



Vilkår for erhvervsmæssig handel med pantebreve i fast ejendom

27. OKTOBER 2004

Indhold

1. Anvendelsesområde	3
2. Definitioner	3
2.1 Debitor	3
2.2 Nyudstedt pantebrev ved ejerskifte	3
2.3 Nyudstedt lånepantebrev	3
2.4 Cirkulerende pantebrev	3
2.5 Kvotehandel	3
2.6 Afregningsdag	3
2.7 Aftaletidspunktet	4
3. Tidspunktet for risikoens overgang	4
4. Leveringsstedet	4
5. Forsinkelse	4
5.1 Nyudstedte pantebreve ved ejerskifte	4
5.2 Nyudstedte lånepantebreve	4
5.3 Cirkulerende pantebreve	4
5.4 Fristforlængelse ved terminsopkrævning	5
5.5 Kvotehandel	5
5.6 Manglende levering	5
6. Mangler ved et pantebrev	5
6.1 Generel mangelsbestemmelse	5
6.2 Sælgers indeståelser	5
6.2.1 Indeståelser, der gælder for alle pantebrevstyper	5
6.2.2 Indeståelser vedrørende nyudstedte pantebreve ved ejerskifte	6
6.2.3 Indeståelser vedrørende nyudstedte lånepantebreve	6
6.2.4 Indeståelser vedrørende cirkulerende pantebreve	6
6.3 Sælgers oplysningspligt	7
6.4 Sælgers oplysningspligt i øvrigt	7
7. Købers misligholdelsesbeføjelser	8
7.1 Hvis et pantebrev er leveret med en mangel	8
7.1.1 Hæveadgang	8
7.1.2 Skadeserstatning	8
7.1.3 Refusion af omkostninger	8
7.2 Hvis et pantebrev bliver leveret for sent	8
7.3 Hvis et pantebrev ikke bliver leveret	8
7.3.1 Pantebrevet er udstedt	8
7.3.2 Pantebrevet er ikke blevet udstedt	8
7.4 Udtømmende misligholdelsesbeføjelser	8
8. Reklamation	9
9. Forældelse	9

1. Anvendelsesområde

Nedenstående vilkår finder anvendelse på erhvervsmæssig handel med pantebrev i fast ejendom, hvis der er henvist til vilkårene i aftalen.

2. Definitioner

2.1. Debitor

Ved debitor forstås skyldner ifølge pantebrevet.

2.2. Nyudstedt pantebrev ved ejerskifte

Ved nyudstedt pantebrev forstås et pantebrev, der udstedes i forbindelse med og alene til finansiering af ejerskifte, hvor pantebrevskøber eller ordre vil fremstå som pantebrevskreditor ved første tinglysning af pantebrevet. Pantebrevet skal være udstedt senest et år efter datoen for købsaftalens indgåelse vedrørende ejendommen. Under definitionen af et nyudstedt pantebrev ved ejerskifte falder også et pantebrev, som oprindeligt er udstedt som en anden type pantebrev (fx ejerpantebrev).

2.3. Nyudstedt lånepantebrev

Ved nyudstedt lånepantebrev forstås et pantebrev, der udstedes i forbindelse med låneoptagelse i anden anledning end ejerskifte, og hvor pantebrevskøber eller ordre vil fremstå som pantebrevskreditor ved første tinglysning af pantebrevet. Under definitionen af et nyudstedt lånepantebrev falder også et pantebrev, som oprindeligt er udstedt som en anden type pantebrev (fx ejerpantebrev).

2.4. Cirkulerende pantebrev

Ved cirkulerende pantebrev forstås et allerede udstedt og tinglyst pantebrev, hvor pantebrevskøbers ret til pantebrevet påføres pantebrevet ved skriftlig transport. Et cirkulerende pantebrev kan oprindeligt have været et nyudstedt pantebrev eller et nyudstedt lånepantebrev.

2.5. Kvotehandel

Ved kvotehandel forstås, at sælgeren inden en given frist skal levere en mængde pantebrev, der skal opfylde forud fastsatte specifikationer i henhold til særskilt aftale mellem køber og sælger.

2.6. Afregningsdag

Afregningsdagen er den dato, hvor der er skæringsdag for renteberegning og tillige betalingsdag for købesum for pantebrevet.

2.7. Aftaletidspunktet

Aftaletidspunktet er datoen for pantebrevshandlens indgåelse.

3. Tidspunktet for risikoens overgang

Ved handel med individuelt bestemte pantebreve overgår enhver risiko til køber på aftaletidspunktet.

