

Hvordan er det lige med...

# afgiftspantebreve?



Anne Kristensen  
JURIDISK CHEF

Karina Egholm  
ØKONOMISK RÅDGIVER

Melina Bereshi Anvari  
JURIST

Jacob Vilhelmsen  
JURIST

Pernille Vig Svend  
JURIST

Reglerne for pant er ændret, så et tinglyst pantebrev ikke længere skal aflyses eller overtages af køber, men bliver i stedet omdannet til et afgiftspantebrev, når en andelsbolig bliver solgt.

## Hvordan er reglerne ændret?

Efter 1. juli 2019 er proceduren ændret, så sælgers bank skal omdanne pantebrev og ejerpantebreve til et afgiftspantebrev, når banken har fået indfriet restgælden. I praksis skal banken sørge for det hurtigst muligt og senest fem dage efter, at banken har modtaget pengene. Tidligere blev tinglyst pant ofte glemt og blev dermed ved med at være registreret i en tidligere andelshavers navn, selvom andelshaveren havde solgt boligen for længst. De nye regler bør betyde, at der er langt færre tilfælde, hvor det sker.

## Hvad er et afgiftspantebrev?

Et afgiftspantebrev er ikke et rigtigt pantebrev, men en måde at gemme tinglysningsafgift på, så den allerede betalte afgift kan genbruges ved ny lånoptagelse. Når en andel belånes, betales dels en fast tinglysningsafgift og dels en variabel tinglysningsafgift på 1,45% af lånet. Det beløb, der er betalt i variabel tinglysningsafgift, kan genbruges senere ved ny lånoptagelse. Andelshaveren har denne mulighed, uanset om det er en tidligere andelshaver, der har betalt tinglysningsafgiften, så længe det er tinglyst i form af et afgiftspantebrev. Afgiftspantebrevet er særligt registreret i andelsboligbogen, så det fremgår, at der er tale om et pantebrev, der kun er tinglyst af afgiftsmæssige årsager.

## Hvilke opgaver har bestyrelsen?

Bestyrelsen skal stadig kontakte sælgers bank og eventuelle andre kreditorer, der har tinglyst pant i andelsboligbogen, for at få oplyst restgælden på overtagelsesdagen. Samtidig skal bestyrelsen bede banken bekræfte, at pant bliver omdannet til afgiftspantebreve, hvor dette er muligt, når banken har fået pengene i forbindelse med afregning af overdragelsessummen.

## Hvilke opgaver har køber og sælger?

Køber behøver ikke at foretage sig noget, men hvis køber skal låne penge, skal købers bank sørge for at bruge afgiftspantebrevet, så køber sparer de penge. Sælger skal heller ikke selv foretage sig noget, men sælgers bank skal sørge for omdannelsen til afgiftspantebrev, som beskrevet ovenfor. ■

