

Lennart Lynge Andersen

Henrik Gam

Peter Møgelvang-Hansen

Kreditretlige Emner

2. reviderede udgave

GADJURA

Lennart Lyngé Andersen,
Henrik Gam
Peter Møgelvang-Hansen
Kreditretlige Emner
2. udgave / 1. oplag
© GadJura A/S, København 1997

ISBN 87-607-0423-3

Omslag: Carl Vang Petersen
Grafisk tilrettelæggelse: Axel Surland
Sats og tryk: Narayana Press, Gylling

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

Forord til 1. udg.

Denne bog tager navnlig sigte på at kunne anvendes som lærebog for studerende og ved kurser for ansatte i pengeinstitutterne.

Bogen ligger i forlængelse af *Lennart Lyngé Andersen og Erik Werlauff: Finans og Kredit* (1992), der først og fremmest handler om kredit i forbindelse med løsøre og fordringer. Udviklingen – bl.a. i forbindelse med de ændrede vilkår for realkreditlån og i brugen af ejerpantebreve – har medført, at der i hvert fald i undervisningsmæssig henseende er behov for en kortere fremstilling af nogle panteretlige spørgsmål. Disse spørgsmål er suppleret med en oversigt over nødlidende kreditforhold.

Trods det pædagogiske sigte håber vi, at også praktikere kan have glæde af bogen.

Vi er i fællesskab ansvarlige for bogen. *Peter Møgelvang-Hansen* har skrevet kapitel 1 og er medforfatter til kapitel 2, *Henrik Gam* har skrevet kapitel 4, og *Lennart Lyngé Andersen* har skrevet kapitel 3 og er medforfatter til kapitel 2.

Vi takker *Inge Nielsen* og *Inger Graves Pedersen* for deres fortrinlige bistand.

Der er ikke taget hensyn til materiale, der er kommet efter den 15. oktober 1993.

Oktober 1993

Lennart Lyngé Andersen Henrik Gam Peter Møgelvang-Hansen

Forord til 2. udg.

Siden bogens 1. udg. har der bl.a. været den såkaldte "konverteringsbølge", og doms- og litteraturmængden er vokset.

Vor indbyrdes rollefordeling er uændret.

Vi takker *Lise Lotte Larsen*, der har redigeret manuskriptet.

Bogen er ajourført til den 1. april 1997.

København, i maj 1997

Lennart Lynge Andersen Henrik Gam Peter Møgelvang-Hansen

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1

Tilbehørspant (Tinglysningslovens §§ 37-38)

1. Tilbehørspantets karakteristika og funktioner	11
1.1. Ejendom og tilbehør som en funktionel enhed	12
1.2. Tilbehørspant som »flydende pant«	15
1.3. Tilbehør og retspant	16
2. Tilbehørspantets omfang (inter partes)	17
2.1. Bygningsmaterialer og -tilbehør (§ 38)	17
2.1.1. Indlagt i bygningen	17
2.1.2. På ejerens bekostning	18
2.1.3. Til brug for bygningen	19
2.2. Erhvervstilbehør (§ 37)	22
2.2.1. Varigt indrettet til erhvervsformål	23
2.2.2. Driftsmateriel og driftsinventar	24
2.2.3. Særregler om »rullende materiel«	26
2.2.4. Særregler om landejendomme	27
2.3. Udskillelse ifølge regelmæssig drift	27
3. Tilbehørspant og tredjemands ret	28
3.1. Tredjemands tidligere stiftede ret	28
3.1.1. § 37-genstande	28
3.1.2. § 38-genstande	29
3.2. Tredjemands senere stiftede ret	30
3.3. Særligt om tilvækstlæren	30

Kapitel 2

Forholdet mellem rettighedshavere i fast ejendom

(Tinglysningslovens §§ 40-41 a)

1. Hovedproblemer: Faste pladser, oprykning og/eller nedrykning?	33
2. Oversigt over den retlige regulering	35
2.1. De materielretlige regler (§§ 40-41 a)	35
2.2. Tinglysningsregler	37
3. Ejerens »ret til at besætte« ledige pladser (§ 40, stk. 1)	39
4. Oprykning	43

4.1. Lovbestemt oprykningsret (§ 40, stk. 1, 2.-5. pkt.)	43
4.2. Aftalt oprykningsret (§ 40, stk. 3)	44
4.3. Oprykning for og efter andre rettigheder end viljesbestemt pant	46
5. Renterestancer m.v. (§ 40, stk. 4)	47
6. Længere uopsigelig. Højere rente (§ 40, stk. 5)	50
7. Tvangsauktionsklausuler (§ 40, stk. 6)	52
8. Øvrige ændringer (§ 40, stk. 7)	53
9. Indekspantebreve (§§ 40 a, 40 b og 41 a)	54
10. Rykningsvilkår (generelt)	57
11. »Offentlige midler« (realkreditlån) – tinglysningslovens § 41 og § 41a	58
12. Andre rykningsklausuler	60

