

KAPITEL 13

TINGLYSNING



OPGAVE 1

Gå ind på tinglysning.dk, og find et hus, der er belånt.

- Hvad betyder ”prioritetsstillingen”, og hvordan finder du af, hvordan prioritetsstillingen er i det hus, du har fundet?

OPGAVE 2

Virksomheden Damp ApS, der lavede produkter til e-cigaretter, er gået konkurs 5. september 2016, og boet er ved at blive gjort op. Damp ApS' eneste større aktiv var en mindre ejendom beliggende på Tobaksvej 1 i Odense. Damp ApS' økonomi har siden starten af 2013 været noget anstrengt, og der er derfor en række hæftelser på ejendommen:

- Realkredit Fyn, der har pant for 500.000 kr. Aftalen om pantet er indgået 20. juni 2013 og er anmeldt til tinglysning 21. juni 2013.
- Skarø Sparekasse, der har pant for 250.000 kr. Aftalen om pantet er indgået 27. april 2016 og er anmeldt til tinglysning 12. maj 2016.
- Sparekassen Fionia, der har pant for 200.000 kr. Aftalen om pantet er indgået 2. maj 2016 og er anmeldt til tinglysning 3. maj 2016.
- LetLån A/S, der har pant for 150.000 kr. Aftalen om pantet er indgået 5. maj 2016 og er anmeldt til tinglysning 10. maj 2016.
- Hurtiglaan.dk, der har pant for 50.000 kr. Aftalen om pantet er indgået 10. maj 2016 og er anmeldt til tinglysning 11. maj 2016.

Skarø Sparekasse er et nystartet pengeinstitut, der ikke helt har haft styr på deres interne procedurer. Derfor lå en bunke pantebreve utinglyst hos en medarbejder i godt 14 dage fra 27. april til 12. maj 2016. Sparekassen Fionia vidste intet om Skarø Sparekasse, da de fik deres pant og anmeldte det til tinglysning. Anderledes så det imidlertid ud for LetLån og Hurtiglaan.dk. 9. maj 2016 var de begge repræsenteret ved et morgennettværksmøde, hvor en medarbejder hos Skarø Sparekasse over morgenkaffen fortalte om rodet og om den dårlige stemning, det havde medført i det nystartede pengeinstitut. Snakken faldt tilfældigvis på Damp ApS og deres engagementer hos de tre finansieringsinstitutter.

Under Damp ApS' konkurs bliver ejendommen solgt for 800.000 kr.

- Hvordan skal de 800.000 kr. fordeles?

OPGAVE 3

Virksomheden Hamp v/ Camellia Tusindfryd, der lavede økologisk babytøj, er gået konkurs 12. november 2016, og konkursboet er ved at blive gjort op. Camellias eneste aktiv er et mindre sommerhus på Læsø, som Camellia har arvet fra sin mor. Sommerhuset er – særligt efter, at Camellia startede Hamp – blevet belånt godt og grundigt:

- Realkredit Nord, der har pant for 200.000 kr. Aftalen om pantet blev indgået 20. juni 2013 og anmeldt til tinglysning 21. juni 2013.
- Læsø Sparekasse, der har pant for 250.000 kr. Aftalen om pantet blev indgået 1. august 2016 og anmeldt til tinglysning 5. august 2016.
- LetLån A/S, der 3. august 2016 havde Camellia i fogedretten og i den forbindelse fik et udlæg på 75.000 kr. i sommerhuset. Udlægget blev anmeldt til tinglysning 4. august 2016.

Under fogedsagen havde Camellia oplyst LetLån A/S om, at hun havde belånt ejendommen hos Realkredit Nord og Læsø Sparekasse, og at det samlede lånebeløb lød på 450.000 kr. Det var efter hendes mening mere, end sommerhuset kunne sælges for. LetLån A/S havde imidlertid insisteret på at få udlæg i ejendommen, hvilket de så fik.

Under konkursen blev ejendommen solgt for 300.000 kr.

- Hvordan skal de 300.000 kr. fordeles?



OPGAVE 4

1. december 2016 sluttede Morten og Karinas forhold. De havde været kærestre nogle år, men Morten havde igennem lang tid været i alvorlige økonomiske problemer, hvilket bl.a. havde resulteret i, at han havde haft svært ved at styre sit temperament. Karina traf derfor den svære beslutning om at afslutte forholdet – en beslutning, Morten absolut ikke var enig i.

Karina meddelte, at hun samme dag (1. december 2016) ville flytte ud til sin mor i en periode, hvilket hun gjorde.

