

Bent Iversen
Lars Hedegaard Kristensen
Lars Henrik Gam Madsen

Panteret

5. udgave

Bent Iversen, Lars Hedegaard Kristensen & Lars Henrik Gam Madsen

Panteret

5. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3716-2

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed

Sats og tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Alle rettigheder forbeholdes.

Indholdsfortegnelse

Forord	5
---------------------	---

Almindelig del

Kapitel 1

Panteretten	21
1. Indledning. Generelle bemærkninger	21
2. Formkrav	28
3. Panterettens genstand og omfang	29
4. De sikrede fordringer	31
5. Pantets frugter	35
5.1 Underpantsetsætning	36
5.1.1 Fast ejendom	36
5.1.2 Underpantsetsætning af løsøre	39
5.2 Håndpantsetsætning og panteret i fordringer mv.	40
5.2.1 Løsøre	40
5.2.2 Fordringer	41
5.2.3 Særlige rettigheder	41
6. Pantets surrogater	42
6.1 Tingsforsikring	44
6.2 Erstatning	48
6.3 Ekspropriation	49
6.4 Ombytning af pantegenstanden	50

Kapitel 2

Panteretten og det personlige gældsansvar	53
1. Panteret for egen gæld	53
1.1 Panteret i en enkelt genstand	53
1.2 Panteret i mere end én genstand	57
2. Panteret for tredjemands gæld	59
2.1 Hæftelsens omfang	59
2.2 Tredjemandspantsetterens regres	60
2.2.1 Mod hovedskyldneren	60

Indholdsfortegnelse

2.2.2	Indbyrdes regres mellem flere tredjemandspantsetttere	61
3.	Dividendekrav i forbindelse med pantsettterens konkurs	62
3.1	Pant for egen gæld	62
3.2	Pant stillet af tredjemand	63

Kapitel 3

	Tinglig sikkerhed. Kreditorbeskyttelse. Omsætningsbeskyttelse . . .	67
1.	Tinglysningssystemet	73
1.1	Sikringsakt	73
1.2	Edb-mæssig registrering	77
1.3	Digital tinglysning	78
1.4	Centrale elementer i den digitale tinglysning (»arkitekturen«)	81
1.4.1	Tinglysningsretten	81
1.4.2	Digitalt dokument og digital signatur	81
1.4.3	Ekstern og intern portal	82
1.4.4	Det digitale dokument	84
1.4.5	Tingbogslegitimation mv.	85
1.4.5.1	TL § 10, stk. 1	85
1.4.5.2	Fuldmagts- og anmelderordning	88
1.4.6	Anmeldelsen af dokumentet. Defensiv og offensiv virkning af tinglysning	93
1.4.7	Tingbogen	96
1.4.8	Bilbogen, andelsboligbogen og personbogen	96
1.4.9	Aflysning og udslettelse af pantebreve	97
2.	Overgangsregler?	98
3.	Sikringsaktens betydning i forholdet mellem panthaver og pantsetter	99

Kapitel 4

	Beskrivelse af pantet	101
	Individualisering og identifikation	101
1.	Underpantsettning af løsøre	103
1.1	Forbud mod generalpant og panteret i tingsindbegreb	103
1.2	Særlige krav til beskrivelsen	105
2.	Håndpantsettning af løsøre	107
3.	Pantsettning af fast ejendom	109
4.	Panteret i fordringer	110

Kapitel 5

Overdragelse af panteretten	113
1. Overdragelse af negotiable pantebreve	114
2. Overdragelse af simple pantebreve	118
3. Håndpanteret i løsøre	119

Kapitel 6

Panterettens ophør	121
1. Ophør som følge af opfyldelse af den personlige fordring. . . .	122
2. Ophør af panteretten uden opfyldelse af den sikrede fordring .	122
2.1 Forældelse	122
2.1.1 Panteret og udlæg i fast ejendom.	122
2.1.2 Underpanteret i løsøre	125
2.1.3 Håndpanteret i løsøre og fordringer	126
2.2 Præklausion.	127
2.3 Øvrige tilfælde	129
2.3.1 Tinglysningslovens § 20	129
2.3.2 Konfusion.	130

