

W. E. von EYBEN

PANTERETTIGHEDER

FEMTE UDGAVE

AKADEMISK FORLAG
KØBENHAVN 1975

Forord

5. udgave er ført à jour med nyere lovgivning, retspraksis og udtalelser i nyere nordisk litteratur. Ændringer i Tinglysningsloven og de nye pantebrevsblanketter har bevirket, at flere afsnit, herunder navnlig § 15 har fået et væsentligt nyt indhold. I forskellige afsnit har jeg kunnet udnytte studenterafhandlinger om specialer, hvortil henvises.

Reglerne om den organiserede realkredit er behandlet af underdirektør *A. Bonnis*, Kreditforeningen Danmark, pant i skibe af direktør *Viggo Nørby* og afsnittet om byggeriets belåning af landsretssagfører *B. Fisch-Thomsen*.

Stud. jur. *Steen Jørgensen* har ført registre à jour.

Byretsdommer *Dalgas Rasmussen* har udarbejdet eksemplerne på forskellige pantebreve.

Domme og domskommentarer, der er medtaget i »Formueretlige domme til studiebrug«, 1967, eller i Tillæg 1968–1974 hertil, er mærket med *.

Marts 1975.

v. *Eyben*.

Indholdsfortegnelse

Afsnit I. Almindelig del	7
Panteret	
§ 1. <i>Panteretsbegrebet</i>	7
I. Panteretten som en fordringsret. (7–8).	
II. Afgrænsning over for andre retsinstitutter. (8–10). 1. Gældsfordringer. 2. Grundbyrder. 3. Tilbageholdsrettigheder. 4. Arrest. 5. Tilbagetrædelseserklæringer. 6. Pant i rettigheder.	
III. Panteret og andre sikkerhedsrettigheder. (11–14). 1. »Til sikkerhed«. 2. Deponering. 3. »Som garanti«. 4. »Skadesløs erstatning«. 5. Overlevering. 6. Ejerpant. 7. Afværgelse af arrest. 8. Endossement.	
IV. Kontraktspant, retspant og lov- og retsbestemt pant. (14–24). 1. Retspant. (14–15). 2. Lovbestemt pant. (15–24). a. Lovbestemmelser. (15–16). b. Begreb. (17–19) c. Forhold til privilegerede fordringer. (17). d. TL § 4. (19–24).	
§ 2. <i>Panteret og det personlige gældsansvar</i>	25
I. Panterettigheder uden personligt gældsansvar. (25–26).	
II. Valg mellem fyldestgørelse gennem pant eller gældskrav. (27).	
III. Dividendekrav ved konkurs. (27–38). A. Pant stillet for egen gæld (27–29). B. Pant stillet af trediemand. (29–38).	
IV. Regresproblemer. (39).	
Panterets stiftelse	
§ 3 <i>Pantsætters habilitet</i>	40
§ 4 <i>Pantsætters kompetence</i>	42
I. Afhjælpning af kompetencemangler ved eksstinktiv erhvervelse til fordel for panthaver. (42–44).	
II. Afhjælpning af kompetencemangler ved, at pantsætter senere bliver berettiget. (44–48). A. Pant i fast ejendom. (45). B. Håndpant i løsøre. (46). C. Underpant i løsøre. (46–48).	
III. Afhjælpning af kompetencemangler ved realisation af pantet. (48–50).	

§ 5. <i>Sikringsaktens betydning</i>	51
I. Omsætningsbeskyttelse. (51–53).	
II. Betydning mellem panthaver og pantsætter. (53–54).	
III. Straf. (54–55).	
IV. Stempelpligt. (55–56).	
V. Afkræftelse. (56–57).	
VI. Dividendekrav ved konkurs. (57–59).	
§ 6. <i>Formkrav ved pantestiftelse</i>	60
I. Underpant i fast ejendom. (60–65). A. Pantebrevsformularerne. (60–64). B. Lysningsreglerne. (64–65).	
II. Underpant i løsøre. (65–66). A. Pantebrevsformularerne. (65). B. Lysningsreglerne. (66).	
III. Håndpant og pant i fordringer. (66–67).	
IV. Skibe og luftfartøjer. (67).	
Pantet	
§ 7. <i>Pantets individualisering</i>	68
I. Underpant i løsøre. (69–76).	
II. Håndpant i løsøre og pant i fordringer. (76–80). a) Pantet hos trediemand. (76–78) b) Pantet hos panthaver. (78–79). c) Pantet efterhånden hos panthaver. (79–80).	
III. Underpant i fast ejendom. (80–81).	
§ 8. <i>Pantet og dets frugter</i>	82
I. Underpant. (83–92). A. Konflikt mellem panthaver og pantsætter. (86–87). B. Konflikt mellem panthaver og den, der skal præstere ydelserne. (88–90). C. Konflikter i forbindelse med transport på lejekrav. (90–91). D. Konflikt mellem flere panthavere indbyrdes. (91–92).	
II. Håndpant. (92–93).	
III. Pant i fordringer og andre rettigheder. (93–98).	
§ 9. <i>Pantets surrogater</i>	99
I. Ekspropriation. (99–107). A. Panthavers krav mod eksproprianten. (100–102). B. Legitimationsspørgsmål. (102). 1. Før udbetalingen af	