Efter at have brugt et par dage på at tænke lidt over tingene, begyndte Mortens temperament så småt at tage over, og han besluttede sig for at "tage hævn" over Karina og løse sine økonomiske problemer på samme tid. Mortens kreative løsning blev, at han lavede et skøde på Karinas sommerhus, hvor han skrev, at sommerhuset var overdraget til ham med virkning fra 5. december 2016. Han sendte skødet til tinglysning og brugte Karinas NemID-nøglekort, der stadig lå i parrets lejlighed, til at bekræfte de ting, der skulle bekræftes over for retten i den forbindelse. Karinas personlige kode kendte han fra alle de gange, hun havde bedt ham om hjælp til e-Boks, homebanking mv.

Sommerhuset, der var ubehæftet, havde Karina købt for en personska-deerstatning, hun havde fået udbetalt i forbindelse med et trafikuheld fire år tidligere.

Få dage efter at Morten fik bekræftet, at der var tinglyst skøde i hans navn, lykkedes det ham at finde en køber til sommerhuset via dba.dk. Køberen, Bodil Jensen, betalte 690.000 kr. og fik 4. januar 2017 besked fra retten i Holstebro om, at der var tinglyst anmeldningsfrit skøde.

Efter at have brugt det meste af december hjemme hos sin mor, følte Karina, at hun havde brug for lidt tid alene og besluttede derfor at flytte ud i sommerhuset 12. januar 2017. Til sin store forundring fandt hun ud af, at låsen var blevet skiftet, og da hun spurgte Morten, om det var noget, han kendte til, krøb han til korset og fortalte, hvad der var sket.

Morten havde efterfølgende brugt hele salgssummen til at betale gammel gæld og ejede intet. Bodil nægtede at give sommerhuset tilbage til Karina, og hvis hun var forpligtet til det, ville hun have sine penge retur på en eller anden måde. Karina ville bare gerne have sit sommerhus.

- ▶ Hvem har krav på sommerhuset?
- ▶ Hvem ender med at skulle bære et evt. tab?

OPGAVE 5

Mikkel skyldte penge til nogle typer, man ikke skal skyde penge til, og havde derfor besluttet sig for at være kreativ.

Kreativiteten bestod i, at han havde rekvireret en kopi af lokalplanen og forfalsket den, så det så ud til, at en stille villavej skulle laves om til en større omfartsvej. Han tog sit fineste jakkesæt på og kørte ud til en ældre dame, Jonna Hansen, og forklarede, at han var en stor ejendomsmatador, som var interesseret i hendes villa til trods for planerne om den nye omfartsvej. Jonna fortalte, at hun intet kendte til de planer, han beskrev, men da Mikkel lagde den fine lokalplan på bordet, kunne hun se, at det jo nok var rigtigt. Efter lidt snak frem og tilbage over de næste dage besluttede Jonna sig 1. september 2016 for at sælge villaen til Mikkel for 900.000 kr., hvilket var ca. 550.000 kr. under villaens egentlige værdi.

Mikkel fik tinglyst skøde på ejendommen 13. oktober 2016 og solgte den ganske kort tid efter videre til sin bekendte, Kimmi Hamilton. Kimmi havde længe ønsket at bygge et nyt hus i området og havde derfor planer om at rive huset ned og bygge nyt helt fra grunden. Kimmi fik tinglyst skøde på ejendommen 18. november 2016.

I foråret 2017 gik byggeriet i gang. Jonna kom tilfældigvis forbi en dag og spurgte Kimmi, der var til stede på byggepladsen, om det var klogt at bygge nyt, når der snart skulle laves en omfartsvej i nærheden. Kimmi forklarede på, at han intet kendte til nogen omfartsvej, og viste Jonna en lokalplan, han havde rekvireret fra kommunen. Det gik hurtigt op for Jonna, at hun var blevet snydt, og dagen efter gjorde hun krav på at få huset tilbageskødet.

Kimmi var imidlertid ikke indstillet på at tilbageskøde noget som helst – særligt ikke fordi han vidste, at Mikkel var helt og aldeles insolvent.

- ▶ Har Jonna krav på at få huset tilbage?
- ▶ Hvem har krav på erstatning og mod hvem?
- ▶ Hvordan havde retsstillingen været, hvis Mikkel ikke havde solgt sit hus til Kimmi, men Kimmi i stedet havde været en kreditor, der havde haft Mikkel i fogedretten og fået udlæg i huset? Havde Kimmi så krav på at beholde sit udlæg i huset, selvom ejendommen blev tilbageskødet til Jonna?