Panteret i fast ejendom*Kapitel 7*

Forholdet mellem pantsætteren og panthaveren. Almindelige betingelser. Tinglysningslovens § 42 a og § 42 b	135
1. Pantsættersens pligter	137
1.1 Betalingspligten	138
1.1.1 Betalingstiden. Løbedage.	138
1.1.2 Betalingsstedet og betalingsmåden	139
1.1.3 Påkrav.	141
1.1.4 Forfaldsvirkningen.	145
1.2 Forringelse af den pantsatte ejendom.	148
1.3 Øvrige tilfælde	150
2. Ejerskifte	151
2.1 AB (A) nr. 7)	151
2.1.1 Indledning	151
2.1.2 Ejerskiftebegrebet	152
2.1.3 Forfaldstid for ejerskifteafdraget.	157
2.2 Hæftelsen i forhold til panthaveren – TL § 39, stk. 1	157
2.2.1 Når pantegælden forbliver indestående i ejendommen.	157

Indholdsfortegnelse

2.2.2	Når pantegælden kan kræves indfriet – TL § 39, stk. 2.	159
3.	Retsstillingen ved tvangsauktion	161
4.	Konkurs og øvrige insolvenstilfælde	165

Kapitel 8

	Pantebreve i fast ejendom	169
1.	De forskellige pantebrevsformer	170
1.1	Ordinære pantebreve	170
1.2	Ejerpantebreve og skadesløsbreve.	170
1.2.1	Ejerpantebreve	172
1.2.2	Skadesløsbreve	183
1.2.3	Ligheder og forskelle mellem skadesløsbrevet og ejerpantebrevet	183
2.	Særligt om overdragelse af ejerpantebreve og skadesløsbreve .	184
2.1	Overdragelse af ejerpantebreve.	185
2.1.1	Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet	185
2.1.2	Overdragelse af underpanteretten alene	187
2.2	Overdragelse af skadesløsbreve	191
2.2.1	Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadesløsbrevet	191
2.2.2	Overdragelse af skadesløsbrevets dækningsramme	192
2.2.3	Sikkerhed for øvrige fordringer	192
3.	Tinglysningen mv. af pantebreve i fast ejendom	192
3.1	Grundlaget for og fremgangsmåden ved tinglysningen . .	192
3.2	Fiksering eller maksimering	196
3.3	Særlige lån	204
3.4	Afslutning af tinglysningsproceduren.	206
4.	Overgangsregler for pantebreve	207
5.	Pantebreve i fast ejendom som udlægsgrund	209
6.	Brugeligt pant	215

Kapitel 9

	Panteret i tilbehør og bestanddele. Tinglysningslovens §§ 37 og 38 . .	219
1.	TL § 38.	224
1.1	Hvilke ejendomme er omfattet af TL § 38?	225
1.2	Hvilke genstande er omfattet af TL § 38?	228
1.3	»Indlagt« til brug for bygningen	232
1.4	»... på ejerens bekostning ... «	234

2. TL § 37.....	238
2.1 Hvilke ejendomme er omfattet af § 37?	239
2.2 Hvilke rettighedshavere er omfattet af § 37?.....	242
2.3 Hvilke genstande er dækket af § 37?.....	242
2.4 Særligt om landejendomme	247
2.4.1 TL § 37, stk. 1, 2. led	247
2.4.2 Særregler om høstpant	250
2.5 Udskillelse ifølge regelmæssig drift	252
2.6 Retsvirkninger	255
2.7 Afkald på panteret i tilbehør	259
2.8 Udlæg i tilbehør mv.	260

Kapitel 10

Forholdet mellem flere rettighedshavere i fast ejendom.

Tinglysningslovens §§ 40, 40 a, 40 b og 41	261
1. Tinglysningslovens § 40	270
1.1 Ledige pladser i prioritetsordenen. Ombytningsret. Tinglysningslovens teoretiske udgangspunkt – § 40, stk. 1 ...	271
1.2 Den praktiske ordning – TL § 40, stk. 3	278
1.2.1 Forhåndsaf tale om oprykning	278
1.2.2 Efterfølgende aftale om oprykning	282
1.2.3 Oprykningsrettens beskyttelse.....	282
1.3 Øvrige begrænsninger af hensyn til sideordnede og efterstående prioriteter	286
1.3.1 Henstand med rente	286
1.3.2 TL § 40, stk. 5.....	297
1.3.3 TL § 40, stk. 6.....	300
1.3.4 TL § 40, stk. 7.....	301
2. Respekt- og rykningsklausuler mv.	302
2.1 TL § 41.....	303
2.1.1 TL § 41, stk. 1.....	303
2.1.2 TL § 41, stk. 2.....	305
2.1.3 TL § 41, stk. 3.....	306
2.1.4 Virkningen af undladt indhentelse af samtykke ..	307
2.2 Rykningsklausuler i øvrigt	307
2.2.1 Forinden der gøres brug af rykningsklausulen ...	309
2.2.2 Efter ophør af det forud prioriterede pantebrev ..	309
2.2.2.1 Individuel klausul	309
2.2.2.2 Abstrakt klausul	311
2.3 Fortolkningen af ryknings- og omprioriteringsklausuler	311
2.4 TL § 15 a	319

