



Hjem > Promilleafgiftsfonden > 2011 > Helhedsorienteret risikostyring > **Risici ved køb af landbrugsmaskine – købe- og ejendomsretlige forhold**

## Risici ved køb af landbrugsmaskine – købe- og ejendomsretlige forhold

*Maskiner, der anvendes i landbruget, er kostbare og tjener ofte til sikkerhed for ejerens gæld.*

Promilleafgiftsfonden for landbrug

*Som følge deraf bør man som køber sætte sig nøje ind i de ejendomsretlige forhold omkring den maskine, der påtænkes handlet, og man bør overveje de køberetlige vilkår, handelen sker på.*

*Nærværende artikel beskriver de undersøgelser og overvejelser, der er relevante for køber af en maskine. Den kan dog ikke erstatte konkret juridisk rådgivning, hvilket navnlig er relevant, hvor det giver anledning til tvivl, om en maskine er omfattet af en panteret eller om den kan sælges uden, at det strider mod en pantavers ret.*

*Afslutningsvis omtales kort bytthandler og de overvejelser, man bør gøre sig, når man sælger en maskine, f.eks. som led i en bytthandel.*

### 1. Køb af maskine

Det er kun i teorien, at en mundtlig aftale er ligeså bindende som en skriftlig! Den skriftlige kontrakt skal for det første sikre, at der er enighed om hvilken maskine det er, der er handlet. For det andet skal den dokumentere, på hvilke vilkår købet sker – ellers gælder købelovens regler. Da købelovens regler for en lang række forholds vedkommende "blot" henviser til, hvad der er "sædvanligt" o.lign. er risikoen for tvist stor, hvis parterne ikke aftaler og dokumenter den konkrete handels vilkår.

Købelovens regler vil ofte være fraveget i sælgerens favør, hvor denne har udarbejdet købekontrakten. Derfor bør sådanne kontrakter gennemgås omhyggeligt og det bør overvejes at forhandle om vilkår, afhængigt af maskinens værdi og hvor byrdefulde, vilkårene er.

Nedenfor ved pkt. 1.1. er omtalt de køberetlige forhold, man som køber bør være opmærksom på i forbindelse med køb af en maskine.

Køber man en maskine, der er stillet som sikkerhed, er der ejendomsforbehold i maskinen eller har den været genstand for retsforfølgning, sådan at der er arrest eller udlæg i maskinen, kan rettighedsindehaveren have ret til maskinen forud for køberen. Under visse betingelser har rettighedsindehaveren krav på, at køber uden videre udleverer maskinen til ham, uanset, at køber har købt og betalt den. I den situation står køberen tilbage med et pengekrav mod sælgeren, der sjældent er udsigt til indfrielse af.

Det er derfor bydende nødvendigt, at køberen foretager visse undersøgelser forud for købet. I modsat fald påtager køber sig unødvendig risiko. Nedenfor ved pkt. 1.2. er beskrevet disse undersøgelser og deres formål.

#### 1.1. Køberetlige forhold

Hvis købet sker hos en professionel maskinhandler, anvender han formentlig Dansk Maskinhandlerforenings standardkontrakt. Med udgangspunkt i versionen fra januar 2011 (bilag til nærværende artikel) anbefales det at:

