

Indhold

Vigtige love:.....	3
Panteret – Generelt - Sikkerhed i fast ejendom, kap. I	4
1. Indledning til panteret eller anden sikkerhed i fast ejendom	4
2. Nærmere definition af en panteret – udformet i et pantebrev	4
3. Panterettens stiftelse.....	10
Sikkerhed i fast ejendom (kap 2)	13
1. Sikringsakten.....	13
Kap. 1. Rettigheder, der skal tinglyses.....	13
a. Panteret i fast ejendom	13
2. Transport af pantebreve – og sikringsakten	14
a.) Overdragelse generelt:	14
3. Forholdet mellem PS og PH.....	21
Generelt – få styr på personerne:	21
a.) Aftalen.....	21
b.) Pantsætters (PS) pligter og misligholdelse	21
b.1.) Betalingspligten	21
b.2.) Rådighedsbegrænsning	23
c.) Ejerskifte af den pantsatte ejendom... skal gælden indfries eller kan køber overtage gælden? ...	24
c.1.) Grundprincip om skyldnerskifte	24
c.2.) Undtagelse: ABA – ikke forfald ved ejerskifte.....	24
c.3.) Hæftelsen i forhold til PH, TL § 39, stk. 1 – det personlige gældsansvar	24
c.4.) Hvornår ejerskifte?.....	25
c.5.) Når ejerskifteafdrag skal betales	25
4. Panterettens omfang, TL § 37 og 38	27
a.) Fællesregler.....	27
a.1.) Særkende for TL §§ 37 og 38	27
a.2.) Samspil med tilvækstlæren	27
b. TL § 38.....	28
b.1.) Retsvirkninger – dvs. alle betingelser opfyldt og derfor omfattet af § 38.....	28
b.2.) Bygning eller tilbehør til brug for bygningen.....	28
b.3.) Hvilke genstande?.....	29
b.4.) Hvornår indlagt? – i bygningen (INDLAGT = KRAV)	30
b.5.) Hvornår på ejerens bekostning? (KRAV).....	30

- Et gældsbrief er en fordringsret
- Kreditor/pantlaver har en fordringsret mod debitor/pantsætter på betaling af et pengebeløb
- **Funktion:**
 - o Et løfte om, at man vil forpligte sig
 - o Bevis for, hvad der skyldes
 - o Udlægsfundament, hvis der er en tvangsfuldbyrdelsesklausul, jf. RPL § 478 → hvis pantsætter misligholder kan pantlaver gå direkte til fogeden og søge udlæg (fogedretten hjælper med at tvangsinddrive fordringen)
 - Hvis der ikke er en klausul, skal kreditor gå til domstolene og føre retssag for at kunne få udlæg
 - o Gældsbrief er et aktiv i sig selv og det kan overdrages → pantlaver kan sælge eller pantsætte et gældsbrief

Opgaver til panteret i fast ejendom

Opgave 1

PS låner 100.000,00 kr. i banken PH. Til sikkerhed for lånet får PH underpant i PS's faste ejendom. Der udformes et pantebrev, hvoraf det fremgår, at PH har panteret i PS's ejendom for et beløb på 100.000, 00 kr. Pantebrevet tinglyses i tingbogen hos Tinglysningsretten og PH får 1. prioritets panteret i ejendommen.

PS misligholder tilbagebetaling af lånet og PH begærer ejendommen solgt på tvangsauktion.

- a. Hvorledes er PHs retsstilling, hvis ejendommen bliver solgt på tvangsauktionen for 300.000,00 kr.?
- o PH får sine 100.000,00 kr. uden problemer fra auktionen, da denne har 1. Prioritet og opnår fuld dækning. Resten får andre kreditorer eller PS selv.

- Underliggende skyld – det reelle gældsforhold

3. Panterettens stiftelse

a. Hvordan?

