

Noter til Sikkerhed i fast ejendom.....	3
Kapitel 1: Panteretsbegrebet	3
<i>Panterettens funktion</i>	3
<i>Definition af panteret</i>	3
<i>Panteretsformer</i>	3
<i>Forholdet til andre sikkerhedsformer</i>	4
<i>Stiftelse af pantet</i>	4
Kapitel 2: Sikringsakt, transport og anden overførelse	6
<i>Sikringsakt for pant i fast ejendom</i>	6
<i>Transport af almindelige pantebreve</i>	6
<i>Transport af ejerpantebreve</i>	7
<i>Transport af skadesløsbreve</i>	8
Kapitel 3: Forholdet mellem pantsætter og panthaver.....	9
<i>Den retlige regulering af forholdet mellem pantsætter og panthaver vedrørende den sikrede fordring</i>	9
<i>Betalingsregler</i>	9
<i>Ejerskifte og ejerskifteafdrag</i>	12
<i>Ejerskiftebegrebet</i>	12
<i>Ejerskifteafdragets forfaldstid</i>	12
<i>Misligholdelse med ejerskifteafdrags betaling</i>	12
Kapitel 4: Panterettens omfang – TL §§37 og 38 m.v.....	13
<i>Indledning</i>	13
<i>Tinglysningslovens §38</i>	13
<i>Tinglysningslovens §37 – Deklaratorisk</i>	15
<i>Tredjemands ret over tilbehør m.v.</i>	17
Kapitel 5: Prioritetsstilling mellem flere panterettigheder	18
<i>Indledning</i>	18
<i>Faste pladser eller automatisk oprykning</i>	18
<i>Hovedregelens indhold efter TL §40, stk. 1 – præceptiv</i>	18
<i>Rykningsklausuler, jf. TL §40, stk. 2</i>	20
<i>Oprykning af pantebrev</i>	21
<i>Panthaver sikre sig bedst mulig prioritetsstilling ved aftalt oprykning. Der gælder dog følgende betingelser</i>	21
<i>Oprykningsret for Retspant (udlæg), jf. TL §40, stk. 3</i>	21
<i>Vilkårsændringer</i>	22
Kapitel 6: Ejerpantebreve og skadesløsbreve	23
<i>Ejerpantebreve</i>	23
<i>Anvendelse af skadesløsbreve</i>	25
Kapitel 7: Panthavers fyldestgørelse	26
<i>Indledning</i>	26
<i>Udlæg og tvangsauktion, RPL §478, stk. 1, nr. 6 og RPL §538, stk. 1</i>	26
<i>Brugeligt pant, rpl kapitel 54</i>	26
Kapitel 8: Panterettens ophør	28
<i>Indledning</i>	28
<i>Ophør ved opfyldelse</i>	28
<i>Ophør ved omstødelse</i>	28
<i>Ophør ved forældelse</i>	28
<i>Ophør ved præklusion</i>	29
<i>Ophør ved pantets undergang</i>	29
<i>Ophør ved ekspropriation</i>	29

Fiksering eller maksimering af pantegældende – Et dokument, der ønskes tinglyst, skal være endelig fastsat, jf. TL §10, stk. 2, 1 pkt. – Skadesløsbreve udstedes under angivelse af et størsteløb for gælden, jf. 2 pkt. Dette størsteløb kan være variabelt, jf. U1977-321H.

Endelig fastsat – skal forstås som, at pantegældens størrelse og renter skal være angivet i pantebrevet.

Der er dog stadig muligt at tinglyse pantebreve med variabelt indhold, når blot dette indhold fastsættes af en 3M eller såfremt det sker på grundlag af en objektiv målestok, se fx U1974-794/1V og U1976.631Ø

→ Gælder kun for fast ejendom, men tilsvarende er godt gældende for motorkøretøjer, jf. TL §42e, stk. 2m andelsboliger, jf. TL §42k, stk. 2 og for almindelige løsøre, jf. TL §43b, stk. 2.

Identifikationsbevis – Pantehaver har pligt til at føre identifikationsbevis, for at panteretten kan være beskyttet – såfremt PH ikke kan bevise hvilke genstande, der er omfattet af panteretten, skal andre aftaleerhverve og kreditorer ikke respektere ”panteretten” i genstanden.

I forhold til fast ejendom, følger det af TL §10, stk. 1, at et pantebrev skal angå en bestemt fast ejendom for at kunne tinglyses. Endvidere skal matrikelnummeret angives, jf. TL §9, stk. 1.