- Købekontrakten gennemgås grundigt før den underskrives – også "det med småt". Husk, at det er en standard, der er udarbejdet af sælgers organisation. Overvej, hvilke forhold, der konkret har betydning for handelen og overvej, om man ved forhandling kan sikre sig en bedre retsstilling.
- Retten til at reklamere over aftalens indhold bortfalder på det tidspunkt, hvor maskinen leveres. Forinden skal aftalen derfor være gennemgået og køber skal være sikker på, at det, der står i kontrakten, stemmer overens med evt. mundtlige aftaler. Går der mere end 5 dage fra køber underskriver aftalen og til maskinen leveres, kan køber dog reklamere over aftalens indhold i 5 dage fra leveringen. Det fremgår af købekontraktens pkt. 1.3.
- Forsøg at få sælger til at frafalde kravet om, at ombytning er betinget af, at reparation er sket på et af sælger godkendt værksted (købekontraktens pkt. 5.5.)
- Købekontraktens pkt. 5.9 bør udgå, eller det maksimale erstatningsbeløb sættes op. Vilkåret betyder, at sælger kun hæfter for fejl på maskinen med op til kr. 100.000 – hvilket ikke er rimeligt ved handel med maskiner til en værdi, der lagt overstiger dette beløb.
- Få specificeret maskinens nummer med mærke, årgang og stelnr.
- Hvis handelen vedrører indregistrerede køretøjer bør tillige (a) registreringsnummeret anføres i købekontrakten og (b) handelen betinges af at indregistreringsattesten udleveres.
- Hvis handelen vedrører et køretøj, som endnu ikke er indregistreret (men som er registreringspligtigt) bør det anføres i kontrakten, om køretøjet skal leveres indregistreret og for hvis regning, indregistrering sker.
- Forlang, at sælger anfører følgende: "Sælger indestår for, at maskinen er fri og ubehæftet".

Uanset, hos hvem maskinen købes, bør der udarbejdes en skriftlig kontrakt, der som minimum tager stilling til følgende forhold:

- Identifikation af maskinen (mærke, årgang stelnummer m.v.)
- Beskrivelse af maskinens stand (herunder dens km/ timetal) og kendte fejl ved maskinen, hvis der er sådanne.
- Sælgers indeståelse for, at maskinen sælges "fri og ubehæftet"
- Pris
- Betaling
- Leveringsbetingelser

Derudover bør der tages stilling til, om købelovens regler skal fraviges på andre punkter – hvilket i givet fald skal anføres i kontrakten.

Hvilken retsstilling, køberen ifølge købeloven har som udgangspunkt afhænger af hvilken type køb, der er tale om – mere om de forskellige typer af køb ved pkt. 3.3.

## 2.1. Ejendomsretlige forhold

### 2.1.1. Ejer sælger maskinen, og har andre rettigheder i den?

Køber bør:

- Forlange at se sælgers originalfaktura. Kun på den måde kan køber sikre sig, at sælger reelt ejer maskinen (og at den f.eks. ikke er leaset), og et evt. ejendomsforbehold vil også fremgå af originalfakturaen.
- Checke, at det er samme CVR/ CPR-nummer, der står på originalfakturaen, der optræder som sælger i forhold til køber.
- Undersøg evt. om CVR/ CPR.nr. er registreret i RKI eller DebitorRegisteret, og at sælger ikke er under konkursbehandling.
- Forlange, at sælger erklærer, at maskinen "sælges ubehæftet og fri for restgæld". I videst muligt omfang bør køber – sælgers erklæring uanset – sikre sig, at erklæringen er sand, f.eks. ved:
- At bede sælger om en revisorerklæring
- Undersøge, om der er lyst pant, herunder virksomhedspant, i personbogen (hvis ikke der er tale om et indregistreret køretøj). Husk, at ejendomsforbehold og retsforfølgning (udlæg, konkurs) ikke vil fremgå af personbogen.

### 2.1.2. Er maskinen er omfattet af en pantsætning, der knytter sig til fast ejendom eller virksomhed, og (i givet fald): bortfalder panteretten ved salget til køber?

En maskine kan være pantsat som en del af en fast ejendom (TL §§ 37 og 38) eller som en del af en virksomhed (TL § 47b m.v.). For denne type af pantsætning gælder, at køberen ikke altid ved et gennemsyn af de offentlige registre kan konstatere positivt, om den pågældende maskine er eller ikke er omfattet af en sådan pantsætning hvv. om en panthavers ret bortfalder ved salget til ham.

Lovgiver har med disse bestemmelser tilsigtet at skabe en pantsætningsmulighed, der ikke kræver panthavers samtykke hver eneste gang pantsætter udskifter ejendommens tilbehør med andet/ nyt – når blot pantsætteren handler som led i den sædvanlige drift af virksomheden/ ejendommen og ikke ved sin disposition (har til hensigt at) forringe pantsikkerheden.