- Ved stiftelse ved aftale – kontraktspant (det vi beskæftiger os med!)
- Retspant – udlæg (tvang)
- Lovbestemt pant

b. Kontraktspant – viljesbestemt pant

b.1.) Aftale om overdragelse til sikkerhed

b.2.) Formkrav

- Som udgangspunkt ingen = aftalefrihed
- Dog ved sikringsakt - underpant (fast ejendom – løsøre)
 - Formulartvang/et digital dokument ved tinglysning
 - Justitsministeriets standardformular
 - Justitsministeriets Almindelige Betingelser

b.3.) Nærmere om pantsætningsløftets indhold

b.3.1.) Fiksering eller maksimering af pantegælden, TL § 10, stk. 2

- **KRAV til indhold:** Gælden skal være fikseret – endelig fastsat
 - Der skal være et løfte
 - Gældens størrelse er fastsat (skal fremgå)
 - Renten er fastsat (skal fremgå)
 - Som kreditforening kan man godt anføre variabel rente, men ikke som privat
- *Hvorfor denne regel?*
 - Hensyn til efterstående panthaver
 - En efterstående panthaver skal vide, hvor i prioritetsrækken denne står ift. Foranstående panthaver (skal vide hvor meget denne skal respektere) → derfor skal gæld og rente være fastsat!

b.3.2.) Beskrivelseskrav

- Det formelle beskrivelseskrav
 - Skal kunne beskrives hvad der er pant i
- PH skal føre identifikationsbevis
- TL § 10, stk. 1 og § 9

b.3.3.) Hvilken gæld er sikret i panteretten?

b.3.3.1.) Ordinære pantebreve – fremgår direkte af pantebrevet

- Dvs. at det der står på pantebrevet er den fordring der skal tilgodeses

b.3.3.2.) Ejerpantebreve og skadesløsbreve

- Pantsætningsaftalen skal angive, hvilke fordringer

Stk. 2. Har fordringshaveren overdraget gælds brevet til flere forskellige, går en senere erhverver forud, når skyldneren først har fået underretning om overdragelsen til ham, og erhververen var i god tro ved underretningen.

Stk. 3. Når en handelsvirksomhed eller en bogføringspligtig erhvervs virksomhed af anden art overdrages sammen med virksomhedens udestående fordringer, anvendes disse regler dog kun, hvis overdragelsen sker til sikkerhed.

Stk. 4. Medfører gælds brets særlige beskaffenhed, at skyldneren ikke frigøres ved at betale til andre end ihænde haveren, får overdragelsen gyldighed mod overdragerens kreditorer, når erhververen har fået gælds brevet i hænde. Har fordringshaveren overdraget fordringen til flere forskellige, går en senere erhverver forud, når han har fået gælds brevet i hænde i god tro.

Konklusion:

a.2.2.) Overdragelse af den underliggende fordring alene

- Meddelelse til skyldner, GBL § 31 – hvis simpel fordring

a.2.3.) Hvis overdragelse af underpanteretten alene til panthaver

- Oprindelig PS kan alene råde over evt. ledig plads i ejerpantebrevet
- Erhverver kan derfor ikke råde over underpanteretten, hvorfor den ikke har nogen sikkerhedsmæssig værdi for en erhverver af underpanteretten

a.3.) Transport af skadesløsbreve

a.3.1.) Panteret og underliggende fordring sammen

- Sikringsakt: Som ved ejerpantebreve – dog i stedet TL § 1

a.3.2.) Underliggende fordring alene

- Sikringsakt: Gbl § 31

a.3.3.) Hvis panteret alene overdrages

- Erhverver kan reelt ikke disponere over panteretten i skadesløsbrevet
- Skadesløsbrevet er udstedt til en bestemt kreditor
- Kreditorskifte kræver samtykke fra PS samt fornyet tinglysning af skadesløsbrevet

- **Undtagelse:** Ikke kaffemaskiner mm.

Hvis en ejendomsmægler glemmer ikke at skrive i kontrakten hvad der er af hårde hvidevare eller skriver ét, som rent faktisk ikke er tilstede → kan man påberåbe sig TL § 38

SE I BOGEN OM FORSKELLIGE HUSHOLDNINGSMASKINER s. 120 → domme + øvelsesopgave 41

b.4.) Hvornår indlagt? – i bygningen (INDLAGT = KRAV)

