



ERHVERVSEJENDOMME

Energimærkning pr. 1. juli 2009.....	1
Er kreditor forpligtet til at frigive et ejerpantebrev, når der sker indfrielse af ejerpantebrevets hovedstol?	3



Energimærkning pr. 1. juli 2009

Af advokat **Peter Ledager**

Den 1. juli 2009 træder der nye regler i kraft om energimærkning ved udlejning af bolig- og erhvervsejendomme. Desuden ændres ELO-ordningen pr. 1. juli 2009, så ejendomme med et etageareal på 1.000 m² eller derover for fremtiden skal energimærkes regelmæssigt.

Folketinget vedtog den 16. juni 2005 lov om fremme af energibesparelser i bygninger som led i implementeringen af bygningsdirektivet (Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2002/91/EF af 16. december 2002 om bygningers energimæssige ydeevne). Loven erstattede den på daværende tidspunkt gældende lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger.

Hovedparten af loven trådte i kraft den 1. januar 2006, men visse bestemmelser træder først i kraft den 1. juli 2009. Denne artikel beskriver indholdet af disse regler, som blandt andet har betydning for størstedelen af de lejeforhold, som indgås den 1. juli 2009 eller senere.

Energimærkning ved udlejning

For lejeaftaler, som indgås den 1. juli 2009 eller senere, er udlejeren forpligtet til at sørge for, at lejeren forud for indgåelsen af en lejeaftale har fået udleveret energimærkning for lejemålet. Kravet omfatter både udlejning af bolig- og erhvervsejendomme.

Klima- og energiministeriet har fastsat, at kravet om energimærkning blandt andet ikke omfatter fritliggende bygninger med et bruttoareal på under 60 m², og bygninger som er fredet efter bygningsfrednings- og bevaringsloven. Desuden finder reglerne ikke anvendelse på privat udlejning af værelser, som er en del af udlejers bolig.



Transport- og Energiministerens har med virkning fra 1. juli 2009 bestemt, at tidsbegrænset udlejning af højst fire ugers varighed (eksempelvis udlejning af sommerhuse) undtages fra kravet om energimærkning.

For at overholde reglerne bør der i samtlige lejekontrakter, som indgås den 1. juli 2009 eller senere, som et bilag til lejekontrakten vedlægges en energimærkning for lejemålet. Lejekontrakten bør ligeledes indeholde en henvisning til det pågældende energimærke.

Hverken loven eller forarbejderne tager stilling til, hvorvidt energimærke tillige skal foreligge ved indgåelse af tillæg til en eksisterende lejeaftale. Under hensyntagen til formålet med reglerne, som er at sikre, at lejer får indsigt i lejemålets energiforbrug inden lejeaftalen indgås, må det antages, at reglerne om udlevering af energimærke alene finder anvendelse ved indgåelse af nye kontrakter, samt muligvis ved indgåelse af ændringsaftaler, der medfører så væsentlige ændringer i lejeaftalen, at denne anses for nyindgået.

En energimærkning er som hovedregel gyldig i fem år, og lovens krav kan derfor opfyldes ved udlevering af et energimærke, der er op til fem år gammelt.

I ejendomme med ejerlejligheder påhviler det ejerforeningen at lade ejendommen energimærke. Ejerlejlighedsejeren kan derfor kræve, at ejerforeningen udleverer og om fornødent lader energimærke udarbejde. Hvis ejerforeningen ikke efter påkrav udleverer energimærkningen, kan ejerlejlighedsejeren lade energimærkningen udføre for ejerforeningens regning.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at en udlejers forsømmelse af at udlevere energimærke til lejer inden lejeaftalens indgåelse er sanktioneret med bødestraf. Det fremgår ikke af loven - og er derfor mere tvivlsomt - om en lejer er berettiget til at lade energimærke udarbejde for udlejers regning.

Energimærkning af større ejendomme

Ved indførelsen af lov om fremme af energibesparelser i bygninger udvidede man den eksisterende ordning med energimærkning af og energiledelse på ejendomme på 1.500 m² eller derover (ELO-ordningen), således at disse regler med virkning fra den 1. juli 2009 i lettere revideret form også finder anvendelse på ejendomme med et etageareal på 1.000 m² eller derover.

Reglerne indebærer, at der for de pågældende ejendomme skal være foretaget energimærkning senest den 1. juli 2009, og at der derefter regelmæssigt skal ske energimærkning med højst fem års mellemrum. En række bygninger, blandt andet bygninger som er



fredet efter bygningsfrednings- og bevaringsloven, er undtaget fra kravet om energimærkning.