Ved kvotehandler overgår enhver risiko til køber på datoen for sælgers afsendelse af identifikation af det enkelte pantebrev. Dette gælder, medmindre det specifikt er aftalt, at køber først skal godkende hvert af de pantebreve, der skal opfylde kvotehandlen. I disse tilfælde overgår risikoen først til køber, når købers accept af, at pantebrevene kan indgå til opfyldelse af aftalen, er kommet frem til sælger.

4. Leveringsstedet

Leveringsstedet er køberens forretningsadresse eller et af køberen anvist pengeinstitut her i landet. Sælgeren er – ved underretning til køber - dog altid berettiget til, hvis køberen ikke har anvist et pengeinstitut, at levere et pantebrev til et pengeinstitut her i landet til frigivelse til køberen betinget af, at denne indbetaler købesummen til pengeinstituttet.

5. Forsinkelse

Hvis sælger ikke leverer et pantebrev inden for de tidsfrister, der er nævnt nedenfor i pkt. 5.1-5.5, foreligger der forsinkelse.

5.1. Nyudstedte pantebreve ved ejerskifte

Sælger skal levere et nyudstedt pantebrev til køber senest 3 måneder efter den i købsaftalen fastsatte dato for ejendommens overtagelse. Enhver efterfølgende køber i en sammenhængende række af overdragelser af pantebrevet skal have pantebrevet leveret senest 15 hverdage efter, at hans sælger har fået pantebrevet leveret fra sin sælger.

5.2. Nyudstedte lånepantebreve

Sælger skal levere et nyudstedt lånepantebrev til køber senest 3 måneder efter, at låntageren har accepteret det lånetilbud, der modsvarer udstedelsen af lånepantebrevet. Enhver efterfølgende køber i en sammenhængende række af overdragelser af pantebrevet skal have pantebrevet leveret senest 15 hverdage efter, at hans sælger har fået pantebrevet leveret fra sin sælger.

5.3. Cirkulerende pantebreve

Sælger skal levere et cirkulerende pantebrev til køber senest 15 hverdage efter aftaletidspunktet, hvis der er aftalt utinglyst transport.

5.4. Fristforlængelse ved terminsopkrævning

Hvis de tidsfrister for levering, der er nævnt i pkt. 5.1-5.3, falder sammen med en terminsopkrævning, dvs. perioden 30 kalenderdage før en termin, udsættes fristen for levering til 10 hverdage efter debitors frist for rettidig betaling af terminsydelsen. Tidsfristforlængelsen gælder dog ikke pantebrev med flere end 4 årlige terminer.

5.5. Kvotehandel

I kvotehandel skal sælger levere til den aftalte dato.

5.6. Manglende levering

Der foreligger ikke manglende levering, hvor et pantebrev skal udstedes i forbindelse med køb af fast ejendom, hvor ejendommens køber ifølge lov eller købsaftalen er berettiget til at finansiere købet på en anden måde end aftalt eller er berettiget til at træde tilbage fra købet, og hvor køber gør brug af én af disse beføjelser, således at pantebrevet aldrig bliver udstedt.

6. Mangler ved et pantebrev

6.1. Generel mangelsbestemmelse

Der foreligger en mangel ved pantebrevet, hvis:

- a) sælger ikke opfylder en indeståelse (se pkt. 6.2. om sælgers indeståelser).
- b) sælger har fortiet eller har givet urigtige eller vildledende oplysninger om forhold, som sælger skal oplyse om, og dette må anses for væsentligt (se pkt. 6.3. om sælgers oplysningspligt).
- c) sælger i øvrigt har fortiet oplysninger eller har givet urigtige eller vildledende oplysninger om et eller flere forhold, uanset om forholdet er nævnt i disse vilkår, og dette må anses for væsentligt. (Eksempler på sælgers generelle oplysningspligt findes under pkt. 6.4.).

Ved vurdering af væsentlighed under punkt b og c er det afgørende, om forholdet væsentligt påvirker pantebrevets værdi og omsættelighed, og det har haft betydning for køberens bedømmelse af pantebrevet.

Det afgørende tidspunkt for mangelsbedømmelsen er tidspunktet for risikoens overgang.

6.2. Sælgers indeståelser

6.2.1. Indeståelser, der gælder for alle pantebrevstyper

Sælger indestår for, at:

- a) den pantsatte bebyggede ejendom er behørigt brandforsikret.