Indholdsfortegnelse

3. Indekspanterrettigheder	321
3.1 TL § 40 a – aftale om oprykning	322
3.2 TL § 40 b, stk. 1 – ombytning	323
3.3 Oprykning – TL § 40 b, stk. 2	325
3.4 Rykningsklausuler	325
3.5 Forholdet til TL § 15 a	325
4. Kreditorforfølgning	326
4.1 Udlæg	326
4.2 Arrest	328
4.3 Universalforfølgning (konkurs mv.)	330
5. Særlige spørgsmål i forbindelse med udnyttelse af ledige pladser inden for rammerne af et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev	332
5.1 Aftaler om besættelse af ledige pladser	332
5.1.1 TL § 1 a. Sikringsakter	333
5.1.2 Indbrudspant	334
5.1.3 Fortrinsstilling for accessoriske krav	337
5.2 Retsforfølgning mod den faste ejendom	341

Panteret i løsøre mv.

Kapitel 11

Panteret i løsøre mv.	347
1. Løsørebegrebet	348
1.1 Indledende om tinglysning som sikringsakt	352
2. Rettigheder over motorkøretøjer mv.	354
2.1 Bilbogen	354
2.2 Hvilke køretøjer er omfattet af ordningen?	355
2.3 Hvilke rettigheder skal tinglyses?	357
2.4 Tinglysningen	359
2.4.1 Tinglysning som sikringsakt	359
2.4.2 Tinglysningens ekstinktive virkning	366
2.5 Grundlag og fremgangsmåde ved tinglysning af rettigheder i bilbogen	367
2.5.1 Grundlaget for tinglysning	367
2.5.2 Individualiseringskrav	368
2.5.3 Tinglysningsmåden	369
2.5.4 Hvornår er et dokument tinglyst?	370
2.6 Overdragelse eller anden overførsel af tinglyste rettigheder. TL § 42 d, stk. 7	371

2.7	Udslettelse af tinglyste rettigheder	372
2.8	Udslettelse af rettigheder i medfør af TL § 42 g, stk. 2 . .	373
2.9	Betalinger	373
3.	Pantsætning af og retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger	374
3.1	Indledning	374
3.2	Andelsboligbogen	376
3.2.1	Grundlaget for tinglysning af rettigheder i andelsboligbogen	377
3.2.2	Identifikation af andelen mv.	377
3.2.3	Panterettens udstrækning	378
3.2.4	Tinglysningsmåden	380
3.2.5	Tinglysningens retsvirkninger	380
3.2.6	Hvornår er et dokument tinglyst?	383
3.2.7	Overdragelse eller anden overførelse af tinglyste rettigheder	383
3.3	Betalinger mv.	383
3.4	Udslettelse	383
3.5	Tvangssalg af andelen. Tvangsauktion	383
4.	Tinglysning i personbogen	385
4.1	Pantsætning af individuelt bestemt løsøre	385
4.1.1	Pantebrevene	386
4.1.2	Tinglysningen	386
4.1.2.1	Tinglysning som sikringsakt	387
4.1.2.2	Tinglysningens ekstinktive virkning. TL § 47, stk. 3	388
4.1.3	Individualisering og identifikation.	388
4.1.4	Adkomsten til det pantsatte.	388
4.1.5	Udslettelse af rettigheder.	390
4.2	Pantsætning af tingsindbegreb. »Flydende pant«	391
4.2.1	TL § 47 b, stk. 2	392
4.2.2	Virksomhedspant	397
4.2.2.1	Hvem kan stifte virksomhedspant?	402
4.2.2.2	Virksomhedspantets tinglige stilling	404
4.2.2.3	Obligatorisk anvendelse af skadesløsbrev eller ejerpantebrev	414
4.2.2.4	Udskillelse ifølge regelmæssig drift	416
4.2.2.5	Pantets omfang	419
4.2.2.6	Særligt om pantets surrogater og frugter	427
4.2.2.7	TL § 47 c, stk. 4. Aktiver, der ikke er omfattet af virksomhedspantet	428