Ejeren af en ejendom, som forsømmer at lade den lovpligtige energimærkning udføre, kan straffes med bøde.

TILBAGE 



Er kreditor forpligtet til at frigive et ejerpantebrev, når der sker indfrielse af ejerpantebrevets hovedstol?

Af advokat **Martin Jastram**

Det er fast antaget i den juridiske teori, at en panthaver som udgangspunkt er forpligtet til at frigive det pantsatte aktiv, når pantsætter indfrier den gæld, det pantsatte aktiv ligger til sikkerhed for. Dette panteretlige udgangspunkt er fraveget i en nyere dom afsagt af Vestre Landsret.

Indledning

Det er sædvanligt, at en kreditor (f.eks. en bank eller et realkreditinstitut) i forbindelse med långivning til erhvervelse af fast ejendom kræver, at debitor stiller sikkerhed for lånets tilbagebetaling. Sikkerheden kan stilles på flere måder og bestå af en flerhed af aktiver, men i et sædvanligt låneforhold vil sikkerheden typisk bestå i, at kreditor får pant i debitorens ejendom.

Sikkerhed i fast ejendom etableres ved, at debitor udsteder et pantebrev til fordel for kreditor. En ofte anvendt sikkerhedsstilling ved pengeinstitutfinansiering består i, at debitor udsteder et ejerpantebrev, som håndpantsettes til kreditor. Ved udstedelsen af et ejerpantebrev reserveres en plads i prioritetsrækkefølgen, der således kan tjene til fyldestgørelse af den kreditor, som har ejerpantebrevet i hænde. Samtidig med overdragelsen af ejerpantebrevet udstedes der sædvanligvis en håndpantsetningserklæring, hvori de nærmere vilkår for pantsætningen fremgår.

Det er selve pantsætningsforholdets natur, at der sker en udveksling af ydelser. Det er således et fast antaget panteretligt udgangspunkt, at det pantsatte aktiv skal frigives til pantsætteren, når pantsætteren har indfriet kreditor den gæld, det pantsatte aktiv ligger til sikkerhed for. Synspunktet forekommer velbegrunderet og indlysende, idet kreditor ikke har nogen saglig interesse i at beholde det pantsatte aktiv, når gældsforholdet er indfriet.



Vestre Landsret har imidlertid med dommen i V.L. B-1405-08 afsagt den 14. april 2009 fraveget - eller i hvert fald utydeliggjort - anvendelsen af dette panteretlige udgangspunkt.

I det følgende vil der blive redegjort for indholdet af Vestre Landsrets dom.

Vestre Landsrets dom

Den 9. juli 2008 afsagde Retten i Sønderborg dom i en sag, der vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt debitor, der var en privatperson, var berettiget til at få frigivet et ejerpantebrev, som var pantsat til en bank mod betaling af ejerpantebrevets hovedstol.

Af den håndpant-sætningserklæring, der var afgivet sammen med ejerpantebrevet, fremgik det, at ejerpantebrevet lå til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser af enhver art, som pantsætter havde eller måtte få over for banken (en såkaldt alskyldserklæring).

I tiden efter pantsætningen af ejerpantebrevet steg debitorens gæld til banken, men banken optog ikke supplerende sikkerheder.

Da debitor ønskede at få frigivet ejerpantebrevet mod at betale dettes pålydende hovedstol, nægtede banken frigivelse under henvisning til, at det samlede gældsforhold oversteg ejerpantebrevets hovedstol. Da der i håndpant-sætningserklæringen var indeholdt en såkaldt alskyldserklæring, mente banken sig berettiget til at nægte at frigive ejerpantebrevet, før den samlede gæld var indfriet.

Debitor indbragte sagen for Pengeinstitutankenævnet, der afsagde kendelse om, at banken var forpligtet til at udlevere ejerpantebrevet mod debitorens betaling af hovedstolen. Banken nægtede imidlertid at følge Pengeinstitutankenævnets kendelse, hvorfor debitor indbragte sagen for domstolene, der den 9. juli 2008 afsagde dom i sagen.

Retten nåede i modsætning til Pengeinstitutankenævnet frem til, at idet det af håndpant-sætningserklæringen tydeligt fremgik, at ejerpantebrevet lå til sikkerhed for nuværende såvel som fremtidige forpligtelser, var banken berettiget til at nægte frigivelse af ejerpantebrevet, indtil det samlede gældsforhold var indfriet af debitor.