Sikrede fordringer – Hvilke fordringer er sikret i panteretten?

Almindelige pantebreve – Det fremgår direkte af pantebrevet, hvilket der er omfattet.

Ejerpantebreve/skadesløsbreve – Den underliggende fordring fremgår ikke af pantebrevet, da fordringen eksisterer uden for pantebrevet.

Håndpantstætning – Håndpantstætningserklæringen indeholder hvilke fordringer, der er omfattet.

Alskyldserklæringer – Alle indehavende og fremtidige aktiver.

Forbud mod generalpant, jf. TL §47a – Det fremgår af TL §47a, at ingen kan give pant i alt hvad de ejer eller fremtidig erhverver.

Forbud mod tingsindgreb, jf. TL §47v Underpant i løsøre kan kun stiftes over bestemte genstande, og kan altså ikke ske i samlinger af ensartede genstande, jf. TL §47b, stk.1

Retspant (udlæg og konkurs) – Retspant er en panteret, der stiftes ved dom af en offentlig myndighed som fogedretten eller stifteretten – der er her altså om en panteret uden samstykke fra pantsætter/debitor

Lovbestemt pant – I lovgivningen findes der lovregulerede panterettigheder, fx TL §4 om ejendomsskatter.

Påkrav – TL §42a, stk. 2 indeholder en påkravsregel, der anfører, at en ophævelse, pga. manglende eller for sen betaling af renter/afdrag efter et pantebrev, først skal ske efter påkrav om betaling.

Kun ordinære afdrag er omfattet af bestemmelsen, jf. U1976.304H. Manglende betaling af morarenter alene er ikke omfattet af bestemmelsen, jf. U1983.967Ø.

Forfaldsbetingelser – Der gælder nogle betingelser for indfrielse af hele restgælden ved betalingsmisligholdelse, jf. TL §42a, stk. 2 og JAB pkt. 8a, 2 pkt. → Inter krav til hvornår påkrav senest skal sendes

- Forfaldsbetingelser kan først gøres gældende 7 dage efter påkrav om betaling.
- Påkravet skal ske skriftligt – der stilles ikke krav om forsendelsesform.
- Påkravet skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag – forfaldsdag + evt. Løbedage
- Påkravet skal udtrykkeligt angive, at restgælden forlanges indfriet hvis misligholdelse af påkrav
- Påkravet skal fremtræde med en rimelig klarhed over for debitor – fremgår ikke af bestemmelsen
- Påkravet har retsvirkning fra dets afgivelse, og debitor bærer forsendelsesrisikoen

Vilje/evne-reglen – Såfremt en debitor ikke modtager et påkrav, men gerne vil betale, kan påkravsreglen bøjes til debitors fordel, og kreditor udelukkes for at kunne indfri restgælden → finder kun anvendelse såfremt påkravet er modtaget efter påkravsfristen se fx U1982.173H, hvor påkravet blev modtaget på påkravsfristen, betaling dagen efter, hvor kreditor kunne indfri restgælden.

Gebyrer – Kreditor kan kræve morarenter ved betaling efter den sidste rettidige betalingsdag, også selvom påkravs- og løbefristen ikke er udløbet, jf. rentelovens §3.

Kreditor kan for rimeligt begrundende rykkerskrivelser kræve et rykkergebyr, jf. rentelovens §9b, stk. 1.

Kreditor kan kræve gebyr for at anmode en tredjemand om at inddrive fordringen, jf. rentelovens §9b, stk.1

En betalingsmisligholdelse af disse gebyrer forudsætter ikke ret til indfrielse af restgælden, jf. JAB pkt. 8a, men giver alene kreditor panteret i ejendommen for gebyrer, jf. JAB pkt. 6, 2 pkt., og der kan foretages udlæg til inddrivelse af disse.

Anden væsentlig misligholdelse - Her behandles anden væsentlig misligholdelse af en aftale.

Vanrøgt og anden væsentlig forringelse af pantet – Kreditor kan forlange restgælden indfriet, såfremt en af pantets værdifulde bygninger nedrives, uden at der er stukket betryggende sikkerhed herfor, jf. JAB pkt. 8b og pkt. 4a. Restgælden kan ligeledes indfries, hvis pantet væsentligt forringes eller vanrøgtet, jf. JAB pkt. 8c.

