

Hans Helge Beck Thomsen

Brugspanteret

Hans Helge Beck Thomsen

Brugspanteret

1. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3630-1

Omslag: Axel Surland, Frederiksværk

Sats: AKAPRINT a/s, Aarhus

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

Indholdsfortegnelse	5
Forord	13
Kapitel 1	
Om begrebet brugspanteret	15
1. Lidt historik	18
Kapitel 2	
Aftalte brugsforhold	25
1. Indledning	25
2. Diskussion af begrebet et aftalt brugspanteforhold	28
2.1. Karakteristika ved et aftalt brugspanteforhold	28
2.2. Aftalens indgåelse	30
2.3. Negotiorum gestio – eller omsorgspligt	31
2.4. Aftalt brugspanteforhold og panterettens omfang	33
2.5. Et aftalt brugspanteforhold og brugspanteregnskabet	35
2.6. Sammenfattende bemærkninger om et aftalt brugspanteforhold	36
3. Aftalte brugsforhold	37
3.1. Om rammer for aftalte brugsforhold	38
3.2. Karakteristika ved aftalte brugsforhold	41
3.3. Aftalt brugsret med panteret og omstødelse heraf	44
3.4. Aftalte brugsforhold vedrørende særlige forhold	47
3.4.1. Aftaler om brug af pantsætterens lagervarer	47
3.4.2. Aftaler om pasning af pantsætterens lagervarer m.v. . .	49
3.4.3. Materiel købt på kontrakt med ejendomsforbehold. .	50
3.4.4. Leaset driftsinventar og driftsmateriel	52
3.4.5. Aftaler om brug af driftsinventar eller driftsmateriel . .	53
3.4.6. Mælkekvoter	54
3.4.7. Leveringsrettigheder	55

Indholdsfortegnelse

3.4.7.1. Leveringsret ifølge medlemskab af en andelsforening	56
3.4.7.2. Leveringsret ifølge kontraktforhold	58
3.4.7.3. Pligt til at modtage leverancer	58
3.4.8. Formueaktiver, der er i sameje eller indgår i et interessentskab	59
3.5. Aftalte brugsforhold og virksomhedsoverdragelsesloven	62

Kapitel 3

Etablering af et brugspanteforhold	67
1. Indledende bemærkning	67
2. Hvem kan tage sit pant til eksekutiv brugelighed	67
2.1. Kontraktpanthavere	67
2.2. Ejerforeninger	70
2.3. Udlægshavere – Arresthavere	71
2.4. Panthavere ifølge lovbestemte panterettigheder	71
2.5. Panthaver ifølge et høstpantebrev	72
2.6. Skal panteretten omfatte indtægter fra pantet?	72
2.7. Skal panteretten være tinglyst	73
3. Hvilke ejendomme kan tages til eksekutiv brugelighed	74
3.1. Faste ejendomme	74
3.1.1. Andelsboligforeningsejendomme og foreningsandele	75
3.2. Skal ejendomme give eller kunne bringes til at give afkast	76
3.3. Pantsætterens ejendomsret over anden ejendom	81
3.4. Pantsætterens brugsrettigheder over anden ejendom	82
3.5. Forhold der udelukker brugeligt pant	82
4. Etablering af det eksekutive brugspanteforhold	83
4.1. Anmodningen – rekvirentens anmodning	83
4.1.1. Anmodningens indhold	83
4.1.2. Bilag til anmodningen	84
4.2. Varsling ved betalingsmisligholdelse	85
4.3. Forkyndelse	87
4.4. Misligholdelse – misligholdelsesbetingelsen	88
4.4.1. Bemærkninger om bevisførelse for misligholdelse	89
4.4.2. Betalingsmisligholdelse	92