ekspropriationssummen. (102–103). 2. Ved udbetalingen af ekspropriationssummen. (103–104). C. Panthavers stilling til ekspropriationens gennemførelse. (104–106). D. Fordeling af ekspropriationssummen til flere panthavere. (106). E. Lysning. (107).

II. Forsikringssummer. (107–113). A. Panthavers krav mod forsikrings-selskabet. (107–111). B. Legitimationsspørgsmål. (111). 1. Før udbetalingen af forsikringssummen. (111–112). 2. Ved udbetalingen af forsikringssummen. (112–113).

III. Erstatningskrav (113–115). A. Panthavers krav mod den erstatningsforpligtede. (113–114). B. Legitimationsspørgsmål. (114). 1. Før udbetalingen af erstatningssummen. (114). 2. Ved udbetalingen af erstatningssummen. (114–115).

IV. Andre surrogater. (115–116).

V. Surrogater opstået før pantsætningen. (116–117).

Pantekravet

§ 10. Pantekravets fiksering eller maksimering 118

I. Underpant i fast ejendom og løsøre. (119–127). A. Principielle betragtninger. (119–120). B. Pant for senere stiftet gæld. (120–124). C. Andre tilfælde. (124–127).

II. Håndpant og pant i fordringer. (127–130).

§ 11. Pant for hoved- og biydelse 131

I. Hovedydelsen. (131–133). A. Løbende forretningsmellemværender. (131). B. Forskellige arter af gældsposter. (131–132). C. Opkøb af fordringer. (132–133).

II. Biydelse. (134–136). A. Pant stillet af den personlige skyldner. (134). B. Pant stillet af trediemand. (135–36).

III. Udvidelser. (136).

Overdragelse

§ 12. Overdragelse af panteretten 137

I. Overdragelse af negotiable pantebreve. (137–139).

II. Overdragelse af unegotiable panterettigheder. (139–142).

III. Særligt om overdragelse af skadesløsbreve. (142–144). A. Overdragelse af de sikrede krav. (143–144). B. Ophør af de sikrede krav. (143–144).

IV. Udelukkelse af overdragelse. (145).

V. Overdragelse af entreprisesummer. (145–146).

Ophør

§ 13. Panterettens ophør 147

I. Særregler i forbindelse med retsværnsreglernes iagttagelse. (149–160).

A. Prækclusion. (149–154). 1° Pant for egen gæld. (150–153). 2° Pant for trediemands gæld. (153–154). B. Forældelse. (154–160). 1° Pant for egen gæld. (154–159). 2° Pant for trediemands gæld. (159–160).

II. Ophørsgrunden rammer efter sit indhold kun det personlige gældsansvar, ikke panteretten. (160).

III. Panterettens ophør som følge af pantets undergang m. v. (161).

Afsnit II. Pant i fast ejendom 162

§ 14. Pantebrevenes praktiske funktion 162

§ 15. Forholdet mellem panthaver og pantsætter 167

I. Betalingspligten. (169–180). A. Betalingstiden. (169–177). B. Betalingsmåden. (177–179). C. Kreditors forhold. (179–180).

II. Restancer på forprioriteter. (181–184). A. Formularerne. (181–183). B. TL § 40, stk. 3, 3. pkt. (183–184).

III. Forringelse af pantet. (184–192). A. Aktivets udstyr ved stiftelsen afviger fra det normale. (187). B. Forringelse som følge af den samfundsmæssige udvikling. (187–188). C. Almindelige ændringer i pantsatte aktivers værdi. (188–189). D. Ændringer i pantets karakter. (189–190). E. Supplerende synspunkter. (191–192).

IV. Ejerskifte. (192–216). A. Almindelige synspunkter. (192–198). B. Ejerskiftebegrebet. (198–204). C. Forfaldstid. (204–209). D. Gælds-overtagelse ved ejerskifte. (209–214). 1. Forholdet mellem gammel og ny ejer. (209–210). 2. Erhververs forpligtelse over for panthaver. (210–213). 3. Overdragerens frigørelse over for panthaver. (213–214). E. De særlige regler i TL § 39. (214–216).