- b) der på tidspunktet for risikoens overgang ikke i tingbogen af debtors kreditorer er lyst udlæg, udpantning, arrest eller meddelelse om ejendommens inddragelse under konkursbo eller insolvent dødsbo.

6.2.2. Indeståelser vedrørende nyudstedte pantebreve ved ejerskifte

Sælger indestår for, at:

- a) debitor og eventuel kautionist ikke er registreret i RKI Kredit Information på tidspunktet for risikoens overgang på den i købsaftalen oplyste fraflytningsadresse eller anden oplyst adresse.

Oplysninger om privatpersoner indhentes i personregisteret, mens oplysninger om selskaber indhentes i firmaregisteret. Sælger kan ikke gøres ansvarlig for eventuelle registreringer, der ikke er tilgængelige i RKI Kreditinformation på tidspunktet for risikoens overgang.

- b) udbetalingen er erlagt kontant af debitor som angivet i salgsmaterialet og/eller købsaftalen, herunder eventuelle allonger.
- c) ejendommens købesum er fastsat på markedsvilkår i en handel mellem 2 uafhængige parter (almindelig fri handel), herunder at der ikke er tale om helt eller delvist mageskifte.
- d) ydelser, der er forfaldne inden tidspunktet for risikoens overgang, er eller vil blive betalt rettidigt. Første ydelse anses dog for betalt rettidigt, selv om betalingen først er sket efter afgivelse af påkrav, jf. Tinglysningslovens § 42 a, eller via den refusionsopgørelse, der udfærdiges i forbindelse med ejendomshandlen.
- e) de af kreditaftalelovens bestemmelser, som er civilretligt sanktioneret, er overholdt.

6.2.3. Indeståelser vedrørende nyudstedte lånepantebreve

Sælger indestår for, at:

- a) debitor, for så vidt angår pant i ejendomme til lovlig helårsbeboelse, bebor ejendommen på tidspunktet for risikoens overgang, medmindre andet udtrykkeligt er oplyst. Folkeregisterets udvisende er afgørende for, om debitor havde bopæl på ejendommen på tidspunktet for risikoens overgang, medmindre andet bevis kan føres herfor.
- b) debitor og eventuel kautionist ikke er registreret i RKI Kredit Information på tidspunktet for risikoens overgang på ejendommens eller anden oplyst adresse.

For indhentelse af kreditoplysninger gælder det samme som i pkt. 6.2.2.a., 2. afsnit.

- c) der på tidspunktet for risikoens overgang, ikke er restancer på ejendommens tinglyste lån, og at seneste ydelse på disse er betalt rettidigt.
- d) de af kreditaftalelovens bestemmelser, der er civilretligt sanktioneret, er overholdt.

6.2.4. Indeståelser vedrørende cirkulerende pantebreve

Sælger indestår for, at :

- a) debitor, for så vidt angår pant i ejendomme til lovlig helårsbeboelse, bebor ejendommen på tidspunktet for risikoens overgang, medmindre andet er udtrykkeligt oplyst. Folkeregisterets udvisende er afgørende for, om debitor havde bopæl på ejendommen på tidspunktet for risikoens overgang, medmindre andet bevis kan føres herfor.

- b) debitor og eventuel kautionist på tidspunktet for risikoens overgang ikke er registreret i RKI Kredit Information på ejendommens eller anden oplyst adresse.

For indhentelse af kreditoplysninger gælder det samme som i pkt. 6.2.2.a., 2. afsnit.

- c) der på tidspunktet for risikoens overgang ikke er restancer på det pantebrev, der handles, og at seneste ydelse på dette pantebrev er betalt rettidigt.
- d) det er oplyst i salgsmaterialet, hvis et cirkulerende pantebrev oprindeligt var et nyudstedt låne-pantebrev.

6.3. Sælgers oplysningspligt

Oplysninger, som sælger altid skal afgive:

- a) Sælger skal i pantebrevsopstillingen, salgsaftalen eller andet salggrundlag beskrive den ejendoms-type, hvori pantebrevet har sikkerhed.
- b) Det skal oplyses, hvis der af tingbogen fremgår byrdefulde servitutter eller efterstående pantehæftelser på ejendommen. En servitut betragtes som byrdefuld, når den har væsentlig betydning for pantebrevets værdi.
- c) Hvis sælger har modtaget meddelelse fra fogedretten om, at der er begæret afholdt tvangsauktion over ejendommen, skal dette oplyses til køber.
- d) For nyudstedte pantebreve skal sælger af pantebrevet oplyse, hvis ejendommen ikke er værdiansat af en ejendomsmægler/formidler.
- e) Har sælger givet oplysning om den pantsatte ejendoms handelsværdi, skal værdien svare til den nuværende anslåede kontantværdi.