4.4.2.1. Betalingsmisligholdelse af almindelige pantebreve	93
4.4.2.2. Betalingsmisligholdelse af skyldforhold sikret ved separat pantebrev	94
4.4.3. Anden misligholdelse end betalingsmisligholdelse	94
4.4.3.1. Vanrøgt – navnlig vedrørende den faste ejendom	95
4.4.3.2. Vanrøgt – vedrørende tilbehørspant	99
4.5. Sikkerhedsstillelse	103
4.6. Kvalifikationskrav til bestyrelse af en landbrugsejendom	104
4.7. Pantsætterens boligforhold	106
4.8. Pantsætterens beskyttelse ifølge transgbeneficiet	110
4.9. Registrering af pantet	111
4.10. Underretning til øvrige panthavere og kommunen	114
4.11. Underretning af virksomheds- og fordringspanthaver	115
4.12. Tinglysning	116

Kapitel 4

Brugspanthaverens panteret	117
1. Indledende bemærkninger	117
1.1. Almindelige bemærkninger vedrørende pantet	118
1.2. Bemærkninger om brugspanthaverens omsorgspligt	122
2. Panterettens omfang i medfør af TL § 38	123
2.1. Hvornår er en indretning en bygning	124
2.2. Panterettens omfang	125
2.2.1. Husholdningsmaskiner	132
2.2.2. Indlagt i ejendommen – bortfald af tredjemands ret	133
2.2.3. Indlagt på ejerens bekostning	133
3. Tilvækstlæren – borttagelseslæren	135
4. Bygninger på lejet grund	138
5. Panterettens omfang i medfør af TL § 37	138
5.1. Indledende bemærkninger	138
5.2. Hvilke ejendomme er erhvervsejendomme, jf. TL § 37	142
5.2.1. Hvilke erhvervsejendomme er tillige landejendomme	144
5.3. Tilbehørspant ifølge TL § 37, stk. 1, 1. led	147
5.3.1. Driftsinventar og driftsmateriel	147

Indholdsfortegnelse

5.3.2. Driftsinventar og driftsmateriel, der anvendes på flere ejendomme	149
5.3.3. Driftsinventar og driftsmateriel, der er i sameje	150
5.3.4. Driftsinventar og driftsmateriel og tredjemandsrettigheder	151
5.4. Tilbehørspant, jf. TL § 37, stk. 1, 2. led – landbrugsreglen	152
5.4.1. Besætning	153
5.4.1.1. Driftsmæssig og stedlig tilknytning til ejendommen.	155
5.4.2. Gødning, afgrøder og andre frembringelser	157
5.4.2.1. Særligt om gødning	158
5.4.3. Afgrøder og andre frembringelser	162
5.4.3.1. Afgrøder og andre frembringelser avlet på anden ejendom.	162
5.4.4. Om kollisions- og identifikationsproblemer	165
5.5. Særlig om høstpant – og sukkerroekontrakter.	167
6. Pantets frugter	170
6.1. Almindelige bemærkninger om frugter af pant.	170
6.1.1. Borgerlige frugter	171
6.1.2. Naturlige frugter	172
6.1.2.1. Omkvalifikation af ejendomsparteret i pantets naturlige frugter	174
6.1.2.2. Anvendelse af pantets naturlige frugter	175
7. Immaterielle rettigheder	176
7.1. Goodwill.	176
7.2. Overskudsandele – Efterbetalinger	176
7.3. Leveringsrettigheder	177
7.4. Hektarstøtte – enkeltbetalingsrettigheder.	178
7.5. Mælkekvoter	178
8. Enkelte bemærkninger om panteretlige forhold ved sameje og interessentskabsdannelse	179

Kapitel 5

Brugspanthaverens rettigheder og pligter.	183
1. Indledende bemærkninger	183
2. Pligten til at respektere tredjemandsrettigheder	188
3. Almindelige retningslinjer for ejendommens bestyrelse	191