§ 16. Pant i tilbehør og frugter 217

I. Indledning. (217–220).

II. De reale hensyn bag ved TL §§ 37 og 38. (220–225).

III. Forholdet mellem panthaver og pantsætter. (225–231). A. Ejendommen varigt indrettet (1°) med en særlig (2°) erhvervsvirksomhed (3°) for øje. (225–227). B. Tilbehørsgenstandene. (228–231). 1° Driftsinventar og driftmateriel. 2° Besætning og afgrøder på landejendomme. 3° Tilhørsforhold til ejendom eller erhverv. 4° Panthavers afkald.

IV. Forholdet mellem panthaver og andre end pantsætteren. (231–247). A. Forholdet til trediemand, hvis ret til tilbehøret ikke afledes fra pantsætteren. (231). 1. Indføjelser foretaget af leverandører. (231–239). a. Alle arter af ejendomme. (231). b. Tilbehørsgenstandene. (232–239). Indlagt (1°) på ejerens bekostning (2°), bygningen opført helt eller delvis (3°), særskilt ret kan ikke forbeholdes (4°). 2. Indføjelser foretaget af lejer, brugspanthaver eller en anden midlertidig besidder. (240–241). a. Tilvækstlæren. (240–241). b. TL § 27. (241). c. Indføjelser efter panterettens stiftelse. (241). 3. Indføjelser foretaget af købere, der ikke overtager pantegælden. (241–243). 4. Særlige tilfælde. (243–244). 5. Indføjelser foretaget af en uvedkommende trediemand. (244). B. Forholdet til trediemænd, hvis ret til tilbehøret afledes fra pantsætteren. (244–247). 1. Rettigheder erhvervet før stiftelsen af panteretten (244–245). 2. Rettigheder erhvervet efter stiftelsen af panteretten. (245–247).

V. Retsforfølgning mod pantsætter (247–250). A. Retsforfølgning i tilbehørsgenstande. (247–248). 1° Rpl § 507, stk. 3. 2° TL § 37 B. Retsforfølgning mod ejendommen med hel eller delvis udeukkelse af tilbehør. (248–249). C. Retsforfølgning mod ejendommen med tilbehør. (249–250).

§ 17. Forholdet mellem flere panthavere. 251

I. Ombytningsslæren og TL's system. (251–257).

II. Prioritetsstillingen ved indfrielse af eller afdrag på forprioriteter. (257–277). A. Ledige pladser ved aflysning (258–263). B. Ledige pladser, hvor der ikke sker aflysning. (263–267). C. Ledige pladser, som er forbeholdt ved aflysning. (267). D. Ledige pladser, som pantsætter kun betingelsesvis kan disponere over. (267–271). E. Tilfælde, der falder uden for TL § 40. (271–272). F. Aftalt oprykning tilladt efter TL § 40, stk. 3. (272–273). G. Tinglysningsdommerens prøvelse ved udnyttelse af ledige pladser. (273–277).

III. Prioritetsstillingen, når forprioritet falder bort som følge af irregulære forhold. (278).

IV. Ændringer på en prioritetsplads i strid med efterpanthavers interesser. (279–290). A. Henstand med afdrag. (279–280). B. Henstand med renter. (280–283). C. Renteforhøjelse. (282–283). D. Ændringer i

opsigelsesvilkår. (283–284). E. Tvangsauktionsklausuler. (284–287). F. Indsættelse af forprioritet af anden art end tilladt af efterpanthaveren. (287–290).

V. Begrænsninger i adgangen til at disponere over ledige pladser af hensyn til panthaver. (290–296).

VI. Kreditorforfølgning mod ledige pladser. (296–298).

VII. Oprykningssklausuler ved andre rettigheder end kontraktspant. (299–300). A. Grundbyrder og servitutter m v. (299). B. Tinglyst skifteekstrakt. (299). C. Udlæg (udpantning). (300). D. Fortrinsberettede panthavere (300).

Oversigt over prioritetsproblemer. (301).

§ 18. Panthaverens fyldestgørelse 302

I. Fyldestgørelse i pantets omsætningsværdi. Umiddelbart udlæg. (302–305).

II. Fyldestgørelse i pantets brugsværdi (305–311). A. Betingelserne. (305–308). B. Omfanget. (308). C. Virkningerne. (308–311).