- **Udgangspunkt:** Bestemt til stationært anbringelse i bygningen
 - Dvs. om der er planer om, om aktivet skal være indlagt i lang tid!
- Ikke afgørende om ”mur og nagelfast” forbindelse til bygning
- **OBS:** Ikke krav om tilsluttet eller taget i brug hvis anbragt hvor det skal bruges
- Se U1987.854 V
 - Konflikt mellem leverandør og panthaver i fast ejendom
 - Leverandør har placeret hårde hvidevarer i de korrekte rum, men ikke tilsluttet.
 - så går køber konkurs
 - Leverandør fjerner hurtigt hvidevarerne igen!! Konflikt med panthaver
 - **KK: Skal være anbragt dér, hvor genstanden skal benyttes!**
 - Ikke krav om, at genstanden (bestanddelen) er tilsluttet!
 - Dvs. = faktisk varigt anbragt eller planer herom
 - **RV: leverandør skal levere genstande tilbage, da de er omfattet af § 38!**

b.5.) Hvornår på ejerens bekostning? (KRAV)

b.5.1.) KRAV: Ejer direkte eller indirekte har betalt eller forpligtet sig til i fremtiden at betale for genstandens varige forbliven på ejendommen

Direkte → kontant

Indirekte → fx kredit

Hvad hvis lejer skal have et komfur og udlejer ikke har råd dertil og de aftaler at lejer skal købe og huslejen i stedet for betaling nedsættes?

- også indirekte ejers forpligtelse

U1990.203 V

LEASINGAFTALE → ligegyldigt, § 38 gælder stadigvæk også selvom lejeren af fryseren ikke ejede genstanden – MEN var ment til varigt anbringelse, og derfor omfattet af § 38!

- se evt. KAL § 4, nr. 16)

b.5.2.) Indlagt af lejer af ejendommen = ikke § 38

Hvis lejer har indlagt et komfur for egen regning

Hovedregel: Lejer kan medtage tilbehør ved fraflytning

- En fortolkning af rykningsklausulen
 - Individuel klausul (størrelse, formål og art af gæld/bestemt kreditor) - ikke fri
 - Abstrakt (kun angivet at rykke for størrelsen af lån) – fri genbesættelsesret

c.1.2.3.) Rykningsklausulen kan blive uvirksom

- Problem: Der tinglyses efterfølgende et udlæg eller en panteret efter pantebrevet med rykningsklausulen
- Konsekvens: Forudsætningen for rykning er bristet – der er nu ikke ”plads” til nedrykning

c.1.2.4.) TL § 15a – en tinglysningsmæssig regel – ikke en materiel regel

Nyt respekteret pantebrev på forprioritet kun tinglyses, hvis:

- Efterstående pantebrev, der rykker påføres en respektpåtegning, ” §15a-påtegning”.

c.2.) TL § 40, stk. 3

- Aftalt oprykning ved ordinære afdrag til foranstående
- Forudsætter, at der faktisk betales afdrag (se om henstand i c.2.2)

c.2.1.) Udgangspunkt: Efterstående pantebrev oprykningsret – betingelser for, at § 40, stk. 3 finder anvendelse:

- Skal være aftalt
- Foranstående panteret afvikles efter nøje fikseret, forudberegnelig tidsplan: Hvad rykkes op i?
 - Typisk ordinære afdrag – klar forfaldstidspunkt og størrelse
 - Være sket faktisk betaling (dvs. ikke oprykning ved henstand)
 - Ikke oprykning ved ekstraordinære afdrag – dvs. ikke oprykning hvis indfries pludseligt på én gang!
 - Typisk et ordinært pantebrev, f.eks. sælgerpantebreve eller realkreditpantebreve
- **OBS:** Ikke oprykning efter ejerpantebrev, skadesløsbrev eller udlæg (da altid ligger bagerst)
- **OBS:** Efterstående ejerpantebreve mv. kan selv rykke op, hvis aftalt, og foranstående afvikles efter fikseret plan

c.2.2.) Henstand – oprykningsrettens beskyttelse

- Krav om samtykke fra efterstående panthavere
- **Henstand uden samtykke:**
 - Efterstående panthaver kan kræve afdrag betalt til sig indtil tvangsauktion
 - Ingen ret til opsigelse
 - Kun oprykning, hvis faktisk betalt afdrag til foranstående

c.3.) § 40, stk. 4 – henstand med renter

c.3.1.) Retsvirkning