Kreditor nægtes adgang til pantet – Såfremt kreditor eller dennes fuldmægtige nægtes adgang til pantet, kan vedkommende kræve restgælden indfriet, jf. JAB pkt. 8d og pkt. 4c(skadesløsbreve).

Dog har pantsætter krav på, at panthaver varsler om bestigelsen med et rimeligt varsel, of panthaver må ikke udøve beføjelsen chikanøst, jf. fx U1977.720B, hvor panthaver ikke kunne indfri restgælden selvom han blev nægtet adgang til ejendommen – dette var begrundet i, at panthaver pga. polititilhold ikke måtte opsøge pantsætter.

Pantet ikke brandforsikret – Debitor har pligt til at brandforsikre pantet(ejendommen), jf. JAB pkt. 5. Såfremt debitor misligholder denne pligt, er der tale om en væsentlig misligholdelse, og kreditor kan forlange restgælden indfriet.

Tinglysningslovens §37 – Deklaratorisk

Pant i en fast ejendom, der er indrettet til særlig erhvervsvirksomhed, omfatter også dertil hørende driftsinventar- og materiel, herunder maskiner og tekniske anlæg – og ved landejendomme hører også besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser – der er endvidere mulighed for at udskille i følge af regelmæssig drift i ejendommen, jf. TL §37, stk. 1.

Pant i en forsikret fast ejendom omfatter også det pantsattes forsikringssummer, jf. stk. 2.

Stk. 1 og 2 gælder ikke for køreøjer efter TL §42c, jf. stk. 3.

Anvendelsesområde – Løsøre i form af driftsinventar- og materiel kan være omfattet af pantet i den faste ejendom, såfremt der er tale om en erhvervs ejendom.

Herunder skadesløsbrev. Udlæg i fast ejendom omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige tilbehør omfattet af § 37 (og § 38), jf. rpl §518, stk. 2. [rpl § 518, stk. 2.](#)

Varigt indrettet – TL §37 finder kun anvendelse for fast ejendom, der varigt er indrettet med en særlig virksomhed for øje → Det kræves blot, at ejendommens erhvervsformål skal give sig til kende ved varige ejendomsindretninger f.eks. tekniske anlæg, foretagne dræninger etc.

Der stilles ikke krav om, at hele ejendommen skal være varigt indrettet, hvis det ikke spiller en betydelig rolle, jf. fx U1953.169Ø, hvor der befandt sig en slagterforretning i en lejlighed i en ejendom.

Det har ingen betydning, at en ejendom først ved senere bygningsændring er blevet indrettet til erhvervs ejendom, jf. U1993.953V.

Særlig erhvervsvirksomhed – Ordet "særlig" har ikke en selvstændig betydning, og Ejendommens indretning til erhverv behøver således ikke at sigte til et bestemt erhverv. Såfremt dette er tilfældet vil løsøret kun være omfattet af panteretten §37 i det omfang, det hører til virksomheden, jf. U1970.641B

I kravet om erhvervsvirksomhed antages alene at ligge en distancering fra beboelsesejendomme og lignende - Der ligger således ikke noget krav om, at formålet med ejendommens drift skal være at opnå økonomisk overskud

Også grundinventar, der kan avendes af forskellige virksomheder er omfattet, jf. U1980.178H (kontorinventar og kontormateriel omfattet), U1952.597V (hustelefonanlæg), U 1951 916/1 Ø (diverse kontorinventar i industriel, keramisk virksomhed), VLT1937.360 (kontorinventar i tømrervirksomhed), U1933.763 (kasseapparat i hotel), U1933.723H (vægt, kasseapparat og pengeskab i købmandsvirksomhed).

Dertil hørende – Det kræves en vis stedlig tilknytning til den fasteejendom, jf. U1980.178H, hvor entreprenørmateriel og lastbiler tilhørende en entreprenørvirksomhed, faldt uden for § 37, da materiellet og lastbilerne var bestemt til anvendelse uden for ejendommen.

U1983.450V – En ejendom, der var varigt indrettet til maskinstation og entreprenørvirksomhed, fandtes maskinhuse. Maskinerne var ude lokalt i arbejds sæsonen, men havde overvejene tilknytning til stationerne, og kom hjem hver aften → Derfor omfattet.

U1992.356/1Ø – Materiel til brug for omrejsende tivoli ikke omfattet af pant i en ejendom med lagerbygninger, da materiellet opbevaredes om vinteren.