Konsekvensen heraf er, at kun købere, der har været i god tro omkring sælgerens "loyalitet" mod panthaveren fortrænger dennes ret. Er det – eller bør det være – indlysende for køber, at der "sælges ud" af pantsikkerheden siges han at være i ond tro, og da bevarer panthaveren sin ret til maskinen på bekostning af køberen. Køberen straffes altså, hvis domstolene efterfølgende vurderer, at han "burde have vist bedre". Denne retrospektive vurdering udgør en risiko, som skal imødegås ved at køber tager pligten til at skønne over situationen hos sælger alvorligt.

I købsituationen bør køberen derfor forholde sig kritisk til dispositionen – hvilket særligt gælder, hvis han vidste eller burde vide, at sælger er i økonomiske vanskeligheder eller at sælger ikke har til hensigt at erstatte den maskine, der sælges, med en ny.

Nedenfor er oplistet de relevante bestemmelser i tinglysningsloven med supplerende bemærkninger om de led i bestemmelserne, der åbner op for fortolkning. Hensigten har til formål at gøre opmærksom på dels hvilke maskiner, der kan være omfattet af en pantsætning som "tilbehør" og dels for at skitsere betingelserne for, at maskinerne anses for at være udskilt ifølge regelmæssig drift.

#### • Tinglysningslovens § 38, stk. 1 "Tilbehør til fast ejendom"

*"Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning, til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør"*

- § 38 gælder alle typer af ejendomme, ikke kun ejendomme der er indrettet til erhvervsvirksomhed. "Tilbehør" omfatter ikke kun maskiner, der er indgået i virksomhedsdriften, men også "almindelige" hårde hvidevarer som f.eks. vaskemaskiner mv.
- Bestemmelsen antages i teorien at finde tilsvarende anvendelse på tilbehør til grunden. På den baggrund har ældre retspraksis anset udedørs opstillede pumper for omfattet.

#### • Tinglysningslovens § 37, stk. 1 "Driftsinventar og –materiel til fast ejendom"

*"Hvor en fast ejendom er varigt indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, omfatter tinglyst pantebrev i ejendommen, når intet andet er aftalt, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel – herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art [...], for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom."*

- Vær opmærksom på, at panteretten kun omfatter maskiner for så vidt som disse tilhører ejendommens ejer. Hvis maskinen er solgt med ejendomsforbehold til ejendommens ejer kan det altså ikke udelukkes, at der tillige er et gyldigt ejendomsforbehold i maskinen.
- Den "varige indretning" behøver ikke at bestå i bygninger. Retsspraksis har anset et ubebygget areal for "varigt indrettet" til landbrugsdrift (afgørelsen skyldes muligvis fordi man forinden havde brugt betydelige midler på at afvande arealerne med henblik på kornavl). Det er altså "ejendommen" der skal være indrettet (og ikke nødvendigvis bygningerne på ejendommen) – men bygningerne kan i sig selv (og vil ofte være) det, der udgør "indretningen af ejendommen".
- Landbrugsdrift, hestestutteri, entreprenørvirksomhed og maskinstationsvirksomhed er eksempler på "særlig erhvervsvirksomhed". Én ejendom kan være indrettet til flere "særlige erhvervsvirksomheder". Hvilken "særlig erhvervsvirksomhed", en ejendom er indrettet til, har betydning for hvilket materiel, som er "dertil hørende" (jfr. mere nedenfor).
- Hvilke genstande, der er at anse for " driftsinventar og driftsmateriel – herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art" afhænger både af hvilke genstande, der er tale om, og så hvilken særlig erhvervsvirksomhed, der er tale om. Kørende materiel, herunder trucks, traktorer, maskiner til jordarbejde, mejetærskere er omfattet af begrebet "driftsmateriel". Om materiellet er omfattet af panteretten i en ejendom afhænger af deres tilknytning til virksomheden og den faste ejendom, jfr. nedenfor.
- I "dertil hørende" ligger som (teoretisk) udgangspunkt, at materiellet skal have tilknytning den erhvervsvirksomhed, der drives fra ejendommen. I den retspraksis, der vedrører § 37 stilles tillige krav om, at maskinellet har en vis stedlig tilknytning til ejendommen for at være omfattet af panteretten i denne. Størst usikkerhed knytter der sig til, om panteretten i den faste ejendom omfatter maskinel, der ikke er omfattet af TL § 42c, og som udelukkende eller overvejende anvendes også på andre ejendomme end den, der er indrettet til erhvervsvirksomhed, f.eks. maskinel, der anvendes til udlejning, men opbevares og repareres på ejendommen når det ikke er i brug.