3.1. Brugspanthaverens almindelige rettigheder og forpligtelser	191
3.2. Brugspanthaverens lovbundne forsikrings- og betalingspligter	197
3.3. Brugspanthaverens underretningspligt	198
3.4. Brugspanthaverens pligt til at bekæmpe flyvehavre.	198
4. Indtægter fra pantet	199
4.1. Indtægter fra leje og forpagtningsforhold.	202
4.1.1 Brugspanthaverens rådighed over lejeindtægter.	202
4.1.1.1. Beløb vedrørende indvendig vedligeholdelse	202
4.1.1.2. Beløb vedrørende udvendig vedligeholdelse	203
4.1.1.3. Beløb vedrørende varmeregnskabet	204
4.1.1.4. Beløb, der skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond	204
4.1.1.5. Generelt om »indsatte« beløb på rene bogføringskonti	205
4.1.1.6. Forudbetalt leje og deposita	207
4.1.1.7. Regnskabspligt	207
4.1.2. Brugspanthaverens udlejnings- og opsigelsesret.	207
4.2. Indtægter fra andre og enkeltstående brugsforhold	210
4.2.1. Særligt om jagtret	213
4.2.2. Særligt om råstoffer	214
4.3. Indtægter fra pantsætterens brug af pant	220
5. Indtægter fra salg af pant – realisation af pant	221
5.1. Bemærkninger om retsgrundlaget.	221
5.2. Realisation af ejendomsbestanddele, jf. TL § 38	225
5.3. Realisation m.v. af tilbehørspant, jf. TL § 37, stk. 1, 1. led ..	227
5.3.1. Forhold vedrørende kontrakt med ejendomsforbehold	228
5.3.2. Forhold vedrørende leasingkontrakter	229
5.3.3. Brugspanthaverens reparations-, udskiftnings- eller anskaffelsespligt	230
5.4. Brugspanthaveren og landbrugsreglen i TL § 37, stk. 1, 2. led	230
5.4.1. Brugspanthaveren og ejendommens besætning	231

Indholdsfortegnelse

5.4.1.1. Brugspanthaveren og besætningens frugter .	236
5.4.2. Brugspanthaveren og ejendommens gødning	237
5.4.3. Brugspanthaveren og ejendommens afgrøder og andre frembringelser.	238
6. Leveringsrettigheder	241
7. Hektarstøtte – Støtte efter enkeltbetalingsordningen.	246
7.1. Bemærkninger om den tidligere hektarstøtteordning.	247
7.2. Brugspanthaveren og enkeltbetalingsordningen	249
8. Mælkekvoter	251
9. Betaling af foranstående og sideordnede pantehæftelser.	254

Kapitel 6

Brugspanthaverens regnskabspligt

1. Månedlig resultatopgørelse med underretningspligt	255
2. Brugspanteregnskabet	258
2.1. Vederlag for eget arbejde	259
2.2. Rentekrav	261
2.3. Krav til brugspanteregnskabet	265
2.4. Bogføringsloven.	268
2.5. Enkelte bemærkninger om moms	269
2.6. Enkelte bemærkninger om skat	270
2.7. Tvisten vedrørende brugspanteregnskabet.	272

Kapitel 7

Brugspanthaverens erstatningsansvar

1. Indledende bemærkninger	275
2. Brugspanthaverens culpaansvar	276
3. Brugspanthaverens kontraktansvar	284
4. Bemærkninger om sikkerhedsstillelse og procedure	286

Kapitel 8

Brugspanteforholdets ophør

1. Brugspanthaverens opgivelse af brugspanteforholdet	289
2. Pantsætterens misligholdelse bringes til ophør	290
3. Brugspanteforholdet overtages af en sideordnet eller foranstående pantthaver	292
4. Brugspanthaverens pligtforsømmelse	293

5. Ophør ved tvangsauktion	295
6. Ophør ved konkurs	297
7. Ophør ved rekonstruktion.....	298
8. Ophør ved pantsætterens død	299
9. Ophør ifølge landbrugsloven	299
10. Pligtmæssigt ophør på andet grundlag	300
Retsplejelovens kapitel 54 om brugeligt pant.....	302
Litteraturfortegnelse.....	305
Domsregister.....	307
Stikordsregister	311