6.4. Sælgers oplysningspligt i øvrigt

Eksempler på oplysninger sælger skal afgive, hvis han er bekendt med dem:

- a) Sælger skal oplyse, hvis formidler eller sælger af ejendommen ved sikkerhedsstillelse eller på anden måde har bidraget til finansieringen af ejendommen.
- b) Sælger skal oplyse, hvis der er foretaget andre modregninger i udbetalingen, end dem der er aftalt i købsaftalen.
- c) Sælger skal oplyse, hvis denne har udarbejdet efterstående låne- og sælgerpantebreve.
- d) For nyudstedte pantebreve gælder endvidere, at hvis sælger på tidspunktet for risikoens overgang er bekendt med, at ejendommen ikke skal bebos eller benyttes af debitor, skal dette fremgå af salgsmaterialet vedrørende pantebrevet eller på anden skriftlig måde.

7. Købers misligholdelsesbeføjelser

7.1. Hvis et pantebrev er leveret med en mangel

7.1.1. Hæveadgang

Foreligger der en mangel i medfør af pkt. 6, kan køber hæve handlen. Tilbagebetaling til køberen skal i så fald ske af restgælden pr. senest betalte termin til afregningsdagens kurs (oprindelig kurs) plus renter fra senest betalte termin til tilbagebetalingstidspunktet beregnet på grundlag af pantebrevets pålydende rente. Sælger afholder eventuelle afgifter til det offentlige i denne forbindelse.

Foreligger der en mangel ved ét eller flere enkelte pantebreve i en kvote, kan handlen alene hævses for dette/disse pantebreve.

7.1.2. Skadeserstatning

Hvis manglen angår en indeståelse, eller sælger har handlet svigagtigt, kan køber endvidere kræve skadeserstatning.

7.1.3. Refusion af omkostninger

Er et pantebrev behæftet med en hævebegrundende mangel, og ønsker sælger ikke straks på købers opfordring at tage pantebrevet tilbage, så skal sælger refundere køber alle rimelige, relevante og dokumenterede eksterne omkostninger, fx i forbindelse med inkassation eller med afholdelse af tvangsauktion.

7.2. Hvis et pantebrev bliver leveret for sent

Ved forsinkelse, jf. pkt. 5, kan køber hæve handlen. Forsinkelse giver ikke ret til skadeserstatning.

7.3. Hvis et pantebrev ikke bliver leveret

7.3.1. Pantebrevet er udstedt

Hvis sælger ikke leverer pantebrevet, selvom det er udstedt, kan køber hæve handlen og kræve skadeserstatning.

7.3.2. Pantebrevet er ikke blevet udstedt

Skyldes manglende levering, at pantebrevet ikke er blevet udstedt, ophæves handlen. Køber kan kræve skadeserstatning, medmindre sælger er uden skyld i, at pantebrevet ikke er blevet udstedt, jf. pkt. 5.6.

7.4. Udtømmende misligholdelsesbeføjelser

Køber kan ikke kræve forholdsmæssigt afslag, omlevering, eller at sælger erstatter differencen ved dækningskøb.

8. Reklamation

Vil køber påberåbe sig en mangel, skal køber give sælger en begrundet skriftlig meddelelse herom uden ugrundet ophold efter, at køber har eller burde have opdaget manglen.

Har der været afholdt tvangsauktion over ejendommen, uden at køber har adviseret sælger om auktionen i så god tid, at sælger har haft mulighed for at varetage sine interesser på auktionen, kan køber ikke rejse noget krav mod sælger. Dette gælder dog ikke, hvor køber godtgør, at der åbenbart ikke kunne opnås dækning for pantebrevet.

Vil køber påberåbe sig forsinkelse, skal køber give sælger en skriftlig meddelelse hurtigst muligt og senest uden ugrundet ophold efter, at køber har modtaget pantebrevet.

9. Forældelse

Uanset bestemmelsen i pkt. 8 gælder, at har køber ikke påberåbt sig en mangel ved skriftlig meddelelse herom til sælger inden 5 år efter tidspunktet for risikoens overgang, kan køber ikke senere gøre manglen gældende.

Vil køber påberåbe sig en mangel vedrørende betaling af seneste terminsydelse, skal køberen skriftligt meddele sælgeren dette senest 2 år efter tidspunktet for risikoens overgang.