Maskinel er som udgangspunkt omfattet af panteretten uanset, om det er sædvanligt eller nødvendigt for driften af ejendommen.

- Efter TL § 37 udgår genstanden lovligt af pantet, når den "udskilles ifølge regelmæssig drift". Det teoretiske udgangspunkt er, om der efter udskillelsen fortsat er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til at sikre en forsvarlig drift af erhvervsvirksomheden. Er der kapacitet ud over det nødvendige, som lader sig udskille (f.eks. fordi ejeren har to traktorer, hvoraf kun den ene er nødvendig for virksomhedens drift) så kan salg af denne "overskydende" maskine ske uden, at der strider mod panthavers ret. Dog skal man være opmærksom på, at overskudskapacitet kun kan sælges for så vidt det lader sig udskille – man kan f.eks. lovligt pantsætte en del af én overdimensioneret maskine med henvisning til overskudskapacitet.
- Viser det sig efter købet af en maskine, at der ikke var tale om en regelmæssig udskillelse fortrænger køber panthaverens ret, hvis køber var i god tro med hensyn til, at der skete "udskillelse ifølge en regelmæssig drift".

Om køber anses for at have været i god tro beror på en konkret vurdering. Som udgangspunkt må de konkrete forhold omkring handelen med maskinen ikke have givet køber anledning til mistanke om, at udskillelsen af pantet var uregelmæssig.

Vurderingen af købers gode/ onde tro påvirkes væsentligt af, om køber var vidende om eller burde have været vidende om, at sælger havde økonomiske vanskeligheder.

#### • Tinglysningslovens 47b – c Virksomhedspant

Tinglysningslovens § 47b:

*"Når en erhvervsvirksomhed drives fra lejet grund kan indehaveren uanset bestemmelsen i stk. 1 pantsætte det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – [...] Pantsætningen er ikke til hinder for, at de nævnte genstande udskilles ifølge en regelmæssig drift af virksomheden"*

Tinglysningsloven § 47 c:

*"Indehaveren af en erhvervsvirksomhed kan ved anvendelsen af skadesløsbrev underpantsætte, hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver (virksomhedspant). Pantsætning er ikke til hinder for, at aktiver [...] udskilles ifølge regelmæssig drift af virksomheden.*

[...]

*Stk 3. Virksomhedspant kan omfatte*

[..]

*3) De i § 42 C nævnte køretøjer, som ikke er og aldrig har været registreret i Centralregisteret for Motorkøretøjer eller tilsvarende udenlandsk register*

*4) driftsinventar og driftsmateriel*

[...]

- Med virksomhedspanteordningen har lovgiver forsøgt at skabe en "pendant" til TL § 37, således at også virksomhedsejere, der driver virksomhed fra en lejet ejendom, har mulighed for at pantsætte virksomhedens driftsinventar og –materiel. De to bestemmelser anvender langt hen af vejen samme formuleringer. Retspraksis viser dog, at der ikke er et fuldstændigt sammenfald i alle henseender.
- Et virksomhedspant omfatter panteret i én eller flere af de aktivtyper, der er opregnet i § 47 c, stk. 3, nr. 1 – 7.

Det enkelte aktiv kan ikke være omfattet af flere af de nævnte nr. 1 – 7 på samme tid. Hvilken "type" aktiv, en konkret maskine er, afhænger af en konkret vurdering der også omfatter spørgsmålet om, hvordan aktivet anvendes i den pågældende virksomhed. For eksempel vil en traktor, der anvendes i virksomhedsejerens bedrift eller anvendes til udlejning være at anse for driftsmateriel og – inventar, mens en traktor f.eks. kan være omfattet af nr. 2 eller 3. kategorien når den befinder sig hos maskinhandleren.

