

BENT IVERSEN

Prioritetsstillinger
i fast ejendom

Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Prioritetsstillinger i fast ejendom

1. udgave, 1. oplag

© 1984 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Mekanisk, fotografisk eller anden form

for gengivelse eller mangfoldiggørelse

af denne bog eller dele heraf er ikke

tilladt efter gældende dansk lov om

ophavsret.

Omslaget er tilrettelagt af Ib Jørgensen

Bogen er trykt hos Nørhaven Bogtrykkeri a/s, Viborg
Printed in Denmark 1984

ISBN 87-574-4120-0

Førord

Denne fremstilling behandler de prioritetskonflikter, der i tinglysningsloven er forudsat reguleret af bestemmelserne i §§ 40 og 41 samt af §§ 40 a., 40 b. og 41 a.

Hovedvægten er lagt på den materielretlige regulering af konflikterne, men jeg har fundet det hensigtsmæssigt – og nødvendigt – tillige at redegøre for, hvorledes tinglysningssystemet behandler de tilfælde, hvor sikkerhedsrettigheder i fast ejendom – tilsyneladende eller reelt – kommer i indbyrdes kollision.

Bogen er nok tænkt som en lærebog, men der er medtaget så fyldige henvisninger til retspraksis og juridisk litteratur (indtil 1. juni 1984), at fremstillingen med fordel tillige skulle kunne anvendes af advokater, pengeinstitutter m.fl.

Århus i juli 1984.
BENT IVERSEN.

Indhold

Kap. 1: Forholdet mellem flere panthavere i fast ejendom.	
Omsbytningsret el. oprykningensret?	15
1. <i>Retsstillingen før tinglysningsloven</i>	15
2. <i>Tinglysningsloven af 1926</i>	18
3. <i>Disposition</i>	19
4. <i>Nogle grundbegreber</i>	20
4.1. „Ejerpant“ – „ejerpantebrev“ – „ejers panteret“	20
4.2. „Omsbytningsret“	21
4.3. „Oprykningensret“	22
4.4. „Viljesbestemt pant“ – „retspant“ – „lovbestemt pant“	22
Kap. 2: Nærmere om panterettens placering	24
1. <i>Indledning</i>	24
2. <i>Prioritetsstillingen ved en panterets stiftelse</i>	24
2.1. Parternes aftale	25
2.2. Pantsætterens kompetence	25
2.3. Eksstinktion	25
2.4. TL § 40	26
3. <i>Nærmere om den aftalte prioritetsstilling</i>	26
3.1. „Bedst mulig prioritet“	26
3.2. Sideordnet prioritet	29
3.3. „Brudte prioriteter“	30
3.4. „Refleksoprykning“	31
3.5. Rykningsklausuler	32
3.6. Aktuel rykningsklausul	32
3.7. Den tinglysningsmæssige ekspedition	34
Kap. 3: Hovedprincippet om den frie omsbytningsret	36
1. <i>Indledning</i>	36
2. <i>Omsbytningsrettens begrundelse</i>	36

3.	<i>Disposition</i>	37
4.	<i>TL § 40, stk. 1</i>	37
4.1.	Indledning	37
4.1.1.	Ophør af tinglyst forpanteret	38
4.1.2.	Andre tilfælde	40
4.2.	Nærmere om ejerens dispositionsmuligheder	42
4.2.1.	<i>Forinden</i> ejerpant er opstået	42
4.2.2.	Når ejerpant er opstået	42
4.2.2.1.	Nærmere om „besættelse“ af ejerpant	43
4.2.2.2.	Afkald på ejerpant	46
4.3.	Tinglysningsmæssige aspekter. Formel og materiel retsstilling	46
4.3.1.	Almindelige synspunkter	46
4.3.2.	Tinglysningens betydning ved dispositioner over ejerpant	47
4.3.3.	„Dobbelte retsanmærkninger“	49
4.4.	<i>Aflysning</i> af den oprindelige panteret	51
4.4.1.	Indledning	51
4.4.2.	Noteringens form og indhold	52
4.4.3.	Aflysning af panteret uden notering af ejerpant ..	54
4.4.3.1.	§ 40, stk. 1, 2. pkt.	54
4.4.3.2.	§ 40, stk. 1, 3. pkt.	55
4.4.3.3.	Øvrige tilfælde	56
4.5.	Afkald på (noteret) ejerpant	56
5.	<i>TL § 40, stk. 2</i>	57
5.1.	Indledning	57
5.2.	<i>TL § 40, stk. 2</i>	58
5.2.1.	„Efterfølgende“ ændring af prioritetsstillingen ..	58
5.2.2.	Rykningsklausuler i efterstående pantebreve	59
5.2.2.1.	<i>Forinden</i> rykningsklausulen udnyttes	60
5.2.2.2.	<i>Efter</i> at det respekterede pantebrev er ophørt ..	61
5.2.2.2.1.	Individuel klausul	61
5.2.2.2.2.	Abstrakt klausul	62
5.3.	Fortolkningen af rykningsklausuler	63
5.4.	<i>TL § 15 a.</i>	64
Kap. 4:	Undtagelser fra den frie ombytningsret ..	66
1.	<i>Indledning</i>	66
2.	<i>TL § 40, stk. 3</i>	67
2.1.	<i>TL § 40, stk. 3, 1. pkt.</i>	68

