

Kapitel 1 – Panteretsbegrebet

Indholdsfortegnelse

1. Eksempler på panterettens funktion:	2
1.1 Eksempel 1 – Den usikrede fordring:	2
1.2 Eksempel 2 – Den pantsikrede fordring:	2
1.3 Generalisering af eksemplerne:	3
2. Foreløbigt om bogens indhold:	4
3. Definition af panteret:	5
3.1 Pantebrevet som sammensat retsforhold: Panteret, fordringsret og gælds-brev:...	5
3.1.1 Fordringsret og gælds-brev:.....	5
3.1.2 Panteretten:.....	6
3.1.3 Pantebreve med og uden personligt gældsansvar:.....	7
3.2 Panteretsformer	8
3.2.1 Håndpant eller underpant:.....	8
3.2.2 Almindelige pantebreve:.....	9
3.2.3 Ejerpantebreve:.....	10
3.2.4 Skadesløsbreve:.....	12
3.3 Forholdet til andre sikkerhedsformer:	13
3.3.1 Realsikkerhed.....	13
3.3.2 Personlig sikkerhed:.....	15
4. Stiftelse af panteret:	16
4.1 Kontraktspant	16
4.1.1 Der skal være et løfte:.....	16
4.1.2 Formkrav og Almindelige Betingelser for pantebreve:.....	16
4.1.3 Pantsætningsløftets indhold:.....	17
4.2 Retspant (udlæg og konkurs):	21
4.3 Lovbestemt pant:	22
5. Plan for fremstillingen:	22

- Andelsboliger

3. Definition af panteret:

3.1 Pantebrevet som sammensat retsforhold: Panteret, fordringsret og gældsbrev:

Pantret = Et sammensat retsforhold:

1. Fordring på et pengebeløb
2. Panteret mv. i den pantsatte genstand

Panteret giver panthaver sikkerhed, i form af fortrinsret til fyldestgørelse, for den pengefordring, som er sikret ved panteretten.

3.1.1 Fordringsret og gældsbrev:

Pantebrevet = Også normalt et gældsbrev, da fordringen i pantebrevet er en fordring for kreditor mod pantsætter på betaling af et bestemt pengebeløb.

I princippet består panteretten af tre fordringer:

1. Fordringen på det skyldte pengebeløb – den underliggende fordring.
2. Panthaverens fordring mod pantsætteren på, at pantsætteren præsterer pantet, dvs. sørger for at:
 - Den pantsatte ejendom eksisterer
 - Pantebrevet tillades tinglyst
 - Der ikke stiftes rettigheder i strid med panthavers ret

udgør en tinglysningsafgift på 1.400 kr. plus 1,5% af det pantsikrede beløb, jf. tinglysningsafgiftslovens §5.

3.2.3 Ejerpantebreve:

Ejerpantebrev = Ikke et reelt pantebrev, men er derimod et proforma dokument.

- Overdrages af pantsætteren til ham selv eller til en kreditor.
- Der gives panteret i en fast ejendom for et bestemt beløb.
- Overdrages pantebrevet til pantsætteren selv stiftes der ingen ret, og pantebrevet tinglyses ikke.
- Overdrages pantebrevet til tredjemand – underpantsætning, så accepteres tinglysning
- Panthaverevs fordring mod pantsætteren eksisterer i et selvstændigt dokument uden for ejerpantebrevet.
- Panthaver kan få pantsikkerhed i hele ejerpantebrevet, eller i en beløbsmæssig ramme inden for ejerpantebrevet.
- Underpantsætning i et ejerpantebrev skal tinglyses, jf. TL §1 a, stk. 1.

Indbrudspantebrev = Et pantebrev som placeres inden for ejerpantebrevets ramme.

- Ejeren af ejendommen udsteder et almindeligt pantebrev, der giver pant i den faste ejendom, og som angiver at skulle have prioritet inden for ejerpantebrevets ramme.

Håndpantstætning - almindelig løsøre = Det skal i håndpantstætningserklæringen beskrives, hvilke fordringer der gives sikkerhed for.

Kan pantstæver ikke bevise, hvilke fordringer der er sikret ved pantet, så kan pantstætningen ikke tillægges betydning over for pantstættens kreditorer, jf. U.1975.922.

Alskyldserklæring = Aftale der indgås for at undgå bevisførringsproblemer og/eller for at opnå størst mulig sikkerhed.