Indholdsfortegnelse

4.2.2.8	Fortrinsret for udlæg, TL § 47 c, stk. 5 . . .	432
4.2.2.9	Negativerklæring	434
4.2.3	Virksomhedspanthaverens retsforfølgning mv.	436
4.2.3.1	Individualforfølgning	436
4.2.3.2	Universalforfølgning mv.	440
4.2.3.3	Hæftelse for omkostninger ved konkursbehandlingen	442
5.	Særlige spørgsmål	443
5.1	Ejerskifte	443
5.2	Pantsætterens dispositioner.	444
5.3	Retsforfølgning mod pantet	445
5.4	Oprykningsret og rentetilskrivning.	446
5.5	Panthaverens dispositioner	448
6.	Panterettens ophør	448
6.1	Pantsætterens opfyldelse af pantekravet.	448
6.2	Tvangsmæssig gennemførelse af pantekravet.	448
6.3	Panterettens ophør uden fyldestgørelse	449
7.	Håndpantsettning af løsøre.	449
7.1	Stiftelse af håndpanteret	450
7.2	Sikringsakten.	450
7.3	Retlige dispositioner over det pantsatte	453
7.3.1	Pantsætterens dispositioner og retsforfølgning mod det pantsatte.	453
7.3.2	Oprykningsret	454
7.3.3	Panthaverens dispositioner	455
7.4	Panterettens ophør	455
8.	Alternativ til håndpantsettning	457

Tilbageholdsret

Kapitel 12

Tilbageholdsret	461
1. Genstanden for tilbageholdsret.	463
2. Tilbageholdsrettens omfang	464
3. Kravet mod skyldneren	465
4. Besiddelsen	467
5. Konneksitetskrav.	469
6. Tilbageholdsrettens prioritetsstilling	472
7. Tilbageholdsrettens ophør	476

Panteret i fordringer

Kapitel 13

Panteret i simple fordringer	479
1. Indledning	479
1.1 Indledning	479
1.2 Sikringsaktens formål og funktion	480
1.2.1 Den tids- og prioritetskonstaterende funktion	482
1.2.2 Den offentliggørende funktion	482
1.2.3 Den rådighedsbegrænsende virkning	483
1.3 Denuntiationens indhold	487
1.4 Meddelelsens afsender	490
1.5 Meddelelsens adressat	493
1.6 Individualisering og identifikation	498
1.7 Panteforholdets forløb	500
1.7.1 Pantsætterens dispositioner	500
1.7.2 Panthaverens dispositioner	501
1.8 Forholdet mellem skyldneren og erhververen	502
1.8.1 Overdragerens legitimation	502
1.8.2 Indsigelser og modkrav fra skyldnerens side	503
1.9 Pant i betingede (ved aftale stiftede) fordringer og fremtidige (ikke stiftede) fordringer	504
1.10 Tvangsrealisation	510
1.11 Tinglysning som alternativ sikringsakt	511
2. Byggeritransporter	513
2.1 Indledning	513
2.2 Byggelån og byggelånstransporter	514
2.3 Hovedtransport	520
2.4 Eftertransport	522
2.5 Videretransport	522
2.6 Sekundær transport	524
2.7 Ændringsretten. Negligeringsretten	527
2.8 Forholdet mellem flere transporthavere indbyrdes	530
2.9 Identifikation af den transporterede (del af en) fordring	530
2.9.1 U 1994.812 H	530
2.9.2 Bestemmelse af den pantsatte fordring	532
2.9.3 Bestemmelse af den pantsatte del af en fordring	532
2.10 Transporthavernes indbyrdes placering	534
2.10.1 Pantsætningsaftalen	534
2.10.2 Den deklaratoriske regel	535
2.10.3 Pantsætters kompetence	535

Indholdsfortegnelse

2.10.4	Ekstinktion	536
2.11	Den primære transporters kreditudvidelse	538
2.11.1	Problemstilling	538
2.11.2	Erklæringen om den primære transport	539
2.11.3	Erklæringen om den sekundære transport	539
2.11.4	Særlige krav til meddelelsen om indbrudstransport	540
2.11.5	Aftaler mellem den primære og den sekundære transporters	541
2.11.6	Deklaratorisk regel om kreditudvidelsesproblemet	545
2.11.7	Andre kreditudvidelsestilfælde	546
2.12	Oprykning	549
3.	Factoring	551
3.1	Indledning	551
3.2	Forholdet mellem factor og virksomheden	553
3.2.1	Inkasso	553
3.2.2	Finansiering	554
3.2.2.1	Sikringskonto	555
3.2.2.2	Arrangementer uden sikringskonto	557
3.3	Omfanget af factors pant	558
3.4	Forholdet mellem fakturaskyldneren og faktoringsselskabet	562
3.4.1	Indsigelser og modkrav fra virksomhedens side. U 1994.307 V	562
3.4.2	Cut off-klausuler	563
3.4.3	Passivitet	565
3.4.4	Fakturaskyldnerens tilbagebetalingskrav	567
3.5	Factoringaftalens ophør. Erstatning	573
3.5.1	Factoringsselskabets opsigelse	573
3.5.2	Factoringsselskabets ophævelse	574
3.5.3	Factors ret til erstatning	576
3.5.4	Virksomhedens opsigelse, ophævelse og ret til erstatning	577
4.	Fordringspant	578
4.1	Indledning	578
4.2	Fordringspant som alternativ til gældsloven	579
4.3	Parterne i en aftale om fordringspant	580
4.4	Skadesløsbrev. Sikringsakt	581
4.5	Fordringer, der kan pantsættes som led i fordringspant	583
4.6	Prioritetskonflikter	583
4.7	Panters tiltrædelse af pantet	584

