

# CABINET BRAHIN

---

DANSK-FRANSK ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / DANISH-FRENCH LAW FIRM IN FRANCE

**NICOLAS BRAHIN**

AVOCAT ASSOCIÉ

DESS DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

**BARBARA CASTANIÉ**

AVOCAT COLLABORATEUR

Me Nicolas BRAHIN

Avocat au Barreau de NICE

[Nicolas.brahin@brahin-avocats.com](mailto:Nicolas.brahin@brahin-avocats.com)

Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier

Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

## **Pant eller kaution Valg af garanti**

Pant er en rettighed, der ydes en kreditor, og som gør det muligt at gøre udlæg i ejendommen, hvis debitor ikke betaler afdragene på lånet. Ejendommen sættes således på tvangsauktion, og banken tilbagebetales efter rang ud af salgsprisen: Man taler om privilegeret fordringsret. Hvis det finansierede aktiv f. eks. er overdraget som gave og ikke længere tilhører debitor, kan kreditinstituttet i tilfælde af manglende betaling gøre udlæg i aktivet: Det er en retten til fyldestgørelse, uanset at pantet har skiftet ejer.

Pantet kan omfatte forskellige rettigheder over fast ejendom såsom den fulde ejendomsret over et aktiv, brugsretten, den "nøgne" ejendomsret. Ejeren af en ejendom kan give flere panterrettigheder i sin ejendom. Hver enkelt pant indskrives med dato for registrering. Der er pant med første prioritet, anden prioritet eller efterfølgende prioriteter. Pantet, der garanterer et lån, er et viljebestemt pant og nødvendiggør notarens medvirken, da det skal tinglyses.

### **Løbetid**

Pantet løber generelt lige så længe som lånet. Når lånet er betalt ud, ophører det automatisk et år efter sidste rate uden udgifter eller formalia. Hvis lånet indfries før tid, ændres pantets løbetid dog ikke. Ejendommens ejer kan anmode om pantets aflysning for på ny at kunne stille aktivet som garanti. Der kan ligeledes anmodes om aflysning inden indfrielse af lånet, der er garanteret af pantet, når ejeren ønsker at sælge ejendommen.

### **"Genbrugspant"**

Efterhånden som lånet indfries, kan "friværdien" stilles som garanti for ny gæld som lån i fast ejendom. En enkelt fast ejendom udgør derfor sikkerhed for flere lån inden for samme oprindelige pants beløb. Pantets "genbrug" skal figurere i en bestemmelse om "genbrug" på det notarberigtigede panteaftale. Den kan indgå i den oprindelige aftale om pant eller i et tillæg, der muliggør at omdanne et klassisk pant til et genopladeligt pant.

Den oprindelige kreditor har forrang i forhold til de øvrige, så længe hans fordring ikke er fuldt ud indfriet. Omkostningen på et genbrugspant er mindre end ved registrering af et nyt pant. Pantet tinglyses af kreditor for et bestemt antal år, der maksimalt er 50 år. Pantet udløber altså, når den første fordring indfries, idet ejendommens ejer kan bruge pantet til nye lån.

### **Retspant**

Pantet er ikke altid et viljebestemt pant, men kan også være et retspant. Enhver kreditor (skattevæsenet, ejerforening, kautionsforsikringsselskab...) kan anmode fogedretsdommeren, dersom han kan dokumentere en fordring, for hvilken der er en umiddelbar fare for, at han ikke får sine penge igen, om at tinglyse et pant i debtors ejendom. Pantets varighed er højst tre år med mulighed for forlængelse én gang.

### **"Pantprivilegium for den der yder kontant lån til erhvervelse af fast ejendom"**

Tinglysning af et pantprivilegium for den der yder kontantlån til erhvervelse af fast ejendom udgør en sikkerhed, der ligner pant i fast ejendom. Pantprivilegiet tinglyses til fordel for låntager og gør det muligt for ham at have forrang i fast ejendom. Hvis der således gøres udlæg i låntagers ejendom, og den sælges, får kreditor godtgjort sine penge først. Der kan kun gøres brug af denne forrang, hvis lånet skal bruges til at betale for huset eller lejligheden, der allerede er opført. Det bruges derfor som sikkerhed for køb af allerede opførte ejendomme.

Et pantprivilegium for den, der yder kontantlån til erhvervelse af fast ejendom, **indskrives i skødet** og tinglyses. Da der ikke betales tinglysningsafgift er det billigere end et almindeligt pant og er ofte den billigste form for sikkerhed. Pantprivilegiet for den, der yder kontantlån til erhvervelse af fast ejendom, ophører som almindelig pant automatisk et år efter lånets ophør uden formalia eller udgifter.

### **"Skattefradrag"**

Vedrørende beskatning fra indtægter fra fast ejendom kan udlejer af ejendom med pant, hvis han har valgt den almindelige skatteordning ("le régime réel") og ikke ordningen "micro-foncier" ud over renter fradrage udgifter til tinglysning eller til pantprivilegium, for den der yder kontantlån til erhvervelse af fast ejendom i sine lejeindtægter. Dette fradrag omfatter alle udgifter herunder notarudgifter og moms og gælder i betalingsåret.

### **Kaution**

Med denne ordning betaler låntager et kautionsforsikringsselskab en ydelse i forhold til lånets størrelse. Denne ydelse består af en del, der henlægges til en gensidig garantifond og til et salær, som selskabet får. En procentdel af det beløb, som betales fonden, kan tilbagebetales til låntager ved lånets ophør, hvis der ikke har været problemer med betaling af afdrag på lånet. Kautionsforsikringsselskabet træder i låntagers sted og indfrier lånet i tilfælde af misligholdelse.

## **Fordele og ulemper ved kaution**

Når kautionsforsikringsgesellschaften træder i stedet for køber, gør det straks regres mod låntager. Selskabet kan, hvis der ikke findes nogen frivillig løsning, gøre udlæg i ethvert af debitorens aktiver. Det kan endda tage retsørelse for låntagerens omkostninger og derefter gøre udlæg i den faste ejendom. Denne fremgangsmåde er ekstremt dyr for debitor. Til forskel for almindelig pant har kaution i tilfælde af salg af boligen inden lånet ophører den fordel ikke at skulle aflyses, da der er tale om en privat aftale.

En del af de beløb, der betales til garantifonden tilbagebetales af visse kautionsforsikringsgesellschafter, men da disse beløb ikke opjusteres, risikerer man en udhulning af pengenes værdi og meget små beløb efter 20 eller 25 år.