- Det fremgår af alskyldserklæringen, at pantet ud over en beskrevet fordring, også stilles til sikkerhed for alt, hvad pantstættens skylder eller må komme til at skyldes pantstæveren.

Betænkigheder ved anvendelse af alskyldserklæringer:

1. Det kan være vanskeligt for pantstættens, at overskue, hvad det indebærer, at långiver opnår pant for ikke bare et nyt optaget lån, men også for allerede eksisterende og kommende lån.
2. Erklæringen kan forrykke forholdet mellem pantstættens kreditorer.
 - Går det økonomisk dårligt for pantstættens, kan en af dennes pantstæver opkøbe andre pantstævers usikrede fordringer til en lavere kurs end hvad disse egentlig er værd.

Alskyldserklæringer fortolkes indskrænkende i en række tilfælde:

- Alskyldserklæringer kan derved kun påberåbes som sikkerhed for en gæld, som er aftalt mellem pantstættens og pantstæver.

Pantebreve i fast ejendom har gyldighedsvirkning, jf. TL §27, stk. 1.

Erhververen af et tinglyst pantebrev, der tinglyser sin ret i god tro:

- Eventuelle indsigelser om pantebrevets gyldighed, kan ek스팅vere pantsætterens svage ugyldighedsindsigelser.
- En erhverver i god tro må respektere pantsætterens stærke indsigelser, men har krav til erstatning af statskassen, jf. TL §31.

TL §27, stk. 1. omfatter de stærke og de svage indsigelser, som er omhandlet i gbl. §§15-17 i forhold til pantebreve (gældsbreve)

Gbl. §§15-17:

- Bestemmelserne gælder IKKE for digitale tinglyste pantebreve

Formålet med TL §27, stk. 1: Stærke og svage indsigelser

- Den der i god tro erhverver et tinglyst pantebrev fra den, der ifølge tingbogen er berettiget, og tinglyser sin ret, kan ek스팅vere de svage indsigelser, som er nævnt i gbl. §15, jf. TL §27a, stk. 1.
- Og fastslå at de stærke indsigelser, jf. gbl. §§16 og 17 bevares af pantsætteren, jf. TL §27a, stk. 2.
- TL §31 omhandler erstatning for den erhverver som må respektere en stærk indsigelse., jf. TL §27a, stk. 2, 2.pkt.

TL §27: Tinglyste pantebreve og negotiable

- Tinglyste pantebreve, bortset fra skadesløsbreve, i fast ejendom er negotiable medmindre de indeholder en rektaklausul.

Denne kan godt fremstå som fravigelig, men det er den ikke, jf. gbl. §5, stk. 2, 1.pkt. som er ufravigelig.

Pengeskyld = bringeskyld, jf. gbl. §3, stk. 1.

- Betalingen skal ske til kreditors bopæl eller forretningssted, hvis der ikke er blevet truffet aftale om betalingssted
- (A), pkt. 1. Betalinger efter pantebrevet skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænse, der opgives af kreditor, senest på sidste betalingsdag.
- Betaler debitor et andet sted end angivet ovenstående, er betalingen ikke rettidig, da betalingen ikke er kommet frem til kreditor, medmindre kreditor omdirigere betalingen så den når frem rettidigt.

Reglerne om bestemt betalingssted suppleres af TL §42a, stk. 1.

Der er betalt rettidigt når betalingen er:

- Når betalingen sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet – på sidste rettidige betalingsdag.
- De nævnte betalinger er rettidige, selv om de sker på sidste rettidige betalingsdag men ved pengeinstituttets befordring først når frem til kreditor på et senere tidspunkt efter sidste rettidige betalingsdag, jf. TL §42a, stk. 3 og tingbogsbk. §23, stk. 3, nr. 1.

Indbetaling til et pengeinstitut omhandler:

- Indbetaling af et beløb til indsættelse på kreditors konto
- Betalingsservise (PBS)
- Netbank
- Anmode pengeinstitut om at overføre fra debtors konto til kreditors
- Betaling til posthus eller posthusekspeditionssted (indbetalingskort)

Ikke-omfattet er:

- Forsendelse af check, da der ikke sker indbetaling af checken til posthuset
- Betalingen er først sket når brevet med check er kommet frem til kreditor
- Forsendelse af kontakter i et værdibrev til kreditor