§ 19. Belåning af fast ejendom i realkreditinstitutter. 312

I. Den organiserede realkredits placering i samfundet. Baggrunden for realkreditloven. (315–327). A. Realkreditinstitutionernes historie (315–322). 1. Kredit- og hypotekforeninger. (315–319). 2. Det offentlige finansiering af boligbyggeriet. (319–321). 3. Reallånefondene for boligbyggeri. (321–322). B. Nogle tal om den organiserede realkredit. (322–324). C. Baggrunden for realkreditloven. (325–326). D. Tanker om ændring af massegældsbevæbningssystemet (327). C. Fællesobligationerne (327).

II. Den organiserede realkredits struktur. (327–338). A. Organisation. (327–336). 1. Opbygning, styrelse og tilsyn. (327–332). a. Opbygning. (327–329). b. Styrelse. (330–332). c. Tilsyn. (332). 2. Medlemssystemet. Det solidariske ansvar. Reserver. (333–335). 3. Regnskab og revision. (335–336). B. Obligationerne. (336–338).

III. Lånesager i teori og praksis. (338–370). A. Kort gennemgang af realkreditlovens principielle grundregler. (338–351). 1° Forbud mod belåning. (338–339). 2°. Hovedregler om realkreditbelåning. (339–346). a. Lånegrænser. (339–341). b. Maksimal amortisationstid. (341–343). c. Hvad er »opførelse«, hvad betyder »forbedring« m v? (343–346). 3°. Undtagelser fra belåningsforbudet. (346–348). 4° Særlige lånetyper. (349–351). B. Den praktiske fremgangsmåde ved optagelse af lån. (351–362). 1. Vurdering m v. (351–357). a. Hvordan starter man

en lånesag? (351–353). b. Principperne for realkreditinstitutternes vurderinger. (Hovedtræk). (353–355). a°. Beregning efter indtægtsoverskud. (356). b°. Sammenlægningsmetoden. (356–357). 2. Låneudmålingen (358–360). 3. Dokumentekspeditionen. (361). 4. Forhåndslån og forhåndsudtalelser. (361–362). C. Særligt om prisdannelsen på obligationer. (362–366). 1. Renten kan defineres på flere måder. (362–364). 2. Løbetiden. (364). 3. Betydningen af skattereglerne (364–365). 4. Tal-eksempler. (365–366). D. Konklusion: Vejledende synspunkter med hensyn til lånsøgers valg af (løbetid og) rentefod. (366–370).

IV. Andre institutioner, der udsteder obligationer. (370–374). 1. Kreditkassen for Husejere i København. (370). 2. Landmandsbankens Hypotekafdeling. (370–371). 3. Kreditforeningen af Kommuner i Danmark. (371). 4. Dansk Landbrugs Realkreditfond. (371–372). a. Stiftelse og kapitalforhold. (371–372). b. Udlånsbetingelser. (372). c. Fondens obligationer. (372). 5. Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S. (372–374). a. Stiftelse og kapitalforhold. (372–373). b. Udlånsbetingelser. (373–374). c. Instituttets obligationer. (374).

V. Særlige institutioner. (374–376). 1. Kongeriet Danmarks Hypotekbank. (374–375). 2. Lånefonden for kortfristede prioritetslån. (375–376).

VI. Nogle reformforslag. (376–383). a. Genindførelse af forhåndslånesystemet. (376–377). b. Indførelse af terminsmarked for obligationer. (377–378). c. Indførelse af såkaldte blokemissioner. (378–380). d. Udvidet adgang til at yde kontantlån. (380–381). e. Rentetilpasningslån (381–383).

VII. Lån til skibe. (383–386). 1. Danmarks Skibskreditfond. (383–384). 2. Kongeriget Danmarks Fiskeribank. (384–385). 3. Statslån til mindre fragtskibe. (385–386).

Litteratur om realkreditinstitutter. (386–390).

§ 20. Byggesag og byggelån 391

I. Byggeriets planlægning. (391–399). A. Anlægsbudgettet. (392–397). 1. Grundudgiften. (392–393). 2. Håndværkerudgiften. (393–396). a. Udgiftens størrelse. (394). b. Entrepriseformen. (394–395). c. Udbydelsesmåden. (395–396). 3. Omkostninger. (396–397). a. Arkitekt- og ingeniørhonorarer. b. Advokathonorar. c. Renteudgift. d. Attester og vurderinger. e. Udtørring. f. Vinterbyggeri. g. Andre udgifter. h. Statsgebyr. B. Finansieringsplan. (398). C. Driftsbudgettet. (398–399).

II. Byggesagens tilrettelæggelse. (399–405). A. Byggelånet. (399–401). B. Håndpantebrevet. (401). C. Fordelingsplanen. (401–402). D. Byggekontrakten. (402–404). E. Midlertidige forsikringer. (405).

