

Sikkerhed i fastejendom – eksamen – 2018

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1 – sikkerhed i fast ejendom	3
Definition af fast ejendom.....	3
Panteretsformer	3
A) Almindelige pantebreve	3
B) Ejerpantebreve	3
C) Skadesløsbreve	4
Personligt gældsansvar	4
Stiftelse af panteretten.....	4
<i>Kontraktspant krav.....</i>	<i>4</i>
<i>Modifikationer ifht. Genstanden for pantet.....</i>	<i>5</i>
Lovbestemt pant	6
KAPITEL 2 – SIKRINGSAKT, TRANSPORT OG ANDEN OVERFØRELSE.....	6
Sikringsakt	6
Transport af pantebreve	6
Transport af A) almindelige pantebreve.....	7
<i>Sikringsakten:</i>	<i>7</i>
<i>Ekstinktion af rettigheder.....</i>	<i>8</i>
Transport af B) ejerpantebreve	8
<i>Sikringsakt:</i>	<i>9</i>
Transport af C) skadesløsbreve.....	9
KAPITEL 3 – FORHOLDET MELLEM PANTSÆTTER OG PANTHAVER.....	10
Forholdet generelt.....	10
PS' forpligtelser	10
PS' misligholdelse.....	10
<i>Betingelser for ophævelse:</i>	<i>11</i>

- **Pantsætningsløftets indhold:**
 - Det reelle indhold afgør, om det er en pantsætningsaftale
 - Fiksering eller maksimering af pantegælden
 - TL § 10, stk. 2: dokumentets indhold skal være endeligt fastsat
 - Gælden skal være **fikseret** (hovedstol og rente)
 - TL § 10, stk. 2, 2.pkt: for skadesløsbreve skal der angives et største beløb (**maksimering**)
 - Kun hvis panterrettigheden skal tinglyses
 - Årsag: hensyn til efterstående PH'er

- **Beskrivelseskravet**
 - Det skal fremgå, hvilke genstande som pantet omfatter.
 - Det påhviler PH at føre identifikationsbeviset.
 - Det formelle beskrivelseskrav ved tinglysning
 - **Ved fast ejendom:**
 - TL § 10, stk. 1 – bestemt fast ejendom.
 - TL § 9, stk. 1 – matrikelnummeret skal angives.

- **Hvilken gæld er sikret i panteretten?**
 - A) **Almindelige pantebreve**
 - Fremgår direkte af pantebrevet

 - B) **Ejerpantebreve og skadesløsbreve**
 - Den underliggende fordring er adskilt fra pantebrevet
 - PH's bevisbyrde hvilke fordringer, der er omfattet af pantet.
 - **Alskyldserklæringer**
 - Visse betænkeligheder, men tilladt
 - De almindelige aftaleretlige regler
 - Krav om vedtagelse
 - **Indskrænkende fortolkning**
 - 1) Kun fordringer som PH har erhvervet med PS' medvirken
 - 2) Krav som følge af forhold uden for kontraktforhold er ikke omfattet
 - 3) Kun samme type gæld

Modifikationer ifht. Genstanden for pantet

U1: Forbud mod generalpant – TL § 47 a

- *"Ingen kan give pant i alt, hvad han ejer eller fremtidig erhverver"*
 - UU1: TL §§ 47c – 47f om virksomheds- og fordringspant.

U2: Forbud mod tingsindgreb – TL § 47 b, stk. 1

- *"Underpant i løsøre kan ikke gives i samlinger af ensartede eller til et fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser, medmindre andet følger af andre lovbestemmelser"*
 - Gælder i princippet ikke for fast ejendom

- B) **Overdragelse af den underliggende fordring alene**
 - Sikringsakt: GBL
- C) **Overdragelse af underpanteretten alene**
 - Sikringsakt: Tinglysning § 1.

KAPITEL 3 – FORHOLDET MELLEML PANTSÆTTER OG PANTHAVER

Forholdet generelt

- Almindelige obligationsretlige regler:
 - Aftalen mellem parterne
 - **HR: Aftalefrihed**
 - Tingbogsbk. § 22: betingelse for tinglysning, at der henvises til JM's Almindelige Betingelser (A) eller Almindelige Betingelser (skadesløsbrev)
 - **U: Præceptive lovregler**
 - U1: TL § 42a – påkrav
 - U2: TL 42b – forfaldsklausuler

PS' forpligtelser

- Betalingsforpligtelse
 - **Rette ydelse**
 - Indfrielse
 - Delydelse
 - **Rette tid**
 - Forfaldsdagen
 - Aftalen
 - GBL § 5, stk. 1: Når kreditor forlanger det.
 - **Løbedage**
 - Almindelige Betingelser (A) pkt. 2: 7 løbedage (fravigelig)
 - **Sidste rettidige betalingsdag = forfaldsdag + evt. løbedage**
 - Evt. udskydelse til følgende hverdag hvis falder på en helligdag, lørdag eller grundlovsdag jf. AB(A) pkt. 2 og GBL § 5, stk. 2.
 - **Rette sted:**
 - Aftalen
 - GBL § 3: ”*pengeskyld er bringeskyld*”.
 - AB(A) pkt. 1.
 - TL § 42a, stk. 1: indbetaling til pengeinstitut inden fristens udløb er altid rette sted.
 - Forsendelsesrisikoen: påhviler debitor

PS' misligholdelse

- A) Betalingsmisligholdelse
 - Hvis PS ikke betaler rette ydelse til rette sted i rette tid = misligholdelse.

- U.1987.854 V: Hårde hvidevarer placeret men ikke monteret i hus under opførelse = var omfattet
- **Ikke krav om ”mur eller nagelfast”**

Krav om varighed handler ikke om, hvor længe genstanden har været i bygningen. Udelukkende, at den er bestemt til varig forbliven.

Kravet om varig indlæggelse er ikke til hinder for, at mobile genstande kan være omfattet af pantet, jf. s. 139 og U.1987.854 V, om hårdhvidevarer der ikke var blevet installeret, men blot placeret i det nyopførte hus.

Hårdhvidevarer omfattet, jf. s. 145.

Det er almindeligt antaget, at der kan ske udskillelse gennem regelmæssig drift, jf. s. 147

5) ”Bygningens materialer og over nævnte tilbehør”

- **Tilbehør - Hvilke genstande er omfattet:**
 - **Beboelsesejendomme:**
 - Tommelfingerregel: følger genstanden sædvanligvis med ved et salg
 - Husholdningsmaskiner = hårde hvidevarer.
 - **Erhvervsejendomme**
 - Kun løsøre som er generelt anvendelig på en fast ejendom, er omfattet af § 38-pantet
 - Løsøre som er knyttet til driften af en speciel virksomhed, er ikke omfattet.
- **Bygningens materialer:**
 - ”Opført helt eller delvist”
 - Summen af materialerne er omfattet
- **Definition af bygning?**
 - Bestemt til varig forbliven på grunden
- Er en vindmølle omfattet af panteretten? (SIFE s. 137)
 - U.1993.191V – JA
 - Begrundelse:
 - Vindmøllen var fastboltet
 - Bestemt til varig forbliven
 - U.1991.447/1V – NEJ
 - Producerede kun el til videresalg – ikke til ejendommen

Se mere på side. 137.

6) ”tinglyst pantebrev” jf. TL § 38, 2.pkt.

- Næppe krav om tinglysning
- Berettigede: