

# Sikkerhed i fast ejendom

## Indholdsfortegnelse

<b>Kapitel 1 – panteretsbegrebet.....</b>	<b>3</b>
<i>Eksempler.....</i>	3
<i>Definition af panteret.....</i>	3
<i>Panteretsformer.....</i>	4
<i>Det almindelige pantebrev.....</i>	5
<i>Ejerpantebreve.....</i>	6
<i>Skadesløsbreve.....</i>	6
<i>Forholdet til andre sikkerhedsformer.....</i>	7
<i>Realsikkerhed.....</i>	7
<i>Tredjemandspant.....</i>	8
<i>Tilbageholdelsesret.....</i>	8
<i>Personlig sikkerhed.....</i>	8
<i>De forskellige pantebreve (opdateres løbende).....</i>	8
<i>Stiftelse af panteret (s. 40).....</i>	9
<i>Beskrivelse af pantet (identifikationsbevis).....</i>	10
<i>Hvilke fordringer er sikrede i panteretten?.....</i>	10
<i>Forbud mod generalpant og pant i tingsindgreb, TL § 47 a &amp; 47 b, stk. 1.....</i>	11
<b>Kapitel 2 – sikringsakt, transport og anden overførsel.....</b>	<b>11</b>
<i>Sikringsakt for pant i fast ejendom.....</i>	11
<i>Transport af almindelige pantebreve.....</i>	11
<i>Frempantsætning.....</i>	12
<i>Kreditorforfølgning mod pantebrevet.....</i>	13
<i>Sikringsakten ved transport.....</i>	13
<i>Ekstinktion af rettigheder.....</i>	13
<i>Transport af ejerpantebreve (s. 74).....</i>	14
<i>Transport af skadesløsbreve (s. 80).....</i>	15
<b>Kap 3 – forholdet mellem pantsætter og panthaver.....</b>	<b>15</b>
3.2 – retlige regulering mellem PS og PH.....	15
3.3 – Betalingsregler.....	16
3.4 - Ejerskifte og ejerskifteafdrag (s. 105).....	19
<b>Kap 4 – panterettens omfang, TL §§ 37, 38 mv. ....</b>	<b>20</b>

## Sikkerhed i fast ejendom Jura SDU

- Fast ejendom kan kun underpantesættes.

### Underpant

- Pantsætteren bevarer rådigheden over den pantsatte genstand under panteforholdet.

### Sikringsakten

- Underpant sikres ved registrering af panteretten i et offentligt register (tinglysning)

### Sikkerhed

- Ringere end håndpant. Giver ikke direkte mulighed for tvangsauktion. Kræver først et pantebrevsudlæg i fogedretten jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 6, og derefter tvangsauktion jf. RPL § 538.

### Særligt om pant i fordringer

#### Negotiable papirfordringer

- Sikringsakt kan ske ved rådighedsberøvelse jf. GBL. § 14 og 22

#### Simple papirfordringer

- Sikringsakt, eller "rådighedsberøvelsen" foretages ved meddelelse (denuntiation) til fordringens skyldner, jf. GBL. § 31

#### Tinglyste digitale pantebrev

- "rådighedsberøvelsen", eller sikringsakten, sker teknisk ved tinglysning.

Overstående fordringer antages at være "rådighedsberøvet", således at de terminologisk kan betegnes håndpant. Dette har betydning, da der er forskel på underpant og håndpant.

- Dvs pant i fordringer = ALTID teknisk set håndpant

#### Det almindelige pantebrev

##### Hyppigst forekommende pantebrev:

- Pantebrev oprettet på Justitsministeriets Alminde Betingelser;
  - A
  - B (omhandler kreditforeningspantebrev)
  - Indekspantebrev (omtales sparsomt i bogen)

##### Definition

- Pantebrev giver én navngiven (evt. flere) kreditor pantesikkerhed for debtors opfyldelse af én, og kun denne ene, underliggende fordring.
- Selve fordringen er indeholdt i pantebrevet, hvor hovedstol, rente, - og afdragsvilkår eksplicit er angivet jf. kravet i TL § 10 (2)

##### Sikringsakten

- Skal tinglyses jf. TL § 1. opfylder betingelser i TL § 10 om endeligt og klart pantebrev.

##### Fordele

- Skaber klarhed over sikkerhedens omfang og prioritet, særligt for andre pantehavere, som kan kigge på en bestemt ejendom i tingbogen, for at se hvad der skal respekteres.

##### Ulemper

- Det almindelige pantebrev kan kun sikre én fordring for én kreditor.
  - Hvis pantsætter og kreditor har løbende mellemværende, og der bliver skabt flere fordringer, skal der udstedes et nyt pantebrev for hver fordring, hvilket koster 1660 kr. + 1,5% af det pantsikrede beløb i tinglysningsafgift, jf. TL § 5 (1).