III. Byggeriets iværksættelse. (405).

IV. Byggesagens afslutning. (405–406).

Afsnit III. Pant i løsøre og fordringer 407

§ 21. Håndpant i løsøre 407

I. Stiftelse. (407–417). A. Pantsætters medråden. (411–412). B. Råden ved personer, der står i kontakt med pantsætter. (412–413). C. Trediemands råden. (413–415). D. Opretholdelse af urådigheden. (416–417).

II. Panteforholdets forløb. (417–419). A. Besiddelsesberøvelse. (417). B. Retten til frugter. (417). C. Retlige dispositioner. (417–418). D. Ansvar. (419).

III. Panterettens ophør. (419–424). 1° Overtagelse efter vurdering. (420–422). 2° Vedtagelse om særlige fyldestgørelsesmåder. (422–424).

§ 22. Underpant i løsøre 425

I. Stiftelse. (428–432). A. Lysningsstedet. (428–429). B. Prøvelsen ved tinglysningen. (429–430). C. Fornyelse af lysningen. (430–431). D. Forbud mod underpant i fordringer. (431–432). E. Forbud mod underpant i visse skibe og luftfartøjer efter løsørereglerne. (432).

II. Panteforholdets forløb. (433–434). A. Vedligeholdelse. (433). B. Retlige dispositioner og udlæg. (433–434). 1° Sekundær underpantsætning. 2° Salg eller håndpantetsætning. 3° Udlæg.

III. Panterettens ophør. (434–438). A. Almindelig retsforfølgning (434). B. Fortrin for upriviligerede kreditorer. (435). C. Sekundær udlægshavers realisation mod sikkerhed for panthaveren. (435–436). D. Pant for trediemands gæld og overdragelse af pantet. (436–438).

§ 23. Pant i fordringer 439

I. Stiftelse. (441–451). A. Pant i negotiable dokumenter. (441–444). Forhold til kreditorer (1°), til aftaleerhververe (2°) og til skyldneren (3°).

B. Pant i indløsningspapirer. (444–445). Forhold til kreditorer (1°), til aftaleerhververe (2°) og til skyldneren (3°). C. Pant i andre fordringer. (446–450). Forhold til kreditorer (1°), til aftaleerhververe (2°) og til skyldneren (3°).

II. Panteforholdets forløb. (452–458). A. Pantsætters dispositioner. (452–453). 1° Over for skyldneren. 2° Over for trediemand. B. Pant-

havers dispositioner. (453–458). 1° Over for Skyldneren. 2° Over for trediemand.

III. Panterettens ophør. (458–459).

Afsnit IV. Tilbageholdsret 460

§ 24. Tilbageholdsret 461

I. Rettens almindelige karakteristik. (461–462).

II. Genstand for tilbageholdsret. (462–466). A. Faste ejendomme. (462–463). B. Genstande uden værdi. (464). C. Andsværker. (464–465). D. Sagsdokumenter. (465). E. Fuldmagter. (466). F. Genstande fritaget for udlæg. (466). G. Egne ting. (466). H. Børn. (466).

III. Tilbageholdsrettens omfang. (466).

IV. Kravet. (467–470). A. Sikring af ydelse, der skal erlægges. (467). B. Kravet forfaldet. (467). C. Kravets beskaffenhed. (468–470). 1) Negotiorum gestio. 2) Anmodning om foranstaltning. 3) Erstatningskrav. 4) Forbedring af andres ting. 5) Lejeforhold.

V. Besiddelsen. (471–472).

VI. Konneksitet. (472–477). A. Samme kontraktsforhold. B. Overladelsen nødvendigt, sædvanligt eller naturligt led i kontrakten. C. Allerede ophørte forhold. D. Ukontraktsmæssig levering. E. Krav, der skyldes andre genstande. F. Lejeforhold. G. Nøjagtig tilbagelevering.

VII. Beskyttelse og prioritetsstilling. (477–480). A. Beskyttelse over for yngre og ældre rettigheder. (477). B. Fuldmagtsforhold og negotiorum gestio. (477–480). Aftalt tilbageholdsret. (480).

VII. Ophør. (480–487). A. Fyldestgørelse. (480–484). 1° Når der ikke er stiftet rettigheder over det tilbageholdte. 2° Over for senere aftalerhververe og kreditorer. B. Frivillig udlevering af det tilbageholdte. (484–486). C. Afværgelse ved sikkerhedsstillelse. (486–487). D. Afkald. (487).

Pantebrevsformularer 489

Forkortelser 503

Sagregister 509

Domsregister 521