- "De i TL § 42 C nævnte køretøjer, som ikke er..."
- "Driftsinventar og driftsmateriel" svarer som udgangspunkt til de aktiver, der er omfattet af TL § 37 og 47b stk. 2, dvs. virksomhedens inventar, materiel og tekniske anlæg af enhver art (se evt. ovenfor ved TL § 37).
- "Udskillelse ifølge regelmæssig drift af virksomheden" ;Grænserne for, hvornår en udskillelse er regelmæssig er snævrere, når materiellet er pantsat som virksomhedspant end når det er omfattet af en pantsætning af fast ejendom efter § 37.

Har man givet virksomhedspant i driftsinventar og driftsmateriel, så er materiellets stedlige tilknytning til virksomheden/ en fast ejendom underordnet ved vurderingen af, om det er omfattet af pantet. Også maskiner, der bruges f.eks. til udlejning vil her være omfattet af pantsætningen og det samme gælder maskiner, der udgør overskudskapacitet i forhold til virksomheden.

2.2. Supplerende/ særlige undersøgelser, hvis der er tale om et indregistreret køretøj (registreret i CRM)

- Ejerforholdet til bilen checkes i CRM- registeret.
- På baggrund af bilens stelnr. kan du checke, om andre har rettigheder i bilen – ejendomsforbehold, pant og retsforfølgning, herunder udlæg og konkurs vil fremgå af bilbogen ([www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)).
- Pantsætninger efter tinglysningslovens §§ 37 og 47b, stk. 2 omfatter ikke køretøjer, der er nævnt i TL § 42C – det er: almindelige personbiler, lastbiler, varebiler, busser, motorcykler, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne. Traktorer, mejetærskere o.lign. er ikke omfattet af bestemmelsen i § 42 c, hvilket vil sige, at traktorer godt kan være omfattet af en pantsætning af fast ejendom.

2.3. Den retlige regulering ved bytthandler

- Bytthandler bedømmes retligt som to dispositioner: Samme person er køber i relation til den én maskine og sælger i relation til den anden. Hver af parterne skal forholde sig som sælger (pkt. 2) til den ene maskine og som køber (pkt. 3) til den anden.

3. Salg af en brugt landbrugsmaskine

3.1. Køberetlige forhold

- "En mundtlig aftale er ligeså bindende som en skriftlig aftale" er et teoretisk synspunkt. I praksis er det bydende nødvendigt, at der laves en skriftlig aftale. Ellers vil sælger ikke kunne løfte beviset for, hvad der er aftalt, hvis der efterfølgende opstår tvivl derom, herunder om sælgeren har oplyst om fejl ved maskinen m.v.
- Medmindre der vitterligt sker samtidig udveksling af maskine og købesum (eller de ydelser, som en bytteandel vedrører) bør sælger sikre sig i tilfælde af, at køber ikke betaler som forudsat. De relevante forbehold skal være på skrift for, at de får virkning "i praksis".

- Er andet ikke aftalt – eller kan en sådan aftale ikke bevises – så finder købeloven anvendelse. Hver af parternes retsstilling efter købelovens afhænger af, om der er tale om et "handelskøb", et "forbrugerkøb" eller et "civilt køb".
  - Handelskøb er defineret i købelovens § 4. Der foreligger et handelskøb, hvis både køber og sælger handler som led i deres erhverv.
 

Dvs. sælger en landmand en landbrugsmaskine til en anden landmand eller til en professionel maskinhandler, så er der i begge tilfælde tale om et handelskøb.
  - Forbrugerkøb er defineret i købelovens § 4a. Der foreligger et forbrugerkøb, hvis en erhvervsdrivende som led i sit erhverv sælger en maskine til køber (forbruger) der hovedsagelig handler udenfor sit erhverv.
 

Dvs. en landmand, der sælger en maskine som har indgået i bedriften vil derfor som udgangspunkt være at anse for erhvervsdrivende. Sælges maskinen til en person, som ikke skal bruge maskinen ved udøvelsen af sit erhverv vil der som udgangspunkt være tale om et forbrugerkøb.
  - Civile køb er køb, som hverken er handelskøb eller forbrugerkøb – f.eks. en handel mellem to forbrugere.
- Der bør udarbejdes en skriftlig kontrakt, der som minimum fastlægger:
  - Identifikation af maskinen (mærke, årgang stelnummer m.v.)
  - Beskrivelse af maskinens stand (herunder dens km/ timetal) og kendte fejl ved maskinen, hvis der er sådanne.
  - Pris
  - Betaling (se mere nedenfor)
  - Leveringsbetingelser

Derudover bør der tages stilling til, om købelovens regler skal fraviges på andre punkter – væres sig f.eks. reklamationsfrister og ansvarsbegrænsning. Her er der gode muligheder for risikobegrænsning.

- Betaling for maskinen

Der findes kun to slags betaling: Kontant betaling – og så betaling kombineret med en eller anden form for henstand: kredit.

- Kontantbetaling

Købelovens § 28 stk. 2 (der er gældende i alle typer af køb) siger:

*"Er den solgte genstand allerede overgivet til køberen, kan sælger ikke hæve købet, med mindre han [...] må anses at have taget forbehold i så henseende [...]".*

Dvs. hvis sælgeren fysisk overdrager maskinen til køber uden at han samtidig (helt bogstaveligt!) får købesummen i hånden, så mister sælgeren retten til at hæve købet. Anses sælgeren ikke for at have taget et kontantforbehold stilles han ligesom andre kreditorer uden sikkerhed: med et "rent" pengekrav mod køberen, som ikke er noget værd hvis køber ikke har pengene... og sælger har ikke ret til at tage den solgte maskine tilbage.

I praksis sker den samtidige udveksling af ydelserne sjældent. Som oftest vil betaling af købesummen ske ved en overførsel af købesummen til sælgerens konto. Sælger bør i denne situation enten forlange forudbetaling eller udtrykkeligt tage kontantforbehold i købekontrakten, hvis han ikke ønsker at påtage sig den risiko som består i at blive anset for kreditsælger:

Følgende anføres:

*"Sælger forbeholder sig retten til at ophæve handelen jfr. kbl § 28, stk. 2., hvis købesummen ikke den [dato] er indgået på købers konto xxxx xxx i xx-bank"*

Det er en betingelse, at sælgeren kun yder køberen den henstand med betalingen, som er nødvendig for at køber rent praktisk kan gennemføre betalingen. En henstand på f.eks. 10 dage kan næppe kombineres (juridisk holdbart) med et kontantforbehold.

Det er en yderligere betingelse for kontantforbeholdets opretholdelse, at sælgeren straks efter at betalingen er udeblevet, ophæver handelen og tager effektive skridt til at gennemføre tilbagetagelse af maskinen.

- Kredit på hele eller dele af købesummen

Indrømmer sælgeren køberen en henstand med betalingen, der går ud over det, som er nødvendigt for at gennemføre betalingen på sædvanlig vis, f.eks. ved bankoverførsel, bør sælger forlange sikkerhed for sit tilgodehavende, f.eks. ved pant i maskinen eller ejendomsforbehold.

### 3.2. Ejendomsretlige forhold

- Sælger bør gøre sig overvejelser tilsvarende dem, der er beskrevet ovenfor ved pkt. 2.2., når han overvejer at sælge en landbrugsmaskine.

Mens køberen af en maskine kan vinde ret over denne med henvisning til sin gode tro, så er sælgerens retsstilling end anden – han ved positivt, hvad han har pantsat og han kan – og vil ofte – blive mødt både med et økonomisk krav og strafferetlige sanktioner, hvis han disponerer i strid med pantaverens ret.

- Som anført ovenfor ved pkt. 3.1 bør en sælger, der sælger på kredit, sikre sit tilgodehavende ved ejendomsforbehold, pant eller anden sikkerhed, for ikke at risikere at stå tilbage med et værdiløst krav. Det tilrådes, at sælger i den situation søger professionel juridisk bistand.