2.1.1.	Vedtagelse om oprykning	68
2.1.2.	Forudberegnelig afvikling af forprioriteten	70
2.2.	Oprykningsrettens beskyttelse	73
2.2.1.	Aftaler, der forsinker oprykningen	73
2.2.2.	Efterpanthaverens sanktionsmuligheder	74
2.2.2.1.	Forfaldsvirkning?	74
2.2.2.2.	Krav på erlæggelse af det forfaldne afdrag	74
2.2.2.3.	Prioritetsstillingen for ubetalte afdrag	77
3.	<i>TL § 40, stk. 4</i>	78
3.1.	Indledning	78
3.2.	§ 40, stk. 4, 1. pkt.	80
3.2.1.	Hvilke rentetillæg og andre ydelser kan medtages i opgørelsen?	80
3.2.2.	„Henstand“	83
3.2.3.	Afbrydelse af henstand	83
3.2.4.	Virkningen af henstand	84
3.2.5.	Hvilke rettighedshavere kan som efterfølgende påberåbe sig § 40, stk. 4, 1. pkt.?	85
3.2.5.1.	Panthavere	85
3.2.5.2.	Andre rettighedshavere	86
3.2.5.3.	Særlig om udlægshaverens retsstilling	87
3.3.	<i>TL § 40, stk. 4, 2. pkt.</i>	89
3.4.	<i>TL § 40, stk. 4, 3. pkt.</i>	90
4.	<i>TL § 40, stk. 5</i>	92
4.1.	<i>TL § 40, stk. 5, 1. pkt.</i>	93
4.2.	<i>TL § 40, stk. 5, 2. pkt.</i>	94
5.	<i>Tvangsauktionsklausuler</i>	95
5.1.	Indledning	95
5.2.	<i>TL § 40, stk. 6</i>	99
5.2.1.	Indeholdt i <i>tinglyst</i> pantebrev	100
5.2.2.	Hvem kan påberåbe sig § 40, stk. 6?	101
5.2.3.	Forholdet til <i>TL § 40, stk. 7</i>	101
6.	<i>Afsluttende bemærkninger om TL § 40, stk. 3-6 Bestemmelsernes gennemslagskraft</i>	103
6.1.	Indledning	103
6.2.	<i>TL § 40, stk. 3</i>	104
6.3.	<i>TL § 40, stk. 4</i>	106
6.4.	<i>TL § 40, stk. 5</i>	107
6.5.	<i>TL § 40, stk. 6</i>	108
7.	<i>TL § 41</i>	110
7.1.	Indledning	110

7.2.	TL § 41, stk. 1	110
7.3.	TL § 41, stk. 2	114
7.4.	TL § 41, stk. 3	115
7.5	Virksomheden af undladt indhentelse af samtykke	116

Kap. 5: Hovedprincipper for kreditorforfølgning mod den pantsatte ejendom

1.	Indledning	117
2.	TL § 40, stk. 1, 4. pkt.	119
3.	TL § 40, stk. 1, 5. pkt.	125

Kap. 6: Pant for fremtidig gæld. Brugen af skadesløsbreve og ejerpantebreve

1.	Indledning	127
2.	Skadesløsbreve og ejerpantebreve. Generelt om ligheder og forskelle	129
2.1.	Oprettelsen	129
2.1.1.	Skadesløsbrevet	129
2.1.2.	Ejerpantebrevet	130
2.2.	Hemmeligholdelse af kreditors identitet	130
2.3.	„Forberedelse“ af pantsætningen	131
2.4.	Sikringsakten. Sekundær benyttelse	131
2.4.1.	Skadesløsbreve	132
2.4.2.	Ejerpantebreve	133
2.4.3.	Særligt om ejerpantebrevets negotiabilitet	136
2.5.	Panthaverens dispositioner	142
2.5.1.	Skadesløsbreve	142
2.5.1.1.	Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadesløsbrevet	142
2.5.1.2.	Sikkerhed for øvrige fordringer	143
2.5.2.	Ejerpantebreve	143
2.5.2.1.	Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet	143
	Sikkerhed for øvrige fordringer	143
2.5.2.2.	Øvrige dispositioner over ejerpantebrevet	144
2.5.2.2.1.	I henhold til fuldmagt	144
2.5.2.2.2.	Eksstinktionstilfælde	146
2.6.	Stempel	149

