

Hvor sikker er din sikkerhed?

Kan man lease campinghytter til en ejer af en campingplads og stadig have ret til at få hytterne tilbage? Er det muligt at opretholde ejendomsforbeholdet i det solcelleanlæg, der er sat fast på taget? Hvordan er det nu lige med virksomhedspant og de maskiner, der står i virksomheden?



Sikkerhed i fast ejendom kan være i konflikt med flere andre rettigheder – så hold tungen lige i munden, hvis du finansierer virksomhedens aktiver, uanset om du har pant i aktivet, sælger med ejendomsforbehold eller er leasinggiver.

Eksempel: En virksomhed udlejer stilladser til byggefirmaer, og det meste af tiden befinder stilladserne sig på forskellige byggepladser. Virksomheden drives fra lejede lokaler, og driften er finansieret af en driftskredit i banken. Banken har taget virksomhedspant til sikkerhed for kreditten og forventer derfor at have pant i stilladserne.

Virksomheden køber senere den ejendom, hvorfra den driver virksomhed, og ejendommen finansieres ved lån i et realkreditselskab. Realkreditselskabet forventer at have pant i alle virksomhedens driftsaktiver, herunder stilladserne.

Virksomheden går konkurs, og stilladserne bliver solgt for 400.000 kr. Både banken og realkreditinstituttet mener, de har ret til pengene. Hvem har egentlig mest ret? Svaret på det spørgsmål kan være afhængigt af, om stilladserne er varelager eller driftsmidler, hvordan ejendommen er indrettet, og om stilladserne nogensinde har været på ejendommen.

Vidste du, at ...

- Løsøreaktiver kan være omfattet af pant i den ejendom, aktiverne står i
- Særskilt pant i en maskine, som skal stå i en erhvervsejendom, skal aftales før levering og følges op med hurtig tinglysning
- Når ejendommens ejer installerer et aktiv i ejendommen, kan aktivet blive omfattet af pantet i ejendommen. Også selvom aktivet er leaset eller solgt med ejendomsforbehold
- Aktiver til brug for virksomhedens drift er omfattet af pant i en særligt indrettet erhvervsejendom
- Selvom løsøret er omfattet af pant i ejendommen, kan aktivet udskiftes eller skrottes, hvis det er en almindelig driftsdisposition
- I en landejendom kan flere aktiver være omfattet af pant i ejendommen, fx besætningen og afgrøder. Men ikke alle ejendomme, der ligger på landet, er landejendomme