger og betalingsmisligholdelse. .	119
1 Indledende bemærkninger	119
2 Indbetaling til pengeinstitut	120
3 Førtidig tilbagebetaling	122
3.1 Hovedreglen om skyldnerens indfrielsesret	123
3.2 Kreditgiverens ret til compensation m.v.	125
4 Opsigelse af tidsubegrænsede kreditaftaler	127
5 Opgørelse af kreditten ved betaling efter kreditgiverens påkrav før aftalt forfaldstid	128
6 Afskrivning på hvilken af flere fordringer.	130
7 Misligholdelse af kreditaftaler.	132
7.1 Almindelige bemærkninger	132
7.2 Misligholdelse af betalingspligten	133
 Kapitel 11 Civilretlige sanktioner – mangelfulde kredit- oplysninger, urimelige vederlag eller omkostninger . . .	138
1 Indledende bemærkninger	138
2 Civilretlige sanktioner over for kreditaftaler, jf. KAL § 23.	140
2.1 Indledende bemærkninger	140
2.2 Nedsættelse af størrelsen af tilbagebetalingspligten og den aftalte rente	140
2.3 Nedsættelse af andre kreditomkostninger	143
2.4 Forhold der kan tilsidesætte brug af sanktionsreglerne	145
3 Tab af retten til godtgørelse af misligholdelsesomkostninger i kreditkøb	146
4 Nedsættelse af urimelige vederlag og urimelige omkostninger.	148

Kapitel 12 Personskifte i kreditaftaler	151
1 Indledende bemærkninger	151
2 Kreditorskifte	152
2.1 Erhververens omsætnings- og kreditorbeskyttelse af erhvervede rettigheder	152
2.2 Overdragerens ansvar over for erhververen	155
2.3 Kredittagerens indsigelsesret over for erhververen	158
2.4 Forbud mod negotiable dokumenter	159
3 Debitorskifte	161
3.1 Pengedebitorskifte	161
3.2 Realdebitorskifte	162
 Kapitel 13 Forbrugerens retsstilling over for en kreditgiver i et oprindeligt trepartsforhold og i en tilknyttet kreditaftale	 164
1 Forbrugerens retsstilling over for en kreditgiver i et oprindeligt trepartsforhold	164
1.1 Forbrugerens pengekrav mod kreditgiveren i et varekøb	164
1.2 Forbrugerens indsigelse om ejendomsforbeholdets gyldighed ..	167
1.3 Forbrugerens pengekrav mod kreditgiveren ved køb af en tjenesteydelse	167
1.4 Særreglen når kreditaftalen er et tinglyst pantebrev i fast ejendom	168
2 Forbrugerens beskyttelse over for kreditgiveren ifølge en tilknyttet kreditaftale	168
 Kapitel 14 Køb med ejendomsforbehold	 171
1 Indledende bemærkninger	171
2 Etablering af gyldigt ejendomsforbehold	176
2.1 Almindelige aftaleretlige betingelser for ejendomsforbehold som kontraktvilkår	177
2.2 Kreditaftalelovens betingelser for ejendomsforbeholds gyldighed	179
2.2.1 Aftaletidspunktet	179
2.2.2 Beløbsbetingelsen – minimumsbeløbet på 2.000 kr.	181
2.2.3 Betingelsen om kreditaftale med fast lånebeløb	181
2.2.4 Udbetalingskravet – i forbrugerkøb	181
2.2.4.1. Sælgerens fyldestgørelse for udbetalingskravet	184
2.2.4.2 Sælgerens fyldestgørelse på overgivelsestids- punktet	187

Indholdsfortegnelse

2.2.4.3	Sælgerens medvirken ved fremskaffelse af udbetalingen	188
2.2.4.4	Sælgerens medvirken som part i et oprindeligt trepartsforhold.	189
2.3	Særligt om udbetalingskrav ved køb af bøger	192
2.4	Om »koblingsforbuddet« i KAL § 34, stk. 3.	192
2.5	Specifikationskravet	193
3	Sikring af ejendomsforbehold	195
4	Leasing- og lejekontrakter vs købekontrakter med ejendoms- forbehold	196
5	Ejendomsforbehold vs. virksomhedspant	199
 Kapitel 15 Retsvirkninger og ophør af ejendomsforbehold		201
1	Indledende bemærkning.	201
2	Retsvirkninger i forhold til køberen.	201
2.1	Retsvirkninger i forhold til køberens aftaleerhververe og kreditorer	201
3	Retsvirkninger af ugyldigt ejendomsforbehold	204
4	Retsvirkninger af ugyldig panteret, jf. kreditaftalelovens § 21, stk. 1	205
5	Ejendomsforbeholdets ophør	205
5.1	Ophør som følge af indfrielse	206
5.2	Bortfald ved eksstinktion	207
5.2.1	Eksstinktion som følge af manglende sikringsakt	207
5.2.2	Eksstinktion i medfør af tinglysningslovens § 38	208
5.2.3	Eksstinktion ifølge tilvækst- eller udtagelseslæren	209
5.2.4	Eksstinktion ifølge forhandlergrundsætningen.	210
5.2.5	Eksstinktion ifølge andet grundlag.	211
5.3	Eksstinktionens retsvirkninger inter partes	212
5.4	»Bortfald« ifølge reglerne om transgsbeneficiet m.v.	213
 Kapitel 16 Kreditgiverens indenretlige fyldestgørelse i køb med ejendomsforbehold.		215
1	Indledende bemærkninger	215
2	Enkelte processuelle regler	216
3	Kreditgiverens fyldestgørelse	218
3.1	Kreditgiverens fordring, jf. KAL § 38, er ophørt	220
3.2	Ejendomsforbeholdets bortfald ved eksstinktion	220
3.3	Tilbagetagelse udelukket på grund af transgsbeneficium	222
3.4	Tredjemands tilbageholdsret	224
3.5	Bortfald af tilbagetagelsesbetingelser	226
3.6	Det købte er ude af køberens besiddelse	227

4	Gennemførelse af tilbagetagelsesforretning	228
4.1	Opgørelse af kreditgiverens tilgodehavende, jf. kreditaftalelovens § 38	229
4.2	Fastsættelse af det solgte værdi, jf. kreditaftalelovens § 39, stk. 2.	230
4.3	Kreditgiverens betaling af overskydende beløb	232
4.3.1	Udbetaling til udlægshaver	233
4.3.2	Udbetaling til underpanthaver	233
4.3.2.1	Udbetaling, når pantet er tiltrådt	233
4.3.2.2	Udbetaling, når pantet ikke er tiltrådt	234
4.4	Kreditgiverens tab eller bevarelse af retten til opgjort restfordring	235
4.5	Tilfælde hvor det solgte ikke kan tages tilbage	240
4.6	Tilfælde hvor det solgte ikke befinder sig hos køberen	241
5	Forbrugerens indløsnings- og udtagelsesret	242
Kapitel 17 Fogedrettens henvisningsret		244
1	Indledende bemærkninger	244
2	Henvisningsrettens område	245
3	Kreditkøb uden aftalt ejendomsforbehold	249
4	Kreditkøb med ugyldigt eller eksstingsveret ejendomsforbehold	251
5	Kreditkøb med ugyldig panteret	254
Kapitel 18 Kreditgiverens udenretlige fyldestgørelse i køb med ejendomsforbehold		255
1	Indledende bemærkninger	255
2	Udenretlig tilbagetagelse ved selvtægt	255
3	Aftalt udenretlig tilbagetagelse	257
4	Anden aftale om kontraktsforholdets ophør	260
Kapitel 19 Kreditkøb, der ikke er forbrugerkøb		262
1	Indledende bemærkninger	262
2	Erhvervsdrivendes køb af genstande til videresalg eller til egen produktion	262
3	Generelle regler om såvel forbrugerkøb som ikke-forbrugerkøb	263
4	Særregler vedrørende kreditkøb med ejendomsforbehold.	263
4.1	Intet udbetalingskrav i ikke-forbrugerkøb	264
4.2	Kreditgiverens fyldestgørelsesadgang	264
4.3	Kreditgiverens ret til det overskydende beløb	264
5	Værneting m.v.	265
6	Udenretlig tilbagetagelse	265

Indholdsfortegnelse

Litteraturfortegnelse	266
Anvendte lovforkortelser	269
Domsregister	270
Stikordsregister	274