2.6.1.	Fællesregler	149
2.6.2.	Forskelle	149
2.6.2.1.	Stpl. § 57, stk. 5	149
2.6.2.2.	Stpl. § 10, stk. 2	150
2.6.2.3.	Overdragelse af rettigheder og overtagelse af forpligtelser	151
2.7.	Konklusion	152
3.	Prioritetskonflikter ved brugen af skadesløsbreve og ejerpantebreve. Disposition	153
4.	Indbrud	153
4.1.	Indbrudsprioriteten tinglyses som en ret over den faste ejendom	154
4.1.1.	Indbrudsmuligheden	154
4.1.2.	Den tinglysningsmæssige behandling af indbrudsrettigheder	157
4.2.	Indbrudspant som sekundær håndpant i ejerpantebreve	160
4.3.	Forøgelse af kreditgivningen til skade for indbrudsprioriteten?	160
4.3.1.	Sekundær håndpant	161
4.3.1.1.	Forudsætninger for konfliktens opståen	162
4.3.1.2.	Underretning til den primære panthaver	163
4.3.1.3.	Hvilken gæld skal indbrudsprioriteten respektere?	165
4.3.1.4.	Fortrinsret for særlige krav	167
4.3.1.4.1.	Erstatningskrav	168
4.3.1.4.2.	„Automatisk“ opstående krav	168
4.3.1.4.3.	Eventualforpligtelser	169
4.3.1.4.4.	Honorering af checks	169
4.3.1.4.5.	„Nødvendig“ gældsudvidelse	170
4.3.1.5.	Oprykningens ret	171
4.3.1.5.1.	Indledning	171
4.3.1.5.2.	Oprykning til „aftalt eller forudsat prioritetsplads“	174
4.3.1.5.3.	Oprykning i videre omfang?	175
4.3.2.	Indbrud, der stiftes som en ret over den faste ejendom	175
4.3.2.1.	Retsfølgning som indbrud	176
4.3.2.2.	Indbrud i form af viljesbestemt pant i den faste ejendom	179
5.	Særlige kollisionstilfælde („mellemkommende rettigheder“)	180
5.1.	Indledning	180

5.2.	Forholdet til mellemkommende rettigheder	181
5.2.1.	Retsfølgning som mellemkommende ret	181
5.2.1.1.	Udlæg	181
5.2.1.1.1.	„Genbenyttelse“ af ejerpantebreve	181
5.2.1.1.2.	Kollision mellem udlæg og sekundære håndpantrettigheder	185
5.2.1.2.	Arrest	186
5.2.2.	Pantsætning af den faste ejendom	186
5.2.3.	Særligt om arrest	190
5.3.	Pantebreve på skyldnerens hånd	192
5.3.1.	Indledning	192
5.3.2.	Retsvirkninger af en genbenyttelse af pantebrevet	193
5.3.2.1.	Pantsætterens retsstilling	193
5.3.2.2.	Prioritetsstillingen ved nyudgivelse	195
5.3.2.2.1.	Generelle betragtninger	195
5.3.2.2.2.	Særligt om ordinære pantebreve	196

Kap. 7:	Indekspanterettigheder	198
1.	<i>Indledning</i>	198
2.	<i>TL's regler om indekspanterettigheder</i>	200
2.1.	TL § 40 a. – aftale om oprykningens ret	200
2.1.1.	Betingelser	200
2.1.2.	Henstand med betaling af <i>afdrag</i> på forprioriteten	202
2.1.3.	Henstand med betaling af <i>renter</i> på forprioriteten	203
2.2.	Ombytning	203
2.2.1.	Indledning	203
2.2.2.	§ 40 b., stk. 1	204
2.2.2.1.	<i>Ingen</i> af de i ejendommen berettigede har tiltrådt ombytningen	204
2.2.2.2.	Ikke alle berettigede har tiltrådt ombytningen	205
2.3.	Oprykningens ret. TL § 40 b., stk. 2	206
2.4.	Retsstillingen på tvangsauktion. TL § 40 b., stk. 3	207
2.4.1.	Indledning	207
2.4.2.	Reglens indhold	208
2.5.	Rykningsklausuler	210
2.5.1.	TL § 41 a.	210
2.5.2.	I øvrigt	210
2.6.	Forfaldsvirkning?	210
2.7.	Tinglysning af indekspanterebreve	211

1 / 1	Blankettvang	211
1 / 2	TL § 15 a.	212
	Fortegnelse over anvendte forkortelser	215
	Lovregister	221
	Domsregister	225
	Stikordsregister	229