4.8 Centrale forskelle mellem fordringspantssætning og virksomhedspant	584
<i>Kapitel 14</i>	
Panteret i negotiable dokumenter	587
1. Indledning	587
2. Oversigt over negotiabilitetsvirkningerne	588
3. Negotiable gældsbreve	590
4. Negotiable aktier	592
5. Overdragelse til eje eller overdragelse til sikkerhed.	593
6. Individualisering og identifikation	595
7. Sikringsakten ved pantsætning af negotiable dokumenter	597
7.1 Generelt om GBL § 22	597
7.2 Specielt om etablering af rådighedsberøvelsen, jf. GBL § 22	599
7.2.1 Kravet om en uafhængig tredjemand	599
7.2.2 Meddelelseskravet ved sekundær håndpanteret	601
7.3 Specielt om rådighedens opretholdelse.	604
7.3.1 Almindelige bemærkninger om depotsikkerheder	604
7.3.2 Pant i skiftende depotindhold. U 1984.1071 H.	605
7.4 Udlevering af pantsatte dokumenter til et begrænset formål	612
8. Digitale negotiable pantebreve	613
8.1 Digitaliserede pantebreve	613
8.2 Ekstinktion af rettigheder.	614
8.3 Ekstinktion af indsigelser	614
8.4 Betalinger (TL §§ 29-29 b).	614
8.5 Modregning	615
8.6 Kreditor- og omsætningsbeskyttelse.	616
<i>Kapitel 15</i>	
Panteret i fondsaktiver	619
1. Begreb. Indledning	619
2. Registreringsproceduren. En oversigt	621
2.1 Kontosystemet.	621
2.2 Kontoførende institutter m.fl.	623
2.3 Anmeldelsens indhold og registreringsproceduren.	624
3. Panterettens omfang	628
3.1 Den aftalte panteret	628
3.2 Den pantsatte kontos indestående	629
3.3 Udtrækninger og salgsprovenuier (panteretlige surrogater)	630

Indholdsfortegnelse

3.4 Renter og udbytter (panteretlige frugter)	631
4. Kreditor- og omsætningsbeskyttelse	632
4.1 Indledning	632
4.2 Individualisering	633
4.3 Sikringsakt.	636
4.3.1 Registrering	636
4.3.2 Rådighedsberøvelse	640
4.3.2.1 Råden over de pantsatte fondsaktiver	640
4.3.2.2 Råden over salgsprovenuer mv. (surrogater)	647
4.3.2.3 Råden over renter og udbytter (frugter)	649
5. Prioritetsforhold ved pant i fondsaktiver	650
5.1 Problemstilling.	650
5.2 Oprykning	651
5.3 Ombytning af panterrettigheder	652
5.4 Rykningstilsagn fra forprioriteten.	655
5.5 Den pantsikrede fordrings størrelse	656
6. Aftaler om finansiel sikkerhedsstillelse	658
7. Erstatning for fejl mv.	662
8. Realisation af det pantsatte.	663
Forkortelser	665
Bilag 1: Almindelige betingelser (A)	669
Bilag 2: Almindelige betingelser (skadesløsbrev).	671
Bilag 3: Almindelige betingelser (B).	672
Bilag 4: Almindelige betingelser (SDO/SDRO)	674
Bilag 5: Almindelige betingelser (indekspantebrev).	676
Bilag 6: Almindelige betingelser (LØSØRE)	678
Bilag 7: Almindelige betingelser (BIL).	680
Bilag 8: Almindelige betingelser (ANDEL).	682
Bilag 9: Almindelige betingelser (VIRKSOMHEDSPANT)	684
Bilag 10: Almindelige betingelser (SKADESLØSBREV FORDRINGSPANT).	685
Domme og kendelser	687
Lovregister.	693
Stikordsregister	704