Debitor indbragte Byrettens dom for Landsretten, der den 14. april 2009 stadfæstede Byrettens dom under henvisning til det klare indhold af håndpant-sætningserklæringen.

Banken var således berettiget til at nægte at frigive ejerpantebrevet, indtil debitor havde indfriet sin samlede gæld til banken.



Perspektivering

Landsrettens dom er bemærkelsesværdig af flere årsager. For det første er dommen - så vidt vides - den første trykte dom på området. For det andet fraviger dommen en mangeårig praksis fra Pengeinstitutankenævnet.

Pengeinstitutankenævnet har de senere år behandlet en lang række lignende sager, hvori Pengeinstitutankenævnet har givet udtryk for den principielle opfattelse, at debitor som udgangspunkt har krav på at få udleveret ejerpantebrevet mod at betale et beløb svarende til ejerpantebrevets hovedstol.

Landsretten tilsidesætter uden nogen nærmere begrundelse herfor Pengeinstitutankenævnets praksis under henvisning til, at når der i et tilfælde som det foreliggende er indeholdt en bestemmelse i enten ejerpantebrevet eller håndpantætningserklæringen om, at ejerpantebrevet tjener til sikkerhed for nuværende som fremtidige forpligtelser (en alskyldeklæring), kan debitor ikke forlange at få ejerpantebrevet udleveret, før det samlede gældsforhold er indfriet.

Vestre Landsrets dom forekommer forkert i relation til en mere generel anvendelse. Såfremt dommen skal ses som et udtryk for den fremtidige retstilstand, medfører dette en række uhensigtsmæssigheder.

Forestiller man sig således en situation, hvor en pantøver i henhold til et ejerpantebrev har pant i en ejendom for et mindre beløb, men hvor det samlede tilgodehavende mellem parterne er større, vil pantoveren i realiteten kunne blokere for et salg af den pantsatte ejendom under henvisning til, at kreditor kræver sit samlede tilgodehavende hos debitor indfriet for at frigive ejerpantebrevet. Kan eller vil debitor ikke indfri den samlede gæld, vil en erhverver af ejendommen således skulle respektere ejerpantebrevet, hvilket vil vanskeliggøre et salg eller i hvert fald medføre en utilsigtet prisreduktion.

Situationen forekommer uholdbar, idet man - uden for tilfælde af åbenbar misbrug/ utilbørlig pression fra kreditors side - på baggrund af Vestre Landsrets dom indtil videre må konkludere, at en debitor må affinde sig med, at kreditor, såfremt håndpantætningserklæringen eller ejerpantebrevet indeholder en alskyldeklæring, ikke er forpligtet til at frigive et ejerpantebrev, før kreditors samlede tilgodehavende over for debitor er indfriet.

På baggrund af ovenstående må det derfor anbefales, at køber sikrer sig, at man i forbindelse med erhvervelse af en ejendom på forhånd indhenter samtykke fra eventuelle panthavere om, at ejerpantebrevet frigives mod betaling af pålydende hovedstol.



Det må endvidere anbefales, at man i videst muligt omfang undlader at afgive alskyldserklæringer, idet konsekvenserne heraf kan være yderst u hensigtsmæssige og utilsigtede, eller alternativt forsøger at få indføjet en bestemmelse om, at alskyldserklæringen ikke må blokere for et salg af ejendommen.

TILBAGE 

Kontakt vores advokater på telefon 33 12 11 33, eller på nedenstående e-mail adresser:

Advokat, partner Leif Djurhuus	ldj@plesner.com
Advokat, partner Peer Meisner	pme@plesner.com
Advokat, partner Jacob Schou Midtgaard	jsm@plesner.com
Advokat, juniorpartner Anders Friis	afr@plesner.com
Advokat, associeret partner Jette Tang	jta@plesner.com
Advokat Lars Pærregaard	lpd@plesner.com
Advokat Luise Christensen	lch@plesner.com
Advokat Peter Ledager	ple@plesner.com
Advokat Jimmy Scavenius Lang	jla@Plesner.com
Advokat Thomas O. Q. Krüger	tkr@plesner.com
Advokat Jeppe Holt	jeh@plesner.com
Advokat Martin Jastram	mja@plesner.com
Advokat Synne Zakarias	mza@plesner.com