## Sikkerhed i fast ejendom Jura SDU

- Skal indeholde en angivelse af pantegældens størrelse og af renten, samt indholdet skal være endeligt fastlagt. = gælden skal være fikseret.
  - Udelukker dog ikke variabelt indhold, som rente eller hovedstol, blot det kan fastsættes af en tredjemand eller på lignende objektivt grundlag.
    - U.1974.794/1V og U1976.631Ø som eksempler, hvor pantebreve med variabelt indhold er tinglyst (note nederst s. 43)
  - Husk TL § 10, stk. 2, 2. pkt., som muliggør et "størstbeløb" som fast indhold, som det er tilfældet ved skadesløsbreve.
    - Størstbeløbet kan endvidere være variabelt jf. U1977.321H (ikke tjekket op)
- Det pantsatte aktiv(er) skal være beskrevet så nøjagtigt som det er muligt, også kaldet **det formelle beskrivelseskrav** (s. 45)
  - Er det ikke beskrevet tilstrækkeligt, fx ved manglende matrikelnummer for fast ejendom jf. TL § 9, stk. 1, afvises tinglysning af pantebrevet.
    - Dermed risikerer det at blive ekstingveret af andre rettighedshavere

### Beskrivelse af pantet (identifikationsbevis)

#### Identifikationsbevis

- Påhviler PH at kunne bevise, hvilken genstand(e) han har pant i, hvis der skulle opstå tvivl.
  - Kan han ikke, behøver andre ikke respektere hans panteret
- Pantebreve angående en fast ejendom, skal angå en bestemt ejendom jf. TL § 10, stk. 1
  - Endvidere skal der angives matrikelnummer for at pantebrevet kan tinglyses jf. § 9, stk. 1

### Hvilke fordringer er sikrede i panteretten?

#### Det almindelige pantebrev

- Giver ikke anledning til tvivl, da det netop kendetegnes ved at der er én fordring med én bestemt kreditor/panthaver

#### Ejerpantebreve og skadesløsbreve

- Kan give anledning til tvivl, netop fordi at den/de fordring/fordringer netop ikke fremgår af pantebrevet, men eksisterer udenfor ejer- eller skadesløsbrevet. (s. 46)
  - Derfor vigtigt at det beskrives i pantsætningsaftalen, hvad og hvilke fordringer der sikres.
- Det vigtigste er, at panthaveren kan føre bevis over for hvilke fordringer som er sikret.
  - For at undgå tvivl, benyttes ofte en **alskyldserklæring**
    - Alskyldserklæringen betyder, at pantet fra pantsætteren stilles til sikkerhed for alt, hvad han måtte skyldes eller komme til at skyldes panthaveren.
      - Antaget ikke at gælde forhold uden for kontrakt, fx ikke et erstatningskrav på grund af PS' skadevoldende handling mod PH. (s. 48)

#### Betænkeligheder ift. alskyldserklæringer

- For det første kan det virke overskueligt for pantsætter
- For det andet kan panthaveren, hvis pantsætter skulle komme i en svær økonomisk situation, "gå på jagt" hos pantsætters kreditorer, som måske vil sælges deres usikrede fordringer billigt til panthaveren, som har en alskyldserklæring. Dermed kan han købe en

overdragelse af en enkelt, skal man kun bruge sikringsakten for den rettighed der overdrages.

### Transport af skadesløsbreve (s. 80)

Panteretten og de underliggende fordringer er ligesom ved ejerpantebreve adskilt. Fordringerne og panteretten udgør dog et formueaktiv, og kan derfor transporteres.

#### Overdragelsesmuligheder:

- **A) Overdragelse af underpanteretten sammen med den underliggende fordring.**
- **B) Overdragelse af den underliggende fordring alene**
- **C) Overdragelse af underpanteretten alene**

#### **A)**

##### Retsvirkninger

- Da overdragelsen/kreditorforfølgningen omfatter både panteret og underliggende fordringer, skal erhververen iagttage 2 sikringsakter.
- Kreditorskifte, som pantsætter ikke kan modsætte sig.

##### Sikringsakt

- Overdragelse af panteretten:
  - Tinglysning i medfør af TL § 1, ligesom andre panteretter i FE. (kun ejerpantebreve har en særlig bestemmelse)
- Overdragelse af fordringer:
  - Negotiabel fordring: rådighedsberøvelse jf. GBL § 22
    - Negotiabelt gældsbevis defineret i GBL § 11, stk. 2 og TL § 27, stk. 2
  - Simple fordring: denuntiatio (meddelelse) jf. GBL § 31.
    - Fordringen er sædvanligvis simpel.

Ligesom ved ejerpantebrevet, kan man nøjes med at overdrage enten panteretten eller fordringen. Dog giver en overdragelse af blot panteretten uden fordring ikke meget mening, men kan dog ske. Samme sikringsakter gælder.

## Kap 3 – forholdet mellem pantsætter og pantgiver

### 3.2 – retlige regulering mellem PS og PH

#### UP: almindelige obligationsretlige regler

- Først og fremmest gælder aftalen da, og de vilkår som kan ledes ud fra den, samt udfyldende retsregler.
- JM Almindelige Betingelse (A) eller Almindelige Betingelser (Skadesløsbrev) er altid en del af en panteaftale, da det er påkrævet for at få det tinglyst jf. tingbogsbk § 22, stk. 1.
  - Dermed gælder der altid disse regler, om end man er fravigelige
  - **Præceptive regler:**
    - TL § 42 a, stk. 1 og 2 (gentager i AB)
    - TL § 42 b