Kapitel 3

Brugen af ejerpantebreve

1. Indledning	69
2. Ejerpantebrevets tekst	71
3. Spørgsmål i forbindelse med håndpantsettningen	74
4. Ejerpantebreve som omsætningsgældsbreve	75
5. Yderligere håndpantsettning af ejerpantebreve	77
6. Spørgsmål i relation til ejerpantebrevets hovedstol	78
6.1. Indledning	78
6.2. U 1990.21 H	79
6.3. Nogle konsekvenser af dommen	81
7. Forholdet mellem forskellige rettighedshavere	83
7.1. Oprykning inden for ejerpantebrevet	84
7.2. Indbrud. Kreditopfølgning og -udvidelse	84
7.2.1. Indbrud ved nyt pantebrev eller udlæg	84
7.2.2. Kreditopfølgning og -udvidelse	85
7.2.2.1. Kredit, der ydes før meddelelsen	85
7.2.2.2. Kredit, der ydes efter meddelelsen	86
7.3. Information om forprioriteten	87

Kapitel 4

Nødlidende kreditforhold

1. Individualforfølgning	89
1.1. Udlæg	89
1.2. Tvangsfuldbyrdelse uden udlæg (håndpant)	92

2. Universalforfølgning	93
2.1. Indledning	93
2.2. Alment om insolvensbehandling efter konkursloven	94
2.2.1. Hovedprincipper	94
2.2.2. Fristdagen	95
2.3. Frivillige gældsordninger	96
2.4. Betalingsstandsning	99
2.5. Konkurs	102
2.5.1. Konkursens indtræden	104
2.5.2. Retsvirkningerne af konkurs	105
2.5.3. Konkursmassen	107
2.5.3.1. Aktiver tilhørende andre (ejerseparatister)	107
2.5.3.2. Kreditorstinktion	108
2.5.3.3. Aktiver undtaget fra konkurs	108
2.5.3.4. Erhvervelser under konkursen	109
2.5.4. Gensidigt bebyrdende aftaler	110
2.5.5. Generelt om omstødelse	111
2.5.5.1. Opdelinger inden for omstødesreglerne	112
2.5.5.2. De tidsmæssige betingelser for omstødelse	113
2.5.5.3. Retsvirkningerne af omstødelse	114
2.5.6. Om de enkelte omstødesregler	116
2.5.6.1. Objektiv omstødelse af forringende dispositioner	116
2.5.6.2. Objektiv omstødelse af forrykkende dispositioner	117
2.5.6.3. Omstødelse af dispositioner efter fristdagen	120
2.5.6.4. Generalklausulen	121
2.5.7. De dækningsberettigede kreditorer	123
2.5.8. Kreditorernes fyldestgørelse	124
2.5.8.1. Pant og anden sikkerhedsret	125
2.5.8.2. Modregning	126
2.5.8.3. Konkursordenen	127
2.5.9. Boets slutning	133
2.6. Tvangsakkord	134
2.7. Gældssanering	138

Forkortelsesliste	142
Domsregister	143
Stikordsregister	147

Kapitel 1

Tilbehørspant

(Tinglysningslovens §§ 37-38)

Litteratur: *Jesper Berning*: Omsætningsformue som creditsikring (1973), *Jesper Berning*: Finansieringsret (1977), *Betænkning* nr. 172/1957 vedrørende underpantsætning af løsøre, *Betænkning* nr. 904/1980 om ændring af tinglysningslovens § 38, *W.E. von Eyben*: Panterettigheder (8. udg. 1987 ved *Henning Skovgaard*), *Halfdan Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1986), *Lene Pagter Kristensen*: Tinglysningsloven (1984), *Thomas Rørdam og Vagn Carstensen*: Pant (5. udg. 1993), *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten, Bind III (3. udg. 1951), *Niels Ørgaard og Finn Martensen*: Tinglysningslovens § 38 (1982), *Niels Ørgaard*: Sikkerhed i løsøre (2. udg. 1996). En række artikler er citeret i teksten.

1. Tilbehørspantets karakteristika og funktioner

Pantsætning af fast ejendom og løsøre reguleres af forskellige regler. Allerede forskellen på et så centralt punkt som sikringsakten – tinglysning i henholdsvis tingbogen og personbogen/bilbogen – nødvendiggør en klar afgrænsning af anvendelsesområdet for reglerne om (under)pantsætning af fast ejendom og løsøre. Varetagelsen af de hensyn, som er sikringsakt-reglernes *raison d'être*, forudsætter således, at alle interesserede er bekendt med, hvor registreringen skal ske.

Sondringen mellem fast ejendom og løsøre besværliggøres af, at de fleste af de elementer, som man måske er tilbøjelig til uden videre at anse for en del af den faste ejendom, enten har haft (som f.eks. bygningsmaterialer, flisebelægning m.v.) og/eller før eller siden (igen) får (som f.eks. bevoksning) karakter af løsøre uden nogen tilknytning til det bestemte jordstykke (matrikelnummeret), der udgør kernen af begrebet fast ejendom.

I panteretlig henseende reguleres afgrænsningen efter dansk ret af navnlig tinglysningslovens §§ 37-38, der har følgende ordlyd: