



*Bent Iversen*  
*Lars Hedegaard Kristensen*  
*Lars Henrik Gam Madsen*

# Panteret

5. udgave

 KARNOV  
GROUP

Bent Iversen, Lars Hedegaard Kristensen & Lars Henrik Gam Mathon  
*Punkteret*  
5. udgave/1. opdag  
© Kamov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3716-2

Omduag: Axel Surland, Ljungbyhøj  
Sat og tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse  
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt.  
Ifølge gældende dansk lov om ophavsret.  
Alle rettigheder forbeholdes.

# Forord

I denne udgave af Panteret er der foretaget en ajourføring af lovgivning og retspraksis, som er fremkommet efter udgivelsen af 4. udgave af bogen i september 2012.

Formålet med bogen er gennem en beskrivelse af såvel retspraksis som juridisk litteratur at give en detaljeret fremstilling af, under hvilke betingelser fast ejendom, losøre og fordringer kan udgøre grundlaget for tinglig sikring af særskilte rettigheder i form af panterettigheder i og retsforfolgning mod de omhandlede dele af en skyldners formueaktiver.

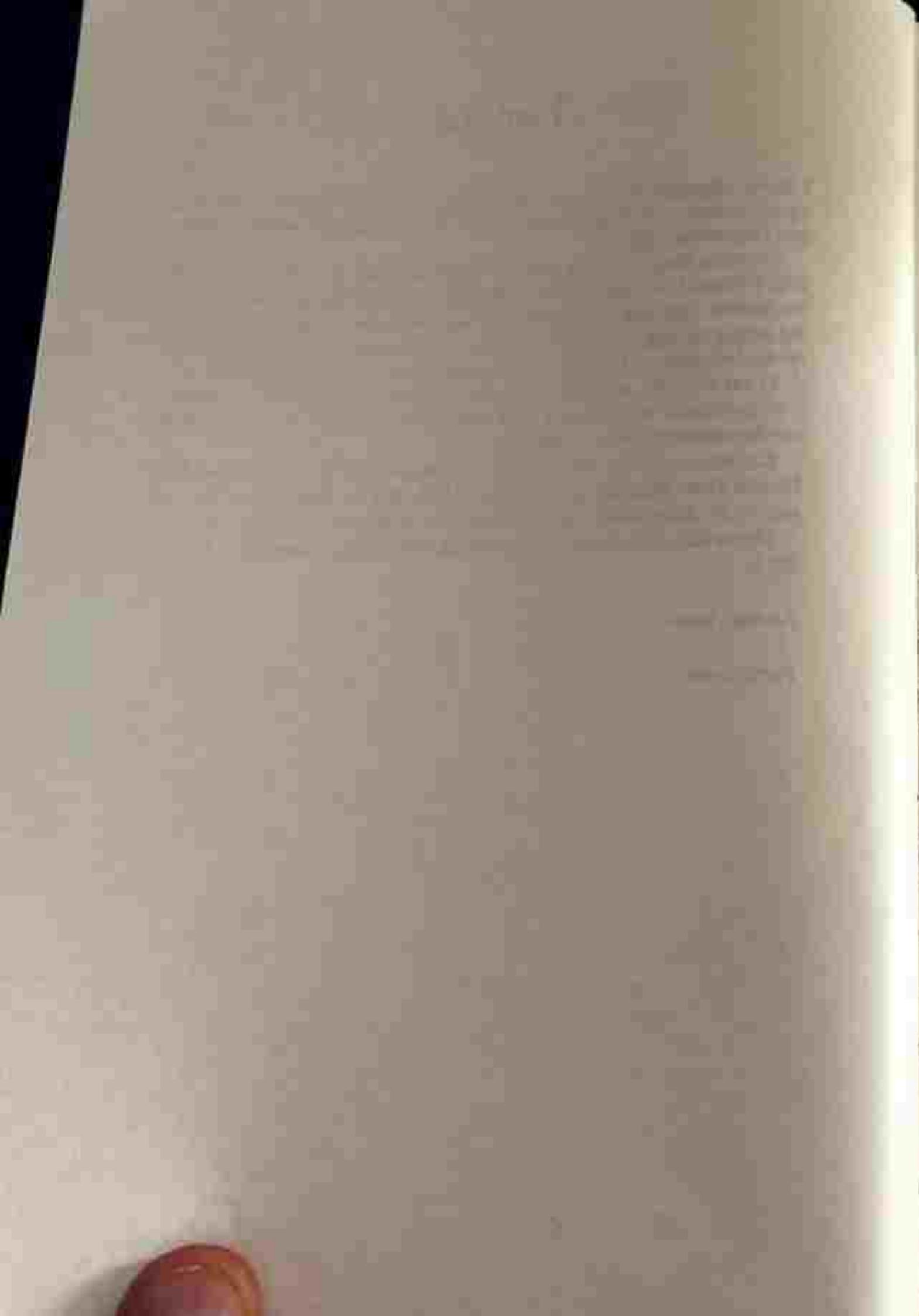
Vi har tilstræbt, at hvert af de tre hovedområder, som bogen er opdelt i, er dækkende for området som helhed, hvorfor der vil være enkelte overlapninger mellem områderne.

Kapitlerne 1-10 er skrevet af Bent Iversen, kapitlerne 11-12 af Lars Henrik Gam Madsen og kapitlerne 13-15 af Lars Hedegaard Kristensen. Vi er i fællesskab ansvarlige for hele indholdet af bogen.

Der er ikke taget hensyn til materiale, der er udkommet efter 1. marts 2015.

Aarhus, marts 2015

*Forfatterne*



# Indholdsfortegnelse

## Forord

## Almindelig del

### Kapitel 1

<b>Panteretten</b>	2
1. Indledning. Generelle bemærkninger	2
2. Formkrav	2
3. Panterettens genstand og omfang	2
4. De sikrede fordringer	3
5. Pantets frugter	3
5.1 Underpantsætning	3
5.1.1 Fast ejendom	3
5.1.2 Underpantsætning af løsøre	3
5.2 Håndpantsætning og panteret i fordringer mv.	4
5.2.1 Løsøre	4
5.2.2 Fordringer	4
5.2.3 Særlige rettigheder	4
6. Pantets surrogater	4
6.1 Tingsforsikring	4
6.2 Erstatning	4
6.3 Ekspropriation	4
6.4 Ombytning af pantegenstanden	4

### Kapitel 2

<b>Panteretten og det personlige gældsansvar</b>	2
1. Panteret for egen gæld	2
1.1 Panteret i en enkelt genstand	2
1.2 Panteret i mere end én genstand	2
2. Panteret for tredjemandsgæld	2
2.1 Hæftelsens omfang	2
2.2 Tredjemandspantsætterens regres	2
2.2.1 Mod hovedskyldneren	2

## Inhaltsfortegnelse

2.2.2 Indbyrdes regres mellem flere tredjemandspantsættere .....	61
3. Dividendekrav i forbindelse med pantsætterens konkurs .....	62
3.1 Pant for egen geld .....	62
3.2 Pant stillet af tredjemand .....	63
<b>Kapitel 3</b>	
Tinglig sikkerhed. Kreditorbeskyttelse. Omsetningsbeskyttelse .....	67
1. Tinglysningssystemet .....	73
1.1 Sikringsakt .....	77
1.2 Edb-mæssig registrering .....	78
1.3 Digital tinglysning .....	
1.4 Centrale elementer i den digitale tinglysning (arkitekturen) .....	81
1.4.1 Tinglysningsretten .....	81
1.4.2 Digitalt dokument og digital signatur .....	82
1.4.3 Ekstern og intern portal .....	84
1.4.4 Det digitale dokument .....	85
1.4.5 Tingbogslegitimation mv. ....	85
1.4.5.1 TL § 10, stk. 1 .....	88
1.4.5.2 Fuldmagts- og anmelderordning .....	
1.4.6 Anmeldelsen af dokumentet. Defensiv og offensiv virkning af tinglysning .....	93
1.4.7 Tingbogen .....	96
1.4.8 Bilbogen, andelsboligbogen og personbogen .....	97
1.4.9 Aflysning og udslettelse af pantebreve .....	98
2. Overgangsregler .....	
3. Sikringsaktiens betydning i forholdet mellem panthaver og pantsætter .....	99
<b>Kapitel 4</b>	
Beskrivelse af pantet .....	101
Individualisering og identifikation .....	101
Underpantsætning af losere .....	103
1.1 Forbud mod generalpant og panteret i tingsindbegreb .....	103
1.2 Særlige krav til beskrivelsen .....	105
Håndpantsætning af losere .....	107
Pantsætning af fast ejendom .....	109
Panteret i fordringer .....	110

**Kapitel 5**

<b>Overdragelse af panteretten</b> .....	1
1. Overdragelse af negotiable pantebreve .....	1
2. Overdragelse af simple pantebreve .....	1
3. Håndpanteret i løsøre .....	1

**Kapitel 6**

<b>Panterettens ophør</b> .....	1
1. Ophør som følge af opfyldelse af den personlige fordring....	1
2. Ophør af panteretten uden opfyldelse af den sikrede fordring .....	1
2.1 Forældelse .....	1
2.1.1 Panteret og udlæg i fast ejendom.....	1
2.1.2 Underpanteret i løsøre .....	1
2.1.3 Håndpanteret i løsøre og fordringer .....	1
2.2 Præklusion. ....	1
2.3 Øvrige tilfælde .....	1
2.3.1 Tinglysningslovens § 20 .....	1
2.3.2 Konfusion.....	1

**Panteret i fast ejendom****Kapitel 7**

<b>Forholdet mellem pantsætteren og panthaveren. Almindelige betingelser. Tinglysningslovens § 42 a og § 42 b .....</b>	1
1. Pantsætterens pligter .....	1
1.1 Betalingspligten .....	1
1.1.1 Betalingstiden. Løbedage .....	1
1.1.2 Betalingsstedet og betalingsmåden .....	1
1.1.3 Påkrav.....	1
1.1.4 Forfaltsvirkningen. ....	1
1.2 Forringelse af den pantsatte ejendom .....	1
1.3 Øvrige tilfælde .....	1
2. Ejerskifte .....	1
2.1 AB (A) nr. 7) .....	1
2.1.1 Indledning .....	1
2.1.2 Ejerskiftebegrebet .....	1
2.1.3 Forfaldstid for ejerskifteafdraget .....	1
2.2 Hæftelsen i forhold til panthaveren – TL § 39, stk. 1 .....	1
2.2.1 Når pantegelden forbliver indestående i ejendommen .....	1

## *Indholdsfortegnelse*

2.2.2 Når pantegelden kan kræves indfriet – TL § 39, stk. 2.....	159 161
3. Retsstillingen ved tvangsauktion .....	165
4. Konkurs og øvrige insolvencestilfælde.....	
 <i>Kapitel 8</i>	169
<b>Pantebreve i fast ejendom .....</b>	170
1. De forskellige pantebrevsformer.....	170
1.1 Ordinære pantebreve.....	170
1.2 Ejerpantebreve og skadeslosbreve.....	172
1.2.1 Ejerpantebreve .....	183
1.2.2 Skadeslosbreve .....	183
1.2.3 Ligheder og forskelle mellem skadeslosbrevet og ejerpantebrevet .....	184
2. Særligt om overdragelse af ejerpantebreve og skadeslosbreve .....	185
2.1 Overdragelse af ejerpantebreve .....	185
2.1.1 Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet .....	187
2.1.2 Overdragelse af underpantesetten alene .....	191
2.2 Overdragelse af skadeslosbreve .....	191
2.2.1 Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadeslosbrevet .....	192
2.2.2 Overdragelse af skadeslosbrevets dækningsramme .....	192
2.2.3 Sikkerhed for øvrige fordringer .....	192
3. Tinglysningen mv. af pantebreve i fast ejendom .....	192
3.1 Grundlaget for og fremgangsmåden ved tinglysningen ..	196
3.2 Fiksering eller maksimering .....	204
3.3 Særlige lån .....	206
3.4 Afslutning af tinglysningsproceduren .....	207
4. Overgangsregler for pantebreve .....	209
5. Pantebreve i fast ejendom som udzugsfundament .....	215
6. Brugeligt pant .....	
 <i>Kapitel 9</i>	219
<b>Panteret i tilbehør og bestanddele. Tinglysningslovens §§ 37 og 38..</b>	224
1. TL § 38 .....	225
1.1 Hvilke ejendomme er omfattet af TL § 38? .....	225
1.2 Hvilke genstande er omfattet af TL § 38? .....	228
1.3 »Indlagt« til brug for bygningen .....	232
1.4 »... på ejerens bekostning .....	234

<b>2. TL § 37</b>	<b>238</b>
2.1 Hvilke ejendomme er omfattet af § 37?	239
2.2 Hvilke rettighedshavere er omfattet af § 37?	242
2.3 Hvilke genstande er dækket af § 37?	242
2.4 Særligt om landejendomme	247
2.4.1 TL § 37, stk. 1, 2. led	247
2.4.2 Særregler om høst pant	250
2.5 Udskillelse ifølge regelmæssig drift	252
2.6 Retsvirkninger	255
2.7 Afkald på panteret i tilbehør	259
2.8 Udlæg i tilbehør mv.	260

*Kapitel 10**Forholdet mellem flere rettighedshavere i fast ejendom.*

Tinglysningslovens §§ 40, 40 a, 40 b og 41	261
1. Tinglysningslovens § 40	270
1.1 Ledige pladser i prioritetsordenen. Ombytningsret. Tinglysningslovens teoretiske udgangspunkt – § 40, stk. 1	271
1.2 Den praktiske ordning – TL § 40, stk. 3	271
1.2.1 Forhåndsaftale om oprykning	271
1.2.2 Efterfølgende aftale om oprykning	281
1.2.3 Oprykningsrettens beskyttelse	281
1.3 Øvrige begrænsninger af hensyn til sideordnede og efterstående prioriteter	281
1.3.1 Henstand med rente	281
1.3.2 TL § 40, stk. 5	291
1.3.3 TL § 40, stk. 6	301
1.3.4 TL § 40, stk. 7	301
2. Respekt- og rykningsklausuler mv.	301
2.1 TL § 41	301
2.1.1 TL § 41, stk. 1	301
2.1.2 TL § 41, stk. 2	301
2.1.3 TL § 41, stk. 3	301
2.1.4 Virkningen af undladt indhentelse af samtykke	301
2.2 Rykningsklausuler i øvrigt	301
2.2.1 Forinden der gøres brug af rykningsklausulen	301
2.2.2 Efter ophør af det forud prioriterede pantebrev	301
2.2.2.1 Individuel klausul	301
2.2.2.2 Abstrakt klausul	301
2.3 Fortolkningen af ryknings- og omprioriteringsklausuler	301
2.4 TL § 15a	301

## Inhaltsfortegnelse

3. Indekspranterettigheder .....	321
3.1 TL § 40 a - aftale om oprykningsret .....	322
3.2 TL § 40 b, stk. 1 - ombytning .....	323
3.3 Oprykning - TL § 40 b, stk. 2 .....	325
3.4 Rykningsklausuler .....	325
3.5 Forholdet til TL § 15 a .....	326
4. Kreditorforfolgning .....	326
4.1 Udlæg .....	328
4.2 Arrest .....	330
4.3 Universalforsøgning (konkurs mv.) .....	330
5. Særlige spørgsmål i forbindelse med udnyttelse af ledige pladser inden for rammerne af et ejerpantebrev eller et skadeslosbrev .....	332
5.1 Aftaler om besættelse af ledige pladser .....	332
5.1.1 TL § 1 a. Sikringsakter .....	333
5.1.2 Indbrudspant .....	334
5.1.3 Fortrinsstilling for accessoriiske krmv .....	337
5.2 Retsforsøgning mod den faste ejendom .....	341

## Panteret i løsøre mv.

### Kapitel II

Panteret i løsøre mv. ....	347
1. Løsørebegrebet .....	348
1.1 Indledende om tinglysning som sikringsakt .....	352
2. Rettigheder over motorkøretøjer mv. ....	354
2.1 Bilbogen .....	354
2.2 Hvilke køretøjer er omfattet af ordningen? .....	355
2.3 Hvilke rettigheder skal tinglyses? .....	357
2.4 Tinglysningen .....	359
2.4.1 Tinglysning som sikringsakt .....	359
2.4.2 Tinglysningens ekstinktive virkning .....	366
2.5 Grundlag og fremgangsmåde ved tinglysning af rettigheder i bilbogen .....	367
2.5.1 Grundlaget for tinglysning .....	367
2.5.2 Individualiseringskrav .....	368
2.5.3 Tinglysningens måde .....	369
2.5.4 Hvornår er et dokument tinglyst? .....	370
2.6 Overdragelse eller anden overførelse af tinglyste rettigheder: TL § 42 d, stk. 7 .....	371

2.7 Udslettelse af tinglyste rettigheder .....	372
2.8 Udslettelse af rettigheder i medfør af TL § 42 g. stk. 2 ..	373
2.9 Betalinger .....	373
3. Pantsetning af og retsforsøgning mod andele i andelsboligsforeninget .....	374
3.1 Indledning .....	374
3.2 Andelsboligbogen .....	376
3.2.1 Grundlaget for tinglysning af rettigheder i andelsboligbogen .....	377
3.2.2 Identifikation af andelen mv. ....	377
3.2.3 Panterettens udstrækning .....	378
3.2.4 Tinglysningsmåden .....	380
3.2.5 Tinglysningens retsvirkninger .....	380
3.2.6 Hvornår er et dokument tinglyst? .....	383
3.2.7 Overdragelse eller anden overførelse af tinglyste rettigheder .....	383
3.3 Betalinger mv. ....	383
3.4 Udslettelse .....	383
3.5 Tvangssalg af andelen. Tvangsauktion .....	383
4. Tinglysning i personbogen .....	385
4.1 Pantsetning af individuelt bestemt løsøre .....	385
4.1.1 Pantebrevene .....	386
4.1.2 Tinglysningen .....	386
4.1.2.1 Tinglysning som sikringsakt .....	387
4.1.2.2 Tinglysningens ekstinktive virkning. TL § 47, stk. 3 .....	388
4.1.3 Individualisering og identifikation .....	388
4.1.4 Adkomsten til det pantsatte .....	388
4.1.5 Udslettelse af rettigheder .....	390
4.2 Pantsetning af tingsindbegreb. »Flydende pant« .....	391
4.2.1 TL § 47 b, stk. 2 .....	392
4.2.2 Virksomhedspant .....	397
4.2.2.1 Hvem kan stifte virksomhedspant? .....	402
4.2.2.2 Virksomhedspantets tinglylle stilling .....	404
4.2.2.3 Obligatorisk anvendelse af skadesløsbrev eller ejerpantebrev .....	414
4.2.2.4 Udskillelse ifølge regelmæssig drift .....	416
4.2.2.5 Pantets omfang .....	419
4.2.2.6 Særligt om pantets surrogater og frugter ..	427
4.2.2.7 TL § 47 c, stk. 4. Aktiver, der ikke er omfattet af virksomhedspantet .....	428

## *Inddelafstegnelse*

4.2.2.8 Fortrinaret for udtag. TL § 47 c, stk. 5 .....	432
4.2.2.9 Negativerklæring .....	434
4.2.3 Virksomhedspanthaverens retsforsøgning mv.....	436
4.2.3.1 Individualforfolgning .....	436
4.2.3.2 Universalforfolgning mv.....	440
4.2.3.3 Hæftelse for omkostninger ved konkursbehandlingen .....	442
4.2.3.3 Hæftelse for omkostninger ved konkursbehandlingen .....	443
5. Særlige spørgsmål .....	443
5.1 Ejerskifte .....	444
5.2 Pantsetterens dispositioner .....	445
5.3 Retsforsøgning mod pantet .....	446
5.4 Oprykningssret og rentefinskrivering .....	448
5.5 Panthaverens dispositioner .....	448
6. Panterettens ophør .....	448
6.1 Pantsetterens opfyldelse af pantekravet .....	448
6.2 Tvangsmessig genocensforelse af pantekravet .....	449
6.3 Panterettens ophør uden syldesigelse .....	449
7. Håndpantsetning af løsore .....	450
7.1 Stiftelse af håndpanteret .....	450
7.2 Sikringsakten .....	453
7.3 Rettige dispositioner over det pantsatte .....	453
7.3.1 Pantsetterens dispositioner og retsforsøgning mod det pantsatte .....	453
7.3.2 Oprykningssret .....	454
7.3.3 Panthaverens dispositioner .....	455
7.4 Panterettens ophør .....	455
8. Alternativ til håndpantsetning .....	457

## **Tilbageholdsret**

### *Kapitel 12*

Tilbageholdsret .....	461
1. Genstanden for tilbageholduret .....	463
2. Tilbageholdsrettens omfang .....	464
3. Kravet mod skyldneren .....	465
4. Besiddelsen .....	467
5. Konneksitetskrav .....	469
6. Tilbageholdsrettens prioritetsstilling .....	472
7. Tilbageholdsrettens ophør .....	476

## Panteret i fordringer

### Kapitel 13

<b>Panteret i simple fordringer</b>	<b>479</b>
1. Indledning .....	479
1.1 Indledning .....	479
1.2 Sikringsaktens formål og funktion .....	480
1.2.1 Den tids- og prioritetskonstaterende funktion .....	482
1.2.2 Den offentliggørende funktion .....	482
1.2.3 Den rådighedsbegrensende virkning .....	483
1.3 Denuntiationens indhold .....	487
1.4 Meddelelsens afsender .....	490
1.5 Meddelelsens adressat .....	493
1.6 Individualisering og identifikation .....	498
1.7 Panteforholdets forløb .....	500
1.7.1 Pantsætterens dispositioner .....	500
1.7.2 Panthaverens dispositioner .....	501
1.8 Forholdet mellem skyldneren og erhververen .....	502
1.8.1 Overdragerens legitimation .....	502
1.8.2 Indsigelser og modkrav fra skyldnerens side .....	503
1.9 Pant i betingede (ved aftale stiftede) fordringer og fremtidige (ikke stiftede) fordringer .....	504
1.10 Tvangsrealisation .....	510
1.11 Tinglysning som alternativ sikringsakt .....	511
2. Byggeritransporter .....	513
2.1 Indledning .....	513
2.2 Byggelån og byggelånstransporter .....	514
2.3 Hovedtransport .....	520
2.4 Eftertransport .....	522
2.5 Videretransport .....	522
2.6 Sekundær transport .....	524
2.7 Ændringsretten. Negligeringsretten .....	527
2.8 Forholdet mellem flere transporthavere indbyrdes .....	530
2.9 Identifikation af den transporterede (del af en) fordring .....	530
2.9.1 U 1994.812 H .....	530
2.9.2 Bestemmelse af den pantsatte fordring .....	532
2.9.3 Bestemmelse af den pantsatte del af en fordring .....	532
2.10 Transporthavernes indbyrdes placering .....	534
2.10.1 Pantsætningsaftalen .....	534
2.10.2 Den deklaratoriske regel .....	535
2.10.3 Pantsætters kompetence .....	535

## Inhaltsfortegnelse

2.10.4 Eksinktion .....	536
2.11 Den primære transporthavers kreditudvidelse .....	538
2.11.1 Problemstilling .....	538
2.11.2 Erklæringen om den primære transport .....	539
2.11.3 Erklæringen om den sekundære transport .....	539
2.11.4 Særlige krav til meddelelsen om indbrudstransport .....	540
2.11.5 Aftaler mellem den primære og den sekundære transporthaver .....	541
2.11.6 Deklaratorisk regel om kreditudvidelsesproblemet .....	545
2.11.7 Andre kreditudvidelsesstilfælde .....	549
2.12 Oprykningaret .....	551
3. Factoring .....	551
3.1 Indledning .....	553
3.2 Forholdet mellem factor og virksomheden .....	553
3.2.1 Inkasso .....	554
3.2.2 Finansiering .....	555
3.2.2.1 Sikringskonto .....	557
3.2.2.2 Arrangementer uden sikringskonto .....	558
3.3 Omsangen af factors parter .....	558
3.4 Forholdet mellem fakturaskyldneren og factoringelskabet .....	562
3.4.1 Indsigelser og modkrav fra virksomhedens side .....	562
U 1994.307 V .....	563
3.4.2 Cut off-klausuler .....	565
3.4.3 Passivitet .....	567
3.4.4 Fakturaskyldnerens tilbagebetalingskrav .....	567
3.5 Factoringaftalens ophør. Erstatning .....	573
3.5.1 Factoringelskabets opsigelse .....	573
3.5.2 Factoringelskabets ophævelse .....	574
3.5.3 Factors ret til erstatning .....	576
3.5.4 Virksomhedens opsigelse, ophævelse og ret til erstatning .....	577
4. Fordringspant .....	578
4.1 Indledning .....	578
4.2 Fordringspant som alternativ til gældsbrevloven .....	579
4.3 Parterne i en aftale om fordringspant .....	580
4.4 Skadeslæsbrev. Sikringsakt .....	581
4.5 Fordringer, der kan pantsettes som led i fordringspant .....	583
4.6 Prioritetskonflikter .....	583
4.7 Panthavers tiltrædelse af panter .....	584

<b>4.8 Centrale forskelle mellem fordringspantsætning og virksomhedspant .....</b>	<b>584</b>
--	------------

**Kapitel 14**

<b>Panteret i negotiable dokumenter .....</b>	<b>587</b>
1. Indledning .....	587
2. Oversigt over negotiabilitetsvirkningerne .....	588
3. Negotiable gældsbreve .....	590
4. Negotiable aktier .....	592
5. Overdragelse til ejer eller overdragelse til sikkerhed .....	593
6. Individualisering og identifikation .....	595
7. Sikringsakten ved pantsætning af negotiable dokumenter ...	597
7.1 Generelt om GBL § 22 .....	597
7.2 Specielt om etablering af rådighedsberøvelsen, jf. GBL § 22 .....	599
7.2.1 Kravet om en uafhængig tredjemand .....	599
7.2.2 Meddelelseskravet ved sekundær håndpanteret ..	601
7.3 Specielt om rådighedens opretholdelse .....	604
7.3.1 Almindelige bemærkninger om depotsikkerheder ..	604
7.3.2 Pant i skiftende depotindhold. U 1984.1071 H ..	605
7.4 Udlevering af pantsatte dokumenter til et begrænset formål .....	612
8. Digitale negotiable pantebreve .....	613
8.1 Digitaliserede pantebreve .....	613
8.2 Ekstinktion af rettigheder .....	614
8.3 Ekstinktion af indsigelser .....	614
8.4 Betalinger (TL §§ 29-29 b) .....	614
8.5 Modregning .....	615
8.6 Kreditor- og omsætningsbeskyttelse .....	616

**Kapitel 15**

<b>Panteret i fondsaktiver .....</b>	<b>619</b>
1. Begreb. Indledning .....	619
2. Registreringsproceduren. En oversigt .....	621
2.1 Kontosystemet .....	621
2.2 Kontoførende institutter m.fl. ....	623
2.3 Anmeldelsens indhold og registreringsproceduren .....	624
3. Panterettens omfang .....	628
3.1 Den aftalte panteret .....	628
3.2 Den pantsatte kontos indstændende .....	629
3.3 Udtrækninger og salgsprovenuer (panteretlige surrogater) ..	630

## Inhaltsfortegnelse

3.4 Renter og udbytter (panterettlige frugter) .....	631
4. Kreditor- og omsætningsbeskyttelse .....	632
4.1 Indledning .....	632
4.2 Individualisering .....	633
4.3 Sikringsakt .....	636
4.3.1 Registrering .....	636
4.3.2 Rådighedsberøvelse .....	640
4.3.2.1 Råden over de pantsatte fondsaktiver .....	640
4.3.2.2 Råden over salgsprovenuer mv. (surrogater) .....	647
4.3.2.3 Råden over renter og udbytter (frugter) .....	649
5. Prioritetsforhold ved pant i fondsaktiver .....	650
5.1 Problemstilling .....	650
5.2 Oprykningsret .....	651
5.3 Ombytning af panterettigheder .....	652
5.4 Rykningstilsagn fra forprioriteten .....	655
5.5 Den pantsikrede fordrings størrelse .....	656
6. Aftaler om finansiel sikkerhedsstillelse .....	658
7. Erstatning for fejl mv. ....	662
8. Realisation af det pantsatte .....	663
<b>Forkortelser .....</b>	<b>665</b>
Bilag 1: Almindelige betingelser (A) .....	669
Bilag 2: Almindelige betingelser (skadesløsbrev) .....	671
Bilag 3: Almindelige betingelser (B) .....	672
Bilag 4: Almindelige betingelser (SDO/SDRO) .....	674
Bilag 5: Almindelige betingelser (indekspantebrev) .....	676
Bilag 6: Almindelige betingelser (LØSØRE) .....	678
Bilag 7: Almindelige betingelser (BIL) .....	680
Bilag 8: Almindelige betingelser (ANDEL) .....	682
Bilag 9: Almindelige betingelser (VIRKSOMHEDSPANT) .....	684
Bilag 10: Almindelige betingelser (SKADESLØSBREV FORDRINGS PANT) .....	685
<b>Domme og kendelser .....</b>	<b></b>
Lovregister .....	687
Stikordsregister .....	693
	704

# Almindelig del

Det er en del af et dokument.



# Kapitel 1<sup>1</sup>

## Panteretten

### 1. Indledning. Generelle bemærkninger

I de følgende kapitler redegøres der for viljesbestemte panterettigheder (kontraktpant), dvs. panterettigheder, der er stiftet ved aftale mellem de to parter, pantsætteren og panthaveren, og som i større eller mindre grad begrænser pantsætterens råden over et pantsat aktiv. I forening med iagttagelse af særlige sikringsakter kan panthaveren *sikre* sin ret til det pantsatte aktiv over for omverdenen, dvs. pantsætterens kreditorer og aftaleenhververe. Formålet med en panteret er at sikre opfyldelsen af en underliggende fordring (pantefordringen) ved at give panthaveren fortrinsret til det pantsatte, således at han – hvis pantsætteren misigholder pantefordringen – forud for størsteparten af pantsætterens øvrige kreditorer kan søge fuldestgørelse i det nettobeløb, der indkommer ved en tvangsauktion over ejendommen.

Uden for fremstillingen falder lovbestemt panteret, dvs. tilfælde, hvor grundlaget for en særlig fortrinsret findes i lovgivningen, f.eks. tinglysningslovens § 4, hvorefter en række krav af offentlig karakter (ejendoms-skatter mv.) dels er fritaget for tinglysning, dels – i forening med særlig hjemmel i særløvgivningen – hviler som fortrinsberettigede hæftelser på

<sup>1</sup> En række af de juridiske begreber og termer, der er omtalt i dette kapitel, vil først blive mere indgående beskrevet og forklaret i den følgende del af bogen. I stedet er der så vidt muligt henvis til de dele af fremstillingen, hvor disse begreber mv. er gengivet. For forståelsen af begreber som »sikringsakte« og »pantebrev« vil navnlig bemærkningerne i henholdsvis kapitel 3 og kapitel 8 være relevante.

den faste ejendom.<sup>1</sup> Fra losorecområdet kendes f.eks. kommissionslovens §§ 31-32, jf. handelsagentlovens § 7, hvorefter en kommissionær (handelsagent) for sine krav mod kommittenten (agentgiveren) under særlige betingelser har sikkerhed i de varer, han har modtaget til salg eller forevisning for potentielle købere.

Fremstillingen omfatter heller ikke en nærmere beskrivelse af betingelserne for stiftelse af retspant, dvs. panteretslignende rettigheder stiftet ved en judiciel myndigheds dekret i forbindelse med en retsforfolgning, herunder bl.a. udlæg. Selv om der er mange lighedspunkter mellem på den ene side udlæg (og arrest) og på den anden side viljesbestemte panterettigheder, for udlægs vedkommende afspejlet i betegnelsen retspant, behandles udlæg, arrest og konkurs traditionelt i en selvstændig disciplin, procesretten. Dette indebærer dog ikke, at der i en panteretlig fremstilling kan ses bort fra retspant mv., idet det vil være nødvendigt i vidt omfang at redegøre for kreditorrettigheder stiftet ved bl.a. udlæg og konkurs, særligt når disse rettigheder i sammenstød med viljesbestemte panterettigheder giver anledning til prioritetskonflikter. Hovedproblemet ved tinglig sikkerhed i form af kreditorbeskyttelse er netop spørgsmålet om, under hvilke betingelser en rettighed opnår beskyttelse bl.a. i forhold til individual- og universalsfulgende kreditorer, dvs. udlægshavere og konkurskreditorer. Begreberne kreditorbeskyttelse og omsetningsbeskyttelse, dvs. beskyttelsen og dermed fortrinsretten i forhold til tredjemand, er omtalt nedenfor i kapitel 3.

Aftalen om sikkerhed i form af pant supplerer den kreditaftale, parterne har indgået, og indeholder den ekstra dimension, som den tinglige sikkerhed kan udstyre et ellers usikret kreditarrangement. F.eks. et blandcolån, med.

Hvis sikkerheden er stillet af skyldneren selv, foreligger der *pant for egen guld*, hvorimod *pant for tredjemandes guld* dækker over tilfælde, hvor sikkerheden (panten) tillihører en anden end skyldneren. Panteret for tredjemanns guld har flere lighedspunkter med kantion.

1. Justitsministeren kan i medier af TL § 2, stk. 1, fastsætte regler om, at rettigheder, der i lovgivningen har gyldighed efter 1.1 uden tinglysing, og som fremgår af et almindeligt tilgengængigt offentligt register, herunder f.eks. jokalplacet, byggelinjer mv., ikke kan tinglyses. I visse tilfælde har lovgivningen hidtil påpekt, at sådanne foranstaltninger tinglytes på de besatte ejendomme. Tinglysingens har i disse tilfælde udelukkende tjent et oplysende formål, idet de typisk har sendt respektet af enhver, når de var offentligt bekendtgjort. Henvisningen i denne og følgende kapitler til tinglysningsloven (TL) refererer, når ikke andet er anført, til loven i den udformning loven fik ved lov nr. 539 af 8. juni 2006 som en konsekvens af overgangen til digital tinglysing, se herom nedenfor i kapitel 2.

En panteret indebærer en begrænsning i pantsætterens adgang til at råde over det pantsatte aktiv. Dette viser sig klarest, når den prioritetskabende sikringsakt består i, at pantobjektet skal fjernes fra pantsætterens rådighedssfære, f.eks. ved håndpantsætning af løsøre. Også når den tinglige beskyttelse skabes ved registrering (tinglysning af panterettigheder i fast ejendom og løsøre samt ved registrering af rettigheder over dematerialiserede værdipapirer (fondsaktiver) i henhold til værdipapirhandelsloven), sker der en form for »rådighedsberøvelse«. Publiciteten indebærer nemlig, at pantsætterens øvrige kreditorer og aftalehververe advares om, at aktiverne ikke kan udgøre et sædvanligt kreditgrundlag – i hvert fald ikke uden at den stiftede panteret skal respekteres. Også ved overdragelse til sikkerhed af simple fordringer ser man undertiden virkningen af en underretning til fordringens debitor (denuntiation i henhold til GBL § 31) betegnet som en »rådighedsberøvelse«, se som et illustrerende eksempel U 1979.357 H, der er omtalt nedenfor i kapitel 13.

Rådighedsberøvelsen er tillige et centralt led i tilbageholdsretten (reventionsretten) og detentionsretten.

Tilbageholdsretten er en ret til for en person, der fysisk har en løsøren genstand i sin besiddelse, f.eks. med henblik på foretagelse af en reparation af genstanden, at holde denne tilbage, indtil reparationsregningen bliver betalt. Se om tilbageholdsret i tilslutning til reparation f.eks. U 1990.407 V om tilbageholdelse af traktor indleveret til reparation og – fra et andet område – U 1995.376 Ø om retten til for en afskediget direktør at udeve tilbageholdsret i en firmabil til sikkerhed for et sandsynliggjort løn- og feriepengekrav. Tilbageholdsretten, der er nærmere omtalt nedenfor i kapitel 12, er ikke en panteret og giver ikke i sig selv reparatøren eller andre, der udover tilbageholdsret, adgang til umiddelbart at tvangsrealisere det tilbageholdte.

Detentionsretten er udtryk for det grundlæggende køberetlige princip, hvorefter der, når der i en købsaftale ikke er ydet henstand med betalingen for løsøre, skal ske en udveksling »ydelse mod ydelse«, jf. købelovens § 14 og CISG (Den internationale løserekøbelov) art. 58. Hver af parterne kan nemlig i så fald som udgangspunkt holde sin egen ydelse tilbage, indtil modparten for sit vedkommende er parat til at præstere sin.

Når et formueaktiv »overdrages« fra A til B, kan det undertiden, når parterne ikke har anvendt udtryk som »pantz« eller »sikkerhed«, eller – ved overdragelse af fordringer – transport »til sikkerhed« eller »til ejer«, voldte vanskeligheder at afgøre, om der foreligger et salg eller en sikkerhedsstillelse.

Enhver sikringsakt i forbindelse med stiftelsen af en viljesbestemt panteret (tinglysnings, registrering eller rådighedsberovelse) er egnet til at advare pantsætterens øvrige kreditorer om, at visse aktiver helt eller delvis er udgået af pantsætterens formuestørre og ikke længere (fuldt ud) kan udgøre et forsvarligt kreditgrundlag. Parterne kan derfor have en interesse i at lade en disposition, der reelt er en pantsætning, fremtræde i en iklædning, hvor erhververens position undtagelsesvis er sikret, uden at nogen sikringsakt er iaguaget – og altså uden at nogen sikkerhedsstillelse er publiceret over for omverdenen.

Dette gælder eksempelvis ved dispositioner over et papirbaseret (ikke-digitalt) negotiable gældsbrev (omsetningsgældsbrev). Sikringsakten i forhold til kreditorer ved overdragelse til sikkerhed (pantsætning) af et sådant gældsbrev (ihændehavelse, jf. GBL § 22), er en anden end ved overdragelse af gældsbrevet til eje. Ved overdragelse til eje af det negotiable gældsbrev indtræder kreditorbeskyttelsen allerede ved overdragelsesaftalens indgåelse, dvs. uden at der er foretaget nogen særlig sikringsakt, jf. GBL § 22 modsetningsvis og nærmere nedenfor i kapitel 14. Det kan derfor være af betydning at fæstnå, om en overførelse af gældsbrevet fra fordringshaveren til erhververen skal rubriceres som en pantsætning eller som et salg. Det samme gør sig gældende ved overdragelse af losøre, idet beskyttelsen i forhold til selgetens kreditorer ved salg af en individuelt bestemt losoregenstand indtræder allerede ved aftalens indgåelse, medens en sikkerhedsstillelse i form af underpantsætning skal tinglyses, forinden den tinglige sikkerhed indtræder. Se f.eks. den nedenfor omtalte afgørelse U 1992.245 V om en overdragelsesretshandel mellem far og son. Se derimod U 1983.935 Ø om et tilfælde, hvor der efter en konkret vurdering ikke fandtes at foreligge noget sikringsformål.

Sondringen mellem overdragelse til eje og til sikkerhed har endvidere bl.a. afgørende betydning i forhold til bestemmelsen i konkurslovens (KL) § 70, hvorefstier en panteret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse, eller som ikke er sikret mod retsforfølgning uden unodigt ophold efter gældens stiftelse, kan fordres *omstændt*, hvis sikringsakten er foretaget senere end 3 måneder før den såkaldte fristdag, jf. KL § 1. KL § 70, der angår pantsætterens sikkerhedsstillelse for egen gæld, finder derimod ikke anvendelse, hvis dispositionen reelt har haft karakter af en overdragelse til eje, dvs. et salg.

Se til belysning af anvendelsesområdet for KL § 70 Leks U 1984.929 H:

Et aktieselskab A, der bl.a. drev virksomhed med køb og salg af fast ejendom, havde med banken B aftalt den ordning, at B skulle erhverve de ved A's ejendomssalg fremkomne saligerpantebreve, der blev udsteds direkte til B til dagskurs. Betalingen fra B blev afskrevet på A's kassekredit i banken. Da A senere kom under konkurs, opstod bl.a. det spørgsmål, om overdragelsen af to pantebreve, der under de nævnte omstændigheder var tilgået B, kunne omstades i medfør af KL § 70, stk. 1.

Højesteret fandt, at den mellem B og A praktiserede generelle ordning med hensyn til A's saligerpantebreve ikke i sig selv kunne anses som udtryk for en for A's kreditorer bindende aftale om overdragelse af pantebrevene til eje, og det fandtes heller ikke godtjort, at der ved individuelle aftaler var truffet en sådan bestemmelse med hensyn til pantebrevene. Overførslen af pantebrevene til B fandtes derfor at være en overdragelse til sikkerhed, der kunne omstodes, da sikringsakten (ihændehavelse, jf. GBL § 22) før begge pantebreves vedkommende lå inden for den i KL § 73, jf. § 70, nævnte frist.<sup>2</sup>

Se om et yderligere eksempel på anvendelsen af KL § 70 afgørelsen i U 2009.2320 H: Et finansieringselskabs panteret til sikkerhed for et lån i en bil blev omstadt i medfør af KL § 70, da tinglysning af pantebrev ikke var sket uden umodigt ophold efter udbetalingen af lånet. Om bestemmelsen i øvrigt se *Anders Ørgaard*: Konkursret s. 123-136.

En tilsvarende regel følger af KL § 70 a, 1. pkt., om virksomhedspant, jf. TL § 47 c, der er tinglyst senest 3 måneder før fristdagen, idet en forøgelse af pantet, der sker ved, at aktiver senere end 3 måneder før fristdagen bliver omfattet af pantet, kan omstodes, medmindre forøgelsen fremtrådte som ordinær.<sup>3</sup>

Ved overdragelse af simple (ikke-digitale) fordringer har sondringen mellem overdragelse til eje eller til sikkerhed ingen betydning for udformning af sikringsakten, idet den nødvendige beskyttelse i forhold til overdragerens kreditorer og aftaleenhververe er en underretning (denuntiation) til skyldneren – både ved pantsætning og ved salg af den simple fordring, jf. GBL § 31, der er nærmere omtalt i kapitel 13.<sup>4</sup> I forhold til omstodelsesreglen i KL § 70 har det derimod fortsat betydning, om en overdragelse skal rubriceres som et salg eller en pantsætning.

Det beror på en fortolkning af overdragelsesaftalen, om der er tilsigtet en overdragelse til eje eller til sikkerhed. Afgørende er bl.a., om over-

2. Efter overgangen til digital tinglysning er sikringsakten ved overdragelse af et negotiable pantebrev til eje eller til sikkerhed ikke længere ihændehavelse i henhold til GBL § 22, men tinglysning, jf. bemærkningerne i kapitel 3, afsnit 1.1.
3. Virksomhedspant er omtalt i kapitel 11.
4. Om digitale (negotiable og simple) pantebreve se GBL § 11, stk. 3, og § 26, stk. 2, og nærmere i kapitlerne 3, 5 og 8.

drageren efter samtlige foreliggende omstændigheder må anses at have givet fuldstændigt askald på at få det overdragne aktiv tilbage, eller om overdragelsen er forudsat at skulle være »midlertidig«, dvs. til sikring af et gældsforsynd, indtil gælden er bragt ud af verden.

Et – blandt flere – konkrete fortolkningsmomenter vil være, om der i forvejen, dvs. forinden aftalen om overdragelse indgås, består et økonomisk mellemværende mellem parterne med overdrageren i skyldnerens rolle; i så fald vil der ofte gælde en formodning for, at der ved overdragelsen tilsigtes at skabe en sikkerhed for det allerede bestående mellemværende.

Sikringsaktsreglerne er præceptive, idet de vedrører forholdet til tredjemand; det går derfor ikke an ubetinget at finne lid til parternes egen formelle kvalificering af deres aftale.

Se i øvrigt om overdragelse til ejer eller til sikkerhed *Lasse Højlund Christensen: Fremtidige forandringer s. 120-124 og Lars Hedegaard Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 4-5 og s. 317-318.*

Et udslag af de særlige problemer, der opstår, når et kreditarrangement efter sin formelle betegnelse giver sig ud for at være noget andet end det, der er arrangementets reelle indhold, har i tidligere retspraksis været fremme i forbindelse med den konstruktion, der går under betegnelsen »møbellån«. Betegnelsen har baggrund i, at denne konstruktion, der særligt vandt frem i økonomisk ustabile tider bl.a. omkring 1880'erne og i 1930'erne, på den tid ofte havde skyldnerens private møblement som genstand for arrangementet.

Møbellånskonstruktionen bygger på, at et salg af en lastogenstand (overdragelse til ejer) ifølge en klar retspraksis, der også er gældende i retspraksis i dag, er beskyttet over for selgerens kreditorer allerede ved aftalens indgåelse, dog således at en aftale om salg af generisk bestemte genstande skal følges op af en individualisering dvs. en udskillelse af bestemte genstande til aftalmes opfyldelse. Ved over for omverdenen at lade det, der reelt var en partisættning (overdragelse til sikkerhed), fremtræde som et salg kombineret med, at salgsøgenstanden forblev i overdragernes besiddelse (»constitutum possessorium«), kunne panthaveren (»køberen«) og skyldneren (»selgeren«) undgå at alstrøre overdragernes øvrige kreditorer gennem foretagelse af en særlig sikringsakt (tinglysing af en underpanteret i genstanden). Hvis skyldneren senere skulderne så forsøges modt med den indsigelse, at de pågældende genstande slet ikke tilhørte skyldneren, men var solgt til »panthaverne«.

Domstolene fastslag imidlertid på et tidligt tidspunkt, at det formelle indhold af disse dispositioner ikke svarede til det reelle og behandlede

herefter mæbellånskonstruktionen som det, den var, nemlig en sikkerhedsstillelse, hvor den formodede sikringsakt ikke var iagttaget. Se fra den tidlige retspraksis U 1888.479 H, der fastslag, at selv om en overdragelse var tilsigtet, var der dog ikke stiftet nogen sådan ejendomsret, som kunne gøres gældende over for overdragerens kreditorer. Se også fra mere nutidig praksis den illustrerende afgørelse U 1991.476 V:

Hovedformålet med overdragelse af nogle løsereffekter fra anpartsselskabet S til H fandtes efter det foreliggende – herunder at H var ejer af S og hendes ægtefælle M direktør for S, at det var hensigten, at effekterne skulle bero hos S og sælges af S, hvorefter købesummen skulle afdregnes til H, og at S måtte antages at have været i økonomiske vanskeligheder på overdragelsesstedspunktet – at have været at skaffe H sikkerhed for sit tilgodehavende hos S. Da den til beskyttelse af en sådan sikkerhedsret fornedre sikringsakt (håndpantzætning eller underpantsætning) ikke var foretaget, var overdragelsen ikke beskyttet over for S' kreditorer.

Også på andre områder har domstolene gennem tiderne omkvalificeret en disposition, der fremtrådte i en tilforladelig formel iklædning, til at være noget andet i realiteternes verden. Et eksempel blandt flere med panteretlig relevans folger af den foran nævnte U 1992.245 V:

Sagen udsprang af, at en far havde truffet aftale med sin son om køb af kvægbesætningen på sønnens landejendom, således at besætningen skulle blive tilbage på ejendommen, og således at sonnen senere skulle kunne købe besætningen tilbage. Retten fandt det ikke bevist, at der var indgået en aftale om overdragelse af ejendomsretten, men antog i stedet, at der forelå en aftale om betaling og tilbagebetaling af et lånebeløb, således at faderen skulle have en form for sikkerhed i besætningen. Men da pantsætningsreglerne (tinglysming) ikke var overholdt, var faderens ret over besætningen ikke beskyttet mod sønnens kreditorer.

Se i øvrigt om mæbellån *Illum*: Dansk Tingsret, 3. udgave (1976) s. 203, 209-212 og s. 351. *Anders Ørgaard*: Sikkerhed i løsere s. 161, *Ebner & Skovby*: Ejendomsretten 1, 4. udgave (1999) s. 73, *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 122 samt *von Eyben*: Formuerettigheder, 7. udgave (1983) s. 182-184.

I nyere tid har man undertiden fremstillet konstruktionen *sale and lease back* som en avanceret form for videreførelse af mæbellånskonstruktionen.

*Sale and lease back* går ud på, at en virksomhed – typisk med henblik på frigørelse af kapital – sælger nogle af virksomhedens aktiver, som oftest anlægsaktiver, til et finansieringsselskab, som herefter straks ud-

lejer aktiverne til virksomheden. Leasing adskiller sig fra traditionel leje, derved, at leasingselskabets ejendomsret til leasinggenstanden i realiteten benyttes som sikkerhed for et lån, nemlig den købesum, som leasingselskabet har betalt til den tidligere ejer. Sammenstillingen med møbel-selskabet har skyldes bl.a., at leasingselskabet sædvanligvis ikke vil tillægge de leasede aktivers økonomiske værdi eller nyttoværdi afgørende betydning, så længe virksomheden opfylder leasingkontrakten, dvs. betaler de periodisk faldende ydelser.

I modsætning til mobellånsarrangementet er sale and lease back imidlertid et arrangement, som - i hvert fald under visse betingelser - i dag kan betragtes som en accepteret finansieringsform, der forfølger et acceptabelt erhvervsmæssigt formål, jf. U 1983.782 V om erhvervsmæssig udlejning til den tidligere ejer af et antal containere. Heroverfor står imidlertid U 2007.1184 H: Et sale lease back-arrangement i biler beregnet til videresalg hos leasingtageren måtte ligestilles med en pantsætning til sikkerhed for lån og havde derfor ikke virkning over for leasingtagerens konkursbo.<sup>5</sup> Højesteret lagde som begrundelse for resultatet navnlig vægt på, at det ved indgåelsen af leasingaftalerne havde været forudsat af begge parter, at leasingtageren kunne sælge bilerne i leasing-perioden, og at dette kunne ske uden den tilbagediskontering, der sædvanligvis er karakteristisk for indfrilelse af en leasingkontrakt for denes ordinære udløb.

Se i øvrigt *Lynge Andersen og Werlauff*, Kreditretten s. 283-285, *Peter Berg* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2007 s. 155 og *Poul Gade*: Finansiel leasing (1997) s. 304-309 samt bemærkningerne nedenfor i kapitel 11.

## 2. Formkrav

Pantsætters løfte til panthaveren om at ville stille pant er ikke underlagt særlige formregler.

Ved underpantsætning af fast ejendom og lesebre skal der dog oprettes et digitalt dokument, jf. TL § 7, stk. 3 (se herom i kapitel 3), såfremt det skal kunne antages til tinglysning, og aftalen skal ydermere, ud over at inddrage særlige oplysningsforpligtelser bl.a. med bensyn til panteretts placering i prioritetsordenen, indeholde en henvisning til de stan-

5. Dommen samt en lignende sag, U 2006.927 Q, er nærmere omtalt af *Peter Bang* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2007 s. 155 ff.

dardvilkår, der følger af Almindelige Betingelser, jf. TL § 50 f. stk. 1. se nærmere herom nedenfor i kapitel 7 og kapitel 11."

Ved håndpantsætning af løsøre gælder der ikke formulartvang, og der kræves heller ikke andre særlige former iagttaget. Heller ikke pantsætning af simple fordringer, der ikke er forbundet med pant i løsøre eller fast ejendom, skal opfylde særlige formkrav, hvormod pantsætning af et ikke-pantstiftende omsætningsgældsbrev fordrer, at der foreligger et gældsbrev, dvs. et skriftligt dokument.

### 3. Panterettens genstand og omfang

Pantets omfang, dvs. afgrænsningen af panteobjektet, vil i første række bero på parternes aftale, se for fast ejendom Almindelige Betingelser (A) nr. 4) og nr. 6).

Tinglysmingslovens §§ 37 og 38 supplerer parternes aftale, idet § 37 tager stilling til, i hvilket omfang tilbehør til erhvervsejendomme er omfattet af panteretten, uden at parterne nødvendigvis udtrykkeligt har aftalt det nærmere omfang af tilbehøret, medens § 38 bestemmer, i hvilket omfang tredjemand er afskåret fra at forbeholde sig en særskilt ret over den pantsatte ejendoms bestanddele og derved indirekte bestemmer paterettens omfang. §§ 37 og 38 er behandlet nedenfor i kapitel 9. Endvidere må erindres om de ufravigelige regler i §§ 14 og 16 i udstykningsloven, jf. lovbg. nr. 1213 af 10. juli 2013, sammenholdt med reglen i TL § 10, stk. 1, hvorefter en panteret for at kunne tinglyses skal hvile på en bestemt fast ejendom og altså ikke ved parternes aftale kan være begrænset til hæftelsesmæssigt at angå en del af en fast ejendom.

Udstykningsreglerne er ikke til hinder for en tinglysing af rettigheder over dele af en fast ejendom – forbuddet retter sig mod, at der sker en endelig tinglysing af rettighederne. Derimod kan dokumenter, der indeholder sådanne rettigheder, indsøres foreløbigt i tingbogen, jf. TL § 15, stk. 3, om tinglysing med frist bl.a. med henblik på indhentelse af udstykningsstilladelse. Den endelige indsørelse i tingbogen kan først ske, når det over for tinglysingssystemet er dokumenteret, at rettighederne

6. Almindelige Betingelser er et sæt af justitsministeriet autoriserede pantebrevsvilkår, som det individuelle pantebrev henviser til, og som er gældende, medmindre disse er fravæget i de individuelle vilkår for pantuetningen. Almindelige Betingelser for pateret i fast ejendom er gengivet som bilag til bkg. nr. 834 af 3. september 2009. For løsrepantsætning findes de tilsvarende pantebrevsformularer som bilag til bekendtgørelse nr. 213 af 15. marts 2011 om tinglysing i personbogen. Bilagene er optrykt bagest i denne bog.

efter stedfundens ændring af matriklen nu angår en bestemt fast ejendom.

Panteretten i fast ejendom vil hvile på den driftsmæssige enhed, som ejendommen repræsenterer, hvilket indebærer, at panteretten uden videre vil blive udvidet til også at angå bygninger og bygningsbestanddele, som for grundejerens regning opføres på ejendommen eller indlægges i en eventuel bygning på ejendommen. Panteretten vil tilsvarende nyde godt af, at verdien af ejendommen forbedres ved intensiv udnyttelse eller ved andre værdiforøgelse, f.eks. tilførsel af plantevækst mv.

Såfremt en ubehæftet ejendom eller et stykke af en sådan tilføges den pantsatte ejendom, således at det tillagte areal ikke må fraskilles på ny uden udstykningsmyndighedernes samtykke, omfatter en panteret på den oprindelige ejendom fremtidig også den tillagte ejendom og det tillagte stykke, jf. TL § 34. Er det nytilkomne areal særskilt behæftet, skal det, forinden udstykningsmyndighederne tillader en sammenlægning, ske en fastlægelse af den indbyrdes prioritetsordning mellem pantehaverne i de tidligere uretskilde ejendomme, jf. TL § 21, stk. 1, og her til huse: Tinglyming a. 200-205. Fastlæggelsen af prioritetsordningen skal ske ved tinglyst påtegning på de berørte pantehaverne. De nærværende virkninger af en sammenlægning har til følgedestilling, at den oprindelige og den tillagte ejendom tilhører samme ejer, jf. udstykningsloven § 26, og ejerens adkomst skal være lyst som ubetinget – og altså ikke blot frengå af et skade, der er lyst som betinget.

Bestemmelsen af fast ejendom som objekt for en pantsætning giver sædvanligvis ikke anledning til afgrænsningsproblemer i forhold til løsøre.

Ved fortolkningen af TL § 19 om bygninger på lejet grund vil det dog undertiden give anledning til tvivl, om en indretning skal betragtes som en bygning med mulighed for selvstændig behæftelse efter reglerne om panteret i fast ejendom eller som løsore underlagt de pantsætningsregler, der gælder for sikkerhed i løsore.<sup>7</sup> Se f.eks. U 1966.608/V om et løsoreskadeslesbrev med pant i et træsommumerhus opstillet på en lejet grund. Pantebrevet blev afvist fra personbogen, selv om det fremgik af pantebrevets egen tekst, at sommerhuset ikke var bestemt til varig forbliven på stedet. En pantsætning skulle i stedet ske efter reglerne om pantsætning af fast ejendom. I U 1993.547/V fundt landsretten, at to containere, der anvendtes til beboelse og opbevaring, var en »bebyggelse i forhold til § 35 i planloven, nu lovbkg. nr. 587 af 27. maj 2013 om

7. Højgr. § 19, stk. 1, f.ks. en bygning, der tilhører en anden end grundejeren ejer, til eget ejendomsblad med formodes henvisning til og fra grundejers ejendomsblad i tingbogen – og behandles i det hele efter tinglymingsloven som en selvstændig fast ejendom.

planlægning. Det samme gjaldt, jf. U 1975.1023 H, et 56 m<sup>2</sup> stort drivhus bestående af et stålskelet overtrukket med plastik. Se i øvrigt om bygningsbegrebet i relation til TL § 19 *Peter Mortensen: Digital Tinglysnings s. 41-43* og de nedenfor i kapitel 9, afsnit 1.1, omtalte afgørelser om pantsætning af bl.a. vindmøller.

I forbindelse med overgangen til digital tinglysnings blev der, som § 19, stk. 2, indsat en bestemmelse vedrørende den nærmere placering af en bygning på lejet grund. Bestemmelsen kræver, at der, første gang en rettighed skal tinglyses på bygningens ejendomsblad, skal ske en notering af bygningens geografiske placering på grunden.

En del af de særlige spørgsmål, der opstår ved bestemmelsen af pantsætningens omfang ved lesøre, er behandlet i Kapitel 4 om individualisering og identifikation af pantet og i øvrigt nedenfor i kapitel 11, afsnit 1, hvor der tillige redeges for den afgrænsning af lesøre i forhold til fordringer, der er en følge af TL § 47, stk. 10, der indeholder et forbud mod pantsætning af fordringer efter reglerne om underpantsætning af lesøre. Ved virksomhedspant, se herom nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.2, følger det af TL § 47 c, stk. 3, hvilke aktiver, der er omfattet af pantet, og af § 47 c, stk. 4, hvilke aktiver der falder uden for pantet.

Om pantsætning af en del af en fordring, f.eks. den »rangførste« del af den fordring, en entreprenør har i forhold til en bygherre, se nærmere nedenfor i kapitel 13, afsnit 1.6, og *Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 95-98*.

#### 4. De sikrede fordringer

Når skyldneren har fyldestgjort panthaveren for den fordring, som pantet skal sikre, har han i forhold til en lesorehåndpanthaver ret til at få pantet tilbagegivet, og hvis pantegenstanden har været en fast ejendom eller underpantsat lesøre, kan han forlange, at pantebrevet aflyses fra tinglysningen.

Såfremt et ejerpantebrev har sikret en underpanthaver, jf. TL § 1 a, stk. 1, har udstederen af ejerpantebrevet (pantsætteren) krav på at få en indfriet underpanteret i ejerpantebrevet aflyst. Tilsvarende gælder, at pantsætteren, efter at have fyldestgjort panthaveren for de fordringer, der sikret ved et skadeslosbrev, kan kræve dokumentet aflyst.

De forskellige pantedokumenter er nærmere beskrevet nedenfor i kapitel 8, afsnit 1.

Af bemerkningerne ang. vil bl.a. fremgå, at det som noget karakteristisk for ejerpantebrevet gælder, at udstederen (pantsætteren) giver sig selv panteret (i lesore eller

fast ejendom) for et nærmere angivet beløb. Ved overdragelse af ejerpantebrevet til tredjemand kan denne – nu som underpanthaver – gøre pantretten gældende for så vidt angår de fordringene, som pantsætten er aftalt at skulle sikre. Dette fordringer ek. sisterer uden for ejerpantebrevet som selvstændige »dokumenter«, f.eks. som trek på en kassekredit, som tredjemand som långiver har stillet til disposition for pantsætten. Det karakteristiske for et skadeslovsbrev er, at dette rummer en dækningssammensætning, som udgør maksimum for den pantsætter, som den i skadeslovsbrevet angivne tredjemand, f.eks. en bank, kan gøre gældende og påberibe sig som sikkerhed for de fordringer, som dækningssammensætningen skal tilgøre sikkerheden for. Også ved anvendelsen af skadeslovsbreve eksisterer de sikrede fordringer uden for selve skadeslovsbrevet, og kan svarende til ejerpantebrevet, eksempelvis være pantsætters trek på en vekslende kredit. Ved det ordinære pantebrev er kreditaftalen mellem pantsætten og panthaveren derimod integreret i selve pantedokumentet, der således i sin tekst giver oplysning om størrelsen mv. af den fordring, som pantebrevet skal sikre.

Supplerende folger det af pantebrevsformularerne for fast ejendom og almindeligt løsøre samt formularerne for pantsætter i motorkøretøjer og for andele i andelsboligforeninger, at panthaveren ud over at have pantsætter for hovedstol, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter har sikkerhed for bl.a. moraernter, gebyrer i anledning af forsinkel betaling samt for omkostninger, som er afholdt ved opsigelse, inddrivelse og (ved pantsætter i fast ejendom) berigtigelse af gældsovertagelse mv. De særlige spørgsmål om fordringens størrelse, der vil kunne opstå ved tinglysning af bl.a. rentetilpasningslån mv., herunder forholdet til TL § 10, stk. 2, og § 10, stk. 3, er omtalt nedenfor i kapitel 8, afsnit 3.2. Om rentebestemmelser i ejerpantebreve, herunder spørgsmålet om opskrivning af den tinglyste hovedstol, se nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.3.1.

Der vil kunne opstå usikkerhed om omfanget af de sikrede fordringer, når pantsikkerheden er etableret ved pantsætterens udstedelse af et ejerpantebrev, som er underpantsat til tredjemand, eller ved et skadeslovsbrev udstedt til pantsætter. Som nævnt sikrer begge disse pantedokumenter efter deres praktiske anvendelse inden for en aftalt og tinglyst maksimal beløbsramme et underliggende gældsforhold, dvs. et gældsforhold, hvor oplysninger om fordringerrte skal ses ud for pantedokumentet. Bl.a. kan det i sådanne tilfælde ikke uden videre i forhold til pantsætterens øvrige kreditorer lægges til grund, at omfanget af de sikrede fordringer svarer til det, som panthaveren og pantsætteren samstemmende giver udtryk for. Dette er en følge af det nedenfor i kapitel 3 fremhævede princip, at parterne i en aftale nok kan tilrettelægge deres indbyrdes retsposition, hvorimod de ikke kan fastlægge tredjemandens stilling.

I praksis vil panthaveren ved aftale med pantsætteren ofte ved en i det underliggende kreditsforhold indeholdt *alskylderklæring* søge at sikre, at han inden for ejerpantebrevets og skadesløsbrevets maksimale dækningsrammer opnår panteret for flest mulige fordringer, som han har eller fremtidig måtte erhverve mod pantsætteren. Dette vil navnlig forekomme, når et pengeinstitut vil sikre f.eks. en for skyldneren oprettet kassekredit og samtidig eventuelt vil sikre øvrige aktuelle eller fremtidige krav, f.eks. udbetalinger i henhold til en erhvervscredit.

I sammenhæng med en alskylderklæring har angivelsen i ejerpantebreve og skadesløsbreve af et maksimum for pantesikkerheden ikke nogen absolut oplysningsværdi, idet det reelle omfang af det sikrede beløb samt tid og sted for betalingspligtens indtræden fremgår af det underliggende gældsforhold og ikke af pantedokumentets tinglyste indhold. Alligevel har man i tinglysningspraksis fastholdt, at ejerpantebreve i fast ejendom skal oprettes med henvisning til de almindelige betingelser, der gælder for ordinære pantebreve, usagtet det vil være vilkårene i det underliggende forhold, der bestemmer omfanget af panthaverens krav mod pantsætteren, smh. også den i kapitel 8, afsnit 1.2.1, omtalte afgørelse U 1987.879 Ø om forholdet til TL § 42 a og forfaldsklausulen i Almindelige betingelser (A) nr. 8 a). Se tillige den ligeledes i kapitel 8, afsnit 1.2.1, omtalte afgørelse U 2010.2856 H om forholdet til tvangsauktionsklausulen i betingelsernes nr. 9). I de almindelige betingelser, der skal anvendes ved skadesløsbreve, har man taget konsekvensen af disse betragtninger, idet betingelserne ved ikke at indeholde bestemmelser om bl.a. betalingspligten og arten af de sikrede fordringer, klart er udformet til anvendelse i tilfælde, hvor vilkåret om pantesikkerheden og vilkårene for det underliggende gældsforhold ikke som ved det ordinære pantebrev er sammenskrevet i ét og samme dokument.

Det vil bero på en fortolkning af kreditaftalen i det underliggende skyldsforhold, i hvilket omfang gæld der opstår mellem skyldneren og panthaveren, skal være omfattet af sikkerheden. Når parternes aftale omfatter »ethvert bestående eller fremtidigt mellemværende«, må en sådan alskylderklæring normalt have virkning i overensstemmelse med sit pålydende, smh. også U 1983.349 H og U 1991.330 H, hvorefter der ikke på aftalelovens § 36 kunne støttes nogen indsigelse om manglende gyldighed af en alskylderklæring.<sup>8</sup> Se derimod U 1975.922 SH, hvor

8. Se om et lignende tilfælde U 2000.2449 H, hvor en hovedaktionær (H) i et selskab næstede ubegrænset for selskabets bankgeld ud over de rangførste 2,5 mio. kr. Da virksomheden som led i en rekonstruktion med bankens tiltrædelse blev overdraget til et nyt selskab, gav banken tilslagn om at nedskrive næstelsen fra 1,2 mio. kr. til 125.000

uklarhed med hensyn til, hvilke krav der var pantsikret, resulterede i, at den fordring, sagen angik, blev betragtet som usikret.

Særlige forhold kan bevise, at visse forudsætninger falder uden for kreditsafhængens forud-  
setninger, f.eks. krav mod pantsætteren (udhæderen af ejerpantebevethåbades lovbrev-  
rett, som pantsætteren har fået uden skyldnerens medvirken, bl.a. krav mod pantsæt-  
teren i henhold til vekslor, som pantsætteren har erhvervet, uden at han ved erhvervel-  
sen særligt har lagt vægt på muligheden af at pantsikre disse, jf. den forstør ledende  
afgørelse på dette område, U 1951.759 H. Dommen angik et tilfælde, hvor et ejerpante-  
tebrev var pantsat til en bank til sikkerhed for en kassekredit samt for, hvad skyldneren  
sædvanligvis ikke havde haft andre skyldgrund var eller måtte blive [banken] skyldig». De  
nogle vekslor, som pantsætteren som skyldner havde accepteret over for nogle kunder,  
senere blev diskonteret i banken, gjorde banken geldende, at dens tilgodehavende i  
henhold til vekslene i kraft af alskylderkleringen var omfattet af panteretten. Høj-  
stretts færtal afviste bankens krav med bemiddling til, at banken ikke ved diskonterin-  
gen af vekslene havde repset med, at disse var omfattet af pantsikkerheden. Herud-  
over udtalte færtallet, at banken uanset den sprogligt bredt fassende alskylderklering  
ikke var berettiget til udelukkende i de pågældende kunders interesse at soge fuldstæ-  
ndig for hele sit tilgodehavende i de vekslene, som banken havde erhvervet uden  
pantsætterens medvirken.

Se også de i kapitel 10, afsnit 5.1 og 5.2, refererede højstrettsafgørelser U 1979.566  
og U 1979.569, der fastlægger særlige begrænsninger i alskylderkleringerne mulighed  
for at sikre en primær pantsætter, når der er større sekundære rettigheder inden for  
rammerne af et ejerpantebrev.

I U 1970.852 V blev sikkerheden i medfør af en alskylderklering udstrakt til også at  
omfatte nogle vekseldiskonteringsbeløb, men resultatet må ses i lys af bankens under  
sagen dokumenterede, konkrete forudsætninger om, at den havde pligtget, at disse  
beløb var omfattet af sikkerheden.

Se derimod U 1981.543 V, hvor A, der var direktør i aktieselskabet B, over for en  
bank havde kautionseret for en af B optaget kassekredit, der omfattede såvidt debitor [B]  
til enhver tid måtte blive banken skyldig på denne kassekredit ... samt ... hvad  
debitor måtte være eller blive banken skyldig på hvilken som helst anden måde, herunder  
veksellopligtelser. Banken fik ikke medholdt, at kautionen ikke omfattede nogle  
af B accepterede vekslor, som en vekselmodtaget havde diskonteret i banken. Som  
begrundelse herfor anførte landstetten, at det kendeligt havde ligget helt uden for As  
forudsætninger, at A, der var ensberettiget til på B's vegne at acceptere vekslor, skulle

kr. under forudsætning af, at H forblev ansat i det nye selskab i et bestemt fremtid. Da  
H uden rimelig grund opagde sin ansættelse 2 år før tiden, gav Højstretten banken  
mod AFL § 36. Se om dommen Lyngé Andersen og Werlauff, Kreditretten s. 391.

hæste for vekselsforgligheder opstået uden A's eller selskabets medvirken alene som følge af den tilfældige omstændighed, at vekseldomtageren havde valgt at diskontere vekslerne i den pågældende bank.

Også U 1983.615 Ø, hvor en leverandør af materialer til et byggeri fik medhold i, at en ham tilkommende sekundær pantret i et ejerpantebrev tillige omfattede bygherrens »yderligere skyld«, blev afgjort på grundlag af de konkrete forhold i sagen.

Selv om parternes mellemværende omfatter en »hvilken som helst skyld«, kræver det særlige holdepunkter at antage, at sikkerheden også kan gøres gældende for forpligtelser, der opstår uden for kontraktforhold, jf. *von Eyben: Panterettigheder* s. 136. Hvis den tredjemand, f.eks. en bank, der har sikkerhed i et ejerpantebrev, eller som har modtaget kaution for skyldnerens forpligtelser, fusionerer med en anden bank, der viser sig også at have et engagement med skyldneren, vil dette engagement mod skyldnerens forventninger heller ikke kunne inddrages under sikkerheden, jf. *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten* s. 390.

Ifølge § 48, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed kan en kautionist uden for erhvervsforhold ikke hæste for et beløb, der er større end det sikrede låns hovedstol eller kreditrets maksimum ved kautionsaftalens indgåelse. Da bestemmelsen sætter et maksimum for kautionistens forpligtelse, medfører dette, at der kun kan stilles kaution for fordringer med et maksimum, og § 48, stk. 4, sætter dermed også en beløbsmæssig begrænsning på anvendelsen af alskylderklæringen.

Se i øvrigt om alskylderklæringer *Carstensen og Rørdam: Pant* s. 16-20, *Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret* s. 69 og s. 193-195, *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten* s. 388-391 samt *Bent Iversen: Prioritetsstillinger* s. 167-168.

## 5. Pantets frugter

Når det falder frugter af den pantsatte genstand (»naturlige frugter«, f.eks. koens melk, fårets uld etc., eller – mere praktisk – »borgerlige frugter«, f.eks. indtægter ved udleje af pantet etc.), opstår der to spørgsmål, nemlig for det første, om disse afkast, der begrebsmæssigt ikke udhuler pantegenstandens substans, er omfattet af panteretten, og – i bekræftende fald – spørgsmålet om, hvem der har ret til at oppebære frugterne.

## 5.1 Underpantsætning

### 5.1.1 Fast ejendom

Det vil som udgangspunkt bero på parternes aftale, om frugterne er omfattet af panteretten, se med hensyn til ordinære pantebreve og ejer. pantebreve i fast ejendom Almindelige Betingelser (A) nr. 4), hvorefter panteretten bl.a. omfatter »indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter».

Det kan umiddelbart forekomme overraskende, at standardbetingelserne for fast ejendom omfatter de nævnte indtægter mv., idet den normale sikringsakt for sådanne (simple) fordringer ikke er tinglysning men derimod underretning til skyldneren, jf. princippet i GBL § 31, og nærmere om denne bestemmelse nedenfor i kapitel I3. En konsekvent gennemførelse af almindelige regler om sikringsakt og tinglysning ville nemlig tilsige, at pantebrevet for så vidt angår disse fordringer skulle avisere fra tinglysning, jf. H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 133. Det følger imidlertid af en entydig tinglysningspraksis, at pantebreve oprettet med henvisning til sådanne pantebrevsbetingelser lyses uden tinglysningsmessig reaktion, selv om de indeholder bestemmelser af den nævnte art.

Når en fortolkning af pantsætningen fører til at anse frugterne for omfattet af panteretten, kan det med støtte i Danske Lov 5-5-4 som et deklaratorisk udgangspunkt legges til grund, at vedhængende indtægter ved pantsætning af fast ejendom, hvor spørgsmålet naturlig har betydning for så vidt angår indtægter ved leje af ejendommen, falger ejendommen.

Bag dette udgangspunkt gemmer der sig den betragtning, at den, der administrerer en fast ejendom og derfor afholder en række omkostninger i forbindelse hermed, også bor være den, der – i fravær af anden aftale – opbevarer indtægterne. Det vil derfor under pantsættelsens normale forløb være pantsætteren, der kan opbevare lejeindtægterne mv., hvorimod opbevarelsesretten tilkommer panthaveren, når han under en tvangsfuldbyrdelse i anledning af misligholdelse af pantefordringen er strådt til pantet<sup>9</sup>, dvs. har påbegyndt en retsforsigning. Dette udgangspunkt er ikke i strid med pantebrevsbetingelser med et indhold svarende til Almindelige Betingelser (A) nr. 4), idet disse betingelser netop går ud på at fastslå, hvad der skal gælde, når panthaveren træder til sit pant, dvs. påbegynder retsforsigning.<sup>9</sup> Derimod hindrer pantebrevsbetingelserne ikke, at pantsætteren under pantsættelsens forløb

9. Almindelige Betingelser er omtalt senere i kapitel 3.

oppebærer de nævnte indtægter af pantet, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 71.

Tilsvarende vil det gælde, at pantsætterens kreditorer indtil »skæringstidspunktet«, dvs. det tidspunkt, hvor panthaveren påbegynder retsforfølgning eller i anledning af pantsætterens misligholdelse kræver renterne betalt til sig, kan tillegne sig renter og andre frugter af pantet.

Retspraksis er i overensstemmelse hermed, se f.eks. U 1979.508 H, hvorefter lejeindtægter, som pantsætterens repræsentant havde oppebåret ved en administration af en fast ejendom inden en panthavers overtakelse af ejendommen til brugeligt pant, indgik i boet ved pantsætterens senere konkurs. Derimod skulle de beløb, der var indvundet efter dette tidspunkt, fortrinavis tjene til dækning af pantekravet.

I U 1996.1106 Ø tilfaldt efterbetalte varmebidrag et realkreditinstitut, der som panthaver havde taget ejendommen til brugeligt pant og efter ejerens konkurs havde administreret ejendommen på panthaverses vegne i medfør af konkurslovens § 87. Landsretten lagde til grund, at betalingerne indgik til opfyldelse af lejernes forpligtelser over for udlejeren, og derfor – som vedrørende driften af ejendommen – måtte henregnes til ejendommens indtægter.

De nævnte og andre afgørelser viser, at spørgsmålet om retten til at oppebære indtægter af pantet særligt er praktisk i forbindelse med, at en panthaver som et alternativ til en tvangsauktion overtager en fast ejendom som brugeligt pant.<sup>10</sup> Tilsvarende synspunkter må imidlertid råde, hvis panthaversens første skridt i tvangsfuldbyrdelsesprocessen er et udtag til forauktionering, jf. U 1934.207 Ø, der tillagde panthaveren retten til forpagtningsafgifter fra det tidspunkt, hvor udtag blev foretaget. Panteretten i forpagtningsafgifterne kunne derfor hævdes forud for en tredjemand, der – efter at udtagget var foretaget – havde fået transport på afgifterne.

Se derimod U 2000.1592 H, hvorefter hektarstøtte i henhold til den tidligere gældende Rådsordning (EOF) 1765/92 ikke blev anset omfattet af panteretten i den faste ejendom, idet denne særlige støtteordning fandtes at være knyttet til den virksomhed, der blev drevet fra ejendommen, og ikke til ejendommen. Støttebeløbet var endnu ikke kommet til udbetaling på et tidspunkt, hvor et af et realkreditinstitut etableret brugspantelohold ophørte i forbindelse med en tvangsauktion over ejendommen. Hverken efter ordlyden af eller forarbejderne til retsplejelovens § 592, stk. 1, hvorefter en panthaver, så lenge han har en ejendom til brug, kan oppebære ejendommens indtægter, fandtes der herefter grundlag for at antage, at udbetaling af hektarstøtten skulle ske til realkreditinstituttet som tidligere brugspanthaver. Se også U 2000.1599 H, der med samme begrundelse som i U 2000.1592 H fastslag, at hektarstøtten hverken var omfattet af et realkreditinstitut R's panteret i ejendommen eller tilkom R som tidligere brugspanthaver. Da der heller ikke var grundlag for at fastslå, at hektarstøt-

10. Brugeligt pant er kort omtalt i kapitel 8, afsnit 6.

ten uden voldtægde herom i auktionsvilkårene tilkom realkreditinstituttet som køber af ejendommen på (vangsaktion, tilfældigt stavelsesfejl), da pantsætteren senere kom under konkurs, dennes konkursbo. Om hækstørrelseordningen og om afgørelsen U 1996:149 V. hvoraf hækstøtten ansås at være en indirekt hørende til den faste ejendom, se J. Martin Brænæs & Thomas Fich i U 1997 B c. 352-356.<sup>11</sup>

Afgørelsen U 1997:611 V er problematisk, for så vidt som det ved dommen blev fastslået, at et omstændighedsbetinget R i modfor af KL § 75, stk. 1, skulle fralægge sig den beskyttelse (det fikke modtagne lejebeløb), som R angives at have opnået ved inden for 3-månederspris i KL § 71, stk. 1, at have foretaget udlejning i nogle udlejningsejendomme, i hvilke R havde pane, og oppebåret lejeindtægterne herved. Hvis R's udlejningsaktiv var blevet blokeret af et konkursdoket, jf. KL § 31, stk. 1, ville den indtægtspanteret, som bl.a. Almindelige Betingsels (B) nr. 6 indeholder, fra dette tidspunkt (da R var båt til sin pane) have været beskyttet efter reglen i § 87, stk. 1, hvorover overskud ved panets bestyrtelse udfaller de pantehavere, som ikke opnår fuld dækning gennem lobesummen. Se Niels Ørgaard i U 1998 B a. 181, der kritiserer dommen ud fra omstændighedsynspunkter. Ogå Werlauff i Festskrift til Juridisk Klub (1998) s. 151-155 og Lyngé Andersen og Werlauff, Kreditrettens s. 137 og s. 220 forholder sig kritisk til dommen og fremsætter, at selv pantebrevsformular (A) som formular (B) (= Almindelige Betingsels (A) og (B)), er udformet ud fra den forudsætning, at lejeindtægter kan medpantettes uddelssmålt. I det omfang der foretages udlejning i et allerede – uændrabeligt – pantsat aktiv er omstændelsen af selve udlejningen i aktivet uden praktisk virkning. Det vil nemlig i så fald ikke være udlejningen, der som retspunkt etablerer pantsætten, idet denne er etableret allerede gennem den forudgående aftalebestemte pantsætning. En dematerialisering til lejerne i overensstemmelse med princippet i præsteborloveens § 31 er derfor ulovlig, idet en accessocisk pantsætning (sammen med pantsætten i den faste ejendom) må anges at være højværdig med en isoleret pantsætning af lejeindtægter og have tinglig beskyttelse, allerede fra det tidspunkt, hvor pantsætten i den faste ejendom bliver tinglyst.

En særlig konflikt er last ved lejelovens § 7, stk. 1, hvorefter en lejers rettigheder efter lejeloven samt aftaler om forudbetalt leje, indskud, depositum og lignende er gyldige mod enhver uden tinglysning, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Denne bestemmelse supplerer og gør i vidt omfang den stællede bestemmelse om brugsrettigheder i TL § 3 overflodig. Ifølge retspraksis er ikke alene rettigheder, der følger af lejeloven, men også rettigheder vedrørende rimeligt grundet brug af det lejede beskytter uden tinglysning, se f.eks. U

11. Med virkning fra 1. januar 2005 blev hækstøtten samlet med andre statsordninger samlet i en ordning, den såkaldte enhedsbelægningordning, der nu med virkning fra 2015 er omlagt til en grundbelægningordning. JG Møg. nr. 1544 af 16. december 2014.

2012.1906 V om en lejers aftale med en tidligere ejer om retten til færehold på den lejede ejendom. Bestemmelsen vil efter sin formulering – og med baggrund i TL § 1 – yde betaleren beskyttelse i forhold til panthavere i ejendommen. Om afkast af deponerede lejebeløb se *Jacob C. Jorgensen* i U 2004 B s. 121-123, *Martin Birk* i U 2004 B s. 278-280 og *Claus Rohde og Jesper Jørgensen* i T:BB 2004.373. Om TL § 3 se *Claus Rohde*: Digital tinglysning s. 47-53.

Om udlodninger i form af overskudsudlodning (udbytte) og kapitaludlodning fra en andelsboligforening til andelshaverne se Betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder s. 99-103.

### 5.1.2 Underpantsætning af løsøre

De almindelige betingelser for løsørepantsætning har ikke en til Almindelige Betingelser (A) og (B) svarende bestemmelse om indtægter mv. af pantet, hvilket har sammenhæng med, at dette spørgsmål i givet fald egner sig bedre til at blive løst ved aftale i pantebrevets individuelle vilkår, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 70-71.

Ved underpantsætning af løsøre vil det derfor i første række bero på pantsætningsaftalen, om panteretten tillige omfatter frugter, herunder f.eks. lejeindtægter, idet et sådant afkast ikke som deklaratorisk regel er omfattet af panteretten, jf. U 1983.423 V:

K. der havde købt nogle trailer af S, gav S håndpant i husholdningspantebreve i trailerne og deres forsikringssummer. I forbindelse med udlejning af trailerne gav K ved en som i håndpantsætningserklæring betegnet disposition en sparekasse R håndpante i de til enhver tid på en nærmere angiven sparekassebog indkomne ydelejer fra lejekontrakterne. Efter at K var kommet under konkurs, påstod konkursboet R domst til at betale de lejeydeler, som R havde oppebåret efter konkursens indtræden. Boet gjorde gældende, at disse indtægter tilkom boet på S' vegne, dvs. med henblik på senere fortimervis udlodning af beløbene til S. Boet fik ikke medhold, da panteretten ifølge løsørepantebrevene ikke omfattede lejeindtægter, hvorfor R i forhold til boet havde haft ret til lejeindtægterne.

Hvis til gengæld panteretten i løsøret ved parternes aftale er udstrakt til at omfatte f.eks. lejeindtægter mv., vil bestemmelserne i TL § 47, stk. 10 [tidligere stk. 5] ifølge retspraksis ikke være til hinder for, at disse indtægter pantsættes sammen med en underpantsætning af løsøret, jf. bl.a. U 1986.858 H og U 1984.1009 V. TL § 47, stk. 10, hvorefter omuetningspapirer, simple gælds breve og andre fordringer ikke selvstændigt kan pantsættes ved tinglysning af pantebrev efter reglerne om underpantsætning af løsøre, er omtalt bl.a. nedenfor i kapitel 11, afsnit 1.

U 1986.858 H:

Af en påtegning på et ejerpantebrev, der stiftede pantet i en næppe nærmere bestemte maskine, fremgik bl.a., at panteretten tillige skulle omfatte sindtægter af pantet, herunder leje og forpagtningsafgifter samt ersatningssummer. Påtegningen blev tinglyst for så vidt angå bestemmelsen om ersatningssummer (surrogater), jf. nedenfor i afsnit 6), men blev afvist i medfor af TL § 47, stk. 5 [nu stk. 10], for så vidt angå indtægterne af pantet. Heller ikke landsretten fandt, at panteretten kunne udstrækkes til lejeindtægter og forpagtningsafgifter, hvorimod Højesteret tillod, at påtegningen blev tinglyst i sin helhed.

U 1984.1609 V:

Et losom ejerpantebrev i et computranleg, der tillige omfattede pantet i indtægter af pantet, herunder leje og forpagtningsafgift samt ersatningssummer, fandtes af landsretten at kunne tinglyses i sin helhed. Landsretten udtalte udtrykkeligt, at TL § 47, stk. 5 [stk. 10] ikke kunne antages at sikre accessoriisk pantsætning af forsikringssummer og afkast af pantet i form af f.eks. de nivåte leje- og forpagtningsafgifter. I en kendelse afslagt nogle måneder forinden, U 1984.131 V, havde landsretten derimod udtalt, at det ville være i sind med § 47, stk. 5 [stk. 10], i forbindelse med tinglysning af et limitterpantebrev i en bil, tillige at tinglyse et vilkår i pantebrevet om, at panteretten også skulle omfatte afkast af pantet, herunder lejeindtægter.

Om de refererede afgørelser, herunder U 1989.153 H, der udtrykker Højesterets sympati for – til trods for § 47, stk. 10 – at kunne foretage en modpantsætning af lejetætheder til nogle forretningsskader, se Bent Iversen i Revision & Regnskabsvisen nr. 3 1990 s. 46-51.

I fravær af modstående aftale vil det også ved underpantsætning af losstre have formodningen for sig, at det er pantsætteren, der under panteforholdets normale forleb kan oppebære lejeindtægterne, og at panthaverens ret til indtægterne deraf først bliver aktuel, hvis pantsætteren misligholder panteretten, jf. Søren Thor Jensen i U 1998 B s. 8-9. Se tillige om pants frugter i forbindelse med virksomhedspant bemærknin gerne nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.2.6 og s. 137-138 i *Betrækning nr. 1459/2005 om virksomhedspant*.

## 5.2 Håndpantsætning og pantet i fordringer mv.

### 5.2.1 Losore

Ved håndpantsætning af losore vil det – i det omfang det overhovedet er praktisk – være en følge af, at panthaveren som aikringsakt har det frugterne, forudsat at der ikke mellem parterne er aftalt nogen anden

ordning, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 74-75. Se også *von Eyben: Panterettigheder* s. 98, der i øvrigt fremhæver, at en eventuel realisering af frugter (kalven fra koen, føllet fra hesten etc.) først kan ske i forbindelse med en eventuel realisering af modergenstanden.

### 5.2.2 Fordringer

Også ved pant i fordringer opstår spørgsmålet, om det er pantsætteren eller panthaveren, der kan oppebære frugterne af pantet, dvs. de renter, der er betinget i den pantsatte fordring.

Den almindelige opfatteelse i den juridiske litteratur er, at det i mangel af aftale om en modsat ordning tilkommer pantsætteren at oppebære ordinære renter – i hvert fald så længe panteforholdet ikke er misligholdt, se *von Eyben: Panterettigheder* s. 103 og *Carstensen og Rørdam: Pant* s. 75-76. Det antages derimod, at pantsætteren ikke – medmindre panthaveren ved en inkassofuldmagt udtrykkeligt har bemyndiget ham hertil – kan oppebære *afdrag* af den pantsatte fordring, idet dette efter omstændighederne ville kunne indebære en udhuling af sikkerheden. Se også bemærkningerne nedenfor i kapitel 13, afsnit 1.7.1 og *Claus Rohde i U 2012 B* s. 191-196. En udhuling af pantets substans ville kunne blive resultatet, såfremt de afdrag, der skal betales af skyldneren i henhold til den pantsatte fordring, er beløbsmæssigt højere end de afdrag, panthaveren måtte have betinget sig i forhold til pantsætteren.

Nedenfor i kapitel 13 fremgår det, at den underretning til skyldneren efter en simpel fordring, der er nødvendig for at skabe beskyttelsen i forhold til overdragerens (her altså pantsætterens) kreditorer og aftsætterbrevvære, jf. GBL § 31, ofte tillige af hensyn til betalingslegitimationen efter § 29 vil indeholde en tilføjelse om, at betalinger i henhold til den pantsatte fordring med frigørende virkning kun kan betales til erhververen (her panthaveren). Et sådant påbud skal selvsagt respekteres af såvel skyldneren efter den simple fordring som af pantsætteren, og forfaldne, renter og afdrag skal herefter betales til panthaveren til afskrivning på dennes fordring på pantsætteren.

### 5.2.3 Særlige rettigheder

Også med hensyn til andre aktiver kan det komme på tale at tage stilling til, om en eventuel panteret omfatter frugter.

Et lovbestemt tilfælde findes i § 112, stk. 3, i forsikringsaftaleloven, lovbg. nr. 999 af 5. oktober 2006 (FAL), der fastslår, at en forsikringsstagers krav på *bonus*, der forfalder til udbetaling, forinden en eventuel panthaver i en livsforsikringspolice har søgt fuldestgørelse for sit krav, ikke er omfattet af panteretten.

Herudover har det givet anledning til overvejelse, om en panteret i aktier tillige omfatter fondsandele (friaktier). Ved udstedelse af fondsandele flyttes et beløb, der i selskabets regnskab er placeret som reserver, til selskabskapitalen, jf. § 165, stk. 1, i selskabsloven, lovbg. nr. 610 af 28. april 2015, se herom *Noe Munck og Lars H. Kristensen: Selskabsformelle, 7. udg. (2014)* s. 316. Der sker ikke som ved kapitalforhøjelse nogen forøget indbetaling af midler til selskabet, idet der blot er tale om, at den verdi, en aktie repræsenterer, splittes op på et større antal aktier med den virkning, at kursverdien for de enkelte aktier, herunder friaktierne, falder. Afledet betyder det deraf, at den enkelte aktie også som pantsætningsobjekt (i hvert fald midlertidigt) mister en del af sin verdi, hvorfør panteretten for ikke at miste sin sikkerhedsfunktion antages at omfatte friaktier, jf. *von Eyben: Panterettigheder* s. 98 og *Carstensen og Rørdam: Pant* s. 76. Om de tegningsrettigheder, som ved nytegning, dvs. kapitaludvidelse, tilkommer aktionærerne, se *Henrik Kure* i U 2011 B s. 245 f., *Carstensen og Rørdam: Pant* s. 76 og nedenfor i kapitel 15, afsnit 3.3.

Panthaveren kan ikke uden videre udnytte en til aktien knyttet stemmeret, jf. *H. Schaumburg* i U 1969 B s. 120 (kommentar til U 1968.766 H), men i praksis er det sædvanligt, at panthaveren forbeholder sig stemmeretten på pantsatte kapitalandele, og et sådant forbehold vil ofte fremgå af f.eks. pengeinstitutternes standardlåndsdokumenter.

Retten til det udbytte, der måtte falde af immaterielle aktiver, herunder bl.a. forfatterindtægter og licensafgifter mv., tilfalder i mangel af anden aftale pantsætteren, jf. *von Eyben: Panterettigheder* s. 98.

## 6. Pantets surrogater

En panteret vil i en del tilfælde gribe, hvad der træder i stedet for den pantsatte genstand. Panteretten vil således efter omstændighederne kunne udstrækkes til at omfatte det surrogat, f.eks. en forsikrings- eller erstatningsydelse, der måtte blive udbetalt i tilfælde, hvor pantet ikke længere eksisterer (i sin oprindelige form), f.eks. fordi det helt eller delvist er ødelagt ved pantsætterens eller andres skadegørende adfærd eller er skaffet af vejen.

Dette er i god overensstemmelse med den opdeling af belåningsgrundlaget, som er den røde tråd i en fremstilling af panterettigheder, nemlig opdelingen i på den ene side den fordring, kreditor har mod skyldneren, og på den anden side den tinglige overbygning, som skal sikre kreditor en fortrinsstilling frem for de øvrige kreditorer, der retter

deres krav mod skyldnerens formue, og frem for de tredjemænd, der ved aftale med skyldneren afleder deres ret fra denne.

Der kan endvidere være behov for i tilfælde af ekspropriation af fast ejendom at lade de i ejendommen sikrede rettigheder få andel i den ekspropriationserstatning, der kommer til udbetaling fra ekspropiantens. Surrogatsynspunktet trænger sig også på i tilfælde, hvor et oprindeligt panteobjekt ombyttes med et andet, ligesom panthaveren kan have en interesse i at gøre et erstatningskrav gældende i tilfælde, hvor panteobjektet retsstridigt er overdraget til tredjemand og herefter bortkommet. I sidstnævnte tilfælde er »surrogatet« altså i givet fald den købesum eller ibyttetagne genstand, som pantsætteren har modtaget fra erhververen, og som træder i stedet for en umuliggjort vindikation, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 77.

I det indbyrdes forhold mellem panthaveren og pantsætteren vil begge parter normalt kunne stå sig ved, at panteretten udstrækkes til at angå et surrogat, jf. *von Eyben*: Panterettigheder s. 104, der peger på, at panthaveren i modsat fald ville kunne være motiveret til enten at afvise at yde kredit eller dog forlange et særligt vederlag for en manglende overflytning af panteretten til surrogatet. Det vil derfor bl.a. i ombytningstilfældene med en vis ret kunne hævdes, at en fortolkning af pantsætningsaftalen og de forudsætninger, hvorunder den er indgået, fører til, at det, der træder i stedet for panteobjektet, som surrogat skal tilfælde panthaveren, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 78.

Det forhold, at pantet skifter identitet, må imidlertid give parterne anledning til at genoverveje bl.a. forholdet til tredjemand, herunder navnlig forholdet til pantsætterens kreditorer, over for hvem panteretten skal sikres. Parterne må navnlig sikre sig, at de regler, der gælder for beskyttelsen i forhold til tredjemand og legitimationen til at modtage surrogatydelserne, f.eks. en forsikrings- eller erstatningsydelse eller en salgssum hidrørende fra et uberettiget salg af det pantsatte, bliver respekteret. Se hertil U 2009/289 V:

Panthaveren P havde i medfor af TL § 47 b, stk. 2, panteret i driftsmateriel mv. tilhørende en virksomhed V, der blev drevet fra lejede lokaler. På et tidspunkt, da V var kommet i økonomiske vanskeligheder, solgte V materiellet til K. V kom senere under konkurs, og boets kurator modtog herefter fra K købesummen for materiellet. Boet nægtede at overføre belabet til P og fulgte landretten med hold beri. Det blev lagt til grund, at panteretten i materiellet ved salget var blevet konverteret til en (simpel) fordring fra V mod K. Men da P ikke havde tagget den hertil fornødne sikringsakt i form af en denuntiation til K, jf. princippet i GBL § 31, stk. 1, havde P ikke i forhold til konkursboet bevaret sin sikkerhed i fordringen.

## 6.1 Tingsforsikring

En tingsforsikring mod skader og undergang dækker ikke blot pantsætteren, men tillige en række tredjemand, der har en økonomisk interesse i tingen, herunder panthavere, jf. FAL § 54, hvorefter forsikringen »anvendes for tegnet til fordel for bl.a. den, der som ejer, panthaver eller indehaver af anden tinglig ret vil lide tab derved, at tingen beskadiges eller går til grunde. For fast ejendoms vedkommende folger det endvidere af TL § 37, stk. 2, at når en ejendom er forsikret, omfatter tinglyst panteret i ejendommen tillige det pantsattes forsikringssummen.

Der er en principiel forskel mellem de to lovregler om forsikring. TL § 37, stk. 2, er en deklaratorisk regel om panteret i forsikringssummen (forsikringsydelsen), der indebærer, at panthaveren har et *afledet krav* mod forsikringsselskabet, dvs. et krav, der er afhængigt af, at der tilkommer pantsætteren et krav mod selskabet.

FAL § 54 er derimod en regel, der *inddrager panthaveren under forsikringsaftalen*. Betydningen af § 54 er, at bestemmelserne – når ikke andet er aftalt – giver panthaveren en status som selvstændigt sikret i FAL's forstand, hvorved hans stilling i flere henseender bliver uafhængig af forsikringstagerens forhold, se nærmere nedenfor.<sup>12</sup> FAL § 54 tager med andre ord stilling til det *tingsretlige* aspekt, og det er en konsekvens af bestemmelserne, at den sikrede uden at have foretaget nogen hertil sigtende sikringsakt har en beskyttet ret til den forsikringsydelse, som forsikringsselskabet skal udbetaale ved forsikringsbegivenhedens indtræden.

I en praktisk sammenhæng indebærer FAL § 54 eksempelvis, at den pantsætter, der i overensstemmelse med Almindelige Betingelser (A) nr. 5) har tegnet brandforsikring for den pantsatte ejendom, hermed har truffet en foranstaltung, der sigter mod at holde en panthaver i ejendommen (»den sikrede« i FAL's terminologi) skadeslos, hvis forsikringsbegivenheden skulle indtræde. Tilsvarende klausuler findes i de almindelige betingelser for henholdsvis almindeligt løsøre, motorkøretøjer og andele i andelsboligsforeninger.<sup>13</sup> Hvis panthaveren skal være sikret mod anden fare end brand, må han betinge sig dette i pantebrevet og desuden påse, at pantsætteren lever op til denne forpligtelse.

12. Panthaveren er med andre ord »den sikrede« i FAL's terminologi, jf. lovens § 2, stk. 3.

13. I U 2006 1646 V fandtes et investeringsselskab, der havde overtaget et gældsbewijs vedrørende køb af en bil, ikke at kunne påberibe sig, at bilen ejer opsigte forsikringsgen på bilen, idet gældsbewiuset kun bjsælde en personlig fondsret, der ikke var pan-

Når forsikring er tegnet, er panthaverens forsikringsdækning etableret, selv om han ikke med pantsætteren har indgået en udtrykkelig aftale om, at hans panteret skal være forsikret mod brand, og selv om han ikke har fået nogen meddelelse om forsikringen, jf. FAL § 57, stk. 1.<sup>14</sup> Forsikringsdækningen indtræder »ex lege«, dvs. uden at det f.eks. er nødvendigt, at der tilgår forsikringsselskabet underretning om, at ejendommen er pantsat. Det er heller ikke nødvendigt, at panthaveren har tiltrådt en panthaverdeklaration (omtalt nedenfor), se U 2014.537 H, hvorefter en bank, der havde ejendomsforbehold i en bil, der blev totalskadet, var dækket af billejerens forsikring, selv om skaden var foroldt ved grov uagtsomhed, og selv om banken ikke havde noteret en panthaverdeklaration.<sup>15</sup>

Den sikkerhed, som FAL § 54 giver bl.a. panthaveren, forudsætter, at forsikringsaftalen er gyldigt indgået. Bliver forsikringsaftalen helt eller delvis uvirksom som følge af de i FAL §§ 4 og 6 nævnte forhold (om svigagtige og urettige risikooplysninger), har panthaveren ikke noget krav over for forsikringsselskabet. Det samme gælder ved faststilling, jf. § 50, stk. 2, det, når pantobjektet befinner sig hos forsikringstageren (pantsætteren), identificerer denne med panthaveren. Ved brandforsikring følger det dog af § 86, stk. 1, at panthavere og andre i ejendommen berettigede, for så vidt de ikke kan opnå fuldestgørelse ved at holde sig til forsikringstageren, kan kræve erstatning af selskabet, selv om selskabets ansvar over for ejeren bortfalder eller nedsettes i medfør af de nævnte bestemmelser i §§ 4 og 6 eller § 50, stk. 2. Se fra retspraksis U 1954.241 H. Selskabets subsidiære haftelse i medfør af § 86, stk. 1, der kun gælder fast ejendom, kan ved en panthaverdeklaration, jf. nedenfor, bringes til anvendelse også ved pantsætning af læsøre.

Forsikringsselskabet hæfter derimod over for panthaveren, selv om pantsætteren selv forstærtigt har fremkaldt forsikringsbegivenheden, jf. ordlyden af FAL § 18, stk. 1 (uden zikredes). Tilsvarende gælder, hvis pantsætterens forhold må betegnes som grov uagtsomt, jf. § 18, stk. 2. Hvis derfor panthaveren (den sikrede) ikke har medvirket til den forstærtigt eller uagtsomt indtrådte forsikringsbegivenhed, vil han i medfør af FAL § 54 kunne gennemføre et selvstændigt krav mod forsikringsselskabet, jf. U 1991.175 H om en ufuldstigjort panthavers ret til andel i brandforsikringssum, U 1986.578 V, hvorefter også en udlegshaver ansås omfattet af § 54, samt den ovenfor omtalte afgørelse i U 2014.537 H om en ved et ejendomsforbehold sikret banks ret til forsikrings-

14. Den selvstændige betydning af Almindelige Betingelser (A) nr. 5) er derfor, at panthaveren kan forlange kapitalen indfriet, såfremt pantsætteren ikke på opfordring godtger, at pantet er behørigt brandforsikret, jf. Almindelige Betingelser (A) nr. 8), litra e).
15. En underretning af forsikringsselskabet vil dog have den betydning definitivt at fjerne pantsætterens (forsikringstagerens) legitimation til at forhandle med selskabet og oppebære forsikringen, jf. § 57, stk. 2.

ydren, dvs. den forstigning mod forsikringsselskabet, der opstod ved forsikringsbegivenhedens indtræden.

Der knytter sig særlig interesse til legitimationsspørgsmålet, dvs. til, under hvilke omstændigheder forsikringssekskabet kan træffe bindende aftaler med forsikringstageren eller andre og med frigorende virkning kan udbetale en forsikringsydelse.

Når forsikringsbevirkningen er indtrådt, tilkommer forsikringsydelsen umiddelbart den eller dem, hvis interesse forsikringen dækker, jf. FAL § 57, stk. 1. Denne regel brydes imidlertid af legitimationsreglen i § 57, stk. 2, idet forsikringstageren (pantsætteren) med bindende virkning kan forhandle og indgå forlig med selskabet om erstatning og oppebære denne. Selskabet må dog tage et vist hensyn til den sikrede og noge at gå med til en af forsikringstageren foreslægt ordning, hvis selskabet skønner, at forsikringstageren ikke tilbetyder værtager den sikredes interesser, jf. U 1986.578 V.

Legitimationsreglen gælder ikke, hvis en bestemt angiven person af forsikringstageren er oppgivet som berettiget, eller nogen selv har anmeldt sig til selskabet i denne egenskab, eller den sikrede har en vedtinghysning i tingbogen eller bilbogen sikret ret jf. § 57, stk. 2. I disse tilfælde skal forsikringssekskabet også forhandle med den pågældende rettighedshaver og kan ikke slutte forlig med forsikringstageren alene.

FAL § 54 beskytter ikke panthaveren i tilfælde, hvor pantsætteren (forsikringstageren) forsømmer at betale præmie vedrørende pantsat løsare med den virkning, at forsikringssekskabet opsigter forsikringen. Panthaveren er heller ikke i kraft af § 54 beskyttet imod aftaler mellem pantsætteren og selskabet om ændringer, herunder indskrænkninger i forsikringen, eller imod, at pantsætteren i øvrigt misligholder sine forpligtelser som forsikringstager. Panthaveren må derfor i egen interesse sørge for, at forsikringspolisen udbygges med en såkaldt *Panthaverdeklaration*. Ved en sådan deklaration forpligter selskabet sig til ikke at ophæve forsikringen som følge af præmierestance, forinden der er forlebet et vist tidsløp, efter at der er tilgået den sikrede panthaver underretning om den manglende betaling. Herudover forpligter selskabet sig til ikke at træffe aftale med forsikringstageren om vilkårsændringer i øvrigt og til at værtage den sikredes interesser i forbindelse med udbetaling af forsikringsydelsen.

Panthaverdeklarationen vil entydigt kunne etablere et omforhold umiddelbart mellem panthaveren og selskabet og f.eks. bestemme, at omstændigheder, der ellers ville kunne medføre bortført af forsikringstageren ret til erstatning, f.eks. m. fareforetagelse,

jf. FAL § 50, stk. 2, ikke skal kunne påberåbes over for panthaveren, jf. U 1991.695 V. Se også U 1999.1094 V, hvor panthaverdeklarationen i forening med FAL § 54 forhindrede, at panthaverens krav bortfaldt som følge af bortkomst af en bil i udlandet. Pantzetteren havde solgt bilen til en ukendt køber. Den omstændighed, at forsikringsbegivenheden var frenkaldt af pantzetteren, kunne ikke medføre, at panthaverens dækning faldt bort, idet panthaver efter FAL § 54 og panthaverdeklarationen var selvstændigt sikret i den pågældende situation. Se derimod U 2000.2338 V om totalskade på en bil, hvor en panthaverdeklaration ikke havde taget udtrykkeligt hensyn til, at forsikringstageren – men ikke panthaveren – var momsregistreret, og hvor der derfor ikke i medfør af FAL § 54 kunne tilkendes panthaveren et større beløb end det, forsikringstageren kunne have krævet, nemlig værdien af bilen eksklusive moms.

I geldsbrevlovens regi knytter en panthaverdeklaration sig til bestemmelsen om betalingslegitimation i lovens § 29. Ved en panthaverdeklaration forpligter et forsikringsselskab sig som netop nævnt (bl.a.) til ikke at udbetaale en forsikringsydelse ubekræftet til forsikringstageren, men at tilbageholde det beløb, som tilkommer panthaveren, når størrelsen af dette beløb dokumenteres over for selskabet.

FAL § 58, stk. 1, bestemmer dog, at i tilfælde, hvor en forsikring samtidig omfatter ejerens og panthaverens interesse, kan en forsikringsydelse i anledning af skade på pantegenstanden udbetales til ejeren («formålsbestemt udbetaling»), når skaden er udbedret, en forsikret bygning genopført mv., eller lige så betryggende sikkerhed for panthaverens fuldestgørelse er stillet. Hvis istandsættelse eller genanskaffelse ikke sker, skal erstatningsbeløbet fordeles mellem ejeren og andre berettigede under lagttagelse af ovennævnte regel i FAL § 57, stk. 2, jf. § 58, stk. 2. Se U 1991.642 H. En aftale mellem selskabet og ejeren indebar, at en brandskaderstatning skulle anvendes til genopførelse af nogle beskadigede bygninger, og da forsikringsaftalen indeholdt bestemmelser, der sikrede, at erstatningen først blev frigivet i takt med byggearbejdets udførelse, fandtes selskabet i medfør af FAL § 58, stk. 1, jf. § 57, stk. 2, at have været berettiget til med virkning for panthaverne at indgå forlig med ejeren om opgørelse af forsikringsydelsen.

Efter den tidlige gældende bestemmelse i FAL § 57, stk. 2, der blev ændret ved lov nr. 539 af 8. juni 2006, gjaldt bestemmelsen kun, hvis den sikrede havde en ved tinglysing sikret ret i fast ejendom, jf. U 2005.3437 H, der fastslog, at et forsikringsselskab ikke havde pligt til at undersøge bilbogen, forinden selskabet udbetalte en erstatning for totalskade på en bil til forsikringstageren. Højesteret fastslog, at der ikke var grundlag for at anvende § 57, stk. 2, direkte eller analogt på rettigheder over motorkøretøjer, der var tinglyst i bilbogen. Ändringen af § 57, stk. 2, er formentlig en direkte konsekvens af højesteretsafgørelsen. Der må dog antages at gælde en bagatelgrænse, hvor selskabet med frigørende virkning uden videre kan afregne en kontanterstatning til ejeren, når det ud fra enhver praktisk betragtning må formodes, at panthaverens reisstilling ikke forringes, jf. Beslutning nr. 1471/2006 om digital tinglysing s. 358. Konsekvensen heraf er, at ændringen af § 57, stk. 2, i praksis alene har betydning ved

udbedring af voldsomt overtrængning, dvs. når udbedring m.m. jf. § 5B, stk. 1, ikke kan ske.

## 6.2 Erstatning

Hvis udstjernands ødelæggelse eller beskadigelse af den pantsatte ejendom udløser et erstatningskrav, udstrækkes panthaverens ret til at angå (andet i) erstatningssummen. Se f.eks. Almindelige Betingelser (A) nr. 4).

Det er uafklaret i retspraksis, om panthaverens krav mod skadevolderen er et afdeligt krav, eller om han selvstændigt kan rette et krav mod skadegivende ejendom. Jf. tilfællet i U 1959 B s. 129, der kun vil tillade panthaveren at rette et selvstændigt krav, hvor der foreligger særlige omstændigheder, herunder i tilfælde, hvor pantsætteren ikke selv ønsker at rette kravet. Pantsætteren kan dog næppe være legitimert til helt eller delvis at give afskald på større erstatningsbeløb og derved gøre panthaverens krav illogisk. Smh. U 1991.226 Ø, hvorefter et beløb på 60.000 kr. svarende til den skadensmæssige forringelse af en pantret i en fast ejendom som følge af en skadegivende adfærd ikke kunne udbetales med frigivende virkning til pantsætteren, idet den for skaden ansvarlige ved et eftersyn af tingbogen kunne være blevet bekendt med panthaverens identitet.

Hvis det erstatningskrav, der tilkommer pantsætters ejer, nedskrives eller bortfalder på grund af egen skyld udvist af ejeren, vil dette formentlig også påvirke panthaverens krav, jf. von Ebyen: Pantrettigheder 118 og Carsen og Rundt. Pant s. 84.

I U 1995.124 B hævdede panthaveren P, som ikke var blevet fyldestgjort under en transportaktion over en fast ejendom tilhørende pantsætteren A, at han havde krav på den erstatning, som A havde opnået ved et lidt mindre tidligere ejer af ejendommen i anledning af konstaterede mangler ved ejendommen. Landretten fandt imidlertid, at erstatningen ikke var blevet forholdsmæssig mellem A og den tidligere ejer af ejendommen, og at P således ikke kunne nedsætte noget krav over for en bank, der havde fået transport på erstatningsbeløbet.

Se desuden U 1972.999 V. Å gev. P pantsættet en nyopført ejendom, der ved pantsættersiden havde forsikringsmangler i anledning af hvilke A havde et erstatningskrav mod pantsættersiden, hvemden der varstående præcis. Da A opnåede transportakord uden for konkurrence, hvorefter P kunne opnåede den samme betydning for en pantsætning. Under henvisning til, at anledning af manglene, ved sikkerhedsreglen af ejendommen var holdt uden for konkurrence,

besummen, der måtte antages at være blevet tilsvarende mindre, fandtes det - med landsrettenes ord - nat fulgs af almindelige retsgrundsatninger, at beløbet tilkom P og ikke sakkordboet. Landsretten lagde herved vægt på, at P ved pantsætningen have haft krav på, at selgeren udbedrede manglerne, således at de værdier, der i så fald ville være blevet tilført ejendommen, ville være indgået under panteretten. Som fremhævet af *Carstensen og Rørdam*, Pant s. 80 skal resultatet i U 1972.909 V formentlig ses i lyset af, at der i sagen var et konkret grundlag for det fortolkningresultat, retten nåede til. Herved er der formentlig bl.a. tækt på, at P under de forudsætninger, hvorunder pantsætningsaftalen blev indgået, i forhold til A havde krav på at manglerne blev udbedret.

### 6.3 Ekspropriation

Ved ekspropriation af en fast ejendom til erhvervelse af ejendomsret for eksproprianten bortfalder sædvanligvis samtlige rettigheder til eller over det eksproprierede, jf. § 25 i lovbg. nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven).

Ekspropriation kan kun ske mod fuld erstatning, jf. grundlovens § 73.

Det antages normalt, at panthaverens krav i denne anledning er et krav, der er afledet fra pantsætteren (ejeren af ejendommen), og at den samlede erstatning følgelig ikke kan overstige det krav, som ville tilfalde ejeren, hvis ejendommen havde været ubehæftet, jf. *Carstensen og Rørdam*, Pant s. 80, men anderledes *Sikkerhed i fast ejendom* s. 291. Om de legeferenda betragtninger til støtte for, at kravet skulle vurderes særskilt i forhold til hver enkelt rettighedshaver i ejendommen, se *von Eyben: Panterettigheder* s. 105-106.

Ekspropriationssummen tilfalder panthaverne i prioritetsorden, dvs. at udbetalingen fortrinsvis sker til indehaveren af den bedst prioriterede panteret i ejendommen. Udbetaling af et beløb til en enkelt panthaver efterlader ikke noget ejerpant, dvs. en ledig plads i prioritetsordenen, som ejeren i givet fald skulle råde over i medfør af bestemmelsen i TL § 40, stik. 1, 1. pkt., jf. nærmere nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.1. Svarende til retsstillingen i tilfælde af relaksation af en del af den faste ejendom bevirket afståelsen af en del af den faste ejendom, at denne sædvanligvis må antages at gå ned i værdi, og den hidtidige prioritetsorden må følgelig være operativ i sin oprindelige skikkelse inden for restejendommens værdi. Efterfølgende panthavere bliver kompenseret derved, at de rykker frem i prioritetsrækkefølgen.

Udbetaling af erstatning sker normalt direkte til den enkelte panthaver. Efter ekspropriationsproceslovens § 23, stk. 2, kan udbetaling kun ske til ejeren, hvis ekspropriationskommissionen skønner, at ekspropriationsindgredet er ubetydeligt i forhold til ejendommens størrelse og værdi og ikke på nogen måde indebærer fare for pantsikkerheden. Udbetningen til panthavere sker i prioritetsorden.

Om ekspropriation i henhold til lov om offentlige veje se U 1985-239 V, som tilkendte en forbiglet panthaver erstatning, idet landstetten skønede, at et beløb på 18.000 kr., som var blevet udbetalt til ejeren, efter de konkrete forhold i sagen ikke kunne betragtes som ubetydeligt.

Ejeren kan forhandle med eksproprianten og indgå forlig om erstatningens størrelse, idet kun ejere og brugere skal indkaldes til ekspropriationsforretningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 15, stk. 3. Øvrige interesser skal dog indkaldes, hvis det må antages at være af betydning for varetagelsen af deres interesser. Undladelse af at indvare f.eks. panthavere bevirker ikke, at disse vil være afskåret fra at anfægte et ugunstigt forlig, jf. von Syber: Panterettigheder s. 107.

En panthaver får del i ekspropriationssummen i henhold til beløbsangivelsen i pantebrevet (den nominelle værdi af restgelden) og ikke efter pantebrevets kursværdi.

#### 6.4 Ombrytning af pantegenstanden

Tinglysingslovens § 37, § 47 b, stk. 2, og § 47 c er eksempler på, at lovgivningen i særlige tilfælde accepterer ombrytninger, idet de nævnte bestemmelser tillader, at pantretten i bl.a. »driftsinventar» og »driftsmateriel» udskiftes ifølge en regelmæssig drift, således at den oprindeligt stiftede panteret i disse tilbehørsgenstande uden videre oversføres på de »surrogater», der er trådt i stedet for de udskiftede.

De nævnte bestemmelser kan imidlertid ikke tages til indtægt for en almindelig surrogatgrundudsættning, idet bestemmelserne fører til, at også nyanskaffelser, som ikke træder i stedet for det udskiftede materiel og tilbehør, gribes af pantretten.

Det må samtidig fremhæves, at ingen af bestemmelserne, der er nærmere omtalt nedenfor i henholdsvis kapitel 9 og kapitel 11, hindrer, at de udskiftede genstande – forinden de indgår i driften af en virksomhed – særskilt behæftes med ejendomsforbehold eller leseoreunderpantske værdi for panthavene som tilfældet var for de udskiftede genstande.

Når det gælder muligheden for ombrytning uden for de nævnte lovstoffer, er det den almindelige opfattelse, at et hensyn til pantsætterens ov-

rigtige kreditorer og aftale erhververe taler for en mere restriktiv holdning, og at panteretten deraf ikke uden videre overføres til det nye aktiv.

Hensynet til de almindelige kreditorer forekommer dog ikke at tale afgørende imod, at panteretten omfatter de genstande, hvormed det oprindelige panteobjekt er ombyttet. Kreditorerne har ikke krav på, at deres skyldner til enhver tid har rådighed over bestemte genstande, for at disse i givet fald skulle kunne tjene som objekter for en fyldstigerel-sesadgang. Ifølge *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 79 ville det kunne virke stødende, om kreditorer skulle kunne profitere af deres skyldners ofte retsstridige dispositioner, smh. U 1994.101 V, hvorefter panteretten i en svinebesætning, der af en forpagter ulovligt var blevet udskilt fra en landbrugsejendom, også omfattede den del af besætningen, der blev indkøbt til erstatning for de afhændede dyr, der havde tilhørt ejeren.

Hensynet til pantsætterens eventuelle aftale erhververe taler heller ikke med nogen større vægt for, at en ombytning ikke skulle have den af panthaver og pantsætter tilsigtede virkning. En sikkerhedsret i surrogatet kan nemlig alene gøres gældende over for en aftale erhverver i god tro, hvis den relevante sikringsakt for så vidt angår surrogatet er iagttaget. Den sikringsakt, f.eks. tinglysnings af underpanteret i en løseregenstand, der er iagttaget for så vidt angår den oprindelige pantegenstand, overføres ikke automatisk til surrogatet, jf. U 2009.289 V, der er omtalt foran i afsnit 6. Se også U 1933.763 V, hvorefter en løserepantret i et kasseapparat ikke omfattede et andet kasseapparat, hvormed det pantsatte apparat blev ombyttet, idet der hertil måtte kræves en fornyet pantsætning. Smh. tillige U 1999.473 V: En panthaver i fast ejendom (landbrugsejendom) havde fortapt sin panteret til et salgsprovenu af nogle svin på tidspunktet efter en betalingsstandsningens anmeldelse, idet nettoprovenuet, der var fremkommet ved en tiltrådt minimering af besætningen, ikke som aftalt var holdt adskilt fra skyldnerens øvrige midler. En af tilsynet på et senere tidspunkt under betalingsstandsningen oprettet sikringskonto og efterfølgende indsætning af nettoprovenuet på kontoen til fordel for panthaveren i ejendommen blev anset for at være en uberettiget begunstigelse af panthaveren og derfor omstødelig i medfør af KL § 72, stk. 2 og stk. 3, idet tilsynet fandtes åbenbart at have overskredet sine beføjelser. Afgørelsen viser, at den særlige »sikringsakt«, der skal være iagttaget for at hævde en separatiststilling til penge (effektiv adskillelse af midlerne fra skyldnerens andre midler), ikke var opfyldt.

Selv om en fortolkning af pantsætningsaftalen fører til, at et surrogat fuldt ud opfylder parternes forudsætninger om sikkerhed, må parterne – nævnlig panthaveren – være på det rene med, at sådanne forudsætnin-

ger alene kan referere sig til det interne forhold, og altså – som fremhævet ovenfor – ikke være bindende i forhold til tredjemand. Se i øvrigt om disse forhold *Carstensen og Rankam: Pant* s. 79.

Om ombytningsspørgsmålet i forhold til omstodelsesmuligheden i konkurslovens § 70 se LI 1994.1016 V, der er omtalt nedenfor i kapitel 10, afsnit 4.3.

## Kapitel 2

# Panteretten og det personlige gældsansvar

Såfremt det ved en tvangsrealisation af de pantsatte aktiver viser sig, at sikkerheden ikke er tilstrækkelig til at dække en panthavers tilgodehavende, kan det blive aktuelt at tage stilling til, om panteretten er forbundet med et *personligt gældsansvar*, som kan gøres gældende mod andre dele af skyldnerens (pantsætterens) formue.

I konkurstilfælde kan der desuden opstå sterlige spørgsmål, såfremt en panthaver ud over sin panteret tillige har en personlig fordring, som han kan gøre gældende over for fallenten. Problemet er i denne sammenhæng, om panthaveren har *begrænset* dividenderet (anmeldelsesret), dvs. om han i boet alene kan anmelde forskellen mellem det beløb, pantet måtte indbringe, og det tilgodehavende, han har mod fallenten, eller om han har *fuld* dividenderet, og altså kan anmelde hele sin fordring uden hensyn til at han har fået delvis fyldestgørelse ved en realisation af pantet. Dividenderetten er omtalt nedenfor i afsnit 3.

I en redegørelse for forholdet mellem panteretten og det personlige gældsansvar må der anlægges en sondring mellem, om pantsætteren ved pantsætningen har givet panthaveren sikkerhed for sin egen gæld, eller om sikkerhedsstillelsen har karakter af kaution, dvs. en panteret stillet for tredjemanns gæld.

### 1. Panteret for egen gæld

#### 1.1 Panteret i en enkelt genstand

I de sædvanlige tilfælde, hvor pantsætteren har stillet sikkerhed for sin egen gæld til panthaveren, vil det have formodningen for sig, at der ved siden af den reelle sikkerhed (pantet) består en personlig gældsfordring, som panthaveren kan gøre gældende mod pantsætteren. Pantet skal alene give panthaveren en *supplerende* sikkerhed for, at han, hvis pant-

sætteren ikke er i stand til at opfylde sin forpligtelse, vil denne opna  
dekning for sit tilgodchavende.

Hvis pantsættersens evne eller vilje til at opfylde sin betalingsforplig-  
telse svigter, vil derfor slæv den, der har panteret i fast ejendom, som  
den, der har underpanteret eller håndpanteret i løsøre eller panteret i  
fordringer, sædvanligvis kunne holde sig både til pantsætters realisations-  
værdi og gøre et krav gældende over for pantsætteren. Såfremt en  
tvangsrulering af det pantsatte afsluttes, uden at panthaveren har  
flet (fold) dekning for sit tilgodchavende, vil panthaveren i almindelig-  
hed kunne rette et personligt krav mod pantsætteren for ad denne vej at  
søge sit (rest)tilgodchavende inddirekt.<sup>1</sup>

Nogen illustrerende praktiske eksempler herpå fremgår af kapitel 8,  
afsnit 5, hvor der er taget stilling til – og svaret bekræftende på – om et  
pantebrev i fast ejendom, efter at være blevet slettet som udækket på en  
tvangsauction over den pantsatte ejendom, kan danne grundlag for et  
umiddelbart udtag i skyldnerens øvrige formue med henblik på tvang-  
sfuldbyrde af den personlige (rest)fordring.<sup>2</sup>

Der er ikke noget i vejen for, at parterne i pantebrevet træffer aftale  
om, at pantsætters realisationsværdi skal udgøre den maksimale grænse for,  
hvad panthaveren kan gøre gældende. En sådan vedtægelse vil udelukke  
et personligt gjeldsansvar for pantsætteren. Det vil imidlertid være sjæl-  
drent, at et pantebrev er klausuleret på denne måde. I U 1984.764 H  
fandtes det dog at være tilstrækkeligt klart angivet over for en køber af  
en række pantebreve, at den til pantebrevene knyttede personlige for-  
dring ikke skulle kunne gøres gældende over for pantsætterne. Se også  
f.eks. den nedenfor i kapitel 11 omtalte afgørelse U 1982.188 V.

»Skyggeprioriteten«, jf. § 24, stk. 1, 2. pkt., i lovbkg. nr. 850 af 25.  
juni 2014 om realkreditlån og realkreditobligationer (omtalt nedenfor i  
kapitel 10, afsnit 2.1.3), er et yderligere eksempel på en panteret uden  
personlig hæftelse for ejeren af den faste ejendom.

1. Det følger dog af en fast afgørelse, at håndpantretning af løsøre hos professionelle  
pantsættere ikke er forbundet med personlig hæftelse, jf. U 1984.24 H. Ved fastsæt-  
telsen af tilbetalabet i disse tilfælde tages der sædvanligvis dette bensyn til pantsætters  
realisationsværdi og ikke til pantsætters personlige forhold. Ifølge H. Krug Jesper-  
hus' Festskrift til W.E. von Eyben (1982) s. 124 gælder dette kun, når de låns, der ydes  
Kongelige Assisternehus.
2. I forbindelse med overgang til digital tinglysning er der foretaget nogle ændringer af  
og tillæsninger til bl.a. RPL § 478, stk. 4, og § 483, stk. 2-3, pkt., dvs. de bestemmelser i  
afsnit 5.

Særlig for så vidt angår ejerpantebreve, se nærmere om disse pantedokumenter nedenfor i kapitel 8, afsnit 1.2.1, har det været hævdet, at det beror på *udformningen* af ejerpantebrevet, om udstederen hæfter personligt eller ej. Dette har sammenhæng med, at det i de hidtil anvendte formularer for et ejerpantebrev oftest er overladt til parterne ved udstregning at vælge en af de alternative muligheder (»panteret med/uden personligt gældsansvar«) i den sædvanligvis fortrykte tekst.

Det har i tilfælde, hvor udstederen som skyldner hæfter for et *underliggende gældsforhold*, der vedrører udstederens *egen gæld*, imidlertid ikke nogen betydning, om det er ordet »med« eller ordet »uden« (personligt gældsansvar), der er streget ud. Ejerpantebrevet oprettes for at sikre det pågældende gældsforhold, og hvis det gyldigt påhviler udstederen at opfylde gældsforholdet over for panthaveren, vil denne forpligtelse være uafhængig af, om det ene eller det andet af de nævnte alternativer er anvendt. Se U 1983.170 V: Det fandtes ikke ved anvendelse af ordene »med personligt gældsansvar« i et ejerpantebrev at være givet nogen særlig skylderkendelse *ud over*, hvad der fremgik af en underliggende købekontrakt, og der fandtes heller ikke i ejerpantebrevets udformning i øvrigt at ligge en sådan særlig anerkendelse af gældens tilbivelse og størrelse, at ejerpantebrevet herved var blevet ændret fra et pantedokument vedrørende gælden efter købekontrakten til et særligt retsgrundlag, der kunne medføre, at den sikrede gæld først var forældet efter 20 år, jf. § 1, stk. 2, i den nu ophævede forældelseslov fra 1908. Om tilfælde, hvor et ejerpantebrev er lagt til sikkerhed for en *tredjemandsgæld* se bemærkningerne nedenfor i afsnit 2.

Se i øvrigt om spørgsmålet *von Eyben*: Panterettigheder s. 37, *Lynge Andersen m.fl.*: Kreditretlige Emner, 3. udg. (2010) s. 67, *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 24 og *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 139-140.

I tilfælde, hvor et ejerpantebrev efter at være blevet slettet som udækket på en tvangsauktion ønskes benyttet som grundlag for foretagelse af udlejning i den tidligere pantsætters personlige formue, har det dog betydning, at ejerpantebrevet er klausuleret med personlig hæftelse, jf. U 1987.742 Ø, hvorefter ejerpantebrevet i så fald som omfattet af RPL § 478, stk. 1, nr. 6, kan fuldbyrdes uden at opfylde det i § 478, stk. 1, nr. 5, indeholdte krav om at være forsynet med en *tvangsfuldbyrdelsesklausul*, dvs. en klausul i dokumentet om, at det umiddelbart kan tjene som grundlag for fuldbyrdelse.<sup>3</sup>

Spørgsmålet om, i hvilket omfang udstederen af et ejerpantebrev kan komme til at hæfte personligt i forhold til en senere erhverver af ejer-

3. *JL Kirstrup m.fl.*: Fogdsager, 4. udg. (2009) s. 82.

pantebrevet, kunne tænkes at få betydning, såfremt en aktuel indehaver af pantebrevet har erhvervet dokumentet i tillid til overdrægerens urigtige oplysninger om, at pantebrevet sikrede et beløb svarende til den unglyste hovedstol, uagtet den faktiske gæld i henhold til det underliggende skyldforhold var lavere.

Risikoen for, at udstederen skulle miste sin indsigtelse om gældens størrelse, er dog ikke særlig stor. Selv om ejerpantebrevet som udgangspunkt betragtes som negatabelt, jf. TL § 27, stk. 2, vil erhververen af ejerpantebrevet normalt ikke med rette kunne forvente, at ejerpantebrevet er »bæret af en fordrings, der sværer til pantebrevets tinglyste hovedstol, hvorfor et anbringende om, at udstederen har mistet sin indsigtelse om størrelsen af det underliggende skyldforhold, normalt ikke vil blive imødekommen.<sup>4</sup>« Erhververen vil med andre ord ikke kunne honore det krav om god tro, der, jf. § 27 a, stk. 1, er en forudsætning for, at han kan tilside sætte udstedernes indsigtelse om omfanget af den gæld, der er sikret ved ejerpantebrevet.

Selv om den, der får transport på et ejerpantebrev, i forvejen (tilfældigvis) har en usikret fordring på udstederen, er det udelukket, at transportøren, uden at udstederen er indforstået hermed, kabrer sig til en sikring af denne fordring på udstederen. Udstedernes samtykke til, at fordringen får sikkerhed i kraft af ejerpantebrevet, er nødvendigt, fordi der i realiteten er tale om en ny pantsættning, hvorved en usikret fordring suges sikret – og en sådan pantsættning kan kun komme i stand ved en aftale mellem transportøren og udstederen af ejerpantebrevet. Se bemærkningerne foran i kapitel 1, hvor denne forudsætning for stiftelse af en panteret er omtalt.

Spørgsmålet om, hvorvidt pantøren skal holde sig til pantet, førinden han i kraft af en til panteretten knyttet personlig fordring eventuelt søger fyldestgørelse i anden af pantsættersens (måske lettere realisable) aktiver, har ikke større praktisk betydning.

Pantsættersens kan på baggrund af sin plivningsret, jf. RPL § 517, stk. 1, henvise pantøren til først at sege opnået fyldestgørelse gennem en realisation af det pantsatte. Endvidere skal fogedretten påse, at udleg så vidt muligt sker i de aktiver, som skyldneren og hans husstand bedst kan undvære, jf. § 517, stk. 4, og i væretagelsen af denne embedspligt kan fogedretten henvise pantøren til først og fremmest at holde sig til pantet. Bestemmelserne kan i øvrigt fald anvendes til at nægte udleg i andet end pantet, hvis skyldneren efter fogedretterns skøn nok kan

4. U 1973 745 O, der også er omtalt i kapitel 1, afsnit 1.2.1, forslog, at et ejerpantebrev ikke i sig selv er hæm af sagen fordring.

undvære det pantsatte, men ikke en anden genstand, som panthaveren ønsker udlæg i. Hverken pantsætteren eller fogedretten kan dog – med mindre pantsætteren opfylder fordringen ved betaling, jf. § 496 – hindre, at panthaveren foretager udlæg i det pantsatte, jf. § 517, stk. 2, 2. pkt.

Håndpantsat løsere og pantsatte fordringer, herunder de fordringer, der er omfattet af et virksomhedspant efter TL § 47 c eller et fordringspant efter § 47 d (omtalt nedenfor i kapitel 11), kan panthaveren lade bortsælge ved tvangsauktion uden forudgående udlæg, jf. KL § 91 og RPL § 538 a.

Se i øvrigt om de særlige synspunkter vedrørende forholdet mellem den personlige fordring og den tinglige sikkerhed, der er udtrykt i afgørelserne U 2010.2856 H og U 1984.123 H, nedenfor i kapitel 8, henholdsvis afsnit 1.2.1 og afsnit 2.1.2.

## 1.2 Panteret i mere end én genstand

Hvis flere genstande *tilhørende forskellige ejere* hæfter fuldt ud for den samme gæld, kan panthaveren gøre det fulde krav gældende i forhold til hvert enkelt af panteobjekterne.

Panterne hæfter solidarisk, og panthaveren har valgret med hensyn til, over for hvilket af de flere panteobjekter han vil rejse kravet, jf. U 1996.339 Ø, hvorefter de enkelte ejerlejlighedsejere i en ejersforening hæftede solidarisk med deres lejlighed for betaling af forbrugsafgifter til det offentlige.

Et særligt spørgsmål er, om et ejerpantebrev, når det har sikkerhed i flere forskellige pantegenstande, der *tilhører samme ejer*, kan gøres gældende for det fulde beløb i hvert af panteobjekterne. I U 1987.913 H blev dette spørgsmål besvaret benægtende:

Et ejerpantebrev gav efter dokumentets ordlyd panteret for 3 mio. kr. i 3 forskellige ejendomme. Det forhold, at panten blev givet gennem tinglysing på 3 forskellige ejendomme, kunne ikke til skade for en efterstående panthaver føre til, at den sikkerhedsmessige ramme blev udvidet ud over ejerpantebrevets pålydende, når det ikke i pantebrevet eller på anden måde var aftalt, at hver ejendom skulle hæfte for hele beløbet, også efter at der var opnået delvis dækning fra de andre ejendomme. En efterstårde panthaver fandtes at have krav på ikke at blive ringere stillet, end hvis de flere ejendomme var sat sammen på tvangsauktion, og fællespanthaveren havde fået dækning i samtlige ejendomme under ét i forhold til deres værdi.

Afgørelsen udtrykker det grundlæggende princip i dansk ret, at et pantebrev ikke uden særlige holdepunkter giver sikkerhed for et større beløb end det skyldige beløb.

Den begrænsning af dækningsmuligheden, der er udtrykt i U 1987.913 H, gælder ikke alene, når der sker en samtidig (simultane) realisation af de solidarisk høftende pantsobjekter, men også når de eventuelle tvangsauktioner over disse ejendomme afholdes i nær forbindelse med hinanden, jf. U 1966.374 H. Og i disse tilfælde vil de berettede parter, herunder de efterstående berettigede, kunne kræve, at ingen af dem bliver riget stillet, end de ville være blevet, dorom ejendommene var blevet sat sammen til auktion, og fællespanthaveren havde fået dækning i ejendommene under et i forhold til deres værdi. Se indgående herom *H. Krag Jespersen* i *Festschrift til W.E. von Eyben* (1982) s. 119-125, der behører spørgsmålet om, hvorvidt panteretten i sig selv er en *fællesret*, således som det er udviklet hos *von Eyben*: *Panterettighedet* s. 17-19.

Begrænsningen i adgangen til at anvende pantebrevet mere end én gang er umiddelbart let at håndtere, når det »fælles« pantebrev, der er lyst på de solidarisk høftende ejendomme, er et ordinært pantebrev, idet pantsætteren her kan kræve, at det beløb, som indkommer ved realisation af den første ejendom, ved en digital påtegning bliver afskrevet på pantebrevet, der herefter kun kan gøres gældende for et resterende restbeløb ved realisation af den eller de øvrige ejendomme. Hvis pantebrevet bliver fuldt indfriet, kan det selvsagt ikke gøres gældende mod de øvrige ejendomme overhovedet. En tilsvarende nedskrivning af pantebrevets bøvedstol sker derimod ikke, hvis fællespantebrevet er et ejerpantebrev, der derfor – formelt – kan eksistere videre med den oprindelige beløbsangivelse, også efter at den underliggende fordring er blevet helt eller delvis indfriet. Men også i disse tilfælde må det fastholdes, at en panteret i flere aktiver kun er udtryk for en forstærkning af sikkerheden inden for rammerne af pantebrevsbeløbet, jf. *H. Krag Jespersen*, anf. st., s. 131. Den tingjæste ramme for ejerpantebrevet udgør således maksimum for panthaverens fyldesgørelsesudgang, jf. den foran nævnte højesteretsafgørelse U 1966.374 om forholdet til en efterstående panthaver. Fællespanthaveren kan derfor ikke form for de efterstående berettigede i den eller de øvrige ejendomme benytte ejerpantebrevet med henblik på at sage fyldesgærdse for øvrige ikke-sikrede kram, som han måtte have mod pantsætteren. Hvis disse kram med pantsætterens samtykke tillægges sikkerhed inden for ejerpantebrevet, vil en sådan disposition i øvrigt kunne rammes af omstændelser i medfør af KL § 70 som en sikkerhedsstillelse for ikke samtidigt stiftet gjeld.

De nævnte begrænsninger vil tilsvarende gælde, hvis fællespantebrevet er et akadespantebrev.

Se i øvrigt om spørgsmålet nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.3.1 om tetra.

## 2. Panteret for tredjemandsgæld

### 2.1 Hæftelsens omfang

Også i tilfælde, hvor pantet skal tjene til sikkerhed for *tredjemandsgæld*, opstår spørgsmålet, om pantsætteren – ud over at stille et eller flere af sine aktiver som sikkerhed – tillige over for panthaveren hæfter personligt for den sikrede fordring.

Den deklaratoriske regel er i disse tilfælde, at den pågældende tredjemandspantsætter ikke uden særlige holdepunkter hæfter personligt for tredjemandsgældsforspligtelse, og at han derfor – udtrykt på anden måde – nok har stillet et aktiv, f.eks. et ejerpantebrev i sin faste ejendom eller et ham tilhørende pantebrev eller andet skylddokument, til disposition som sikkerhedsobjekt, men at han ikke samtidig har påtaget sig at *kautioneer* personligt for skyldneren, jf. *Carstensen og Rordam*: Pant s. 24-25. Det kan navnlig ikke i den omstændighed, at der i et ejerpantebrev, som skal tjene som sikkerhed for en tredjemandsgældsforspligtelse, er brugt udtrykket »med personligt gældsansvar«, indlægges et tilslagn fra udstederen om, at han – hvis pantet værdimæssigt ikke er tilstrækkeligt – personligt vil udrede det ikke sikrede forskelsbeløb til panthaveren. Dette synspunkt er bl.a. kommet til udtryk i afgørelsen U 1974.783 V:

H havde for at hindre en konkursbegiering mod sin ægtefælle M givet en af M's kreditører, K, sekunder panteret for maksimalt 20.000 kr. i et ejerpantebrev, der var udfærdiget 2 år tidligere og tinglyst på H's særegen ejendom. Ejerpantebrevet var oprindelig udstedt med henblik på at udgøre sikkerheden for et byggelån og var udformet med *personligt ansvar*, idet ordet »uden« (personligt gældsansvar) var udstreget i den anvendte fostrykte formulær. K fratældt imidlertid senere pantesikkerheden i ejendommen og plæstod med henvisning til det personlige gældsansvar H dømt til at betale 20.000 kr. Da det var ubestridt, at parterne ved håndpantsætningen alene havde tilsigtet at stille en *panteret* i ejendommen, og da der i øvrigt ikke var noget, der talte for, at H tillige havde villet påtage sig en personlig forpligtelse for M's gæld, fandt landsretten, at der ikke i ejerpantebrevets bestemmelse om personligt gældsansvar var grundlag for at imødedekommme K's krav, og H blev følgelig frifundet. Det afgørende er med andre ord, at et ejerpantebrev typisk vil have det formål at skabe pantesikkerhed, således at alene *særlige omstændigheder* kan bryde den formodning, at et personligt ansvar i første række skal grunde sig på indholdet af det underliggende skyldforhold, smh. bemærkningerne ovenfor. *Hvis* det er meningen, at pantsætteren tillige skal hæfte personligt for tredjemandsgæld, må han derfor forpligte sig »som pantsætter og *kautioneer*. Se også U 1983.170 V.

Medens et valg mellem den personlige hæftelse og pantehæftelsen står, des normalt ikke bliver aktuelt ved tredjemandspantsætning som følge af, at pantsætteren normalt ikke hæfter personligt, opstår til gengæld spørgsmålet, om panthaveren først må sege at inddrive den personlige fordring mod hovedskyldneren, forinden han retter kravet mod den pantsætte.

Tredjemandspantsætning har væsentlige lighedspunkter med *kaution*, om hvorfør sammenstillingen med denne form for sikkerhed kunne tale for, at tredjemandspantsætteren – i hvert fald ved pantsætning af fast ejendom og løsøre – er *subsidiært forpligtet*, og at han hæfter efter regler svarende til den simple kautionist, se i overensstemmelse hermed *Carstensen og Rondam*: Pant s. 27, men heroverfor *Gomard* i *Festskrift til Arnholm* (1969) s. 397 og *H. Krag Jespersen* i *Festskrift til W.E. von Eyben* (1982) s. 129.

Muligvis vil reglen være en anden ved håndpantsætning af løsøre og fordringer, idet panthaveren (måske) har foretrukket denne pantsætningsform på grund af den smidige sydvestgorelsesadgang i modsætning til RPL § 538 a, jf. *Carstensen og Rondam*: Pant s. 28.

§ 47 i lov om finansiel virksomhed, jf. lovbkgs. nr. 182 af 18. februar 2015 (LFV), der regulerer *kaution* for lån ydet af et pengeinstitut i erhvervsforhold, bestemmer, at *kautionisten skal underrettes*, såfremt hantageren udebliver med betaling af hovedstol, renter eller afdrag. Underretning skal ske senest 6 måneder efter de pågældende ydelsers ferskelsdag. I 1986.702 Ø fastlog, at den korrespondérende bestemmelse i § 41 i den tidligere gældende bank- og sparekasselov ikke kunne anvendes analogt ved tredjemandspantsætning, og en tilsvarende fortolkning må formelt anlægges på LFV § 47, jf. *Lennart Lynge Andersen og Nina Dietz Legind* i U 2002 B s. 354.

## 2.2 Tredjemandspantsætters regres

### 2.2.1 Mod hovedskyldneren

Kautionsretlige grundeættninger medfører, at den tredjemandspantsætter, der via det stillede, og efterfølgende realiserede, pant helt eller delvis har sydvestgjort panthaveren, har regresret i forhold til hovedskyldneren. Retten til regres indtræder, hvad enten tredjemand har påtaget sig pantsætningen efter aftale med panthaveren eller med hovedskyldneren.

I overensstemmelse med de i kautionsretten behandlede begreber »indtrædelsesregres« og »anmodningsregres« vil der efter omstændighederne kunne være en forskel med hensyn til omfanget af regresretten.

Når pantsætningen er sket efter aftale med panthaveren, folger det af princippet i GBL § 27, at tredjemandspantsætteren *indtræder* (subrogerer) i den ret, panthaveren ville have kunnet gøre gældende over for hovedskyldneren, og omfanget af regreskravet vil være begrænset i overensstemmelse hermed.

Ved anmodningsregres, dvs. når kautionisten har påtaget sig kautionsforpligtelsen efter anmodning fra hovedskyldneren, vil regreskravet efter omstændighederne kunne overstige det krav, som fordringshaveren kunne have gjort gældende over for hovedskyldneren. I dette tilfælde vil også tredjemandspantsætteren – ud over at indtræde i panthaverens position – kunne støtte et videregående krav på *aftalen* med hovedskyldneren og således kunne gennemføre regressen, selv om hovedskyldneren f.eks. som følge af hovedforpligtelsens ugyldighed ikke var (fuldt ud) forpligtet over for panthaveren, da denne iværksatte tvangsrealiseringen af tredjemandspantet.

Til belysning af forskellen mellem indtrædelsesregres og anmodningsregres nævner de kautionsretlige fremstillinger sædvanligvis det eksempel, at tredjemand – uanset hovedforpligtelsens ugyldighed – ved anmodningsregres, men ikke ved indtrædelsesregres, vil have regres, hvis han inden panthaverens fyldestgørelsesskridt har opfordret hovedskyldneren til at oplyse om eventuelle indsigelser, og hovedskyldneren enten ikke har besvaret tredjemanns forespørgsel, eller, uden at undersøge forholdet til bunds, har tilkendegivet, at han var gyldigt forpligtet over for panthaveren. Se f.eks. *Nina Dietz Legind: Privat kaution for banklån (2003)* s. 140-145 og *Carstensen og Rørdam: Pant* s. 29-31. Hvis omvendt kautionisten har indfriet fordringshaveren, uagtet han var bekendt med, at hovedskyldneren ønskede at fremsætte indsigelser mod betalingen, vil der normalt ikke være grundlag for regres, jf. U 1984.995 V. En kontraktauktionist ansås ikke regrespligtig i forhold til en hovedkautionist, idet hovedkautionisten ved indfrielsen af fordringshaveren var bekendt med, at kontraktauktionisten ikke ville anerkende diverse mangler ved et udført byggeriarbejde, og at han ville fremsætte indsigelser i denne anledning.

### 2.2.2 Indbyrdes regres mellem flere tredjemandspantsættere

Hvis flere tredjemandspantsættere hver for sig har stillet sikkerhed for en hovedskyldners forpligtelse, hæfter de solidarisk over for panthaveren, der for sit vedkommende normalt frit kan vælge, hvem af de flere pantsættere han vil sege fyldestgørelse hos.

For at eliminere tilfældigheder mellem de flere pantsættere og for at tilgodese et hensyn til eventuelle sekundære panthavere i pantet må der udstribes en fast regresordning.

Regressen må i mangel af anden aftale ske efter et proportionalitetsprincip, dvs. i forhold til værdien af de stillede panter. Intet af de stillede panter skal dog tillægges en værdi, der overstiger den indfriede fordring, der er det beløb, hvormed et tredjemandspant maksimalt kan belastes, jf. Carstensen og Randam, Pant s. 31-32 og Nina Dietz Legind, Privatkaution for banklån (2003) s. 140-144, begge med illustrerende eksempler på gennemførelse af regressen.

### 3. Dividendeckrav i forbindelse med pantsætterens konkurs

#### 3.1 Pant for egen gæld

Når panthaveren i tilfælde, hvor pantsætteren har stillet sikkerhed for egen gæld, har et personligt krav ved siden af panteretten, opstår der som nævnt i indledningen til dette kapitel særlige spørgsmål i forbindelse med pantsætterens eventuelle konkurs, idet det i denne sammenhæng er et almindeligt gældende konkursretligt princip, jf. KL § 49 og § 47, stk. 2, at den samme fordring kun kan anmeldes en gang i boet.

Problemet er bl.a., om panthaveren vil have nedsat anmeldelsesret (dividenderet) i tilfælde, hvor han ved en realisation af pantet kun er blevet fyldestjort for en del af det sikrede tilgodehavende, eller om han fortsat kan anmeldе det fulde beløb. Selv om panthaveren i bedste fald kun kan opnå 100 pct. dækning, kan han have interesse i at anmelde det fulde beløb for at denne vej at få den størst mulige dividende udbetalt fra boet.

KL § 46 rummer imidlertid løsningen: Panthaveren har kun *nedsat* anmeldelsesret, idet en anmeldelse af det fulde beløb ville stride mod det nævnte ufravigelige princip om, at skyldnerens formue kun kan belastes en gang af den samme fordring.

Da det på det tidspunkt, hvor realisering af pantet endnu ikke er sket, er uvist, hvor stor en eventuel restfordring vil blive, er den tekniske gennemførelse af KL § 46 uformet på den måde, at panthaveren i medfor af KL § 146, stk. 1, får beregnet dividende af hele fordringen, hvis han – hvilket er tilfældet for underpanthavere i fast ejendom og løsare – skal fyldestjores gennem bobehandlingen, jf. KL § 85 og § 90. I forbindelse med senere udbetalingen fra boet bliver den del af fordringen, der er dækket af pantet, fradraget.

Til håndpanthavere (i bl.a. lesøre), for hvem det i overensstemmelse med KL § 91 gælder, at de som separatister kan forfølge deres ret uden om bobehandlingen, afferes der en foreløbig dividende af hele fordringen, jf. § 146, stk. 2, 1. pkt. Udbetaling af dividende af restfordringen sker først, når størrelsen af denne er konstateret efter realiseringen af det håndpantsatte, jf. § 146, stk. 2, 2. pkt., hvorefter der kun udbetales dividende af den del af fordringen, som ikke bliver dækket gennem sikkerheden.

Så som et eksempel på anvendelsen af KL § 46 (tidl. § 130) afgørelsen U 1973.150 H, der fastslog, at selv om pantet var stillet for værdiért tab kunne kreditor kun få dividende af restfordringen.

### 3.2 Pant stillet af tredjemand

Reglerne om anmeldelsesretten, når tredjemand har stillet pant, findes i KL §§ 47-51, jf. § 52.

Som ansigt foran i afsnit 2.1 er det det deklaratoriske udgangspunkt, at en tredjemandspantsætter kun hæfter med det stillede pant og ikke personligt over for panthaveren. KL § 47, der er indrettet med henblik på at regulere kaution, regulerer derfor med ordet 'medskyldner' ikke direkte tredjemandspantsætning. Imidlertid er det i § 52 præciseret, at §§ 47-51 finder tilsvarende anvendelse, hvor fordringshaveren har pant eller anden sikkerhed i tredjemands ejendom. Den regulering af anmeldelsesretten, der følger af § 47, jf. § 52, gælder kun, når den stillede sikkerhed værdimæssigt ikke har kunnet dække panthaverens fulde fordring, jf. at § 47, stk. 1, stk. 1, nr. 1-3, anvender udtrykket »afdrag«. Hvis panthaveren har opnået fuld dækning ved en realisering af pantet – eller ved pantsætterens betaling af et kontant beløb, der dækker panthaverens krav – kan i stedet tredjemandspantsætteren gøre sit fulde regreskrav gældende i boet.

Hvis det værdimæssigt utilstrækkelige pant er stillet af en regresberettiget tredjemand (tredjemandspantsætteren), er der tale om en anden konflikttype end den, § 46 angår. Problemet er nemlig her, om panthaveren skal have fuld anmeldelsesret og således udelukke tredjemandspantsætteren fra at anmeldte sit regreskrav for den del af den sikrede fordring, som er blevet dækket af pantet, eller om tredjemandspantsætteren skal kunne anmeldte sit krav med den følge, at panthaveren kun har nedsat anmeldelsesret svarende til den ikke dækkede restfordring. I realiteten er der her tale om en konflikt, som er boet uvedkommende, idet det set fra boets synspunkt er uden betydning, om der beregnes divi-

dende af pantsætterens regreskrav og af resten af hovedfordringen, eller om der skal betales dividende af den oprindelige fordning.

KL § 47, stk. 1, nr. 1, jf. § 52, har løst denne konflikt til panthaverens fordel både i tilfælde, hvor tredjemanden hæfter fuldt ud for hovedskyldnerens gæld, og hvor han udtrykkeligt har begrænset sin hæftelse til værdien af pantet (med et fra kautionsretten hentet udtryk hæftet i redjemand mod andre ord »delvis for hele fordning«). Begrundelsen for denne regel, der giver panthaveren fuld anmeldelsesret til trods for afdrag fra en medskyldner med udelte regres, må søges i, at formålet med en solidarisk hæftelse er at øge kreditors – og her altså panthaverens – chancer for at få dekning.<sup>5</sup> Panthaveren skal imidlertid ikke have mere end hvad han har krav på, hvorfør det er en konsekvens af bestemmelserne i KL § 48, at et eventuelt overskydende beløb, der kommer ind ved anmeldelse af den fulde fordning, skal videregives til den regresberettigede tredjemandspantsætter, idet panthaverens anmeldelse af kravet i boet sker både på egne og på tredjemandspantsætterens vegne, jf. § 49. Panthaveren kan dog formentlig tillige forinden videregivelsen af et overskydende beløb kræve renter af fordning, der er pålobet efter konkursdekretet, selv om kravet herpå er efterstillet i henhold til § 98, str. 1, jf. Bo von Eyben og Peter Mogelvang-Hansen: *Materiel foged- og konkursret*, 7. udg. (2013) s. 266 og U 1977.477 H, der dog er afsagt i medfor af den tidligere konkurslovs § 18.

Rækkevidden af bestemmelserne i KL § 47, stk. 1, nr. 2, der i kraft af henvisningsreglen i § 52 forudsættes at kunne finde anvendelse i tilfælde, hvor en fordningshaver har pant eller anden sikkerhed i tredjemandens ejendom, er ikke ganske klar, og de tvivlsspørgsmål, der knytter sig til bestemmelserne, er ikke alle løst i praksis.

Efter sin placering må bestemmelserne finde anvendelse i tilfælde, hvor både hovedskyldneren som tredjemandspantsætteren er under konkurs (eller undergives anden form for insolvensbehandling), og hvor tredjemandspantsætteren ifølge retsforholdet til hovedskyldneren ikke har regres i forhold til denne.<sup>6</sup> Endvidere skal den ydelse, panthaveren modtager fra tredjemandspantsætterens bo, have karakter af »dividende«. Ved anmeldelse af sit tilgodehavende i hovedskyldnerens bo har panthaveren – unntet modtagelse af dividenden fra tredjemandspantsætteren

5. Det er uden betydning, om den aktive opfyldelse (»affring«) er opnået ved retsforfolgning mod tredjemandspantsætteren, ved mangefusningen af det stillede pant eller ved frivillig betaling fra tredjemandspantsætteren for hermed at undgå, at panthaveren tager skridt til at realisere panten, jf. Anders Ørgaard: *Konkursret* s. 223.
6. Hvis tredjemandspantsætteren har taget over for hovedskyldneren, folger panthaverens (fulde) anmeldelsesret allerede af § 47, stk. 1, næ. 1, jf. § 52.

- fuld anmeldelsesret. Hvis det stillede pant er et tredjemandspantsætteren tilhørende almindeligt pantebrev eller andet skylddokument, som tredjemandspantsætteren har stillet som sikkerhed, er det skylddokumentets kreditor, der er pantsætter og solidarisk hæftende medskyldner, jf. U 1982.683 V. Retsstillingen for skylddokumentets skyldner undergår ikke nogen forandring som følge af pantsætningen, og forholdet er derfor heller ikke omfattet af KL § 47.<sup>7</sup>

Et af de i retspraksis ulestte problemer er, om udtrykket »afdrag, der er dividende«, dækker over det »afdrag«, der måtte indkomme ved en realisation af pantet. Den tendens, der ligger bag grundsynspunktet i § 47, stk. 1, om, at det videst muligt bør sikres, at panthaveren undgår tab ved en skyldners insolvens, turde være et argument for at sidestille »afdrag, der er dividende«, med afdrag, der indkommer ved en realisation af pantet. Det er dog vanskeligt sprogligt at betegne et realiseringsprovenu som 'dividende'.<sup>8</sup> Bl.a. Carstensen og Rørdam: Pant s. 36-37 vil dersør indskrænke § 47, stk. 1, nr. 2, jf. § 52's betydning inden for pantsætten til tilfælde, hvor tredjemand ud over at stille pant har påtaget sig et personligt ansvar som kautionist for skyldnerens gæld, og kreditor (panthaveren) har fælt udbetalt dividende i tredjemandspantsætterens bo i anledning af kautionsansvaret.<sup>9</sup> KL § 47, stk. 1, nr. 2, jf. § 52, kan herefter anvendes på den del af den sikrede fordring, der ikke dækkes af det realiserede pant.

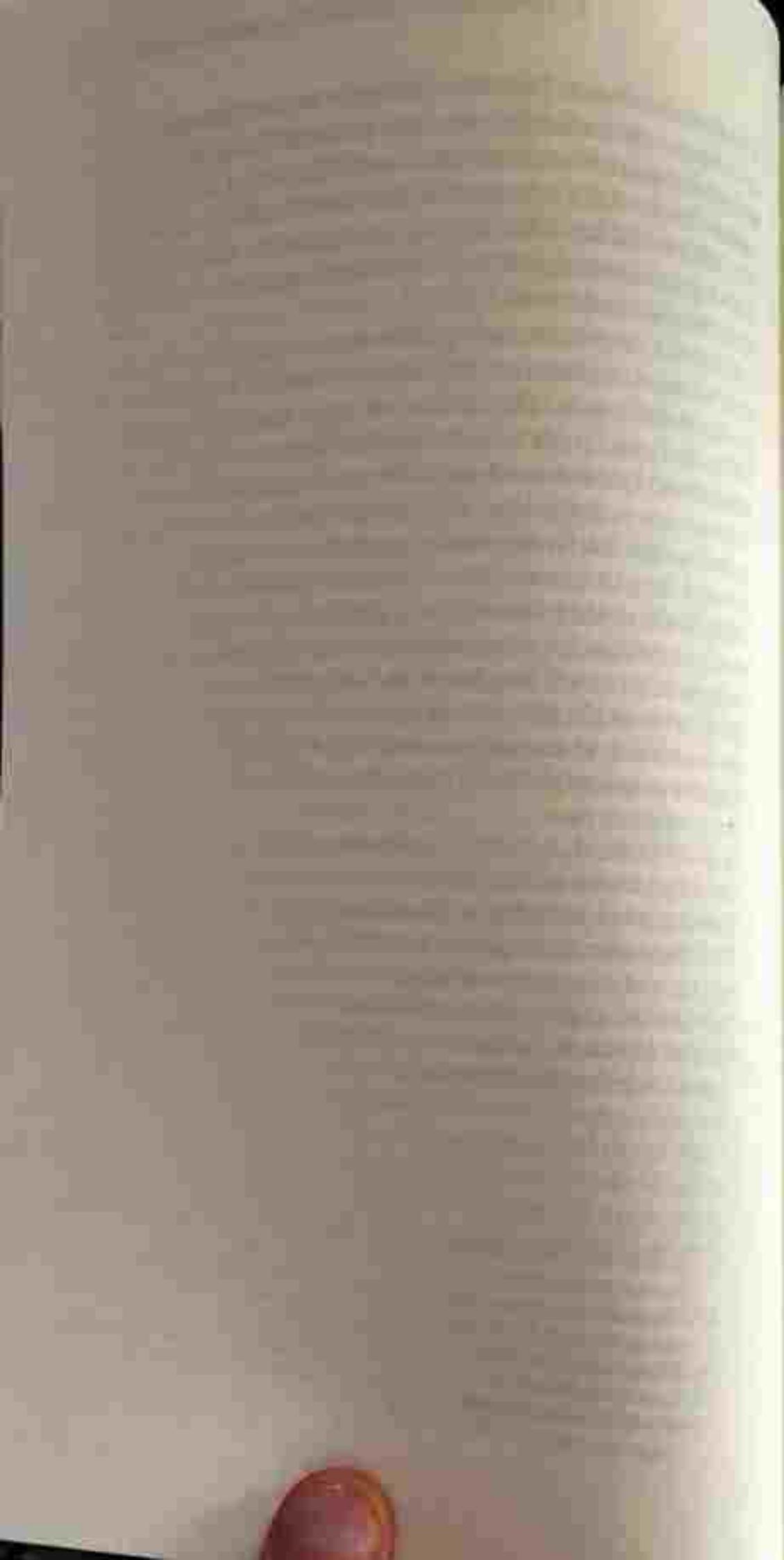
KL § 47, stk. 1, nr. 3, jf. § 52, lovfæster et princip om, at afdrag, der er modtaget fra en medskyldner (pantsætter) senere end tre måneder før fristdagen i skyldnerens bo, ikke nedsætter panthaverens anmeldelsesret.<sup>10</sup> Bestemmelsen tager den retstekniske konsekvens af, at panthaveren og tredjemandspantsætteren, hvis bestemmelsen ikke fandtes, blot ville kunne indgå en (skjult) aftale om at udskyde panthaverens realisation af pantet til efter det tidspunkt, hvor panthaveren havde anmeldt den sikrede fordring i skyldnerens bo.

7. Jf. Hans Helge Beck Thomsen: *Kaution* s. 275 og Bo von Eyben og Peter Mogelvang-Hansen: *Materiel foged- og konkursret*, 7. udg. (2013) s. 254.

8. »Dividende« dækker over betaling fra et insolvent bo, herunder insolvente konkurs- og dødsboer, tvangsaftaleboer, gældsaaneringiboer og private akkorder.

9. Således også Hans Helge Beck Thomsen: *Kaution* s. 276.

10. Svarende til § 47, stk. 1, nr. 2, har § 47, stk. 1, nr. 3, jf. § 52, kun selvstændig betydning, hvis tredjemandspantsætteren ikke har regres over for hovedskyldneren, og hvor afdraget ikke består i dividende fra hans bo.



## Kapitel 3

# Tinglig sikkerhed

### Kreditorbeskyttelse Omsætningsbeskyttelse

De to hovedpersoner i en fremstilling af panteretten, pantsætteren og panthaveren, kan i vidt omfang ved deres aftale tilrettelægge deres indbyrdes retsposition. De kan frit aftale størrelsen af et lån, som panthaveren yder pantsætteren, afdragenes størrelse, lånets forrentning og løbetid mv.

Gyldigheden af parternes aftale grunder sig i disse henseender på obligationsretlige regler og grundsætninger, som i overvejende grad er deklaratoriske. Retsordenen giber kun ind i parternes aftale med en præceptiv regulering i enkeltilfælde, når der for at skabe en bedre balance mellem parternes indbyrdes rettigheder og pligter er et afgørende behov for en anden løsning end den, som ellers ville fremstå som resultatet af parternes engagement.

Det deklaratoriske indhold af de senere omtalte Almindelige betingelser for fast ejendom og løsøre mv. (standardvilkår for de enkelte pantebrevstyper), jf. bkg. nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), bkg. nr. 1213 af 25. oktober 2010 om tinglysning i bilbogen, bkg. nr. 213 af 15. marts 2011 om tinglysning i personbogen samt bkg. nr. 214 af 15. marts 2011 om tinglysning i andelsboligbogen, afspejler disse betragtninger.

Kun når bl.a. debitorbeskyttelsesreglerne i TL § 42 a om betaling af ydelser i henhold til et pantebrev og § 42 b om forbuddet mod at knytte forfaldsvirkning til nogle særligt opregnede forhold giber ind, er parternes indbyrdes aftale underlagt en ufravigelig regulering.

Almindelige betingelser for fast ejendom er omtalt i kapitel 7, mensens de tilsvarende betingelser for stiftelse af panterettigheder over løsøre og andre aktiver er behandlet i kapitel 11.

Når man derimod inddrager *tredjemand*, der ikke er direkte part i parternes aftale, men som alligevel har en interesse i at kunne følge med i, hvornår og hvordan pantsætteren råder over sin formue, er parternes aftale langt mere underordnet. Parterne er nemlig her på et præceptivt plan afskåret fra ved deres blotte aftale at bestemme tredjemands rettigheder og pligter.

Kun hvis aftaleparterne ved lagttagelse af passende foranstaltninger (f.eks. tinglysning eller rådighedsberøvelse) har åbenbart deres aftale for omverdenen, kan det komme på tale, at den tredje mand, der herefter disponerer i forhold til en af parterne, skal respektere, at hans retsposition indirekte er fastlagt på baggrund af aftalen.

Et eksempel fra reglerne om prioritering af fast ejendom vil kunne illustrere de foreløbige, abstrakte bemærkninger:

Hvis en potentiel långiver A, der ønsker sikkerhed for lånet i skyldnen, ren B's faste ejendom, ved et estersyn af tingbogen kan konstatere, at en række øvrige långivere har ladet tinglyse et eller flere af B udstedte pantebreve på ejendommen, vil A blive orienteret om, at hans eventuelle lån til B muligvis ikke vil opnå dækning, såfremt det under en tvangsauktion over ejendommen skal konkurrere med det eller de allerede tinglyste pantebreve, hvis samlede resttilgodehavende måske allerede da overstiger ejendommens værdi. A er samtidig blevet advaret om, at han under disse omstændigheder, hvis B skulle komme under konkurs, må tage til takke med den lidet attraktive position, som KL § 97 tilbyder ikke sikrede kreditorer i boet. A ville i så fald – hvis der overhovedet er midler i boet – som usikret kun kunne forvente at få dækning forud for ganske få andre krav, nemlig de nævntestillede fordringerne i KL § 98 og efter omstændighederne forud for eventuelle kreditorer, der enten generelt har afgivet tilbugetrædelseserklæring for andre (f.eks. den, der har ydet debitor en ansvarlig lånecapital) eller specifikt er trådt tilbage, f.eks. i kraft af en afslørelse af anmeldelsesret i boet. Se om retsstillingen ved indskud af ansvarlig lånecapital (ansvarlig indskudskapital, mezzaninkapital) Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 124-128.

Hvis til gengæld långiveren A – i fortsættelse af eksemplet påbegyndt ovenfor – er tilfreds med den prioritetsstilling, som den aktuelle prioritetsorden i ejendommen åbner mulighed for, og tillige for sit eget vedkommende lagttager sikringsakten (i den givne sammenhæng tinglysing af et af B til A udstedi pantebrev, jf. TL § 1, stk. 1), kan han bringe sig i en position, hvor han dels er beskyttet mod konkurrence fra fremtidige aftalehavere (f.eks. senere tilkommende pantehavere) og mod retsforsøgende kreditorer (udleghavere m.fl., der retter deres krav mod B's ejendom). Under forudsætning af, at B's ejendom værdimæssigt kan dække A's resttilgodehavende, er A med andre ord i en eventuel konkurssituation rykket ud af det dårlige § 97-selskabet, idet han i så fald forud for en række andre kreditorer kan søge sig fuldestgjort i pan-

Når en fordring er sikret ved pant i skyldnerens aktiver, vil panthaveren som en yderligere fordel under særlige omstændigheder kunne opnå dækning af renter af den beskaffenhed, som KL § 98 nr. 1, omtaler. § 98, nr. 1, angår efterstillede fordringer, herunder bl.a. fordringer, der påløber efter afsigelsen af konkursdekretet over pantsættelsen.

Baggrunden herfor er, at en panthaver – i overensstemmelse med et almindeligt pantsættelsesudgangspunkt – ved anvendelse af sit pant til dækning af én eller flere fordringer, som er sikret ved pantet, har valgret med hensyn til, hvilken af de flere fordringer han først vil kræve dækket af det beløb, som en realisering af pantet efterlader. Hvis derfor panteretten omfatter såvel hovedstol som renter, og nogle renter påløber efter konkursdekretets afsigelse, hvilket er det sædvanligt forekommende i praksis, kan panthaveren vælge at bruge det beløb, der indkommer ved boets realisering af pantet, til forlods at blive fyldestgjort for disse efterstillede renter, jf. U 1982.81 H. Udbetalingen af dette beløb til panthaveren giver intet udslag på størrelsen af den fordring, som han herefter kan anmelde i boet, jf. KL § 46, der først medfører nedsettelse af anmeldelsesretten, hvis et beløb, der træder i stedet for pantet, bliver afsat til ham til delvis dækning af hovedstolen, se foran i kapitel 2. Det samlede resultat bliver herefter, at panthaveren – i kraft af, at panteretten bruges til dækning af efterstillede fordringer – opnår en højere grad af fyldestgørelse, idet dividenden af den anmeldte hovedstol, berunder renter, der påløber inden konkursdekretet, ifølge sagens natur bliver højere som følge af, at verdien af pantet kun ned sætter anmeldelsesretten i det omfang, der med midler fra det realiserede pant sker afskrivning på hovedstolen. Den her nævnte situation vil der sædvanligvis være taget højde for i pengeinstitutternes pantsætningsdokumenter, men valgretten antages også at bestå uden særlig aftale herom, jf. Lyngé Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 124. De efterstillede fordringer er omtalt af Anders Orgaard: Konkursret s. 202-204.

Efter de samme principper kan en panthaver til trods for bestemmelsen i konkurslovens § 40, stk. 2, hvorefter fordringer i fremmed meat omsettes til dansk meat efter kursen den dag, da konkursdekretet blev afsagt, opnå dækning af kurstab indtruffet under konkursen, jf. U 1983.566 SH. Se tillige U 1989.899 SH, hvorefter provenuet ved salg af noget ebb-materiel, hvorover en kreditor havde udøvet tilbageholdsret, primært af denne kreditor kunne anvendes til dækning af efterstillede rentekrav i boet.

Den sikringsakt, A i givet fald har foretaget, rummer en ekstra dimension – ofte benævnt den *tinglige sikkerhed* – til den låneaftale, han har indgået med B, idet sikringsakten som netop anført yder A den *omsætningsbeskyttelse* og den *kreditorbeskyttelse*, som den blotte aftale med B ikke kunne give ham. Se til illustration heraf den foran i kapitel 1, afsnit 1, refererede afgørelse U 1992.245 V om en aftale mellem far og søn om faderens køb af kvægbesætningen på sønnens ejendom. Faderens og sønnens indbyrdes engagement, der blev bedømt som en aftale om sik-

kerbedstilcelse (pantsætning) – og ikke som en aftale, hvorved faderen til ejendommen til besætningen – fandtes ikke uden forudgående tagtagelse af den adekvate sikringsakt at kunne hævdes i forhold til sonens kreditorer.<sup>1</sup> Se også den tilsvarende situation i U 2009.289 V, der er omtalt foran i kapitel 1, afsnit 6.

At kreditor- og omsætningsbeskyttelsen er en (supplerende) overbygning på lineaftalen, viser sig bl.a., hvis pantet værdimæssigt ikke er tilstrækkeligt til at give panthaveren (fuld) dækning i tilfælde af tvangsauction over den pantsatte ejendom. I så fald kan panthaveren – nu som næaret kreditor – normalt forfolge sin ret med henblik på fuldestgørelse af sin personlige (rest)fordring i skyldnerens øvrige formue, se bl.a. nedensfor i kapitel 8, afsnit 5, om disse tilfælde.

Modens kreditorbeskyttelsen giver A en forbedret mulighed for forud for andre kreditorer at skaffe sig dækning for sit tilgodehavende i tilfælde af B's svigende økonomi – det være sig ved individualforfolgning (udløsning) eller ved universalforfolgning (konkurs og insolvent dødsbøbemanding m.m.) – er den tinglige sikkerhed i form af *omsætningsbeskyttelse* ikke nødvendigvis forbundet med B's eventuelt dårlige økonomi; eller uden for konkurs. Ud over at beskytte A mod andre *panthavere* i ejendommen, hvis rettigheder senere søges sikret i ejendommen, dvs. efter at A's ret er tingjyst (»defensiv beskyttelse«), yder omsætningsbeskyttelsen tillige et værn over for *andre former for aftaler* vedrørende B's ejendom, herunder beskyttelse over for købere af ejendommen, brugstrettighedslavere og servituthavere m.fl.

I særlige tilfælde må det imidlertid – som følge af bestemmelser i lovgivningen – konstateres, at selv en behørigt gennemført sikringsakt ikke giver panthaveren beskyttelse i begge henseender, dvs. såvel i forhold til kreditorer som i forhold til aftalehverver. Et eksempel herpå folger af de i kapitel 9 og kapitel 11 omtalte bestemmelser i tinglysningslovens § 37 og § 47 b, stk. 2, der tillader pantsætning under ét af driftsinventar og driftsmateriel knyttet til en erhvervsvirksomhed, der drives fra en af pantsætteren henholdsvis ejet (§ 37) eller lejet ejendom (§ 47 b, stk. 2).

De nævnte bestemmelser tillader, at der sker en *udskiftning* af driftsinventar og driftsmateriel ifølge en regelmæssig drift af ejendommen/virksomheden, og i så fald opstår der intet problem i forhold til den tredjemand, der måtte erhverve det; eller de udskiftede tilbehørsgen-

1. Såfremt den pågældende disposition var blevet betragtet som et godt valg, ville aftalen i forbindelse med en individualisering af lovgivningsmæssigen have været en tilstrækkelig sikringsakt i forhold til kreditorerne.

stande.<sup>2</sup> Hvis der derimod sker en uberegtiget (ikke »regelmæssige«) udskiftning af tilbehøret, må panthaveren se i øjnene, at hans ret til tilbehøret vil kunne ekstingveres af en godtroende omsætningserhverver, hvorimod den særlige bestemmelse i RPL § 510, stk. 1, til stadighed vil give panthaveren beskyttelse over for *kreditorforsøgning* mod tilbehøret. Se om forholdet til en aftale erhverver bl.a. afgørelsen U 1988.789 V, der er nærmere omtalt nedenfor i kapitel 9, afsnit 2.5. I forhold til de to tilbehørsbestemmelser må det således bl.a. af rent praktiske grunde accepteres, at der ikke altid vil være kongruens mellem betingelserne for opnåelse af kreditorbeskyttelse og omsætningsbeskyttelse.

I enkelte andre dele af retssystemet råder der en tilsvarende mangel på kongruens. Dette gælder f.eks. i forhold til GBL § 22 om pantsætning af (papirbaserede) omsætningsgældsbreve, idet denne bestemmelse i sin direkte formulering kræver »ihændehavelse« for at beskytte panthaveren over for pantsætterens *kreditorer*, hvorimod en modsætningsslutning fra bestemmelsen fører til, at en *køber* af et omsætningsgældsbrev er beskyttet over for kreditorerne fra aftaletidspunktet. Aftalen (om køb af omsætningsgældsbrevet) er på den anden side først fuldt ud beskyttet over for selgerens aftale erhververe, når panthaveren har fået gældsbrevet i hænde, jf. GBL § 14, altså under andre omstændigheder end dem, hvorunder kreditorbeskyttelsen etableres. Se til illustration af disse konflikter afgørelsen U 1984.929 H om et oprindeligt aftalt *køb* af diverse sælgerpantebreve, der senere blev ændret til at være en *sikkerhedsstillelse*, uden at pantebrevene samtidig blev fjernet fra pantsætterens besiddelse, hvorfør dispositionen ikke længere havde virkning i forhold til pantsætterens konkursbo.<sup>3</sup> Se i øvrigt om GBL § 22 nedenfor i kapitel 14.

Det er et fælles kendemærke for alle sikringsakter, at de tilsigter at virke prioritetskonstaterende, offentliggørende og rådighedsbegrensende, jf. f.eks. Lars Hedegaard Kritiserer. Erhvervsfinansieringsret s. 19-40 og nærmere nedenfor i kapitel 13, afsnit 1.2.

Sikringsaktens prioritetskonstaterende funktion er at fastlegge den indbyndes prioritetsstilling mellem flere konkurrerende rettigheder.

2. Ved at opnå sikkerhed i medfør af TL § 37 eller § 47 b, stk. 2, må panthaveren anses at have givet afgang på at modsætte sig en regelmæssig udskillelse af tilbehøret omfattet af de nævnte bestemmelser.
3. I den pågældende sag havde en bank oprindelig købt nogle pantebreve af en kunde. Ekspeditionen blev senere ændret til at være forudbetaling af lån mod sikkerhed i pantebrevene. Da rådighedsberøvelse, jf. GBL § 22, ikke var etableret, var bankens panteret ikke beskyttet.

Den offentliggørende virkning skaber muligheden for, at øvrige tredjemand kan indrette sig på, at en del af deres skyldiners formue – midlertidigt eller definitivt – er udsat fra den lovmæssige, som de i givet fald kan rette deres krav imod.

Den rådighedsbegrænsende funktion, der er nært beslægtet med sikringsaktionens prioritetskabende funktion, er at forhindre debitor i at handle i strid med den sikkerhedsret, som er ellers en kreditor. Når sikringsaktionen ved underpantsætning af lejemodtageren og lejemodtager er tinghenvist, træder den rådighedsbegrænsende funktion frem som en bønning af, at pantsætteren foretager dispositioner uden at respektere den almindelige tinglyst. Rådighedsbegrænsningen, se herom bl.a. nedenfor i kapitel 10, træder da i kraft, idet en anmærkning om en allerede tinglyst ret er udtryk for en advarsel til den særlige rettighedsbærer om, at hans ret muligvis skal respektere andet og mere end det, der er angivet i hans pantsbrev (aftalen med pantsætteren). Ved håndhævning af lejemodtageren, hvor sikringsaktionen gør ud på at berøre pantsætteren den fysiske rådighed over det pantsatte, vil den korrekt gennemføres sikringsaktion – det pantsatte er ikke længere i pantsætterens besiddelse – fjerner pantsætterens legitimation til at råde over pantegrenstanden.

En kombination af sikringsaktionens prioritetskabende og offentliggørende funktioner har endvidere betydning i forhold til de konkurslovsbestemmelser, der i form af omstændelserne har tilsligt konkursen en vis tilbagevirkende kraft. Efter KL § 70 kan en pantsætter eller anden sikritholdere, som ikke et tilsligt fordringshaveren ved gældens stillelse (sikrighedsretten for ikke samtidig stiftet gæld), omstædes, hvilken sikringsaktion for den pågældende rettighed er foretaget senere end tre måneder før fristslutten, jf. KL § 1, stk. 1, eller hvis retten ikke er sikret mod retsforfolgning uden umiddelt ophold efter gældens stiftelse. Ved offentliggørelsen af den stedfastsatte pantsætning alvoret skyldnemmers øvrige kreditorer om, at skyldnætten – måske uden deres viden – har taget et begünstiget en entydigt til hæderstilte på de øvrige beløftninger. De øvrige kreditorer kan da tage dem forholdsregler i denne tilfældighed og eventuelt træffe beslutning om at også skyldnætten erklæret konkurs med henblik på gennemførelse af en omstændelsesreg. Af KL § 73 følger, at det afgangsvede tidspunkt i tilfælde, hvor en omstændelse er benægget af, at en disponitor efter et udleg er sket inden for et bestemt tidsrum, er det tidspunkt, hvor mangligheden eller anden sikringsaktion, som er nødvendig for at opnå beskyttelse mod retsforfolgning, er foretaget.

Før underpantsætning er det karakteristisk, at pantsætteren uanset pantsætningen bevarer den faktiske rådighed over pantobjektet. Særligt for disse rettigheder er endvidere, at de – med den modifikation, der følger af RPL § 538 a, stk. 4, om fyldestgørelse af krav, der er sikret ved virksomhedspant i fordringer og fordringspant – i fyldestgørelsesmæssig henseende er såvel »udlegsafhængige« som »bofafhængige«.

I udtrykket »udlegsafhængige« ligger, at pantsætteren, når han under en eventuel senere tvangsfyldestgørelsesproces vil gennemføre sit krav

mod pantet, kun kan gennemføres dette efter at have foretaget et *udlæg* i pantet. At rettighederne er bøfshængige, tager sigte på, at panthaveren, hvis pantsætteren er under konkurs, ikke som separatist kan gennemføre sit krav uafhængigt af konkursbehandlingen, men at han indtil videre må afvente konkursboets medvirken ved realisation af pantet.

For *håndpantsætning*, der ikke som underpantsætning er underlagt noget centralt register, gælder, at denne pantsætningsform hverken er bø- eller udlægsafhængig, idet håndpanthaveren – i misligholdelsestilfælde uden for konkurs – blot skal følge den fremgangsmåde, der følger af RPL § 538 a (bortsalg ved tvangsauktion uden forudgående foretagelse af udlæg men med varsling af håndpantsætteren i overensstemmelse med § 538 a, stk. 2). I tilfælde af håndpantsætterens konkurs har håndpanthaveren status som *separatist*, idet han kan forfølge sin ret uafhængigt af bobehandlingen, jf. KL § 91, og deraf forud for en tvangsmessig gennemførelse af sin fordring blot skal respektere den nævnte (præceptive) bestemmelse i RPL § 538 a, stk. 2. Ved tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger gælder der en særlig fremgangsmåde, se herom i kapitel II, afsnit 3, om tvangsunderhåndssalg.

## 1. Tinglysningsssystemet

### 1.1 Sikringsakt

Ved underpantsætning af fast ejendom, motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og andet løsøre, herunder virksomhedspant og fordringspant jf. TL § 47 c, og § 47 d, er sikringsakten *tinglysing* i henholdsvis tingbogen, bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen, se tinglysningslovens § 1, stk. 1, § 42 d, stk. 1, § 42 j, stk. 1, § 47, stk. 1, § 47 c, stk. 2, og § 47 d, stk. 2.

Henvisningen til de relevante bestemmelser i tinglysningsloven (TL) refererer til loven, således som denne fremstår efter ændringerne ved lov nr. 539 af 8. juni 2006 (ændringsloven) i forbindelse med overgangen til digital tinglysing (»tinglysningsreformen«). Forud for reformen blev rettigheder i forbindelse med overdragelse mv. af tinglyste pantebreve i fast ejendom og løsøre sikret mod aftaler og retsforfølgning ved foretagelse af de sikringsakter, der var fastsat i gældsbrevsloven. Ved ændringsloven blev tillige bl.a. gældsbrevsloven ændret, idet såvel tinglyste negotiable pantebreve som tinglyste simple pantebreve herefter i relation til sikringsakt blev underlagt reglerne i tinglysningsloven, jf. GBL § 11, stk. 3, og § 26, stk. 2. Efter § 2 i den tidligere tinglysningslov behøvede overdragelse eller anden overførsel af tinglyste pantebreve i fast

ejendom, herunder ejerpantebrev, ikke tinglysning.<sup>4</sup> Det fulgte i stedet af § 22, jf. § 14, i den dagældende gældsbrevslov, at beskyttelsen over for overdragernes kreditorer og astale erhververe ved overdragelse til sikkerhed af et negotiable pantebrev i fast ejendom, herunder ejerpantebrev, indtrådte, når overdrageren var beroget rådigheden over dokumentet. Den, der erhvervede et sådant pantebrev *til eje*, var dog beskyttet mod overdragernes kreditorer allerede fra aftaletidspunktet, jf. GBL § 22 modsetningsvis. Ved overdragelse mv. af et simpelt gældsbrev med (tinglyst) underpanteret i fast ejendom var sikringsakten tidligere en underretning (denunciation) til skyldneren i henhold til den overførte fordring, jf. GBL § 31.

Ovgangen til digital tinglysing og opheven af den tidligere TL § 2, indebar, at overdragelse til ejer sikkerhed af pantebreve i fast ejendom skal tinglyses for at få rettighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfolgning.

Ud fra forudsæderne til reformloven har der ikke på noget tidspunkt været begrundet tvivl om, at ensuetmønsterlyset ved en overdragelse, herunder pantsatning, af et ordinær pantebrev i fast ejendom tinglyst efter overgangen til digital tinglysing (dvs. et digitalt pantebrev) først indtræder ved tinglysing af overdragelsen.<sup>5</sup>

Det har desværre givet anledning til usikkerhed i den juridiske litteratur, om TL § 1 med udtrykket »Rettigheder over fast ejendomme indeholder den formelle hjæmme for tiligg. til omfattet transport og anden overførsel af rettigheder over pantebreve tinglyst inden overgangen til digital tinglysing (dvs. eksisterende, papirbaserede pantebreve).»<sup>6</sup>

Usikkerheden skydes for det formelle ordlyden af § 1, stk. 1 (»Rettigheder over fast ejendomme»). Det har i denne sammenhæng bl.a. har været anført, at der ved overdragelse af et tinglyst pantebrev ikke skabes en rettighed over fast ejendom, som kræver tinglysing efter TL § 1, stk. 1, fordi overdragelse af den begrænsede ret over ejendommen – som pantebrevet udgør – hverken fastsætter, stiller, fastholder eller ophever en ret over den pantede ejendom, jf. TL § 10, stk. 1, jf. § 1, stk. 1. *Før det andet* er det blevet argumenteret, at der i retspakket på andre niveauer end det bør behandlede er blevet knyttet indbyndtes forskellige resultaterne til p.d.a. rettigheder over den faste ejendom og p.d.a. rettigheder over pantentilhænger. Sef. f.eks. U 1986-678 V, hvoraf flere destruktive betingelser for oprykning gælder, der følger af TL § 40, stk. 3 (aftale om oprykning og tidsmessigt forudbestregnet afvikling af forpligtelsen, se herom i kapitel 10, afsnit 1.2) ikke findes at gælde, når den sekundære ret var en blandt flere rettigheder

4. *JL Christensen og Randers: Pant s. 98-99, William: Tinglysing s. 49-50 og Bent Iversen & Lars Hedegaard Kristensen: Pantens, 1. udg. (2003) s. 87-89.*
5. § 1 a. stk. 4, angår alene overdragelse eller anden overførsel af rettigheder over ejerpantebrev.
6. *JL Hans Helge Beck Thostrup / Justitsministeriet 2008-282 II og U 2009 B s. 169 II, og Peter Mortensen i U 2009 B s. 15 II, og U 2009 B s. 208 II*

over et ejerpantebrev og ikke en selvstændig ret over den faste ejendom. Afgrænsen angik et tilfælde af sekundær håndpanteætning af et ejerpantebrev efter den tidlige ordning, hvor sikringsakten for den sekundære indbrudspanthaver i medfør af princippet i GBL § 22 var en underretning til den primære panthaver, dvs. den, der havde ejerpantebrevet i sin varetægt. Se om dette spørgsmål bl.a. *Corttensen og Rasmussen* Pant s. 269 og *Wilmussen*: *Tinglysningsloven* s. 344.

Ved lov nr. 504 af 12. juni 2009, der ændrede lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (ændringsloven), er der for så vidt angå papirbaserede pantebreve i fast ejendom skabt lovgivningsmæssig klarhed over retsstanden for disse pantebreve, hvad enten de er negotiable eller simple.<sup>7</sup> Det fremgår nemlig af en ny formulering af ændringslovens § 15, stk. 3, 1. pkt., at nye rettigheder over eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst pantebrev, dvs. et papirbaseret pantebrev, skal tinglyses for at opnå beskyttelse over for aftale erhververe og retsforfolgning (defensiv tinglysning). Og af ændringslovens § 15, stk. 3, 2. pkt., fremgår, at tinglysningskravet også gælder for overdragelse eller anden overførsel af pantebrevet. Af § 15, stk. 3, 3. pkt. følger, at panteretten ved tinglysningen konverteres til et digitalt pantebrev. Endelig bestemmer § 15, stk. 3, 4. pkt., at den aftale eller retsforfolgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, selv skal være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro. Begrebet retsforfolgning omfatter i denne henseende og i almindelighed både individualforfolgning og universalforfolgning, og budskabet i § 15, stk. 3, 4. pkt. er derfor, at bl.a. et konkursbo som retsforfolgende kreditor skal være tinglyst for for sit vedkommende at kunne fortrænge en utinglyst ret (den offensiv tinglysning).

Tilsvarende regler om tinglysning gælder for nye rettigheder og ændringer i samt overdragelse og anden overførsel af et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ejerpantebrev, jf. ændringslovens § 15, stk. 8.

Den ændrede formulering af ændringslovens § 15, stk. 3, skyldes et ønske om at præcise, at sikringsakten ved overdragelse eller anden overførsel af papirbaserede pantebreve efter den digitale ordnings ikrafttræden er tinglysning. Focarbejderne, forslag nr. L 160 (2008-09), henviste til den ovenfor nævnte usikkerhed i den juridiske litteratur om, hvorvidt ophævelsen af den oprindelige tinglysningslovs § 2 medførte, at der skulle ske tinglysning af overdragelser eller anden overførsel af tinglyste pantebreve efter lovens § 1 for at opnå omsætningsbeskyttelse.

Før så vidt angår pantebreve i fast ejendom, der tinglyses efter tinglysningsreformens ikrafttræden, består der efter bemerkningerne til lovforslaget ikke en tilsvarende usikkerhed, jf. forslagets pkt. 2.3 og pkt. 3.4, hvorefter alle rettigheder over fast ejendom, herunder rettigheder, der stiftes i forhold til den, der har en begrænset ret over

7. Ikke-negotiable pantebreve i fast ejendom er sjældent forekommende i praksis. Den manglende negotiabilitet kan skyldes en i pantebrevet optaget rektakional, se herom nedenfor i kapitel 5, afsnit 1.

ejendommen, skal ungjæstes. Se i overensstemmelse hermed den foran nævnte bestemmelse i GBL § 11, stk. 3, hvori der de fast negotiable gældsbreve gældende regler i gældsbrevets kap. 2, herunder § 14 og § 22, ikke gælder for tinglyste digitale gældsbreve. Tilsvarende er det en følge af GBL § 25, stk. 2, at sikringsakten ved overdragelse af digitale simple pantebreve i fast ejendom, ikke længere skal seges i gældsbrevet men derimod i TL § 1.

Højesterets opgørelse i U 2915.1583 bygger på de omformulerede regler, herunder at sikringsakten ved overdragelse af pantebreve i fast ejendom og ved retsaforsøgning er ungjæstet. Sagen angik et finansudkonto solgt den 1. juli 2010 af nogle pantebreve i fast ejendom til en koper K, der blev erklæret konkurs den 12. juli 2011. På tids punktet for konkursen var K's ret til pantebrevene ikke blevet tinglyst på ejendommen. K's ret til pantebrevene var derfor udstat for at blive ekstingveret, jf. ændringalovens § 15, stk. 3, 1. pkt. Imidlertid var det ubestridt under sagen, at heller ikke meddelelse om konkursen var blevet tinglyst på den faste ejendom. Konkursboet var derfor ikke i en position, hvor boet kunne ekstingvere K's ret, smh. ovenfor om ændringalovens § 15, stk. 3, 4, pkt., der overer til TL § 1, stk. 2, hvori der den ret, der skal kunne fortænget en ungjæstet ret, selv skal være tinglyst. Højesteret fartslog på denne baggrund, at prioriteringen mellem to tinglyste rettigheder afspæsses, hvilken af rettighederne som er styrket først. Da K's ret til pantebrevene var styrket for konkursboets ret, havde K ejendomssættet til pantebrevene og havde derfor ikke pligt til at udlevere dem til konkursboet. Ønske landstet har hædret - noget overrasketende - fastsættet, at konkursboet ikke skulle respektere overdragelsen af pantebrevene. Landstetten har herved undladt at tage betragtning, at konkursboet ikke opfyldte betingelserne i ændringalovens § 15, stk. 3, 4, pkt., for at ekstingvere K's ret til pantebrevene, dvs. tinglysming af konkursen på den faste ejendom.<sup>8</sup>

Efter den tidligere ordning var sikringsakten ved overdragelse af et ikke-negotiable ordinert faste pantebrevs demobilisering i henhold til GBL § 31, hvormod overdragelse af negotiable lønspantebreve, herunder ejerpantebreve, fulgte principippet om rådgivelsesberetværelse i GBL § 22. Tilsvarende bestod sikringsakten ved overdragelse af et ikke-negotiable lønspantebrevs - med en mindig hjørnestik i GBL § 31, stk. 4 - i, at overdragelsen blev berøvet rådgivelsen over ejerpantebrevet, jf. H. Krug Jespersen EU 1966 B s. 154 f og Beslutning nr. 147/2006 s. 314.

Ved den i 2006 skete endring af indbrytningloven blev der udtrykkeligt taget højde for spørgsmålet om sikringsakten i henhold til den fremtidige overdragelse af rettigheder i henholdsvis monokurser, mælde i godtgørelsesforminger og »alonmindeskal overdragelse« eller anden overførsel af disse rettigheder unglyses for at opnå be-

8. Skifrettagen var blevet pålagt efter de formål for tinglysmingsoformen gældende regler, herunder GBL § 22, ville K have været berettiget mod retsaforsøgning fra indgåelsen af aftalen om køb af pantebrevene, jf. om § 22 mælde indbrytningsoformen.

skyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed og mod retsforfølgning mod rettigheden.

Til trods for den herved skabte klashed udtrykkes der en uheldig sammenblanding af de før og efter tinglysningsreformen gældende regler hos *Nis Jul Clausen og Camilla Herby Jensen: Sikkerhed i fordringer*, 7. udg. (2014) s. 151, hvor der i note 35, det knytter sig til et afsnit om pantebreve i fast ejendom, anføres bl.a. følgende: »Selvom et løsørejerpanterbrev ikke indeholder en negotiabilitetsklausul, er den relevante sikringsakt dog alligevel rådighedsberørlse, jf. Gbl § 31, stk. 4 og UICR 1966.73 Hs. Opfattelsen blev lanceret i 5. udgave af forfatternes værk fra 2008 (s. 159 note 36) og uændret gentaget i 6. udgave (2011) s. 147 note 34. Opfattelsen er (fortsat) ikke korrekt. I et digitalt system giver det ingen mening at tale om rådighedsberørlse. Dette er også forsiddat i den ændring af geldsbrevsloven og tinglysningsloven, der er en konsekvens af digitaliseringen af såvel negotiable som simple pantebreve, jf. nu geldsbrevslovens § 26, stk. 2 (ubortset fra § 31a) og TL § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, og § 47, stk. 2.

## 1.2 Edb-mæssig registrering

Tinglysningsssystemet har i de senere år befundet sig i en overgangsfase, idet det traditionelle kendemærke for tinglysning – den *manuelle registrering* af rettigheder over fast ejendom og løsøre – allerede under den tidligere tinglysningsordning blev afløst af en *edb-baseret registrering*. Overgangen til edb-baseret registrering af rettigheder over fast ejendom var for samtlige landets faste ejendomme fuldført med udgangen af 1990'erne.

For så vidt angår visse *motorkøretøjer* blev der allerede med virkning fra 1. juni 1993 indført en tinglysningsordning med central edb-registrering af rettigheder over køretøjerne. Denne ordning, hvor ved der blev oprettet en central *bilbog* for panterettigheder i og retsforfølgning mod motorkøretøjer, er omtalt i kapitel 11, afsnit 2.

Også tinglysning vedrørende *andet løsøre* end motorkøretøjer blev omlagt til edb, og registreringen skete – på samme måde som tinglysning af rettigheder over motorkøretøjer – centralt ved ét tinglysningskontor, Person- og bilbogen ved Retten i Århus.

Reglerne om tinglysning af panteret i (og retsforfølgning mod) andele i andelsboligforeninger har været gældende siden 1. februar 2005. Registreringen af disse andele skete herefter i den elektronisk førté andelsboligbog ved Retten i Århus.<sup>9</sup>

9. Personbogen, bilbogen og andelsboligbogen er opretholdt som selvstændige registre under det digitale system, som omtales nedenfor.

I forhold til det hidtidige tinglysningsystem bestod forskellen primært i, at de hukommelige inddelte i tingbog, bilbog og personbog blev overført til cdb og udskrevet af almentilgængeligt dokument. Det samme var tilfældet med den senere opnævnte dagbog, dvs. der registrerede hvornår dokumenter blev udsendt med henblik på tinglysning.

Det var ligeledes en væsentlig forskel, at der – af tekniske årsager – ikke som i det oprindelige system ved aflysnings- og udslettelser fra tingbogen skete udstyrning af oplysninger, der ikke længere skulle være gældende. De uaflyste og udslettede oplysninger blev i den nye ordning fjernet helt fra tinglysningsregistrene og i stedet overført til en særlig database (elektronisk register).<sup>10</sup>

Der skete derimod ikke ved indførelsen af de cdb-baserede regler nogen ændring af de centrale bestemmelser i TL § 1 og § 27, §§ 37-38, § 40, § 42, § 42 a og § 42 b, og for losemrepantsættningens vedkommende stod bestemmelserne i § 47 fortsat tilbage i sin oprindelige form. Den fortolkning og retspraksis, der refererede sig til disse bestemmelser, bestod i principippet usignificativt af den skete ændring af tinglysningsformen.

Der skete dog som en konsekvens af de indførte regler om bilbogen en tilføjelse til bestemmelserne i TL § 37, idet der – som stk. 3 – blev indsat en regel, hvorefter de af bilbogen omfattede motorkøretøjer ikke kan udgøre »driftsmateriale» i TL § 37's forstand. En tilsvarende regel blev indsat i TL § 47 b, stk. 2, 3, pct.

De cdb-baserede ordninger var dog kun udtryk for en delvis »papirlos» ordning. Tinglysning af en panteret i fast ejendom og løsøre, herunder pantsættning af motorkøretøjer og andele i andelsboligsforeninger, kunne fortsat kun ske, hvis der til det relevante tinglysningskontor blev indleveret et papirdokument.

På dette punkt skete der med indførelsen af digital tinglysning et afgørende brud med den tidligere ordning.

### 1.3 Digital tinglysning

Ifølge udvalget, der afgav Beslutning 1394/2000 om papirlos tinglysning, ville den mest benyttommelige løsning være en fuldstændig papirlos tinglysningsordning baseret på digital signatur som afløser for den manuelle underkrift på papir.

Innihilof findt udvalget, at de tekniske og teknologiske rammer på daværende tidspunkt ikke gjorde det muligt at indføre en sådan ordning, som generelt svarede til den hidtil til en elektronisk historisk akt, jf. TL § 18, 2 par.

hædte model, hvor papiret blot udskiftes med digitale meddelelser. En forudsætning for, at en papires tinglysningsordning kunne indrettes efter den hidtil kendte ordning, ville være, at det var muligt at forsyne de digitale tinglysningsmeddelelser med en elektronisk udstederedensifikation - f.eks. en digital signatur - som kunne dokumentere, at anmeldelserne stammede fra den pågældende rettighedshaver, og som sikrede, at meddelelserne ikke efterfølgende blev ændret. Da det måtte forudsæs at også væsentligt længere tid end forventet at få gennemført de praktiske og lovgivningsmessige rammer for brugen af digital signatur, som indebærer, at digitale meddelelser forsynes med et matematisk kendeteogn, der opfylder de samme funktioner som en manuel underskrift, valgte udvalget i stedet at afslutte sit arbejde med fremleggelse af en midlertidig løsning. Denne løsning gik ud på, at alene ikke-negotiable realkredit- og pengeinstitut-pante breve med panteret i fast ejendom ville kunne tinglyses papirlest, og at en sådan tinglysning alene skulle kunne foretages af særligt godkendte anmeldere gennem lukkede netforbindelser til tinglysningskontorerne. Den foreslignede løsningsmodel blev dog aldrig gennemført.

Ved lov nr. 417 af 31. maj 2000 om elektroniske signaturer, der gennemførte EU-Parlamentets og Rådets direktiv 99/93 EF om fællesskabsramme for elektroniske signaturer, og ved den i henhold til loven udstede bkg. nr. 923 af 5. oktober 2000 om sikkerhedskravene til nøglecentre blev der fastsat regler for etablering af certificeringssentre, som her i landet varetager udstedelse af særlige certifikater, som giver mulighed for at anvende »kvalificerede« digitale signaturer.

Der blev i 2003 indgået aftale mellem TDC og Videnskabministeriet om udstedelse af en særlig standard for en ny type certifikater, de såkaldte OCES-certifikater (Offentlige Certifikater til Elektronisk Service).<sup>11</sup>

I mellemtiden havde justitsministeriet (i 1998) nedsat et udvalg om retsvirkningerne af anvendelse af digital signatur mv. Udvalget afgav i 2000 delbetænkning om formkrav i lovgivningen, der hindrer anvendelse af elektronisk kommunikation (*Betænkning 1400/2000 om e-signatur og formkrav i lovgivning*).

I 2003 nedsatte justitsministeriet herefter et Tinglysningsudvalg, der fik til opgave at fremsætte forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen. Udvalget skulle normalt komme med forslag til, hvordan der bedst muligt kunne genemføres en fuldstændig papires tinglysning, og samtidig overveje, om varetagelsen af tinglysningsopgaven kunne organiseres på en bedre og mere effektiv måde.

Tinglysningsudvalget afgav i juni 2005 *delbetænkning nr. 1461* om varetagelse af tinglysningsopgaven, hvori udvalget anbefalede, at opgaven blev centraliseret i forbindelse med overgangen til papires tinglysning. Udvalget anbefalede, at selve tinglysningen fortsat skulle være en myndighedsopgave varetaget af domstolene, og at organisationen af den papirøse tinglysningsopgave skulle tage udgangspunkt i at bevare cen-

11. Om forskellen mellem det kvalificerede certifikat, der rummer et særligt højt sikkerhedsniveau, og OCES-signaturen se *Betænkning nr. 1471/2006* s. 59-60.

male elementer i en gennemprøvet og velfungerende tinglysningsordning med hensyn til de muligheder for effektivisering, der folger af it-løsningerne.

I delbetænkning nr. 1471 fra 2006 (i det følgende betegnet *Betænkning 1471/2006*) behandlede Tinglysningsudvalget de spørgsmål af retlig, praktisk og teknisk karakter, som gennemførelse af en digital tinglysningsordning ville give anledning til.

Kommisioneret havde pålagt udvalget at overveje, hvorvidt en fortsat varetagelse af tinglysningsordningen som hidtil (for så vidt angår rettigheder over fast ejendom) burde ske ved samtlige byretter, eller om varetagelsen af opgaven burde ske centralt ved en enkelt byret samlet for hele landet.

Som et resultat af sine overvejelser udarbejdede udvalget et *lovudkast*, se *Betænkning nr. 1471/2006* s. 235-352, samt et udkast til konsekvensændringer af anden lovgivning, herunder navnlig gældsbrevsloven, tinglysningsafgiftsloven og retsplejeloven, se betænkningens s. 352, 377.

Disse ændringer blev vedtaget ved ovennevnte lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysningsloven og forskellige andre love, herunder gældsbrevsloven, retsplejeloven, udstykningsloven og tinglysningsafgiftsloven.<sup>12</sup> Tinglysningsloven foreligger nu som lov bkg. nr. 1075 af 30. september 2014 (TL).

Ændringerne af TL og af øvrig panteretlig relevant lovgivning som følge af overgangen til digital tinglysnings vil fremgå af en række af de følgende kapitler i nærværende fremstilling. Indledningsvis vil der dog nedenfor blive knyttet nogle kommentarer til en række nydannelser i tinglystingssystemet i TL samt til ordninger og begreber, som i ændret eller tillænket form er overtagets fra det tidligere tinglystingssystem.

12. Implementeringen af det digitale tinglystingssystem støtte på uventet store vanskeligheder. Efter en del udsættelser af ukravt/meddælestidspunktet trådte loven – for så vidt angik rettigheder i fast ejendom – i kraft den 1. september 2009, jf. bkg. nr. 762 af 20. juli 2009. I det følgende beskrives reglerne i loven, sådøs som de efter forarbejderne og intentionen med reglerne skulle virke, dvs. bl.a. uden at inddrage betydningen af de forskelligheder af teknisk og anden art, som var forbundet med implementeringen. Reglerne om tinglysnings i bilbogen trådte i kraft den 2. november 2010, jf. bkg. nr. 1183 af 14. oktober 2010. For så vidt angår personbogen og andelsboligbogen trådte reglerne i kraft den 21. marts 2011, jf. bkg. nr. 209 af 15. marts 2011.

## 1.4 Centrale elementer i den digitale tinglysnings (»arkitekturen«)

### 1.4.1 Tinglysningsretten

Den digitale tinglysnings af bl.a. panterettigheder sker ved Tinglysningsretten, der er en af landets almindelige domstole, jf. RPL § 1, stk. 1. Retten skal varetage tinglysningsopgaverne for hele landet.<sup>13</sup> Herunder falder både tinglysnings af rettigheder over fast ejendom, der tidligere skete ved de enkelte byretter, og tinglysnings af rettigheder over motorkøretøjer, andet løsøre, andele i andelsboligforeninger og personers øvrige formue, der tidligere skete centralt ved Retten i Århus.

Dokumenter vedrørende fast ejendom, der anmeldes til tinglysnings, indføres direkte i tingbogen, jf. TL § 8, stk. 1.<sup>14</sup> Dette indebærer, at der ikke længere, som efter den tidligere ordning, skal føres en dagbog, der var en fortegnelse over de dokumenter, der blev anmeldt til tinglysnings. Anmeldelsen til dagbogen var afgørende for, hvornår retsvirkningerne af tinglysnings indtrådte. I stedet følger det nu af TL § 14, stk. 1, 2. pkt., at retsvirkningerne af tinglysningen af et dokument regnes fra det tids punkt, hvor dokumentet modtages i Tinglysningsretten.

### 1.4.2 Digitalt dokument og digital signatur

Ved »dokumenter« og »påtegninger« forstås overalt i loven digitale dokumenter og digitale påtegninger, jf. § 7, stk. 2.

Det følger desuden af TL § 7, stk. 3, at tinglysnings af rettigheder over fast ejendom alene kan ske på grundlag af dokumenter og påtegninger *forsynt med digital signatur*. Den digitale signatur har således erstattet den håndskrevne underskrift i alle tilfælde, hvor den tidligere tinglysningsordning fastsatte, at der skulle fremlægges et *underskrevet* dokument. Eksempelvis for panterettigheder gælder dette både i forbindelse med oprettelse, tinglysnings og overdragelse af pantebrevet, ved meddelelse af påtegninger på dette og ved begæring om aflysning af rettighederne.

- 
13. Tinglysningsretten blev etableret ved § 18 i lov nr. 538 af 6. juni 2006 om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love (politi- og domstolsreformen). Tinglysningsretten har sit sede i Hobro. Tinglysningen vil således fortsat være en egentlig domstolsopgave, og opgavernes fordeling mellem medarbejderne ved Tinglysningsretten reguleres af reglerne i retsplejeloven. I U 2011-2401 V, der angik et spørgsmål om betaling af retsafgift, fastlagt landsretten, at Tinglysningsretten ikke kan sidestilles med en forvaltning myndighed for så vidt angår rettens administrative funktioner.
  14. Rettigheder over motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og i almindelig løsøre tinglyses på samme måde direkte i bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen, jf. § 42 f, stk. 1, 1. pkt., § 42 k, stk. 1 og § 43 n, stk. 1.

En digital signatur er data i elektronisk form, som anvendes til autentisering af andre elektroniske data, som den digitale signatur er vedhæftet eller logisk tilknyttet. Den digitale signatur kræver installation af særligt programmel på en computer. Feks. til en brugers private pc. Hvis en person skal underskrive et dokument med sin digitale signatur, skal dette derfor ske fra den pågældende brugers pc, medmindre brugeren har underkrevet digitalt, f.eks. via en medbragt usb-nøgle, hvortil den digitale signatur er overført. NemID, der er anden generation af den digitale signatur, skal ikke installeres på en bestemt computer men kan anvendes overalt fra en selvvalgt computer. Ved brugen af NemID benyttes et selvvalgt bruger-id og adgangskode, og der anvendes en nøglekort for at aktivere processen. NemID er udviklet af Nets DanID og blev lanceret i 2010. Det er en fælles digital signatur, som både kan benyttes til at logge på private og offentlige administrationsplattformer.

Ved anvendelse af digital signatur (NemID) signeres en meddelelse på en sådan måde, at modtageren, ber altså tinglysningsystemet, umiddelbart kan konstatere dokumentets autenticitet, dvs. identiteten af meddelelsens afsender, og meddelelsens integritet, dvs. at meddelelsen ikke er blevet ændret efter signeringen.

Henvisningerne i § 42 c, stk. 2, 3, pkt. og § 42 E, stk. 2, 3, pkt. og § 43 b, stk. 2, 1, pkt. til bl.a. § 7, stk. 3, indebærer, at tilsvarende krav om anvendelse af digital signatur gælder ved dispositioner, der skal lyses i bil-, andelsbolig- og personbogen.

### 1.4.3 Eksterne og interne portaler

Den eksterne portal er en service på internettet, der gør det muligt for private og mindre erhvervdrivende – men i principippet også for alle andre – selv at anmelde dokumenter til tinglysing. Portalen indeholder en række hjælpefunktioner for brugeren, der dels kan lede brugeren frem til det relevante digitale dokument, f.eks. en digital *formular* for et pantebrev, som han ønsker at anmelde, og dels vejleder ham med hensyn til, hvorledes dokumentet skal udfyldes. Tinglysningsretten har oprettet brugerformularer, dvs. skabelonet, for de mest almindelige pantebreve, herunder de ordinære pantebreve, ejerpantebreve og skadesløs-

Eksterne brugere, herunder advokater, ejendomsmæglere, pengeinstitutter og realkreditinstitutter, vil kunne opbygge deres egne eDb-systemer, således at disse kan træde i forbindelse med tinglysningssystemet i form af en system-til-system kommunikation, hvor oprettelsen af de

digitale dokumenter sker i brugerens egne IT-systemer og deraf anmeldes direkte til tinglysning.<sup>15</sup>

I forhold til »tinglysningsmotoren«, dvs. det tekniske led i systemet, der foretager den egentlige tinglysning (se nedenfor i afsnit 1.4.6), fungerer den private brugers adgang via den eksterne portal på samme måde som den adgang, der kan etableres direkte fra de professionelle brugeres egne systemer på formularer oprettet og godkendt af Tinglysningsretten. Det er således de samme oplysninger, der skal indsendes til Tinglysningsretten, og de samme materielle betingelser, der skal være opfyldt for at få tinglyst et dokument.

Den interne portal er tinglysningsmedarbejdernes adgang til tinglysningsmotoren. Bl.a. de dokumenter, der fra tinglysningsmotoren sendes til *manuel behandling* hos medarbejderne, behandles i denne portal.

For så vidt angår pantebreve vil standardiseringen af de formularer, der anvendes i tinglysningen, bevirket, at langt de fleste tinglysningsekspeditioner vil foregå automatisk, dvs. uden at tinglysningsmedarbejderne direkte er involveret i processen. Hvis imidlertid anmelderen har indsat en individuel tekst i formularen, vedhaftet en fil, eller et dokument i øvrigt på grund af sit komplekse indhold ikke kan behandles automatisk af tinglysningsmotoren, overgår dette til *manuel behandling*. Det må bl.a. forventes, at en stor del af de *pantebreve i almindeligt løsøre*, hvor der ikke – som ved pantebreve i motorkøretøjer og andele i andelsboligforeninger – på forhånd foreligger kendetegegn, som kan sikre en sikker identifikation af det pantsatte, vil overgå til manuel behandling. Automatiseringsgraden for personbogen vil derfor være lav i forhold til andre registre i tinglysningssystemet. Omvendt forholder det sig med registreringer i bilbogen med pantebreve og ejendomsforbehold i motorkøretøjer mv., hvor automatiseringsgraden er tæt på 100 pct.<sup>16</sup> Se i

15. F.eks. vil et realkreditinstitut, der er godkendt som system-til-system bruger, have integreret tinglysning af pantebreve i instituttets eget EDB-system. Hvis en medarbejder i realkreditinstituttet skal oprette et pantebrev, f.eks. et nyt SDRO-lån (se om denne låntype nedenfor i kapitel 8), vælger han den funktion, der vedrører dette særlige lån. I realkreditinstituttets EDB-system er denne funktion koblet til en bestemt brugerformular, som instituttet på forhånd har fået godkendt i e-tinglysing. Systemet henter automatisk brugerformularen fra e-tinglysing. Formularen svarer til det papirbaseerde pantebrev, som kendtes forinden overgangen til digital tinglysning. Medarbejderen skal bl.a. udfylde visse variable oplysninger, herunder bl.a. hovedstol og rentesats, medens andre oplysninger, herunder standardvilkår for den nævnte låntype, automatisk er udfyldt på forhånd af realkreditinstituttets EDB-system. Når oprettelse af dokumentet (pantebrevet) er sket, kan det sendes elektronisk direkte til tinglysing.

16. Jf. Anja Olsen: Digital tinglysing i praksis 2. udg. (2012) s. 418.

øvrigt om manuel behandling af papirbaserede fuldmagter nedenfor i afsnit 1.4.5.2. Såfremt et dokument er udtaget til manuel behandling, vil dette være registreret i tinglysningsystemet med en særlig tilkendegivelse om, at dokumentet endnu ikke er prøvet, og at det behandles nuelt.

#### 1.4.4. Det digitale dokument

Det digitale dokument, der skal oprettes af anmelderen med henblik på tinglysning af et paniebrev i fast ejendom, skal for at kunne danne grundlag for tinglysning indeholde en række oplysninger om den pantsatte ejendom.<sup>17</sup>

Først vedt angår pantsættigheden i fast ejendom følger en række af disse oplysningsforpligtelser m.v. af TL § 9, § 10, stk. 2-4, og §§ 15-17. Disse forpligtelser er omtalt nedenfor i kapitel 8, der angår pantsættede i fast ejendom samt i kapitel 11, hvor de øvrige regler om pantsættning m.v. af mægterretssager, andele i andelsboligforeninger og almindelige lovere er udformet som bestemninger til de oplysningsforpligtelser, der gælder for pantsættning af fast ejendom.<sup>18</sup>

Hvilge § 50 f. stk. 1, skal dokumenter, der anmeldes til tinglysning, indeholde bestemming til de af Justitsministerns fastsatte standardvilkår (Almindelige betingelser).

§ 50 f. stk. 2, bemyndiger Justitsministeren til at fastsætte regler om, at dokumenterne skal indeholde bestemte oplysninger, og at disse skal indberettes i en bestemt orden. Bemyndigen skal dog også sørge, at der kan tilhøres krov om anvendelse af digitale formulær ved anmeldelse til tinglysning, således at anmelderen skal indtaste data i et digitalt skema i et format, der gør tinglysningsystemet i stand til at behandle oplysningerne markedsført.<sup>19</sup>

En anmelder af et dokument kan via et ejendomsportal – f.eks. den offentlige informationsserver (OIS) – fra tinglysningsakten hente en række oplysninger om den faste ejendom og genbruge disse oplysninger, f.eks. matrikkelnummer m.v.<sup>20</sup>

17. Den formelle saggang er grundigt beskrevet i Beskrivning nr. 1471/2006 s. 93-99. Se også Anja Øster: Digital tinglysning i praksis 2. udg. (2012) s. 54 ff.
18. Se allerede i nærværende sammenhæng beskrivelsen i § 9, stk. 1, 2. pkt., hvorefter et hvert dokument, der anmeldes til tinglysning, skal indeholde oplysning om anmelderens identitet samt oplysning om hvem dokumentet efter endt tinglysning med hinself vil anmeldes i stedet typisk var en advokat eller en pengesikring.
19. If. Beskrivning nr. 1471/2006 s. 151.
20. Tinglysningsakten er en database, der indeholder en fuldstændig gengivelse af alle tinglysningsordnings aktmappe scannede dokumenter, jf. Beskrivning nr. 1471/2006 s. 90 og om TL § 15, 1. pkt., beskrivning nr. 95.

Pantebrevets prioritetsstilling angives ved en markering af de byrder og hæftelser, der er overført fra tingbogen, jf. TL § 15, stk. 6. Se i øvrigt herom nedenfor i kapitel 8, afsnit 3.1, om kravene til angivelse af prioritetsstillingen.

I modsætning til reglen efter den tidligere tinglysningsordning kan der ikke ved samme dokument tinglyses flere rettighedstyper, jf. § 9, stk. 3. Feks. vil der af tekniske grunde ikke ved samme dokument kunne anmeldes et skade til indførelse i ejendommens adkomstrubrik og en servitut, der skal indføres i samme ejendoms bynderubrik. De to rettigheder skal i stedet anmeldes i to særlige dokumenter, således at der for hver enkelt rettighedstype kan ske en automatisk prøvelse af, om betingelserne for tinglysning er opfyldt.

Den digitale signatur muliggør, at man entydigt kan verificere, om anmelderen af et pantebrev er berettiget til at ráde panteretligt over en fast ejendom.<sup>21</sup> Der vil således ikke af kontrolmessige årsager være behov for forevisning af skødet på ejendommen. Den tidligere tinglysningsordnings krav om, at en pantsætning af fast ejendom skulle jedesages af skødet på ejendommen, er deraf bortfaldet.<sup>22</sup> Af samme grund skal det ikke – som efter den tidligere tinglysningsordning – medsendes genport af det dokument, der anmeldes til tinglysning.

#### 1.4.5 Tingbogslegitimation mv.

##### 1.4.5.1 TL § 10, stk. 1

En anmeldelse af et privat dokument vedrørende fast ejendom skal for at kunne tinglyses gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophave en ret over en bestemt fast ejendom eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er besøjet til at ráde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke, jf. TL § 10, stk. 1. Heri ligger et krav om, at et dokument for at kunne tinglyses skal *hidsrøre* fra den, der tilsyneladende, dvs. efter de oplysninger, der kan udleses af tingbogen, er berettiget til at ráde over ejendommen i den angivne henseende. Reglen indebærer med andre ord, at udstedere af alle typer af dokumenter, der ønskes tinglyst i tingbogen, skal have *tingbogslegitimation*.<sup>23</sup>

21. Såfremt dokumentet er udstedt i henhold til fuldmagt eller af en autoriseret anmelder, se herom nedenfor i afsnit 1.4.5, skal dette fremgå af dokumentet, jf. § 9, stk. 2. Hvis der i dokumentet angives at forelægge et fuldmagtsforhold, foretager tinglysningsmotoren automatisk opslag i Tinglysningsrettens fuldmagtsdatabase. Tilsvarende regler gælder for dispositioner i henhold til fuldmagt, hvorved der stiftes rettigheder over bilbogen, andelsboligbogen og personbogen, jf. § 42 c, stk. 2, § 42 k, stk. 2, og § 43, stk. 2.

22. Se nærmere *Betænkning nr. 1471/2006* s. 274-275.

23. Se om tingbogslegitimation Claus Rohde: Digital tinglysning s. 98 med illustrerende eksempler.

Før tinglysning af underpant i ejerpantebreve betyder dette, at en underpanthaver i et ejerpantebrev kun kan få tinglyst sin underpanteret, hvis ejerpantebrevet er tinglyst i ejendommens hæftelsesrubrik, og underpansætteren skal have tinglyst adkomst til ejendommen.<sup>24</sup> Tilhørende kan en videturtransport af ejerpantebrevet med tilhørende underliggende fordringer kun ske, når ejerpantebrevet er tinglyst, og frempansætteren er tinglyst som underpanthaver i ejerpantebrevet, jf. TL § 1 a, stk. 4, og nedenfor i kapitel 8 om frempantsætning.

Hvis en fast ejendom er i sameje mellem to eller flere, kan den enkelte samejer ráde over sin andel af samejet. Tilhører ejendommen et interessentskab, må dispositioner over ejendommen være tiltrådt og underskrevet af samtlige interessentet. Særlige tegningsregler kan dog føre til et andet resultat. Særligt for så vidt angår selskaber, der er anmeldt til Erhvervstyrelsen (herunder aktie- og anpartsselskaber), vil retten til at disponere på selskabsformuens vegne normalt være tilstrækkeligt dokumenteret over for tinglysingssystemet ved (digital) indsendelse af underskrift af det af den pågældende styrelse administrerede register.

Et krav om tingbogsmessig legitimation opstilles tillige for offentlige retshandlinger. Ved tinglysning af meddelelse om dom eller anden retshandling vedrørende fast ejendom, der går ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom, skal der fremsendes erklæring fra vedkommende myndighed, der har foretaget handlingen, eller underskrift af dennes begejstret, og handlingen skal *angå en person*, der ifølge tingbogen er berettiget til at ráde over en ret over ejendommen. Se TL § 12, stk. 1.

Ved udlæg – bortset fra udlæg på grundlag af pantebrev med pant; det udlagte – samt ved arrest i fast ejendom og i tilfælde af en ejendoms salg eller overtagelse ved endelig twangsauktion skal fogeden snarest muligt *ex officio* foranledige meddelelse herom tinglyst, jf. § 13, stk. 1, 1. pkt.<sup>25</sup> Fogeden er med andre ord både forpligtet og *legitimeret* til at for-

24. Ordene 'eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom' er en ændring i forhold til den tidligere udgave af § 10, stk. 1. Endringen var en konsekvens af, at TL § 1 a ved tinglysingssystemets ændrede tilgangskoden for dispositioner over ejerpantebrev fra rådighedsbestyrke til tinglysing. Den tingbogsmessige legitimation kom herefter til at omfatte alle pantebrev i fast ejendom. Se herom *Beskrivning nr. 1677/2006* s. 277.

25. Om et tilfælde, hvor der var foretaget fire udlæg i no fast ejendom beliggende på en lejlighed grund, men hvor der endnu ikke var oprettet selvstændigt ejendomsblad for ejendommen i henhold til TL § 19, stk. 2, se U 2011 A 379 V. Efter at der ved udlæggshaveren i formstillingen var oprettet et selvstændigt ejendomsblad, og udlæggene herefter

anledige bl.a. udlæg tinglyst på den faste ejendom.<sup>26</sup> Se også henholdsvis s. 317 og s. 322 i *Betankning nr. 1471/2006*.

Tinglysningsloven er opbygget således, at lovens afd. I indeholder reglerne om tinglysning vedrørende fast ejendom. I det omfang forhold i lovens afd. II om tinglysning vedrørende løsøre og formue i almindelighed skal behandles efter samme regler som tinglysning vedrørende fast ejendom, sker fastsættelsen heraf i form af en *henvisning* fra de relevante bestemmelser til bestemmelserne i afd. I. En sådan lovgivnings-teknik er almindelig anvendt og anerkendt – og giver sædvanligvis ikke anledning til misforståelse. Se også henholdsvis s. 317 og s. 322 i *Betankning nr. 1471/2006*.

Der findes ikke nogen til TL § 42 e, stk. 3, 2. pkt., og § 42 k, stk. 3, 2. pkt., svarende regel i lovens § 47, hvilket hænger sammen med, at udlæg i almindeligt løsøre hverken kan eller skal tinglyses. Se § 47, stk. 1, hvorefter der alene kan tinglyses underpart og ikke tillige f.eks. udlæg i almindeligt løsøre. Se i stedet RPL § 526 og nærmere herom nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.1.4.

I tilfælde af konkurs og behandling af dødsbo ved bobestyrer skal skifteretten foranledige meddelelse herom tinglyst, når kurator eller bobestyrer meddeler skifteretten, at boet omfatter fast ejendom, jf. § 13, stk. 1, 2. pkt. Det anmeldte dokument skal være forsynet med anmelderens, dvs. fogedrettens eller skifterettens digitale signatur, jf. TL § 7, stk. 3.

---

kunne tinglyses på ejendommen, meddelede fogedretten kreditorerne, at udlæggene ville blive anmeldt til tinglysning i den rækkefølge, de var foretaget. Heroverfor protokollerede U, idet han gjorde gældende, at det af ham foretagne udlæg skulle have 1. prioritet eller subsidiært sideordnet prioritet i forhold til de øvrige udlæg. Landsretten henviste imidlertid til TL § 13, stk. 1, hvorefter fogeden snarest muligt foranlediget udlæg tinglyst, samt til bemærkningerne til lovforslaget, hvorefter det forudsættes, at der vil kunne foretages en integration mellem de almindelige retters sagbehandlings-system og tinglysningssystemet, således at retterne automatisk og elektronisk kan foretage tinglysning. På denne baggrund stod i landsretten fogedrettens bestemmelse.

26 En tinglysning af den endelige auktion skaber ikke tingbogsmæssig legitimation for auktionskøberen til at råde over ejendommen. Denne legitimation indtræder først, når der er tinglyst auktionsbogsudskrift eller auktionskode, jf. Willumsen: Tinglysningsloven s. 164.

#### 1.4.5.2 Fuldmagts- og anmelderordning

Tinglysnings kan – under anvendelse af fuldmægtigens eller en autoriseret anmelders digitale signatur – ske efter reglerne i TL § 49 b (fuldmagtsordningen) eller § 49 c-e (anmelderordningen).<sup>27</sup>

##### Fuldmagtsordningen.<sup>28</sup>

Fuldmagtsordningen i § 49 b, stk. 1-5, indebærer, at den, der er berettiget til at råde over eller erkliere sig om en ret over en bestemt fast ejendom, jf. § 10, stk. 1, kan give en anden person fuldmagt til at udstede og anmelde dokumenter vedrørende den pågældende ret til tinglysnings. Ordningen, der primært er introduceret for at tillade de personer eller virksomheder, der ikke har mulighed for – eller ønske om – at foretage digital anmeldelse, at give fuldmagt til tredjemand, f.eks. professionelle rådgivere, for så vidt angår underskriften.<sup>29</sup>

En fuldmagt kan udfærdiges på traditionel vis som en papirbasert fuldmagt og herefter indsendes til Tinglysningsretten, men kan også af fuldmagtsgiveren indsendes elektronisk til Tinglysningsretten, jf. TL § 49 b, stk. 2, 1. pkt.

Fuldmagten tinglyses ikke, men registreres i en *fuldmagtsdatabase*, der indeholder oplysning om modtagne fuldmagter, således at tinglysningsystemet kan kontrollere, at efterfølgende elektronisk anmeldte dispositioner, f.eks. en pantsetning, hidrører fra den, der har afgivet fuldmagten. Fuldmagter lagres i databasen under person- eller CVR-nummer.<sup>30</sup> Retten sender meddelelse om registrering af fuldmagten til den, der har indsendt fuldmagten, jf. § 49 b, stk. 2, 2. pkt.

27. Se i øvrigt de detaljerende regler om bl.a. fuldmags- og anmelderordningerne i bkg. nr. 763 af 20. juli 2009 om adgangen til tinglysningsystemet og om tinglysningsmåden (adgangsbekendtgørelsen).

28. Fuldmagtsordningen er indgående beskrevet i Anja Olsen: Digital tinglysning i praksis, 2. udg. (2012) kapitel 28.

29. Bestemmelserne i § 49 b, stk. 1-5, finder tilsvarende anvendelse på dokumenter, der skal tinglyses i hiltogta, andelsboligbogen eller personbogen, jf. § 49 b, stk. 6.

30. Fuldmagt kan gives til såvel enkeltpersoner som bestemte medarbejdere i eller repræsentanter for en virksomhed, jf. adgangsbekendtgørelsens § 5, stk. 2, 1. pkt. I U 2010-2626 V pålagte landstetten Tinglysningsretten st registre en fuldmagt, som en kurator i et konkursbo hunde givet til et bestemt advokatinteressentskab med henblik på, at sekretariatet på boets vegne skulle berigtige en handel vedrørende en fast ejendom.

31. Såvel elektroniske som papirbaserede fuldmagter kan indsendes til Tinglysningsretten forinden en anmeldelse af et digitalt dokument til tinglysning, jf. § 49 b, stk. 1, 2. pkt., og begge former for fuldmagt kan noteres i fuldmagtsdatabasen, jf. U 2010-1789 V. Tinglysningsretten sik derfor i denne sag ikke medhold i, at alene fuldmagter omfattet af adgangsbekendtgørelsens § 7 (elektronisk indsendte fuldmagter) kunne noteres i fuldmagtsdatabasen.

fuldmagter, der indsendes elektronisk, skal være forsynet med fuldmagtsgiverens digitale signatur, jf. § 49 b, stk. 2, 3. pkt. Fuldmagter, der indsendes på papir, skal være dateret og underskrevet af fuldmagtsgiver, hvis underskrift, når fuldmagten angår udstede og anmeldelse af skader og pantebreve, skal være bekræftet af en advokat eller to andre vitterlighedsvidner, jf. § 49 b, stk. 2, 4. pkt. Vidnerne skal udtrykkeligt bevidne underskriftens ægtethed, dateringens rigtighed og fuldmagtsgivers myndighed, ligesom vidnernes personnummer skal angives, jf. § 49 b, stk. 2, 5. og 6. pkt.<sup>32</sup> Sagsbehandlingen i forbindelse med kontrol af papirbaserede fuldmagter foregår manuelt. I forbindelse med Tinglysningsrettens modtagelse af en papirbaseret fuldmagt vil det af tinglysningspersonalet blive kontrolleret, om fuldmagten er original, dateret og underskrevet, og at den i øvrigt er udfyldt korrekt.

Fuldmagter skal oprettes på standarddokumenter og udfyldes maskinelt. Disse formkrav skal sikre, at fuldmagterne kan læses maskinelt og scannes og på denne måde oversættes til det digitale tinglysningssystems fuldmagtsdatabase.

En fuldmagt kan alene danne grundlag for udstede og anmeldelse af dokumenter til tinglysnings, herunder afgivelse af erklaeringer i den periode, den angiver at være gyldig, jf. § 49 b, stk. 3. Heri ligger, at en fuldmagt ikke kan gøres tidsbegrenset og derfor skal indeholde en tidsbegrensning, hvis udstrækning der til gengæld ikke er sat begrensninger for. Se dog § 49 b, stk. 5, hvorefter Justitsministeren kan fastsatte nærmere regler om bl.a. udformningen og indholdet af fuldmagter, herunder fastsatte en længste gyldighedsperiode for fuldmagter, ligesom der kan fastsættes nærmere vilkår for denne, herunder en eventuel begrænsning af fuldmagten til kun at angå enkeltstående dispositioner. Såfremt indholdet af fuldmagten ønskes ændret, skal dette ske ved indsendelse – på papirblanket eller elektronisk – af en helt ny fuldmagt. Når et dokument angiver at være udstedt i henhold til fuldmagt, undersøger Tinglysningsretten, om den pågældende disposition falder inden for fuldmagtens rammer.

Hvis fuldmagten ikke er registreret inden modtagelse af det dokument, der anmeldes til tinglysnings på baggrund af fuldmagten, vil dokumentet blive tinglyst med en frist på 6 hverdage til indsendelse af fuldmagten, jf. § 49 b, stk. 4, stk. 1, 1. pkt.<sup>33</sup> Er fuldmagten ikke kommet til retten inden fristens udløb, vil dokumentet blive slettet.

- 
32. Den tidligere TL § 10, stk. 2, er ophævet. Efter denne bestemmelse skulle skader og pantebreve bekræftes af vitterlighedsvidner, se herom Bent Iversen & Lars Hedegaard Kræsten: Panteret, 1. udg. (2005) s. 150-152. Kravet i § 7, stk. 3, om anvendelse af digital signatur vil sikre rigtigheden af de oplysninger, som vitterlighedsvidnerne tidligere skulle bevidne.
  33. Herved skabes der mulighed for at opnå de fordele, der knytter sig til tinglysnings i realtid, herunder ikke mindst, at dokumentet tillægges prioritet fra modtagelsen, som var det underskrevet digitalt af den, der er berettiget i henhold til tingbogen. Dette er hovedlig af betydning, hvis fuldmagten er papirbaseret, og hvor indsendelse, behandling og registrering af fuldmagten derfor vil forlænge den samlede tid, der medgår til tinglysningsekspeditionen, jf. Betænkning nr. 1471/2006 s. 336.

Forsm i § 49 b, stk. 4, 1. pkt., gælder kun dokumenter, der ikke tidligere er blevet tinglyst. Derimod vil dokumenter om tinglysing af påtegning på et tidligere tinglyst dokument eller allysnings af et dokument ikke blive tinglyst, medmindre fuldmagten er modtaget forinden den begavede indførelse i tingbogen, jf. § 49 b, stk. 4, 3. pkt.

Fuldmagtsplaceringen kan kom tilbagekaldende fuldmagten ved henvendelse til Tinglystingenstjenesten, der på det tidspunkt, hvor tilbagekaldelsen modtages, er forpligget til at fjern fuldmagten fra fuldmagtsdatabusen. En tilbagekaldelse kan ikke ske alene ved meddelelse til fuldmagtshaveren. Dette følger af de almindelige regler i AFTL § 13 s.

Når en fuldmagts giver er tinglyst som ejer af en fast ejendom, vil et dokument, der er underskrevet med fuldmægtigens digitale underskrift, som udgangspunkt blive afvist, jf. § 15, stk. 2, idet det er fuldmagts giveren, men ikke fuldmægtigen, der er legitimert til at råde over ejendommen, se ovenfor i afsnit 1.4.5.1 om TL § 10, stk. 1. Dokumentet kan dog tinglyses, hvis det fremgår af dette, at det er udstedt på grundlag af en fuldmagt, der findes i tinglysingssystemets fuldmagtsdatabase, og dispositionen i øvrigt falder inden for, hvad fuldmægtigen ifølge fuldmagten er bermyndiget til.<sup>34</sup>

#### Anmeldelse gennem autoriserede anmeldere (anmelderordningen).<sup>35</sup>

Hølge TL § 49 c, stk. 1, jf. § 49 d, kan dokumenter vedrørende panterettigheder i fast ejendom udstedes og anmeldes til tinglysing af særligt autoriserede anmeldere, forsynet med anmelderens digitale signatur.<sup>36</sup>

Begrundelsen for ordningen er bl.a. at gøre det muligt for personer uden digital signatur eller uden forudsætninger for anvendelse af digital signatur at få foretaget tinglysing i realtid uden brug af papirfuldmagt. Anmelderordningen vil bl.a. i forbindelse med lånekonverteringer kunne sikre, at tinglysing kan ske så hurtigt, at det ikke vil være nødvendigt at indgå fastkursaftaler. Ordningen vil derfor nævnlig være relevant for realkreditinstitutter.<sup>37</sup>

Autorisation som anmelder kan imidlertid også meddeles til en række andre finansielle institutioner og personer, herunder bl.a. banker,

34. Jf. Beskrivning nr. 147112006 s. 161 og s. 334.

35. Jf. Peter Morosini: Digital tinglysing s. 252.

36. Se om anmelderordningens Arne Øster: Digital tinglysing i praksis, 2. udg. (2012) kapitel 29.

37. Denne anmelderordning findes efter § 49 c, stk. 6, tilige anvendelse på dokumenter vedrørende panterettigheder og ejendomsforhøjelser, der skal tinglyses i bilbogen, jf. TL kap. 6 a, samt panterettigheder, der skal tinglyses i undelsbilbogen eller personbogen, jf. kap. 6 b og 7.

38. Se Beskrivning nr. 147112006 s. 145 og s. 338.

ejendomsmæglere, advokater revisorer m.fl., jf. nærmere § 49 d, stk. 2.<sup>39</sup> Endvidere kan autorisation meddeles til personer og virksomheder, der her i landet udøver virksomhed, der kan ligestilles med dem, der udøves af de i § 49 d, stk. 2, nævnte personer mv.<sup>40</sup> Se også § 49 c, stk. 3, hvori efter autorisation kan meddeles til personer og virksomheder, der her i landet udøver aktiviteter af den i § 49 d, stk. 2, omhandlede art i henhold til EU-rettens regler om fri udveksling af tjenesteydelser.<sup>41</sup> Om autorisation til andre, herunder til aktieselskaber eller anpartsselskaber, der er registreret i Erhvervsstyrelsen, se henholdsvis § 49 d, stk. 7 og stk. 8.

Autorisation som anmelder meddeles af Tinglysningsretten ved kendelse eller beslutning, jf. § 49 d, stk. 1.

Selv om anmelderordningen er begrænset til alene at angå (negotiable og ikke-negotiable) panterettigheder, er en sådan ordning ikke uden betenkneligheder, idet det er op til anmelderen at kontrollere, om det digitale dokument stammer fra den berettigede eller fra en anden efter samtykke fra den berettigede. Tinglysningsretten foretager ikke nogen kontrol heraf. Når der alligevel er fundet anledning til at tillade ordningen, skyldes dette, at et tab, som en tredjemand måtte lide som følge af, at en ved dokumentet stiftet panteret skulle vise sig ikke at hidrøre fra den materielt forpligtede, normalt vil være af rent økonomisk art. Den pågældende tredjemand (en eventuel erhverver af det urigtigt tinglyste pantebrev) vil som oftest være tilfreds med i stedet for selve panteretten at få økonomisk kompensation af statskassen, jf. TL § 31, 2. pkt., der henviser til § 27 a, stk. 2, 2. pkt. om skyldnerens bevarelse af indsigelser i henhold til GBL § 17 og indsigelsen efter GBL § 16. Disse regler gælder dog kun negotiable pantebreve.

Tinglysningsudvalget skønnede derimod, at en fejlagtig anmeldelse af andre dispositioner end panterettigheder, herunder navnlig doku-

39. Herved kan hensynet til den gruppe af personer, der ikke har, eller ikke ønsker at benytte sig af digital signatur, være tilgodeset. Oprettelse af pantebreve vil formentlig være den disposition vedrørende fast ejendom og løsereaktiver, som disse personer fortroligt vil have behov for at træffe. Såfremt de derimod ønsker at tinglyse f.eks. en overdragelse af deres faste ejendom, må de i stedet benytte sig af fuldmagtsordningen.

40. Det er en forudsætning for opnåelse af autorisation som anmelder, at ansøgeren har godkendelse, tilladelse og beskikkelse mv. efter den relevante lovgivning, jf. Betænkning nr. 1471/2006 s. 343.

41. Bestemmelserne sikrer således, at personer, der er statsborgere i, henholdsvis har hjemsted i, et andet EU- eller EØS-land, på lige fod med danske personer og virksomheder kan opnå autorisation som anmelder i kraft af deres erhverv eller forretningsområde. jf. Betænkning nr. 1471/2006 s. 343.

menter vedrørende salg af fast ejendom ville kunne skabe uopretteligt – også ikke-økonomiske – tab for den berettigede. Anmeldelse til tinglysningsaf bl.a. sådanne dokumenter er derfor ikke omfattet af anmelderordningen, jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 146.

Den autoriserede anmelder hæfter over for tredjemand efter dansk rets almindelige regler om professionsansvar, jf. § 49 c, stk. 3, dvs. hvilken af anmelderen er udvist culpa i forbindelse med virksomheden som anmelder. Tredjemand kan dog vælge i stedet at rejse sit erstatningskrav over for staten, selv om der af anmelderen er udvist culpos adfærd i forbindelse med anmeldelsen.

Efter § 49 c, stk. 4, kan erstatning for tab, som staten i medfør af § 31 har betalt til skadelidte, kræves erstattet af anmelderen, hvis det dokument, der giver anledning til tabet, er anmeldt af den autoriserede anmelder i henhold til § 49 c, stk. 1. Der er med andre ord tale om en udvidelse af anmelderens professionsansvar, idet han vil kunne komme til at hæfte på objektivt grundlag for statens regreskrav f.eks. i tilfælde, hvor anmelderen har disponeret i henhold til en falsk fuldmagt, uden at dette på nogen måde har kunnet konstateres af anmelderen.<sup>42</sup> Der kan derimod ikke rettes noget krav mod anmelderen, hvis tabet skyldes fejl ved Tinglysningsrettens IT-system, jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 342.<sup>43</sup>

Om personlige og økonomiske krav til anmelderen, herunder vilkår om sikkerhedsstillelse, se § 49 d, stk. 4-6.

Anmeldete, som er registreret eller registrere om anmelderordningen, kan aflyse papirbaserede pantebreve uden forudgående konvertering, jf. § 15, stk. 14, 1 pkt., i lov nr. 539 af 8. juni 2006, sådnes som denne lov er ændret ved lov nr. 504 af 12. juni 2009. Anmelderen skal forudsætte aflysningen kontrolleret, at der forinden bemyndigelse fra den, der ifølge tinglysningssystemet er berettiget til at råde over den pågældende ret, også foreligger samtykke til aflysningen fra eventuelle andre innehavere af omstændighedsbeskyttede rettigheder, jf. § 15, stk. 14, 2 pkt.

42. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 158-159.

43. Hvis det ikke er en tredjemand, men derimod anmelderen selv, der bærer tab (et realkreditinstitut har udbetalt et løn til tredjemand efter på baggrund af en falsk fuldmagt at have anmeldt et af realkreditinstituttet selv udstedt pantebrev til tinglysning), kan staten aflyse erstatningskrav med henvisning til statens mulighed for efter § 49 c, stk. 4, at gøre et regreskrav gældende over for anmelderen.

#### 1.4.6 Anmeldelsen af dokumentet. Defensiv og offensiv virkning af tinglysning

Når et dokument, f.eks. et pantebrev i fast ejendom, er færdigudfyldt, sendes det med anmelderens digitale signatur til tinglysning.

Hvis dokumentet opfylder de tekniske krav, der følger af tinglysningsloven – herunder de krav til digitale signaturer, der løbende udvikles af justitsministeren, jf. § 7, stk. 4 – indsøres det som tidligere nævnt straks ved modtagelsen i tingbogen, jf. § 8, stk. 1, og § 14, stk. 1, 1. pkt.<sup>44</sup> Dokumentet anses for modtaget på det tidspunkt, hvor det er kommet frem til Tinglysningsretten. Retsvirkningerne, herunder indtræden af kreditor- og omsætningsbeskyttelse og prioritetsstillingen mellem indbyrdes modstridende rettigheder (*defensiv virkning*), regnes fra dette tidspunkt, jf. § 14, stk. 1, 2. pkt. Dokumenter, der er indbyrdes modstridende, og som modtages samtidigt, ligestilles, jf. § 14, stk. 1, sidste pkt. Tidspunktet for dokumentets fremkomst til Tinglysningsretten vil fremgå af tinglysningssystemets automatiske tidsstempeling af anmeldelsen.<sup>45</sup> Oplysning om dette tidspunkt meddeles anmelderen, jf. § 14, stk. 2, hvorved denne får mulighed for at konstatere, hvorvidt en anmeldelse er kommet frem.

Forud for indførelsen af dokumentet i tingbogen, jf. § 16, stk. 1, 1. pkt., foretager Tinglysningsrettens *tinglysningsmotor* automatisk en prøvelse af, hvorvidt der kan ske en tinglysning af dokumentet respektive skal ske en avisning af dokumentet, jf. § 15, stk. 2.

Tinglysningsmotoren har under det digitale tinglysningssystem overtaget de tekniske og judicielle funktioner, som tidligere blev varetaget af medarbejderne på det enkelte tinglysningskontor. Den automatiske prøvelse muliggøres af, at de digitale dokumenter, der anmeldes til tinglysning, oprettes i digitale formularer, der sikrer, at alle relevante oplysninger gives i den korrekte form.

- 
44. Forud for indførelsen af det digitale tinglysningssystem blev dokumenter, der blev anmeldt til tinglysning, indført i *dagbogen*, der fungerede som et register over de dokumenter, der var anmeldt til indførelse, jf. herom foran i afsnit 2.4.1. Under forudsætning af, at dokumentet senere blev indført i tingbogen, regnedes retsvirkningerne af tinglysning fra anmeldelsen til dagbogen, jf. den tidligere TL § 25, 2. pkt. Med den nu gældende tinglysningslov er dagbogen afskaffet. Baggrunden herfor er, at det digitale tinglysningssystem automatisk vil registrere indkomne dokumenter og tidspunktet for modtagelsen af disse (tinglysning i realtid). Efter digitaliseringen af tinglysningen ville det derfor ikke være nødvendigt at opretholde dagbogen.
  45. Forud for den nu gældende tinglysningslov blev indbyrdes modstridende dokumenter ligestillet, blot de blev anmeldt til dagbogen *sammen dage*, jf. den daggældende TL § 25, 3. pkt.

Under denne proces sammenstiller tinglysningsmotoren automatisk dokumentets oplysninger med informationer hentet fra tinglysningsbogen, der som tidligere nævnt er en database, der indeholder alle tingbygens data vedrørende den enkelte ejendom, ligesom der via tinglysningsmotoren er mulighed for at hente oplysninger fra en række andre offentlige registre. Den helt grundlæggende provelse af anmelderens adkomst til at disponere sker maskinelt og automatisk ved en sammenligning af oplysninger i den digitale signatur med systemets oplysninger om anmelderens person- eller virksomhedsnummer.

Såfremt det anmeldte dokument ikke indeholder de i § 9, stk. 1, anførte oplysninger *afvises* dokumentet, jf. § 14, stk. 3. Dette sker, hvis dokumentet mangler fornøden angivelse af den faste ejendom eller oplysninger om de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede eller hvis dokumentet mangler digital signatur fra den ifølge tingbogen berettigede eller fra en fuldmægtig eller en autoriseret anmelder.<sup>46</sup>

Såfremt udstederen af dokumentet angiver sig berettiget til at råde over ejendommen, men har undladt at anmeldte fornødent bevis herfor, sætter Tinglysningsretten en frist til at skaffe fornøden bevislighed, jf. § 15, stk. 3, 1. pkt. Tinglysningsretten kan efter anmelderens begæring forlænge fristen, jf. § 15, stk. 3, 2. pkt.

Der vil dog også kunne ske oversendelse af dokumentet til hel eller delvis *manuel behandling*, og tinglysningssystemet vil i så fald give den, der har anmeldet om tinglyningen, meddelelse herom, ligesom der i meddelelsen vil blive oplyst en forventet sagsbehandlingstid, jf. § 14, stk. 4.<sup>47</sup> I tilfælde af overgang til intern manuel behandling vil tinglysningsmotoren sikre, at der ikke kan lyses andre dokumenter på samme ejendom, før det udtagne dokument er færdigekspederet. Retsvirkningerne af dokumentet vil, hvis dette senere bliver tinglyst, blive regnet fra modtagelsen af dokumentet, dvs. i overensstemmelse med bestemmelsen i § 14, stk. 1, 1. pkt.

Et dokument, som har undladt, at angive den berettigedes prioritetsstilling, vil blive tinglyst med *retSAMMENKNING* herom på dokumentet og i tingbogen, jf. § 15, stk. 4, 1. pkt.<sup>48</sup>

Tinglysningsmotoren beregner *tinglysningsafgift* og sammenholder resultatet af denne beregning med det beløb, anmelderen har angivet at ville betale. Er der uoverensstemmelser mellem disse beløb, udtages do-

46. TL § 9 er omtalt nedenfor i kapitel 3, afsnit 3.1.

47. Beskrivning nr. 14711/2006 s. 91.

48. Om retSAMMENKNINGs funktion og begrundelse se nedenfor i kapitel 10.

kumentet til afgiftskontrol, og meddelelse sendes til afgiftsmyndigheden.<sup>49</sup>

Tinglysningsmotoren introducerer en mulighed for, at en anmelder kan foretage en *prøvetinglysnings*, dvs. en tinglysning, der ikke registreres i tingbogen, men som returnerer meddelelse til anmelderen om det forventede resultat af en egentlig tinglysning. Prøvetinglysningen giver anmelderen mulighed for at foretage ændringer i dokumentet, førinden dette anmeldes. Også denne prøvelse vil indeholde en beregning af tinglysningsafgiften.<sup>50</sup> Hvis prøvetinglysningen angiver, at dokumentet vil blive *afvist*, fremgår eventuelle *retsanmærkninger* ikke af prøvetinglysningen. Dette skyldes, at der er tale om en hypotetisk tinglysning, som ikke vil kunne ske, netop fordi der foreligger en *afvisningsårsag*.

Betingelserne for udløsning af den »offensive virkning« af tinglysning, dvs. muligheden for at *fortrænge* utinglyste rettigheder, følger for fast ejendoms vedkommende af bestemmelserne i TL § 1, stk. 2, og § 1 a, stk. 2, hvorefter en aftale eller retsforsølgning, herunder såvel individ- som universalsforgørling, selv skal være tinglyst for at kunne ekstingvere utinglyste rettigheder og erhververen ifølge aftalen være i god tro.<sup>51</sup> § 1, stk. 2, og § 1 a, stk. 2, må sammenholdes med bestemmelsen i TL § 25, hvorefter et dokument anses for tinglyst, når det er indført i tingbogen, og der er afsendt meddelelse (til anmelderen af dokumentet eller den, der er berettiget til med bindende virkning at modtage meddelelsen) om, at dokumentet er tinglyst. Erhververens dokument (i denne sammenhæng et dokument om panteret) skal med andre ord være tinglyst, dvs.  *anmeldt* og modtaget af Tinglysningsretten, jf. § 14, stk. 1, 2. pkt., og må – hvis pantebrevet skal ekstingvere en utinglyst ret – ikke senere blive *afvist*, ligesom meddelelse om tinglysning skal være afsendt.<sup>52</sup>

Pantsætning af rettigheder over motorkøretøjer, andele i en andelsboligforening og almindeligt løsøre sker i principippet på samme måde som netop gengivet med den i sagens natur liggende forskel, at tinglysningsmotoren sammenstiller det modtagne dokument med de oplysninger, der måtte fremgå af bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen. Se i øvrigt om oplysningsforpligtelserne ved anmeldelse af rettigheder til disse registre bemærkningerne nedenfor i kapitel II.

49. *Bemærkning nr. 1471/2006* s. 94.

50. *Bemærkning nr. 1471/2006* s. 91.

51. Smh. bemærkningerne foran i afsnit I.I.

52. Om den defensive og offensive virkning ved tinglysning af rettigheder over motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og almindeligt løsøre se nedenfor i kapitel II.

#### 1.4.7 Tingbogen

Tingbogen (dvs. ejendomsskærbilledet for den pågældende faste ejendom) er et aktivorienteret register, der ikke alene omfatter de traditionelle sikkerhedsrettigheder som panterettigheder, udlæg mv., men tillige – som en nødvendig følge af TL § 1 – dispositioner i form af kob og solg af ejendommen.

Med bestemmelsen i TL § 50 c, stk. 6, er der skabt hjemmel for, at efter aftale med Tinglysningsretten kan gives brugere af tinglysningsregistrene meddelelser om ændring af oplysninger i tinglysningsregistrene. De pågældende brugere vil løbende kunne få tilsendt informationer i forbindelse med ændringer vedrørende bestemte dokumenter eller ejendomme. I modsætning til en sådan abonnementsordning vil det også kunne aftales, at der eksempelvis gives meddelelse til kreditor i henhold til et pantebrev, når eventuelle retsanmærkninger på pantebrevet slettes. Bestemmelsen tilgodeser dels et brugerenske om en automatiseret overvågning af rettigheder vedrørende bestemte ejendomme, dels en fortsat, men væsentlig bedre og mere korrekt mulighed for opfyldelse af de hensyn, der hidtil har begrundet udgivelsen af *Tingblader*, der derfor er afskaffet.<sup>53</sup>

#### 1.4.8 Bilbogen, andelsboligbogen og personbogen

Bilbogen rummer registreringer af panteret og ejendomsforbehold i de i § 42 c nævnte motorkøretøjer mv., jf. § 42 d, stk. 1, 1. pkt. Det samme gælder retsforfølgning i form af arrest, udlæg og konkurs, jf. § 42 d, stk. 1, 2. pkt. Bilbogen er – som tingbogen – aktivorienteret, men – i modsætning til tingbogen – hverken kan eller skal ejendomsretten over et motorkøretøj registreres for at opnå tinglig virkning. De tinglige virkninger af kob af et motorkøretøj indtræder på samme måde som kob af andre løsoregenstande, dvs. at aftalen mellem køber og sælger skaber beskyttelsen i forhold til omverdenen – dog således al der, hvis der foreligger et gemukob, ydermere skal foretages en bindende individualisering af køretøjet.

Andelsboligbogen er – som tingbogen og bilbogen – aktivorienteret og giver oplysning om panteret i og retsforfølgning mod andele i en

53. Den eller de meddelelser, der gives efter § 50 c, stk. 6, kan ikke i sig selv erstatte den meddelelse, der skal gives af en sekunder underpanther i et øjepantebrev, jf. § 1 a, stk. 3, for derved at hindre, at den primære pantlenser i god tro udvader kreditten til pantsættern, se herom nærmere i kapitel 10, afsnit 5.1. Meddelelsen kan dog sammen med andre omstændigheder være medvirkende til at bringe pantlauveren i god tro og derved hindre en fortsat geldsaudvældelse.

undelsboligsforening, jf. § 42 j. stk. 1. Derimod er den tinglige virkning af et køb eller salg af andelen ikke knyttet sammen med tinglysning.

Personbogen indeholder tinglysning af underpanterettigheder i anset løsøre end motorkøretøjer samt i aktiver, der er omsattet af et virksomhedspant eller et fordinbspant, jf. § 47, stk. 1, og § 47 c og d. Derimod kan der i dette personorienterede register hverken ske tinglysning af ejendomsret til løsøre eller af retsforsøgning mod eller ejendomsforbehold i dette.

#### 1.4.9 Aflysning og udslettelse af pantebreve

Om de tilfælde, hvor et dokument fjernes fra tingbogen, anvender tinglysningsloven betegnelserne »aflysning« og »udslettelse«.<sup>54</sup> Loven indeholder ikke nogen definition af de to begreber og synes heller ikke helt konsekvent at forbeholde »aflysning« for én gruppe af tilfælde og »udslettelse« for en anden. Af § 9, stk. 1, 3. pkt., i den tidligere tinglysningslov, kunne det formentlig udledes, at aflysning normalt ville være knyttet til tilfælde, hvor der på grundlag af en kvittering skulle hidføres en forandring i tingbogen som følge af en rettighedsophør. Derimod ville »udslettelse« normalt omfatte tilfælde, hvor tinglysningsdommeren på andet grundlag, f. eks. i medfør af TL § 20, fjernede en rettighed fra tingbogen. TL § 20 i sin nugældende formulering er omtalt nedenfor i kapitel 6, afsnit 2.3.1.

Den gældende tinglysningslov synes ikke konsekvent at lægge vægt på, om der som forudsætning for en rettighedsfjernelse fra tingbogen foreligger en kvittering eller ej, jf. at § 11, stk. 2, bruger udtrykket »udslettelse« om tilfælde, hvor der efter bestemmelsens egen ordlyd kræves samtykke fra den ifølge tingbogen berettigede, og hvor der dersør efter de nævnte kvitteringssynspunkter er tale om en »aflysning«. Spørgsmålet har næppe nogen større praktisk betydning, idet både aflysning og udslettelse vil angå en situation, hvor en rettighed helt eller delvis bliver fjernet fra tingbogen, således at denne herefter på dette punkt forudsættes at afspejle den materielle retsstilling.

Det følger af § 11, stk. 2, 1. pkt., at begæring om udslettelse (aflysning) af pantebreve eller rettigheder i et ejerpantebrev kræver samtykke fra den ifølge tingbogen berettigede eller bevis for, at retten er opført ifølge retsbeslutning, smh. foran i afsnit 1.4.5 om tingbogslegitimation.

54. »Aflysning« anvendes f.eks. i TL § 12, stk. 3, § 17, stk. 4, og i § 40, stk. 1, medens »udslettelse« anvendes i § 11, stk. 1 og stk. 2, § 20, stk. 2, § 32 og § 33.

on.<sup>55</sup> Samtykke fra den berettigede skal i overensstemmelse med TL § 7, stk. 3, ske ved et digitalt dokument med den berettigedes digitale signatur. Reglen finder anvendelse på såvel negotiable som simple tinglyste pantebreve. Et bevis for, at retten er ophørt ved en retsbeslutning, kan eksempelvis forelægge som en erklæring fra fogeden om, at en panteret i medfør af RPL § 581 er bortfaldet som udlejet på en tvangsauktion, smh. § 12, stk. 1, der er omtalt foran i afsnit 1.4.5.1.

## 2. Overgangsregler?

I forbindelse med udtældelsen af *Betænkning nr. 1471/2006* (bl.a. 135-137) droflede tinglysningsudvalget, om der i en periode efter lovens ikrafttræden som en alternativ adgang til den digitale tinglysningsordning kunne opretholdes en papirbaseret tinglysningsordning.

En sådan løsning ville muliggøre en gradvis overgang til fuldstændig digitalisering, og personer uden forudsætninger mv. for anvendelse af digital signatur ville kunne få foretaget tinglysning på samme måde som hidtil. Alternativt kunne ordningen eventuelt kombineres med Tinglysningsretterns udstedelse af digitale dokumenter på baggrund af modtagne papirdokumenter, og således at Tinglysningsretten prøvede, om betingelserne for en konvertering til det digitale system var opfyldt.

Efter tinglysningsudvalgets opfatelse var ingen af de alternative indgange til det nye system i overensstemmelse med et af hovedsynspunkterne bag tinglysningsreformen, nemlig at tinglysningsekspeditionerne i det viesentligste skulle foretages maskinelt og automatisk på baggrund af digitale dokumenter.

Som en klar og begrænset undtagelse følger det af TL § 7, stk. 5, at justitsministeren kan fastsætte regler om, at personer, som ikke kan få en digital signatur, kan anmelde rettigheder på grundlag af papirdokumenter, om fremgangsmåden herved og om retsvirkningerne heraf. Der vil forventeligt blive tale om meget få tilfælde, idet det normalt vil dreje sig om udenlandske personer og selskaber, der ikke har dansk person- eller CVR-nummer, jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 270-273. Der vil i den forbindelse bl.a. kunne fastsættes regler om indsendelse og aflevering af dokumenter (til Tinglysningsretten), ligesom der eksempelvis vil kunne være behov for regler om, fra hvilket tidspunkt en rettighed tillegges prioritet. Tinglysningsudvalget peger dog på, at det – ikke mindst

55. Bestemningen omfatter både en delvis aflysing (overordning) af en ret (f.eks. en nedlysing af børdestoien ifølge pantebrevet) og en fuldstændig aflysing (optruselse).

### 3. Sikringsaktens betydning i forholdet mellem panthaver og pantsætter

af hensyn til tinglysningsssystemets troværdighed – er afgørende, at rettigheder, der anmeldes på papir, ikke tillægges prioritet med tilbagevirkende kraft forud for en elektronisk anmeldt rettighed, som er blevet tinglyst. Den papirbaserede rettighed vil således tidligst kunne få prioritet fra det tidspunkt, hvor det i tinglysningsssystemet markeres, at den er modtaget, og hvorefter anmeldere af digitale dokumenter vedrørende samme ejendom vil modtage meddelelse om, at tinglysning afventer Tinglysningsrettens behandling af et papirbaseret dokument. Bemyndigelsen omfatter ikke personer eller virksomheder, der *kan* få en digital signatur.

Fuldmagtsordningen efter § 49 b og anmelderordningen efter § 49 c-c har formentlig fjernet de fleste af betænkelighederne ved at introducere et nyt tinglysningsssystem, idet der dog for så vidt angår allerede tinglyste dokumenter blev fastsat overgangsregler, se om de ved lovens ikrafttræden tinglyste panterettigheder kapitel 8, afsnit 4.

### 3. Sikringsaktens betydning i forholdet mellem panthaver og pantsætter

Det har været den røde tråd i de foregående bemærkninger, at sikringsakten primært har betydning i *forhold til tredjemand*.

Der er dog tilfælde, hvor lovgivningen har tillagt sikringsakten betydning også i det interne forhold mellem parterne.

Det følger således af 2008-forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1, at panteretten for hovedstolen ifølge pantebrev i fast ejendom for en bestemt angiven pengesum ikke er underkastet *forældelse*. Bestemmelsen kræver efter sin ordlyd, at pantebrevet er tinglyst. Et lignende krav kan stilles, hvis panthaveren vil forhindre, at en panteret bortfalder ved *præklusion*, se nærmere nedenfor i kapitel 6.

Også bestemmelserne i TL §§ 37 og 38 om panterettens udstrækning til tilbehør og bestanddele kræver efter bestemmelsernes ordlyd, at det pantebrev, der skal omfatte de nævnte genstande, er tinglyst. Dette krav om tinglysning har dog næppe – i forholdet mellem parterne – nogen større betydning ved siden af bestemmelserne i de obligatoriske pantebrevsformularer (se f.eks. Almindelige Betingelser (A) nr. 4)), hvorefter panteretten bl.a. omfatter den faste ejendom »med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38«.



## Kapitel 4

# Beskrivelse af pantet

## Individualisering og identifikation

Når det i en beskrivelse af panteretten indgår, at panteretten dels rummer en begrænsning i pantsætterens adgang til at råde over det pantsatte, dels angiver rammerne for, hvad panthaveren har reserveret sig som et muligt fyldestgørelsесobjekt frem for andre kreditorer og aftsætterhververe, må parterne nødvendigvis i deres aftale tage stilling til, hvilke dele af pantsætterens formue en sådan begrænsning og fortrinsret refererer sig til. I en omskrevet – abstrakt – form rummer disse bemærkninger et krav om, at pantet skal være således *individualiseret*, at grænserne for pantsætterens manglende faktiske og retlige råden under pantsætforholdets forløb er trukket op, samt et krav om, at der om fornødent senere kan ske en *identifikation* af, hvad panthaveren kan inddrage under en fyldestgørelsесproces. Se for så vidt angår individualisering af forderinger *Lars Hedegaard Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 91-98, s. 303-306, s. 318-324 og s. 353-357 samt nedenfor i kapitel 13.

Vender man sig imidlertid mod den praktiske udformning af de nævnte beskrivelseskrav, er vanskelighederne noget større.

På den ene side har man – særligt i den juridiske teori, se herom *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 224-226 – hævdet et så intenst individualiseringsskrav, at det skal være noget nærmest umuligt til skade for andre af pantsætterens kreditorer at underskyde et andet eller supplrende aktiv under pantet for derved at holde navnlig kreditorerne fra livet. En anden – noget mere liberal – tilnærmedelse til problemet har været, at et individualiseringsskrav vil være opfyldt, når man på pantsættningstidspunktet uden rimelig tvivl – »så godt som det kunne lade sig gøre« – har udpeget den pantsatte genstand, således at en valgfrihed for pantsætteren til ensidigt at bestemme, hvad der skal tjene panthaveren som sikkerhed, bliver bedst muligt elimineret.

Den friere holdning til spørgsmålet om individualisering er i tinglynningspraksis vedrørende løsreparntsættning kommet til udtryk i afgørelsen U 1996 I V, der angik en underpantsættning af et større antal minkhvalpe, idet det i præmisserne til landsrettens kendelse hedder, at »de pantsatte minkhvalpe er beskrevet så nøjagtigt, som det lader sig gøre på pantsættningstidspunktet«. Af referatet af sagen fremgår, at eksempelvis en

mærkning af hvalpene ville være forbundet med en sygdomsrisiko for dyrene, hvilket en mere håndfast mærkning ville kunne indebære en ødeleggelse af hvalpene valgt. Se også U 1987.837 V, der tiltrådte, at individualiseringekravet var opfylt i et haves ejerpantebrev, hvor pantet var angivet som »400 tons indkøbt korn beroende i en lastvogn på adressen ...«, samt U 1992.768 Ø om pantsætning af en fristabel. Båden var beskrevet med typebetegnelse, årgang, motortype, farve og mål, hvortil ikke fandtes byggenummer og motornummer. Kravene til individualisering anses opfyldt.<sup>1</sup>

En udtrykkelig hjemmel for individualiseringekravet er sjældent fremgået af de tinglysningskendelser, hvor individualiseringekravet har været et tema. Hjemmelen for i forbindelse med tinglysning af løsørepanter stille krav om individualisering af panteobjektet må imidlertid sages i den henvisning, der i tinglysningslovens løsoreafsnit, i denne sammenhæng § 43 b, stk. 2, om tinglysning i personbogen, er givet til lovens regler om tinglysning af rettigheder over fast ejendom, her § 10, stk. 2, 1. pkt., hvorefter indholdet af et dokument for at blive tinglyst skal være »endelig fastsat«.

I konsekvens af den mindre rigoristiske holdning til de krav, som synes at være udtryk for gældende ret på individualiseringområdet, har det til gengæld været tanken, at det måtte være panthaverens egen risiko, om han – når panteretten skal stå sin prøve under en eventuel retsforfølgning mod pantet – er i stand til at føre et sikkert identifikationsbevis for, hvad panteretten omfatter. Se om et tilfælde, hvor der ikke kunne føres et sådant bevis U 1987.629 H, der angik salg af kontraktgrise under ejendomsforbehold, hvor et tilsvarende identifikationsbevis kan blive aktuel. Som grundlag for at tilslidesætte ejendomsforbeholdet i forhold til en ufuldstændigt tvangsauktionskøber fremhævede Højesterets færtal, at sælgeren havde undladt at lade kontraktgrisene mærke, og at det fandtes utilstrækkeligt, at en senere identifikation af grisene udelukkende hvilede på køberens oplysninger. Se i øvrigt om dommen nedenfor i afsnit 1.2.

Det vil – som det vil være fremgået af det foregående – være i forbindelse med en underpantsætning af »almindelige« løsøre, at de største vanskeligheder vil kunne opstå. Et sådant løsoreaktiv er – modsat f.eks. fast ejendom og motorkøretøjer, hvor henholdsvis ejendommens matri-

1. Det er ikke tilstrækkeligt at foretage en beskrivelse af de pantsatte genstande i et bilag, der er lagt i tinglysningsystemets bilagsbank. Genstanden skal beskrives som en del af det digitale pantebrev, jf. Anja Olsen: Digital tinglysning i praksis, 2. udg. (2012) s. 269.

kulering og motorkøretøjet stelnummer mv. sædvanligvis vil være sikre individualiseringsgrundlag – ikke altid udstyret med kendetegn, der uden videre kan benyttes til at adskille det fra andre tilsvarende aktiver.<sup>2</sup> I det følgende berøres kort de nævnte problemer ved løsøre, fast ejendom og fordringer, idet der om pantsætning af løsøre i øvrigt henvises til bemærkningerne nedenfor i kapitel II og om fordringer til bemærkningerne i kapitel III.

## I. Underpantsætning af løsøre

### I.1 Forbud mod generalpant og panteret i tingsindbegreb

TL § 47 a indeholder et forbud mod *generalpant*, dvs. panteret i alt hvad en pantsætter aktuelt ejer eller fremtidigt erhverver, samt, jf. § 47 b, stk. 1, et forbud mod panteret i *tingsindbegreb*, dvs. samlinger af ensartede ejer til et fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser, f.eks. et varelager. Reglerne om virksomhedspant og fordringspant har indskrænket anvendelsesområdet for de to bestemmelser, jf. § 47 c og § 47 d, der er nærmere omtalt nedenfor i kapitel II, afsnit 4.2.

Uden for erhvervsforhold ligger forbuddet mod generalpant i periferien af den problemstilling, der behandles i nærværende sammenhæng, idet det nærmest må vurderes som en form for social beskyttelse af en skyldner.

En pantsætning, der er i strid med TL § 47 b, stk. 1, medfører *ugyldighed* i forhold til tredjemand og mellem parterne, hvorimod en manglende jagtagelse af princippet i § 10, stk. 2 ('endelig fastsat'), der i kraft af henvisningen hertil fra § 43 b, stk. 2, indebærer et krav om individualisering, vedrører panthaverens mulighed for at opnå *retsværn*, dvs. beskyttelse i forhold til kreditorer og omsætningserhververe. Se herom *Hans Willumsen* i U 1995 B s. 400. Hjemmelsspørgsmålet er endvidere berørt af *Spleth* i U 1967 B s. 57-58 i en kommentar til afgørelsen U 1966.685 H om avisning – på grund af utilstrækkelig klar afgrænsning – af en underpantsætning af interessentskabsandele.

Et forbud mod underpantsætning af tingsindbegreb falder direkte i tråd med den begrundelse, der er givet for henholdsvis et individualis-

2. Som nævnt foran i kapitel 3, afsnit 1.4.3, må det forventes, at en række pantsætninger af almindeligt løsøre vil blive udtaget til manuel behandling i forbindelse med tinglysing af underpant, netop fordi der ofte vil kunne opstå tvivl om, hvorvidt individualiseringskravet er opfyldt.

ringskrav og et krav om identifikation, idet det klart er båret af et hensyn til skyldnerens øvrige kreditorer og afdale erhververe og derfor kan brydes, når der som f.eks. i TL § 37, stk. 1, § 47 b, stk. 2, § 47 c og § 47 d er udtrykkeligt hjemmel for at pantsætte driftsinventar, driftsmateriel og andre aktiver, herunder varelagre og fordringer mv., under et.

Hovedreglen i § 47 b, stk. 1, har navnlig været en praktisk hindring for underpantsætning af varelagre. Ingen af undtagelserne i § 37, stk. 1, og § 47 b, stk. 2, med bestemmelsernes udstrækning af pantretten til »driftsinventar og driftsmateriel« åbner mulighed for en pantsætning, hvor sikkerheden er knyttet til pantsætterens lager eller omsætningsaktiver. Se imidlertid nu § 47 c, stk. 3, nr. 2, hvorefter »lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer« fremtidig kan pantsættes som led i en ordning med virksomhedspant.

En – mindre vidtrekkende – modifikation følger dog fortsat af, at både § 37, stk. 1, 2 led, og § 47 b, stk. 2, 2 led, ved landejensumme udvider pantretten til at omfatte »besættning, godtgøring, afgoder og andre frembringelser, ligesom et yderligere eksempel fortalt er hjemmet i § 71, stk. 4, i apotekerloven, lovbkg. nr. 1049 af 3. september 2014 om apotekervirksomhed, hvorafles der uanset TL § 47 b, stk. 1, kan stiftes pantet til staten i et apoteks inventar og varelagre. Øvrige fravigelser af principper i § 47 b, stk. 1, vil kræve særlig lovhjemmel, således som det er sket i kraft af § 47 c og § 47 d, om virksomhedspant og fordringspant, jf. *Corsenten og Rorholm: Pant s. 67* og *Hans Carstensen i U 1982 B s. 357-352*.

Indtil gennemførselen af reglerne om virksomhedspant og fordringspant har dansk ret været tilbageholdende med at acceptere nye muligheder for etablering af »flydende pant«, således som det kendes i andre forfatninger, f.eks. britisk ret om selskabers ret til at oprette og i selskaburegisteret til registreret floating charge, hvorved der stiftes pantet i stort set samtlige en debitorvirksomheds formueaktiver, svensk rets regler om företagshypotek, der med visse begrænsninger omfatter alt løssur og varelaget, samt – blandt en række andre ordninger – finsk rets regler om företagsintekning og factoringspant efter norsk ret.

Bla. de i Sverige og Finland gældende former for virksomhedspant er blevet vigtige pantsætningsformer for erhvervsvirksomheder. Det vil dog kræve sin pris at tillade nye pantsætningsformer, der legger beting på væsentlige dele af en virksomheds aktiver, og vejen frem kunne derfor bl.a. være regler, der kunne tage højde for, at det omfattende pant godt kom til at tjene til virksomhedens drift (kvalitativ begrænsning), ligesom der eventuelt med forbillede i udenlandske ordninger kunne gennemføres en ordning, hvorefter en del af pantets værdi leveres til bonaers i tilfælde af virksomheds insolvens (kvantitativ begrænsning). Som fremhævet nedenfor i kapitel 11 blev ikke i de gennemførte regler om virksomhedspant gennemført regler om kvantitativ begrænsning, se bl.a. Erhvervs- og Selskabsstyrelsens rapport om virksomhedspant

(2002) s. 66 og Konkursrådets notat om virksomhedspant (2003) s. 32 samt bemærkningerne nedenfor i kapitel II.

Om de grundlæggende hensyn bag forgængeren for TL § 47 b, stk. 1, dvs. bestemmelserne i § 152, stk. 1, i den tidligere konkurslov nr. 51 af 25. marts 1872, se Jesper Berning: Omsætningsformue som kreditsikring (1973) s. 276-322 samt fra tilgrænsende områder (bl.a. om finansieringsmodeller med baggrund i omsætningsaktiver) Jørgen Nielsen i Revision & Regnskabsviesen 1986 s. 317, Bent Iversen i U1989 B s. 422-425 og nedenfor i kapitel II, afsnit 8 (håndpansætningsalternativer i forbindelse med finansiering af leasingelskabers udleje af bl.a. edb-materiel).

## I.2 Særlige krav til beskrivelsen

De individualiserings- og identifikationskrav, der er omtalt i afsnit I.I, er for dansk rets vedkommende udformet i retspraksis.

Imidlertid har den juridiske teori og i et vist omfang tillige lovgivning og retspraksis undertiden stillet supplerende beskrivelseskrav.

Et eksempel på et lovbasert krav følger af den præceptive bestemmelse i § 9, stk. 2, 1. pkt., i bkg. nr. 1213 af 25. oktober 2010 om tinglysningsbogen, hvorefter et pantebrev vedrørende et motorkøretøj skal indeholde oplysning om køreobjets stelnummer, mærke, dvs. fabrikat, model og modelvariant, samt eventuelt registreringsnummer. Hvis det er nødvendigt, kan der ansøres en yderligere beskrivelse af køreobjet, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2, 2. pkt. § 9 er en uddybning af bestemmelserne i TL § 42 c, stk. 2, 2. pkt., hvorefter et dokument, der anmeldes til tinglysnings, skal angå et bestemt motorkøretøj.<sup>3</sup>

Også i retspraksis har man *uden for det lovregulerede område* undertiden søgt at opstille en sådan beskrivelsespligt, jf. U 1969.620 SH og U 1979.430 V, der begge tog stilling til gyldigheden af et ejendomsforbehold. Ingen af de to afgørelser kan dog med sikkerhed tages til indtægt for, at der ulovhjemlet skulle gælde et materielt beskrivelseskrav.

3. Manglende oplysning om f.eks. køreobjets stelnummer, der er hindgangsmøglen til enhver tinglysningsmæssig disposition over motorkøretøjer, vil medføre *afvisning* af dokumentet, jf. TL § 42 f, stk. 1, der bl.a. henviser til den for fast ejendom gældende regel i § 14, stk. 3, hvorefter et dokument ikke kan modtages til tinglysnings, hvis det ikke indeholder de i § 9, stk. 1, påbudte oplysninger, herunder en angivelse af vedkommende ejendoms matrikelnummer. En kreditor (pant- eller udlegshaver) må selv sikre sig, at det stelnummer, som angives over for bilbogen, er korrekt. Se U 2009.2643 V, hvorefter en kreditor, der havde fået tinglyst udlej i en personbil, men undet fortalt stelnummer, ikke havde opnået beskyttelse mod en senere udlegshaver. Udlejet var i dette tilfælde blevet tinglyst med anmærkning om, at det opgivne stelnummer ikke findtes i Motorregisteret.

I afgørelsen U 1987.629 H om kontraktgrise var der som følge af andsrettens (flertallets) udtalelser om panthaverens manglende mulighed for at identificere det solgte rig anledning til at tage stilling til spørgsmålet om eksistensen af en materiel beskrivelsespligt. Selv om andsrettens flertal anvender udtrykket »identificere«, må flertallet med ordene »at der var mulighed for sammenblanding [med andre kontraktgrise]« forstås således, at flertallet har henvist til et materielt beskrivelseskrev, jf. også *Poul Heidmann & Christian Sinding* i U 1989 B s. 397. Højesterets flertal frakendte imidlertid ejendomsforbeholdet beskyttelse med henvisning til, at der ikke var ført det fornødne identifikationsbevis og berorte derfor ikke spørgsmålet om det materielle beskrivelseskrev beståen eller ikke-beståen. Derimod må Højesterets mindretal (2 domnere), der fandt, at der var ført et tilstrækkeligt identifikationsbevis, direkte have taget afstand fra eksistensen af en materiel beskrivelsesgrundsetning, jf. *Carstensen og Rordam*: Pant s. 60.

Det kan dog næppe antages, at eksempelvis den ovennævnte bestemmelse i bilbogsbekendtgørelsen er udslag af et alment gældende materiel krav, hvis manglende overhödelse skulle bevirkede, at panteretten savnede beskyttelse i forhold til omverdenen. Bekendtgørelsens beskrivelseskrev er et formelt krav om angivelse af bestemte kendeteogn ved panteobjektet, som af tekniske grunde skal oplyses, for at tinglysingssystemet kan udpege det rette panteobjekt.

*Illum*: Tinglysning s. 373 og *Carstensen og Rordam*: Pant s. 60 betegner opstillingen af et materielt beskrivelseskrev inden for bl.a. panteretsområdet som et »juridisk vildskud«. Se også *Poul Heidmann og Christian Sinding* i U 1989 B s. 393-400, hvis bemærkninger primært angår individualiseringskrav ved håndpantsætning af løsøre, men hvis konklusion for panteretsområdet under ét synes at være, at en mangel ved individualiseringen af pantegenstanden ikke er fatal, hvis panthaveren ved en konkret bevisbedømmelse kan dokumentere, hvad der ved pantsætningsaftalen er blevet aftalt, at panthaveren skal have sikkerhed i. Se også *Peter Mortensen*: Indledning til tingsretten, 2. udg. (2009) s. 307 og s. 391, der både for så vidt angår ejendomsforbehold og det i denne sammenhæng behandlede spørgsmål om underpantsætning af løsøre konkluderer, at der ikke kan opstilles et materielt beskrivelseskrav, og at panthaveren er sikret mod ekstinktion, hvis han kan føre sit identifikationsbevis.

En retstilstand, hvorefter der skulle påhvile tinglysingssystemet en pligt til at afvise et dokument, når det anmeldte dokument ikke opfyldte visse uden for lovgivningen opstillede grundsetninger – ville i øvrigt rejse spørgsmålet om *erstatningspligt*, hvis tinglysningen blev gen-

nemført til trods for sådanne mangler. En sådan materiel med erstatningsansvar sanktioneret undersøgelsespligt ville harmonere dårligt med den almindelige opfattelse af tinglysningsystemet som et formelt registreringssystem og ikke som et system designet til *lösning af retskonflikter*. Når der sker avisning fra tinglysning på grund af ufuldstændig individualisering – hvilket trods alt er sket i en række tilfælde – må denne reaktion i stedet ses som udtryk for, at retten har ønsket at *advare parterne om, at der måske vil kunne opstå problemer med på et senere tidspunkt at identificere det pantsatte*, jf. Carstensen og Rørdam: Pant s. 58.

## 2. Håndpantsætning af løsøre

Ved en håndpantsætning af løsøre vil de spørgsmål om individualisering og identifikation, der er droftet ovenfor, normalt ikke spille nogen afgørende rolle, idet sikringsakten – rádighedsberøvelse – i de typiske tilfælde vil indebære, at det håndpantsatte uden videre vil være individualiseret og være identifikationsegnet.

Hvis derimod det håndpantsatte befinder sig hos *tredjemand* – hvis ihåndhavelse af det håndpantsatte med retsvirkning for parterne ifølge fast praksis kan ækvivalere, at pantet overgives til *panthaveren* – vil der imidlertid kunne opstå problemer med fastlæggelsen af, hvad panteretten omfatter. Dette gælder navnlig, hvis det pantsatte hos tredjemand sammenblandes med andre generisk bestemte genstande, der tilhører pantsætteren eller tredjemand, men som ikke er omfattet af håndpanteretten. Se til belysning heraf U 1988.368 H:

Et vinfirmu V havde optaget et lån hos banken B mod at give B håndpanteret i et parti vin. Vinen befandt sig sammen med andre firmaers vin i et lokale hos et speditionsfirma S, hvorfra V ifølge et af S udstedt oplagsbevis kun med B's skriftlige samtykke kunne få vinen udleveret. Da V senere efter forudgående betalingastandting kom under konkurs, viste en optælling af Vs lager hos S, at der var betydelige forskelle mellem den faktiske beholdning og det i håndpantsætningserklæringen mellem V og B angivne antal flasker vin. For de fleste mærkers vedkommende viste det sig, at der fandtes en del flere flasker end de i håndpantsætningsaftalen nævnte, medens der for enkelte mærkers vedkommende var tale om et noget mindre antal.

Konkursboet gjorde gældende, at der ikke var foretaget en tilstrækkelig individualisering, og at der derfor havde bestået en risiko for begunstigelse af panthaveren gennem tilførelse af yderligere vin. Herudover gjorde boet bl.a. gældende, at den formodede individualisering uden vanskelighed kunne være foretaget, f.eks. ved udskillelse og

korrekt opstilling af pantet. Banken anførte imidlertid bl.a., at dens pantet var betydeligt beskyttet derved, at pantætteren blev afskåret fra at tåle over pantet, hvorfra intet kunne udleveres uden bankens samtykke.

Landsretten iført bankens anbringender, idet der fandtes at være gennemført en effektiv rådighedsberevelse i forhold til pantætteren, og at der ikke i tiden mellem håndpantsetningen og betalingsstandsningsdagen var sket indlevering til eller udlevering fra lageret af de pantsatte vinmerker. Under disse omstændigheder fandtes dog et betydeligt forskelle mellem de i håndpantsetningsdokumenterne angivne mængder vis og den faktiske beholdning ikke at burde medføre håndpantsetningens bortfall i forhold til konkursboet. En dissentierende dommer fandt ikke, at der burde legges afgørende vægt på den tilfældige og for partene upåregnelige omstændighed, at der ikke i tiden mellem pantsetningen og konkursen var sket indlevering til eller udlevering fra lageret af de pantsatte vinmerker. Denne dommer fandt endvidere, at den manglende mærkning eller udsiktlige samt en påvist usikkerhed om rigtigheden af den foretagne optælling havde medført risiko for, at der til skade for de øvrige kreditører under pantet kunne indskydes flasker, der ikke var til stede på pantsetningsstidspunkter.

I Højesteret lagde et flertal på 3 dommere vægt på, at der ved betalingsstandsningen blev konstateret betydelige forskelle mellem den faktiske beholdning og de i dokumentet angivne vinmængder og fremhævede herudover den manglende udsiktlige fra de øvrige flasker, der ikke var omfattet af pantsetningen. Under disse omstændigheder fandtes der efter flertallets opfatelse ikke at være sket en sådan individualisering, at pantsetningen kunne gøres gældende over for V's konkursbo. Et mindretal på 2 dommere stemte for at stadfeste landsrettenes dom under henvisning til, at der ikke var sket en eller indlevering, samt at der med udflendigelse af håndpantsetningsbeviset var sket den fornødne individualisering.

Ved en bedømmelse af rækkevidden af dommen må der peges på, at Højesteret ikke gennemfører en skarp sondring mellem »individualisering« og »identifikation«, og at der som nævnt foran heller ikke udtrykkeligt opstilles et materielt beskrivelseskrav til støtte for resultatet. Derimod lægger dommen afgørende vægt på, hvad der på realisationstidspunktet kan dokumenteres at være omfattet af pantet, jf. fremhævelsen af, at der ved betalingsstandsningen kunne konstateres betydelige forskelle i de beskrevne mængder og de faktiske mængder. Herved synes der at være givet udtryk for, at det ikke har været muligt at bevise, hvilken vin der var pant i, når det viste sig, at der var flere flasker vin af samme slags til stede.

Højesteretsafgørelsen kan derimod ikke tages som et udtryk for, at det under andre omstændigheder skulle være udelukket, at en håndpantætter giver håndpanteret i en del af en række ensartede, generisk

bestemte, genstande, f.eks. 50 af et større antal flasker, der befinder sig på lageret hos en nærmere angivet spediter, jf. *Lars Hedegaard Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 305, der drager en parallel til, at det traditionelt antages, at der ved pantsætning af fordringer kan gives pantsætning i f.eks. »40.000 kr. af min fordring på 50.000 kr.«, uden at det nødvendigvis skal præciseres, om det er de »rangførste« eller »rangsidste« 40.000 kr. Se også bemærkningerne nedenfor i kapitel 13, afsnit 1.6. De problemer, der måtte opstå, hvis en del af lageret hændeligt går til grunde, må læses ved en konkret forklaring af panteretsaftalen, idet en sådan forklaring må afgøre, om panthaveren har krav på fuld dækning, så lenge blot den pantsatte mængde er i behold, eller mundt ud i, at tabet skal fordeles forholdsmaessigt, jf. *Carstensen og Rordam*: Pant s. 62-63.

Se i øvrigt om dommen *Poul Heidman og Christian Sinding* i U 1989 B. s. 393-400 og *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 159 f.

### 3. Pantsætning af fast ejendom

Tinglysningslovens og udstykningslovens stramme regler om, at en ret over en fast ejendom normalt skal angå ejendommen som helhed, jf. TL § 10, stk. 1, og (bl.a.) bestemmelsen i § 9, stk. 1, 1. pkt., om, at et pantebrev skal indeholde oplysning om den pantsatte ejendoms matrikelnummer og adresse, vil normalt sikre, at der ikke opstår tvivl om individualiseringen af pantegenstanden.

Der kan dog opstå vanskeligheder i forbindelse med pantsætning af ikke-matrikulerede arealer, jf. udstykningslovens § 4, stk. 1, og i forbindelse med pantsætning af bygninger på lejet grund, jf. TL § 19.

I førstnævnte henseende kan den manglende matrikulering af hjælpest, såfremt den enhed, hvorover der disponeres, har en sådan identitet og afgrænsning, at den på en klar måde kan beskrives i tingbogen, smh. U 1972.1045 V: Et skøde, hvorved et privat baneselskab solgte samtlige (umatrikulerede) arealer fra en nedlagt jernbane, kunne tinglyses endeligt som adkomst, idet arealerne, der var sammenhængende og afgrænsedes dels af matrikulerede arealer, dels af sognegrænsen, måtte anses for et samlet umatrikuleret areal, for hvilket udstykning og matrikulering ikke kunne kræves som forudsætning for (endelig) tinglysing.

Om pantebrevets beskrivelse af panteobjektet ved pantsætning af bygninger på lejet grund se bemærkningerne nedenfor i kapitel 8, afsnit 3.1 og kapitel 9, afsnit 1.1.

#### 4. Panteret i fordringer

Også ved pantsætning af fordringer gælder der et krav om individualisering som forudsætning for panterettens modstandskraft over for kreditorer og aftale erhververe.

Individualiseringskravet retter sig mod fordringen og ikke mod de pengemidler eller løsøre, hvormed fordringen kan opfyldes, idet det i modsat fald ville være umuligt at pantsætte pantebreve og andre fordringer, efter hvilke skyldneren efter den pantsatte fordring skal præstere en pengeydelse over for pantsætteren, jf. von Eyben: Panterettigheder s. 85 og nærmere nedenunder i kapitel 13.

Ved håndpantsætning af papirbaserede, *negotiable* gældsbreve følger det af GBL § 22, at pantsætningen opnår beskyttelse over for pantsætterens kreditorer, når panthaveren har fået gældsbrevet »i hænde«, hvorfor der for sådanne tilfælde vedkommende principielt kan henvises til de retsværnsregler mv., der gælder ved håndpantsætning af løsøre. Den fulde beskyttelse omfattende tillige beskyttelsen i forhold til pantsætterens aftale erhververe indtræder under samme betingelser, jf. GBL § 14, stk. 1, hvorefter erhververen som betingelse for en rettigheds erhvervelse i strid med tredjemandens ret skal have fået gældsbrevet i hænde.

Pantsætning af andre ikke-pantstiftende *negotiable* dokumenter sker efter tilsvarende regler, idet »ihændehavelse« ved sikkerhed i dematerialiserede værdipapirer (fondsaktiver) dog erstattes af en registrering i en værdipapircentral, jf. VPHL § 66. Ejerceviser, der i overensstemmelse med selskabslovens udgangspunkt er *negotiable*, smh. lovens § 60, stk. 6, nr. 4, hvorefter det skal være nævnt i ejerceviset, hvis selskabets vedtægter bestemmer, at det ikke skal være et omsætningspapir, vil i den her berørte sammenhæng kunne behandles efter analogien af gældsbrevslovens regler.

Når panthaveren har fået det *negotiable* dokument i hænde, eller når der for så vidt angår fondsaktiver er sket en registrering, vil individualiseringskravet normalt være opfyldt. Panthaveren vil nemlig i disse tilfælde være i stand til at føre identifikationsbeviset, hvis rádighedsberøvelsen er sket på korrekt vis.

En pantsætning af ikke-pantstiftende *simple* fordringer er rádighedsberøvende i forhold til pantsætteren, og har virkning i forhold til dennes kreditorer, når der er tilgået skyldneren i henhold til den pantsatte fordring underretning om pantsætningen, jf. GBL § 31, stk. 1. Under samme betingelser indtræder panthaverens beskyttelse over for pantsætters øvrige aftale erhververe, jf. § 31, stk. 2. Angår pantsætningen en

bestemt fordring lydende på et bestemt beløb, som det påhviler en bestemt skyldner at opfylde, vil pantsætningsaftalens og denuntiations-skrivelsens beskrivelse af fordringen som oftest være ensbetydende med, at individualiseringskravet er opfyldt. Se i øvrigt om spørgsmålet nedenfor i kapitel 13.

Såfremt fordringen er omfattet af et virksomhedspant, jf. TL § 47 c, stk. 3, nr. 1, er sikringsakten tinglysning af et skadesløsbrev eller ejerpantebrev i personbogen, jf. § 47 c, stk. 1. Ved underpantsætning af fordringspant, jf. TL § 47 d, skal pantsætningen ske ved anvendelse af et skadesløsbrev, jf. § 47 d, stk. 1. Hvis skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet ikke udtrykkeligt *undtager* visse bestemt angivne fordringer, f.eks. fordringer med et fakturabeløb over eller under en given størrelse, fordringer mod en bestemt skyldner eller mod udenlandsk domicilerede skyldnere, vil pantsikkerheden principielt omfatte samtlige aktuelle eller fremtidige fordringer hidrørende fra virksomhedens (pantsætterens) salg af varer og tjenesteydelser. Beskrivelseskravet vil derefter være opfyldt, ligesom panthaveren under en eventuel senere konflikt med pantsætterens øvrige kreditorer under henvisning hertil vil kunne føre det fornødne identifikationsbevis i forhold til disse.

Der kan opstå særlige individualiseringsproblemer, når panteretten uden for tilfælde af virksomhedspant og fordringspant refererer sig til en »skiftende formuemasse«, dvs. hvor formuemassen kan undergå forandringer under panteforholdets forløb og angår en fordring, som måske slet ikke er kommet til eksistens på tidspunktet for panteaftalens indgåelse, eller f.eks. hvor flere værdipapirer har ligget i depot hos samme pengeinstitut eller en anden depotbestyrer (samledepot). Dette har dog ikke været til hinder for, at retspraksis har anset individualiseringskravet og deraf følgende retsvirkninger for opfyldt f.eks. i forbindelse med samledepoter, jf. U 1997.762 H, der dog angik forholdet til depotbestyrerens kreditorer. Om pant i skiftende formuemasser se i øvrigt bemærkningerne nedenfor i kapitlerne 13, 14 og 15.

Ved (frem)pantsætning af digitale simple eller negotiable pantebreve er beskrivelseskravet – som tilfældet er ved pantsætning af papirbaseerde (og mundtlige) fordringer – snævert forbundet med ingtagelsen af sikringsakten. Der kan derfor henvises til bemærkningerne ovenfor – med den forskel, at sikringsakten i stedet for rådighedsberøvelse eller denuntiation er tinglysning, jf. herom foran i kapitel 3 og nedenfor i kapitel 8.

*Fremtidige og betingede* erhvervelser vil kunne inddrages under en pantsætningsaftale, hvis pantet kan bestemmes og beskrives med den nødvendige klarhed og entydighed, og når der ikke kan påvises at bestå-

nogen risiko for, at formålet med dispositionen har været at skabe en kunstigt kreditorly. Se bl.a. U 1940.310 H og U 1994.7 V og U 1994.104 V, der er nærmere omtalt nedenfor i kapitel 13, afsnit. 1.9. *Lasse Højholt Christensen: Fremtidige fordringer s. 94-95 og s. 112-113 samt Lene Andersen og Werkmüller: Kreditretten s. 304-307.*

Flere tilfælde af denne karakter burde imidlertid efter omstændighederne finde deres plads i kategorien »hypotetiske sikkerhedsstillelse«, hvis modstandskraft i forhold til »pantsetsretens« kreditorer kun kan accepteres, når det af parterne føres et dækende bevis for, at det ikke har været hensigten at besvige kreditorerne, jf. i overensstemmelse her med *von Eyben: Pantrettigheder s. 87-88.*

Om pantsætning af fremtidige fordringer, der er omfattet af et virksomheds- eller fordringspant, se bemærkningerne nedenfor i kapitel 11.

## Kapitel 5

# Overdragelse af panteretten

Fordringer, herunder forderinger, der er udstyret med sikkerhed i skyldnerens formue (pantebreve), kan sædvanligvis frit overføres fra en kreditor til en anden.

Overdrageligheden øger værdien af en fordinng set ud fra *fordiningshavrens synspunkt*, idet han kan påregne, at han ved at give transport på fordinng til øje eller til sikkerhed kan forbedre sin likviditet. Det vil tillige være en faktor, der indvirker positivt på fordinngens salgs- og bænungs værdi, at en eventuel *fortrinsret* i henhold til konkurslovens kap. 10 om konkursordenen og – normalt – tillige en til fordinng knyttet panteret eller kaution følger overdragelsen, jf. KL § 99, stk. 1, og fra retspraksis U 1986.377 V, U 1987.14 H og U 1998.1728 V.<sup>1</sup>

For *skyldneren* (i denne sammenhæng pantsætteren) vil det normalt være uden større betydning, om det skyldige beløb skal betales til den oprindelige fordinngshaver (panthaver) eller til den, der har fået fordinng eller fået denne som sikkerhed. Ofte vil det endda ligefrem kunne være i skyldnerens interesse, at forderinger på ham ikke nødvendigvis skal forblive i en oprindelig fordinngshavers aktivportefølje. Fordinngshaveren kan nemlig tænkes at ville være mere villig til at yde et lån, når han kan påregne, at fordinng kan overgå til en ny kreditor, f.eks. til et finansieringsselskab, som på forhånd har erklæret sig villig til at overtae kreditors tilgodehavende.

Det vil bero på almindelige obligationsretlige regler, om en overdragelse af en panteret kan være *udelukket*. Bl.a. kan det følge af reglerne om båndleggelse, at en gaveoverdrager af et pantebrev kan bestemme, at modtageren af pantebrevet skal være afskåret fra at råde over dette.

En panthaver i henhold til et pantebrev vil normalt ved *frempantsætning* af pantebrevet kunne overdrage sin ret til en ny rettighedshaver, men frempantsætningen må ikke ske for et større beløb end det, han har til gode hos *sin* pantsætter, jf. det endnu gældende princip i Danske Lov 5-7-4.

<sup>1</sup> J.E. Gammel: Obligationsret, 3. Del, 2. udg. (2009) ved Torsten Iversen s. 72.

Til visse pantebrev er der knyttet særlige regler om negotiabilitet. De fleste pantebreve i fast ejendom er underlagt reglerne for de negotiable fordringer, jf. nærmere nedenfor i afsnit 1.1. En overdragelse af et pantebrev i fast ejendom kan ske med ekstinktiv virkning, selv om pantebrevet er udstedt som led i en aftale, der muligt er i strid med lovgivningen. Se U 2000.2037 H, hvorefter det fulgte af princippet i GBL § 15 (nu TL § 27 a, stk. 1), at det ikke over for en godtroende erhverver af et pantebrev, som var udstedt direkte til ham som køber, kunne gøres gældende, at den aftale, der havde været baggrunden for udstedelsen af pantebrevet, muligvis var uforenelig med § 9 i sommerhusloven, jf. nu lovbg. nr. 949 af 3. juli 2013. Et lignende resultat fulgte af afgørelsen U 1999.390 H.

Negotiabilitetsreglerne kan normalt anvendes på alle pantebreve i fast ejendom, der samtidig er gælds breve. Et skadesløsbrev er ikke et gælds breve, idet dette pantedokument alene indeholder en dækningramme for underliggende fordringer og ikke skyldnerens erkendelse af, at han skylder pantbrevet et bestemt beløb. Se også om TL § 27, stk. 2, straks nedenfor.

Overdragelse i sikringsoejemed af en pantet er teknisk set en *frempantsning*.

Da en overdragelse af et *ejerpantebrev* og et *skadesløsbrev* kræver kendskab til disse pantedokumenters egenart og funktion i retsanvendelsen, vil en nærmere redegørelse herfor være udskudt til kapitel 8, hvor disse pantedokumenter er behandlet. Overdragelse af simple og negotiable fordringer, der ikke er forbundet med pant i fast ejendom eller løsøre, er behandlet nedenfor i kapitlene 13-15.

## 1. Overdragelse af negotiable pantebreve

Et tinglyst pantebrev i fast ejendom, bortset fra et skadesløsbrev, er negotiabelt, medmindre der i pantebrevets tekst er indføjet ordene *sikke til ordres* eller *tilsvarende forbehold*, jf. TL § 27, stk. 2. En klausul, der således udelukker negotiabilitet, en såkaldt *rektaklausul*, udelukker

2. Med betegnelsen *negotiable* dokumentet siges der normalt til et dokument, hvis overdragelse kan indebære, at den, der i god tid erhverver dokumentet, kan ekstinktive regler om ekstinktion af rettigheder og om betalingsoptumation og modregning. Se ovennevnte yderst s. 117-122 og nedenfor i Kapitel 14, afsnit 2.

ikke en overdragelse, men overdragelsen er i så fald underkastet reglerne for de simple pantebreve.

Indtil overgangen til digital tinglysning af bl.a. pantebreve i fast ejendom var disse pantebreve i deres egenskab af omsætningsgeldsbreve i hovedsagen reguleret af gældsbrevslovens kapitel 2. Den digitale tinglysning af bl.a. disse pantebreve indebærer, at de ikke længere eksisterer som papirbaserede dokumenter og er deraf ikke omfattet af gældsbrevsloven, jf. nu lovens § 11, stk. 3:

»Reglerne i dette kapitel [dvs. GBL kap. 2 om omsætningsgeldsbreve] finder dog ikke anvendelse på tinglyste digitale gældsbreve, jf. dog tinglysninglovens § 27 a».

I det digitale tinglysningssystem er herefter den nævnevne forbindelse, der tidligere bestod mellem tinglysningsloven og gældsbrevsloven for så vidt angår negotiable pantebreve, forladt til fordel for et system, hvor de tidligere papirbaserede panterettigheder for overhovedet at »eksistere« som sådanne og være beskyttet i forhold til aftaler og kreditorforfolgning skal være tinglyst som digitale dokumenter, jf. foran i kapitel 3.

Som en konsekvens af GBL § 11, stk. 3, henviser TL § 27, stk. 1, sidste pkt., nu til de to samtidigt i tinglysningloven optagne bestemmelser § 27 a og § 27 b om fortabelse af henholdsvis indsigelser og rettigheder i forbindelse med transport på et negotiabelt digitalt pantebrev i fast ejendom. Med indforelsen af § 27 b blev den tidligere bestemmelse i TL § 28 om fortabelse af rettigheder overflødigjort og er deraf ophævet. Herudover blev regler svarende til GBL §§ 19-21 om betalinger mv. optaget som selvstændige bestemmelser i TL §§ 29 a og 29 b, ligesom den hidtil gældende bestemmelse i § TL 29 blev underkastet tilpasninger til det digitale tingslysingssystem. Endelig blev der i TL § 31, 2. pkt. indsat en bestemmelse, hvorefter den godtroende erhverver, der som følge af reglen i § 27 a, stk. 2, 2. pkt., skal respektere en indsigelse vedrørende pantebrevet, har ret til erstatning.

De konflikter, som § 27 a omhandler, blev forud for overgangen til digital tinglysning løst af § 27, hvorefter en godtroende erhverver, hvis ret hidrørte fra en transport på et tinglyst pantebrev, som udgangspunkt ikke kunne mødes med nogen indsigelse mod pantebrevets indhold, jf. den tidligere § 27, 1. pkt. Hertil føjede § 27, 2. pkt., at indsigelser om falsk, voldelig kompulsiv tvang og umyndighed dog blev bevaret selv over for en godtroende transporthaver – dog således, at denne skulle have ret til erstatning af statskassen for det herved opståede tab. Den tidligere § 27 indeholdt efter sin formulering ikke nogen udtrykkelig henvisning til de mero detaljerede bestemmelser i GBL §§ 15-17, der

omtaler flere indsigelser end dem, der fulgte af § 27, 2. pkt. GBL §§ 11-17 blev imidlertid indfortolket i § 27, idet et pantebrev (bortset fra en skadeslosbrev) er et gældsbrev og dermed – for så vidt angik negotiable pantebreve i fast ejendom – var omfattet af gældsbrevlovens kapitel 2.

Med indførelsen af § 27 a er det tilsigtet at opretholde den tidligere retstilstand efter GBL §§ 15-17, der som følge af GBL § 11, stk. 3, ikke vil finde direkte anvendelse på overdragelse af tinglyste digitale pantebreve i fast ejendom, jf. Betankning nr. 147/12006 s. 304. En transporthaver, der har erhvervet et tinglyst pantebrev fra den i henhold til tingbogen berettigede, og i god tro har fået overdragelsen tinglyst, kan derfor, jf. § 27 a, stk. 1, ekstingvere de svage indsigelser, der nævnt i GBL § 15, stk. 1. Transporthaveren skal til gengæld, jf. § 27 a, stk. 2, respektive de stærke indsigelser i GBL §§ 16 og 17, men har i disse tilfælde ret til erstatning for det herved opståede tab, jf. ovenfor om TL § 31, 2. pkt.

Betingelsen i § 27 a, stk. 1, om, at transporthaverens ret skal være tinglyst for at kunne tilside sætte pantsætterens indsigelser, er en nødvendig konsekvens af, at der ikke i et digitalt tinglysningsssystem kan knyttes retsvirkninger til en ihændehavelse af pantebrevet, således som denne betingelse for så vidt angår papirbaserede omsætningsgældsbreve følger af GBL § 15, stk. 1.

I relation til transporthaverens gode tro vil TL § 5 være afgørende. Transporthaveren vil deraf være i god tro, hvis han på tidspunktet for anmeldelsen af overdragelsen hverken kendte eller ved grov uagtighed var skyld i sit ukendskab til den relevante indsigelse. For papirbaserede omsætningsgældsbreve gælder det almindelige godtros-begreb, dvs. at også den transporthaver, der har handlet simpelt uagtromt vil være i god tro.

TL § 27 b om ekstinktion af rettigheder svarer for så vidt angår papirbaserede omsætningsgældsbreve til GBL § 14 og – til dels – til den ophævede bestemmelse i TL § 28. Når et tinglyst negotiable pantebrev er overdraget til eje eller pant af en ifølge tingbogen berettiget person, og erhververen i god tro har fået overdragelsen tinglyst, bevarer erhververen ifølge § 27 b, stk. 1, retten til pantebrevet, selv om det skulle vise sig, at den ifølge tingbogen berettigede var umyndig eller af andre grunde manglede ret til at råde over pantebrevet. I øvrigt svarer § 27 b for så vidt angår betingelserne for ekstinktion, herunder udformningen af det særlige godtroskrav, til § 27 a.

TL § 27 c om modregning over for den, der har fået tinglyst en overdragelse af et negotiable pantebrev til eje eller pant, har et sidestykke i GBL § 18.

Betalingsreglerne i TL §§ 29, 29 a og 29 b, dækker de situationer, der er reguleret af GBL §§ 19-21. Se herom nedenfor i kapitel 14, afsnit 8.

Pantebreve i motorkøretøjer (TL kapitel 6 a), pantebreve i andele i andelsboligforeninger (TL kapitel 6 b) og pantebreve i almindeligt løsøre (TL kapitel 7) er som udgangspunkt *simple* pantebreve og dersør ikke omfattet af negotiabilitetsreglerne i TL §§ 27 a-31.

§ 27 a-31, der som anført gælder generelt for overdragelse af negotiable pantebreve i fast ejendom, er imidlertid særskilt oversat til også at gælde ved overdragelse til eje eller pant af tinglyste pantebreve, der giver panteret i henholdsvis motorkøretøjer, andele i andelsforeninger og i almindeligt løsøre, når disse pantebreve særligt er gjort negotiable, jf. § 42 g, stk. 3, 1. pkt., § 42 m, stk. 2, 1. pkt., og § 47, stk. 7, 1. pkt. Tinglyste pantebreve, herunder ejerpantebreve, i disse aktiver er negotiable, når dette 'klart fremgår af pantebrevet', jf. 2. pkt. i de anførte bestemmelser.<sup>3</sup>

Inddragelsen af § 27 a-31 til også at omfatte tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen betyder, at disse tinglysningsregistre i et vist omfang tilligeses »positiv troværdighed« i forhold til overdragelse af pantebreve. Udvidelsen indebærer, at statens erstatningsansvar (TL § 31, 1. pkt.) nu tillige omfatter det erstatningsansvar i konflikter, der kan opstå i kolvandet på TL § 27 a, stk. 2, 2. pkt., der tidligere kun gjaldt pantebreve i fast ejendom. Ändringen skyldtes et ønske om at indføre et ensartet system, således at en godtroende erhverver af et negotiable pantebrev enten vil få retten til selve pantebrevet (§ 27 a, stk. 1) eller ret til erstatning for det tab, han har lidt ved at stole på, at det, der var tinglyst, var udtryk for det materielt korrekte (§ 27 a, stk. 2, 2. pkt., jf. § 31, 1. pkt.).<sup>4</sup>

Den positive troværdighed er dog ikke absolut. Dette skyldes, at ikke alle rettigheder over bilbogsaktiver, andele i andelsboligforeninger og personbogsaktiver skal tinglyses. F.eks. hverken kan eller skal en køber af et motorkøretøj tinglyse sin *adkomst* til køretøjet, idet bilbogen er et hæftesregister og ikke et register, der udviser, hvem der er ejer af køretøjet. Køberens ret til et bestemt motorkøretøj er efter almindelige tingsretlige regler beskyttet allerede fra aftaletidspunktet, eventuelt i forbindelse med, at han får køretøjet i sin besiddelse. Da køberen K's ret til motorkøretøjet ikke fremgår af bilbogen, vil en panthaver P, der efter

3. Negotiabiliteten angives i givet fald ved afkrydsning i et dertil beregnet felt i det digitale dokument, der rummer det pågældende pantebrev, jf. Betenkning nr. 1471/2006 s. 186.

4. Jf. Betenkning nr. 1471/2006 s. 320.

salget af køretøjet til K foretager et eftersyn af bilbogen, ikke få opmødning om K's ret. Pantebrevet til P vil heller ikke blive tinglyst med retsanmærkning om K's ret, idet meddelelse af en retsanmærkning forudsætter, at pantebrevet i en eller anden henseende strider imod bilbogens oplysninger. Hvis P herefter transporterer pantebrevet til en ny erhverver, P2, vil P2 tillige være afskåret fra at rette et erstatningskrav mod statskassen, idet TL § 27 a, stk. 2, 2. pkt., jf. § 31, 2. pkt., alene omfatter pantebrevsskyldnerens indsigelser efter GBL § 17 over for en godtroende erhverver.<sup>5</sup>

## 2. Overdragelse af simple pantebreve

Tinglyste digitale pantebreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og i almindeligt løsøre, der ikke er gjort negotiable efter de foran i afsnit 1 nævnte bestemmelser, vil være simple pantebreve. Disse pantebreve vil derfor fortsat – bortset fra sikringsaktsbestemmelsen i § 31, if. forbeholdet i GBL § 26, stk. 2 – være omfattet af reglerne i GBL kapitel 3 (Simple gældsbreve).<sup>6</sup> Tinglyste skadeslosbreve i de nævnte aktiver vil ligeledes udelukkende kunne behandles som ikke-negotiable pantedokumenter, jf. udtrykkeligt § 26, stk. 2's henvisning til TL § 27, stk. 2. Det samme vil gælde pantebreve i fast ejendom, der som følge af en rektaklausul er holdt uden for omsrådet af de negotiable pantebreve.<sup>7</sup>

Hovedbestemmelsen om de simple pantebreve, GBL § 27, indebærer, at en erhverver (køber eller panthaver) af et simpelt gældsbrev (eller simpelt pantebrev) ikke vil opnå nogen bedre retsstilling end overdragen af dokumentet. Da det for så vidt angår tinglysning af rettigheder over løsøre ikke findes en almindelig bestemmelse svarende til TL § 1, men som nævnt alene bestemmelser om, at tinglysning af visse dispositioner er nødvendig for at yde beskyttelse over for aftale erhverver i god tro og kreditorer, der afleder deres ret fra pantets ejer, vil retsvirkningerne af en overdragelse af et løsere pantebrev, bortset fra valget af sikringsakt, udspille sig i gældsbrevlovens regi, dvs. lovens kapitel 3.

5. Jf. Peter Mørkenssen i Karnov (2012) (noter ad § 42 g, stk. 3).
6. Forbeholdet for så vidt angår § 31 refererer til, at overdragelsen af disse (digitale) pantebreve ikke – som tilfældet er for simple gældsbreve uden aftalt pantsikkerhed – sikres over for omverdenen ved denuntiation, men derimod ved tinglysning, se TL § 42 d, stk. 1, § 42 j, stk. 1, og § 47, stk. 1.
7. En rektaklausul og retsvirkningerne af denne er omstilt foran i afsnit 1.

### 3. Håndpanteret i løsøre

Den, der har håndpanteret i løsøre, kan frempantsætte det pantsatte, uanset de betænkeligheder der måtte være forbundet hermed - navnlig set ud fra pantets ejers synspunkt.

Sikringsakten i forhold til frempantsætterens aftaleerhververe og kreditører svarer til den almindelige sikringsakt ved håndpantsætning, nemlig en rådighedsberøvelse af frempantsætteren, jf. nærmere nedenfor i kapitol 11. Ved en frempantsætning skal parterne respektere bestemmelserne i Danske Lov 5-7-4, hvorefter frempantsætningen ikke må ske for et højere beløb end svarende til det, der påhviler pantets ejer i forhold til frempantsætteren.



## Panterettens ophør

Når der er behov for i en panteretlig fremstilling særskilt at redegøre for panterettens ophør i stedet for udelukkende at henvise til, hvorledes der efter obligationsretlige regler sker ophør af fordringer, hænger det sammen med, at den ekstra dimension, der er knyttet til fordringsretten, nemlig den panteretlige overbygning (den tinglige sikkerhed, se foran i kapitel 3), kan tænkes at ophøre under andre betingelser end fordringen.

Hvis pantet går til grunde uden at efterlade et surrogat i form af en erstatnings- eller forsikringsydelse, er »overbygningen« forsvundet, og kreditor har herefter normalt kun den mulighed at gøre en personlig fordring gældende i forhold til skyldneren.

Panteretten vil ligeledes »gå til grunde«, hvis den under en tvangsauction over pantsobjektet ikke bliver dækket af det beløb, som en realisering af pantet indbringer, jf. for fast ejendoms vedkommende RPL § 581, hvorefter auktionskøberen kan kræve de rettigheder, der ikke fik dekning på auktionen, slettet fra tingbogen. Også i dette tilfælde er panthaver henvist til at fremsætte et eventuelt personligt krav mod skyldneren, se bemærkningerne nedenfor i kapitel 8, afsnit 5, om dette spørgsmål. I denne sammenhæng er det dog endvidere nævnt, at det personlige krav efter omstændighederne vil kunne nedsettes i overensstemmelse med reglen i RPL § 578, såfremt det godtgøres, at auktionsbuddet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet.

En manglende foretagelse af sikringsakten påvirker normalt ikke panterettens gyldighed *inter partes*. Panteretten kan derimod som usikret bortfalde bl.a. i forhold til pantsætterens konkursbo, og en af boet med held gennemført sag om omstødelse af en tinglyst panteret, f.eks. i medfør af konkurslovens § 70, er ligeledes ensbetydende med, at der er sket et bortfalde af panteretten.

I det følgende redegøres der for nogle forskellige forhold, hvorunder pantsikkerhed kan ophøre.

## 1. Ophor som følge af opfyldelse af den personlige fordring

Såfremt skyldneren opfylder den forpligtelse, der påhviler ham, har panteretten opfyldt sin funktion i det pågældende retsforhold. Panteretten kan herefter, hvis den indtil opfyldelsesidspunktet har hvilet som en underpanteret på skyldnerens eller en tredjemandens aktiver, aflyses fra henholdsvis tingbogen, personbogen, bilbogen eller andelsboligbogen, jf. § 11, stk. 2, og § 42 c, stk. 3, § 42 k, stk. 3, og § 43 b, stk. 2, der alle henviser til bl.a. TL § 11, stk. 2, om udslettelse fra tingbogen af ophørte rettigheder. En håndpansat løsøgenstand skal tilbagegives til håndpansetteren. Der gælder ikke nogen lovgivningsbaseret pligt for parterne til at aflyse eller nedlyse et pantebrev, i henhold til hvilket den personlige fordring er blevet helt eller delvis opfyldt, se bl.a. nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.1.

En fyldestgørende opfyldelse er tillige den, der sker i kraft af en af skyldneren eller kreditor i forhold til modparten gennemført tvungne eller aftalt modregning. Mere utraditionelt kan panteretten falde bort derved, at panthaveren over for skyldneren afgiver erklaering om, at han eftergiver gelden eller erklaerer sig tilfreds med at modtage en anden ydelse end den pengeydelse, som pantsætteren sædvanligvis skal præstere (*ratio in solutum*).

## 2. Ophor af panteretten uden opfyldelse af den sikrede fordring

Bag denne overskrift gemmer der sig en stillingtagen til panterettens bortfaid som følge af nogle ekstraordinære ophersgrunde, som er udviklet i obligationsretten, nemlig forældelse og preklusion.

### 2.1 Forældelse

#### 2.1.1 Panteret og udleg i fast ejendom

Når en fordring forældes, er det udgangspunktet, at også retten til fyldestgørelse for fordringen i pant eller udleg i skyldnerens ejendom bortfalder, jf. § 25, stk. 1, i lksg. nr. nr. 1063 af 28. august 2013 om forældelse af fordringer (forældelsesloven), der trådte i kraft den 1. januar 2008.

En begrænsning i dette udgangspunkt følger af forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), hvorefter retten til fyldestgørelse i pant i skyldnerens

cjendom bewares, når der er tale om »pani for hovedstolen ifølge tinglyst pani i fast ejendom for en bestemt angiven sum». En tilsvarende regel fulgte tidligere af TL § 42, der blev ophævet ved § 12 i lov nr. 523 af 6. juni 2007. Forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), viderefører indholds-mæssigt den tidligere regel, idet bestemmelsen dog nu i overensstemmelse med udgangspunktet i § 25, stk. 1, er formuleret som alene vedrørende den *accessoriske* forældelse, dvs. spørgsmålet om, hvilken virkning det har for sikkerhedsretten, at den underliggende fordring forældes § 25, stk. 1, tager omvendt ikke stilling til, om panteretten er undergivet *selvstændig* forældelse, dvs. om sikkerhedsretten kan bortfalde uafhængigt af den sikrede fordring. Se hertil *Gomard: Obligationsret*, 3. del, 2. udg. (2009) ved *Torsten Iversen* s. 271, hvorefter selvstændig forældelse formentlig kun kan opstå, såfremt der i lovgivningen er fastsat regler herom, se f.eks. RPL § 526, stk. 4, hvorefter udlæg i løsere bort-falder efter 1 år.

Der gælder ikke i henhold til tinglysningsloven nogen særegel for den til panteretten knyttede *personlige* fordring. Denne fordring var derfor tidligere undergivet almindelige forældelsesregler, dvs. 20 år i henhold til den dengældende bestemmelse i Danske Lov 5-14-4, se f.eks. afgørelsen i U 2001.2192 Ø, der herudover antog, at gælden ikke kunne anses bortfaldet ved *passivitet* til trods for, at der var forlebet ca. 18 år fra den tvangsauktion, hvorunder panteretten var blevet slettet som udekkoet.<sup>1</sup> Efter forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1), er forældelsesfristen nu 10 år, regnet fra fordringens forfaldstid, jf. § 2, stk. 1, idet fordringen knytter sig til et gældsbrev.<sup>2</sup>

Den væsentligste virkning af forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), vil formentlig være, at partene ikke for at holde panteretten i live skal sørge for *formyelse* af panteretten i form af tinglysning i takt med, at den personlige fordring holdes i live f.eks. ved formyelse af retslige akrift mod skyldneren, jf. lovens § 16. Derimod er det vanskeligt at pege på praktiske eksempler på, at panteretten kan gøres gældende, når den personlige fordring er forældet, smh. U 2001.1275 H, der anså et tinglyst udlæg i fast ejendom for bortfaldet som følge af den sikrede fordrings forældelse. Højesteret fandt, at udlægget var knyttet til fordringen, at de hensyn, der har ført til, at fordringen forelades inden for et bestemt tidsrum, måtte føre til, at den adgang til fyldestgørelse, som udlægget gav, ligeledes faldt bort ved fordringens forældelse. Denne virkning af forældelsen af den personlige fordring, der er sikret ved et udlæg, fremgår nu udtrykkeligt af forældelseslovens § 25, stk. 1. Som det fremgår af afgørelsen, vil det forhold, at en ret

1. Danske Lov 5-14-4 blev ophævet ved forældelseslovens § 29, stk. 2.

2. Forældelsesfristen i henhold til DL 5-14-4 løb fra stiftelsesdåpunktet.

er tinglyst, hverken udelukke forældelse af den tinglige ret eller af den underliggende fordring.

Det fremgår modernologisk af § 25, stk. 2, nr. 1), at *tinglyste pantebreve i fast ejendom ikke er omfattet af bestemmelser, og retten til at sige sig fyldestgjort i panteretten på grundlag af disse pantebreve bortfalder derfor ved forældelse af den underliggende fordring*, jf. § 25, stk. 1.

Et *indekspantebrev* anses i relation til § 25, stk. 2, nr. 1), som et pantebrev for en bestemt angiven sum, såfremt den for skyldforholdet fastsatte reguleringsmekanisme bygger på klare og objektive kriterier, jf. bemærkningerne til lov nr. 120 af 31. marts 1982 om indeksregulerede realkreditlån (Folketingstidende 1981-82, tillæg A, sp. 3549) og bemærkningerne nedenfor i kapitel 10, afsnit 3.

Sikkerheden for renter i henhold til et pantebrev i fast ejendom er ikke omfattet af § 25, stk. 2, nr. 1), der alene omfatter pantebrevets hovedstol; rentekravet forældes sædvanligvis på 3 år, jf. § 3, stk. 1.

I bl.a. de nedenfor i kapitel 10, refererede afgørelser U 1990. 21 H og U 1992.978 H er det forudsat, at hovedstolen ifølge et pantebrev kan vokse ved en rentetilskrivning, hvorfor rentereglen i TL § 40, stk. 4, ikke fandt anvendelse. En rentetilskrivning kan ikke begrunde, at forhøjelsen behandles på anden måde end tilfælle, hvor der f.eks. ved et tillægslån sker en egentlig forhøjelse af *hovedstolen*. Det samme gælder den opskrivning af hovedstolen, der kan ske ved brugen af indekspantebreve, jf. Willumsen: *Tinglysnings s. 393-394* og om opskrivningsmekanismen i øvrigt ved disse pantebreve nedenfor i kapitel 10, afsnit 3.

Af udtryksmåden »[panteretten] ... for en bestemt angiven sum« følger, at forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), ikke finder anvendelse på *skadeslosbrevne*. Et skadeslosbrev rummer ikke en »hovedstol« i traditionel forstand, idet beløbsangivelsen alene dækker over en maksimal ramme, inden for hvilken skadeslosbrevets kreditor har sikkerhed for en eller flere underliggende fordringer, jf. nærmere herom nedenfor i kapitel 8. Adgangen til for skadeslosbrevets kreditor at sige sig fyldestgjort i ejendommen bortfalder efter de almindelige regler, der gælder for det *underliggende skyldforhold*, når den eller de underliggende fordringer er forældet, jf. § 25, stk. 1.

Et *ejerpantebrev*, der – når pantebrevet anvendes i sikringsojemed – efter overgangen til digital tinglysnings vil blive underpantsat til en pant, hvilket på samme måde som skadeslosbrevet kun være af værdi for pantehållende skyldforhold forældet, er også fyldestgørelsesadgangen i med-

## 2. Ophør af panteretten uden opfyldelse af den sikrede fordring

for af panteretten bortfaldet, se bl.a. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 118-119 og i overensstemmelse hermed *Margit Stassen* i U 1978 B s. 29 samt fra reispraksis U 1978.692 BRD. Denne rets tilstand er nu udtrykkeligt fastslået i forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 2), hvorefter retten til fuldestgørelse på grundlag af et »håndpantsat« ejerpantebrev bortfalder sammen med forældelsen af den underliggende fordring, dvs. i overensstemmelse med hovedreglen i § 25, stk. 1. Den omstændighed, at sikringsakten, håndpantsætning, efter tinglysningsreformen er erstattet af tinglyst underpantsætning, jf. TL § 1 a, stk. 1, bevirket ikke nogen ændring i forhold til forældelsesspørgsmålet.

Forældelseslovens § 25 omfatter ikke *tredjemandspant*, jf. at § 25, stk. 1, alene retter sig mod »pant i skyldnerens ejendom«. I overensstemmelse med kautionsretlige grundsætninger antages det, at adgangen til at søge sig fuldestgjort i pantsætters ejendom i de typiske tilfælde er bortfaldet, hvis hovedforpligtelsen forældes, jf. *von Eyben*: Panterettigheder s. 161, og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 119. Baggrunden herfor er, at pantsætters regreskrav over for hovedmanden normalt vil ophøre samtidig med, at hovedmandens forpligtelse over for fordringshaveren ophører.<sup>3</sup>

### 2.1.2 Underpanteret i løsøre

Det følger af en modsætningsslutning fra forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), at en underpanteret i *løsøre* ikke er uforældelig, hvilket også er i overensstemmelse med baggrundens for i sin tid at indføre en sættegel om fast ejendom, jf. *Illum* i U 1959 B s. 132. En regel, hvorefter løsøre-panteretten i stedet forældes på 10 år, jf. nu forældelseslovens § 25, stk. 1, og § 5, stk. 1, nr. 1), dvs. accessorisk i forhold til forældelsen af den underliggende fordring, er mere i pagt med den praktiske betragtning, at løsøre sjældent har en så lang levetid, at der vil være behov for at gøre retten selvstændigt uforældelig.

Det herfra forskellige spørgsmål, om en panteret i løsøre kan bortfalde ved *passivitet*, er besvaret benægtende i U 1997.1429 V. Afgørelsen sætter i øvrigt spørgsmålstegn ved, om en tingligt sikret ret overhovedet kan bortfalde på denne måde, medmindre passiviteten rent undtagelsesvis kan fortolkes som et egentligt *afskald* på at gøre retten gældende.

Det er efter praksis uafklaret, hvilken forældelsesmæssig virkning – om nogen – der kan tillægges de særlige regler i TL § 42 g. stk. 2, og § 47, stk. 9, hvorefter tinglyste rettigheder automatisk udslettes af henholdsvis bilbog og personbog, når der er forløbet 10 år efter dokumentets

<sup>3</sup> Se i overensstemmelse hermed Betænkning 1460/2005 (om revision af forældelseslov-givningen) s. 394.

tinglysningsloven, og der ikke inden udlobet af denne frist er anmeldt fornyet tinglysningsloven.

Det må imidlertid fremhæves, at forældelsesloven knytter en alhøjst del af forældelse til, at skyldneren enten selv anerkender en fordring bestilen, eller at han mødes med et sagsanlæg mv., jf. §§ 15-17. Detimod kan panthaveren *ensidigt* foretage den i TL § 42 g, stk. 2, og § 47, stk. 9, omhandlede fornyelse af panteretten, se herom nedenfor i kapitel II. Denne forskel synes at tilslige, at der gælder en regel om forældelse (10 år, jf. ovenfor), der er uafhængig af, om der sker fornyelse af tinglysningen i henhold til de nævnte regler i tinglysningsloven, jf. således *Corsstensen og Røndam*: Pant s. 117 og *Eivind Einersen*: Forældelsesloven af 1908 1. udgave (1999) s. 12-13. I modsat retning von *Eyben*: Panterettigheder s. 159, der finder, at det vil kunne virke uforståeligt for kreditor, at hans panteret udsettes for forældelse, selv om han har foretaget detsskridt, der er nødvendige for at opretholde beskyttelsen i forhold til kreditorer og omsætnings erhververe. Heroverfor *Bo von Eyben*: Forældelse II (2005) s. 365.

### 2.1.3 Håndpanteret i losore og fordringer

En håndpanteret i losore er ikke underkastet forældelse, jf. forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 2), hvilket har sammenhæng med, at pantet – så længe beskyttelsen af håndpanteretten effektivt opretholdes – til stadighed lever sin egen tilværelse uden for pantsætterens besiddelse. Det samme gælder formentlig, hvis det pantsatte er et ordinært pantebrev i fast ejendom frempantsat i medfor af TL § 1, stk. 1, eller efter de særlige regler om losorepantzætning mv. i § 42 d, stk. 7, § 42 j, stk. 7, og § 47, stk. 6, selv om sikringsakten ved disse pantsætninger ikke længere er håndpantsætning.\*

Såfremt der er stillet håndpant for »hvad der nu og i fremtiden måtte skyldses« ifølge et løbende mellemværende, ex dette i praksis blevet fortolket således, at der kun haves panteret for, hvad panthaveren til enhver tid har til gode efter almindelige formættelige regler. I sådanne tilfælde ophører *dekningsudgangen*, når panthaverens underliggende tilgodchavende er foreldet efter almindelige forældelsesregler.

\* § 25, stk. 2, nr. 2), indeholder efter en formulering en genstal regel for håndpanterettigheder, dog bortset fra pant i ejerpantebrevs, jf. Beslutning 1460/2005 om revision af forældelseslovgivningen s. 373 og s. 392 samt bemærkningerne til lovforalaget (L 165 som fremsat den 27. februar 2007). Efter overgangen til digital tinglysning sker (item)pantzætning af ejerpantebrevs og ordinære pantebrev ved underpantsætning, jf. TL § 1 a. § 25, stk. 2, nr. 2), er desfor vrimmepantens også formulert i forhold til den fremtidige pantsætning af ejerpantebrevs og ordinære pantebrevs.

Erl et ejerpantebrev med tinglyst sikkerhed i fast ejendom undtagelsesvis overdraget til en kreditor *til eje*, således at det fremtidig skal gælde som et almindeligt pantebrev med en beløbsangivelse svarende til pantebrevets pålydende, er panteretten usorædlig i medfør af forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), smh. *Carstensen og Rørdam*; Pant s. 118 og *Jurid. Dansk Tingsret* (1976) s. 488-489.

## 2.2 Præklusion

Erl præklusivt proklama er en offentlig indkaldelse af en skyldners kreditorer med den virkning, at de kreditorer, der ikke anmelder deres krav – uvanlig i forbindelse med behandling af dødsboer – inden en nærmere angivet frist, *mister retten til dækning i boet*, jf. hovedreglen i § 83, stk. 1, i dødsboskifteloven, lov nr. 383 af 22. maj 1996 med senere ændringer om skifte af dødsboer, hvorefter præklusionen som udgangspunkt omfatter alle krav uanset disses karakter, og uden hensyn til, om de er forfaldne eller ej. Præklusionsreglerne hviler på et retsteknisk hensyn til, at et bo skal kunne gøres endeligt op.

Erl proklama i et dødsbo er obligatorisk og præklusivt, hvad enten boet skiftes privat eller ved bobestyrer.<sup>5</sup>

I kraft af de sikringsakter, der gælder ved pantsætning af fast ejendom, løsøre og fordringer, vil et dødsbo normalt ikke kunne påberåbe sig ukendskab til panterettigheder, smh. bemærkningerne i kapitel 3 og kapitel 13 om sikringsakters notoritet, dvs. den offentliggørende funktion af bl.a. tinglysning, rådighedsberøvelse og denuntiation mv. Boet vil sædvanligvis ikke kunne disponere over de pantsatte aktiver uden at blive bekendt med de hæftelser, der hviler på aktiverne, hvorfør behovet for en egentlig anmeldelse ikke er påtrængende.

På denne baggrund følger det derfor af dødsboskiftelovens § 83, stk. 2, nr. 3), 1. pkt., at »krav sikret ved pant eller på anden tilsvarende måde er *undtaget fra præklusion*. Undtagelsesbestemmelsen omfatter tinglyste (almindelige) panterettigheder og udlæg i fast ejendom og løsøre, samt panterettigheder, der er sikret ved løsorehåndpantsætning.

Det er kun selve panteretten, der er fritaget for præklusion. Hvis panteretten er forbundet med personligt gældsansvar, vil en manglende anmeldelse af den underliggende fordring derimod medføre, at fordringen

5. Et proklama i et konkursbo er ikke præklusivt. Krav anmeldt efter fristens udløb præster i stedet på en senere skiftesamling, jf. konkurslovens § 134, stk. 1, smh. med § 128. Sluttermin for anmeldelse er skifterettens stadfestelse af boregnakabet efter § 151, stk. 2.

prækluderes. Herefter er panthaverens sydvestgorelsesadgang begrænset til selve pantobjektet, hvorimod fordringen ikke kan anmeldes i boet med henblik på sydvestgørelse i pantsætterens (afdodes) formue i almindelig delighed, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 114-115, *von Eyben*: Pantrettigheder s. 151-152 og *Sikkerhed i fast ejendom* s. 287.

Særlige forhold gør sig gældende ved ejerpantebreve og skadeslosbrev.

12. Dødsboskiftelovens § 83, stk. 2, nr. 3), 2. pkt., bestemmer, at kras »sikret ved håndpanteret i et ejerpantebrev« kun undtages fra prækludation, »hvis boet er eller burde være bekendt med kreditorenes identitet«.<sup>6</sup>

§ 83, stk. 2, nr. 3), 2. pkt., er udformet på baggrund af de tidligere gældende regler om håndpantsætning af papirbaserede ejerpantebreve i fast ejendom, hvor sikringsakten var rådighedsberøvelse, dvs. overgivelse af ejerpantebrevet til den designerede håndpanthaver.<sup>7</sup> Ved disse ejerpantebreve, ville det ikke være udelukket at konstatere, at pantebrevet tjener en bestemt kreditor som sikkerhed, selv om ejerpantebrevet er udstedt af ejeren af ejendommen til »sig selv». Oplysning om, hvem der aktuelt var panthaver, fulgte som oftest af ejerpantebrevets påtegning om, hvem der skulle være adressat for de i RPL §§ 563 og 564 omtalte meddelelser.<sup>8</sup>

Efter indførelsen af digital tinglysning skal tredjemanns rettigheder i ejerpantebreve sikres ved *underpantsætning*, hvor sikringsakten er tinglysning, jf. TL § 1 a, stk. 1. Dødsboet vil derfor uden større vanskeligheder kunne konstatere kreditors identitet, jf. dødsboskiftelovens § 83,

- 
6. Bestemmelsen harmonerer ikke med almindeligt antagne regler om, at uanmeldte krav prækluderes, selv om skyldneren eller dennes bo har været bekendt med fordringen. Ifølge betænkningen om skifte af dødsboer (nr. 1270/1994) s. 282 og bemerkningerne til lovforslaget (Folketingstidende 1995/96, Tillæg A s. 2894) skal bestemmelsen læses på samme måde som 1. pkt., således at det i givet fald – hvis boet er i god tro – er den underliggende personlige fordring og ikke pantretten, der rammes af præklusion. Se i overensstemmelse hermed U 2003.1867 V. Et ejerpantebrev fandtes ikke at kunne aflyses som følge af den underliggende fordrings præklusion, men måtte sages mortificeret efter mortifikationslovens regler herom.
  7. Som omtalt i kapitel 8, afsnit 4, skulle rettigheder i papirbaserede ejerpantebreve, som inden overgangen til digital tinglysning har opnået tinglig beskyttelse efter reglerne i gældsbrevloven, dvs. håndpanterettigheder, senest 5 år efter at loven om digital tinglysning er trådt i kraft, være tinglyst for at bevare denne beskyttelse.
  8. Se om de særlige overgangsregler for rettigheder over ejerpantebreve stiftet for overgangen til digital tinglysning nedenfor i kapitel 8, afsnit 4.

st. 2, nr. 3), 2. pkt., og i sådanne tilfælde vil der deraf sjældent kunne ske præklusion.<sup>9</sup>

Dødsboskiftelovens § 83, st. 2, nr. 3), omfatter ikke skadeslosbrev, og disse pantsedokumenter er deraf ikke direkte omfattet af bestemmelserne. Ved skadeslosbreve er dødsboet imidlertid bekendt med, at der ved skadeslosbrevet er stillet sikkerhed for en bestemt kreditor. Dette følger af skadeslosbrevets tekst, hvorfra der efter grundsynspunktet i § 83, st. 2, nr. 3) (kendskab eller ukendskab til kreditors identitet) vil være en formodning for, at der ikke indtræder præklusion af pantsætten. Spørgsmålet om bortfald/opretholdelse af pantsikkerheden i disse tilfælde er ikke ganske aklaret, men har i øvrigt næppe nogen større praktisk betydning.

Hvis skadeslosbrevet eller ejerpantebrevet tjener til sikkerhed for tredjemandsgeld, taler kautionsretlige grundsætninger for, at tillige retten til fyldestgørelse i pantsætterens aktiver er bortfaldet, såfremt hovedforpligtelsen er prækluderet, idet pantsætteren herved mister sin regresret over for hovedskyldneren, jf. U 1917:155 LOHS. Konkrete forhold kan dog føre til et modsat fortolkningsresultat.

### 2.3 Øvrige tilfælde

#### 2.3.1 Tinglysningslovens § 20

I medfør af bestemmelsen i TL § 20 kan Tinglysningsretten under særlige betingelser *udslette* rettigheder i fast ejendom, herunder panterettigheder, fra tingbogen.<sup>10</sup>

Der er imidlertid i disse tilfælde strengt taget ikke tale om et »ophør« af panteretten i egentlig forstand. Efter stedfundens udslettelse fra tingbogen er panteretten utinglyst, men udslettelsen rammer ikke forholdet mellem pantsætningens parter. Hvis panteretten – til trods for, at den af tinglysningssystemet er fundet at være ophört – alligevel viser sig materielt at bestå, kan retten indsøres i tingbogen igen, smh. TL § 34, st. 1. En genindsørelse med bevarelse af den oprindelige prioritetsstilling er dog ikke mulig, hvis der i mellemtiden ved aftaler om ejendommen måtte være tinglyst modstridende rettigheder, jf. princippet i TL § 27. Detimod kan retsforsigende kreditorer ikke tilsidesætte den udslettede, endnu bestående ret, se herom Willumsen: Tinglysningsloven s. 221-222.

<sup>9</sup> Smh. nedenfor i kapitel 8, afsnit 1.2.1, hvorefter en påtegning på et ejerpantebrev om underpantsættning af dette skal indeholde oplysning om bl.a. kreditors identitet.

<sup>10</sup> Efter overgangen til digital tinglysning vil det være medarbejderne ved Tinglysningsretten, der på rettens vegne ved manuel behandling foretager udslettelsen.

TL § 20 sondrer mellem rettigheder, som er »... åbenbart ophørt [§ 20, stk. 1] og rettigheder, som »... må antages at have mistet deres betydning, eller som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke findes nogen berettiget ...« [§ 20, stk. 2], men tingbogensloven indeholder ikke nogen klar afsgrænsning fra tilfælde, hvor fjernelse af en ret fra tingbogen sker ved udslettelse eller *aflysning*. Af TL § 11, stk. 2, 1. pkt., der i øvrigt anvender udtrykket »udslettelse«, kan dog formentlig udledes, at aflysning normalt vil være knyttet til tilfælde, hvor der på grundlag af en (digital) kvittering fra en berettiget skal ske en forandring i tingbogen som følge af en rettighedsophør, se i øvrigt bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1.4.9. En udslettelse i medfor af TL § 20 sker derimod *ex officio*, dvs. på Tinglysningarettens eget initiativ.

Der skal temmelig meget til, før at en rettighed kan siges at være åbenbart ophørt, jf. § 20, stk. 1, men også efter § 20, stk. 2, må der foreligge en relativ høj grad af sikkerhed, før den i bestemmelserne anførte fremgangsmåde (indkalde ved offentliggørelse i Statstidende mv.) kan iværksættes, jf. Peter Mortensen: Digital tinglysning s. 339-344. Se fra retspraksis bl.a. U 1997.66 H (2 bortkomne pantebreve kunne ikke slettes i medfor af § 20, stk. 2, bl.a. fordi sidste afdrag ifølge pantebrevenes indhold først skulle betales 5 år før den landsretssag, hvorunder spørgsmålet skulle afgøres, var anlagt). Udslettelse efter § 20 er udelukket, såfremt panteretten efter pantebrevets indhold ikke er ophørt, jf. U 1981.745 Ø (Begæring om udslettelse af et bortkommet pantebrev udstedt i 1979 nægtet, da det sidste afdrag ifølge pantebrevet først skulle betales i juni termin 1980) og U 2000.1849 V: (Bortkommet pantebrev, der var udstedt i 1991 og efter sit indhold først var amortiseret i 2007, kunne ikke udslettes i medfor af TL § 20, selv om kreditor havde afgivet erklaering om, at pantebrevet var fuldt indfriet i september 1999, og at han var indforstået med sletning af pantebrevet).

Ejerpantebreve vil som udgangspunkt ikke blive udslettet i medfor af TL § 20, stk. 2, men må seses mortificeret efter bestemmelserne i mortifikationsloven, jf. U 1995.226 Ø, U 2002.1301 V og U 2003.1867 V og U 2008.1502 Ø; se derimod U 1998.641 V, hvor et ejerpantebrev af en beskeden størrelse blev udslettet i medfor af § 20, stk. 2, idet der var forblevet mere end 20 år, efter at ejerpantebrevet var udleveret til ejeren af den faste ejendom.

### 2.3.2 Konfusion

Det har givet anledning til teoretiske overvejelser at beskrive, hvorledes retstillingen er ved *konfusion*, dvs. tilfælde, hvor der sker et sammenfald

gjellem panthaverens og pantsætterens person derved, at pantsætteren arver panthaveren (eller omvendt), eller ved panthaverens køb af den pantsatte ejendom, jf. von Eyben: *Panterettigheder* s. 150-151 og Carstensen og Rørdam: *Pant* s. 119.

I forhold til det spørgsmål, der behandles nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.1. om ejerpant i henhold til TL § 40, er det dog utvivlsomt, at såvel den pantsætter, der har fået pantebrevet udlagt ved arv, som den panthaver, der køber ejendommen, har en ret til at se bort fra panteretten og betyde den plads, som pantebrevet har optaget til at besette pladsen med en ny panteret.

Hvis den panthaver, der har arvet eller købt den pantsatte ejendom og i forbindelse hermed har overtaget gelden ifølge pantebrevet til fortsat forrentning og afgang, overdrager pantebrevet til en tredjemand, må pantebrevets restfordring formentlig anses at være reetableret.<sup>11</sup>

Et andet spørgsmål er, om en pantsætter, der arver panthaveren, kan foranledige den pantsatte ejendom tvangsauktioneret med det resultat, at efterstående panterettigheder, som ikke opnår dækning ved tvangsauktionen, falder bort, jf. RPL § 581. En sådan disposition fra pantsætterens side, der formentlig ikke kan udelukkes, har imidlertid normalt kun interesse for pantsætteren, hvis de efterstående rettigheder (undtagelsesvis) har været ydet uden personlig hæftelse, jf. Carstensen og Rørdam: *Pant* s. 119-120 og Bent Iversen: *Prioritetsstillinger* s. 39. Hvis de ikke-dekkede hæftelser var forbundet med personlig hæftelse, kan kravene fortsat rettes mod pantsætteren, se nedenfor i kapitel 8, afsnit. 5.

11. Da der er tale om en videreførelse af panteretten, kan tredjemand opnå stempelsparelse ved brugen af pantebrevet, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 293.



# Panteret i fast ejendom

En roman af den kendte forfatter

Med et forord af den kendte forfatter



# Forholdet mellem pantsætteren og panthaveren

Almindelige betingelser  
Tinglysningslovens § 42 a og § 42 b

Grundlaget for pantsætterens forpligtelser i forhold til panthaveren er primært den aftale, han har indgået med panthaveren, og som er kommet til udtryk i det pantebrev, han har udstedt til panthaveren.

Retsforholdet mellem parterne i en pantertsaftale er i alt væsentligt af obligationsretlig karakter. Der er imidlertid tradition for at behandle dette retsforhold i tingsretten, dvs. sammen med de regler, der vedrører forholdet til tredjemand.

Forud for gennemførelsen af den digitale tinglysningsordning skulle bl.a. pantebreve i fast ejendom oprettes på særlige af justitsministeriet autoriserede pantebrevsformularer (som private pantebreve formular A eller pantebrevsformular »Skadeslosbrev (Fast ejendom)«, jf. den nu ophævede bkg. nr. 1024 af 15. december 1993 om tinglysningsordning i tingbogen (fast ejendom)).

Overgangen til digital tinglysnings indebar nødvendigvis, at pantebrevsformularerne ikke længere kunne eksistere som papirbaserede dokumenter, jf. TL § 7, stk. 2, hvorefter der ved dokumenter og påtegninger på dokumenter skal forstås digitale dokumenter og digitale påtegninger. På denne baggrund følger det nu af TL § 50 f, stk. 1, at et digitalt pantebrev, som anmeldes til tinglysnings, skal indeholde en henvisning til de af justitsministeriet fastsatte standardvilkår, herunder Leks. Almindelige betingelser (A) eller andre relevante betingelser, jf. nærmere i det følgende.<sup>1</sup> Disse standardvilkår er lagret i tinglysningssystemet eller

1. Udgaven af »Almindelige betingelser« for disse standardvilkår, der tidligere var benyttet pantebrevsformularer, blev introduceret ved bkg. nr. 834 af 3. september 2009 med visse ændringer om tinglysnings i tingbogen (fast ejendom) (i det følgende fortolket til TLBKG). De almindelige betingelser er gengivet som bilag 1-5 i TLBKG og er optrykt som bilag bagst i nærværende fremstilling. De almindelige betingelser adskiller sig ikke indholdsvisigt fra de tidligere pantebrevsformularer. Pantebreve, der oprettes efter tinglysningsreformen, skal under alle omstændigheder følge de nævnte regler om digital tinglysnings, medens pantebreve, der er oprettet på de hid-

som formulerer i de system-i til-system arrangementer mellem professionelle anmeldere og Tinglysningsretten, der er omtalt foran i kapitel 3.

Bemærkningerne i det følgende vil primært angå private pantsættelser, der er underlagt Almindelige betingelser (A) (i det følgende betegnet som AB (A)). Ved anmeldelse af pantebreve til realkreditinstitutter skal henvisningen ske til Almindelige betingelser (B) (i det følgende betegnet som AB (B)), medens skadeslosbreve skal indeholde en henvisning til de standardbettingelser, der er fastsat for dette særlige pantedokument (Almindelige betingelser (skadeslosbrev) – i det følgende AB (skadeslosbrev)).<sup>2</sup>

For samtlige Almindelige betingelser gælder, at de indeholder en række almindelige pantebrevsvilkår, som udfylder og supplerer de individuelle vilkår, der er fastsat i det anmeldte dokument. Desuden indeholder de fleste af disse skabeloner nogle henvisninger til særlige bestemmelser i geldsbrevsloven og tinglysningsloven, herunder f.eks. reglerne om betalingsstedet, betalingsnåden og forhold i forbindelse med betaling i øvrigt, samt til TL §§ 37 og 38 om pantets omfang (tilbehørsgenstande og ejendomsbestanddele).

I det omfang de almindelige pantebrevsvilkår afspejler deklaratoriske retsregler, kan parterne træffe aftale om helt eller delvis at opheve ét eller flere af disse vilkår.

Det kan f.eks. aftales, at AB (A)'s regel om, at pantsætteren skal holde den pantsatte ejendom brandforsikret (nr. 5)), skal suppleres med anden form for kaskoforsikring mv., ligesom der mellem parterne kan være opnået enighed om, at retstillingen ved ejerskifte og ved tvangsauktion skal være en anden end den, der følger af henholdsvis nr. 7) og nr. 9) i betingelserne.

Eventuelle fravigelser af de almindelige betingelser skal ske i form af bemærkninger i fritekstfeltet i det anmeldte pantebrevs »Særlige bestemmelser«, jf. TLBKG § 23, stk. 2, og altså ikke ved tilføjelser til eller udstregninger i betingelserne, jf. § 23, stk. 1. Se f.eks. U 1995.813 Ø om

til anvendelse pantebrevsfomularer, har kunnet tinglyses indtil den 31. december 2010, jf. TLBKG § 52, stk. 2. Papirbaserede pantebreve, der er opereret og tinglyst forud for tinglysningsreformen i 2009, vil for en dels vedkommende fortsat være gyldige i deres oprindelige form i en kortere eller længere årrække, se nedenfor i kapitel 8, afsnit 4, om de særlige overgangsregler for papirbaserede pantebreve, herunder de særlige regler for ejerpantebreve.

2. Herudover er der i TLBKG gengivet almindelige betingelser for pantebreve, der er underlagt de særlige regler om særligt dækkede obligationer (se nedenfor i kapitel 8 om Almindelige betingelser (SDO/SDRO) samt for de i kapitel 10 behandlede indeks-pantebreve (Almindelige betingelser (indeks-pantebrev))).

afvining af et pantebrev, hvori en ændring af pantsætterens bestemmelser om ejerskifteafdrag var anført et andet sted på pantebrevet end i de »særige bestemmelser« i den individuelle del af pantebrevet. Se i øvrigt lorian i Kap. 3. om TL § 50 f. stk. 2, hvorefter justitsministeren kan bestemme, at dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal indeholde bestemte oplysninger, og at disse skal indberettes i en bestemt rækkefølge.

Herudover indeholder som nævnt også tinglysningsloven særlige regler om pantsætterens og panthaverens indbyrdes forhold, se § 42 a og § 42 b om forhold i forbindelse med betalingspligten og andre forhold, som refererer til parternes aftale om restgeldens indfrielse for tiden (omfaldsklausuler). § 42 a, der af pædagogiske grunde også er gengivet i bl.a. formular A (A) nr. 8), og § 42 b er for begge bestemmelser vedkommende beskyttelsespræceptive regler, der medfører indskrænkninger i parternes frihed til at fastlægge deres indbyrdes rettigheder og pligter. Bestemmelserne er omtalt nedenfor i afsnit 1 og afsnit 4.

## 1. Pantsetterens pligter

Pantsætterens væsentligste forpligtelse over for panthaveren går ud på at præstere de ydelser, der følger af pantebrevet, i første række afdrag og renter. Herudover medfører pantsætteren som nævnt foran i kapitel 1, at der gælder visse begrænsninger i pantsætterens faktiske råden over den pantsatte genstand. Dette indebærer, at panthaveren i særige tilfælde kan gribe ind over for pantsætterens vanrøgt eller forringelse af pantet, der kan bringe pantsikkerheden i fare.

Pantsætterens manglende overholdelse af disse og andre pligter kan medføre, at panthaveren kræver pantebrevet indfriet. Herudover kan panthaveren undertiden have en interesse i, at den pantsatte ejendom ikke skifter ejer, hvorfor han på forhånd kan aftale med pantsætteren, at ejenden i henhold til pantebrevet helt eller delvist forfalder i tilfælde af, at en ny ejer af ejendommen kommer til, se herom i afsnit 2.

Det er disse »omfaldsklausuler«, der er genstand for de følgende bemerkninger. Selv om det er almindeligt at tale om, at panthaveren opsigter pantebrevet, er der i realiteten tale om, at panteforholdet bringes til opkør ved en *ophavelse* af panteretsaftalen som helhed, dvs. et ophør, der – bortset fra ejerskiftesituationen – grunder sig på pantsætterens muligholdelse af pligter, der følger af pantebrevets individuelle klausuler og af de Almindelige betingelser, som pantebrevet henviser til.

Indfrielsen skal i givet fald ske til kurs 100, selv om det opagte pantebrev i fri handel kun har en kursværdi på Leks. 80, og panthaveren herved opnår en kursgevinst. Se dog om et særligt tilfælde U 2001.43 H, hvorefter standardvilkåret i den tidlige pantebrevsformular (A) pkt. 9 a) [nu AB (A) nr. 8 a)] – også i en misligholdelsessituation – måtte forstås i overensstemmelse med et særligt vilkår i pantebrevet om, at skyldneren i en 3-årig periode efter pantebrevets oprettelse kunne indfri pantebrevet til kurs 80.

De forfalgsgrunde, der følger af Almindelige betingelser (A), og hvoraf nr. 8 a) om manglende betaling af renter og afdrag er den vigtigste, er standardiserede udmontninger af forfaldklausuler, clausula causatoria, som indebærer, at ikke blot den enkelte ydelse, men – som nævnt – hele pantebrevets restgeld forfalder til indfrielse. En sådan folge af en skyldners misligholdelse vil normalt kræve særlig hjemmel eller aftale, jf. U 1969.894 V (gældsbrev) og U 2000.2204 Ø og U 2005.811 Ø (begge vedrørende retsforlig). AB (A) nr. 8) udtrykker for pantebrevets vedkommende en sådan særlig hjemmel til, at panthaveren kan kræve restgelden i henhold til pantebrevet indfriet for tiden.

## 1.1 Betalingspligtens

Pantsætterens væsentligste forpligtelse over for panthaveren går ud på at betale de ydelser, som aftalen fastsætter. Betaling skal ske til rette tid, på rette sted og på rette måde.

### 1.1.1 *Betalingsiden. Lobedage*

Forfaltsdagene for betaling af ydelser i medfør af et pantebrev er de tidspunkter, hvor skyldneren er forpligtet til at betale jf. GBL § 5, stk. 1. I de fleste praktisk forekommende private pantebreve vil forfaltsidspunkterne være aftalt til den 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december.

Ifølge AB (A) nr. 2) anses alle betalinger for rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaltsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaltsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller på grundlovsdagen den 5. juni, udskydes betalingstidspunktet til den fulgende hverdag, smh. GBL § 5, stk. 2, 1. pkt. Hvis derfor forfaltsdagen, Leks. den 1. juni, falder på en helligdag, regnes lobedagene fra den 2. juni; sidste rettidige betalingsdag er herefter den 9. juni (selv om det ret beset kunne betales den 8. juni, der i eksemplet normalt vil være en almindelig hverdag).

7-dagesfristen i AB (A) nr. 2) er løbedage i egentlig forstand, dvs. at betalinger, der sker inden for disse dage, i enhver henseende betragtes som rettidige. Panthaveren kan deraf ikke – når betaling er sket inden døbbedagen – knytte forfaldevirkning til den manglende betaling, dvs. kræve restgelden i henhold til pantebrevet indfriet før tiden eller stille krav om, at pantsætteren betaler forhalingsrente eller anden form for tillæg til hovedydelsen. AB (A) nr. 2) gælder, uanset hvilke terminer, der er aftalt i pantebrevet, og afviger deraf fra bestemmelsen i GBL § 5, stk. 3, der kun hjemler løbedage i forbindelse med gældsbrevsbetalinger, der skal ske i (11.) juni eller (11.) december termin.

AB (A)'s regel om løbedage er deklaratorisk, og parterne kan deraf have aftalt i de individuelle vilkår, at der ikke skal tilkomme pantsætteren sådan supplerende frist, jf. TLBKG § 23, stk. 3, nr. 1) modsætningvis. Bestemmelsen i TL § 42 a, stk. 1, om indbetaling til et pengeinstitut er ikke til hinder for en aftale mellem parterne om, at der ikke skal gælde løbedage i deres mellemværende, idet § 42 a, stk. 1, henviser til den betalingsfrist, »der gælder efter pantebrevet«, dvs. den betalingsfrist, som parterne har *aftalt*. I praksis vil den deklaratoriske regel om løbedage sjeldent være fraveget.

For gældsbreve, herunder ordinære pantebreve i fast ejendom, følger det af GBL § 5, stk. 3, at skyldneren har 7 løbedage, hvis gældsbrevet lyder på betaling i (11.) juni eller (11.) december termin. Uanset ordlyden af bestemmelsen antages det i almindelighed, at det er tilstrækkeligt for bevarelse af løbedage, at gældsbrevet indeholder ordet 'termin', uden at dette er kædet sammen med betalingsdagene 11. juni eller 11. december. I modstilling til AB (A) nr. 2), 1. pkt., er GBL § 5, stk. 3, *præceptiv*. For pantebreve i fast ejendom, der indeholder aftale om, at betaling forfalder til betaling en (11.) juni eller (11.) december termin, eller som blot indeholder ordet 'termin', gælder derfor, at parterne ikke ved aftale kan sætte løbedagene ud af kraft, jf. *Sikkerheds i fast ejendom* a. H. og H.H. Beck Thomsen: Det private pantebrev (2007) s. 110.

### 1.1.2. Betalingsstedet og betalingsmåden

Betalinger efter pantebrevet skal ske portofrit på kreditors bopel eller på et andet sted inden for landets grænser (betalingsstedet), der er opgivet af kreditor, jf. AB (A) nr. 1). Denne bestemmelse er i overensstemmelse med principippet i GBL § 3, stk. 1, hvorefter »pengeskylde er bringeskylde«. Hertil føjer AB (A) nr. 2), sidste pkt., en regel om, at indbetalinger til et pengeinstitut her i landet til befording til betalingsstedet er rettidige, selv om de sker på sidste rettidige betalingsdag, og pengeinstitut først er kreditor i hænde nogle dage senere. Denne regel, der findes i TL § 42 a, stk. 1, kan ikke fraviges ved aftale mellem pantsætteren og kreditor.

sætter og panthaver, jf. § 42 a, stk. 3, og TLBKG § 23, stk. 3, nr. 1).  
Pantsætteren har derfor valgret med hensyn til, om han vil opfylde betalingspligten ved betaling på kreditors bopel eller ved indbetaling til et pengeinstitut til viderebefordring til kreditor.

Udtrykket [indbetalinger til] »pengeinstitut« omfatter ikke blot de traditionelle pengeinstitutter. Efter oprettelsen af GiroBank A/S i 1991 blev indbetalinger til GiroBank via landets posthusse sidestillet med indbetalinger til et pengeinstitut, idet GiroBank, herefter BG Bank, anvendte posthusene til udførelsen af finansielle ydelser.<sup>3</sup>

Betaling til et pengeinstitut eller et posthus forudsætter en egenlig indbetaling, f.eks. ved kontant betaling, ved anvendelse af et indbetalingskort eller på anden måde. Betaling kan ligeledes ske gennem betalingsservice (PBS) og netbank og er sket på det tidspunkt, hvor transaktionen gennemføres i det pågældende kontosystem, dvs. når debiteringen har fundet sted på betalerens konto og altså er udgået af hans formuessære, jf. *Willumsen*, Tinglysningsloven s. 395 og *Lynge Andersen* og *Werlauff*, Kreditretten s. 39.

Panthaveren kan ikke forbyde skyldneren at indbetale ydelsen til et pengeinstitut, idet dette ville være i strid med den præceptive regel i TL § 42 a, stk. 1. Derimod må han formentlig være berettiget til at forbyde skyldneren at betale på en bestemt konto, som panthaveren f.eks. benytter til andre former for indbetaling. Se U 1997.818 Ø om indbetaling på en konto, som skyldneren havde fået oplyst på et posthus. Afgørelsen lægger forudsætningsvis til grund, at panthaveren ikke udtrykkeligt havde forbudt skyldneren at benytte den pågældende konto til opfyldelse af betalingsforpligtelsen.

Ved betaling på anden måde end gennem postvesenet eller gennem andre pengeinstitutter skal ydelsen være fremme hos kreditor på den seneste rettidige betalingsdag. Dette gælder også betaling med checks og forsendelse af kontanter i værdibrev til panthaveren, selv om »befordringen« i disse tilfælde sker via postvesenet. En kreditor, herunder en panthaver, kan dog gyldigt have bestemt, at betaling ved hjælp af checks ikke vil blive accepteret. Såfremt pantsætteren alligevel vælger at sende betalingen i form af en check, kan panthaveren returnere checken, og betaling anses deraf ikke at være sket.<sup>4</sup> Hvis pengene til opfyldelse af

3. I april 2007 ophørte BG Bank som selvstændig bank, og de fleste af bankens filialer blev herefter omdannet til filialer af Danske Bank.
4. Såfremt panthaveren ikke har forbudt anvendelse af check som betaling, kan pantsætteren for at mindskje sin risiko ved brugen af check løsligt anmode en krydset check. Checken kan herefter af panthaveren kun indløses i et pengeinstitut, hvor han er kunde, jf. checklovens § 38, stk. 3.

pantinsbetalingen legges i beløbsmodtagerens postkasse inden for normal kontortid, er risikoen for pengene overgået til modtageren, jf. U 1997-26 V; De penge, som en virksomhed havde lagt i et pengeinstitutts dæmboek nogle timer forinden der blev afsagt konkursdekret over pengeinstituttet, ansås at være indgået i boets formue ved afgørelsen af dekretet. Virksomhedens krav mod boet var herefter et simpelt krav i boet og ikke et massekrav.

Det er i forarbejderne til forslaget til TL § 42 a forudsat, at der – svarende til praksis forud for § 42 a – vil kunne ses bort fra forsinkelse som følge mindre væsentlige fejl i konto- eller adresseangivelsen, når de har en sådan karakter, at de normalt berigtiges af postvæsenet, jf. U 1968 112 H (om fejlagtig girering på anden konto end kreditors) og *Wilkens: Tinglysningsloven* s. 396. Hvis kreditor har opgivet forkert kontonummer, anses en udeblivelse med betalingen, der sker på det opgivne kontonummer, ikke at være en væsentlig misligholdelse, der kan begrunde en opsigelse af pantegalden, smh. U 2005-2292 V, der angik betaling i henhold til et gældsbrev.

§ 42 a, stk. 1, ændrer ikke det betalingssted, der gælder i medfor af pantebrevet (normalt kreditors bopæl respektive dennes forretningsadresse), jf. GBL § 3, stk. 1, men har alene den betydning, at pantsætteren inden for de frister, der er hjemlet i pantebrevet, kan vælge mellem at betale enten på betalingsstedet eller til et pengeinstitut til besordring til betalingsstedet. Forsendelsesrisikoen (besordring af pengene fra indbetalingsstedet (pengeinstituttet/posthuset) til betalingsstedet (kreditors bopæl/forretningsadresse)) er stadig hos pantsætteren, såfremt pengene går tabt undervejs hertil. Pantsætteren må deraf (formentlig inden næste tid) betale på ny, og for det tab, han måtte lide i denne anledning, må han i medfor af postlovens erstatningsbestemmelser søge regstads postvæsenet. Ved afgørelsen af, om der er sket betaling »inden næste tid«, vil der bl.a. kunne lægges vægt på, hvornår pantsætteren får en eventuel erstatning udbetalt fra postvæsenet, jf. *Carstensen og Randum: Pant* s. 126-127 og *von Eyben: Panterettigheder* s. 180.

### 1.1.1 Plikter

Uanset om der tilkommer pantsætteren løbedage i overensstemmelse med AB (A) nr. 2), 1. pkt., eller der mellem ham og panthaveten er indgået aftale om, at der ikke skal tilkomme pantsætteren nogen yderligere frist for betalingen, indtræder forfaldsvirkningen dog ikke uden videre, blot fjerdi pantsætteren undlader at betale den skyldige ydelse på sidste restidige betalingsdag.

Sælv AB (A) nr. 8 a) som den præceptive bestemmelse i TL § 42 a, stk. 2, foreskriver nemlig, at pantekreditor først kan forlange betalingen inden i den indfriet, når debitor (pantsætteren) ikke har betalt ydelsen senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt til eller fremsat over for ham. Det skal fremgå af påkravet, fra hvilket tidspunkt 7-dages fristen løber, smh. U 1978.562 V. Udateret skrivelse krevede betaling »senest 7 dage fra dato«; da tidspunktet for betaling ikke var nærmere præciseret, fandt landsretten, at fristen børde regnes fra tidspunktet for modtagelsen af påkravet.

Påkravet, der af bevismæssige grunde skal være skriftligt, skal udtrykkeligt over for debitor angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, såfremt betaling af renter og afdrag ikke er sket inden udløbet af den nye frist (påkravsfristen). Meddelelsen skal fremtræde med rimelig klarghed.<sup>5</sup> Det er ikke en betingelse, at påkravet fremsendes som anbefalet forsendelse, og det kan ligeledes fremsendes i form af e-mail.

Påkravet kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl, medmindre kreditor er bekendt med, at debitor har skiftet bopæl og kender denne, jf. nærmere AB (A) nr. 3).

Påkravet kan tidligst afgives efter sidste rettidige betalingsdag, og påkravet kan derfor ikke fremsendes sammen med de almindelige terminsopkrævninger, der sædvanligvis udsendes af realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Panthaveren må afvente udløbet af løbedagene, førinden han med retsvirkning kan afsende påkrav til pantsætteren. Er der undtagelsesvis truffet aftale om, at der ikke skal tilkomme pantsætteren løbedage, kan påkravet først afsendes (afgives) dagen efter forfalldsdag, dvs. tidligst den 12. juni, hvis forfalldidagen er den 11. juni.

Ved at lade afsendelses- respektive afgivelsesstedspunktet være afgørende for påkravsfristens begyndelse fraviger TL § 42 a (og AB (A) nr. 8 a)) den normale regel om, at et påbud først har virkning fra det tidspunkt, hvor det kommer frem til modtageren – her debitor – jf. von Eyben: Panterettigheder s. 173-174 og Aftaler og medlemmand s. 39 ff. Begrundelsen herfor må ses i, at en modsætning, dvs. en regel om, at det – svarende til grundreglen i aftalelovens § 7 – var tidspunktet for påkravets fremkomst til debitor, der var afgørende, ville være for belastende for kreditor, hvis interesse i at have et let dokumenterbart udgangspunkt for beregning af fristen er anset at skulle tilgodese. Når påkravet befor-

5. Smh. U 1975.860 V. Meddelelsen til debitor mindede om nogle kvitteringer, der tidligere var sendt til debitor; anledning af, at debitors advokat tidligere havde sorget for betaling af ydelserne. Men da modtakelsen opfyldte dem i TL § 42 a, stk. 2, foreskrevne tekst, blev påkravet anset for behørigt afgivet.

dres med brev, vil påkravsfristens begyndelse være sammenfaldende med poststemplets dato.

Påkravet er ikke gyldigt, hvis der »trues« med, at kapitalen forfalder, såfremt andet end renter og afdrag, f.eks. inkassoomkostninger og påkravsgesamtgebyr, udebliver, jf. U 1989.362 Ø, hvorefter et påkrav, der indeholder en tilkendegivelse om kapitalens forfaldb ved manglende betaling af andre beløb end renter og afdrag, ikke opfyldte betingelserne efter TL § 42 a, stk. 2, 2. pkt. Se om afgørelsen *Niels Gangsted-Rasmussen* i Advokaten 1989 s. 314. Der er derimod ikke noget til hinder for, at inkassoomkostninger og påkravsgesamtgebyr opkræves i påkravsskrivelsen, når truslen om kapitalens forfaldb alene knyttes til fortsat manglende betaling af renter og afdrag, jf. *Carstensen og Rordam*: Pant s. 129 og *Wilhjelm*: Tinglysningsloven s. 398. Se i overensstemmelse hermed U 2008.1245 Ø, hvorefter et påkrav om betaling af en samlet ydelse opfyldte betingelserne i § 42 a, stk. 2, idet det i påkravet var specifiseret, hvilke dele af det samlede beløb, der udgjorde afdrag, rente, morarente og rykkergebyr, og idet det udtrykkeligt fremgik, at alene afdrag og renter skulle betales for at undgå en opsigelse af pantebrevet. Påkravet havde følgende ordlyd: »Vi gør opmærksom på, at pantebrevet ifølge tinglysningslovens § 42 a kan forlanges indfriet, såfremt ydelsen (afdrag + renter) ikke er betalt inden fristens udløb.«

Der gælder ikke nogen udtrykkelig tidsbegrensning fremefter for, hvornår påkrav kan afgives, og dette kan derfor ske, selv om der er gået længere tid efter sidste rettidige betalingsdag, jf. Østre landsretskendelse af 11. september 1996 (ØL B 1258-96): Landsretten tiltrådte, at kreditor havde varet berettiget til at opsigte et pantebrev til indfrielse, uanset dette skete 2 1/2 måned efter påkravsfristens udløb, jf. tinglysningslovens § 42 a, stk. 2. Skyldneren bar risikoen for, at en check (der aldrig var indlæst, og som var afsendt efter påkravsfristens udløb) kom frem til kreditor. Se også *von Eyben*: Panterettigheder s. 173.

Udtrykket [udeblivelse med] »renter« omfatter egentlige kreditrenter, hvorimod udeblivelse med morarenter ikke er forfalgsgrund efter AB (A) eller TL § 42 a, jf. U 1983.967 Ø. Morarenter har hjemmel i renteloven og er ikke »renter ... efter et pantebrev« i den betydning, der følger

6. Der er ikke noget i vejen for, at pantsætteren og panthaveren i pantebrevet træffer aftale om, at misligholdelse med betalingen skal udlese andre retevirkninger end dem, der fremgår af § 42 a, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 100. Parterne kan således f.eks. aftale, at udeblivelse med en enkelt ydelse ikke skal berette panthaveren til at kræve kapitalen indfriet, eller at antallet af løbedage skal foreges. Disse muligheder har hjemmel i en modsetningsslutning fra den foran omtalte bestemmelse i TLBKG § 23, stk. 3.

af TL § 42 a, stk. 2. Heller ikke udeblivelse med påkravsgenbry og inkassosomkostninger er omfattet.

Det fremgår ikke klart af hverken Almindelige betingelser eller § 42 a, om reglen om påkrav også finder anvendelse ved udeblivelse med ekstraordinære afdrag, f.eks. ydelejer, der skal erlægges i tilfælde af ejerskifte. I retspraksis er det imidlertid fastslået, at pantekreditor kan kreve kapitalen indfriet, selv om han ikke har afgivet påkrav over for debitor i anledning af dennes for senne erlæggelse af ekstraordinære afdrag, herunder ejerskifteafdrag, jf. U 1976.304 H (TL § 42 a, stk. 2, fandtes ikke anvendelig på ejerskifteafdrag, og panthaveren kunne derfor forlange restgelden indfriet efter udløbet af den i pantebrevsformular (A) pkt. 2 fastsatte frist, selv om påkrav ikke var afgivet over for debitor). Se også U 1979.193 V, U 1979.232 Ø og U 1981.763 Ø. I U 1978.897 H fandtes påkrav som omhandlet i § 42 a, stk. 2, ikke nødvendigt i et tilfælde, hvor skyldneren havde misligholdt en forpligtelse til snarest muligt og senest pr. en bestemt dato at optage realkreditlån og afskrive provnuet som afdrag på pantebrevet. Pantekreditor fandtes imidlertid at have udvist en sådan passivitet, at han af denne grund fandtes afskåret fra at kreve restgelden indfriet.

AB (A) nr. 2) om løbedage gælder også for disse ekstraordinære ydelejer.<sup>7</sup>

Afgivelse af påkrav i anledning af udeblivelse med renter og ordinære afdrag er alene en betingelse for at opnå indfrielse af restgelden, såfremt påkravsfristen overskrides, uden at pantsætteren har betalt renter og afdrag. Såfremt pantsætteren betaler den skyldige ydelse efter modtagelsen af påkravet, men inden udløbet af påkravsfristen, kan panthaveren ikke forlange kapitalen indfriet. Detimod kan panthaveren kræve morarenter af den forfaldne ydelse fra pantebrevets forfaltsdag, ligesom han efter omstændighederne vil kunne kræve dækket andre tab i anledning af misligholdelsen, herunder kurstab, jf. U 1986.620 Ø. Hvis panthaveren vælger kun at kræve opfyldelse af en enkelt ydelse, der er misligholdt, men i øvrigt ønsker at lade restgelden indestå i ejendommen, er påkrav ikke nødvendigt. Kreditor kan i så fald efter at have foretaget udlæg i den faste ejendom for den misligholdte ydelse, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 6, foranstalte tvangsauktion over ejendommen og herved opnå at få en anden debitor end den hidtidige.

7. Løbedagsbestemmelsen: AB (A) nr. 2) gælder alle betalingerne og angår derfor samtlige betalinger, der har hjemmel i pantebrevet, herunder 3-månedersfristen i AB (A) nr. 7) (omvalgt endeligt i stedet 2). Udover falder dog betalinger efter nr. 9) sammenholdt med tvangsauktionsvilkårene.

Eller nr. 3) i den tidligere formular A kunne pantekreditor, når der var givet påkrav efter nr. 9 a) [nu nr. 8 a)], kræve et gebyr på 2 pct. af den forfaldne ydelse, dog mindst 100 kr. En tilsvarende gebyrregel er ikke oplaget i AB (A). Hjemmelen for opkrevning af rykkergebyr findes nu i rentelovens §§ 9, a og b. Panthaveren kan kræve et rykkergebyr på højst 100 kr. for hver rykkerskrivelse, dog højest for 3 skrivelser vedrørende samme ydelse, jf. § 9, stk. 2. Der kan endvidere kræves et inkassogebyr på højst 100 kr. for at inddrive fordringen.

For så vidt angår ejerpantebreve og skadesløsbreve er det vilkårene i det underliggende skyldforhold, der er bestemmende for, hvornår misligholdelse med betaling af ydelser indtræder. Den, der har underpantet i ejerpantebrevet, eller den, til hvem et skadesløsbrev er udstedt, kan deraf – hvis geldens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 6 – foretage udlæg i ejendommen og herefter begære tvangsauktion over denne, selv om han ikke har afgivet påkrav. Betaling af renter og afdrag i henhold til et låneforhold, der er sikret ved et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev, er ikke betaling »efter et pantebrev«, idet størrelsen af og den eventuelle forrentning af det skyldige beløb ikke fremgår af pantebrevets tekst men derimod af det underliggende geldsforhold. Sådanne betalinger er deraf ikke omfattet af § 42 a, stk. 2, jf. U 1987.879 Ø, der er omtalt nedenfor i kapitel 8, afsnit 1.2.1.

#### 1.1.4 Forfaldsvirkningen

Såfremt ydelsen ikke betales senest 7 dage efter afsendelsen af påkravet, kan panthaveren ud over at kræve den forfaldne ydelse forrentet, forlange, at pantsætteren indfrier pantebrevets restgæld. Først på dette udspunkt kan der med andre ord knyttes en egentlig forfaldsvirkning til pantsætterens udeblivelse med betalingen, jf. AB (A) nr. 8 a).

Den økstraw frist, der følger af, at restgælden først kan kræves indfriet, når der af pantekreditor er afgivet påkrav i medfor af AB (A) nr. 8 a) samt TL § 42 a, stk. 2, og den omstændighed, at pantsætteren kan opfylde betalingsforpligtelsen ved helt frem til den sidste dag i påkravsfristen at indbetale ydelsen til et pengeinstitut, indebærer til gengæld, at der skal foreligge ganske særlige undskyldningsgrunde, hvis pantsætter desvagt skal kunne få medhold i, at der skal kunne ses bort fra en forsikelse, jf. principperne i U 1982.173 H og U 1981.759 Ø.

Så lenge skyldneren – til trods for, at der er afgivet påkrav – ikke har betalt, vil der ikke være grundlag for at fastslå, at panthaveren ved at forholde sig passiv i anledning af misligholdelsen må anses af have fratidet sin ret til at kræve restgælden indfriet, medmindre panthaveren,

som forholdene har udviklet sig, har givet skyldneren grund til at ~~gå ud fra~~, at han ikke vil påberåbe sig misligholdelsen, jf. *Carsten Nielsen og Rasmussen*: Pant s. 136.

Om passivitet i øvrigt se U 1980.438 V, hvor pantsætteren havde betalt ydelsen til kreditors bank (rette betalingsted) 7 dage efter påkravsfristens udløb, den 9. juli. Den 16. august forlangte kreditor pantgelden indfriet. Der ansås ikke at foreligge sådanne særlige omstændigheder, at pantbaveren kunne anses at have frafaldet sin ret til at kræve restgelden indfriet på grund af forsinkelse med betalingen. Se også fogedreturen afgjort i U 1981.134 V, hvor påkravsfristen udløb den 22. december, og ydelsen ikke var betalt den 8. januar. En opkrævelse mod kreditor om betaling af restgelden den 18. januar var ikke for sent. Se derimod den foran nævnte afgjort i U 1978.897 H om et tilfælde, hvor skyldneren i henhold til en særlig oprøreringsklausul i pantebrevet havde forpligtet sig til at optage størst muligt realkreditlinje og afskrive prøvenuet på pantebrevet. Selv om skyldneren ved ikke at have drægtet omsorg for en snartig hjemtagelse af realkreditliniet efter Højesterets opfattelse havde gjort sig skyldig i en væsentlig misligholdelse, fandtes pantbaveren dog ikke til at kunne opsig pantebrevet af denne grund. Højesteret hævede bl.a. vægt på, at pantbaveren ved at forholde sig passiv i ca. 2 1/2 måneder havde givet skyldneren grund til at forvente, at han ikke ville kneve kapitalet udbetalt som følge af forsinkelse.

En pantsætter, der er i misligholdelse med betaling af renter og afdrag, kan ikke under henvisning til sin egen misligholdelse kræve, at pantbaveren hæver låneaftalen, endslige skal sage pantebrevets restgeld indfriet under en tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Hvis pantsætteren skal have ret til at indfri restgelden før tiden, skal der i pantebrevsvilkårene være udtrykkelig hjemmel herfor.

Svarende til, at det er parternes aftale, der er afgørende for, hvornår skyldneren skal betale, er aftalen også bestemmende for *frigorelsestidens* indtræden, dvs. det tidspunkt, hvor skyldneren har ret til at frigøre sig ved betaling til kreditor.

Hvis der i en kreditaftale ikke foreligger nogen aftale om betalingstiden, følger det af GBL § 5, stk. 1, at skyldneren er pligtig at betale, så snart kreditor forlanger det, og at han er berettiget til at betale til enhver tid.

»Betalingstiden«, således som dette begreb er fastlagt i GBL § 5, stk. 1, er et overbegreb for henholdsvis forfalstid og frigorelsestid. Hvis dersør kreditaftalen kun har fastlagt forfalstiden, men ikke har fastsat noget om frigorelsestiden, betor afgørelsen af, hvornår skyldneren har ret til at frigøre sig, ikke på § 5, stk. 1.

Ved fortolkningen af vilkårene i et kreditmellemværende må man frigøre sig fra en eventuel forestilling om, at en kreditor altid vil være interesseret i at modtage penge så tidligt som muligt. Navnlig i perioder, der på grundlag af et generelt rentefald, vil kreditor kunne være afskåret fra at få vært interesseret i, at engagementet med den hidtidige skyldner fortsættes, se f.eks. U 1988.145 H, hvorefter en i et højstforrentet pantebrev oplyste, at klausulen om adgang til omprioritering måtte forstås med forbeholdt pantebrevets uopsigelighedsbestemmelse. Hvis eller delvis indgående af lånet kunne deraf kun ske med kreditors samtykke, eller hvis skyldneren godtgjorde, at særlige grunde gav grundlag herfor. Der måtte dog ikke en formodning for, at frigørelsestiden i et tilfælde som det foregående først ville indtræde sammen med den aftalte forfalstid.

En aftale om et lån med fast rente og bestemt løbetid udgør på denne baggrund en risiko for skyldneren (og tilsvarende for kreditor), idet rentevæksten på lånemarkedet, så længe lånet løber, er usikker og usædvanlig.

Den risiko for skyldneren, som en renteændring ellers vil aktualisere, kan imødegås, såfremt skyldneren i aftalen med kreditor har fået ret til på et hvilket som helst tidspunkt af lånets løbetid at indfri lånet til kurs pari. I almindelighed vil vilkårene i f.eks. realkreditlån i ejerboliger tillade skyldneren en sådan ret. Langt de fleste af disse lån kan skyldneren velge at indfri ved tilbagebetaling af den nominelle restgeld eller ved aflevering af obligationer med et pålydende, der svarer til den nominelle restgeld.

Problemet er imidlertid undertiden et spørgsmål om, på hvilke vilkår skyldneren kan udnytte sin ret til færdig indfrielse, dvs. om særlige indfrielsesvilkår (kurs over pari) gør det til en efter forholdene bekostelig atudfri før tiden, smh. U 1997.1337 H:

K overtag i forbindelse med køb af en fast ejendom et lån i et realkreditinstitut R. Lånet var i salgsopstilling og slutseddel angivet som et »obligations- og anmæltelån« med rente på 11 1/2 p.a. Da K ønskede at gennemføre en omprioritering, oplyste R, at låset var inkonvertibelt, dvs. alene kunne indfries med obligationer, der på dette øjeblik havde en kurs på langt over 100, og ikke kontant til parkurs. Oplysningerne om de særlige indfrielsesvilkår frengik af pantebrevet, og Højesteret opretholdt derfor vildet. K undgik kun at lide tab, fordi den ved lånensagen medvirkende ejendomsmægler blev anset erstattningsansvarlig for kursdifferencen over for K. Se tilige U 1997.1502 Ø og U 2004.1395 Ø.

## 1.2 Ferringelse af den pantsatte ejendom

Panthaverens interesse i, at pantets værdi ikke forringes som følge af nedrivning eller bortsalg af bygninger mv., som har varig betydning for sikkerheden, og hans interesse i, at pantet ikke i øvrigt forringes eller vanrogtes, er tilgodeset ved AB (A) nr. 8 b) og 8 c).<sup>8</sup>

Ifølge nr. 8 b) kan kapitalen forlanges indfriet, hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed i denne anledning. Nr. 8 c) knytter forfaldsvirkningen til tilfælde, hvor pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrogtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.

Retspraksis med hensyn til panthavers påberåbelse af de almindelige betingelsers bestemmelser om vanrogt mv. af den pantsatte ejendom er hverken særlig omfattende eller særlig ny. Dette har sammenhæng med, at en pantsætter, der måtte have bortsolgt væsentlige dele af den pantsatte ejendom, eller som i øvrigt har mistroget ejendommen, i mange tilfælde tillige vil have misligholdt sin betalingspligt. Ved misligholdelse af betalingspligten vil panthaveren i medfør af RPL § 478, stk. 1, nr. 6, kunne foretage umiddelbart udlæg (dvs. uden forudgående retssag og dom), jf. bemærkningerne nedenfor i kapitel 8, afsnit 5, på grundlag af pantebrevet. Derimod vil den panthaver, der kæreder sin kapital indfriet som følge af vanrogt mv., som oftest vil være nødsaget til under en retssag mod pantsætteren at sige fastslættet, at det med hensyn til ferringelse mv. af den pantsatte ejendom forholder sig som af ham påstættet.

Et særligt tilfælde, hvor der – midtagtelsvis – ikke af andre grunde var indtrådt misligholdelse, forelå i Vestsjællandskendelse af 23. februar 2000 (V.L. B 2432-99).

Kreditforeningen K havde pantsat et A's landbrugsejendom for et beløb opgjort til 508.432,50 kr. Ejendommen blev drevet med mælkeproduktion indtil udgangen af 1998, hvor A solgte mælkkvoten for 940.000 kr. Ca. 280.000 kr. af dette beløb blev anvendt til køb af kreaturer, og ejendommens drift blev omlagt til opfeding af kreaturer med henblik på vidresalg. Den resterende del af salgssummen blev anvendt til betaling af anden gæld. Den samlede besættning på ejendommen var siden optaget af lønet foret fra 150 kreaturer til ca. 325 kreaturer.

K gjorde for fogedretten gældende, at der ved salget af mælkkvoten var sket en sådan ferringelse af pantsikkerheden, at lønet kunne opsiges. Dette bestred A. Det var ikke restancer på lønet. Fogedretten udtalte i sin kendelse bl.a.: »Selv om det må antages, at mælkkvoten kan have betydning for værdiansættelsen af en landbrugsejendom, og vredies og dermed pantsikkerheden vil kunne forringes ved salg af kvo-

8. Tilsvarende klausuler findes i AB (skadesrettsbrev) nr. 4 a) og 4 b).

om, er der ikke i det foreliggende tilfælde – navnlig efter det oplyste om driftsomlagningen og løbet af kreaturerne – godtjort, at der er sket en sådan væsentlig forringelse af pantet, at pantsætteren i medfor af bestemmelserne i nr. 9 c) [nu nr. 8 c)] i de øvrige pantsætterbestemmelser er forfaldet til betaling». Fogdretten nægtede herefter at fremlægge sagen.

K. gørde over for landsretten gældende, at fogdretten ikke havde belæg for at konstatere, at pantsækerheden ikke var forringet. Landsretten støttede imidlertid fogdrettenes kendelse i henhold til grundene, dog med bemærkning om, at K. havde berettelsen for, at pantet var væsentligt forringet.<sup>9</sup>

Ved udøvelsen af skønnet over, hvorvidt der foreligger misligholdelse i form af vanrøgt mv. fra pantsætterens side, må der i almindelighed lægges vægt på, om den pantsatte ejendoms udstyr ved stiftelsen af pantsætten afgiver fra det »normale», om pantet i forhold til den samfundsmessige udvikling må anses at være vanrøgtet, om der er sket en almindelig ændring i pantsatte aktivers værdi – og ikke blot i værdien af den konkrete ejendom – samt på, om der er sket ændringer i pantets karakter.

Forringelse af pantet, der skyldes tidens gang, almindeligt slid og zidte, nye miljekrav, og forringelser, der skyldes generelle lovindgreb, f.eks. en efter pantsætters stiftelse vedtaget byplan og lignende eller en konjunkturmedgang, der fortrænger særlige forretningsejendomme fra markedet, må panthaveren selv bære risikoen for. Det samme gælder en almindelig om lægning af den pantsatte ejendoms drift, der er forårsaget af en almindelig konjunkturiændring, idet f.eks. en om lægning fra kvægdrift til kvæglest landbrug på en landejendom ofte vil kunne vurderes som en nødvendig disposition, jf. U 1953.626 Ø, hvor et bortsalg af 22 af en landejendom i alt 24 køer i forbindelse med en overgang til kvæglest landbrug ikke fandtes at medføre, at kapitalen forfaldt til indfrielse. Se også den foran refererede afgørelse om betydningen af bortsalg af en miljekvote.

En kondemnering af den faste ejendom, der ikke skyldes almindeligt slid og zidte, må i almindelighed anses at berettige panthaveren til at kræve restgelden indfriet, smh. U 1993.410 V, der angik spørgsmålet, om betingelserne for overtagelse af en fast ejendom til brugeligt pant var opfyldt. Se i øvrigt Carstensen og Rørdam: Pant s. 153, Illum i U 1999 B s. 133 og von Eyben: Panterettigheder s. 190.

<sup>9</sup> Mælkekvoter var indtil 1. april 2015 led i en EU-statutordning, der gav en landmand ret til at producere en vis mængde mælk uden at blive pålagt strafafgift. Om de pantsættelige aspekter af ordningen se nedenfor i kapitel 9.

Ved bedømmelsen anlægges en helhedsbetragtning, idet f.eks. forbindelserne af pantet i én henseende kan være opvejet af gennemførte forbedringer på andre punkter, således at betingelserne for at udløse forfaldsvirkningen ikke kan anses for opfyldt. I tvivlstilfælde vil der kunne lægges vægt på, om pantsikkerheden er kommet i fare til trods for, at panthaven ved panterettens stiftelse har kalkuleret med en vis sikkerhedsmargin, jf. nærmere *von Eyben: Panterettigheder* s. 186-193 og *Clausen og Rønnow: Pant* s. 152-155.

### 1.3 Øvrige tilfælde

Ifølge AB (A) nr. 8 d) og AB (skadeslosbrev) nr. 4 c) forfalder kapitalen til indfrielse, hvis skyldneren nægter kreditor eller dennes fuldmagtig adgang til at efterse pantet, jf. den kuriose afgørelse U 1977.720 BRD, hvor en panthaver, der havde fået polititilhold om ikke at opsoge pantsætteren, overtrædte tilholdet under påberåbelse af, at han ønskede at efterse pantet. Panthaveren fik ikke medhold i kravet om, at gælden skulle indfries, idet han – således som det også er forudsat i nr. 8 d) – i stedet kunne have ladet ettersynet foretage af en repræsentant med fuldmagt hertil.

AB (A) nr. 8 e), jf. nr. 5), og AB (skadeslosbrev) nr. 3), jf. nr. 4 d), om pantsætters forpligtelse til at holde den faste ejendom brandsikret, der skal ses i sammenhæng med, at panteretten i den faste ejendom som surrogat tilhøje omfatter forsikringssummer, er berørt foran i kapitel 1, afsnit 6. Forsikringen skal tegnes, således at Finanstilsynets minimumsbetingelser for forsikringsselskaber tegning af bygningsbrandsikring er opfyldt.<sup>10</sup>

AB (A) nr. 8) og AB (skadeslosbrev) nr. 4) er ikke udtemmende, jf. U 2003.1131 Ø om et tilfælde, hvor skyldneren i henhold til et salgerpanterbrev oprettet på pantebrevsformular A [nu AB (A)] havde undladt at efterkomme kreditors gentagne opfordringer om at fremsende dokumentation for indestående samt bevisgelse på en for ejendommen vedhørende sikringskonto, fra hvis saldo afdrag i henhold til pantebrevet skulle betales. I hvert fald i den foreliggende situation, hvor skyldneren trods flere påkrav havde undladt at medvirke til en nødvendig afklaring af, med hvilket beløb pantebrevet skulle afdrages, fandtes en opsigelse af pantebrevet at være sket med rette.

10. JF Finanstilsynets bkg. nr. 156 af 21. oktober 2002.

## 2. Ejerskifte

### 2.1 AB (A) nr. 7)

#### 2.1.1 Anledning

Når en pantsat ejendom skifter ejer, opstår spørgsmålet, om restgelden i henhold til et i ejendommen indstående pantebrev forfalder til indfrielse, eller om den nye ejer (køberen af ejendommen) kan overtage den tidligere ejers (sælgerens) forpligtelser i henhold til pantebrevet.

Ifølge AB (A) nr. 7), 1. pkt., er det deklaratoriske udgangspunkt, at kapitalen hverken helt eller delvist forfalder til indfrielse, hvis ejendommen skifter ejer. Ejerskifte er således ikke en omstændighed, som pantekreditor kan påberibe sig som grundlag for at kræve pantebrevets restgeld indfriet.

Udgangspunktet i nr. 7), 1. pkt., vil imidlertid ofte være fraveget på den måde, at det ved ejerskifte skal erlægges et ekstraordinært afdrag svarende til en vis procentdel af restgelden (»ejerskifteafdrag«). Hvis ændringen af AB (A), nr. 7), 1. pkt., går ud på, at hele restgelden forfalder til indfrielse, opstår der selvsagt ikke noget spørgsmål om delvis betaling i form af udredelse af et ejerskifteafdrag.

Ifølge AB (A) nr. 7), 2. pkt., skal kreditor underrettes om *enhver* ejerskifte, dvs. uanset om udgangspunktet i AB (A) nr. 7), 1. pkt., er fraveget eller ej, og han kan forlange, at den nye ejer berigter gældsovertagelse samt afholder omkostningerne herved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at »endeligt skade er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret«,<sup>11</sup> kan panthaveren – når hele kapitalen forbliver indstående i ejendommen uanset ejerskifte – kræve et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgeld, dog højst 300 kr., jf. nr. 7), 3. pkt. (ejerskiftegebyr). Ifølge AB (A) nr. 6) har kreditor panteret for bl.a. dette gebyr. Gebyret er en tillægsbetaling, der ikke – som et ejerskifteafdrag – afskrives på pantebrevets restgeld.<sup>12</sup>

11. Under hensyn til, at bl.a. AB (A) skal have virkning i et tinglysningsystem med digitale dokumenter, kan det undres, at der ikke i bestemmelserne i nr. 7), 3. pkt., er taget højde herfor i stedet for at udtrykke en regel, der er materielt forbundet med et papirbaseret skade. Det må formentlig antages, at fristen på 3 uger rettelig skal regnes fra det tidspunkt, hvor *meddelelse om, at endeligt skade er tinglyst uden frist, er afsendt fra Tinglysningsenetten*, jf. TL § 25 og § 16, stk. 2, 2. pkt.

12. Hvis der er indgået aftale om, at pantsætteren i anledning ejerskifte skal betale et ejerskifteafdrag, kan pantekreditor ikke forlange et gebyr ved for sen afgivelse af underretning om ejerskifte. Gebyttreglen i AB (A) nr. 7), 3. pkt., forudsætter, at hele kapitalen forbliver indstående i ejendommen uanset ejerskifte.

Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forlades ved ejerskifte, skal betaling – hvis forfaltsvirkningen skal undgås – ske inden udlobet af samme frist, jf. nr. 7), 4. pkt. og nr. 8 f). Afstanden skal dog under alle omstændigheder være betalt senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse.

I praksis vil det være 3-ugers reglen, der er udgangspunktet. 3-måneders fristen er medtaget for at imødegå, at parterne ved at undlade at foranledige skade på ejendommen tinglyst kommer uden om betalingpligten.

### 2.1.2 Ejerskiftebegrebet

Hverken AB (A) eller de øvrige Almindelige betingelser indeholder noget afgrensning af begrebet »ejerskifte«, ligesom det heller ikke er klart, hvad der er begrundelsen for, at et ejerskifte efter kontraktpraksis udløser den i efterskifteafdraget liggende betalingsforpligtelse. Begrunden for denne praksis kan muligvis være et ønske om at kompensere panthaveren for den ulempe og økonomiske risiko, der altid kan være forbundet med, at han fremtidig som panthaver skal leve med en skyldner, som han ikke selv har valgt, smh. *Irene Norgaard* i U 1986 B s. 28-29 om bl.a. U 1985.21 H, der efter forfatterens opfattelse synes at bygge på, at det er debitorskifte, der var – og er – begrundelsen for, at ejerskifte udløser et kvar om ekstraordinær nedbringelse eller indfriskning af pantebrevet.<sup>13</sup> Anderledes derimod *Claus Bergsøe* i U 1986 B s. 123, der kun vil tillægge bensynet til debitort hæftelse ringe betydning.

Det er givet, at en ejers overdragelse i levende live af ejendommen til en ny ejer, er omfattet af ejerskiftebegrebet.<sup>14</sup> Det samme gælder, såfremt ejendommen, ved overtagelse til privat skifte, jf. dobbeskiftevens § 25, og ved ekspropriation og kreditorforfolgning (tvangsauktion) kommer på nye hænder.<sup>15</sup>

13. Debitorskifte som begrundelse for, at et ejerskifte udløser en betalingsforpligtelse, kan dog ikke læg i de tilfælle, hvor hele restgelden forfalder til betaling i anledning af ejerskifte. Når pantehavet ikke forbliver indstændende i ejendommen, vil panthavet, når han er blevet fyldesagt, ikke længere have nogen ret over ejendommen. Han har derfor ikke nogen interesse i hvem der er debitor, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 110.

14. Ikke dette et valg af hvilket ejendommen nu også afhænger af en væsentlig del af denne vil kunne betragtes som ejerskifte.

15. Se dog nedenfor i afsnit 3, hvorfra den i AB (A) nr. 9) indeboldte tvangsauktionsklausul beviser, at auktionskoberens videresalg, inden for et år ikke betragtes som ejendom.

Hvis ejeren af en pantsat ejendom kommer under konkurs eller afgår ved døden, og hans bo, herunder ejendommen, bliver taget under behandling ved bobestyret med henblik på senere udlodning, er der for nelli tale om et ejerskifte, når ejendommen afhændes til tredjemand. Det må imidlertid antages, at bestemmelserne i TL § 42 b, nr. 5 og 6, beriket, at et sådant ejerskifte ikke vil kunne udlöse et krav om betaling af ejerskifteafdrag. For begge tilfældes vedkommende følger det præცprist af de nævnte bestemmelser, at hverken konkursbehandling eller behandling ved bobestyret kan udlöse, at pantekreditor kan kræve kapitalet indfriet, selv om der formelt foreligger et ejerskifte som resultat af begge insolvensbehandlinger.<sup>16</sup>

Mere tvivlsomt kan det være, om en ægtefælles overtagelse af ejendommen til hensiden i uskiftet bo, skal betragtes som ejerskifte. Problemet er dog ikke så stort, idet det i praksis som oftest vil være aftalt i pantebrevet, at restgælden i ejendommen ikke forfalder til indfrielse i et sådant tilfælde.

Såfremt pantsætteren er et aktie- eller anpartsselskab, vil ændringer i koden af aktionærer eller anpartshavere (eller ændringer i bestyrelsens sammensætning mv.) ikke blive betragtet som ejerskifte, idet det fortsat vil være den juridiske person (aktieselskabet eller anpartsselskabet), der ejer ejendommen. Se U 1969.25 H (og hertil *Spleth* i U 1969 B s. 129-130), hvor et af et aktieselskab til panthaveren P udstedt pantebrev i selskabets faste ejendom indeholdt bestemmelse om betaling af afdrag ved hvert ejerskifte. P havde gjort gældende, at der efter et stedfundet ud af samtlige aktier i forbindelse med vedtægtsændringer, herunder ændringer vedrørende selskabets formål, var sket så væsentlige ændringer i selskabets forhold, at der skulle have været betalt ejerskifteafdrag. Der var under sagen enighed mellem parterne om, at den blotte overgang af aktiekapitalen ikke i sig selv kunne have den virkning, at der skulle forfalde ejerskifteafdrag. Ifølge selskabets oprindelige vedtægter var debitoraktieselskabets formål at foretage »kapitalanlig, herunder erhvervelse af faste ejendomme for at udleje og brugbargøre disse, denne formålsangivelse ændredes til »industridrift og handel og dermed besigtede formål».

Højesterets flertal (4 dommere) fandt ikke, at der burde gives P med hold, idet pantekreditor efter flertallets opfattelse havde måttet påregne, at der efter aktieselskabstettens regler ville kunne gennemføres væsentlige ændringer i skyldnerens (pantsætterens) forhold inden for det bestående selskabs rammer. Et mindretal (3 dommere) fandt, at vedtægtsæn-

16. Se hertil *Spleth* i fast ejendom s. 112 f.

dringerne mv. indebar så væsentlige ændringer i selskabets forhold, at der rett var skabt et nyt selskab, og at der deraf skulle betales ejendrag.

En omdannelse fra aktieselskab til anpartsselskab eller omvendt vil beller ikke betyde den bestående juridiske person som retsubjekt, og omdannelsen er deraf ikke udeligg for et ejerakifte, smh. selskabslovens § 319 og § 321, 5c også U 2001.1553 V, der fastsætter, at et kommanditsselskab kan skifte identitet til et anpartsselskab. Det fulgte heraf, at overdragelse af kommanditsselskabets aktiver til anpartsselskabet. Det fulgte heraf, at det – modsat det standpunkt, der var indtaget af tinglysningsdommeren – ikke tinglysningsretten kunne stilles kav om tinglyning af et overdragelsesdokument for at endre ejerbetegnelsen i tingbogen. I U 2011.32 V fandtes der ved den ene af to intervensinters udreden af et interessentskab beller ikke at kunne stilles kav om overdragelse af aktiekortdokument i form af et betinget eller ubetinget skade samme betragtning af fuld afgift som forudsætning for, at det kunne nojeres i tingbogen, at den tilhørende interessent nu stod registrert som ejer af en interessentskabets tilhørende fast ejendom. Se derimod U 2003.245 G. I forbindelse med en virkommelighedsudredning skulle et myndigt ApS overtaage 2 ejendomme fra stifteren S, der i denne sammenhæng fremstillede modstilling over, at tinglysningsdommeren D i tingbogen noterede ændring af aktiekortshaverens navn. D afviste dette, idet dette efter D's opfattelse ikke kunne ske uden tinglyning af overdragelsesdokument. Landretten fandt, at virkommelighedsudredningen indebar, at aktiekortet til de ejendomme, der var omfanget af overdragelsen, overgik fra stifteren (S) til et selskab, hvorfor indforelse i tingbogen af aktiekortændringen skulle ske ved tinglyning af et dokument, der opfyldte tinglysningslovens krav til et aktiekortdokument. Da dette ikke var tilfældet for de dokumenter, S havde udleveret til tinglysningskommissionen, stadsfastede landretten tinglysningsdommeren, men kendte. Der var ikke i nogen af de tre sager anledning til at berøre det her beshandlade spørgsmål, om et ejerakifte meddelede, at en indstændende pantekredit forfulder til indforelse.

Ændringer i kredsen af partihaverne i et samje eller et interessentskab vil blive anset for ejerakifte, se om grænsedragningen mellem disse to former for samvirke *Noe Munck og Lars Hedegaard Kristensen: Selskabsformerne 7. udg. (2014)* s. 59-69.

I fravær af modsat aftale hæfter samejere i et simpelt samje direkte, personligt og solidarisk over for pantekreditor for en gæld ifølge et pantebrev, i hvilket samtlige samejere uden forbehold er opført som debitorer, smh. GB1, § 2, stk. 1. For pantekreditor indebærer denne hæftesform, at han, hvis blot én af de solidarisk hæftende samejere er betalingsdygtig, kan påregne, at pantebrevet ikke vil blive nødlidende. Hvis der f.eks. er to samejere – en betalingsdygtig og en betalingsudygtig – vil

pantekreditors risiko kunne foregås, hvis den af samejerne, der er betalingsudygtig, udtræder af samejet. Denne risiko skal pantekreditor have kompensation for gennem et ejerskifteafdrag, og dette vil også være regt. hvis det er den betalingsudygtige samejer, der udtræder, idet det afgørende afdrag skal sikre kreditor mod den eventuelle risiko, der ved et skyldnerskifte. Selv om der ses bort fra risikomomentet i sin envidede form (som også omfattende den eventuelle risiko), må det dog fastholdes, at ejerskifteafdragsklausulen bliver aktuel, fordi ejeren af pantet ikke er den samme før og efter overdragelsen.<sup>17</sup>

Den mulige foregelse af pantekreditors risiko fører endvidere til, at en udskiftning i ejerkredsen som den nævnte vil udloese betaling af fuldt ejerskifteafdrag og ikke blot et forholdsmaessigt afdrag svarende til den udskiftede andel, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 143 og *H.H. Beck Thomsen*: Det private pantebrev (2007) s. 568. Hvis der samtidig sker udskiftning (og indskiftning) af flere samejere (samejerne A og B sælger samtidigt deres andele til C og D), vil dette kun udloese ét (fuldt) ejerskifteafdrag, hvorimod successive udskiftninger vil udloese (fuldt) ejerskifteafdrag, hver gang det sker ændringer i kredsen af samejere, jf. *Jørgen Nørgaard* i U 1981 B s. 121-124, *Irene Nørgaard* i U 1986 B s. 33 og *Sikkerhed i fast ejendom* s. 114 f.

I de her nævnte eksempler er det forudsat, at pantebrevet indeholder en ejerskifteklausul, men at klausulen ikke har taget stilling til andet og mere, end at der i tilfælde af ejerskifte forfalder et ejerskifteafdrag. Man vil ofte i praksis se, at ejerskifteafdragsklausuler efter deres indhold standser ved en sådan bestemmelse og altså ikke udtemmende går op med de hør droftede særlige forhold.

Hvis derimod ejerskifteafdragsklausulen er uddybet i den forstand, at det om overdragelse af en anpart er bestemt, at »overdragelse til en medejer betragtes ikke som ejerskifte«, vil det heraf modsætningsvis kunne sluttet, at en overdragelse af en anpart til en anden end en medejer er at betragte som et ejerskifte. Der kan navnlig ikke fra en sådan udformning af klausulen drages den slutning, at overdragelse af anparten til en uden for samejet sthende person ikke skulle udloese ejerskifteafdrag med den begrundelse, at pantekreditor nu får flere solidarisk hæftende skyldnere, hvorimod han ved en overdragelse af anparten til en medejer mister en solidarisk hæftende medskyldner. Konkrete fø-

17 En klausul om betaling et ejerskifteafdrag forudsætter, at pantebrevet i øvrigt forbinder medstilende i anledning af et ejerskifte, jf. *Søckerholt i fast ejendom* s. 110 om afgørelsen U 1985-21 H. Hvis hele restigheden forfalder ved ejerskifte, er der ikke grundlag for at tage stilling til ejerskifteafdrag.

hold kan have været baggrunden for, at pantekreditor i forbindelse med udformningen af vilkårene for pantebrevet har holdt en overdragelse af anparten til en medejer uden for de dispositioner, der udløser krav til betaling af ejerskifteafdrag, men at dette – skont uudtalt – ikke skulle være tilfældet ved overdragelse af anparten til en person uden for ejer.

Når en fast ejendom har et interessentskab som ejer, kan interessentskabet som sådant få tildelt den beskedne selvstændige retssubjektivitet, der er forbundet med, at interessentskabet som sådant kan begære hænglyst som adkomsthaver på ejendommen, jf. U 1995-65 V. Ligefodes kan interessentskabet som sådant figurere som skyldner på de i ejerdommen udstedte pantebreve. I relation til hæftelsen er interessentskabet derimod – i modsetning til aktie- og anpartsselskabet – ikke et selvstændigt pligtsubjekt, idet det er de enkelte deltagere i interessentskabet, der hæfter personligt, solidarisk og direkte over for pantekreditor ligesom for anden gæld, der hviler på interessentskabet. Dispositioner af eller retsforfolgning mod den enkelte interessent kan ikke relateres til hans andel i interessentskabet, jf. U 1967-696 V. I stedet har interessentskabets fælles kreditorer – skabt gennem driften af selskabet – fortrinsret til selskabets aktiver, og den enkelte interessents andel er reduseret til en andel af interessentskabets nettosormue.

Hvis en interessentskabsdeltager udtræder af interessentskabet, er det udegangspunktet, at han fortsat hæfter for den allerede påtagne interessentskabsgæld, hvilket tillige bekræfter, at et interessentskab ikke har selvstændig retssubjektivitet. Den pågældendes eventuelle overdragelse af sin andel er derfor udtryk for en sådan ændring af kredsen af anpartshavere, at ejerskifte i henhold til et pantebrev – med klausul om, at pantegelden delvis forfalder ved ejerskifte, men i øvrigt forbliver indstændende uanset ejerskifte – vil udløse et krav om betaling af ejerskifteafdraget.

Hvis en fast ejendom i stedet for at være ejet af et sameje/interessentskab, er oprettet med en andelsforening eller andelsboligsforening som ejer, vil udskiftninger i medlemskredsen i praksis ikke blive betragtet som et ejerskifte. Begrundelsen herfor vil være, at det uanset den stedfundne ændring fortsat er andelsforeningen eller andelsboligsforeningen, der er ejer af ejendommen, medens medlemmerne af foreningen ejer en andel af foreningens formue med tilhørende eksklusiv brugsret til en lejlighed i ejendommen. Imidlertid betragtes sådanne kollektiver under særlige betingelser i skattemæssig henseende ikke som selvstændige juridiske personer, hvorfør ligheden med sameje kunne tale for et modsat resultat. Den skattemæssige og den formueretlige bedømmelse er dog

alle altid sammenfaldende, se om dette spørgsmål *Carstensen og Rør-*  
*Lund*: Pant s. 141-142.

Hvis en pantekreditor i pantebrevet undtagelsesvis har betinget sig,  
 at andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for foreningens gæld,  
 og hvis det tillige må lægges til grund, at pantekreditor har lagt afga-  
 rende vægt på de på aftaletidspunktet værende andelshaveres personlige  
 og solidariske hæftelse, vil en udskiftning af en andelshaver i relation til  
 ejerskifteafdragsklausulen dog blive betragtet som et ejerskifte, jf. *Irene*  
*Norgaard* i U 1986 B s. 35. I dette tilfælde bliver retsstillingen altså den  
 samme som ved sameje og interessentskaber.

### 2.1.3 Forfaldstid for ejerskifteafdraget

Om forfaldstid for betaling af eventuelt ejerskifteafdrag henvises til be-  
 mærkningerne foran i afsnit 2.1.1.

## 2.2 Hæftelsen i forhold til panthaveren – TL § 39, stk. 1

### 2.2.1 Når pantegælden forbliver indestende i ejendommen

Såfremt restgælden i henhold til et pantebrev i overensstemmelse med  
 den deklatoriske bestemmelse i AB (A) nr. 7), 1. pkt., forbliver inde-  
 stående i ejendommen uanset det stedfundne ejerskifte, bliver den nye  
 ejer under visse betingelser direkte og umiddelbart forpligtet over for  
 panthaveren, selv om han ikke over for panthaveren har afgivet noget  
 løfte om at hæfte for restgælden, jf. TL § 39, stk. 1.<sup>18</sup>

TL § 39, stk. 1, 1. pkt., medfører, at den nye ejer indtræder i den tid-  
 ligere ejers (den oprindelige pantsætters) sted over for panthaveren, når  
 hans skede er tinglyst som ubetinget, idet bestemmelsen har til formål  
 at hindre, at den oprindelige pantsætter vedbliver at stå som personlig  
 skyldner i måske lang tid efter, at han har afhændet ejendommen. Det  
 samme tidspunkt er derfor tillige afgørende for, hvornår den oprindeli-  
 ge pantsætter bliver *frigjort* for sine forpligtelser i henhold til pantebre-  
 vet. Han hæfter dog sammen med den nye ejer over for panthaveren for  
 alle ydeleger efter pantebrevet, indtil der er tilgået panthaveren under-  
 retning om ejerskiftet og den nye ejers tinglysning, jf. § 39, stk. 1, 2.

18. Hvis gælden i henhold til et ejerpantebrev skal kunne overtages af den nye erhverver  
 af ejendommen, må højresiden herfor sages i det underliggende gældsforsynd og ikke  
 i TL § 39, stk. 1, smh. U 2010.2856 H. Dette gælder, selv om ejerpantebreve skal op-  
 rettes med henvisning til Almindelige betingelser (A), idet nr. 7), 1. pkt., kan gælder  
 for ordinære pantebreve, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 150 og *Widmanns*: Tinglys-  
 ningsloven s. 337.

pkt.<sup>19</sup> Meddelelsen til panthaveren skal være ledsgaget af forneden henfor, at overdragelse til og tinglysing af ubetinget adkomst for erhvervshaveren er sket. Efter § 39, stk. 1, 3. pkt., kan overdrageren forlange, at panthaveren giver pantebrevet en påtegning om gældsovertagelsen.

TL § 39, stk. 1, er et eksempel på et egentligt tredjemandsløft, dvs. en løfte (her mellem sælgeren (pantsætteren) og den nye kober), der ikke umiddelbar ret for en tredjemand (her panthaveren).<sup>20</sup>

Da § 39, stk. 1, går ud på at frigate den tidligere ejer for den personlige hæftelighed, der var behov for at påse, at overdragelsen af ejendommen til den nye ejer er med. Overdragelsen må ikke have som hovedformål at overføre den personlige hæftelighed på tagepersonen til en ny ejer, hvis denne på forhånd må anses ganske sikkert at være ude af stand til at opfylde forpligtelsen, jf. U 1992.858 H:

Efter at P færgives hæfte sagt at formål kreditor i henhold til et i sin faste ejendom indehørende 16 pct. lån til at gå med til at lade lånet indfri, solgte P på tabgivende vilje ejendommen til K, der havde levet af bistandshjælp, og som ikke havde nogen mulighed for at betale ydierne på de overtagne lån. Under de foreliggende omstændigheder fastsættes overdragelsen til K at have karakter af en proformarets handel, og P kunne – uanset om betingelserne i øvrigt efter TL § 39, stk. 1, formelt var opfyldt – ikke anses for frigjort for hæftelen i forhold til panthaveren.

Det vil endvidere være en betingelse for, at sælgeren af ejendommen kan blive frigjort for sit personlige gældssansvar, at kapitalen ikke, allerede forinden panthaveren har modtaget meddelelse om ejerskifte, er forfalden til indfrielse på grund af mistighed, jf. U 1967.120 H (dette spørgsmål blev alene pådæmt af landretten) samt U 1985.957 V. Sælgeren S af en fast ejendom hæftede over for panthaveren P for en terminsydelse, der var forfalden inden tinglysing af skøde til den nye ejer, og S var derfor ikke efter TL § 39, stk. 1, frigjort over for P for pligten til at betale denne ydelse. Da P imidlertid ikke over for S havde afgivet påkrav i medfør af TL § 42 a, stk. 2, kunne P ikke påberibe sig, at hovedstolen var forfalden til indfrielse.

I U 1996.143 V var påkrav i medfør af TL § 42 a, stk. 2, afgivet til sælgeren, efter at panthaveren havde fået meddelelse om ejerskifte, og efter at han havde modtaget gældsovertagelseserklæringen, men inden han havde modtaget dokumentation for, at skødet var blevet tinglyst. Efter at denne dokumentation var tilgået panthaveren, opzagde han pantebrevet til fuld indfrielse. Under disse omstændigheder kunne panthaveren kun foretage udfølg hos sælgeren for den ubetalte terminsydelse, men ikke for hovedstolen, idet TL § 39, stk. 1, 2. pkt. fastsætter at måtte forstås således, at overdrage-

19. Indtil betingelsen i § 39, stk. 1, 2. pkt., er opfyldt, hæftes den tidligere og den nye ejer med andre ord solidarisk over for panthaveren for opfyldelsen af pantebrevet, jf. U 1972.2.12.63.

20. Jf. Sikkertet i fast ejendom s. 108.

den faste hæftelse kun angår den geld, der var forfalden, inden panthaveren modtog underrættning om overdragelsen.

I U 1982.930 Ø var der tilgivet panthaveren underretning om ejerskiftet, men hovedejendommen blev hævet ca. 3 uger efter tinglysning af ubetinget skade. Under højre hertil fandtes den tidligere ejer af ejendommen ikke at være blevet friagt for det personlige gjeldsansvar over for panthaveren. Se også U 1983.1016 H, hvoraf mellem overdrageren O og erhververen E blev hævet som følge af en manglende opfyldelse af en betingelse om, at E opnåede bevarterbevilling. Der fandtes ikke at forelægge en sådan aftale mellem O og E, som måtte forudsættes for gennemførelse af en gældsovertagelse efter TL § 39, stk. 1, 1. pkt.

Hvis det i pantebrevet er bestemt, at sælgeren i anledning af ejerskiftet skal betale et ejerskifteafdrag til panthaveren, medens restgelden forbliver indstående, vil den tilføgte ejer formælt først blive frigjort for den personlige hæftelse for den del af lånet, der forbliver indstående, når dette ejerskifteafdrag er blevet betalt, jf. U 1975.478 Ø.

Se øvrigt om disse spørgsmål *Corsiensen og Rordam*: Pant s. 150-152 og *von Eyben: Pantretighed* s. 211-213.

### 3.2.2 Når pantegælden kan kraves indfriet – TL § 39, stk. 2

Erligt vedtaget i pantebrevet, at et ejerskifte medfører, at panthaveren kan kræve restgælden i henhold til pantebrevet helt eller delvis indfriet, er den nye ejers mulighed for *til trods for* denne vedtagelse i pantebrevet at overtage restgælden betinget af, at der mellem ham og panthaveren indgås en særlig aftale herom, jf. § 39, stk. 2, 1. pkt. Denne bestemmelse er i overensstemmelse med den almindelige regel om, at et debitorskifte forudsætter en aftale mellem kreditor og den nye debitor. Denne del af TL § 39 finder bl.a. altid anvendelse på pantebreve til realkreditinstitutter, når disse pantebreve er oprettet med henvisning til Almindelige betingelser (B), dvs. pantebreve til realkreditinstitutter. Ifølge nr. 9, f) i disse betingelser forfalder restgælden til indfrielse, såfremt ejendommen eller væsentlige dele heraf skifter ejer.

Panthaveren vil normalt ikke kunne rette noget krav mod erhververen (den nye ejer), forinden denne ved en gældsovertagelseserklæring har forpligtet sig direkte over for ham. Selv om den nye ejer betaler ydeler i henhold til pantebrevet, vil dette ikke uden videre bevirket, at han bliver forpligtet over for panthaveren, smh. U 1966.469 V.

Umiddelbart efter erhvervelsen af en fast ejendom kom keberen (den nye ejer) under konkurs. Sparekassen S, hvis pantebrev i ejendommen var placeret på tredjepladsen i prioritetsordenen, og hvis krav tillige var sikret ved kantion, indledte forhandlinger med boet om gældsovertagelse, men en formel gennemførelse af gældsovertagelsen blev udskudt, idet både boet og S regnede med, at ejendommen kunne sælges til et

hvorh. der gav fuld dækning til bl.a. S. Boet betalte en forfalden termindydelse til S, hvorpå man over for S afregnede et hostprovenu som ekstraordinær afdrag på U til godkønende. S frigav herefter kantionisterne. Imidlertid blev ejendommen ikke vist op og S anmeldte derfor sit krav i boet som massekrav. Boet, der ikke mente, at boet var de samme forhandlinger eller ved betaling af afdrag på gelden var indtrædt i retlighed, ville kun anerkende S som simpel kreditor. Heri gav landstetten boet meddel-

Omvendt vil overdrageren af ejendommen (den tidligere skyldner) nu målt ikke være frigjort over for panthaveren, forinden koberen har afgivet skyderklaringen direkte over for panthaveren, medmindre panthaveren træder i en sådan forbindelse med den nye ejer eller i øvrigt opträder på en sådan måde, at den tidligere ejer med rette kan gå ud fra, at det personlige krav mod ham er bortsaldet. Hertil kræves ret meget, jf. U 1979.905 V.

Udtag på grundlag af et pantebrev i fast ejendom, der forfaldt ved ejerskifte, findes at kunne gives hos udstederne (El) i disse øvrige formue, uanset at ejendommen ved tingsret skøde var blevet overdraget til El2 og af denne videreoverdraget til El3, og pantebrevets derlejlighed var blevet sket som udzakket ved en tvangsauktion over ejendommen. Panthaveren var forud for tvangsauktionen blevet anmodet om tilladelse til at El overtag gelden, men det fandtes ikke godt gjort, at panthaveren stiftende knop godkendt godkonsortagelsen eller som følge af passivitet havde forløbt retten til at gøre known gældende mod El1.

Enkelte steder i lovgivningen er der eksempler på, at et skyldnerskifte kan ske uden kreditors samtykke, se f.eks. § 236 i selskabsloven, hvorefter et opkørende selskabs rettigheder og pligter ved fusion overgår til det fortsættende selskab. Pantekreditor må deraf finde sig i, at det fortsættende selskab indtræder som ny skyldner i henhold til pantebreve udstedt af det opkørende selskab (uegentlig fusion). Hvis det fortsættende selskab i forbindelse hermed skifter navn, må der til opfyldelse af kravet om tingbogshjemmel, jf. TL § 10, stk. 1, ske en berigtigelse af tingbogens angivelse af den faste ejendoms ejer, såfremt selskabet ønsker at pansejte ejendommen, jf. U 2000.2459 H.

Også en spaltning af selskabet, jf. selskabslovens § 254, hvorefter overdragelse af aktiver og gæld sker til et eller flere bestehende eller nystiftede selskaber, kan ske uden kreditorernes samtykke, se om det tinglysningsmæssige spørgsmål U 2001.512 Ø, hvorefter tinglysning af overdragelse af ejendom i forbindelse med spaltning af et aktieselskab krevede oprettelse af adkomstdokument, jf. TL § 6.

for tinglysning af den eventuelle gældsovertagelse er ufor nøden, jf. § 39, stk. 1. En begæring om tinglysning af gældsovertagelse kan ikke afvises som abenbart overflodig, jf. TL § 15, stk. 2, idet tinglysning af gældsovertagelse kan have betydning, f.eks. hvis pantebrevet bortkommer, jf. Peter Mortensen: Digital tinglysning s. 116 og Vestre landsretskendelse af 21. juli 2000 (V.L. B.-1275-00): Tinglysningsdommeren havde afvist at lyse spørgsmaalet om debitor skifte på et skadesiosbrev under henvisning til, at der ikke ved påtegningen stiftedes nogen ret over fast ejendom. Landsretten ændrede afgørelsen og bestemte, at påtegningen skulle nogenskånsomt ses, idet en påtegning om debitor skifte efter ordlyden af TL § 39, stk. 2, ikke er udelukket, og da tinglysning af gældsovertagelse ikke kan anses for abenbart overflodig.

### 3. Retsstillingen ved tvangsauktion

Det følger af AB (A) nr. 9), at restgælden i henhold til et pantebrev, der overlages på en tvangsauktion, *forbliver indestående* i ejendommen, uden hensyn til, at tvangsauktionen ifølge retsforholdets natur involverer et ejerskifte vedrørende ejendommen. Det er dog en betingelse, at der – normalt 4 uger efter, at ejendommen er solgt eller overtaget på den endelige auktion – betales restancer på pantebrevet samt på foranstående og sideordnede prioriteter.<sup>21</sup> Såfremt der afholdes 2. og endelig tvangsauktion over ejendommen, skal køberen betale de ejendomsskatte, der måtte være forfaldet mellem 1. og 2. auktion, jf. U 2000.259 Ø.

AB (A) nr. 9), der rummer en såkaldt tvangsanktionsklausul, har – jf. nr. 9), 2. pkt. – bl.a. noje sammenhæng med pantebrevets vilkår om ejerskifte. Klausulen indebærer nemlig, at eventuelle vedtagelser om, at pantegælden forfalder i sin helhed eller for en del vedkommende (ejerskifteafdrag), når ejendommen skifter ejer, ikke kan påberåbes som følge af det bortsalg (ejerskifte), som bliver resultatet af en gennemført tvangsauktion over ejendommen. Såfremt auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte, jf. nr. 9) 3. pkt.

<sup>21</sup>) Hvis denne indfrisning af restancer mv. ikke dør, kan pantehaveren påberåbe sig misligholdelsen og kræve restgælden indfriet. Hvis auktionsbuddet kun dækker en del af restancebeløbet på den højeste, der er omfattet af buddet, er køberen kun forpligtet til at betale denne del af restansen inden for den anførte frist, jf. Hans Helge Beck Thomsen: Det private pantebrev (2007) s. 657.

Den praktiske betydning af, at et pantebrev indeholder en tvangsauktionsklausul er bl.a., at klausulen kan bidrage til at fremkalde et højst sthende panthaver, der overtager ejendommen som ufyldest gjort pantehaver, ikke på forhåbet grundlag skal rejse midler til indfrielse af det pantebrev, der indeholder klausulen. Se i øvrigt nedensfor i kapitel 10, afsnit 1.3.3 om TL § 40, stk. 6.

Tvangsauktionsklausulen i AB (A) nr. 9) har kun selvstændig betydning, såfremt pantebrevet som følge af misligholdelse er behørigt ophævet, dvs. kravet helt eller delvis indfriet forud for tvangsauctionen. Tvangsauktionskøberen kan nemlig i så fald påberåbe sig klausulen som hjemme! for, at pantebrevets restgæld forbliver indstændende i ejendommen til fortsat forrentning og afgang. Hvis pantebrevet ikke er ophævet, vil tvangsauktionskøberen kunne overtage restgælden allerede i medfør af AB (A) nr. 7) (hvis denne klausul ikke er ændret) og herfor ikke behøv for at påberåbe sig tvangsauktionsklausulen.

AB (A) nr. 9) er deklaratorisk, idet der ikke gælder noget lovbaserede klaus om, at private pantebreve skal indeholde en tvangsauktionsklausul. Parterne kan derfor ved pantebrevets oprettelse eller senere (i sidste tilsætte dog kun med samtykke fra eventuelle sideordnede eller efterstående berettigede, jf. TL § 40, stk. 6, og bemærkningerne nedensfor i kapitel 10, afsnit 1.3.3), aftale, at klausulen i sin helhed skal udgå af pantebrevet. Det kan ligeførtes vedtages, at pantebrevets restgæld skal forblive indstændende i tilsætte af tvangsauction på andre betingelser end dem, der følger af nr. 9), f.eks. at restgælden kun kan overtages af en ufyldest gjort panthaver. Enhver ændring af tvangsauktionsklausulen skal fremgå af pantebrevets øerlige bestemmelser, jf. TLBKG § 23, stk. 2.

En ændring af ejerskifteklausulen i AB (A) nr. 7), er ikke uden videre et betydnende med, at også tvangsauktionsklausulen i nr. 9) anses at være ændret. Dette følger umiddebart af ordlyden af AB (A) nr. 9). En aftale om ændring af tvangsauktionsklausulen skal derimod have direkte relation til tvangsauktionsklausulen, for at denne kan anses for træuet.<sup>22</sup> I U 2012-334 V ansås denne betingelse ikke opfyldt derved, at det i pantebrevets øerlige bestemmelser var anført, at »Pantebrevet forfaller til fuld indfrielse ved ethvert ejerskifte.« I en utrykt vestrelandsretskendelse af 15. januar 2009 (nr. B-9-09) var der under pantebrevets øerlige bestemmelser anført følgende: »Ethvert debitorskifte, helt eller delvist, skal godkendes af kreditor.« Af pantebrevets fortrykte tekst fremgik følgende: »i øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformu-

22. K. Claus Rønde i Juristen 2012 s. 28.

ur A [nu AB (A)].« Fogedretten, hvis afgørelse blev tiltrådt af landsretten, fandt, at en fravigelse af tvangsauktionsklausulen i pkt. 10 [nu nr. 9] måtte kræve en klar og utvetydig aftale herom. Bestemmelsen om godkendelse af ethvert debitorskifte fandtes ikke at have et sådant indhold, at der var grundlag for at statuere, at pkt. 10 [nu nr. 9] var fravægtig. Pantebrevets kreditor var derfor ikke berettiget til at kræve pantehold i forbindelse med tvangsauktionen. I U 2011.2759 V indeholdt et privat pantebrev under pantebrevets særlige bestemmelser et individuelt vilkår om, at ved ethvert debitorskifte – helt eller delvist – skulle den nye debitor godkendes af kreditor, og at kreditor skulle være berettiget til at opsigte pantebrevet til fuld indsrielse, hvis den nye debitor ikke kunne godkendes. Landsretten fandt, at det individuelt aftalte vilkår ikke havde et sådant indhold, at der var grundlag for at fravige pkt. 10 i pantebrevsformular A [nu AB (A) nr. 9]. Se i denne sammenhæng også U 2010. 2856 H. Sagen angik et ejerpantebrev oprettet på formular A [nu AB (A)]. Ejerpantebrevet tjente til sikkerhed for et underliggende gældsforsynd, som ifølge lånevilkårene forfaldt til indsrielse ved bl.a. ejerskifte. Et individuelt vilkår i ejerpantebrevet bestemte, at hver af parterne kunne opsigte pantebrevet med et varsel på 14 dage. Højesterets flertal fandt, at ejerpantebrevets opsigelsesvilkår måtte forstås således, at kreditor uanset den i pantebrevet indeholdte tvangsauktionsklausul havde forbeholdt sig ret til at opsigte pantebrevet til indfrielse i tilfælde af tvangsauktion, medmindre andet var aftalt i den underliggende aftale. Opsigelsesbestemmelsen kunne således reelt sætte tvangsauktionsklausulen ud af kraft, og da det underliggende lånforsynd forfaldt ved ejerskifte, kunne det ikke overtages af tvangsauktionskøberen. Mindretallet var enig i resultatet, men begrundede dette med, at et ejerpantebrev ikke er bærer af en fordring og fandt på denne baggrund, at spørgsmålet om gældsovertagelse derfor *udehukkende* måtte afhænge af vilkårene i det underliggende gældsforsynd. Se i øvrigt om afgørelsen nedenfor i kapitel 8, afsnit 1.2.1.

Som nærmere besørt nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.3.2, skal en aftale om, at der indrammes pantekreditor en kortere opsigelsesfrist end oprindeligt aftalt, ikke tiltrædes af de efterstående rettighedshavere, jf. TL § 40, stk. 5, 1. pkt. modsetningsvis En aftale om kortere opsigelsesfrist vil derfor kunne gøre tvangsauktionsklausulen illusorisk, jf. Bent Iversen: *Prioritetssstillinger* s. 97 og s. 104-107. Et forslag om at gøre tvangsauktionsklausulen præceptiv er ikke blevet fulgt, jf. nærmere *Betænkning nr. 800/1977 om tvangsauktion over fast ejendom* s. 37-39 samt *Redegørelse om bekämpelse af økonomisk kriminalitet (tinglysningsudvalget)* 1974 s. 16 f.

Hvis parterne har ladet nr. 9) udgå af pantebrevet, er dette ikke uden videre ensbetydende med, at pantegelden forfalder til indstændig i tilfælde af tvangsauktion. Et fravælg af tvangsauktionsklausulen modtager blot, at tvangsauktionen i så fald skal behandles som enhver anden form for ejerskifte. Herved følger, at hvis parterne ikke tillige har fravægt den (ligeledes deklaratoriske) bestemmelse i AB (A) nr. 7), der lader pantegelden forblive indstændende uanset ejerskifte, er en fuldmændig ophævelse af nr. 9) uden betydning bortset fra de tilfælde, hvor pantegelden er forfalderen som følge af misligholdelse. I sådanne tilfælde ville nemlig AB (A) nr. 9), hvis den ikke var blevet fravægt, have bevirket, at panthaveren ikke kunne have påberåbt sig misligholdelsen, jf. udtrykteligt nr. 9), 2. pkt. (»Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8 ... kan i så fald ikke påberåbes af kreditor»).

Efter sin formulering synes enhver tvangsauktionskøber at kunne kræve at overtage pantegelden uden hensyn til, om den pågældende er (ufyldestgjort) panthaver, udlægshaver, indfriende kautionist eller en køber, der ikke i forvejen har haft med den pågældende ejendom at gøre. Det må dog være udelukket, at pantsætteren selv påberåber sig en tvangsauktionsklausul, således at han ad indirekte vej får mulighed for at afbedre virkningerne af en indtrædt misligholdelse.

I U 1981.134 V fik skyldneren, der sammen med en tredjemand havde fået uleg ejendommen på tvangsauktion, medhold i, at restgelden efter et pantebrev, der var oprettet på den dageældende formular A, og som var blevet direkte fuldt ud ved det afgivne bud, skulle forblive indstændende i ejendommen. Retten fandt, at den omstændighed, at den misligholdende pantsætter var medkøber på auktionen, ikke kunne give klauzen virkningssm. i forhold til den anden køber, idet en panthaver altid, når klausmen kommer til anvendelse, må tåle en ny debtors indtræden, medmindre der er taget forbehold herfor i pantebrevets individuelle tekst.

U 1978.384 V antog, at pantebrevsformular A pkt. 10 [nu AB (A) nr. 9)] også kunne påberåbes i en situation, hvor ejendommen blev overtaget til et bud, der kun medførte delvis dækning af panthaverens tilgodehavende. Tvangsauktionsklausulen modtager derfor, at pantebrevet for så vidt angik den del af restgelden, der lå inden for budsummen, kunne forblive indstændende i ejendommen.

I praksis underkastes AB (A) nr. 9) undertiden den begrænsning, at klausulen kan skal kunne påberåbes af en kontraktpanthaver, hvis krav mod pantsætteren ikke er blevet fyldestgjort under auktionen. Herved afskærer auktionenkobere, der ikke har haft (vijesbestemt) pantsæt i ejendommen, herunder udlægshavere, fra at påberåbe sig, at restgelden skal forblive indstændende. Underiden går ændringen af klausulen ud på, at klausulen kun skal kunne påberåbes af en kontraktpanthaver, uden at det sam-

også er gjort til en betingelse, at denne ikke er blevet fyldestgjort under auktionen. Eksempler på andre fravigelser af pantebrevsformular A nr. 10 (nu AB (A) nr. 9) har været gennem for fortolkning i bl.a. U 1975.315 Ø, U 1978.745 Ø, U 1975.1011 Ø og U 1975.1017 Ø. Se i øvrigt om tvangsauktionsklausuler von Eyben: Panterettigheder s. 235-290 og Hans Helge Beck Thomsen: Det private pantebrev (2007) s. 655-658.

TL § 40, stk. 6, der kræver efterstående og sideordnet berettigedes samtykke til, at en sådan klausul ændres eller ophæves, er omtalt nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.3.3.

#### 4. Konkurs og øvrige insolvenstilfælde

I et forsøg på at mindske antallet af tvangsauctioner og med det mål at forhøje priseniveauet for salg af ejendomme på tvangsauction ved at modvirke, at der i forbindelse med auktionens gennemførelse skal forstås store kontante beløb, gennemførtes med virkning fra 1. januar 1979 bestemmelsen i TL § 42 b.

§ 42 b opregner en række forhold, om hvilke det bestemmes, at disse ikke kan begrunde, at panthaveren kræver restgælden i henhold til sit pantebrev indfriet før tiden. Bestemmelsen værner tillige pantsætteren mod overhovedet at træffe aftale med panthaveren om, at ét eller flere af de i bestemmelsen anførte forhold skal kunne begrunde forfaldevirkning, idet bestemmelsen gør en eventuel aftale herom ugyldig, jf. ordene »Uanset modstående aftale ...«.

§ 42 b finder anvendelse på alle pantebreve – også på pantebreve, der er oprettet før 1979 – og bevirkede derfor, at en række forfaldsgrunde i eksisterende pantebreve blev sat ud af kraft.

Til de enkelte led i § 42 b skal der i korthed knyttes følgende bemærkninger:

ad § 42 b, nr. 1: »... at forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte ...«

Begrundelsen for at en panthaver ikke med virkning som forfaldsgrund for restgælden i henhold til sit eget pantebrev skal kunne påberåbe sig, at hans skyldnær (pantsætteren) ikke har betalt forfaldne skatter og afgifter, eller at forfaldne ydelser til andre panthavere i ejendommen er ubetalte (»cross default-klausul«), er, at så længe den pågældende panthaver for sit eget vedkommende er afskåret fra at gøre gældende, at pantsætteren har misligholdt sin betalingspligt, skal han ikke med hen-

vistning til, at andre ydelser vedrørende ejendommen ikke er betalt til uden, sættes i stand til at krevne restgelden indfriet til pari kurs.<sup>23</sup>

I U 1982-327 H er retkevidden af TL § 42 b, nr. 1, blevet belyst. Et pantsættet fast ejendom var udstedt af S til P indeholdt en klausul om, at S skulle indbetale en fast mtl. rentlig ydelse til en såkaldt terminskonto, hvorfra P herefter skulle betale ydelserne til følgende prioritære pantebreve i ejendommen. Af klausulen fremgik, at P kunne kreve ydelsen i henhold til det til ham udstedte pantebrev indfriet, hvis de mtl. rentlige ydelser (til de foranstående panthavere) udeblev ud over 7 dage efter forfaltsdøg. Denne klausul, der også indebar, at P knyttede forfaltsvirkning til S' udeblivelse mod ydelser til andre bemandede i ejendommen, fandtes at stride imod § 42 b, nr. 1, og klausulen blev derfor afvist fra tinghøring i modsætning til TL § 15, stk. 2. Derimod fandtes det ikke i en samtidig afsagt dom, U 1982-329 H, stridende mod § 42 b, nr. 1, at der i forbindelse med et salg af en fast ejendom ved betinget skede blev fastsat en bestemmelse om opgåring til fremtidige terminsbetalinger, således at selgeren kunne hæve handlen ved købmændens mængdelighed af denne ordning. – Denne forskel i forhold til resultatet i U 1982-327 H kan knæmpe ikke uden videre velgrundet, idet en ophevelse af klausulen efter sig vil være mindst lige så ubehagelig for en køber, som en opsigelse af kapitel 10 vil være for en ejer (pantsætteren).

Såfremt der på et foranstående pantebrev pådrages restancer med betaling af ordinære (tidsfastede) *afdrag*, har en efterstående panthaver, der har betinget sig oprykningsret, alene den beskyttelse, der ligger i, at han i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, 3. pkt., kan forlange det eller de afdrag, hvormed der er givet henstand, udbetalt til sig til afskrivning på sit eget tilgodehavende § 40, stk. 3, 3. pkt., er omtalt nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.2.1. Ved rentestance på foranstående prioriteter kan efterstående (og sideordnede) panthavere – hvad enten de har betinget sig oprykningsret eller ej – påberæbe sig den begrænsning, der følger af § 40, stk. 4, 1. pkt., der ligeledes er omtalt i kapitel 10.

ad § 42 b, nr. 2: »... at der foretages udtag i ejendommen ...«

Begrundelsen for denne regel er sammenfaldende med den, der ligger bag reglen i § 42 b, nr. 1, jf. bemerkningerne ovenfor.

Selv om det, når en panthaver eller en kreditor i øvrigt foretager udtag i ejendommen, sædvanligvis vil være skabt en formodning for, at pantsætteren er kommet i økonometiske vanskeligheder, skal indikationer af denne art ikke i sig selv kunne begrunde, at en anden panthaver – hvis tilgodehavende mod samme skyldner (ihvert fald foreløbig) ikke er mis-

23. Se om dette default-klausuler Lyng Andersen og Wenzelff: Kreditrettens s. 45 og s. 49.

gholdt – nedsynter lejligheden» til eventuelt at opnå en kursgevinst på et pantebrev, som han (måske kort tid forinden) kan have erhvervet på pantige vilkår.

Også en klausul, hvorefter pantegælden forfalder, såfremt der foretages arrest i ejendommen, vil være i strid med § 42 b, nr. 2.

ad § 42 b, nr. 3: »... at ejendommen tages til brugeligt pant ...«

Denne regel, der hindrer, at der knyttes forfaldevirkning til, at en anden panthaver i medfør af RPL §§ 588-595 overtager den pantsatte ejendom til brugeligt pant, har næppe større praktisk betydning.

Begrundelsen for reglen er, at en panthaver efter omstændighederne ville kunne have en interesse i at modtælle sig, at en anden end den oprindelige ejer (pantsetteren) administrerer ejendommen. Realt bortset fra, at det kunne tankes, at den nye administrator ville være bedre egnet til at drive ejendommen end den oprindelige ejer, er panthaveren imidlertid i forvejen tilstrækkeligt beskyttet gennem reglerne om virkningsaf, at ejendommen vantages, eller værdien af denne på anden vis forringes, jf. AB (A) nr. 8 b) og 8 c). Herudover vil panthaveren efter omstændighederne kunne gøre et personligt erstatningsansvar gældende over for brugpanthaveren, såfremt denne har misligholdt eller vanrogget ejendommen i den periode, hvori han har administreret denne, jf. om surrogates foran i kapitel 1 og om overtagelse til brugeligt pant nærmere nedenfor i kapitel 8.

ad § 42 b, nr. 4: »... at der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion ...«

Begrundelsen for denne del af § 42 b er, at en enkelt panthaver ikke skal kunne gribe forstyrrende ind i de forhandlinger mellem pantsætteren og øvrige rettighedshavere i ejendommen, som i medfør af retsplejelovens bestemmelser herom skal gennemføres forud for, at der tages stilling til, om tvangsauktionen skal gennemføres. Formålet med disse forhandlinger vil være at forsøge at hindre, at ejendommen overhovedet bliver genstand for en tvangsauktion i stedet for det normalt langt bedre alternativ, som en afhændelse i fri handel vil være udtryk for. Begrundelsen for reglen indebærer, at denne så meget desto mere mål være anvendelig ved indgivelse af begæring om tvangsauktion.

ad § 42 b, nr. 5: »... at skyldaerens bo tages under konkursbehandling ...«

§ 42 b, nr. 5, rammer klausuler, der lader konkursens indtræden som sådan være ensbetydende med, at panthaveren kan kræve restgælden indstillet. Derimod rammer bestemmelserne ikke gyldigheden af klausuler om, at gælden forfalder i anledning af et ejerskifte i forbindelse med

konkursen, f.eks. ved konkursboets frivillige afhændelse af ejendom, men eller ved en af boet foranstaltet tvangsauktion over denne. § 42 b, nr. 5, gælder formentlig tillige klausuler, der knytter forfaldsvirkningen til indgåelsen af konkursbegæring.

ad § 42 b, nr. 6: »... at skyldnerens bo tages under behandling ved høje, styrer ...«  
§ 42 b, nr. 6, sidestiller behandling ved bobestyrer med konkurs, og der kan derfor om dette led i § 42 b henvises til bemærkningerne ovenfor.

# Pantebreve i fast ejendom

pantebreve i fast ejendom kendes i dag i forskellige former. De pantebreve, der benyttes som sikringsinstrumenter ved belåning af fast ejendom, er henholdsvis det *ordinære* (almindelige) pantebrev, *ejerpantebrevet* samt *skadeslosbrevet*.<sup>1</sup>

Udtrykket »pantebrev«, der leder tanken hen på *skriftlige* dokumenter, er bevaret i tinglysningsloven, selv om pantebreve og andre dokumenter i det digitale tinglyningssystem nu er dematerialiserede, dvs. papirlose dokumenter, hvis eksistens beror på, at de under anvendelse af udstederens eller hans fuldmægtigs digitale signatur er tinglyst i tingbogen, jf. TL § 7, stk. 2.<sup>2</sup>

De forskellige pantebrevstyper må holdes ude fra hinanden, idet der underiden til brugen af den ene form for pantebrev er knyttet retsvirkninger, der ikke indtræder ved benyttelsen af andre pantebreve. Dette gælder ikke mindst i forhold til en del af de særlige spørgsmål, der er behandlet nedenfor i kapitel 10 om forholdet mellem flere rettighedshaver i fast ejendom.

Fælles for samtlige pantebreve er, at de som dokumenter, der stifter rettigheder over fast ejendom, skal tinglyses i overensstemmelse med bestemmelserne i TL § 1. Dette gælder også for den fiktive panteret, som udstederen af et ejerpantebrev stifter og lader tinglyse til fordel for »sig selv«, og som først i forbindelse med udstederens underpansætning af pantebrevet til tredjemand bliver en realitet, se herom nedenfor i afsnit 2.1.

- Underiden er der i hæftelsesrubriken for en fast ejendom tinglyst et såkaldt *afgiftspantebrev*. Et afgiftspantebrev er ikke et egentligt pantebrev og kan ikke omsættes til et sådant. Afgiftspantebreve, der ikke har nogen effekt på ejendommen, samlede hæftebo, rummer en tidligere betalt tinglyningsafgift, der kan benyttes i forbindelse med en tilskontraktning med løn opzeg i et realkreditinstitut eller et pengeinstitut. Se nærmere herom tinglyningsafgitsloven § 5, stk. 2, og § 5 a.
- Tilsvarende gælder for de i kapitel 11 behandlede pantebreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger eller i almindelige lejligheder.

Opd. andre grundregler fra tinglysningslovgivningen mv. medvirker til at tegne billede af det kreditsikringsinstrument, som et pantebrev er udtryk for. En del af disse regler er omtalt i afsnit 1.

## 1. De forskellige pantebrevsformer

### 1.1 Ordinære pantebrev

Et ordinært (almindeligt) pantebrev, eksempelvis et sælgerpantebrev, der i anledning af køb af en fast ejendom udstedes af køberen til sikkerhed for sælgerens resttilgodchavende, er et dokument, der opfylder de betingelser, lovgivningen kræver opfyldt for at kvalificere et skyld-dokument som et *geldsbrev*. Hertil kommer, at et ordinært pantebrev som følge af bestemmelsen i TL § 27, stk. 2, rubriceres som et *negotiablet dokument*, dvs. et dokument, der er undergivet de i TL indeholdte regler for pantebrev, hvortil der er knyttet særlige *negotierbarhetsmarkinger* se herom foran i kapitel 5. Et geldsbrev, der ikke er forbundet med pant, kan være et simpelt eller negotiablet dokument, se herom nedenfor i kapitel 13 og kapitel 14.<sup>1</sup>

Som noget karakteristisk for det ordinære pantebrev gælder, at den efter sin tekst giver panthaveren sikkerhed i pantsætterens ejendom i anledning af en i hovedsagen ubetinget og ensidig pengeforspligtelse, som påhviler pantsætteren over for panthaveren. Herudover vil pantebrevet normalt indeholde vilkår om forrentning og afdrag. For afdragenes vedkommende gælder, at disse vil være udformet således, at den til enhver tid værende restgeld vil kunne beregnes ud fra pantebrevets eget indhold – dog således at eventuelle ubetalte, forfaldne afdrag skal tages i betragtning ved beregning af restgælden.

### 1.2 Ejerpantebrev og skadeslosbrev

Den nærmere beskrivelse af henholdsvis ejerpantebrevet og skadeslosbrevet vil vise, at der normalt med hensyn til dokumenternes egnethed til at give oplysning om den aktuelle størrelse af et sikret mellemværende mellem pantedebitor og pantecreditor består en afgørende forskel mel-

1. Et geldsbrev betegnes normalt som et skriftligt, i hovedsagen ensidigt og ubetinget dokument, hvorved en skyldner erkänner at skynde en anden et bestemt pengebeløb, jf. Lyngs: *Geldsbrevloven*, 3. udg. (1989) s. 29-33. Lyngs Andersen m.fl.: *Geldsbrevloven* s. 22-33 og nærmere i kapitel 14.

på den ene side det ordinære pantebrev og – på den anden side – ejerpantebrevet og skadeslosbrevet.  
Med tinglysningsloven gennemførtes et krav om, at den fordring, en pantet skal sikre, skal være fikseret til et bestemt beløb, jf. nu § 10, stk. 2, 1. pkt. Dokumentet kan være betinget eller knyttet til en tidsfrist, men dets indhold skal være endelig fastsat. For skadeslosbreve gælder dog den modifikation, at disse pantebreve kan udstedes alene under opnåelse af et maksimumbeløb for gælden, jf. § 10, stk. 2, 2. pkt.

Ej krav om fiksering eller maksimering af pantekravet hviler navnlig på et hensyn til efterstående prioriteter, hvorfør de aspekter, der følger af dette krav, vil blive særligt omtalt i kapitel 10, der angår forholdet mellem flere rettighedshavere i fast ejendom. I nærværende sammenhæng skal kravet blot fremhæves som et led i beskrivelsen af de to pantebrevsformer.

Bortset fra den nævnte regel i § 10, stk. 2, 2. pkt. (om fastsættelse af et maksimumbeløb i skadeslosbreve), reglerne i henholdsvis § 27, stk. 2 (om kvalifikationen af et skadeslosbrev som ikke-negotiablet) og § 40, stk. 4, 3. pkt. (om rentekrav sikret ved et skadeslosbrev) samt regler om, hvordan rettigheder over ejerpantebreve skal sikres over for aftaler og retsforfølgning, jf. § 1 a, og § 15, stk. 6, indeholder tinglysningsloven ikke specifikke bidrag til opbygningen af et billede af skadeslosbrevet og ejerpantebrevet. De følgende bemærkninger vil imidlertid vise, at såvel retspraksis som den juridiske litteratur indeholder så rigelige oplysninger om de to former for pantebreve, at det vil være muligt at give en mænneret karakteristik af begge pantebrevsformer og de retsvirknings, der er forbundet med brugen af dem.

Det beror normalt på parterne selv, om de til sikring af deres mellemværende vil anvende et ejerpantebrev eller et skadeslosbrev. Undtagelsesvis følger det dog af lovgivningen, at der skal benyttes et skadeslosbrev og ikke et ejerpantebrev, se f.eks. § 6A, stk. 4, i lovbg. nr. 1104 af 22. august 2013 om kommunal ejendomsskat (sikkerhed i form af skadeslosbrev med oprykkende prioritet for beløb, hvormed der gives henstand med betaling af grundskyld).

Ifølge § 2, stk. 2, 1. pkt., i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, lovbg. nr. 850 af 25. juni 2014 (LRR), må realkreditlån ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadeslosbreve.<sup>4</sup> Det følger tillige af § 152 c, stk. 1, i lovbg. nr. 182 af 18. februar 2015 om finansiell virksomhed (LFV), at lån med pant i fast ejendom ydet på grundlag af særligt dækede obligationer (SDO/SDRO-lån), se herom

4. Se fra retspraksis U 2003-174 H.

afsnit 3.3, skal sikres ved særskilt pantebrev, og at heller ikke sådanne lån må ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve eller ikke deslas breve.

### 1.2.1 Ejerpantebreve

Ved et ejerpantebrev (i fast ejendom)<sup>5</sup> giver ejeren af ejendommen (pansereren) sig selv eller den, til hvem ejerpantebrevet belob med overdraget, panteret i ejendommen for et nærmere angivet belob med eller uden personligt gældsansvar. På dette stadium, dvs. når ejerpantebrevet er udstedt (og tinglyst på ejendommen), men fortsat befinder sig på udstederens hånd, kunne det forekomme at være en fiktion at tale om at give sig selv en panteret og at skyde sig selv et pengebelob. En sådan karakteristik rummer heller ikke ganske ved siden af målet, idet udstederen ved de foranstaltninger, han indtil da har truffet (oprettelse af ejerpantebrevet og tinglysningen af dette), alene har *førbeholdt*, men ikke *stifret* nogen panteret. Realiteten kommer imidlertid frem, når udstederen råder over ejerpantebrevet i forhold til tredjemand, dvs. når han underpanserer dette til en kreditor til sikkerhed for dennes (aktuelle eller fremtidige) tilgodehavender, jf. TL § 1 a, stk. 1. Erhververen (underpanthaveren) vil nemlig i så fald i kraft af sin panteret i ejerpantebrevet indirekte have panteret i den faste ejendom for et underliggende gældsforhold og derfor reelt være stillet, som om pantebrevet var udstedt direkte til ham. Se som en konsekvens heraf Leks. U 1999.1285 G, hvorefter en tvangsauktionsklausul, jf. TL § 40, stk. 6, fortsat var gældende, selv om klausulen oprindeligt havde været et vilkår i et almindeligt pantebrev, som efter transport til udstederen var blevet ændret til et ejerpantebrev.

Tinglysning af underpansering af et ejerpantebrev i henhold til TL § 1 a, stk. 1, sker digitalt ved en påtagning på ejerpantebrevet, jf. TL-BKG § 25, stk. 1.<sup>6</sup>

- 
5. Ejerpantebrevet kan endvidere anvendes ved pantsættning af motorvognsøjet, andele i andelsboligforeninger og almændings lejligheder. Ved virksomhedsplant og fondringsplant kunne sikkerhedsstillelse tidligere kun ske ved et skadesløsbrøf. Dette er for så vidt ikke mere virkningshedsplant endnu ved lov nr. 519 af 25. maj 2013, hvorefter sikkerhedsstillelse kan etableres ved anvendelse af ejerpantebrev. Se TL § 47 c, stk. 1, 1. pkt., og nærmere henom i kapitel 11.
  6. TLBKG § 25 gælder også for andre dokumenter, herunder ordinære pantebreve i fast ejendom. En underpansering vil imidlertid som følge af den måde, hvorpå netop ejerpantebreve anvendes som sikringinstrument i praksis, i særlig grad komme på tale ved dette pantedokument.

Ved anmeldelse til tinglysning skal påtegningen indeholde de oplysninger, der er fastsat i TLBKG §§ 7 og 8, herunder bl.a. oplysning om anmælders person- eller CVR-nummer samt tilsvarende oplysninger om de berettigede eller forpligtede ifølge påtegningen, jf. § 24, stk. 2. Ifølge § 25, stk. 2, kan der ikke knyttes vilkår til tinglysningen af det enkelte underpant.

Såfremt underpantsætningsbeløbet er oplyst i påtegningen, skal beløbet være angivet i samme som hovedstolen, jf. § 25, stk. 3, 1. pkt. Hvis der ikke er anført noget underpantsætningsbeløb, antages underpantsætningen at vedrøre den fulde hovedstol, jf. § 25, stk. 3, 2. pkt.

En ændring af ejerpantebrevets hovedstol vil ikke uden videre medføre en ændring af et eventuelt angivet underpantsætningsbeløb, jf. § 25, stk. 4.

Forud for ændringsloven i 2006 var ejerpantebrevet – til trods for dets store praktiske udbredelse – ikke omtalt i tinglysningsloven.

I U 2005 B s. 321-325 foreskår *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen* ejerpantebrevet erstattet af skadesløsbrevet, der angives mere reelt at udtrykke retsforholdet mellem pantsætteren og panthaveren og i forhold til omverdenen. I modsætning til et skadesløsbrev er et ejerpantebrev et proformadokument, hvis grundidé er, at ejeren fiktivt pantsætter sin ejendom til sig selv. Af denne grund anses ejerpantebrevet at have skabt både panteretlige og tinglysningsmæssige problemer i praksis. Forfatteren rejser spørgsmålet om tinglysningsloven nogensinde har tilladt brugen af ejerpantebreve, idet TL § 10, stk. 1, kræver, at et privat dokument for at blive tinglyst skal gå ud på at fastslå, stift, forandre eller opnægte en ret over fast ejendom, hvilke krav måske slet ikke har været opfyldt for ejerpantebrevets vedkommende. Forfatteren fik dog ikke sit ønske om afskaffelse af ejerpantebrevet opfyldt, idet tinglysningsloven efter ændringen af loven i 2006 indeholder adskillige bestemmelser om retsvirkningerne ved brugen af dette – efter andre forfatteres og navlig praktikeres opfattelse – særliges smidige pantebrev.

Det vil bero på den kreditaftale (det »underliggende gældsforhold«), som er indgået mellem parterne, hvilke fordringer, panthaveren skal have sikkerhed for. Medens de ordinære pantebreve, f.eks. realkreditinstitut- eller sælgerpantebrevene, forener pantsætningsdokumentet og en efter omstændighederne detaljeret kreditaftale i samme dokument, vil fremgangsmåden ved f.eks. et pengeinstitutlån typisk være en kombination af en kreditaftale, et ejerpantebrev og en underpantsætning af ejerpantebrevet. Aftalen kan f.eks. gå ud på, at panthaveren skal have sikkerhed for ethvert mellemværende med udstederen (alskyderklæring, se herom foran i kapitel 1, afsnit 4), for ethvert mellemværende med visse

undtagelse, eller at han kun skal have sikkerhed for bestemte fondsbeløb.

Herved kommer ejerpantebrevet til at fremstå som et pantedokument, der - selv om det til opfyldelse af bestemmelsen i TL § 10, stk. 2, 1. pkt., er tinglyst for et bestemt beløb - hverken afsloret størrelsen eller arten af den gæld, pantebrevet på et givet tidspunkt tjener til sikkerhed for Størreisen og arten af gælden fremgår af *det underliggende gældsforskrift*, dvs. den kreditaftale eller anden form for regnskab, som pantehaveren fører over sine tilgodehavender hos skyldneren, dvs. udstederen af ejerpantebrevet. En tredjemand, der undersøger tingbogen, hvor ejerpantebrevet er lyst, vil ad denne vej kun kunne få oplyst, for hvor stort et beløb ejerpantebrevet *maksimalt* kan gøres gældende under en eventuel tvangsauktion over den pantsatte ejendom.<sup>7</sup> Bl.a. af denne grund er ejerpantebrevet et velegnet pantedokument til sikring af fremtidige og rekslende engagementer mellem udstederen og panthaveren, f.eks. i tilfælde, hvor ejerpantebrevet underpantsættes til et pengeinstitut til sikring af en bevægelig gæld i henhold til en kassekredit.

På grund af den form, hvorunder udstedelsen af ejerpantebrevet sker (udstederen giver »sig selv« panteret for et beløb, han skylder »sig selv«), blev det tidligere fremhævet som noget karakteristisk for ejerpantebrevet, at det - i modsætning til det ordinære pantebrev og til skadeslosbrevet - kunne benyttes, uden at det blev afsloret, hvem der som panthaver var sikret ved pantebrevet. Denne mulighed for anonymisering var en konsekvens af, at sikringsakten ved pantsætning af et ejerpantebrev var en overgivelse af ejerpantebrevet til håndpanthaveren, jf. GBL § 22, og ikke en tinglystning af pantebrevet.

Efter dematerialiseringen af tinglysningsystemet eksisterer ejerpantebrevet imidlertid ikke længere som et papirbaseret dokument, hvorfor en fysisk overgivelse ikke længere er mulig. I stedet skal en sikkerhedsoverdragelse af ejerpantebrevet ske ved tinglysing af underpanteret i ejerpantebrevet, idet underpanthaveren i modsat fald ikke er beskyttet mod aftaler, der indgås om pantebrevet, jf. TL § 1 a, stk. 1, 1. led.<sup>8</sup> Ved tinglysing af underpanteretten »afsløres« kreditors identitet, jf. LBKG § 25, stk. 1, og § 24, stk. 2, jf. §§ 7 og 8, hvorefter påtegningen på ejerpantebrevet om den aftalte underpantsætning skal indeholde oplys-

7. Smh. U 2013-3928 Ø om fordeling af pensumet mellem panthaverne ved et frivilligt afsæt af den pantsatte ejendom.

8. Det er en forudsætning for, at underpanteretten kan blive tinglyst, at det ejerpantebrev, hvori der stiftes rettigheder, selv er tinglyst, jf. TL § 1, stk. 1. I modsat fald ville en tinglysing af underpanteret kunne tingbogslegitimeres, jf. § 10, stk. 1 (se også kapitel 3, afsnit 14.3).

... om bl.a. person- eller CVR-nummer på de berettigede og forpligtende følge dokumentet."

til tinglysningskridt mod et ejerpantebrev, jf. U 1973.785 Ø (udlæg) og U 2009.251 Ø (arrest). En omsætningsbeskyttelse over et ejerpantebrev som sådant kan kun skabes ved en tinglyst aftale herom, jf. ordlyden af § 1 a, stk. 1, 1. led (»... aftaler, der indgås om pantebrevet ...«), hvorimod dette led i bestemmelsen ikke omtaler retsforfolgning. Retsforfolgning, herunder udlæg, må i stedet rettes mod ejendommen – eventuelt inden for rammen af ejerpantebrevet, hvis dette er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen og ellers på den bedst opnåelige plads bagerst i prioritetsrækkefølgen, jf. f.eks. U 1999.1457 Ø. Ud over at opnå beskyttelse mod andre aftaler om ejerpantebrevet opnår underpanthaveren ved tinglysningen af underpanteret beskyttelse mod aftaler om panteret og kreditorsforfolgning *inden for rammen af ejerpantebrevet* (henholdsvis *indbrudspantsætning* og *indbrudsrettsforfolgning*), jf. § 1 a, stk. 1, 2. led.<sup>11</sup> Indbrud ved aftale eller ved retsforfolgning tinglyses på normal vis på ejendommen, og beskyttelsen i forhold til omverdenen opnås ved tinglysning af de stiftede indbrudsretigheder i medfør af TL § 1, stk. 1.

En underpanteret efter § 1 a, stk. 1, 1. led, og en aftale eller retsforfolgning efter § 1, stk. 1, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret i et ejerpantebrev eller inden for ejerpantebrevets ramme, skal selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen være i god tro, jf. § 1 a, stk. 2.

Ejerpantebrevet har nævnlige vist sin praktikabilitet som kreditsikringinstrument i bygge- og entrepriserforhold, hvor det samvirke, der sædvanligvis vil finde sted mellem f.eks. bygherre, pengeinstitut og for-

9. Da udstederen giver sig selv panteret i ejerpantebrevet, bliver han principielt »panthaver« i forhold til ejerpantebrevet. Den efterfølgende pantsætning i medfør af TL § 1 a, stk. 1, er derfor formelt udtryk for, at »panthaveren« – nu som »frempanteret« – overdrager retten til en underpanthaver, der rettelig burde karakteriseres som »frempanthaver«. Alternativt kan pantsætningen ansættes ud fra, at udstederen er ejer af ejerpantebrevet, og at han som sådan har ret til at videregive det til underpanthaveren.
10. Denne betingelse skyldes, at et udlæg i fast ejendom altid vil placere sig på sidstepladsen i rækkefølgen af berettigede, jf. nedenfor i kapitel 10, afsnit 4.1. Til gengæld er det som forudsat i § 1 a, stk. 1, 2. led, ikke noget til hinders for, at udlægget placerer sig på en eventuel udnyttet (sidste)plads inden for rammen af et ejerpantebrev.
11. I modsætning til indbrudsrettsforfolgning kan indbrudspantsætning ske, selv om ejerpantebrevet ikke er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, jf. nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.1, om ejercos frie rådighed over et ejerpant.

skellige entreprenører og håndværkergrupper, indebærer, at der normalt vil forekomme en *flerehed af kreditorer*, der ifølge aftale eller på anden grundlag skal have sikkerhed i et ejerpantebrev.

Når den primært sikrede underpanthaver, dvs. typisk en byggefængsleende bank, der har afledt sin sikkerhedsret fra udstederen af ejerpantebrevet (bygherren), har sikret sig, at ejerpantebrevet er tinglyst, jf. TL § 1, stk. 1, og banken - for selv at være beskyttet i forhold til omverden - har fået sin underpanteret tinglyst, jf. § 1 a, stk. 1, vil der være mulighed for ved aftale mellem udstederen og interesserter blandt den nævnte flerhed af kreditorer (de »sekundære rettighedshavere«) at tilvejebringe en form for »prioritetsorden« mellem den primære underpanthaver og de sekundære rettighedshavere.<sup>12</sup>

Også de sekundære rettighedshavere over et ejerpantebrev skal lade deres ret tinglyse i medfor af § 1 a, stk. 1. Under den tidligere ordning, hvor den primære panthavers ret var sikret ved håndpanteret i ejerpantebrevet, opnåede de sekundære rettighedshavere sikkerhed ved over for den primære håndpanthaver at anmeldte deres ret, dvs. ved over for primærpanthaveren at afgive en underretning om stiftelsen af deres rettigheder. Herved var de sekundære rettighedshavere sikret i forhold til omverdenen.

En underretning fra den eller de sekundære rettighedshavere havde tidligere den virkning, at den primære håndpanthaver - selv om hans tilgodehavende måtte blive indfriet - ikke lovligt kunne tilbagegive ejerpantebrevet til udstederen, men i stedet måtte videregive dette til den eller de over for ham anmeldte sekundære rettighedshavere, og han kunne ifalde erstatningssansvar, hvis han tilbagegav ejerpantebrevet uden om den eller de anmeldte sekundære rettighedshavere, jf. U 1978.860 Ø. Efter dematerialiseringen af pantebreve kan der ifølge sagens natur ikke ske en »tilbagegivelse«. Den indfrieide underpanthavers forpligtelse må nu i stedet bestå i en eventuel medvirken til, at den primære ret bliver aflyst.

En fortsat eksisterende virkning af en underretning til primærpanthaveren, nemlig at underretningen blokerer for en kreditudvidelse til skade for den sekundære rettighedshavere, se TL § 1 a, stk. 3, er omtalt i kapitel 10, afsnit 5.1.

De særlige forhold, der gør sig gældende ved dispositioner over et ejerpantebrev eller ved stiftelse af rettigheder inden for rammen af det-

12. Det er ikke noget til hinder for, at der ved aftale mellem de berørte interesserter i ejerpantebrevet træffes en sådanne prioritetsordning.

je, er baggrunden for de særlige tinglysningsmæssige oplysningskrav i § 15, stk. 6, 2. pkt. og § 15, stk. 6, 3. pkt.  
 (følge § 15, stk. 6, 2. pkt., skal et dokument vedrørende panteret indeholde oplysninger om de foranstående rettigheder i ejendommen (§ 15, stk. 6, 1. pkt.) men skal desuden angive de enkelte foranstående rettigheder i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme.

Et dokument vedrørende underpant i et ejerpantebrev skal alene angive de enkelte foranstående rettigheder i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme, jf. § 15, stk. 6, 3. pkt. Når der ved tinglysning af underpant i et ejerpantebrev ikke skal gives oplysning om bl.a. de foranstående hæftelser i ejendommen, skyldes dette, at underpanthaveren kun har panteret i kraft af ejerpantebrevet, og ved den oprindelige tinglysning af ejerpantebrevet, jf. TL § 1, stk. 1, dvs. forud for tinglysning af underpant i dette, er det i medfør af hovedreglen i § 15, stk. 6, 1. pkt., givet disse oplysninger i ejerpantebrevet.<sup>13</sup>

Et ejerpantebrev vil sædvanligvis give underpanthaveren bemyndigelse til at underskrive påtegninger på pantebrevet, herunder kvitterings-, ryknings- og relaksationspåtegninger. Bemyndigelsen skal – modmindre ejerpantebrevets tekst åbner mulighed for andet – udøves af panthaveren selv, og han har normalt ikke mulighed for at videredelge kompetencen, jf. fra tiden før tinglysningsreformen U 1998.770 Ø, hvorefter en påtegning om en banks bemyndigelse til at underskrive forskellige påtegninger ikke med fornøden sikkerhed gav banken adgang til at videretransportere bemyndigelsen til et investeringsselskab.

Det er en praktisk fordel ved brugen af ejerpantebrevet, at dette netop som følge af den særegne udstedelsesform kan udstedes (og tinglyses) med henblik på fremtidig brug lang tid forinden, det kan blive aktuelt at skulle anvende det som sikringsinstrument for tredjemand, ligesom der vil være afgiftsmæssige begünstigelser ved brugen af ejerpantebreve sammenlignet med de nedenfor omtalte skadeslesbreve.

Den afgiftsmæssige begünstigelse af et ejerpantebrev viser sig ikke i forbindelse med oprettelsen af dokumentet, idet der for tinglysning af alle dokumenter, hvorved der stiftes underpant i fast ejendom (og lesseri), herunder ejerpantebreve, skal svares en afgift på 1.660 kr. og 1,5 pct. af det pantsikrede beløb, jf. § 5, stk. 1, 1. pkt., i tinglysningsafgiftsloven (TAL), lovtekst nr. 462 af 14. maj 2007 med senere ændringer. Det

13. Tilsvarende oplysningskrav stilles ikke til den, der ved udtag eller anden reusafsigning, stifter en ret inden eller uden for rammen af et ejerpantebrev, der er placeret på udstedspladsen i prioritessordenen, se nærmere i kapitel 10.

partikulære beløb er pantebrevets nominelle hovedstol, jf. § 5, stk. 1, 2, pkt. § 5, stk. 1, 3-4, pkt. 1, omholder særlige regler om ejerpantebreve, for hvilke det i pantebrevenes udkast er foreskudt, at der kan ske en opgradering af hovedstolen. Se herom i kapitel 10, afsnit 1,3,1.

En i sigtligvis henvendt kampagnes behandling af ejerpantebreve kommer til gengæld frem, når det foresiges yderligere dispositioner over rettigheder i et ejerpantebrev.

Det følger nemlig af TAL § 8, stk. 1, nr. 7), at tinglysming af underpant i et ejerpantebrev, jf. TL § 1 a, stk. 1, samt tinglysming af en underpanthavers videreoverdragelse af et alternativ tinglyst ejerpantebrev, jf. TL § 1 a, stk. 4, er afgiftsfri.<sup>14</sup>

Afgiftsfriheden skal ses i sammenhæng med, at et ejerpantebrev efter dematerialiseringen af tinglysmingen og i forbindelse hermed ophævelsen af den tidligere tinglysmeldes § 2 ikke længere eksisterer som et papirbaseret dokument, der kan være genstand for en rådighedsberørelse. En underpantsning af et ejerpantebrev og en videooverdragelse af denne skal i stedet sikres over for tredjemand ved tinglysing. Da det ikke fra leghverens side har været hentigten, at disse ændringer i tinglysningsloven skulle medføre en yderligere afgift, er disse tinglysninger afgiftsneutrals.

I betragtning af, at det er vilkårene i det underliggende gældsforhold, der er afgørende for, om udstederen af ejerpantebrevet opfylder sine forpligtelser over for den, til hvem ejerpantebrevet er underpantsat, vil flere af Almindelige betingelser klausuler være uden betydning for, om den gæld, ejerpantebrevet sikrer, kan krieves indfriet. Dette gælder bl.a. vilkåret om påkrav i anledning af manglende betaling, vilkåret om retsstillingen ved ejerskifte mv., henholdsvis nr. 8), litra a), og nr. 7). Se fra tiden forud for tinglysningsreformen U 1987.879 Ø, hvorefter det er vilkårene i det underliggende gældsforhold – og hverken TL § 42 a, stk. 2, eller pantebrevsformular A pkt. 9 a) [nu nr. 8), litra a)] om påkrav i anledning af misligholdelse med betaling af renter og afdrag – der er afgørende for, om underpanthaveren kan søge syldestgørelse gennem et ejerpantebrev. Det kan derfor forekomme formalistisk, at ejerpantebreve er underlagt Almindelige betingelser (A), jf. TLBKG § 22, stk. 1, om formulartvang. Pantebrevsformularens vilkår er primært egnede til at regulere forholdet mellem pantsætteren og panthaveren, når disse er henholdsvis debitor og kreditor i henhold til et ordinært pantebrev. Derimod gælder der for skadeslesbreve i fast ejendom en særlig formular (Almindelige Betingelser (skadeslesbrev)). I disse betingelser er der ta-

14. Afgiftsfriheden gælder tillige ved de tilsvarende dispositioner over pantrettigheder i ejerpantebreve i motorværeløje, andele i andelsboligforeninger samt almindeligt løst, jf. TL § 42 d, stk. 3 og stk. 7, § 42 j, stk. 3 og stk. 7, samt § 47, stk. 2 og stk. 6.

get højde for, at skadeslesbrevet – svarende til den funktion, der er knyttet til et ejerpantebrev – sikrer et underliggende skyldsforhold, hvis specifikke vilkår almindeligvis ikke vil frengå af skadeslesbrevets tekst. Pantebrevsformularerne er gengivet som bilag bagerst i bogen.

Afgørelsen U 2010.2856 HK (kommenteret af Bent Iversen i Erhvervjuridisk Tidsskrift 2011 s. 111-116) angår spørgsmålet, om vilkårene i et ejerpantebrev i fast ejendom har indvirkning på det underliggende gældsforhold, som er sikret ved ejerpantebrevet. Afgørelsen besørger en række væsentlige panteretlige spørgsmål:

Sagen angik en tvangsauction over en fast ejendom, der var behusset med bl.a. et ejerpantebrev med en oprindelig hovedstol på 24,7 mio. kr. Ejerpantebrevet var i 1990 blevet tinglyst som 1. prioritet på ejendommen og var af ejeren af ejendommen E (efter de dagelærende regler) givet i håndpant til P1 som sikkerhed for et mellemværende mellem E og P1.

Ejerpantebrevet var oprettet på den dagelærende pantebrevsformular og indeholdt som pkt. 10 [svarende til AB (A) nr. 9] en sædvanlig tvangsauktionsklausul. I overensstemmelse med den traditionelle udformning af ejerpantebreve indeholdt dette tillige en klausul om, at ejerpantebrevet kunne opsiges til indfrielse med 14 dages varsel.

Ved en allonge til ejerpantebrevet blev dets hovedstol senere nedlyst til 22,7 mio. kr., og allongen bestemte endvidere, at den oprindelige tvangsauktionsklausul skulle udgå af pantebrevet. Allongen blev tinglyst uden retsammerknninger, og ejerpantebrevet blev senere transporteret til P2.

Under en senere tvangsaaktion over ejendommen, hvorunder P2 krævede den ved ejerpantebrevet sikrede gæld indfriet, gjorde en efterstehende panthaver gældende, at ophevelsen af tvangsauktionsklausulen var ugyldig, idet ophevelsen var sket uden samtykke fra de efterstehende berettigede i ejendommen. P2 måtte derfor efter denne panthavers opfattelse respektere, at en køber på tvangsaaktion skulle lade den sikrede gæld forblive indstændende i ejendommen.

Fogedretten gav P2 medhold i, at han kunne kæve det sikrede tilgodehavende indfriet straks. Som begrundelse herfor henviste retten akne til, at tinglysningen af allongen var sket uden retsammerknninger, hvorfør tinglysningsdommeren måtte anses at have lagt til grund, at betingelsen for tinglysning af allongen var til stede. På denne baggrund fandtes ejerpantebrevet ikke længere at være forsynet med en tvangsauktionsklausul, hvorefter P2 kunne kære gæden indfriet.

Under behandlingen af et kæremål vedrørende fogedretterns kendelse fastslog Østre Landsret, at ophevelsen af tvangsauktionsklausulen havde været uberettiget, jf. TL § 40, stk. 6, hvorefter en ændring eller ophevebe af en tvangsauktionsklausul ikke kan ske uden samtykke fra efterstehende eller sideordnede panthavere i ejendommen. Landsretten fandt på denne baggrund, at den højestbydende på tvangsaktionen var berettiget til at overtage den ved ejerpantebrevet sikrede gæld.

Højesterets og landstretters betragtninger over transaktionsklassens eksistens eller ikke-existens rummer ikke en tydeligt givende begrundelse for, om den sikre gejl er forfalden til indfrielse eller ej. Hertil kommer, at landstretten i sin begrundelse for resultaten ikke kom ind på betydningen af den divergenz, der bestod mellem *ejerpantebrevets transaktionsklasser* og et vilkår i det underliggende gjeldsforhold, der tillige kreditor ret til at kræve lånet indfriet, hvis ejendommen blev afstandet.

Højesterets dommere sålede i enighed til, at P2 kunne kræve gælden indfriet i forbindelse med auktionen, hvorimod retten med hensyn til begrundelsen for dette resultalte sig i et flertal på 3 og et mindretal på 2 dommere.

Flertallet begrundede resultatet med, at den 14-dagsfrist, der fulgte af ejerpantebrevet, var uagtigt, hvorud kreditor ansås at have forbeholdt sig ret til at opgive ejerpantebrevet ved mindre andet end er aftalt i den underliggende låneaftale. Efter at have konstateret, at den underliggende låneaftale gav kreditor ret til at opgive lånet, hvis ejendommen blev solgt, anså P2 berettiget til at kræve lånet indfriet.

Mindretallet fremhævede indledningsvis, at et ejerpantebrev – i modsætning til et ordinær pantebrev – i det øjenskab af et panteholdskunst, hvorved en ejendom ejer givet sig selv pantet i ejendommen for et bestemt beløb, ikke i sig selv er hensyn af øgen fordring. Ejerpantebrevets funktion er udelukkende at muliggøre etablering af en pantet til sikkerhed for et underliggende gjeldsforhold, som i sinste række reguleres af den underliggende låne- eller kreditaftale. Herved følger, at det er vilkårene i den underliggende gjeldsforhold – og ikke vilkårene i det tinglyste ejerpantebrev – der er vrimlede for gældens formering og udvikling, herunder adgangen til opsigelse. Videre i det tinglyste dokument kan følgelig ikke anses for at være af betydning for det underliggende gjeldsforhold.

Sammenfældende inkludende mindretallet, at vilkårene i ejerpantebrevet som udgangspunkt hverkes i forholdet mellem panteholderen eller i forhold til andre panteholdere kan tillegges betegnelse efter deres indhold i sted mod, hvad der urskilt er aftalt i det underliggende gjeldsforhold. Mindretallet henviser i den sammenhæng til U 1591.978 H (omtalt i kapitel 10, afsnit 1.3.1), hvorefter en rentebestemmelse i et ejerpantebrev – i modsætning til, hvad der for ordinær pantebrev følger af TL § 40, stk. 4 – ikke i sig selv knytte betyde, at hovedsummen blev forhøjet til også at omfatte et beløb varemæde til formeringen af ejerpantebrevets hovedstot. I overensstemmelse med de principper, der fulgte af U 1592.978 H, brynder ejerpantebrevet skal formodes under hensyn til dets alment markerende funktion og til dets faktive karakter, skulle – efter mindretallets opfattelse – også spørgsmål om forfald eller gjeldsovertagelse ved ejendomsmædels opfæstelse – også spørgsmål om forfald eller gjeldsovertagelse ved ejendomsmædels opfæstelse.

Det er væsentligt at pege på, at både Højesterets flertal og mindretal tillegger vilkårene i det underliggende gjeldsforhold den overordnede betydning for resultatet i sagen. Imidlertid ville det have været at fore-

er ikke at dommerne ikke blot var blevet enige om resultatet men også om begrundelsen herfor. Herved ville der være opnået større klarhed over, hvorvidt den linje, der blev lagt i U 1992.978 H, (og af mindretallet i den refererede sag) alene refererer sig til den fiktive rentetilskrivning og ikke tillige til andre vilkår i ejerpantebrevet, herunder spørgsmålet om opsigelse og retsstillingen ved ejerskifte.

I en række afgørelser er der i nyere retspraksis taget stilling til dispositivmuligheden over henholdsvis et ordinært pantebrev og et ejerpantebrev, når disse pantebreve ikke har opnået dækning under en tvangsauction over den pantsatte ejendom:

Panteretten i henhold til et ordinært pantebrev i fast ejendom ophører, såfremt det ikke opnår dækning under en tvangsauction over ejendommen, jf. eksempelvis U 2012.2937 H, hvorefter en auktionskøber i medfør af Rpl. § 581, stk. 1, kunne forlange den udstakke del af et pantebrev slettet fra tingbogen. En personlig fordring, der er forbundet med pantebrevet, vil også nogensinde fortsat være gældende i henhold til den tidligere ejer, men den udstakke panteret vil ikke kunne overtages af andre efter en tvangsauction. Tvangsauktionskøberen har derfor ikke nogen interesse i, at den opharte panteret fortsat figurerer som hæftelse på ejendommen, jf. U 1979.672 Q og U 1982.748 Q. Panteretten slettes dog ikke automatisk fra tingbogen, idet det først sker, når dette formelt begøres af tvangsauktionskøberen, jf. Rpl. § 581, stk. 1, hvorefter tvangsauktionskøberen kan forlange »rettigheder, der ikke fik dækning« slettet fra tingbogen. Når der er tale om et ejerpantebrev, hvor ejeren har givet sig selv pant i ejendommen for et bestemt beløb, er der efter en tvangsauction ikke andre end den nye ejer, der er berettiget. På denne baggrund kan auktionskøberen derfor enten begøre ejerpantebrevet slettet fra tingbogen eller i sin egen skab af ny ejer af ejendommen valge aktuelt eller sentze at genbenytte ejerpantebrevet, jf. U 2014.465 H, hvorefter en tvangsauktionskøber uden den tidligere ejers medvirken kunne få tinglyst debitorskifte på ejerpantebrevet. Afgørelsen er i denne henseende i overensstemmelse med U 2012.886 H, hvorefter der ikke i forbindelse med en tvangsauction kan tinglyses kreditorskifte uden samtidig tinglysning af debitorskifte. U 2014.465 H ligger i henseende til resultatet på linje med U 2012.2935 H og Højesterets kendte i sag 317/2011 og sag 318/2011, alle afsagt den 12. juni 2012. I de nævnte sager fik en køber på tvangsauction dog – til forskel fra U 2012.886 H og U 2014.465 H – medhold i, at han kunne få ejerpantebrevet *tilbage* fra ejer, dvs. at der kunne ske kreditorskifte uden samtidig tlyning af debitorskifte. Auktionskøberens interesse i at kunne overtage ejerpantebrevet på en tvangsauction skyldes, at han herved opnår en mulighed for at genanvende ejerpantebrevet og på den måde også den tinglyningsafgift (procentafgift) i henhold til

Tugttransporten indog oprindelig det standpunkt at afgive, at en slikke plade kompaktion kunne transporteres til.

Tinglysningsretten indlod ejendeligt det standpunkt at afgive, at et ejerpartiet ved en skifte på en tvangspaktion kunne transporteres til den nye ejer af en fælles ejendom, som blev underlagt tvangspaktionen. Retten begrundede dette med, at det var højt iført, at selv om rettighederne ikke slettes af tingbogen, er de dog i realiteten bortvist ved hammerdraget på tvangspaktionen, jf. rettens bemærkninger i U 2011-2394 V. Lanbernen og senere Højesteret (U 2014-465 H) fundt imidlertid, at en transportlysing ikke kunne afgives med den begrundelse. Tinglysningsretten hævde desuden og hervede sagen til fortsat behandling ved Tinglysningsretten.

Josépmønsteriet nedsatte i november 2004 på foranledning af Realkreditrådet et udvalg, der skulle overveje muligheden af, at realkreditinstitutterne fik adgang til i lighed med pengeinstitutterne m.fl. at udbyde lån mod sikkerhed inden for en fast panteramme, herunder f.eks. ejerpante breve eller skadeslås breve. Sådanne pantebreve, der i kommission for udvalgets arbejde var benævnt »rammepantebreve«, ville efter Realkreditrådets opfattelse kunne føre til øget konkurrence på markederne for lån mod pant i fast ejendom til gavn for låntagerne. Det skulle indgå i udvalgets arbejde at tage stilling til, om alle typer af realkreditlån børde være omfattet af en sådan rammepantebrevsordning, ligesom det skulle overvejes, om der ville være behov for, at rammepantebreve skulle kunne tjene som sikkerhed for andre lån end realkreditlån. Udvalget skulle endvidere vurdere behovet for at tillade, at der kunne stiftes sekundær panteret i rammepantebreve, og om disse pantebreve skulle gøres negotiable.

Udvalgsarbejdet ophørte imidlertid, uden at udvalget afgav betænkning. Planerne om udstedeelse af ramme pantebreve må herefter anses for stedt endeligt til hvilke

15. En debitorkiste uddeler den faste tinglysningsafgift, 1.660 kr., jf. tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 1, hvormod et kreditorskifte i henhold til § 8, stk. 1, nr. 8), er ifølge forslaget den faste afgift som procentafgift i henhold til § 5, stk. 1, 1. pkt. Når der tinglyses debitorkistet på et ejerpanserhoved, opdaterer tinglysningssystemet nu automatisk kreditorskiften i ejerpanserhovedet, jf. Anja Olsen, Digital tinglysning i praktik, 2. udg. (2012) s. 209.

### 1.2.2 Skadesløsbrev

Et skadesløsbrev (i fast ejendom)<sup>16</sup> er et pantedokument, hvorved pantehaveren giver en i skadesløsbrevet identificeret panthaver sikkerhed i ejendommen inden for et nærmere i dokumentet fastsat maksimumbeløb kt. hvad pantsætteren måtte blive panthaveren skyldig i almindelighed efter anledning af et eller flere enkelte, bestemt angivne mellemværdier med panthaveren.

Det følger det af skadesløsbrevets eget indhold, at det inden for det faste maksimum skal sikre et underliggende gældsforhold. Skadesløsbrevet opfylder derfor ikke de krav, lovgivningen bygger på som en foreudsætning for at kvalificere et skyldsdokument som et gældsbrev. Der er af samme grund ikke knyttet *negotiatibilitetsvirkninger* til brugen af et skadesløsbrev, jf. TL § 27, stk. 2. Allerede på dette punkt adskiller skadesløsbrevet sig med andre ord fra såvel det ordinære pantebrev som ejerpantebrevet. Denne forskel medfører, at der på visse punkter vil kunne være knyttet særlige virkninger til skadesløsbrevet, som er forskellige fra dem, der udløses ved brugen af de to andre pantedokumenter.

### 1.2.3 Ligheder og forskelle mellem skadesløsbrevet og ejerpantebrevet

Når skadesløsbrevet som nævnt oprettes alene under angivelse af et maksimum for den gæld, pantedokumentet skal sikre, og uden at indeholde afgørelsesvilkår, vil det – svarende til ejerpantebrevet – være særligt anvendeligt til sikring af et vekslende, aktuelt og/eller fremtidigt mellemværende mellem kreditor og skyldner. I en praktisk sammenhæng er det derfor i denne henseende uden betydning, om parterne vælger at benytte et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev. Begge pantedokumenter skal tinglyses på den faste ejendom og for dem begge gælder, at oplysninger om omfanget af den gæld, pantedokumentet på et givet tidspunkt sikrer, og oplysninger om, hvorledes denne gæld skal afgøres mv., må ses i det underliggende gældsforhold mellem parterne.

Statistikken viser imidlertid med tydelighed, at ejerpantebrevet i praksis benyttes i et omfang, som – i hvert fald når det drejer sig om pantsætning af fast ejendom – på det nærmeste helt har fortrængt anvendelsen af skadesløsbrevet.

Der er flere grunde til det statistiske udslag i favor af ejerpantebrevet:

16. Skadesløsbrevet kan også anvendes ved virksomhedspligt og ved pantsætning af motorvejstrækker, andele i andelsboligforeninger og almoejdligt lånere. Ved fordringspansætning af skadesløsbrev obligatorisk. jf. TL § 47 d. stk. 1. Se herom kapitel 11, afsnit 4.2.2.3.

På grund af den særlige måde, hvorpå et ejerpantebrev oprettes, se afsnit 1.2.1, kan det udfærdiges med henblik på fremtidig benyttelse og (af)giftsfrist, jf. foran i afsnit 1.2.1 om TAL § 8, stk. 1, nr. 7) genbenyttelse i forhold til den samme eller en ny kreditor, når de sikrede rettigheder er ophort, hvormod skadeslosbrevet, der ikke legger skjul på, hvem egen panthaver, idet dennes identitet fremgår af skadeslosbrevets egen tekster («Undertegnede A giver herved B panteret ...»), tidligst kan ud- færdiges, når det er klariagt, hvem der mod pantesikkerhed skal yde udstederen kredit. Når skadeslosbrevet – efter at gelden til den sikrede kreditor er ophort – har udspillet sin rolle som sikringsinstrument i et gjeldsforhold, vil det ikke uden fornøjet tinglysning kunne benyttes til sikring af et nyt gjeldsforhold. Tinglysningen udloser dog kun den faste afgift på 1.660 kr., jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 6, jf. § 7, og ikke den faste afgift efter loven § 5, stk. 1. Genanvendelsen betragtes med vilkårsændring, jf. SKM (Meddelelser og afgørelser fra SKAT) 2009-535 og i overensstemmelse hermed Sikkerhed i fast ejendom s. 81-82. Meddelelsen fra SKAT indvarslede en ny praksis, der var en konsekvens af utrykt Østre Landsretskendelse af 3. marts 2009 (Ø 233/09, 6. afd.).

Gm forskelle mellem ejerpantebreve og skadeslos breve se i øvrigt Boe Jørgen: Prioritetsstillinger s. 132-139 og samme i Foreningen af Statsautoriserede Revisorer Årsskrift 1989 s. 109-145.

## 2. Særligt om overdragelse af ejerpantebreve og skadeslosbreve

Når panthaveren har status som kreditor i henhold til et skadeslosbrev eller underpanthaver i henhold til et ejerpantebrev, gælder der særlige synspunkter, der har baggrund i, at de to former for pantebreve typisk vil være oprettet for at sikre en eller flere fordringer, der påhviler udstederen af pantedokumentet, og som fremgår af et underliggende gjeldsforhold adskilt fra pantedokumentet. Derimod er det sædvanligvis ikke meningen, at pantedokumenter af denne art skal være genstand for en omsætning i form af et salg på samme måde som det ordinære pantebrev, der forener panteret og fordring i samme dokument.

Dette værkende ved de to pantedokumenter gør det meningfuldt – om end spraktisk – at foretage en akskillelse af på den ene side den eller de sikrede fordringer (det underliggende gjeldsforhold) og på den anden side panteretten, der knytter sig til selve dokumenterne.

## 2. Sarligt om overdragelse af ejerpantebreve og skadeslosbrev

Deres ikke noget til hinder for, at den, der har underpant i et ejerpantebrev, eller som er kreditor i henhold til et skadeslosbrev, råder over den underliggende fordring *alene*, dvs. uden samtidig at overdrage den påtældede dokumentet knyttede panteret overdrager fordringen til tredjemand til ejer til eller sikkerhed for tredjemand tilgodehavende hos overdrageren. I så fald skal sikringsakten søges i GBL § 31, idet de underliggende tilgodehavender typisk vil have karakter af simple fordringer i gidsbrevslovens forstand. En sådan sikkerhedsoverdragelse adskiller sig ikke fra andre tilfælde, hvor en kreditor giver transport på en ikke udset fordring.<sup>17</sup> Tilsvarende kan en underliggende fordring være genstand for retsforsøgning, f.eks. udlæg. Prioritetsstillingen mellem udlæg afgøres efter Rpl. § 526, stk. 1.

På denne baggrund kan man dernæst rejse spørgsmålet *om*, og i bekræftende fald under hvilke betingelser, tillige den sikkerhed, som henholdsvis ejerpantebrevet og skadeslosbrevet dækker over, kan overføres til en ny kreditor. Ved besvarelserne af dette spørgsmål må der sondres mellem de to former for pantedokumenter.

### 2.1 Overdragelse af ejerpantebreve

#### 2.1.1 Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet<sup>18</sup>

Kreditor i henhold til et ejerpantebrev, dvs. den, der som underpanthaver har fået tinglyst sin ret i medfør af TL § 1 a, stk. 1, kan uden udstederens medvirken ved transport til tredjemand overføre *allerede opståede krav mod udstederen med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet*.<sup>19</sup> Erhververen opnår beskyttelse af sin panteret i forhold til overdragerens kreditorer og aftale erhververe ved tinglysning af overdragelsen i medfør af TL § 1 a, stk. 4.<sup>20</sup> I overensstemmelse med et fra bl.a. kautionsretten kendt begreb *subrogerer* erhververen i den tidligere underpanthavers retstilling i forhold til udstederen af ejerpantebrevet. Den tredjemand,

17. Et henværelse af fordringen skal selvfølgelig respektere de vilkår, der gælder for den overførte fordring, herunder rente- og opsigtsvilkår mv. jf. principper i GBL § 22.

18. De følgende bemærkninger angår overdragelse til sikkerhed. En overdragelse til ejer af et ejerpantebrev forekommer kun undtagelsesvis i praksis. Ved en sådan overdragelse konverteres ejerpantebrevet i realiteten til et almindeligt (ordinær) pantebrev, og erhververen opnår sikkerhed i den faste ejendom på de i ejerpantebrevet angivne vilkår, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 75.

19. H. Betrakning nr. 1477/2006 s. 263.

20. En transport i medfør af TL § 1 a, stk. 4, er afgiftsfri jf. foran i afsnit 1.2.1 om tinglysning afgiftslovens § 5, stk. 1, se 7).

som får ejerpantebrevet med tilhørende underliggende fordringer trans-  
porteret til sikkerhed, er panthaver i det interne forhold mellem ham og  
hans debitor (dvs. den oprindelige underpanthaver, som er kreditor ef-  
ter de underliggende fordringer). Over for udstederen af ejerpantebrevet ef-  
vet (den oprindelige pantsætter) vil den pågældende tredjemand fremstå  
som frempanthaver. Frempantsætningen må ikke ske før et højere belæb-  
tnad har fået vedtaget, som frempantsætteren har til gode hos udstederen, jf.  
princippet i den fortsat gældende bestemmelse i Danske Lov 5-7-4.

Ejerpantebrevet kan ikke uden udstederens tiltænkt over for udstede-  
ren.<sup>21</sup> En sådan medvirken er nødvendig, selv om ejerpantebrevet i kraft  
af en alskylderklaring i aftalen mellem udstederen og underpanthave-  
ren tjener til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem parterne.  
Hvis udstederen derimod tiltænder, at ejerpantebrevet skal tjene til sik-  
kerhed for frempanthaverens fordringer, krever en sådan disposition  
ikke en ny tinglyssning. Herved adskiller ejerpantebrevet sig i henseende  
til den praktiske brug fra skadeslosbrevet, jf. nedenfor i afsnit 2.2.

Det bører på en fortolkning af overdragelsesaftalen mellem frem-  
pantsætteren og frempanthaveren, hvilke fordringer der er omfattet af  
overdragelsen. Hvis aftalen kun angår visse specifikke fordringer, vil  
frempanthaveren kun have sikkerhed i disse fordringer, og frempantsæt-  
teren vil derfor principielt have sikkerhed i eventuelle yderligere fordrin-  
ger mod udstederen af ejerpantebrevet, hvis disse kan rummes inden for  
ejerpantebrevets ramme. Hvis ejerpantebrevet i forhold til frempantsæt-  
teren skulle tjene til sikkerhed for enhver nuværende og fremtidig  
gælder, vil sikkerheden omfatte disse fordringer, alfretnat det fremgår af  
overdragelsesaftalen.<sup>22</sup>

U 1984.123 H (refereret i afsnit 2.1.2) berører valget af sikringsakj  
ved overdragelsen af ejerpantebrevet.

Afsnitten, der angår et tilfælde, hvor de underliggende fordringer ikke var medoverdra-  
get til frempanthaveren, er underlidelig tages til indkøgt for, at der ikke skal foretages en  
skarpt opdeling af ejerpantebrevet i på den ene side en sikkerhedsramme og på den an-  
dere side en eller flere underliggende fordringer, jf. Magistrat Münich i U 1988 B 1 418 f. og  
i Ejfer. Pantretningstekst s. 390. Høyesterets karakteristik i sagen af ejerpantebrevet  
som et kontraktsoppejdelelse gælder på linje med andre geldsbreve anses at udtrykke

21. Det er en konsekvens af den i kapitel 1 omtalte grundtælling, at en pantsætning af  
den faste ejendom sker ved en aftale mellem ejeren af det aktiv, som smækkes pantsat,  
og den pågældende panthaver.

22. Cf. Cærestuen og Rørdam, Part s. 101.

## 2. Særligt om overdragelse af ejerpantebrev og skadeslos breve

Højesterets anerkendelse af, at en foretagelse af den før overdragelse af ejerpantebrevet relevante sikringsakt, nu tinglysning i medfor af TL § 1 a, stk. 4, vil være tilstrekkelig til også for at vidt angå de underliggende fordringer at sikre frempanthaveren over for frempanterets aftale erhververe og kreditorer. En denuntiation med henblik på at sikre de underliggende fordringer skulle med andre ord være unødvendig.

Såremt man vælger at se bort fra en denuntiation i medfor af GBL § 31 og i stedet uder tinglysning i henhold til TL § 1 a, stk. 4, være den eneste sikringsakt, har man umuligt knyttet frempanthaverens retsstilling sammen med et faktivt krav i et profordokument. Man har med andre ord set bort fra, at *realitet* i forholdet mellem panteudtælleren og frempanthaveren findes i det underliggende gældsforsynd, som beskrives den eller de fordringer, der er overdraget til frempanthaveren. Samtidig er der skabt et råderum for frempanterens urettmæssige dispositioner over de pantsatte fordringer i form af en ubjæmlet transport af fordringerne til tredjemand. Tredje-mand, der modtager transport på en underliggende fordring, vil ikke ved denuntiation til skyldneren i henhold til fordringen blive mødt med en oplysning om, at fordringen tidligere er transporteret til frempanthaveren. Hvis den underliggende fordring følger med ved overdragelsen af ejerpantebrevet, vil skyldneren ikke nødvendigvis have noget viden om, hvad der er gået forud.<sup>23</sup>

I det praktiske retsliv har man ikke taget hensyn til den beskrevne løsning af sikringsaktsspørgsmålet, og også i den seneste juridiske litteratur ligger det fast, at den fulde beskyttelse ved overdragelse af et ejerpantebrev med tilhørende underliggende fordringer kræver *såvel* tinglysning efter TL § 1 a, stk. 4, som (når de underliggende fordringer er simple) denuntiation i henhold til GBL § 31.<sup>24</sup> Hvis de underliggende fordringer (undtagelsesvis) er negotiable, kræver en sikkerheds-overdragelse af disse, at overdrageren børves rådigheden over dokumenterne, jf. GBL § 14 og § 22.

### 2.1.2 Overdragelse af underpanteretten alene<sup>25</sup>

Et tilfælde af frempantsættning af et ejerpantebrev uden samtidig overdragelse af de underliggende fordringer foreløb som nævnt i U 1984.123 H:

23. Jf. nærmere 4. udgave af nærværende bog (2012) s. 180-184.

24. H. Christensen og Rørdam, Pant s. 105 og Sikkerhed i fast ejendom s. 76.

25. Formuleringen af TL § 1 a, stk. 4, tyder ikke på, at en sådan overdragelse, der ikke omfatter de underliggende fordringer, skulle være udelukket. Selv om underpanteretten uden tilhørende underliggende fordringer, aktuelt er uden værdi for frempanthaveren, kan det komme på tale, at han senere eller afhængigt med tilstoderen får adgang til at indtage egne fordringer under pantsikkerheden, jf. Sikkerhed i fast ejendom s. 65. Eksemplsen af en sådan senere mulig udrygtelse af ejerpantebrevet indebærer, at

Vækstentresset V havde til et frempræntskab F frempræntsat (rebelaktion) nogen ejerpancharve, som V havde modtaget fra nogle kunder U som sikkerhed for løn, men V havde joet U. Frempræntsetningen til F skulle sikre løn, men F havde joet V. De underliggende fordringer (V's løn til U) var ikke omfattet af overdragelsen.<sup>25</sup>

Da V senere kom under konkurs, kravede F, at U indbetales ejerpancharvene ved tilgangen til F, dvs. de beløb, for hvilke U selv havde pantsat ejerpancharvene ved. Beløgsværdien var beregnet således, at den ikke oversteg det beløb, der udgjorde det faktiske tilgodehavende i forholdet mellem V og U.<sup>26</sup>

V vækstende gælder gældende, at kundernes indbetalinger tilkom konkursboen og ikke F. Det de pågældende fordringer ikke var overdraget til F, hvorfor der heller ikke i modif. af GBL § 31, stk. 1, var afgivet underretning til U om overdragelse af fordringerne.

Under ugens behandling ved So- og Handelsrettenens udtalte retten bl.a.: »Det følger af ejerpancharves beskaffenhed, at de har til formål at tilvejbringe pancharveriet ved et andet ressorthold, hvis nærmere karakter og omfang ikke fremgår af selve ejerpancharvet ... I de foreliggende sager har den oprindelige kreditor og handpancharver [V] fremhævd panten de i sagene omhandlede ejerpancharve til [F], men der er med hensyn på ejerpancharvene enighed om, at der ikke i forbindelse med frempræntsetningen er foretaget en overdragelse til [F] af de underliggende fordringer ... Under de sådtes oplysninger om muligheder, hvor intet er fortægts med hensyn til de underliggende fordringer, findes [F] ikke alene på grundlag af den etablerede handpancharving af ejerpancharverne at være berettiget til i forhold til [V] under konkurs at beholde de beløb, nævnte i tale af [V] angivne støllingsværdier, som [F] har oppebåret fra skyldnerne efter de underliggende fordringerne.

So- og Handelsrettenens synspunkt var med andre ord, at de underliggende skyldflorhold (låne fra V til U) var således adskilt fra ejerpancharvet, at de ikke i en overdragelsesudstilling vilde medgå, dvs. i modsætning til, hvad der sker, når et ordinær pantsret overdrages til en ny ejer.

- 
25. Indlysnings af overdragelsen ikke kan afgives som åbenbart overfladig til rettens betydelse, jf. TL § 15, stk. 2.
26. I det digitale tingstyringssystem er rådighedsberørelse som sikringssak, jf. GBL § 22, afgest af indlysnings i henhold til TL § 1 a, stk. 4.
27. Om principippet i Danmarks Lov 5.7-4 i forbindelse med frempræntning (rebelaktion) af nogen ordinære pantsretter i fast ejendom, se U 1983-467 O, der om frempræntthaverens ressalgning i forbindelse med frempræntterrens konkurs indirekte udtrykker de samme regningplaner, som blev lagt til grund i U 1984-123 H: En vækstelser V's rebelaktion af pantsretterne kunne ikke opretholdes, efter at V var tyldestgjort for det løn, som V havde joet en kunde, og som pantsretterne tjente til sikkerhed for. Da frempræntningen ikke var sikret på kundens vegne, fandtes frempræntthaveren heller ikke i modif. af GBL § 14 (nu TL § 27 b) at kunne påbeslæbe sig ret til pantsretterne.

## 2. Særligt om overdragelse af ejerpante breve og skadesløs breve

Under ankebehandlingen ved Højesteret tiltrådte to dommere i det væsentlige Særligt om overdragelse af ejerpante breve og skadesløs breve  
om handelsretens volumn, som forekom at være i god overensstemmelse med hidtidig  
praksis.

Højesterets færtal (3 dommere) konstaterede indledningsvis med henvisning til U 181.467 Ø, at det er sædvanligt at fondsborsvekselerfirmaer foretager pantsætning af værdipapirer, som firmaerne selv har fået overgivet til sikkerhed, og at det i sådanne tilfælde er sædvanligt, at renter og afdrag betales til vekselerfirmaet og ikke til håndelsretten. Den omstændighed, at der ikke var givet udtrykkeligt samtykke til viderebelæning af værdipapirer, antoges ikke at fratage vekselerfirmaet retten hertil, når vekslerkoden samtidig har gyld til vekselerfirmaet.

Højesterets færtal gav herefter F medhold med følgende begrundelse: »Da de omtalte ejerpante breve må anses for omsætningsgælds breve, jf. gældsbrevlovens § 11, stk. 2, nr. 3, eller denne bestemmelseres analogi, er frempantsætningen gyldigt udstedt i forhold til det indstørzte konkursbo [V's konkursbo] ved dens overgivelse til [F], jf. gældsbrevlovens § 22. Under de foreliggende omstændigheder, hvor frempantsætningen ikke omfattede de underliggende fordringer, og hvor viderebelæningen stod i overensstemmelse med den sædvanlige fremgangsmåde ved fondsborsvekselerfirmaets viderebelæning af sikkerhedsdepoter, findes [F] at have været berettiget til at opnemme belæningsverdiens som separatist.«

I en ligende sag, U 1985/719 H, godkendte Højesteret (uden dissens) på ny den fremgangsmåde, der var anvendt i sagen fra 1984, og dommen fremhæver [med min fremhævelse] særligt, at »frempantsætningen ikke må foretages før et større beløb end frempantsætterens [Vs] tilgodehavende hus udstederen [U]«.

Afgørelserne efterlader en del tvivlsspørgsmål:

Det fremgår det ikke helt klart, om Højesteret i sin fremhævelse af frempantsætningsinstituttets udbredte anvendelse i forbindelse med fondsborsvekseleres dispositioner over sikkerhedsdepoter har begrænset ordningen til den nævnte personkreds.<sup>28</sup> Selv om det kan have spillet ind, at fremgangsmåden er anvendt på et område, hvor særlige regler om offentligt tilsyn skaber en begrundet sikkerhed for, at det diffuse begreb »belæningsverdiens« ikke sættes til et højere beløb end det, der udgør det underliggende skyldforhold i relationen mellem frempantsætteren [V] og udstederen [U], har det dog formodningen imod sig, at Højesteret kun har villet anerkende en frempantsætning af den nævnte art, når denne udfolder sig inden for et nærmere afgrænsset (om end praktisk vigtigt) erhvervsområde. Højesteret tog heller ikke, således som sagerne var forelagt, stilling til, om frempanthaveren [F] i givet fald måtte respektere, at udstederen (U) ved i god tro at betale ydelser i henhold til

28. Professionen som fondsborsvekseler er nu afskaffet.

det underliggende skyldforhold til frempantsætteren ville være frigjort i forhold til frempanthaveren med den virkning, at frempanthaverens muligheder for at gøre fordringen gældende ville være bortfaldet i samme omfang. Uafklaret er det endvidere, om frempantsætteren ved at give *transports* til en anden end frempanthaveren på (dele af) den underliggende fordring kan skabe en ret for transporthaveren, som ikke kan anføres af frempanthaveren.

Adskillelsen af pantsækerhed og det underliggende skyldforhold synes i øvrigt at kunne give anledning til andre problemer af større eller mindre praktisk betydning. Under hensyn hertil og i betragtning af, at omfanget af den underliggende fordring trods alt ikke frakendes betydning, selv om en overdragelse alene omfatter panteretten – U 1985.719 H fastslår udtrykkeligt, at frempantsætningen ikke må ske før et hejesterettsligt svarende til frempantsætterens tilgodehavende hos udstede, ten af ejerpantebrevet – og at frempanthaveren under alle omstændigheder skal sørge for underretning af skyldneren for at hindre, at denne (eventuelt med frigivende virkning) betaler til frempantsætteren, er det ikke ganske utvivlsomt, at der med anerkendelsen af adskillelsestmuligheden er føjet en i alle henseender positiv dimension til brugen af ejerpantebrev. På den anden side var det resultat, Højesteret nåede til, nok nødvendigt for ikke at prægge den praksis med genbelåning af værdipapirer, som ganske åbenbart spiller en rolle bl.a. i vekslererkredse.

I U 1999 B s. 30-31 har Bjørn Witup refereret en Vestre landsretsskendelse af 9. juni 1998 (10. afd. B 1013/97), hvor de faktiske forhold i det væsentlige svarede til hejesteretsafgørelse fra 1984 og 1985 bortset fra, at denne sag ikke udspillede sig inden for vekslererkredse. Også i denne sag var nogle ejerpantebrev blevet frempantat uden umiddel overdragelse af den underliggende fordring. I sin begrundelse for ikke at tilslade frempanthavnen at fremsætte nogen krav i henhold til ejerpantebrevene lagde landsretten vægt på, at der – når de underliggende fordringer ikke var overdraget – ikke kunne stattes nogen krav herum alene på frempantsætningsbeklæringen. Ifølge Bjørn Witup synes landsretten med denne afgørelse at have tilsluttet sig den ovenfor gengivne (mildige) for tolkning af U 1984.123 H, nemlig at hejesteretsafgørelsen næppe har afdelt sig om problemstillingen enden for tilfælle, hvor særlige *assumer*, som f.eks. inden for vekslererkredse, klart peger på en anden løsning. I modsat retning se Jesper Wenzel & Nicolai Juul i U 1999 B s. 326-329, hvorfra frempanthaverens besiddelse af ejerpantebrevet er den nedsænket og tilstrækkeligt sikringsakt i forhold til frempantsætternas kreditorer i tilfælle, hvor der opstår spørgsmål om fordeling af et produkt ved salg på en tvangsauktion af den pantsatte ejendom. En medoverdragelse af den underliggende fordring og en demontation i forhold til udstederen anses derimod til vært ofirmoden.

## 13 Overdragelse af skadeslos breve

### 13.1 Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadeslosbrevet

Hvis transporten til en ny kreditor angår fordringer, som allerede er opstillet i forholdet mellem den tidligere kreditor og skadeslosbrevets skyldner, kan skadeslosbrevet også på den nye kreditors hånd sikre den gæld, som skyldneren har pådraget sig over for den tidligere kreditor. Et sådant kreditorskifte kræver ikke skyldnerens medvirken, og den én gang foretagne tinglysning er tilstrækkelig i forhold til skyldnerens kreditorer. Ved overdragelsen bevæger man sig kun inden for de rammer, som allerede er afstukket. Overdragelsen involverer alene et personskifte, som er uden betydning for omfanget af den pantesikrede gæld, jf. f. eks.: *Eyben: Panterettigheder* s. 147. Skyldneren kan som udgangspunkt fremsætte samme indsigelser og modkrav mod den nye kreditor (erhververen af skadeslosbrevet) som mod den oprindelige (overdrageren af skadeslosbrevet).

Til opnødelse af retsværen i forhold til overdragernes kreditorer og erhververe, må det derimod, jf. TL § 1<sup>39</sup>, ske en tinglysning af overdragelsen, ligesom denuntiation over for skyldneren i henhold til GBL § 31 vil være nødvendig for at sikre erhververens beskyttelse af de underliggende (typisk simple) fordringer.

Om forbuddet mod overdragelse af skadeslos breve, der oprettes i forbindelse med virksomheds- og fordringspant, se TL § 47 c, stk. 2, 2. pkt., og § 47 d, stk. 2, 2. pkt., og nærmere nedenfor i kapitel II.<sup>40</sup>

39. Bestemmelser i TL § 1 a, stk. 4, tager efter sin formulering kun sigt på ejerpante breve. Se i øvrigt *Sikkerhed i fast ejendom* s. 79.

40. Under omtalen af bestemmelserne i TL § 47 c, stk. 2, 2. pkt., og § 47 d, stk. 2, 2. pkt., om det særlige forbud mod overdragelse af et skadeslosbrev, der sikrer henholdsvis et virksomheds pant og et fordringspant, antager *Nic Jul Clausen og Camilla Hardy Jensen: Sikkerhed i fordringer*, 7. udg. (2014) s. 99, at det allerede følger af almindeligt regler om skadeslos breve, at et skadeslosbrev ikke kan være genstand for en overdragelse. Forfatterne skylder dog at påvise eksistensen og indholdet af de såkaldelige regler, der kan begrunde denne overraskende udropfattelse. Ved affattelsen af § 47 c, stk. 2, 2. pkt., og § 47 d, stk. 2, 2. pkt., ved lov nr. 1613 af 26. december 2013, er det tilmed blevet tydeliggjort, at overdragelsesforbuddet i de nævnte bestemmelser alene vedrører skadeslos breve til sikring af virksomheds- og fordringspant og ikke skadeslos breve i almindelighed.

### 2.2.2 Overdragelse af skadeslosbrevets dækningstrinne

Een overdragelse til en ny kreditor af skadeslosbrevets dækningstrinne isoleret, dvs. uden samtidig overdragelse af underliggende fordringer, har ingen umiddelbar praktisk betydning, smh. den tilsvarende situation og form i afsnit 2.1.2 om en isoleret overdragelse af underpanteretten i henhold til et ejerpantebrev. Dette skyldes, at et skadeslosbrev efter sit indhold udelukkende hjemler en panteret, der accessorisk er knyttet til et skyldforhold.<sup>31</sup>

### 2.2.3 Sikkerhed for øvrige fordringer

Såfremt den nye kreditor (frempanthaveren) – efter at skadeslosbrevet er transporteret til ham – ønsker, at dette skal sikre frempanthaverens eventuelle *egne fordringer* mod udstederen, skal der tinglyses en andringsplæning herom, jf. TL § 1. En tinglysing – hidrotende fra (tiltrådt af) skadeslosbrevets udsteder – er nødvendig, selv om den nye kreditors samlede tilgodehavender kan rummes inden for skadeslosbrevets i forvejen tinglyste ramme. Dette skyldes, at skadeslosbrevet efter sit indhold sikrer mellemværender i forhold til en bestemt kreditor, hvorfor overdragelse af andre mellemværender under sikkerheden indebærer en dring af vilkårene for en tinglyst aftale, som i lighed med andre dispositioner over den faste ejendom må tinglyses, jf. TL § 1. Ändringen af pantebrevet udloser som sådan alene den faste afgift på 1.660 kr. efter tinglysningsafgiftlovens § 7, og altså ikke tillige procentafgift efter § 5, stk. 1, 1. pkt.

## 3. Tinglysningen mv. af pantebreve i fast ejendom

### 3.1 Grundlaget for og fremskaffelsen ved tinglysningen

Som grundlag for tinglysningen kræves et dokument, der anmeldes til tinglysing. Dokumentet skal indeholde oplysning om vedkommende ejendoms matrikelnummer og adresse, jf. TL § 9, stk. 1, 1. pkt. Det skal endvidere indeholde oplysninger om person- eller CVR-nummer på de ifølge dokumentet (pantebrevet) forpligtede og berettigede samt på anmelder, og det skal angives, hvem meddeleser om tinglysningen med

31. R. Willemsen: Tinglysningsloven s. 30 og tilhør. Ejerpant og panteprioriter s. 71. Se i øvrigt U 1955:264 U og U 1997:405 U og her til: Axel Olses i Juristen 1939 s. 363, var f. b. Pantebetingelser s. 147 samt Bent Jørgens: Prorumsstillingen s. 142. U 1933:105 V angik et tilfælde, hvor der med samtykke fra skadeslosbrevets pantehaver blev givet en ny kreditor tilhørende prioriter med pantehaveren ifølge skadeslosbrevet.

håndende virkning kan sendes til, jf. § 9, stk. 1, 2, pkt. Anmelderen vil dog være en advokat eller et pengeinstitut, der på udstederens vegne søger for den praktiske del af tinglysningen. Anmelderen kan dog også være identisk med udstederen af dokumentet. Anmelderen kan trække sig i en tinglysning, men han kan ikke som sådan foretage ændringer i dokumentet. Eventuelle ændringer i dokumentet må foretages af de i henhold til dokumentet berettigede eller forpligtede parter.

Se også § 9, stk. 2, hvorefter det skal fremgå af pantebrevet, hvis dette er udstedt i henhold til fuldmagt, jf. TL kap. 7 a, eller af en autoriseret anmelder, jf. kap. 7 b. Disse ordninger er omtalt i kapitel 3, afsnit 1.4.5. § 9 er udformet med henblik på, at prævelsen i vidt omfang kan ske maskinel. Oplysningerne vil sætte Tinglysningsretten i stand til fra de centrale person- og virksomhedsregister at indhente relevante identifikationsoplysninger, herunder korrekt navn og adresse.

Ved udlæg i fast ejendom, bortset fra udlæg på grundlag af pantebrev med pant i ejendommen, ved arrest i fast ejendom og i tilfælde af en ejendoms salg ved endelig auktion, skal fogeden *ex officio* foranledige meddelelse herom tinglyst, jf. § 13, stk. 1, 1. pkt., se i øvrigt bemerkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1.4.5.1.<sup>32</sup> I tilfælde af konkurs og behandling af dædsbo ved bobestyrer skal skifteretten foranledige meddelelse herom tinglyst, når kurator eller bobestyrer meddeler skifteretten, at boet omfatter fast ejendom, jf. § 13, stk. 1, 2. pkt.

I tingbogen har hver ejendom sit ejendomsblad (skærmbillede), jf. § 17, stk. 1.

Et dokument indføres kort ved angivelse af dokumentets karakter og den, til hvem det er udstedt, modtagelsesstedspunkt samt løbenummer, jf. § 17, stk. 2, 1. pkt. Ved rettigheder, der er knyttet til en tidsfrist, ansøres denne, jf. § 17, stk. 2, 2. pkt. Såfremt den anmeldte ret er betinget, ansøres dette, jf. § 17, stk. 3, 3. pkt.

Ved panterettigheder ansøres pantesum, rentefod og prioritetsstilling, jf. § 17, stk. 3, 2. pkt. Prioritetsstilling kan ansøres ved nummerering, jf. § 17, stk. 3, 3. pkt. De særlige anvisninger vedrørende prioritetsstillingen for panterettigheder i eller inden for rammerne af et ejerpan-

<sup>32</sup> En tinglysning af pantebrevudlæg (umiddelbart udlæg på grundlag af pantebrev) vil som oftest være overfladig, da den panteret, for hvilken der foretages udlæg, i følgeven er tinglyst og således har sikret en plads i prioritetsordenen. Af denne grund er pantebrevudlæg ikke omfattet af fogedens pligt til at foranledige udlæg tinglyst. Om umiddelbart udlæg, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 6, se nærmere i afsnit 5.

tebrev, der er nævnt i § 17, stk. 3, 4. og 5. pkt., er omtalt foran i afsnit 1.2.1 under omtalen af TL § 15, stk. 6, 2. og 3. pkt.

Hvilke § 15, stk. 6, 1. pkt., skal et dokument vedrørende panteret, bortset fra retspant, lovbestemt pant og underpant i et ejerpantebrev, som tidligere nævnt angive de enkelte foranstændende hæftelser i ejendom, men samt disse belob. Udtryksmåden »dokument vedrørende pante-  
ret« og ikke »pantebrev« skyldes, at § 15, stk. 6, 1. pkt., tillige skal finde  
tilgang på f.eks. skader og servitutter, der lyses pantstiftende (f.eks.  
almindelige vendinger holdt henvisning til tingbogens udvisende (f.eks.  
»... om ejendommens pantehæftelser henvises til tingbogens oplysninger herom...«) opfylder derfor ikke lovens krav i denne henseende. Hvis et  
dokument ikke opfylder kravet i § 15, stk. 6, 1. pkt., f.eks. hvis et  
pantebrev blot angiver at ville have »bedst mulig prioritet« eller blot  
benviser til tingbogens udvisende for så vidt angår de pantehæftelser,  
der respekteres, vil dokumentet blive tinglyst med retsanmærkning, if.  
Carstensen og Rondam: Pant s. 215. Med udtryksmåden »disse belobe  
sigtes der til det tinglyste belob.<sup>13</sup>

Et pantebrev skal for at kunne blive tinglyst angi en bestemt fast  
ejendom, jf. TL § 10, stk. 1. Med § 10, stk. 1, sigtes der bl.a. til, at der ved  
tinglysing af et dokument ikke kan stiftes en ret over en del af en fast  
ejendom. Angår et pantebrev en del af en fast ejendom, kan endelig  
lysing normalt ikke ske, forinden der af matrikelmyndighederne er  
meddelt tilladelse til udstykning. Derimod kan dokumenter, herunder  
pante breve, hvorved der stiftes rettigheder over f.eks. frastykkede arealer  
af en fast ejendom, indføres foreløbigt på hovedejendommens blad i  
tingbogen, jf. § 14 i udstykningloven, lovbg. nr. 1213 af 7. oktober  
2013, sammenholdt med TL § 15, stk. 3, der skal ses i sammenhæng med  
netop TL § 10, stk. 1. § 10, stk. 1, medfører dog, at den betingede ret, så  
langt udstykningen ikke er gennemført, vil hvile som en hæftelse på  
hovedejendommen i tilfælde af en tvangsauktion over denne – og altså  
ikke blot hæfte på det eller de frastykkede arealer.<sup>14</sup>

Hvis tinglysningen alene er knyttet til en bygning og ikke til ejendommen, jf. TL § 19 om bygninger på lejet grund, må der ved tinglysing af  
bl.a. pantebreve være klart, hvilket der ikke er altid pantsækerbet, ikke kan  
tinglyse.

13. Se i øvrigt TLBG § 19-23 om de tinglysningsemneiske krav til pantstiftende dokumenter.

14. Betegnelsen i § 10, stk. 1, om, at et dokument for at kunne blive tinglyst, skal angi en ret over fast ejendom, vil uden videre være opfyldt, når denne ret er et pantebrev i letter retstofsigtet mod den faste ejendom. I udtryksmåden »ret« ligger, at en ret angiver en f.eks. et pengekvarse, for hvilket der ikke er altid pantsækerbet, ikke kan tinglyse.

ing tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad i tingbogen med forneden henvisning til og fra ejendommens ejendomsblad (skærmbillede), og behandles i det hele efter tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom, jf. § 19, stk. 1, 1. pkt., og nærmere nedenfor i kapitel 9. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller på soterritoriet (f.eks. en badebro), uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbli- ven på stedet, jf. § 19, stk. 1, 2. pkt.<sup>35</sup> Ved tinglysningen vedhæftes en fil med lejekontrakten, der som følge af udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1), højst kan indgås for en periode af 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom og ikke for et længere tidssrum end 10 år, hvis arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom, jf. § 16, stk. 1, nr. 2). § 16 er dog ikke til hinder for, at en aftale om brugsret formyes for en ny 30-årig eller 10-årig periode.

Se om opfyldelse af bestemthedskravet i TL § 10, stk. 1, bl.a. U 1977.772 Ø og U 1974.209 V.

U 1977.772 Ø: Påtegning på et af D1 til D2 udlejet skadeslojsbrev, hvorved bl.a. soterritoriet blev udvidet til at omfatte »opførte bygninger på matr. nr. 1 di, Odense Vestermark, Hans Tausens sogne, der udgjorde en af D1 til D2 udlejet grund, rummede ikke en sådan individualisering, at påtegningen kunne tinglyses, jf. grundfestningen i TL § 10, jf. § 19.

Se derimod U 1974.209 V: Dokumenter, herunder bl.a. et pantebrev, vedrørende et sommerhus på lejet grund – betegnet som »grund nr. 64 af den sommerhuskolonien »Strandlyste«, Snaptun, tilhørende ejendom, matr. nr. 13 q, Nørby, Glud sogne – blev antaget til tinglyming, idet der i det foreliggende tilfælde ved udtrykkelig angivelse af den lejede jordiørs særlige nummer i den samlede udstykningsplan over sommerhuskoloniens lodder fandtes at være sket en behørig identifikation af sommerhusbygningen. Tinglysningsdommeren ville afvise tinglyming med den begrundelse, at »sommerhuset ikke ligger på et særskilt matr. nr., jf. U 1973.218 Ø«. Landsretten besværgede, at tinglysningsdommeren havde misforstået U 1973.218 Ø og fastnog, at bygningen var behørigt identificeret.

I forbindelse med tinglysningsreformen blev der indført en bestemmelse i § 19, stk. 2, 1. pkt., hvorefter den geografiske placering af en bygning på lejet grund mv. skal noteres i tingbogen, inden der første gang sker tinglysing af en rettighed, leks. en panteret, på en sådan bygnings-

35. Hvis rettigheder over bygningen begøres tinglyst på grunden i stedet for på bygningens blad i tingbogen, vil dokumenter herom blive afvist.

ejendomsblad i tingbogen. Tinglysningsretten kan som grundlag for en sådan notering forlange en erklæring fra en landinspektør om spørgsmålet, jf. § 19, stk. 2, 2. pkt. Det vil bero på Tinglysningsretternas sken, om en sådan landinspektorerklæring skal indhentes, men det forventes, at det vil blive stillet krav herom i de fleste sager om tinglysning af rettigheder over bygninger på lejet grund.

### 3.2 Fiksering eller maksimering

Det er berort i afsnit 1.2, at et pantebrev for at kunne tinglyses skal have et indhold, der er vadelig fastsat, jf. TL § 10, stk. 2, 1. pkt.<sup>36</sup> Dog kan skadeshavere tinglyses, blot der er angivet et størstbeløb for den sikringsgeld, jf. § 10, stk. 2, 2. pkt. Pantegelden i henhold til et pantebrev skal desfor enten være *fikseret* eller *maksimeret*.

§ 10, stk. 2, 1. pkt., er for så vidt angår bestemmelsens anvendelse på hovedstol og rente i pantebreve i fast ejendom først og fremmest båret af et hensyn til den eller de efterstående panthavere. Disse rettighedsdøbere har et naturligt krav på ordnede forhold mellem panthaverne og på yderste fald beløbsmessigt skal respektere på en foranstændende prioritet. Også andre tredjemand, f.eks. pantsætterens kreditører, kan have en interesse i at vide, i hvilket omfang pantsætterens aktiver er behæftet med tingligt sikrede krav.

Kravet om fiksering af pantegelden indebærer, at pantsætternas hovedstol, rente og øvrige vilkår skal være angivet efter *objektivt konstruktive kriterier*.

U 1976-414 H: Et pantebrev, hvis hovedstol og rentegeld hver termin skulle reguleres i taket mod det foreregulerende prinsæde, fandtes at opfylde kravet i TL § 10, stk. 2, og pantsætteret måtte derfor anlægges til blyding. Se også U 2001-2427 G, hvoraf et ejerpantebrev i tilfælde af tvangsauction over den pantsatte ejendom skulle forretnes fra tvangsauctionsudspunktet, til betaling fundt sted, med en rente fastsat til 10 % p.a. over diskonteret pris tvangsauctionsudspunktet. Rentebestemmelsen fandtes endelig fastsat, jf. TL § 10, stk. 2.

U 1977-221 H antog, at en regulering af hovedstolen i en bevaringservitut, der var begyndt lige påstiftende til sikkerhed for vedligeholdelses- og faststandsarbejder for et beløb svarende til 10 % af den til enhver tid nærværende offentlige ejendomsværdi,

<sup>36</sup> Efter endringen i 2006 af bl.a. TL § 10 er den tidligere bestemmelse i § 10, stk. 3, nu nummereret som § 10, stk. 2. Der skets ikke herved nogen ændring af bestemmelsens indhold.

### 3. Tinglysningen mv. af pantebreve i fast ejendom

af mindst 500.000 kr., opfyldte fikseringskravet i § 10, stk. 2. På samme måde er det muligt at tinglyse en renteangivelse i forhold til Nationalbankens diskonto eller anden officielle mildestok, jf. U 1976.631 Ø, hvorefter en påtegning på et ejerpantebrev om, at pantebrevets fremtidig skulle forrentes med 1 pct. over en banks til enhver tid gældende konservativerente, kunne lyse. Muligvis vil en sådan variabel rente kun kunne godkendes i private pantebreve til kreditører, når disse på samme måde som pengeinstitutter der underkastes offentlig tilsyn, se U 1986.614 Ø og U 1991.450 V, der afviste at tingbørs tilsvarende rentebestemmelser i pantebreve til henholdsvis et privat finansieringselskab og FDB.

I U 2004.2296 Ø var pantegalden ifølge et pantebrev fast forrentet, men pantebiborre havde mulighed for på et senere tidspunkt at vælge en nærmere beskrevet variabel forrentning og herudover ret til at vende tilbage til en fast forrentning og mulighed for på ny at vælge variabel forrentning og så fremdeles. Pantebrevet fandtes at kunne tingbørs, idet pantebrevets rentebetingelser angav tilstrækkeligt præcise kriterier for pantebibitors valgmulighed mellem fast og variabel forrentning og for, hvorledes renten skulle beregnes ved hver af de to nævnte forrentningsmetoder. TL § 10, stk. 2, var derfor ikke til hinder for tinglysing af pantebrevet. Se tilsvarende U 2009.2251 Ø: Et af realkreditinstitutset R udstedt pantebrev, hvor renten var variabel og fastsattes af R i overensstemmelse med R's til enhver tid gældende rentepolitik for løn af den pågældende art, kunne kræves tinglyst. Landsretten anførte, at under hensyn til at renten efter formuleringen af rentevilkøret fastsattes efter generelle retningslinjer, og at R var underlagt offentlig tilsyn, var kravet i TL § 10, stk. 3 [nu stk. 2] om, at et dokumentets indhold skal være endeligt fastsat, opfyldt.

Se også den bl.a. nedenfor i dette afsnit og nærmere i kapitel 10, afsnit 1.2.1, omstalte U 2003.2621 Ø, hvorefter et pantebrev, hvis vilkår tillod, at der kunne aftales afdragsfrihed i indtil 10 år, jf. LRR § 4, stk. 2, kunne tinglyses, selv om der ikke i pantebrevet var taget stilling til, om der efter TL § 40, stk. 3, skulle indhentes samtykke fra en efterstående pantehaver, hvis afdragsfrihed blev aftalt.

Allerede forud for indførelsen i 1982 af adgangen til at yde indeksregulerede realkreditlån har det i retspraksis været muligt at tinglyse indeksregulerede, private pantebreve, når blot indeksreguleringen er fastsat således, at der ikke senere kan rejse tvivl om, hvorledes eventuelle reguleringer af rente, afdrag og restgeld skal ske.<sup>37</sup>

TL § 10, stk. 3 [tidligere stk. 4], der indeholder en særegel om fikseringskravet i pantebreve til realkreditinstitutter (rentetilpasningslån), blev indsat i tinglysningsloven i 1976 i anledning af realkreditinstitutternes indførelse af disse lån, idet der hos bl.a. justitsministeriet og

37. Se generelt om indekspanteheder nedenfor i kapitel 10, afsnit 3 og Bent Jensen, Prioritetstillinger s. 204-219.

Dommersførelsen var opstillet tvivl om, hvorvidt en tinglysning af et rentetilpassingslån ville være i overensstemmelse med fikseringskravet i § 10, stk. 2, 1. pkt.

§ 10, stk. 3, 1. pkt., bestemmer, at pantebreve til realkreditinstitutter, som er godkendt af staten, kan tinglyses, unset at storreisen af rente og lignende ydeler samt lånets fordeling på de enkelte afdrag ikke er endeligt fastsat, såfremt pantebrevet indeholder bestemmelse om, på hvilke betingelser en senere fastsættelse eller regulering heraf skal finde sted.<sup>38</sup> I U 1986.6180 fandtes dette krav ikke at være opfyldt: Et til en kreditmindsterig rente på 11 pct. p.a. kunne ændres, såfremt den offentligt fastsatte angivelse på hvilken måde ændringen kunne ske, fandtes pantebrevet ikke at opfylde betingelserne i TL § 10, stk. 4 [stk. 3]. Ifølge § 10, stk. 3, 2. pkt. behøver en senere fastsættelse af de nævnte vilkår ingen tinglysning.<sup>39</sup>

Ved en i 2007 indsat tilføjelse til § 10, stk. 3, 1. pkt., blev bestemmelsen udvidet til også at finde anvendelse på pantebreve til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, hvis pantebrevet udelukkende indgår som sikkerhed for udstedeelse af særligt sikrede obligationer (SDO/SDRO-lån, se herom nedenfor).

Rentetilpassingslån, der markedsføres under forskellige betegnelser, f.eks. »FlexLån«, »Tilpasningslåne«, »BoligXlån«, »FlexGaranti«<sup>40</sup>, »RentecMax« mv., er realkreditlån med periodisk aftalte rentetilpasninger (F1-lån, F3-lån, F5, F10-lån), jf. nærmere *Karsten Beltoft & Ole Jørgensen i Advokaten* 1997 s. 35-38 og samme i *Revision & Regnskabsvisningen* 1998, h. 7 s. 28 ff. Karakteristisk for disse lån, der i tinglysningsmæssig henseende, herunder i skader, betegnes som »kontantlån med rentetilpasning«, er, at de er baseret på inkonverterbare obligationer med en kortere løbetid end lånets løbetid. Renten for lånene bliver variabel, idet der ved udlebet af den enkelte periode sker en refinansiering af lånet ved salg af de bag lånetliggende obligationer. Ligesom ved kontantlån omregnes kurstabot eller kursgevinsten ved udbetalingen til et rentetilleg eller -fradrag.

Afviklingen af sådanne lån vil forløbe nogenlunde som et traditionelt annuitetslån alene med den nævnte forskel, at rentevilkårene efter udle-

38. Herved kommeter TL § 10, stk. 3, til at fremstå som en undtagelse fra hovedreglen i § 10, stk. 2.

39. Om forhistorien til § 10, stk. 3, se *Holmgård Nielsen i U 2001 B* s. 42-43.

### 3. Tinglysnings my. af pantebreve i fast ejendom

bet af en af låntageren bestemt periode i lånetets løbetid (1-5 år eller eventuelt 10 år) tilpasses ændringer i renteniveauet, hvilket kan medføre ændringer i størrelsen af de enkelte afdrag, se om forarbejderne til TL § 10, stk. 3, Folketingstidende 1975/76, tillæg A, sp. 3965 ff.

Om den senere tinglysningspraksis se U 1997.1422 V, hvor tinglysningsdommeren under henvisning til TL § 10, stk. 2, havde afvist et af en bank koncipieret pantebrev af typen »lån med rentetilpasning og særlige indfrickevilkår« fra tingbogen. Landsretten fandt imidlertid, at pantebrevet var et tilstrækkeligt præcise og ikke vilkårlige kriterier opregnede vilkårene for henholdsvis pantedebitors betaling i de forskellige betalingssituationer og opgører i tilfælde af misligholdelse. Pantebrevet skulle herefter tinglyses endeligt.

U 2000.2200 V angik tinglysing af to pantebreve til sikring af et 30-årigt inkonverterbart obligationsanmutedslån med rentetilpasning.

Af pantebrevenes vilkår med hensyn til rentefastsættelse, rentegaranti og rentetilpasning (»Særlige bestemmelser« pkt. 4) fremgik følgende:

»Med virkning fra den ... vil lånet blive refinansieret i umiddelbar tilstand med låntager. Skønt låntager ikke træffer beslutning om refinansiering, vil [institutet] refinansiere lånets restgeld med et nyt inkonverterbart obligationslån med rentetilpasning og med fastholdelse af lånetets oprindelige løbetid. [Institutet] forbeholder sig ret til at opkræve kurtag, gebyrer og foretage kursjustering ved refinansiering, for hvilke omkostninger nævnte pantebrev giver sikkerhed.«

Tinglysningsdommeren afviste med henvisning til TL § 10, stk. 3, og stk. 4 (nu stk. 2 og 3) pantebrevene fra tinglysing, idet disse ikke fandtes at indeholde objektive og entydige kriterier til fastlæggelse af lånevilkår i forbindelse med refinansiering. Landsretten bestemte derimod, at pantebrevene burde antages til tinglysing, idet retten som begrundelse herfor anførte følgende:

»Pantebrevenes »Særlige bestemmelser«, pkt. 4, næste afsnit, angiver efter tilstrekkeligt præcise kriterier, hvormed restgelden pr. ... kan refinansieres hos kvarrente [realitetsinstitutet]. Tinglysningslovens § 10, stk. 3 og 4 (nu stk. 2 og stk. 3) er derfor ikke til hinder for tinglysing af pantebrevene ...«.

I U 2000.2364 Ø tog Østre landsret stilling til tinglysing af to pantebreve, der med hensyn til refinansiering my. indholdsmæssigt svarede til det pantebrev, der efter Vestre landsrets opfattelse i U 2000.2200 V kunne antages til tinglysing. Østre landsret fandt imidlertid, at pantebreve

vet hende afvises fra tinglysing, idet landsretten som begrundelse herfor anførte følgende:

„Da denne retsgård pr. ... efter aftale mellem debitor og kreditor kan refinansieres, såd at tinglysing af et pantebrev, og da det af pantebrevenes indhold ikke fremgår på hvilke nærmere vilkår dette kan ske, findes pantebrevenes indhold ikke at være tilstede i tinglysingssagen § 10, stk. 3 [se stk. 2]“.

Således som Østre landsrets præmisser er formuleret, lægger kendelsen ikke op til, at det skulle være udelukket at tinglyse et realkreditinstitutets pantebrev med rentetilpasningsklausul, hvilket også ville have været i strid med de hensyn, der ligger bag TL § 10, stk. 3. Det må imidlertid være en betingelse, at indholdet af et sådant pantebrev opfylder det – både i § 10, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3 – fastsatte krav om, at indholdet af pantebrevet er endeligt fastsat.

For rentetilpasningslån indebærer dette, jf. § 10, stk. 3, at pantebrevet skal angive, på hvilke betingelser en senere fastsættelse eller regulering af startdatoen og rente og lignende ydelser samt lånets fordeling på de enkelte afdrag skal ske. Dette krav er efter Østre landsrets opfattelse ikke opfyldt ved en klausul, der ikke fastsætter betingelserne for refinansiering i de tilfælde, hvor refinansieringen sker efter aftale mellem debitor og kreditor, men kun hvor refinansieringen foretages ensidigt af realkreditinstituttet.

Det er uheldigt, at to landsretskendelser vedrørende tinglysing af identiske pantebrevsvilkår om rentetilpasning falder forskelligt ud. Såfremt Vestre landsret i U 2000.2200 havde valgt at legge vægt på, at vilkårene for de omhandlede pantebreve muliggjorde, at debitor og kreditor frit kunne aftale betingelserne for refinansiering, ville dette formentlig – svarende til U 2000.2364 Ø – have bevirket, at pantebrevene var blevet afvist fra tinglysing, jf. Peter Mortensen i U 2001 B s. 135. Se også om de to afgørelser Anton Holmgård Nielsen i U 2001 B s. 42-45 der tillige peger på, at hverken tinglysningsdommerne eller de to landsretter ses at have overvejet betydningen af, at de pågældende realkreditinstitutter ydede rentetilpasningslånet som *obligationslån*. Efter ordlyden af § 10, stk. 3, er det uden betydning, om rentetilpasningslånet er et kontantlån eller et obligationslån. Det fremhæves særligt, anf. st. s. 44, at refinansiering af et obligationslån typisk efter refinansieringen vil være større end før refinansieringen som følge af, at det typisk vil være et kurstab ved salget af de bagved liggende obligationer. Herved vil refinansieringen kunne være i strid med det almindelige oprykningsprincip i TL § 40, stk. 3 (se kapitel 10, afsnit 1.2), der forudsætter, at en ef-

Der er ikke i de refererede kendelser eller i retspraksis i øvrigt taget vigtig at dette spørgsmål.  
Også i U 2000.1211 H, der angik en valutaændringsklausul, var bestemthedskravet et tema:

Sags angik et realkreditpantebrev på 415.200 EUR vedrørende et kontantlån med rentefaststilling og valutaændringsklausul. Af pantebrevets særlige bestemmelser fremgik, at debitor og kreditor ved rentefaststilling, hvor alle udstedte obligationer skulle refinansieres, kunne aftale at ændre lånets valuta fra danske kroner til euro eller omvendt efter en kurs fastsat i overensstemmelse med kreditors til enhver tid gældende bestemmelser for udbetaling og fastsættelse af kurset. Det måtte lægges til grund, at det med valutaændringsklausulen var tilsigtet, at en ændring af valutaen skulle kunne gennemføres ved aftale mellem debitor og kreditor, uden at det var nødvendigt at indhente samtykke fra øfterstående pantehavere. Da afgørelsen om ændring således var overladt til parterne, fandtes valutaændringsklausulen at måtte anses for stridende mod kravet i TL § 10, stk. 3 [nu stk. 2] om, at indholdet af et dokument skal være endeligt fastsat. Heller ikke TL § 40, stk. 7, fandtes at give selvstændig hjemmel for at ændre lånets valuta, s.m.b. i øvrigt bemærkningerne til U 2000.2290 V og U 2000.2364 Q umiddelbart ovenfor. Holmgard Nielsen i U 2001 B s. 43-44 og bemærkningerne til U 2000.1211 H og forholdet til TL § 40, stk. 7, nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.3.4. Højesteret tilrådte derfor, at pantebrevet var blevet afvist fra tinglysning.

Hvis derimod en valutaændringsklausul efter sit indhold er objektiv, f.eks. åbner mulighed for på bestemt angivne og objektive vilkår at kunne ændres til en anden valuta, er bestemthedskravet i § 10, stk. 2, 1. pkt., opfyldt. En sådan objektiv bestemELSE af valutaen fandtes ikke at være til stede i U 2009.864 V, der dog ikke angik et pantebrev men derimod en klausul om islamisk finansiering af købsummen i et bestemt skade.

Et sterkt fællesskabsretligt synspunkt, der dog til en vis grad er materieligt og dersørækker ud over de her behandlede tinglysningsmæsige konsekvenser af kravet om bestemthed, er kommet til udtryk i en sag, der præjudicieldt blev forelagt EU-Domstolen af Oberster Gerichtshof (Østrig) (EU-Domstolens sag C-222/97, Trummer, af 16. marts 1999):

EU-Domstolen fastslag, at EU-rettens bestemmelser om frie kapitalbevegelser er til hinder for nationale bestemmelser, hvorefter en panteret i fast ejendom skal tinglyses i national valuta, selv når panteretten skal tjene som sikkerhed for en fordring, der skal betales i en anden medlemsstats valuta. Hovedsagen, dvs. den for Domstolen forelagte nationale sag, angik stiftelse af en panteret i en fast ejendom beliggende i Østrig til

skæbte for løbsummen for ejendommen, som skulle betales i tyske Mark. Hvis en pantet ret kan påstøt i fast ejendom kan stiftet i østrigiske Schilling. Domstolen fastlod for dit henvist, at en pantet ret i fast ejendom som den i hovedsagen omhandlede er omfattet af bestemmelserne om kapitalbevægelser, idet en sådan panneret er udelig kontrakt til en kapitalbevægelse, nemlig realisering af en investering i fast ejendom. Det måtte nemlig anses for omfattet af afsnittet om »kautioner, andre garantier og pantretigheder i den nemestklar for kapitalbevægelser, som er fastsat i bilaget til Rådets direktiv 88/361, og som har vejledende værdi ved definitionen af begrebet kapitalbevægelse i traktaten.

EU-Domstolen konstaterede dermed, at forbuddet mod at tinglyse en panneret i en anden medlemsstats valuta udgør en hindring for de frie kapitalbevægelser. Forbuddet indhæller nemlig, at pantretten risikerer at få en lavere værdi end den sikrede fordrag på grund af efterfølgende valutabevægelser. Dette vil kunne afholde de kontraherte parter fra at aftale en fællesting i en anden medlemsstats valuta og dermed fristage dem en ret, som udgør en bestanddel af den frie bevægelighed for kapital. Endvidere kan forbuddet påvirke parterne yderligere udgifter, da det tvinger dem til at beregne fordringen i national valuta med henblik på tinglysning af pantretten. Hvis ikke Domstolen kunne forbudt ikke anses for begrundet, blot fordi det sætter kreditorene med en lavere præmieoplads i stand til at hænde det nojagtige beløb på de foranstendte prioriter. Dette hensyn må nemlig afviges over for usikkerhedsmomentet for de løntræphaver, hvis kryd er fastsat i en udenlandsk valuta.

Uklarhed eller manglende entydighed i et pantebrevs tekst vil kunne medføre afvisning af pantebrevet fra tinglysning, se U 1989.510 Ø, der indeholder en klausul, hvorefter »... dette skadesløsbrev ved hel eller delvis aflysning såvel ved ændringer i pantretten og andre ændringer, hvortil pantehaverens samtykke kræves, skal forelægges tinglysningmyndighederne forsynet med forneden påtegning af kreditor, sandtes uforståelig og foligelig blev afvist som stridende imod TL § 10, stk. 2.

Det er forudsat i TL § 41, stk. 3, at det vedtægtsmæssige solidariske ansvar for lån optaget i realkreditinstitutter (»skyggeprioriteten«, omalt nedenfor i kapitel 10, afsnit 2.1.3) kan tinglyses på ejendommen. Dette gælder, selv om man i praksis ikke oplever dette ansvar som en realitet. Bl.a. tages der ikke hensyn til hæftelsen ved afholdelse af tvangsauktion over den behæftede ejendom.

Se også drafstelsen nedenfor i kapitel 10, afsnit 13.1, om forholdet mellem TL § 10, stk. 2, 1. pkt., og klausuler om gradvis opskrivning af hovedstolen i henhold til et ejerpantebrev.

Med gennemførelsen i 2003 af lov om realkreditlån og realkreditobligationer, nu lovbg. nr. 850 af 25. juni 2014 (LRR), blev der skabt basis for ydelse af såkaldte »pauselån«, dvs. realkreditlån, som i en pe-

riode af lånets løbetid (maksimalt 10 år) alene skal forrentes men ikke udgives, jf. lovens § 4, stk. 2. Om forholdet til TL § 10, stk. 2, har Østre Landsret i U 2003.2621 fastslægt, at denne bestemmelse ikke er til hinder for tinglysning af sådanne lån, når lånets hovedstol er maksimeret, og der eventuelle afdragsfrie perioder ikke forlænger lånets samlede løbe-  
tid. Landsretten fastslog endvidere, at den omstændighed, at der i pan-  
tebrevet ikke var taget stilling til, om der efter TL § 40, stk. 3, skulle  
indhentes samtykke fra eventuelle efterstående rettighedshavere, hvis  
der aftales afdragsfrihed, ikke kunne medføre afvisning af pantebrevet  
fra tinglysning. Se nærmere om dette spørgsmål i kapitel 10, afsnit 2.3.  
Afgørelsen er kommenteret af Alex Nymark i Fuldmægtigen 2003 s.  
234-236.

TL § 10, stk. 2, 2. pkt., hvorefter skadesløsbreve kan udstedes under angivelse af et størstebeløb for galden, har et særligt anvendelsesområde i økonomiske fællesskaber, f.eks. ejerlejlighedsforeninger, hvor der påhviler de enkelte deltagere (ejerlejlighedsinnehavere) økonomiske for-  
pligtelser over for fællesskabet, f.eks. pligten til at betale en del af om-  
kostningerne ved driften af fællesskabet. Fællesskaberne anvender dog ofte ejerpantebreve i stedet for skadesløsbreve til dette formål.

En regulering af skadesløsbrevets maksimum kan ske efter de prin-  
cipper, der følger af den fortolkning af § 10, stk. 2, 1. pkt. der er anlagt i retspraksis, dvs. hvis reguleringen sker efter objektive kriterier, smh. f.eks. den tidligere omtalte U 1977.321 H, der angik en deklaration om en bevaringsservitut og efter sit formål tjente samme funktion som et «egentligt» skadesløsbrev, dvs. et pantebrev oprettet på justitsmi-  
nisteriets formular for skadesløsbreve. Se også von Eyben: Panterettig-  
heder s. 124, hvorefter reglen i § 10, stk. 2, 2. pkt. finder anvendelse,  
hvor enten dokumentet indeholder andet og mere end panteaftalen, og  
hvor enten dokumentet betegner sig som skadesløsbrev eller ej. U 1991.384 H tillod tinglysning af en tilfejelse til vedtægterne for en ejer-  
lejlighedsforening, hvorefter der blev stiftet panteret i de enkelte lejlighed-  
heder for fællesomkostninger mv. for et beløb svarende til fordelingstal-  
let ganget med 220 kr.

Detimod vil bestemmelser i vedtægter for f.eks. en ejerlejlighedsfor-  
ening, hvorefter en erhverver af lejligheden uden begrænsninger har ret-  
ten til at få en tidligere ejers gæld til foreningen, ikke kunne gøres gældende over  
for en erhverver af lejligheden på tvangsauktion. Dette ville nemlig ville  
betyde, at kravet (restancen) i strid med TL § 10, stk. 2, hvilede på lejligheden  
som en hæftelse, der hverken opfyldte kravet om endelig fastsat-  
else i § 10, stk. 2, 1. pkt., eller betingelsen i § 10, stk. 2, 2. pkt., om  
maksimering af hæftelsen, jf. U 1982.947 Ø og U 1983.1136 Ø, U

1986-56 V og U 1986-598 Ø og her til *Utrik Rammeeskow Bang-Pedersen*  
i U 2000 B s. 117-124.

### 3.3 Særlige lån

Realkredit- og pengeinstitutmarkedet er til stadighed underkastet lovgivningensessige ændringer.

Bl.a. skabte indførelsen af lovgivning om særligt dækkede obligationer, SDO/SDRO-lån særlig debat. Denne finansieringsmulighed er baseret på kreditinstitutternes udstedelse af særligt sikre obligationer og antages derfor at kunne legges til grund for billigere udi-lån end hidtil. - er en direkte forbindelse mellem lån og obligationer. Loven indebar samtidig, at realkreditinstitutterne ikke længere ville have eneret til at tilbyde boligfinansiering ved udstedelse af obligationer med pant i fast ejendom.

Ved lånecordningens ikrafttræden i 2007 forventede de større kreditinstitutter i Danmark dog, at ydelse af lån i henhold den hidtidige realkreditlovgivning til trods for den nye lånecordnings mulighed for længere løbetid, mulighed for afdragsfrihed i mere end 10 år (som er den normalt længst tilladte afdragsfrihed for de ovennævnte pauselån) og andre lånegrænser ville fortsætte stort set uændret, således at SDO/SDRO-lån kun ville blive et mindre supplement til det nuværende system. Det var forventningen, at det udbredte 30-årige fastforrentede lån fra realkreditinstitutterne også fremtidigt ville være et bærende element i boligfinansieringen.<sup>40</sup>

Adgangen til at udstede særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer falder i tråd med, at de finansielle institutioners virksomhedsområde, også forud for vedtagelsen af lov om finansiell virksomhed (LFV), nu er blevet kraftigt liberaliseret. Reglerne om særligt dækkede obligationer, der lovgivningsteknisk er indført som en tilføjelse til og ændring af LFV, bygger på de såkaldte Basel II-regler, der

40. Realkredit Danmark lancerede dog i oktober 2007 en ny lantype, RenteDyk™, der finansieres ved hjælp af særligt dækkede realkreditobligationer, hvor den pålydende rente fastsættes på basis af en referencerede plus et rentetilleg. Lånet kan ydes som manuel-lån og som amortering-lån med op til 19 års afdragsfrihed med en løbetid på op til 30 år og kan udbetales enten i kroner eller euro. Ved lanceringen af lånet er den pålydende rente fastsat forskelligt i forhold til kroner og euro. Hvis referenceredens falder i forhold til et tidligere tidspunkt, hvor renten blev fastsat (1. april eller 1. oktober), reduceres den pålydende rente tilsvarende. Den pålydende rente kan derimod ikke stige i lånets løbetid.

giver pengeinstitutter mulighed for at basere udlån på udstedelsen af særligt sikre obligationer.<sup>41</sup> I medfør af LFV § 16 a, stk. 1, kan Finanstilsynet tillade, at pengeinstitutter, og realkreditinstitutter udsteder de nævnte obligationer. Disse institutter har sammen med Skibsfinansieringsinstituttet enret til at udstede obligationerne. Realkreditinstitutter med tilladelse til at udstede særligt dække obligationer har enret til at udstede særligt dække realkreditsobligationer, jf. § 16 a, stk. 2 2. pkt.

Selv om de nye regler om SDO-lån medførte enkelte ændringer af lovgivningen, se § 10, stk. 3, § 15 a, stk. 2, § 41, stk. 1, og § 41, stk. 1, der skete ved lov nr. 577 af 6. juni 2007 om ændring af LFV, blev den materielle panteret kun i begrænset omfang berørt af de nye regler, der primært angår fundingen af de nye obligationer, og ikke direkte forholdet til den private låntager.<sup>42</sup> Grundlaget for låntagerens hæftelse i forhold til långiveren skal dog – som ved andre lån i fast ejendom – være sikret ved et pantebrev i låntagerens ejendom.

Det centrale moment i lovgivningen er, at pengeinstitutter, der af Finanstilsynet har fået tilladelse til at udstede særligt dække obligationer, skal etablere og opretholde en gruppe af aktiver, der skal holdes adskilt fra pengeinstitutiets øvrige aktiver, jf. § 152 a, stk. 1, 1. pkt. Aktivernes samlede værdi skal til enhver tid mindst svare til værdien af de udstedte særligt dække obligationer, og pantsikkerheden for det enkelte lån skal til enhver tid overholde lånegransen herfor, jf. § 152 a, stk. 1, 2. pkt. Kravet om adskillelse fra andre midler er begrundet i, at aktiverne primært skal tjene til fyldesgørelse af obligationsindehaverne, og aktiverne indgår ikke i konkursmassen, såfremt långiveren kommer under konkurs. I stedet udskilles aktiverne til et særligt administrationsbo, jf. LFV § 247 a, stk. 1. Tilsvarende reglet om sikkerhedsstillelse mv. for særligt dække obligationer gælder tilsvarende for de særligt dække

41) Endringen af LFV indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/48/EF af 14. juni 2006 om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut. EU-direktivet pålægger ikke Danmark eller andre medlemsstater at indføre ændringer i lovgivningen, og en ophævelse af den nye ordning kan derfor gennemføres uden om EU.

42) Dette bekræftes tillige af, at den pantebrevsformular, der skulle anvendes ved SDO/SDRO-lån, dvs. lån ydet af nogle pengeinstitutter som realkreditinstitutter, jf. bkg. nr. 745 af 28. juni 2007, i alt væsentligt varerede til indholdet af de pantebrevsformularer, der hidtil havde været anvendt både for private lån (formular A) og realkreditslån (formular B). Kun reglen i formularens pkt. 2, der refererede til LFV § 16-16 g om fælles funding, var udtryk for en ændring for de nye lån. Den nu gældende formular for disse særlige lån (Almindelige Betingelser (SDO/SDRO)) findes nu som Bilag 4 i bekendtgørelsen om tinglysing i tingbogen (fast ejendom) (TLBKG).

obligationer, der udstedes af realkreditinstitutter. Regler herom findes i LRR kapitel 4 a.<sup>4)</sup>

De traditionelle realkredits kan som udgangspunkt maksimalt ydes mod en løbetid på 30 år, jf. LRR § 1, stk. 1. For lån til ejerboliger til højresbrug og fridighuse gælder, at disse lån uanset den sikkerhedsretlige placering kun kan ydes således, at de ikke amortiseres langsommere end et 30-årigt lån, der amortiseres over løbeniden mod en ydelse, som udgør en fast procentdel af hovedstolen (annuitetlån), jf. § 4, stk. 1. Denne faste amortisation inden for lånets løbetid kan dog i medfør af lovens § 4, stk. 2, forlænges for en periode af op til 10 år, såfremt der ved faststillelse af lånets afdragstid tages hensyn til panterns forventede verdiforringelse, jf. § 3, stk. 1, 2, pkt.

Før lån sikret ved tinglyst punkt i fast ejendom og ydet på grundlag af udstedelse af særligt drækkende obligationer til ejendomme omfanget af LRR § 5, stk. 1, (herunder bl.a. ejerboliger til højresbrug og private andelsboliger) (SDRO-lån), gælder LRR §§ 3 og 4 dog ikke hvis låneprisen ikke oversiger 75 pct. af ejendommens værdi i handel og vurderet, jf. LFV § 152 d, stk. 2. Konsekvensen af § 152 d, stk. 2, er, at der for de nævnte lån principielt overkkes gældende begrænsninger med hensyn til løbetider eller allcap-frihed under pantsforholdets forleb.

Betrægningerne i den foran nævnte afgørelse i U 2003.2621 Ø om panslånets forenelighed med bestemthedskravet i TL § 10, stk. 2, må antages at gælde også for SDØ/SDRO-lån. Om forholdet til efterstående rettighedshavere i den pantsatte ejendom se nedenfor i kapitel 10.

### 3.4 Afsletning af tinglysningsproceduren

Fordiger der ingen hindring for tinglysing af det pågældende pantsbrev, eller kan det tinglyses med retsanmærkning, tinglyses det, jf. § 16, stk. 1, 1. pkt. Dokumentet indføres kort ved angivelse af dokumentets karakter og den, til hvem det er udstedt (f.eks. »pantebrev til NN ...«). Endvidere anføres den dag, dokumentet er modtaget i Tinglysningsretten samt løbenummer jf. § 17, stk. 2, 1. pkt. Ved rettigheder, der er knyttet til en tidsfrist, anføres denne, jf. § 17, stk. 2, 2. pkt. Er rettigheden betinget, anføres også dette, jf. § 17, stk. 2, 3. pkt.

4) Nye regler om risikostyring og kapitalforhold vil kunne føre til en hel eller delvis prægning af det balanceprincippet, der traditionelt har kendetegnet realkreditvirksomheden i Danmark, se om dette princip *Bent Jørgens m.fl. Realkreditloven med kommentarer (1990)* s. 33, s. 149 og s. 189-193.

*Meddelelse om tinglysningen og vilkårene for denne sendes herefter til anmelderen eller den, anmelderen har angivet som modtager af meddelelsen om tinglysningen, jf. § 16, stk. 2, 2. pkt.*

Til udsættelse (aflysing) af pantebreve, herunder rettigheder i eller under for rammerne af ejerpantebreve, kræves samtykke fra den ifølge tingboen berettigede eller bevis for, at retten er ophørt ifølge retsbestilling, jf. § 11, stk. 2, se i øvrigt herom foran i kapitel 3, afsnit 1.4.9. Samtykke fra den berettigede skal i overensstemmelse med TL § 7, stk. 3, ske ved et digitalt dokument med den berettigedes digitale signatur. Reglen finder anvendelse på såvel negotiable som simple tinglyste pantebreve.

#### 4. Overgangsregler for pantebreve

Bestemmelsen i § 15 i lov nr. 539 af 8. juni 2006 om digital tinglysning som ændret ved lov nr. 504 af 12. juni 2009 (i det følgende betegnet ændringsloven) indeholder overgangsregler for pantebreve i forbindelse med indførelsen af det digitale tinglysingssystem. Som nævnt i kapitel 3, afsnit 1.4, er loven for så vidt angår rettigheder, der tinglyses i tingbogen, trædt i kraft den 8. september 2009, jf. bkg. nr. 762 af 20. juli 2009.

Ifølge ændringslovens § 15, stk. 1, bevarer rettigheder over et tinglyst pantebrev, der forud for lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfolgning efter reglerne i gældsbrevloven, denne beskyttelse efter lovens ikrafttræden. Herunder falder de (tinglyste) negotiable pantebreve, herunder ejerpantebreve, der har været genstand for en overdragelse (håndpantsætning), f.eks. i kraft af den tidligere for disse pantebreve gældende bestemmelser i GBL § 22 (ihændehavelse), samt de simple pantebreve, der har været genstand for overdragelse, og for hvilke reglerne i GBL § 31, stk. 1 og 2 (denuntiation) fandt anvendelse.<sup>44</sup> Rettigheder over de i § 15, stk. 1, nævnte panterettigheder kan dog tinglyses straks, jf. § 15, stk. 2, 1. pkt. Ved tinglysningen skal de pågældende pantebreve konverteres til digitale pantebreve, jf. § 15, stk. 2, 2. pkt.

Tinglyste pantebreve, der ikke efter lovens ikrafttræden har været genstand for en overdragelse, bevarer deres beskyttelse over for aftaler

44. En overdragelse eller anden overførsel af såvel negotiable som simple pantebreve i fast ejendom var derimod beskyttet over for udlederens aftaler og kreditorer i kraft af den nu opnåede bestemmelse i TL § 2, smh. med GBL § 22 og § 31, jf. Bent Iversen og Lars Heidegaard Kristensen: Pantret, 1. udg. (2005) kapitel 5, afsnit 1.2, og om de nogle gange regler bemærkningsværdi foran i kapitel 3, afsnit 1.1, i nærværende bog.

og retsforfolgning, se dog nedenfor om ændringslovens § 15, stk. 7. Tinglyste oplysninger om disse pantebreve, herunder ordinære pantebreve og skadeslosbrev i fast ejendom og ordinære pantebreve, ikades, i motorkøretøjet, andele i andelsboligforeninger og i almindelig losse, er automatisk blevet overført fra de papirbaserede registre og indicantet i det digitale system. Pantebrevene har ikke opnået beskyttelse næst reglerne i gældsbrevloven<sup>45</sup>, jf. formuleringen af overgangsbestemmelserne i § 15, stk. 1. Beskyttelsen er derimod inddrædt i medfør af en tinglysning efter TL § 1, § 42 d, stk. 1 og 3, § 42 j, stk. 1 og 3, og § 47, stk. 1.

Der gælder som udgangspunkt ifølge § 15 ingen tidsfrist for, hvornår et ordinært pantebrev eller et skadeslosbrev, der »lever videre« med sit oprindelige indhold, skal konverteres.

Rettigheder i tinglyste ejerpantebreve, som inden lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfolgning efter reglerne i gældsbrevloven, dvs. de tidligere håndpanterettigheder, skulle dog være tinglyst senest 5 år efter tinglysningslovens ikrafttræden for at bevare deres beskyttelse, jf. sætreglen for disse pantebreve i § 15, stk. 7, 1. pkt.<sup>46</sup> En primær panthaver, dvs. den håndpanthaver, der har dokumentet i sin besiddelse, var over for eventuelle, over for ham anmeldte, sekundære rettigheder ansvarlig for at tinglyse såvel sine egne som øvrige panthavers rettigheder.

Nye rettigheder over eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ordinært pantebrev (eller skadeslosbrev) skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler om pantebrevet og mod retsforfolgning, jf. § 15, stk. 3, 1. pkt. Ifølge § 15, stk. 3, 2. pkt., gælder dette også overdragelse eller anden overførsel af pantebrevet, jf. i øvrigt bemerkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1. Ved tinglysningen skal pantebrevet konverteres til et digitalt pantebrev, jf. § 15, stk. 3, 3. pkt. Endelig følger det af § 15, stk. 3, 4. pkt., at den aftale eller retsforfolgning, der skal kunne fortrenge en utinglyst ret over pantebrevet, selv skal være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro. Nye rettigheder over eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ejerpantebrev var underlagt en tilsvarende regulering, jf. § 15, stk. 8. Bestemmelsen henviser udtrykkeligt til TL § 1 a, der er omtalt bl.a. foran i afsnit 1.2.1.

45. Begrensningen til 5 år skyldtes, at et ejerpantebrev ikke har noget endelig løbetid, og derfor i principippet kan bestå uendelt. Tidsbegrænsningen skyldtes et ønske om, at tinglysningsregistrene på længere sigt skulle kunne give et retningsende billede af forbudtene omkring ejerpantebreve.

## 5. Pantebreve i fast ejendom som udlægsfundament

Ned anmeldelse til konvertering efter § 15, stk. 2 og 3, skal anmelder indsende det originale pantebrev til Tinglysningsretten, jf. § 15, stk. 1, 1. pkt.

Efter § 15, stk. 5, 1. pkt., finder reglerne i stk. 1-3 tilsvarende anvendelse på rettigheder, som forud for lovens ikrafttræden har opnået bestemmelse mod aftaler og retsforsøgning, og som er knyttet til papirbaseerde dokumenter, der er *tinglyst som hæftelse*. Under området for denne bestemmelse falder blandt andet tinglyste ejendomsforbehold i automobiler eller rettigheder i henhold til en pantstiftende servitut.

Overgangsbestemmelserne i § 15, stk. 12, fastslår, at et papirbaseret pantebrev efter konvertering til et digitalt pantebrev er uden retsvirkning.

### 5. Pantebreve i fast ejendom som udlægsfundament

En tvangsfuldbyrdelse af et pengekrav kan ikke gennemføres, blot fordi en person angiver, at han som kreditor har en forfalden fordring mod en skyldner. Der skal sædvanligvis foreligger et *udlægsfundament*, dvs. et særligt bevis for fordringens eksistens, førinden fogedretten kan foretage det første skridt i tvangsfuldbyrdelsen, som i almindelighed er et *udlæg*. Dette gælder også den panthaver, hvis fordring mod skyldneren er sikret ved tinglyst panteret i skyldnerens faste ejendom.

Medens det for en fordringshaver, der kun har et *personligt* krav mod sin skyldner, ofte vil være nødvendigt at opnå en *dom* over skyldneren, hvorefter fordringen bliver fastslået, vil en panthaver sædvanligvis kunne få fortaget udlægget uden at involvere sig i en forudgående retssag herom. Panthaveren vil nemlig på baggrund af RPL § 478, stk. 1, nr. 6, kunne foretage et *umidelbart udlæg*, dvs. uden forudgående dom, i skyldnerens (pantsetterens) faste ejendom og derved have opfyldt den grundlæggende betingelse for gennemførelse af en tvangsauktion over ejendommen, jf. RPL § 538, stk. 1. Også servitutter, der er lyst pantstiftende, kan danne grundlag for udlæg. Dette har navnlig praktisk betydning, når der foretages udlæg hos en ejer af en ejerelighed på grundlag af pantstiftende veduegter, jf. U 1992.434 Ø, der er omtalt nedenfor.

En kreditor, der ikke har sikkerhed i form af en panteret, vil dog også kunne benytte de øvrige udlægsfundamenter, der er nævnt i RPL § 478, stk. 1, dvs. rettsfortig, jf. § 478, stk. 1, nr. 2, frivillige fortig, jf. § 478, stk. 1, nr. 4 og hertil U 2011.753-H samt gældsbreve, der er forsynet med en tvangsfuldbyrdebesklausul, jf. § 478, stk. 1, nr. 5 og hertil U 1987.742 Ø og U 2002.1618 V (når klausulen om tvangsfuldbyrdelse fremgår af

geldsbrevets tekst og ikke blot af en særskilt erklæring). Det samme gælder veksler og checks for så vidt angår henholdsvis veksleretlige krav og regreskrav i henhold til checks, dog forudsat at den originale veksel eller check kan fremlægges under fogedforretningen, jf. U 2003.179 V.

Berettelsen af at foretage umiddelbart udlag på grundlag af et omfattende pantebrev underbygges af, at dette pantebrev indeholder en afdrag- og forrentningsprofil, der fremgår af pantebrevet selv.

Ved ejerpantebreve og skadeselsbrev vil gældsforsyndelsen derimod ofte fremstå mindre klart, idet størrelsen af gældsforsyndelsen ved disse pantsætninger ikke fremgår af dokumenterne selv men af det underliggende skyldforhold. Ud over uenighed med hensyn til myndighedspræstningen af kreditorers tilgodehavende, som yderligere kan kompliceres af brugen af skylderklæringer (se herom i kapitel 1), vil der derfor tillige – uden at dette spørgsmål løses af dokumenternes egen indhold – kunne opstå tvivl om, hvorvidt den gæld, som uges trængselsfuldtyriet, er forfalden til betaling.

På denne baggrund følger det derfor af RPL § 478, stk. 1, nr. 6, at udlag på grundlag af ejerpantebreve og skadeselsbrev kun kan foretages, hvis gældens størrelse og forfaltdatedens indtræden enten er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne.

Det er skyldnerens velge det underliggende skyldforhold, der skal erkende gældens størrelse og forfaltdatid, herunder også i tilfælde, hvor tredjemand har udsteds ejerpantebrevet eller skadeselsbrevet til sikkerhed for den personligt hæftende skyldner gæld, jf. *Christensen og Kordzic*: Pant s. 289. Hvis den pantsatte ejendom skiftes ejer, skal der tilsvarende ikke indhentes samtykke fra den nye ejer som betingelse for foretagelse af udlag i ejendommen for gæld stiftet af udstederen af ejerpantebrevet eller skadeselsbrevet, dvs. ejeren af ejendommen, jf. *Willemsen* i U 1991 R. s. 310-311 om den klart formulerede afgrænselse U 1990.657 Ø. Forskelligt herfra er spørgsmålet, under hvilke betingelser et ejerpantebrev (eller et skadeselsbrev), der i forbindelse med ejerkillet er overtaget af den nye ejer, kan sikre krav opstillet mod denne. Se til betydning heraf U 1996.828 Ø, hvorfra et ejerpantebrev, der er lagt til sikkerhed for en ejendigheds ejers gæld til en ejerforening, kun kan sikre krav mod en ny ejer af den pantsatte ejendom, når denne udtrykkeligt (ved en allonge til ejerpantebrevet) er indledt i den tidligere ejers rettigheder og forpligelser i henhold til dette pantebrev, jf. Blk. Ejeligheder 3, udg. (1995) s. 259-260.

Hvis der ikke under fogedforretningen fremlægges dokumentation for gældens størrelse og forfaltdatedens indtræden, vil der ikke i skyldnerens fravær være basis for at fremme udlaget, medmindre kravet og forfaltdateden er sandsynliggjort med samme sikkerhed, som skyldnerens egen erkendelse ville have givet.

Det vil f.eks. ikke være tilstrækkeligt bevis, at kreditor fremviser kontoudtug, rytterhævder eller lignende. En bestemmelse i en banks almindelige forrentningsbetin-

hvoraf hvorefter en udskrift af bankens bøger skal gælde som bevis for geldens størrelse og forfaldstidens indtræden, er heller ikke tilstrækkelig, se f.eks. U 1984.898 Ø: Etter begejring af en sparerådsindretning, som S foretages der i marts 1984 udtag i B's ejendom i henhold til tre ejerpantebreve, som S havde fået til sikkerhed for en driftskredit, S nød ved B. Kreditten var i september 1983 blevet opagt af S på grund af misligholdelse i fogedretten med angivelse af geldens størrelse inkl. omkostninger til 858.114 kr. og fogedretten tilkendegivelse af, at udtag måtte påregnes foretaget, selv om der ikke blev givet mede for B. Da geldens størrelse og forfaldstidens størrelse ikke var nævnt af de dokumenter, som S havde fremlagt under fogedforretningen, var der ikke grundlag for i B's fravær at foretage udtag i henhold til RPL § 478, stk. 1, nr. 6, og landstetten ophævede derfor udtagget.

I U 2000.2549 Ø stadsfæste landstetten, at fogedretten havde nægtet at foretage udtag på grund af et ejerpantebrev, der var udstedt af ejtefællerne M og H, og som gavet til sikkerhed for en byggekredit. Udtagget var begæret foretaget i H's ideelle ejerstat af ejtefællerne sameje-ejendom, men H bestred geldens størrelse, idet byggeprojektnet indeholdt noget for H uvedkommende og uoverskuelige poster, og idet H ikke havde haft med byggesagen at gøre.

Se derimod U 1992.434 Ø, hvorefter geldens størrelse og forfaldstidens indtræden mod den fornødne sikkerhed fandtes at foreligge i et tilfælde, hvor en ejerforening på grundlag af foreningens vedtægter, der var lydt pantstiftende, begærade udtag for selvtildrag, som var vedtaget på en generalforsamling i foreningen et halvt år forinden.

Den begrænsede mulighed for at anvende et ejerpantebrev eller et skadeslovsbrev som grundlag for foretagelse af umiddelbart udtag viser sig også i tilfælde, hvor skyldzetteren vel erkender, geldens størrelse og forfaldstidens indtræden, men bestridt, at ejerpantebrevet eller skadeslovsbrevet er givet til sikkerhed for denne gæld, jf. U 1978.971 V.

Et vilkår i ejerpantebrevet om, at det kan opsiges med 14 dages varsel, hvilket er en almindeligt forekommende klausul i ejerpantebreve, er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at betragte pantegelden som forfalden, selv om det dokumenteres, at opsigelse er sket.<sup>46</sup> Det vil fremdeles være en dokumentation af, at gælden ifølge det underliggende skyldforhold er forfalden, der er afgørende.

Tvangsfuldbyrdelse i de i RPL § 478, stk. 1, nr. 4-7, nævnte tilfælde kan foretages hos enhver, der ved sin underskrift på dokumentet har forpligtet sig som skyldner, selvskyldnerkautionist eller pantsætter, jf.

46. Se om den historiske baggrund for denne opsigelsesfrist, der traditionelt gennem tiderne har været oplagt som en fortynkt klausul i ejerpantebreve, Bent Jørgen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift (nr. 1/2011) s. 114-115.

§ 478, stk. 4, 1. pkt. I de i § 478, stk. 1, nr. 6, nævnte tilfælde (pantebrevet) kan fuldbyrdelse endvidere foretages hos den, der som skyldner, selv, skyldnerkautionist eller pantsætter har forpligtet sig ved et digitals pantebrev, der er eller har været tinglyst eller registreret i Skibsregisteret eller i Dansk International Skibsregister, jf. § 478, stk. 4, 2. pkt.

Ved indeleveringen af anmodning om tvangsfuldbyrdelse i henhold til § 478, stk. 1, nr. 6, skal det originale (papirbaserede) dokument indleveres, medmindre fogodretten anser det for unødvendigt, jf. § 488, stk. 2, 2. pkt.<sup>47</sup> Ved digitale pantebrev, der er eller har været tinglyst eller registreret i et af de ovennævnte registre, skal anmodningen i stedet indeholde en præcis henvisning til dokumentet i tingbogen eller et af skiberegistrene, jf. § 488, stk. 2, 4. pkt. I U 2013.2912 Ø fandtes dette krav at være opfyldt.

RPL § 488, stk. 2, 4. pkt., skal i det videre forstås ses i sammenhæng med bestemmelserne i § 581, stk. 1, og stk. 2. Efter § 581, stk. 1, kan en tvangsauktionskøber, der har opfyldt vilkårene for auktionen, kræve de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen slettet af tingbogen. Når et digitalt pantebrev slettes fra tingbogen, overføres det til det historiske register, jf. TL § 50 c, stk. 7, og nærmere herom foran i kapitel 3. Efter § 581, stk. 2, 1. pkt., kan den, hvis digitale pantebrev er blevet slettet fra tingbogen, men som følge oplysningerne i tingbogen har ret til at gøre eventuelle personlige fordringer efter pantebrevet gældende over for skyldneren, kræve, at Tinglysningsretten konverterer det digitale pantebrev til et papirdokument. Det pågældende papirdokument er at anse som et negotiablet gældsrev, jf. § 581, stk. 2, 2. pkt., smh. U 2007.1835 H, der ændrede U 2006.1954 Ø og fastslog, at en udslettelse af et papirbaseret pantebrev på en tvangsauction ikke fratog pantebrevet dets karakter af et omsetningsgældsrev.

Som også forudsat i RPL § 581, stk. 2, kan et pantebrev med personligt gældsonstvar, selv om det er blevet slettet som udekkes på en tvang-

47. Tvangsfuldbyrdelse på grundlag af et tinglyst papirbaseret pantebrev skal forstås på grundlag af de for indførelsen af digital tinglysning gældende regler. Da der under den tidligere retslig stand ikke knevedes tinglysning ved en overdragelse af tinglyst pantebrev, jf. § 2 i den tidligere tinglysningslov, og da der forstås i en periode vil kunne eksisterende tinglyste papirbaserede pantebreve, jf. foran i afsnit 4 om overgangsregler, vil tinglysningsregistrene ikke nødvendigvis angive den rette kreditor for så vidt angår tinglyste papirbaserede pantebreve. Dette er baggrunden for, at RPL § 478, stk. 4, 2. pkt. (og § 488, stk. 2, 4. pkt.) er begrænset til pantebreve, der er eller har været tinglyst. De papirbaserede pantebreve følger den tidligere ordning, selv om grænsen af sådanne dokumenter findes som scannede dokumenter i den elektroniske arkiv.

aktion, og selv om det ikke indeholder en tvangsfuldbyrdelsesklausul, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 5, fortsat danne grundlag for et umiddelbart udtag i skyldnerens øvrige formue, jf. fra tiden før overgangen til digital tingslysing f.eks. U 1997.356 Ø, der fastslog, at det forhold, et pantebrev efter aflysning ikke længere har panteret i den pågældende ejendom, ikke i sig selv medfører, at pantebrevet ikke er omfattet af RPL § 478, stk. 1, nr. 6. Et tilsvarende resultat var tidligere fastslået i U 1980.282 Ø.

I U 1997.657 Ø og U 1999.467 V nåede landsretterne til, at der ikke kunne føretages udtag, men uanset det konkrete udfald af sagerne er der ikke med kendelskabet taget afstand fra den retstilstand, som er udtrykt i U 1997.356 Ø. I begge sager lagde retterne vægt på, at pantekreditor ikke i forbindelse med tvangsauktionen, hvor pantebrevene var blevet kvitteret som indfriet til aflysning i tingbogen, havde taget forbehold om at gøre restfordringen gældende. Dette fandtes at medføre, at der bestod en sådan økklighed med hensyn til restfordringens eksistens, at pantebrevet ikke kunne danne grundlag for umiddelbart udtag i modset af RPL § 478, stk. 1, nr. 6. Se også U 1998.180 Ø, U 1998.488 V og U 2003.1154 H, hvorefter spørgsmålet om, hvorvidt en ugyldighedsindsigelse mod pantebrevet – pantebrevets plæide uoverensstemmelse med sommerhusloven – ikke fandtes egnet til afgørelse under en fogedtag.

I U 2000.697 Ø overlod et forsikringsselskab F, som var kreditor på et pantebrev, i 1982 den pantsatte ejendom på tvangsauction. Auktionsbuddet rakte kun til at dekke nogle få hundrede kroner af restgelden. Der blev ikke opnået yderligere dækning ved videresalg. I 1998 rejste F krav mod skyldnerne om betaling af resttilgodehavendet inklusive uforalddede renter. Skyldnerne påberåbte sig, at F ved pauseniet havde mistet retten til at gøre krav gældende, og at de havde haft en berettiget forventning om, at de ikke længere skyldte F noget. De fandt endvidere, at det burde tillægges betydning, at det originale pantebrev var aflyst og ikke længere fandtes. Særligt byretten ved Østre Landsret konstaterede, at kravet var omfattet af den (nu ophævede) 20-årige foralddelse efter Danke Lov 5-14-4, og at det forhold, at F gennem en irrekke havde undladt at rette henvendelse til skyldnerne, ikke medførte, at fordringen var bortfallen ved pauseniet. Afgørelsen er på linje med landsretterns afgørelser i U 1999.522 Ø (ca. 15 år efter tvangsauktionen), U 2000.733 Ø (ca. 13 år efter tvangsauktionen) og U 2001.2192 Ø (ca. 18 år efter tvangsauktionen).<sup>48</sup> I U 2000.733 Ø lagde landsretten udtrykkeligt til grund, at det ikke kunne tillægges betydning, at det originale pantebrev ikke kunne fremlægges under sagen, idet eksistensen af fordringen kunne godtgøres på anden måde, f.eks. ved fremleggelse af opgørelser med henblik på tvangsauktionen, efterfol-

48. Danske Lov 5-14-4 er ophævet, jf. § 29, stk. 2, i foralddesholven. Efter lovens § 5, stk. 1, er foralddesholven nu 10 år, regnet fra fordringens forfaltnidsdag, jf. § 2, stk. 1. Se herom fornu i kapitel 6.

gældende advokatkorrespondance og tilført til auktionsbogen. I U 2008.1280 Ø lagde landsretten vægt på, at de tidlige pantehavere eller at have kvitteret pantenretten til aðsning iobende høvde tilsendt skyldnerne breve vedrørende fordringen.

Se tillige U 2009.1668 Ø, hvor landsretten anførte, at den omstændighed, at en pantet hørsæl som følge af en tvangsauktion, og at den oprindelige pantehaver, P, i forlængelse heraf havde kvitteret pantenretten i henhold til pantebrevet til aðsning af tingbogen, ikke i sig selv medførte, at P dermed havde givet afskald på den personlige gældsfordring. Da P endvidere i øvrigt ikke havde udvist forhold, der havde givet skyldnerne efter pantebrevet en berettiget forventning om, at P stiltiende havde givet afskald på en udetakket restfordring, fandtes pantebrevet at kunne danne grundlag for uding ifølge RPL § 478, stk. 1, nr. 6. Afgørelsen følger den linje, der blev lagt i U 2008.1495 Ø.

Et penge- eller realkreditinstitut, der har et udløbet pantebrev på tvangsauktion, skal senest et år efter auktionsens afslutning skriftligt oplyse skyldneren om, hvorvidt det vil give en restfordring gældende, jf. § 23 i bekendtgørelse nr. 729 af 12. maj 2015 om god skik for finansielle virksomheder.

Se i øvrigt Michael Kastrup m.fl.: Fogedsager, 4. udg. (2009) s. 82-84.

Sædvanligvis vil den tidlige pantekreditor, hvis tilgodehavende ikke er blevet opfyldt under en tvangsauktion over den faste ejendom, kunne pantsætte. I særlige tilfælde vil bestemmelserne i RPL § 578 dog kunne føre til en fravigelse af dette udgangspunkt.

§ 578 omhandler den situation, hvor en *pant- eller udlægshaver*, der ved auktionen har købt ejendommen til en pris, der ikke gav ham fuld dækning, gør sit restkrav gældende som en personlig fordring mod skyldneren (den tidlige pantsætter). Retten kan i så fald efter påstand eller på anden måde godtgøres, at auktionsbuddet stod i misforhold til skyldneren nedsætte fordringen i det omfang, det ved et senere salg af ejendommens værdi på auktionstidspunktet. Påstanden om nedsættelse af fordringen kan derimod ikke fremsættes over for en tredjemand, der har købt ejendommen (under værdien). Begrundelsen herfor er, at den ufuldstignede auktionskøber (ved et senere salg eller på anden måde) diforskel, hvis ejendommen i mellemtiden er steget i værdi.

I U 1998.1230 V blev § 578 anvendt analogt på en ufuldstignet pantehaver, der blev identificeret med auktionskøberen:

Ejendommen blev på en tvangsauktion solgt til A1, der oprindelig havde været kreditor i henhold til 2 pantebreve i ejendommen. Pantebrevene var imidlertid forud for auktionsens blevet transporteret til A2, der på auktionen ikke opnåede dækning for

pantehværbet. A1 og A2 havde samme direktør, overvejende samme ejerkreds og samme adresse. Ved et senere salg af ejendommen – kun 6 måneder efter auktionen – udgav der et visentligt højere beløb. Efter det oplyste om forskellen mellem ejendommens handelsværdi og auktionsbuddet på auktionstidspunktet fandt fogedretten det godtgjort, at auktionsbuddet havde stået i misforhold til ejendommens værdi. Da A2 (pantehaveren) imidlertid fandtes at måtte identificeres med A1 (auktionskøberen), fandtes analogien af § 578 anvendelig, og den personlige fordring blev derfor nedsat til 0 kr.

Provokoen af, om betingelserne efter § 578 er til stede, kan ikke foretages af fogedretten i forbindelse med selve auktionssagen, men kan bl.a. ske ved et almindeligt sogsmål eller under en senere fogedsag, hvor kreditor søger at inddrive den personlige fordring.

Ved bedømmelsen af, om betingelserne for en nedsættelse er til stede, skal der foretages en sammenligning mellem værdien af ejendommen på auktionstidspunktet og f.eks. den – ved et eventuelt videresalg kort tid efter auktionen, eller under en udmeldt syn- og skensforretning – konstaterede handelsværdi. Ved en vurdering på grundlag af en videresalgspris kan der foretages fradrag for salgsomkostninger samt – hvis salget er sket kort tid efter auktionen – rimelige istandsættelsesomkostninger afholdt inden videresalget, se de specifikke opgørelsesmetoder i U 1982.693 V.

Se om tilfælde, hvor RPL § 578 er bragt i anvendelse med reduktion af restfordringen til følge U 1970.431 Ø og U 1984.764 H. Se på den anden side U 1982.693 V. I den »modsatte« situation – kreditors tab er større end den resterende fordring – kan kreditor hos skyldneren ikke kræve mere end, hvad der svarer til hans fordring, således som denne er opgjort på tvangsauktionen, se U 1984.1001 V og U 1993.507 V.

## 6. Brugeligt pant

I det foregående er der nævnt fokusrettet på betingelserne for, at en pantehaver, hvis pantebrev er blevet misligholdt, kan søge sig fyldestgjort i den kapitalværdi, som den pantsatte ejendom repræsenterer. I afsnit 5 er der taget stilling til pantehaverens retsstilling, såfremt den ved en tvangsauction indkomme bødsom størrelsesmæssigt ikke er tilstrækkelig til at dække pantehaverens resttilgodehavende. Tvangsauktionskøberen vil, når han har opfyldt vilkårene for auktionen, og appelfristen (4 uger, jf. RPL § 586) er udløbet, uden at underretning om appel er meddelt tinglysningsdommeren, kunne kræve de rettigheder, der ikke

dækning på auktionen, slettet af tingbogen i medfør af RPL § 581, hvorefter panthaveren som nævnt alene kan gøre det personlige krav tilhørende mod den tidligere ejer af ejendommen.

Panthaveren vil imidlertid efter omstændighederne kunne begrænse tab ved i stedet for at inddrage den pantsatte ejendom under en tvangsauction at overtage ejendommen til *brugeligt pant*, jf. RPL §§ 588-5, med henblik på at få dækket sit krav gennem indtægterne ved ejendommens drift.

Overtagelse til brugeligt pant er et *alternativ til tvangsauction*, der kun iværksættes, når pantsætteren har misligholdt betalingspligten i henhold til et pantebrev i fast ejendom, eller når pantsætteren i øvrigt har misligholdt sine forpligtelser i henhold til et sådant pantebrev, jf. herom foran i kapitel 7. Stotter panthaveren sin ret på et ejerpantebrev eller skadeslosbrev, finder RPL § 478, stk. 1, nr. 6, anvendelse, og det skal derfor ved skyldnerens erkendelse eller ved klart at fremgå af omstændighederne over for fogedretten være dokumenteret, at skyldneren har misligholdt sin betalingsforpligtelse. Se om den nævnte bestemmelse foran i afsnit 5.

En forudsætning for, at panthaveren ved fogedrettens foranstaltning kan blive indsat i brugen af ejendommen, er, at ejendommen efter sin art og brug *afkaster indtægter*, herunder navnlig landejendomme, hvorimod almindelige parcelhuse og ejeriejigheder, der ikke er genstand for udleje, ikke kan inddø i en sådan administrationsordning, jf. U 1983.813 Ø, der afviste, at en halvpart af en ejendom, der af skyldneren blev benyttet som privatbolig, og som ikke afkastede aktuelle indtægter, kunne kræves udleveret til brugeligt pant. Se også RPL § 591, stk. 1, hvorefter panthaveren ikke kan kræve sig indsat i besiddelsen af den del af en fast ejendom, som tjener til bolig for pantsætteren eller dennes husstand.

Kun kontraktpanthavere kan overtage en ejendom til brugeligt pant, hvorimod en udlejghaver, der ikke samtidig er kontraktpanthaver, ikke kan overtage brugen af ejendommen. Såfremt flere panthavere, hvis pantebreve er blevet misligholdt, gør krav på at overtage ejendommen til brugelighed, tilkommer retten den bedst prioriterede af disse rettighedshavere, smh. RPL § 593, stk. 1. En efterstående panthaver, der har overtaget brugen af ejendommen, kan ved at udrede renter og afdrag til en foranstående eller sideordnet rettighedshaver, hindre, at den foranstående eller sideordnede bryder ind i hans administration af brugspantet, jf. § 593, stk. 2. En sådan betaling kan medtages i brugspanthavrens regnskab, således at beløbet på en eventuel efterfølgende auktion skal dækkes ud over auktionsbuddet. Omvendt hindrer den omstændighed, at en foranstående panthaver har overtaget ejendommen til admi-

... ikke at  
... sætter denne på tvang.  
... holder ophører da, når ejendommen bortsælges på auktionen.  
... virkningerne af, at en ejendom overtages til brugeligt pant, er, at  
... brugspanthaveren opnår ret til at administrere ejendommen (virksom-  
... heden) og oppebære de indtægter, der indkommer herved, jf. § 592, stk.  
... 1, 1. pkt. ligesom han kan afhænde det i TL § 37 omhandlede tilbehør  
... der fortage andre dispositioner vedrørende ejendommen, for så vidt  
... denne kan anses for et led i en regelmæssig drift af ejendommen. Jf.  
... § 592, stk. 1, 2. pkt.

Brugspanthaveren skal bevare pantets omsætningsværdi forud for en  
eventuel tvangsauction. Panthaveren har dersfor pligt til at holde ejen-  
dommen og dens tilbehør i forsvarlig stand og behørigt forsikret samt  
medeles skatter og afgifter vedrørende ejendommen, som forfalder, me-  
dens ejendommen er taget i brug, jf. § 592, stk. 2. Såfremt den pantsatte  
ejendom er udlejet, indtræder brugspanthaveren, medens brugspante-  
forholdet består, i udlejerens rettigheder og pligter i henhold til lejelov-  
gningen, jf. § 592, stk. 3. Brugspanthaveren må imidlertid respektere  
brugrettigheder over ejendommen, der er stiftet på sædvanlige vilkår  
og kan eventuelt mødes med en indsigelse om forudbetaling af leje, jf.  
TL § 3, stk. 2. Se også bemærkningerne til U 1996.1106 Ø og U 1979.508  
H foran i kapitel 1.

Når brugspanteforholdet bringes til ophør, enten ved beslutning her-  
om truffet af brugspanthaveren selv, eller når ejendommen sælges på  
tvangsauction, når ejeren erklæres konkurs eller når ejerens dødsbo  
måtte blive taget under behandling ved bobestyrer, jf. § 593, stk. 3, skal  
brugspanthaveren snarest aflægge regnskab for sin administration af  
pantet over for fogedretten, pantsætteren og samtlige panthavere i ejen-  
dommen, jf. § 594, stk. 1, 1. pkt. Hvis brugspanteforholdet ophører ved  
konkurs eller offentlig dødsbobehandling, aflægges regnskabet over for  
skifternet, jf. § 594, stk. 1, 2. pkt.

Hvis brugspanteregnskabet udviser et overskud, afregnes dette til  
åbne-dækkede panthaverne i prioritetsorden eller til pantsætteren eller  
dens eventuelle bo.



## Kapitel 9

# Panteret i tilbehør og bestanddele

Tinglysningslovens §§ 37 og 38

Sedvanligvis vil en fast ejendom bestå af eller have tilknytning til en rekke genstande, som til trods for deres (oprindelige eller fortsatte) karakter af løsøre hører således med til ejendommen, at det vil være naturligt, at de medtages under det, som panthaverne i den faste ejendom får sikkerhed i. Særligt for så vidt angår *erhvervsejendomme* vil det ligefrem være nødvendigt, at disse genstande medtages under pantet, for at ejendommen kan fungere som en *driftsøkonomisk enhed*, hvis afkastningsevne gør ejendommen til et acceptabelt kreditgrundlag for den, der har placeret en kapital i ejendommen. For *beboelsesejendomme* er det nødvendigt, at visse genstande bevarer deres tilknytning til ejendommene, der uden tilstedevielsen af disse genstande ikke optimalt ville kunne opfylde deres formål.

TL §§ 37 og 38 tager stilling til, i hvilket omfang genstande af en bestemt art er omfattet af panteretten. I det omfang bestemmelserne finder anvendelse, virker bestemmelserne – på indbyrdes forskellig måde – derfor som *indskrænkninger* i andre tredjemænds adgang til forud for panthaverne i den faste ejendom at erhverve særskilte rettigheder, herunder sikkerhedsrettigheder, over disse genstande.

§ 37 er en regel, der bevirker, at løsøre, der har karakter af »driftsinventar« eller »driftsmateriel«, og som hører til en fast ejendom, der varigt er indrettet som erhvervsejendom, *uden særskilt aftale* – dvs. uden at det nævnte materiel mv. er nærmere specifiseret i et på ejendommen tinglyst pantebrev – er omfattet af den panteret i ejendommen, som det pågældende pantebrev skaber. § 37 er dog deklaratorisk i den forstand, at bestemmelsen ikke afskærer tredjemænd fra at forbeholde sig en særskilt ret over en af de omfattede genstande, såfremt retten stiftes, *inden* genstanden bliver indført på ejendommen, se nærmere nedenfor i afsnit 2.6.

TL § 38 er ligeledes et viern for panthaverne i den faste ejendom. § 38 afskærer nemlig under visse betingelser tredjemænd fra overhovedet at forbeholde sig en »særskilt ret« over ikke blot den pantsatte ejendoms fysiske bestanddele, jf. nedenfor, men tillige over en del af tilbehøret,

dvs. løsøgenstande, der uden at være fysiske bestanddele af den faste ejendoms grund og bygninger, dog er omfattet af rettighederne over ejendommen i sin helhed. I modsætning til § 37 omfatter § 38 såvel erhvervsejendomme som beboelsesejendomme.

Begrebet »tilbehør» har ikke et ganske præcist indhold i retspraksis eller i retsanvendelsen i øvrigt. Undertiden – f.eks. i TL § 37 – anvendes udtrykket som synonymt med »løsøre», i andre relationer er det anvendt som betegnelse for »bestanddele», hvilket bl.a. er tilfældet i TL § 38.

Bløde TL § 37 og § 38 angår *fast ejendom*, men hverken tinglysningsloven eller andre lovs indeholder nogen entydig definition af dette begreb. Begrebet er lovgivningsskabt som et redskab til at afgrænse forskellige lovs anvendelsesområde, jf. Claus Rohde: Digital tinglysning s. 34-38, Peter Mortensen: Digital tinglysning s. 29 og H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 5 og er i øvrigt ikke ens i alle relationer. F.eks. har det skatteretlige ejendomsbegreb udviklet sig til at være et ganske andet begreb end det, man steder påinden for den almindelige formuet.

I mange tilfælde vil det give sig selv, hvad man skal forstå ved fast ejendom. Herunder falder først og fremmest *jordarealer*, dvs. »urørlige» aktiver, der ikke kan fjernes i deres helhed. Også en *ejerlejlighed* er omfattet af ejendomsbegrebet, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1, hvorefter enhver ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom, selv om den ikke er beliggende på et selvstændigt grundstykke. Det følger endvidere af TL § 19, at en *bygning på lejet grund* udgør en selvstændig fast ejendom.<sup>1</sup>

Herved udsætter fast ejendom modisættningen til bl.a. løsøre, og det er bl.a. denne sondring mellem uretlige og rærlige genstande, der bliver aktuel og skaber afgrænsningsvanskeligheder i f.eks. panteretten. Vanskilighederne opstår nemlig, når den uretlige genstand bringes i forbindelse med rærlige genstande (løsøre), idet det herefter kan blive aktuelt at afgøre, om de oprindeligt rærlige genstande skal behandles som fast ejendom eller kan leve et fortsat liv som løsøre. F.eks. er bygninger, der opføres/udbringes på et jordareal, planter og anden vækst, der tilføres jordareal, ikke i sig selv fast ejendom, men i kraft af, at de normalt vil blive hestanddele af den faste ejendom, opstår spørgsmålet, om der kan forbeholder en ret eller senere stiftes en ret over disse dele.

Netop i denne sammenhæng bliver TL § 38 aktuel, for så vidt som bestemmelserne går ud på, at der ikke – med bestemmelsens ordlyd – kan forbeholders en særligt ret over »ledninger, varmeanlæg, husholdnings-

1. Jf. Claus Rohde: Digital tinglysning s. 34-36.

maskiner eller lignende ...», der indlægges i en bygning til brug for denne.

Når hovedproblemet ved fortolkningen af TL § 38 er, om visse genstande i kraft af f.eks. et ejendomsforbehold kan fjernes fra ejendommen, må også den såkaldte *tilvækstlære* drages ind i sammenhængen. Denne lære indeholder regler om bortfald af særskilte rettigheder til fysiske bestanddele af fast ejendom.<sup>2</sup>

Forud for tinglysningsloven var de principper, som tilvækstlæren rummer, nemlig betingelserne for bortfjernelse af løsøregenstande fra en fast ejendom, det eneste væsentlige retlige grundlag for det her drøftede forhold mellem fast ejendom og indsojet løsøre. Efter tilvækstlæren kunne en tredjemand gyldigt forbeholde sig ejendomsretten til løsore, der blev indlagt i en ejendom, og tage løsoret tilbage i tilfælde af køberens misligholdelse, ligesom en kreditor kunne foretage et udlag i løsoret, også selv om det var blevet en bestanddel af den faste ejendom. Betingelsen var alene, at løsoret kunne fjernes fra ejendommen uden at forvolde væsentlig skade på denne (jus tollendi sine lesionis priori statutus), og at det bortfjernede havde bevaret sin oprindelige identitet.

Efter at TL § 38 kom ind i billedet, har tilvækstlæren mistet en stor del af sin praktiske betydning. Tilbage bliver dog visse særlige tilfælde, som ikke kan rammes af bortfjernelsesforbuddet i TL § 38, hvorfor en hjemmel for bortfjernelse følgelig må søges i tilvækstlæren. Dette vil normalt være tilfældet, hvis en af § 38's centrale betingelser, nemlig at løsore, der tilføres ejendommen, skal være indlagt »på ejerens bekostning«, ikke er opfyldt. Se nærmere herom bemærkningerne nedenfor i afsnit 1.4. og i øvrigt nærmere om tilvækstlæren H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 26-35, hvor det fremhæves, at tilvækstlæren kan hjemle en borttagelse, selv om omkostningerne ved bortfjernelsen overstiger nytten eller værdien af den bortfjernede genstand.<sup>3</sup>

TL § 38 udtrykker et *enhedsprincip*, dvs. en grundsetning om, at der ikke tinglysningsmæssigt kan erhverves særskilte rettigheder over fysiske dele af en fast ejendoms bestanddele. Den faste ejendom udgør med andre ord i relation til opnåelse af retsværn i forhold til tredjemand en enhed.<sup>4</sup> Se f.eks. U 2001:463 V:

2. JE ses Esben: Panterettigheder s. 220-222.

3. Se U 1931:284 H, hvor en lejers konkursbo fik medhold, at boet kunne bortfjernes bl.a. en tilo og et kolenanlæg, som lejeren havde opført, og hvis samlede værdi var lavere end omkostningerne ved borttagelsen.

4. Jf. Peter Mortensen: Digital tinglysnings s. 43-45.

Et ejer af en fast ejendom endrormode i en deklaration et handskrivne kah H. siger, dommer og alle øvrige rettigheder over de på en fast ejendom »værende juletræer på roden. Da juletræet på roden anses at være bestanddele af den faste ejendom og tilhøre ejendommen ejer, var TL § 38, 1. pkt., til hinder for, at der endrormoden H. synklement til juletræet. Hvorfor deklarationen blev afvist fra tinglysing.<sup>5</sup>

Enhedsprincippet er i overensstemmelse hermed kommet til udtryk i TL § 10, stk. 1, hvorefter et dokument for at kunne tinglyses skal angå en bestemt fast ejendom og ikke kun en fysisk del af ejendommen.

Det er en følge af § 10, stk. 1, at en panteret i en fast ejendom skal omfatte ejendommen som helhed. For at undgå skarvprioritering bl.a. når der på en tvangsauktion skal foretages en fordeling af budsummen på en tvangsauktion, må afgrenede fysiske dele af ejendommen ikke tjene til sikkerhed for enkelte rettigheder, medens andre rettigheder hæfter på andre dele af ejendommen, på hele ejendommen eller på »restejendommen«. Se bl.a. U 1970.868 Ø om et ejerpantebrev i en landbrugsejendom, der efter sit indhold kun skulle hæste på en del af en samlet fast ejendom. Landsretten fandt, at tinglysningsdommeren med rette havde afvist pantebrevet fra tingbogen.

Formålet med § 10, stk. 1, er bl.a. at understøtte udstykningssystems bestrebelser pt. at matriklen til stadighed udtrykker klarhed over opdelingen af landets faste ejendomme.

Matriklen er betegnelsen for et centralt offentligt register over fast ejendom i Danmark. Dens funktion er at stedfeste og identificere hvert enkelt jordareal entydigt og danner dermed et fundamentalt grundlag for tinglyningssystemet, jf. nærmere Peter Mortensen: Digital tinglyning s. 33-36.

Hvis der sker sammenlægning af flere ejendomme, opstår der en ny enhed, der fremadrigt kun kan pantsættes under ét, idet der dog forinden skal ske en fastlæggelse af den indbyrdes prioritetsstilling mellem pantehaverne i de tidligere særskilte ejendomme, jf. TL § 21, stk. 1. Hvis der omvendt sker en deling af en fast ejendom ved udstykning, må ejeren drage omsorg for, at de udstykkede ejendomme fritages for (relakseres af) pantet, idet de tinglyste panterettigheder i modsat fald oversøres med deres fulde beløb på hver enkelt af de udstykkede dele af moderejendommen, jf. TL § 22, stk. 6.

TL § 38 blev ved lov nr. 159 af 28. april 1982 omformuleret, idet bestemmelben, der havde stået uændret siden tinglyningslovens ikrafttræden, og efter sin oprindelige formulering omfattede tilbehør, der var

5. Jf. nærmere Claus Rohde i Tidsskrift for landbruget 2013.181ff.

indlagt i en ejendom »til brug for ejendommen eller en dør værende erhvervsvirksomheds«, blev ændret til at angå tilbehør, der er indlagt i »bygningen til brug for bygningen«. Ändringen er omtalt af *Christian Tronning m.fl.* i Juristen 1982 s. 200-202.

Baggrunden for ændringen var et ønske om at skabe større mulighed for finansiering efter losrereglerne af maskiner og andet tilbehør til erhvervsvirksomheder gennem leasing, salg med ejendomsforbehold, losrepantsætning mv., jf. nærmere *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 40-44.

Den i sproglig henseende tilsyneladende mindre indgående revision af bestemmelsen indebar den vide konsekvens, at § 38 i sin ændrede formulering nu alene kom til at omfatte *bestanddele*, således som dette betegnelse defineres i relation til bestemmelsen i TL § 10, stk. 1 – for *erhvervs-ejendommens* vedkommende dog ikke alle bestanddele, hvilket sidste naturlig vil gøre sig gældende ved de såkaldte *specialejendomme*, eksempelvis teglværker, skibsvarer mv., se om disse nærmere nedenfor i afsnit 1.1.

Som det umiddelbart kan læses ud af en sammenstilling af den tidligere og den ændrede (nu gældende) udgave af § 38, omfattede den ældre udgave i vidt omfang tilbehør (erhvervstilbehør), som faldt uden for enhedsprincippet i § 10, stk. 1.

Navnlig ved specialejendommene vil der fortsat være tilbehør, som er omfattet af enhedsprincippet i § 10, stk. 1, med den følge, at der ikke over dette tilbehør – vel at mærke med retsværn i forhold til omverdenen – kan stiftes særskilte rettigheder, men som på den anden side ikke er omfattet af TL § 38, som tager stilling til, hvilke rettigheder tredjemand kan forbeholde sig i forbindelse med indlæggelse af genstande i en bygning, jf. *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 87 og s. 91. Der kan således ikke drages den slutning fra, at en ret ikke kan stiftes til, at den heller ikke kan forbeholdes. Hvis TL § 38 derimod hindrer, at retten forbeholdes, er det imidlertid klart, at den så meget desto mindre senere kan stiftes, jf. *Willumsen*: Tinglysningsloven s. 324 om bl.a. afgørelsen U 1991.447 V, hvor landsretten antog, at en vindmølle ikke kunne anses omfattet af TL § 38, og herefter – formentlig med urette – fandt, at det i stedet var losrepantsætningsreglerne, der fandt anvendelse. Afgørelsen er omtalt nedenfor i afsnit 1.1. Se også fra tiden før ændringen af TL § 38 afgørelsen U 1971.346 V. Efter ændringen i 1982 er tilbehør, der er omfattet af TL § 38, altid omfattet af enhedsprincippet i § 10, stk. 1.

*Von Eyben*: Panterettigheder s. 228 udtrykker retsstillingen på den måde, at TL § 38 i sin ændrede afgattelse er en form for »definition« af, hvad fast ejendom efter TL § 1 og § 10, stk. 1, omfatter. Se også *Carsten-*

sen og Rørdam; Pant s. 160, der tiltræder, at § 38 ikke direkte omfatter andre genstande end sådanne, som den tingsretlige litteratur har sagt at sammenfattet under begrebet bestanddele af bygningen, dvs. groft sagt sådanne på ejerens bekostning indlagte genstande, som ikke formstigvis fjernes fra ejendommen, og som – i mangel af modstående aftale – vil folge med ejendommen ved et salg af denne. Forsatterne fremhæver samtidig, at der ikke i dansk ret findes noget lovfæstet bestanddelebegreb, og at det heller ikke er muligt ud fra forholdets natur eller på andet grundlag at opstille hverken et alment anvendeligt bestanddelebegreb eller nogen præcis definition af, hvad der i panteretlig henseende henregnes til ejendommens bestanddele. Af denne grund – herunder navnlig som følge af ejendommens og tilbehørets forskellighed – vil det være vanskeligt at opstille et helt entydigt katalog over, hvilke genstande der kan og ikke kan være genstand for en særligt ret, jf. også H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 81.

Ved *beboelsesejendomme* vil der som hidtil uafhængigt af den skete ændring af § 38 være sammenfald mellem, hvad ejeren under overholdeelse af § 10, stk. 1, ikke kan stifte tingligt sikrede rettigheder i, og det, som tredjemand på grund af § 38 er afskåret fra at forbeholde sig en særligt ret over. De i § 38 nævnte »husholdningsmaskiner« (nedenfor i afsnit 1.2) indtager dog i denne henseende en særlig stilling.

## 1. TL § 38

TL § 38 er sålydende:

»Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særligt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsmælet eller på anden måde. Tinglyst panteret i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.«

Det vil være fremgået af de indledende bemærkninger og følger i øvrigt af en fortolkning af bestemmelsen, at § 38 angiver det minimum af tilbehør (bestanddele), som skal være omfattet af panteretten i den faste ejendom, og som det derfor vil være udelukket, at tredjemand forbeholder sig eller stifter nogen særligt ret over.

Når betingelserne efter § 38 er opfyldt – hvilket bl.a. forudsætter, at tilbehøret er anskaffet på ejerens bekostning og er indlagt i bygningen – kan der med andre ord ikke f.eks. af en leverandør, der »indlægger« en

af § 38 omfattet genstand i den faste ejendom, opnås sikkerhed i kraft af et ejendomsforbehold i tinglen.

Ejendomsforbeholdet er typeksemplet på en »særskilt rets«, som ikke kan håndhæves i strid med TL § 38, og er dorfors ugyldigt. På samme måde blokerer § 38 imidlertid for andre særskilte rettigheder, f.eks. sikkerhed i kraft af et *loserepuntebrev* i den indlagte genstand og en *udlejers* (leasinggivers) ret til at tage udlejede (leasede) genstande tilbage.\* Ejeren må i stedet søge anskaffelsen af sådanne genstande finansieret ad anden vej, eventuelt ved beløning af den faste ejendom i sin helhed.

§ 38 er ikke en ekstinktionstregel, jf. H. Krag Jespersen: Bestanddele s. 118 og Carstensen og Rørdam: Pant s. 176, hvorfor panthaverne i ejendommen må respektere tredjemandens vindikationskrav, f.eks. i tilfælde, hvor en genstand er stjålet fra tredjemand. Selv om betingelserne efter § 38 i øvrigt er opfyldt, kan ejendomspanthaverne ikke i forhold den rettmæssige ejer af genstanden opnå en ret, som pantsætteren ikke selv havde. Det samme vil muligvis gælde, hvis en koper af en tilbehørsgenstand svigagtigt har bibragt sælgeren den opfattelse, at han var *lejer* og ikke *ejer* af den ejendom, hvori genstanden var forudsat at skulle indlægges.

### 1.1 Hvilke ejendomme er omfattet af TL § 38?

Efter sin ordlyd omfatter TL § 38 kun 'bygninger', men der er i den linje, der er anlagt i retspraksis, ikke tvivl om, at bestemmelsen omfatter alle arter af fast ejendom, herunder jordarealer med eller uden bygninger.<sup>7</sup>

§ 38 angår dorfors såvel beboelsesejendomme som erhvervsejendomme, idet man med ordet »bygning« har præciseret, at ejendommens *anvendelse* generelt er uden betydning i forhold til § 38. Udlejningsejendomme, parcelhuse, ejerlejligheder, bygninger, der tilhører andelsboligsforeninger og bygninger på lejet grund (TL § 19) mv. er derfor omfattet

6. Om udleje og leasing se U 1978,100 H, der tilslidtes udlejerenas ejendomsret til en drejebenk. Afgørelsen blev truffet forud for ændringen af TL § 38 i 1992. Efter den nu gældende § 38 ville udlejerenas ejendomsret formentlig være blevet opretholdt. Begrundelsen ville i så fald have været, at en drejebenk ikke hører til kategorien »stændertilbehører«, jf. bemærkningerne i afsnit 1.2. hvorimod det fortsat – også efter ændringen af § 38 – står fast, at en udlejers (leasinggivers) ejendomsret (f.eks. til bestanddele eller husholdningsmaskiner) kan blive tilslidet i kollision med § 38.
7. H. H. Krag Jespersen: Ejendommbestanddele s. 73. Ordnet 'ejendom', som var indeholdt i den tidligere udgave af § 38, blev ændret til 'bygning' ved den foran i afsnit 1 skete ændring af bestemmelsen i 1982.

af bestemmelsen. Det er ligeledes uden betydning, om ejendommen er i offentligt eller i privat eje, f.eks. sportshaller, udstillingsbygninger mv.

Der findes ikke nogen generelt accepteret definition af, hvad der skal forstås ved en »bygning«. Dette må afgøres efter den til enhver tid herskende opfattelse af dette begreb, men i praksis er der en tilbejelighed til – ud over de foran nævnte – at betragte større anlæg på grunden, f.eks. anlæg på sportspladser, transformatorstationer og lignende tekniske anlæg som bygninger på samme måde, som det er antaget i retspraksis vedrørende fortolkningen af TL § 19, der angår bygninger på lejet grund. Hovedkriteriet er ifølge retspraksis på dette område et, om det pågældende anlæg er bestemt til varig forblyve på grunden jf. *H. Krug Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 78-79, Willumsen: Tinglysningsloven s. 212-220 og Sikkerhed i fast ejendom s. 137.*

Som nærmere omtalt nedenfor i kapitel 11 er det ved afgørelsen U 1991.447 V antaget, at en 24 meter høj vindmølle med en roterdiameter på 20,5 meter, der udelukkende producerede el til videnskab, men som ikke forsyede den ejendom, hvorop den var opstillet, ikke kunne sidestilles med en bygning. Afgørelsen blev kritiseret, se bl.a. *Joh Feilberg i U 1992 B s. 382-384*, og en senere afgørelse nåede da også til det modsatte resultat, jf. U 1993.191 V: En vindmølle, der udelukkende anvendtes til at producere elektricitet, der solges til andre, måtte »... sidestilles med en bygning, og pantsætning heraf [måtte] ske efter reglerne om underpant i fast ejendom».

Hvis en vindmølle er opstillet på en ejendom med det formål at forsyue den pågældende ejendom med energi, er den omfattet af § 38, uden hensyn til, om den ejendom, der forsynes, er en behøves- eller erhvervsejendom. Se i øvrigt *Bent Ole Gram Mortensen i U 2011 s. 163-166 B*, der drøfter, om en vindmølle er fast ejendom i VE-lovens forstand.

I en utrykt Vestre Landsrettsafgørelse af 14. marts 1985 (T 430/84) er det antaget, at en prefabrikert vind- og vejrbestandig container, der var indrettet som grisestald med bare til ca. 200 smalgrise (»pig-box«), og som var anbragt på et stabt fundament, efter sin storrelse, placering og avenutale næste karakteriseres som en bygning. Se om afgørelsen *H. Krug Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 89-90*.

Se også U 1979.774 V om presseringshaller til lagerbrug for en fabrikationsejendom, U 1981.1056 V om et gyllepumpeanlæg til en landbrugsejendom og U 1983.927 H om en kornsilo og et automatisk førtøjsanlæg til landejendom.

Såfremt indretninger af denne art (»specialeejendomme«) opfattes som egentlige bygninger, vil de være omfattet af § 38 uden hensyn til, at de er så specielt indrettet, at de udelukkende kan tjene det formål, hvortil de er indrettet. F.eks. kan en transformatorstation, en skibsværftsbygning eller en bygning, der rummer et kraftvarmeanlæg og lignende ikke an-

vendes til normal beboelse eller tjene noget andet fornuftigt formål end det, hvortil den er indrettet. Se derimod bemærkningerne nedenfor i afsnit 1.2, hvorefter tilbehør for at falde ind under § 38 skal have karakter af »standardtilbehør« (bestanddele), hvilket indebærer, at specialejendomme trods alt får en særlig stilling i relation til TL § 38. Det følger nemlig af bestemmelsens forhistorie, herunder bemærkningerne til lovudkastet, at § 38 nok hindrer en særligt ret over bygningen som sådan, hvormod bestemmelsen ikke omfatter det i sådanne »bygninger« integrerede tilbehør, som er indlagt til brug for en særlig (speciel) erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen, og at borttagelse af tilbehøret deraf uberoet af § 38 kan ske i henhold til en særligt forbeholdt ret over dette.

Formuleringen »... opført helt eller delvis ...« indebærer, at retsvirkningerne efter § 38 indtræder uden hensyn til, om bygningen er færdigopført eller er under opførelse.

§ 38 finder dog ikke anvendelse, såfremt bygningerne blot er placeret midlertidigt på grunden, idet de i så fald ikke kan betragtes som bestanddele af ejendommen. Se U 1969.731 SHD, der fastslag, at tre sommerhuse, der var opstillet på en ejendom, der tilhørte et snedkeri, som demonstrationshuse og kun skulle være midlertidigt anbragt på ejendommen, idet de skulle flyttes efterhånden som de blev solgt, ikke var omfattet af ejendomspanthavernes ret efter § 38.

Se derimod U 1983.780 V: Et byggefirma havde henholdsvis ca. 2 og ca. 3 år tilbage i tiden opført 2 fritidshuse, der blev anvendt som udstillingshuse i forbindelse med firmaets typehusvirksomhed, som lå i nærheden af den ejendom, hvorpå husene befandt sig. Under hensyn til, at husenes opførelsesmåde ikke kunne karakteriseres som midlertidig, selv om der ikke var sket tilslutning til vand- eller kloaknet, og til, at en eventuel nedbrydning af husene ville koste et ikke ringe beløb, fandtes disse i medfør af TL § 38 omfattet af panteretten i ejendommen.

Se også U 1996.313 V, hvorefter nogle *minkhaller* samt nogle deri integrerede minkbur fåede deres størrelse, konstruktion og anvendelse måtte anses for *bygninger* og derfor var omfattet af et realkreditinstituts panteret.

En bygning skal være etableret på ejerens (grundejerens) bekostning for at være omfattet af § 38. Såfremt en bygning tilhører en *tredjemand*, idet denne har bekostet opførelsen af bygningen, udgør den en selvstændig fast ejendom, og rettigheder over bygningen skal sikres ved indførelse på et særligt tingbogsblad i medfør af TL § 19. Hvis opførelse af bygningen er bekostet af grundejeren, vil en efterfølgende udskillelse i form af et salg af bygningen stride mod § 38 og enhedsprincippet i § 10, stk. 1, smh. U 1985.305 H. Sagen angik et tilfælde, hvor ejeren af en

grund havde opført en bygning på grunden. Med henblik på afstælse af bygningen begyrdede ejeren tinglyst et betinget skede på bygningen. TL § 19 fandtes ikke at give hjemmel til en særskilt afstælse af en ejendommens ejer tilhørende bygning, og skedet fandtes mod rette at være blevet afvist fra tinglysing, jf. TL § 10, stk. 1.<sup>8</sup>

## 1.2 Hvilke genstande er omfattet af TL § 38?

Når en losoregenstand er bragt i en sådan forbindelse med en bygning, at den ligefrem er (blevet) en bestanddel af eller standardtilbehør til bygningen, vil der hverken ved beboelsesejendomme eller ved erhvervs ejendomme i forhold til ejeren af ejendommen kunne forbeholdes nogen særskilt ret over dette »losore«.

Som tidligere fremhævet giver det imidlertid anledning til vanskeligheder, at der intetsteds i lovgivningen er givet nogen definition af begreberne »bestanddele« eller »standardtilbehør«.

Begrebet »standardtilbehør« hidrives fra bemærkningerne til lovforslaget om ændring af TL § 38 (Folketingstidende 1981/82, 2. samling, tilleg A spalte 1756), der – i forbindelse med særlige bemærkninger om tilbehør integreret i formålsbestemte ejendomme (specialejendomme) – fastslår, at § 38 kun skal omfatte standardtilbehør, der er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i abnindelighed. § 38 skal derimod ikke omfatte det tilbehør, som er indlagt til brug for en særlig erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen, se herom *H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele* s. 88 og *Niels Ørgaard* i U 1983 B s. 53-56.

Som noget karakteristisk for bestanddelene fremhæves sædvanligvis, at disse ikke vil kunne fjernes fra bygningen uden at forvolde skade på denne, og i begrebet standardtilbehør indlægges normalt, at det skal dreje sig om genstande, som fortsat vil kunne finde anvendelse på en fast ejendom, selv om denne overgår til anden anvendelse end den hidtidige, f.eks. såfremt en fabrikshal fremover agtes anvendt som lager i stedet for – som hidtil – at blive benyttet som jernstøben.

Eksempelvis vil et udmuggningsanlæg eller et mælkekøleanlæg, der hører til en landejendom, ikke kunne betragtes som »standardtilbehør« til en ejendom, hvorfør der uanset TL § 38 vil kunne ske en særskilt finansiering af anlæg af denne og lignende art, jf. U 1985.678 Ø:

En leverandør havde over for en glæder betinget sig ejendomsforbehold i et mælkekøleanlæg, bestående af en køletank, en alkaldisk vise-hester, og en vandtank. Da

8. Se om afgørelsen *Claus Røhrs Digital tinglysing* s. 42-43.

udlejeren misligholdt kontrakten, fandtes leverandøren berettiget til at gøre sit ejendomsforbehold over de nævnte effekter gældende, idet disse på grund af deres art og deres funktion ikke ansås for omfattet af § 38. Se om en tilsvarende afgørelse U 2003.1392 V, der ligedes angå et mælkekøleanlæg, hvorefter der ved indgåelsen af kreditaftalen var taget et gyldigt ejendomsforbehold.

Et specielt udsugningsanlæg, hvis tilstedevarelse er nødvendig på grund af en speciel – farlig – produktion, som foregår på ejendommen, f.eks. et anlæg bestemt til bortledning af spildprodukter ved en særlig arbejdsproses, er heller ikke omfattet af § 38, jf. *Lynge Andersen m.fl.: Kreditretlige Emner*, 3. udg. (2010) s. 20-21.

Heller ikke produktionsmateriel, f.eks. teglværksovne, elverkskedler, malkermaskineanlæg og lignende er omfattet. Det samme vil være tilfældet for så vidt angår f.eks. trykluft- eller hydrauliske anlæg i erhvervs ejendomme, idet sådanne anlæg ikke kan anses for almindeligt bygningsstilbehør. Smh. U 1987.190 V, hvorefter nogle med ejendomsforbehold solgte forfedestier til en svinstald ikke ansås omfattet af TL § 38 og heller ikke udgjorde en bestanddel af den bygning, i hvilken de var placeret.

I U 1991.784 Ø nædede landsretten til, at et tyverialarmanlæg i en privat beboelsesejendom ikke var omfattet af § 38, idet det ikke ansås for at være et sædvanligt tilbehør til en privat beboelsesejendom. En udlejer af anlægget kunne derfor kræve dette tilbage. Anlægget var beregnet til tilslutning til en alarmcentral via telefonnettet, men på grund af særlige forhold hos en tidligere ejer af ejendommen var tilslutningen ikke foretaget. Afgørelsen ligger i forlængelse af U 1985.589 H, der antog, at et tyverialarmanlæg i en radiosortetning, der i øvrigt var tilsluttet en alarmcentral, ikke var omfattet af § 38.\*

Derimod vil f.eks. et almindeligt ventilationsanlæg (»air condition«) kunne være så generelt anvendeligt til bygningens anvendelse til erhvervsformål, at det vil kunne finde anvendelse på en ejendom uden bensyn til arten af den virksomhed, der drives fra ejendommen. Anlægget vil derfor – forudsat de øvrige betingelser i § 38 er opfyldt – kunne være et aktiv, som sædvanligvis vil falde ind under panteretten i den faste ejendom og ikke kan være genstand for en særskilt behæftelse.

9. Betragtningen kan være, at når et tyverialarmanlæg er tilsluttet – eller beregnet til at blive tilsluttet – en lokal alarmcentral, vil ejerens »bekostning« ikke gå på anlæggets anskojelse (stædes som § 38 kræver, jf. ordene »på ejerens bekostning«), men på betaling af abonnementafgift, jf. *Carsen & Rørdam*, Part 5, 184. Derimod vil alarmer og tyverialarmanlæg, som ejeren selv har købt og opsat i bygningen, formestlig være omfattet af § 38.

Der kan findes vejledning i de i bestemmelsen eksempelvist angivne enstændige tilbehør, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende til brug for bygningerne. Hertil kan føjes, at der kan blive tale om at anvende § 38 på bl.a. kraftanlæg, oliebeholdere (herunder nedgravede olietanke), radiatorer, koletanke, brændeovne, døre, vinduer, fodlister, vaskekummer, badekar, indbyggede skabe mv.

Også den praksis, der anlægges ved den offentlige vurdering af fast ejendom, og skattemyndighedernes praksis kan efter omstændighederne tillægges betydning, jf. U 1996.1050 H:

I denne sag, der angik retten til afkrybning i henhold til afkrybningloven, tiltrådte Højesteret, at Vestre Landsret havde anset nogle *tilbehør* som en bygningsbestanddel. Med bemærkningerne om, at de nævnte gitter, som var monteret ved og tilpasset bygningens vinduer og døre, ikke specielt var knyttet til den virksomhed, der findt sted på ejendommen, men skulle kunne tjene til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i almindelighed, har Højesteret – i hvert fald bedømt i en sag med skatteretlige principper – i relation til § 38 givet en bindende fortolkning af begrebet bestanddel, således som dette begreb har fundet udtryk i ordene »særskilt ret over bygningens materialer og nævnte tilbehør kan ikke forbehandles, vært sig som ejendomssret eller på anden måde«.

Det følger nærmest af forholdets natur, at der – når særskilt ret over en bygnings bestanddele og materialer ikke kan forbehandles – heller ikke kan stiftes nogen særskilt ret over bygningen som sådan, jf. bemærkningerne foran i afsnit 1.1.

I forarbejderne til loven er det endvidere forudsat, at bestemmelsen kan finde analog anvendelse på tilbehør til *grundens*, selv om ordene i loveteksten indicerer det modsatte. I overensstemmelse hermed kan eksempelvis hegn, træer, buske, større planter og lignende være omfattet af § 38. Det samme vil kunne gælde f.eks. nedgravede drenører, varmeaggregater, pumper og ligoende, der befinder sig uden for de egentlige bygninger. Det er dog også en betingelse for de indretninger, der befinder sig uden for bygningerne, at de tjener grundens generelle funktion og ikke er tilbehør til brug for et særligt erhverv, f.eks. et anlæg i en grusgrav, eller et markvandinguanlæg der er tilsluttet en særlig produktionsform, selv om en del af anlegget består af nedgravede rør.<sup>10</sup> Derimod vil

10. Et markvandinguanlæg er lidtligere, da for ændringen af bestemmelsen i 1982, blevet henført til TL § 38, jf. U 1974.396 V. Resultatet blev begrundet med, at anlægget ikke var en del af grundens, men at det – i overensstemmelse med de hensyn, der før ændringen af bestemmelsen blev lagt til grund for fortolkningen af § 38 – var »et naturligt led i landbrugsvirksomheden«.

eksempelvis brøndanlæg, tankanlæg, jordvarmeanlæg, drenør mv., der tjener til ejendommens almindelige forsyning med vand, brændstof eller anden energi, være omfattet af § 38. Disse anlæg kan dog, allerede fordi de udgør »bygninger«, være omfattet af bestemmelsen, jf. foran i afsnit 1.1.

For så vidt angår *erhvervsejendomme* bevirkede ændringen af TL § 38 i 1982, hvorefter tilbehøret fremtidig skulle have tilknytning til *bygningen* og ikke som tidligere blot til *ejendommen* eller en dør værende erhvervsvirksomhed, at færre tilbehørsgenstande end før lovændringen blev omfattet af § 38. Ændringen havde til gengæld til følge, at der fremtidig ville kunne forbeholdes *særskilte* rettigheder over erhvervstilbehør i videre omfang, end tilfældet var under den tidligere retstilstand.

For *beboelsesejendomme* medførte ændringen af § 38 med indførelsen af nogle mere nutidige eksempler i loveteksten ikke nogen ændring i retstilstanden i forhold til, hvad der var gældende forud for lovændringen.<sup>11</sup>

Det folger nu udtrykkeligt af § 38, at der ikke kan forbeholdes nogen særskilt ret over »husholdningsmaskiner«, der på ejerens bekostning er blevet indlagt i bygningen til brug for denne.

Udtrykket *husholdningsmaskiner* forekommer ikke velvalgt, idet det ieder tanken hen på mikrobelgeovne, blenders, brødrister og lignende. Ifølge forarbejderne til lovændringen er der imidlertid tænkt på de såkaldte »hårde hvidevarer«, herunder f.eks. el-komfur, køleskabe, vaskemaskiner, opvaskemaskiner mv. Det samme gælder tørretumbler og frysebokse mv., hvorimod mindre (mobile) husholdningsmaskiner som kaffemaskiner, støvsugere og lignende som nævnt vil falde uden for bestemmelsens område, fordi disse »maskiner« ikke er »indlagt« i bygningen, dvs. bestemt til varig anbringelse på ejendommen. Hvis en støvsuger er indbygget i et eller flere rum i bygningen, vil den derimod kunne være omfattet af § 38.

I U 1985.242 V fandtes en tørretumbler, der var fast anbragt oven på en vaskemaskine, at være omfattet af TL § 38, selv om det i samme rum, hvort tørretumbleren var placeret, fandtes et køleskab. I U 1990.203 V fastslag, at en lejet kummefryser i en beboelsesejendom var omfattet af TL § 38. En kreditsforening, der havde overtaget ejendommen på tvangsauktion, kunne derfor krave fryseren udlieveret fra udliejer, som urettmæssigt havde afhentet den. I U 1994.504 Ø fandtes en opvaskemaskine omfattet af § 38. Se også den nedenfor i afsnit 1.3 omtalte U 1987.854 V om komfur og køleskabe mv. opstillet i to nyopførte parcellhuse. Stereoanlæg, tv-apparater og lignende er derimod

11. Se fra tiden før den i 1982 skete omformulering af § 38 bl.a. U 1978.266 Ø (elkomfur, emhætte, køleskab, fryseskab og vaskemaskine ansås omfattet af bestemmelsen).

Ikke omfattet af § 38. I U 1991.474 V er det antaget, at udtagelsesretten efter retsplejelovens § 509 (skyldnerens »transgbeneficium«) gik forud for panthavernes ret efter TL § 38. I kendelsen anføres det bl.a., at skyldneren og dennes husstand havde behov for effekterne (et el-komfur, en friseboks og et køleskab), idet skyldneren efter tvangsauktion over ejendommen sammen med sin familie flyttede til et andet hus, som familien havde lejet, og som var uden hårde hvidevarer. Det må formentlig antages, at resultaten ville have været et andet, hvis familien havde lejet sig ind i et nyt boligbyggeri med lignende hårde hvidevarer installeret. Se derimod U 1994.504 Ø (nevnt umiddelbart ovenfor), hvorefter en opvaskemaskine ikke fandtes omfattet af transgbeneficiet.

### 1.3 »Indlagte« til brug for bygningen

Med udtryksmåden »indlagte [i bygningen] er der i TL § 38 udtrykt et krav om, at tilbehøret – for at være omfattet af retsvirkningerne efter bestemmelsen – skal være *stationært* anbragt i bygningen, dvs. at de omhandlede genstande skal være *bestemt til varig forbliven i denne*. Opfyldelsen af denne betingelse indebærer, at genstande, der kun indtil videre er anbragt på ejendommen, falder uden for § 38, jf. U 1969.731 SH, hvorefter nogle træsummerhus, der var opstillet på et snedkeris grund med henblik på senere salg til og opstilling hos koberne, ikke var omfattet af § 38. Afgørelsen lægger med andre ord vægt på formålet med genstandenes tilstedeværelse på ejendommen og ikke nødvendigvis på, hvor længe genstandene har befundet sig på ejendommen. Se derimod foran i afsnit 1.1 om U 1983.780 V og U 1996.313 V om henholdsvis nogle summerhus og nogle minkhaller, der som bygninger fandtes omfattet af § 38. I 2014.3024 V fandt landstetten, at et spabad i et udlejningssummerhus var omfattet af § 38. Spabadet, der var anbragt på summerhusets terrasse umiddelbart i forbindelse med husets poolafdeling, var tilsluttet el- og vandinstallation og indgik efter landstettens opfattelse som et naturligt og varigt led i denne afdeling. Spabadet skulle derfor medfølge på en tvangsauktion over summerhuset.

Det kan ikke kræves, at tilbehøret lige frem ved holtning, cementering eller lignende er blevet bragt i »mur- og nagelfast« forbindelse med bygningen. En vaskemaskine monteret på hjul kan således opfylde betingelsen om at være varigt indlagt i bygningen, blot den er bestemt til varig forbliven i bygningen. Det har heller ikke nogen betydning, at de indlagte genstande endnu ikke er *taget i brug*, jf. U 1987.854 V:

Komfur, køleskb og radiatorer var opstillet men endnu ikke tilsluttet elnettet i to nyopførte huse. For at opnå dækning for sit tilgodehavende havde leveranderen L, da bygherren standsede sine betalinger, fjernet effekterne fra de to ejendomme. Effekterne

fandtes omfattet af TL § 38, og pantehavsen P. der hunde overtaget ejendommenes på tvungsaktion, havde derfor været berettiget til at kreve dem tilbagegivet eller deres værdi erstattet af L. Da L ikke havde bevist, at P på anden måde havde fået dækning for sit krav, dementes han til at erstatte effekternes værdi på fjernelsestidspunktet.

Forud for ændringen af § 38 var det en tilstrækkelig betingelse for at udlese de særlige virkninger, at tilbehørsgenstandene mv. var indlagt »i en ejendom ... til brug for ejendommen eller en dør værende erhvervsvirksomhed».

Denne formulering havde – især i 1960'erne og 1970'erne – medført, at nævngt en lang række erhvervstilbehørsgenstande var blevet grebet af bestemmelsen med den konsekvens, at leverandørerne af disse genstande mistede deres sikkerhedsret i genstandene, selv om de var solgt under ejendomsforbehold, udlejet (leaset) til en virksomhed eller i det hele tilsfort ejendommen under omstændigheder, hvor leverandøren ikke havde givet afskald på sin ejendomsret til genstandene.

Retspraksis havde (efterhånden) anlagt den fortolkning af § 38's betingelse »indlagt», at denne betingelse kunne anses for opfyldt, blot en tilbehørsgenstand kunne anses for at være et sædvanligt, naturligt eller dog hensigtsmæssigt tilbehør til en erhvervsvirksomhed. Illustrerende for denne praksis var f.eks. afgørelsen U 1970.480 H:

Til indehaveren af en forretning, der var indrettet som mæntvaskeri og renseri, havde en leverandør – på kontrakt med sædvanligt ejendomsforbehold – solgt en læskedrik-automat. Automaten var – alene ved hjælp af nogle enkle installationer – tilsluttet det eksisterende el- og vandnet i forretningen. Da køberen misligholdt kontrakten, forlangte leverandøren under påberåbelse af sit ejendomsforbehold automaten tilbagetaget ved en umiddelbar fogedforretning. Fogeden nægtede at efterkomme begæringen om tilbagetagelse af automaten og fik medhold heri af såvel Vestre landsret som af Højesteret. Højesterets begrundelse herfor var, at den nævnte automat, der måtte anses for anbragt til varig brug i vaskeriet, var indgået som et hensigtsmæssigt og naturligt led i driften af vaskeriet og som sådant fandtes at være omfattet af TL § 38.

Også en del leasingselskaber mistede retten til det materiel, selskaberne havde udlejet til ejerne af erhvervsvirksomheder, der blev drevet fra ejernes faste ejendomme, se bl.a. U 1976.531 H. Det var bl.a. efter pres fra disse selskaber og andre leverandører af materiel til erhvervsvirksomheder, at § 38 blev ændret, således at det fremtidig skulle være tilbehørets indlæggelse i bygningen til brug for denne, der var afgørende for, om en leverandør af tilbehørsgenstande mv. kunne eller ikke kunne for-

beholde sig særskilt ret (ejendomsforbehold, losorepanteret mv.) over de nævnte genstande.

Med den gennemførte lovændring blev der som nævnt skabt grundlag for, at der fremtidig kunne ske en særskilt betaling af driftsinventar og driftsmateriel, hvad enten den virksomhed, der ejer tilbehøret, driver erhverv fra lejer ejendom (jf. nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.1, om TL § 47 b, stk. 2), eller fra en ejendom, som er undergivet virksomheds ejerens egen ejendomsret. Dette gælder for maskiner af enhver art, der er bestemt til varig indlæggelse, herunder f.eks. cdb-materiel, bore- og sibrumaskiner, centrifugor, trykluftkompressorer, stansemaskiner, pakke-maskiner, symaskiner, strikkemaskiner mv.

Først når tilbehøret har antaget karakter af »bestanddele« eller »standardtilbehør«, jf. foran i afsnit 1.2, griber TL § 38 ind og hindrer særskilt ret over anlæg, der i »egentlig forstand« hører til bygningen, eksempelvis elevatorer, oliestanke og lignende.

#### 1.4 »... på ejerens bekostning ...«

TL § 38's krav om, at tilbehøret skal være »bekostet af ejeren«, bevirket, at bestemmelsen er uanvendelig, f.eks. når en lejer af ejendommen for egne midler har indlagt tilbehøret i ejendommen.

Indlæggelsen er »bekostet« af ejeren af ejendommen i alle tilfælde, hvor ejeren direkte eller indirekte har betalt eller har forpligtet sig til i fremtiden at betale for genstandenes varige forbliven på ejendommen, jf. Carstensen og Rordam, Pant s. 174. Det tænkes med andre ord ikke på, hvem der skal betale eller har betalt for det eventuelle installationsarbejde eller andre foranstaltninger, der måtte være forbundet med indlæggelsen.

Også genstande, som ejeren af ejendommen har modtaget som gave, kan være omfattet af virkningen efter § 38, hvorimod dette ikke uden videre er tilfældet, når en genstand tilhørende tredjemand indtil videre er udlånt til ejeren af den faste ejendom. Se dog U 1987.526 H og U 1987.531 H om et benzinselskabs udlån af oliestanke (fjernelse af tankene nægtet med bjæmmel i aftalelovens § 36, idet selskabets ønske om at fjerne tankene ansås at være åbenbart urimeligt over for en benzinforhandler (chikane), der havde opsigt en kontrakt med selskabet om levering af benzin, og som under kontraktforholdets forløb havde benyttet tankene).

Om et tilfælde, hvor selgeren S af en kehimaskine havde betinget sig, at en maskine kun måtte opstilles i købaren K's lejede lokaler, se U 1977.161 V. K. installerede imidlertid maskinen i sin egen ejendom, og

efter det oplyste havde K aldrig haft lejede lokaler og havde heller ikke påtænkt at leje nogle. Bl.a. under hensyn til, at S ikke havde foretaget kontrolsoranstaltninger af nogen art for at kontrollere, at vilkåret om opstilling af maskinen i lejede lokaler blev opfyldt, fandtes S afskåret fra at gøre ejendomsforbeholdet gældende over for en panthaver, der på tvangsauktion havde erhvervet K's ejendom. Om betingelsen 'på ejerens bekostning' i sammenhæng med TL § 19 se U 1982.469 V: 2 svinestalde var opført på et areal, som bygherren havde forpagtet af sin far. Opsætningen blev finansieret ved lån, som sikredes ved pantebreve, der blev underskrevet af både sonnen og faderen, men de blev alene tinglyst på faderens faste ejendom (grund). Pantebrevet indeholdt ikke nogen angivelse af, at de tillige skulle stiftte panteret i svinestaldene, for hvilke der burde have været oprettet et særskilt ejendomsblad i medfør af TL § 19, stk. 1. Panteretten i grunden fandtes ikke at stiftte panteret i svinestaldene, idet den omstændighed, at faderen havde stillet sin grund som sikkerhed for lånene og tillige havde påtaget sig personligt gældsansvar for et af disse, ikke var tilstrækkeligt til at anse staldene for opført 'på ejerens [faderens] bekostning'.

En lejer vil i almindelighed ved fraflytning kunne medtage indlagt tilbehør, som han selv har bekostet, selv om dette – hvis det havde været bekostet af ejeren af ejendommen – ville have været omfattet af TL § 38 og derfor af hensyn til panthaverne skulle blive tilbage på ejendommen.

Efter omstændighederne må der dog heri gøres den modifikation, at også en lejer vil kunne være afskåret fra at medtage tilbehør, der er blevet indlagt således i bygningen, at det er blevet en bestanddel af denne. Dette vil efter de synspunkter, der følger af *tilvækstlæren*, eksempelvis kunne være tilfældet, såfremt lejeren har bekostet opsætningen af et elementkøkken i den lejede bygning til erstatning for et tidligere køkken, eller hvis bortfjernelsen indebærer, at bygningen ville lide væsentlig skade som følge af borttagelsen, jf. Østre landsretskendelse af 5. april 2002 (7. afd. nr. B 755-02), hvor tilvækstlæren fandtes at være til hinder for foretagelse af udleg netop i køkkenelementer, som skyldneren havde installeret i en lejebolig. I samme retning se Fuldmægtigen 2002.63 Ø om fogedrettens afvisning af at foretage udleg i køkkenelementer, som en lejer havde monteret som erstatning for et tidligere køkken, og som ved fjernelse ville efterlade ejendommen i en ringere funktionel stand.<sup>12</sup> Se derimod fra tidligere retspraksis den foran i indledningen til dette kapitel omtalte U 1951.284 H, hvor en forpagters konkursbo fik tilladelse til at fjerne dels en opført silo dels et køleanlæg fra den forpagtede

12. Jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 132.

Ejendom, uagtet omkostningerne ved bortfjernelsen oversteg værdien af de to anlæg. I den foran i afsnit 1.2 omtalte afgørelse U 1987.190 V om ejendomsforbehold i nogle *forsedestier* ansås tilvækstlæren, der var påberåbt som begrundelse for at nægte tilbagetagelse, ikke at kunne hindre tilbagetagelsen, idet en bortfjernelse blot ville nødvendiggøre en efterfølgende cementering af nogle mindre huller i gulvet i den stald, der havde huset indretningerne.

Tilsvarende forhold lå til grund for en afvisning af tilvækstlæren i U 1987.732 Ø, der angik diverse *hy- og forstærkerudstyr*, der i henhold til en leasingkontrakt var blevet anbragt i en ejerlejlighed, der fungerede som diskotek. Leasingelskabet kunne fjernes det leasede udstyr, uanset om en fjernelse af dette ville umuliggøre en fortsat drift af lokalerne til diskoteksdrift, og at leasingelskabet havde været bekendt med, at ejerlejligheden udelukkende blev anvendt til dette formål. Landsretten fastslår udtrykkeligt i præmisserne, at det af leasingkontrakten omfattede udstyr ville kunne fjernes uden at forvolde væsentlig skade på ejendommen.

Allerede bestemmelsen i TL § 27 vil kunne hindre, at lejer i forhold til efterfølgende panthavere i ejendommen fjerner tilbehøret. § 27 kan med andre ord bevirkе, at lejerens borttagelsesret er utsat for at blive *ekstingveret* i forhold til disse senere tilkomne aftale erhververe. Se udførligt om disse forhold *H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele* s. 26-37.

Såfremt en genstand er anskaffet og bekostet af en (tinglyst) ejers *ægtfælle* (eller samlever), vil den normalt heller ikke være omfattet af panteretten i ejendommen.

Udgangspunktet – at ægtfæller også i relation til bestemmelsen i TL § 38 betragtes som to selvstændige formueretlige retssubjekter – vil dog kunne fraviges, dersom den af ægtfællerne, der foretager anskaffelsen, efter ægteskabsretlige synspunkter kan betragtes som *medejer* af den ejendom, som den anden ægtfælle formelt står som enejer af, jf. U 1984.620 V. Denne afgørelse angik et tilfælde, hvor hustruen stod tinglyst som enejer af en ejendom, men hvor grunden og opførelsen af en bygning var finansieret ved lin, som manden M havde optaget. Det fremhæves i præmisserne, at M selv skulle stå for udførelsen af største delen af byggeriet, ligesom det var aftalt, at M skulle bidrage til afholdeelse af de løbende ydelser. Under disse omstændigheder fandtes et æg-til-væg-gulvtæppe, som M havde lejet, ikke at kunne tilbagetages af lejeren. Se også *H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele* s. 115.

Såfremt en lejer ved et senere køb af ejendommen bliver ejer af denne eller omvendt – efter salg af ejendommen bliver den tidligere ejer nu

lejer i denne – er det afgørende, hvem der var ejer på tidspunktet for anskaffelsen af tilbehøret. TL § 38 giber derfor ikke ind, såfremt tilbehøret er anskaffet af lejeren, selv om han senere – f.eks. forinden en købesum for tilbehøret er (fuldt) betalt til en sælger med ejendomsforbeholt – får skade på ejendommen. På den anden side vil § 38 hindre en særskilt behæftelse af det pågældende tilbehør, hvis ejendomsforbeholt falder væk som følge af koberens indfrielse af købesummen.

Også i tilfælde, hvor en genstand formelt er blevet anskaffet for en lejers regning og herefter indlagt i den lejede bygning, vil en tredjemand, f.eks. en leverandørs, forbeholdte ejendomsret til genstanden, kunne gå tabt i forhold til § 38. Vilkårene i lejeaftalen (om brugen af den faste ejendom), f.eks. reduktion i lejen i en kortere eller længere periode, kontraktmæssig uopsigelighed af lejemålet eller lignende begunstigelse af lejeren, vil kunne efterlade et billede af, at det reelt er udlejeren (ejeren af den faste ejendom), der har bekostet indlæggelsen. I så fald vil omgåelsesbetragninger kunne føre til, at leverandøren – selv om han ikke aktivt har medvirket til omgåelsen – mister sin ejendomsret til genstanden.

Såfremt en tredjemand (leverandør af en § 38-genstand) har disponeret i forhold til en medejer af den faste ejendom, vil TL § 38 utvivlsomt finde anvendelse med den virkning, at tredjemand ikke kan opretholde sin ejendomsret til den solgte genstand, når denne er blevet indlagt i ejendommen, jf. *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 114. Se også U 1983.797 V, der angår TL § 37, men i øvrigt fastslår, at der også for så vidt angår anvendelsen af denne bestemmelse gælder et krav om, at det skal være skål være ejeren af den faste ejendom, der har bekostet en tilbehørsgenstand, som indføres på ejendommen.

Derimod vil det modsatte, nemlig at TL § 38 ikke gælder, formentlig være tilfældet, hvis tredjemanns (leverandørens) medkontrahent er et interessentskab, der har lejet en fast ejendom af de interesserter, der ejer ejendommen, smh. den i kapitel 11, afsnit 4.2.1 omtalte afgørelse i U 1987.584 V. Afgørelsen angik en pantsætning af driftsinventar og driftsmateriel i henhold til TL § 47 b, stk. 2, hvis betingelser og retsvirkninger i alt væsentligt er identiske med dem, der følger af § 37.<sup>13</sup>

13. Se i modsat retning *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 115, der begrunder sin opfattelse med, at tilbehørsgenstanden i et sådant tilfælde i væsentlig grad vil være anskaffet (også) i ejendomejernes interesse, i hvert fald såfremt interesserternes antal er begrænset til nogle få stykker.

## 2. TL § 37

TL § 37 er sålydende:

\*Hvor en fast ejendom varigt er indrettet med en særlig virksomhed for øje, omfatter tinglyst pantebrev i ejendommen, når intet andet er aftalt, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel – herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, godtgøring, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom.

Stk. 2. Er en ejendom forsikret, omfatter tinglyst pantet i ejendommen, når intet andet er aftalt, tillige det pantslettes forsikringsparametre. Samme regel gælder des i stk. 1 nævnte tilbehør.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder ikke for de i § 42-c nævnte kategoriør.

TL § 37 er en regel, der indeholder et supplement til pantsætterens og panthaverens panteretsaftale, idet bestemmelserne medfører, at visse tilbehørsgenstande, der tilhører ejeren af ejendommen, uden videre, dvs. uden at parterne behover at træffe aftale herom i pantebrevet, og i et omfang, der rækker ud over, hvad der allerede folger af reglerne om tilvækst og om bygningstilbehør i henhold til § 38, bliver omfattet af panteretten i den faste ejendom.

Såfremt TL § 37 ikke findtes, ville denne retsregule ikke indtræde, idet panteret i tilbehørsgenstandene i så fald måtte stiftes efter reglerne i tinglysningslovens kap. 7 om underpantsætning af faste, dvs. som pantsætning i personbogen.

Omvendt ligger der den begrænsning i § 37, at pantsætteren og panthaveren ikke kan vedtage, at løsøre af anden art end det i bestemmelsen anførte driftsinventar og driftsmateriel mv. – f.eks. et værtslag – skal høre ind under panteretten i den faste ejendom. TL § 37 sætter med andre ord den yderste grænse for, hvilket løsøre der kan pantsættes sammen med den faste ejendom, jf. U 1988.411 V, der implicit udtrykker denne begrensning ved at bestemme, at parterne ikke ved aftale kunne inddrage goodwill under pantsikkerheden efter § 37. Parterne skal ikke vilkårligt med virkning for tredjemand kunne aftale, hvilken sikringsart der skal gælie. § 37 skal på den anden side modvirke en opsplitning af den funktionelle enhed, som en erhvervsvirksomhed med tilhørende materiel og inventar udgør. Det er derimod ikke noget i vejen for, at parterne aftaler, at bestemte genstande skal holdes ude for panteretten.

Virkningen efter § 37 er efter bestemmelsernes formulering betinget af, at pantebrevet er tinglyst. Hvis pantsætningen er vinglyst, kan selve pantsætningsaftalen dog mellem parterne omfatte tilbehøret, jf. Almindelige Betingelser (A) og (B) idet henholdsvis nr. 4) og nr. 6) i disse betingelser – og nr. 2) i Almindelige Betingelser (skadeslosbrev) –

udstrækker panteretten til de genstande mv., der er omfattet af §§ 37 og 38. I forhold til omverdenen (kreditorer og godtroende aftale erhvervets) har den utsigtsretten panteret derimod ikke beskyttelse.

### 2.1 Hvilke ejendomme er omfattet af § 37?

§ 37 angår ejendomme, der varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje. Denne betingelse er opfyldt, når ejendommen gennem sin indretning – f.eks. ved særlige bygningsmæssige foranstaltninger – har antaget præg af en erhvervsvirksomhed. Det kan dog ikke kræves, at ejendommen er udstyret med bygning(er). F.eks. er det i retspraksis, jf. U 1960.668 V, antaget, at § 37 fandt anvendelse i et tilfælde, hvor et inddæmmet fjordareal var indrettet med kornavl for øje og derfor omfattede nogle landbrugsmaskiner, der blev anvendt på ejendommen.

Såfremt ejendommen ikke udadtil – som ved sædvanlige industri- og produktionsejendomme – fremtræder som en erhvervsvirksomhed, må erhvervsformålet manifestere sig på anden vis, f.eks. gennem eventuelle bygningers antal og størrelse, ved anbringelse af anlæg og maskiner på ejendommen, ved nedlæggelse af drenør og lignende. Indretningen til et bestemt erhvervsformål vil ofte først være klar, når det nødvendige driftsinventar og driftsmateriel er indført på ejendommen. Men ejendommen må ikke inden da eller senere fremtræde som i alt væsentligt indrettet til beboelsesformål, jf. von Eyben: Panterettigheder s. 230.

Se U 1981.863 V: En ejendom, der var noteret som *landbrugsejendom*, bestod af en beboelsesbygning og tre længer. I den ene længe var der indrettet hestestalde, og i den anden længe var der delvist indrettet spiltove, medens resten af længen blev brugt til opbevaring af hø. I den tredje længe blev der opbevaret halm. En del af ejendommens areal var bortforpagtet bl.a. på vilkår, at forpagteren skulle levere et kvantum hø til ejendommens ejer. I øvrigt blev ejendommens jorder benyttet dels til græsning af heste, dels til and af hø til bestene. Ejeren havde gennem en årrække drevet stuteri fra ejendommen med opdræt og salg af heste til ridebrug. Det antoges, at syv heste i modifor af tinglysningslovens § 37 var omfattet af en banks panteret i ejendommen, da denne måtte anses indrettet som *særlig erhvervsvirksomhed*, og da bestene måtte anses som *driftsmateriel*.<sup>14</sup>

14. Efter den nedenfor omtalte højesteretsafgørelse U 1995.362 H. hvorefter det ikke (længere) er grundlag for at drage en sondring mellem, om dyr er henholdsvis resultater af eller grundlaget for en produktion, kan dommen i denne henseende ikke længere anses for gældende ret. Såfremt sagen kom til pådæmmelse i dag, ville ejendommen

I U 1991.872 V, der angik panteret af et sommerhus, gav landstetten efter en tvangsauction over sommerhuset den tidligere ejer E af sommerhuset medhold i, at han under en fægedforretning kunne bruge sig indsat i besiddelsen af de i huset varende indboegenstande. Den omstændighed, at E ved erhvervelsen af sommerhuset havde været ejer af en tilværende sommerbolig i nærheden, og at hans formål med erhvervelsen af sommerhuset havde været at fortælle udlejning af denne, kunne ikke medføre, at sommerhuset ansås indrettet med henblik på erhvervsvirksomhed i form af udlejningsvirksomhed. Så vidt ses var opstilling af en betalingstelefon i sommerhuset den eneste foranstaltning, der kunne lade tanken hen på, at der var tilsligtet en erhvervsmæssig udlejning. Ejendommen var herefter ikke omfattet af § 37.

Afgørelsen ligger på linje med afgørelsen i Fældmæggen 1995.153 V, hvor landstetten lagde vægt på, at 4 luksussummerbuse bygningerne ikke adskilte sig fra normaliges sommerhuse, selv om det under sagen blev oplyst, at husene var opført med henblik på erhvervsmæssig udlejning. En panteret i husene omfattede på denne baggrund ikke inventar mv. i sommerhusene.

Se også U 1973.232 Ø, hvorefter en bank, der havde panteret i et antal sommerhuse beliggende på hvert sit matrikelnummer, men mod et fællesareal på ca. 1400 m<sup>2</sup>, ikke tillige fandtes at have panteret i noget løst inventar, som sommerhusene siden opførslen havde været forsynet med. Husene fremstod – bl.a. på grund af den samkile matrikulering – som salgsklare, og de var nogle år tidligere rent faktisk forsøgt solgt enkeltvis. Bl.a. af denne grund fandtes sommerhusene ikke al været indrettet med henblik på udlejnings- eller hotellignende virksomhed.

Det er ikke nogen nødvendig betingelse, at hele ejendommen er indrettet erhvervsmæssigt, men såfremt erhvervsvirksomheden er uvæsentlig for ejendommen som helhed, må der – selv om dette ikke er kommet udtrykkeligt frem i ordlyden af § 37 – ses bort fra en anvendelse af bestemmelsen. I tvivilstilfælde kan man eventuelt legge vægt på, om erhvervsvirksomheden har betydning for ejendommens salgsværdi og dermed for panthavernes sikkerhed. Hvis ejendommen til gengæld er helt uden erhvervspræg, f.eks. et almindeligt parcellhus eller en ejerlejlighed, hvorfra ejeren driver selvstændig erhvervsvirksomhed, kommer § 37 ikke til anvendelse, smh. dog U 1968.126 V. Kravet om indretning til erhvervsformål ansås opfyldt i et tilfælde, hvor nogle beboelseslejligheder i en villaejendom var blevet nedlagt og omdannet til kontorlokaler.

---

Formentlig blive betragtet som et hestemutteri og derfor falde uden for den særlige regel om landejendomme i § 37, stk. 1, 2. led, se herom nærmere i afsnit 2.4.1. Heller ikke det i U 1969.961 V antagne resultat, at en husebetegnelse i lighed med andre produktionsmidler kunne henregnes til virksomhedens driftsmateriel, kan længere opretholdes.

let, ligesom der på ejendommen, der skulle anvendes som udgangspunkt for ambulancejeneste, var blevet opført et garageanlæg.

En fast ejendom kan meget vel i forhold til TL § 37 anses for indrettet til to eller flere indbyrdes forskellige erhvervsvirksomheder, se fra praksis U 1988.404 V: En fast ejendom fandtes at være indrettet både som landbrugsejendom og som maskinstation. En panthaver i ejendommen fandtes derfor at have panteret i såvel driftsmidler, der hørte til landbrugsvirksomheden, som materiel, der blev anvendt i den virksomhed, som blev drevet som maskinstation.

Udtrykket »erhvervsvirksomhed« i § 37 skal formentlig blot udtrykke modsætningen til beboelsesejendom, og det kan af denne grund ikke kræves, at der med erhvervsvirksomheden skal være tilsiget et driftsmæssigt overskud i traditionel forstand. Dette indebærer, at ejendomme, der er indrettet som sygehuse, skoler og lignende, falder ind under bestemmelsen. Det samme gælder bl.a. også velgorende institutioner og værksteder, der af stat, region eller kommune er indrettet til behandlingscentre mv. for f.eks. alkoholikere og stofmisbrugere.

§ 37 finder anvendelse, hvad enten ejendommen oprindeligt er indrettet til erhvervsformål, eller dette først er sket på et senere tidspunkt, jf. U 1968.126 V, der er omtalt ovenfor.

Det kan ikke tillægges betydning, om virksomheden er kommet i gang eller midlertidigt er afbrudt. Hvis der med henblik på opfyldelse af erhvervsformålet kun er foretaget forelæbige eller forsøgsmæssige foranstaltninger, kan § 37 derimod ikke finde anvendelse. Dette gælder, selv om de pågældende foranstaltninger er af bygningsmæssig karakter.

Udtrykket »særlige« [erhvervsvirksomhed] har næppe nogen praktisk betydning, og § 37 omfatter derfor tillige det *grundinventar* mv., som kan bruges af forskellige virksomheder. Dette gælder f.eks. hustelefonanlæg og kontorinventar mv., selv om sådant udstyr kan anvendes af en bred gruppe af virksomheder, se nedenfor i afsnit 2.3 om arten af dette udstyr.<sup>15</sup>

Særegen om landejendomme er omtalt nedenfor i afsnit 2.4.

15. Denne fortolkning af TL § 37 blev bekræftet i den senere omtalte afgørelse U 1980.178 H, hvorefter panteretten i en fast ejendom, der blev drevet som entreprenørvirksomhed, omfattede det til virksomheden hørende kontorinventar af enhver art. Se om spørgsmålet *H. Krug Jespersen*. Ejendomsbestanddele s. 127.

## 2.2 Hvilke rettighedshavere er omfattet af § 37?

Udtrykket »stinglyst panteret« dækker primært over viljestemte panterettigheder. Om anvendelse af TL § 37 på lovbestemte panterettigheder (f.eks. de i TL § 4 omhandlede panterettigheder til sikring af bl.a. skatter og afgifter) samt på udlejshavere og brugspanthavere se II. Krug Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 127-129.

## 2.3 Hvilke genstande er dækket af § 37?

§ 37 omfatter tilbehørsgenstande, der har karakter af driftsinventar og driftsmateriel, dvs. genstande, der som fast kapital varigt anvendes i driften som grundlag for produktionen.

Det vil bero på en konkret bedømmelse, om tilbehøret efter sin art »naturligt« benyttes som driftsinventar eller driftsmateriel i den pantsatte virksomhed, idet der dog i alle tilfælde skal være opfyldt det mindstekrav, at genstandene skal have karakter af erhvervstilbehør. Pantseterens personlige og private genstande er deraf ikke omfattet af § 37, selv om de befinner sig på ejendommen. Kun lusore, der tilhører ejendommens ejer, er omfattet af bestemmelsen, jf. foran i afsnit 1.4 om U 1983.797 V.

U 1978.821 V og U 1979.411 V tog for begge afgørelser vedkommende stilling til – og svarede benzgående på – om nogle biler, der i væsentligt omfang anvendtes i virksomhedernes drift, var omfattet af panteretten. Efter at motocrosscykler som et konsekvens af indførelsen af bilbogen nu generelt er holdt uden for panteretten i den faste ejendom, jf. § 37, stk. 3, har disse afgørelser mistet deres direkte præjudikatværdi.

Ud over det tidligere nævnte grundinventar omfatter bestemmelsen maskiner og andre arbejdsredskaber, rengøringsudstyr mv., herunder de til virksomhedens maskiner mv. bestemte reservedele.

Den eventuelle goodwill, der er knyttet til virksomheden eller den faste ejendom, er ikke omfattet af § 37, jf. U 1988.411 V og U 1964.167 V.

Se også U 1988.209 V: Nogle kartoffelleveringsrettigheder, der var tilknyttet en landbrugsejendom i kraft af ejerens medlemskab af et andelselskab, ansås ikke for omfattet TL § 37.

En basisandel (mælkekvote), der indtil 1. april 2015 var led i en EU-statutordning, som gav en landmand ret til at producere en vis mængde mælk uden derved at ifalde strafafgift, blev ikke anset for omfattet af § 37, jf. U 1992.815 V.

Heller ikke midler, der kom til udbetaling fra en tidligere EU-subsidierordning i anledning af tvungen Jonshægning af landbrugsgjord (braklegning), er fundet omfattet af panterettighederne i en landbrugsejendom, jf. U 1998.1405 V og U 2000.1592 H. Hektarstøtten ikke var omfattet af panterevsformular B pkt. 6 i et panterbrev til et resirkreditinstitut, U 2000.1599 H og den tilsvarende signatur U 2000.1599 H er omtalt foran i kapitel 1, afsnit 5, hvor det tillige er nævnt, at hektarstøtterordningen og den senere enkeltbetalingsordning er aflost af en grundbetalingordning. Status i henhold til denne ordning må dog fortsat antages at være knyttet til virksomheden og ikke til ejendommen og falder derfor uden for panthavernes ret i henhold til TL § 37.

Om friwillig braklegning, hvorved en landmand påtager sig andre landmands braklegning, se Jens Anker Andersen i Advokaten 1993 s. 133 og samme i Advokaten 1994 s. 117-118.

Det følger af den overordnede begründelse for TL § 37 (hensynet til, at den faste ejendom kan fungere som en driftsøkonomisk enhed, jf. foran i indledningen til dette kapitel), at tilbehørsgenstandene for at være omfattet af bestemmelser skal anvendes fast i forbindelse med en eller anden form for produktion på ejendommen eller med en aktivitet, der administreres fra ejendommen, f.eks. en entreprenørvirksomhed eller en maskinstation, og at deres tilknytning til ejendommen skal have en vis varig karakter.<sup>16</sup> *Derimod, hvis fabrikata og det endelige produkt, herunder et eventuelt varelager (flydende kapital), falder derfor – med den begrænsning, der følger af særegen om landejendomme i § 37, stk. 1, in fine (nedenfor i afsnit 2.4) – uden for bestemmelserne.*

Se fra retspraksis U 1973.925 H, hvorefter arbejdstoj, duge mv., som blev udløjet af et værksted, ansås at fulde uden for § 37, idet disse effekter nærmest måtte sidestilles med et varelager. Som varelager ansås også nogle demonstrationsskikkener, der for at fremme omsetningen midlertidigt var opstillet i en kokkenfabrikants detailforretninger, jf. U 1987.586 V. Om returflasker til olie og sodavand se U 1987.29 H (flaskerne tilhører bryggeriet, eventuelt flere bryggerier i sameje).

I U 1975.323 Ø ansås et farvejernsyn efter sin placering og anvendelse i en fast ejendom, der blev drevet som restaurationsvirksomhed, omfattet af § 37. Denmod ansås nogle genstande (herunder bl.a. en antik våbensamling), der udelukkende havde tjent udmyknings- og dekorationsformål, ikke omfattet af panteretten.

Om materiel hørende til en maskinstation, der varigt er indrettet med henblik herpå, se (blant flere afgørelser) f.eks. den foran i afsnit 2.1. omtalte U 1988.804 V og den nedenfor i dette afsnit omtalte U 1983.450 V. Om materiel hørende til en entreprenørvirksomhed se nedenfor i dette afsnit om U 1980.178 H.

16. Jf. H. Krug Jespersen: Ejendomsbestanddele s. 130-135.

17. Se denmod om virksomhedspant bestemmelser i TL § 47 c, stk. 3, nr. 2), nedenfor i kapitel 11.

Hvis tilbehøret må antages at oversige det normale, taler hensynet til panthaverne i ejendommen ikke afgørende imod, at f.eks. én af flere genstande, der alle opfylder det samme formål, falder uden for pantenrettet efter § 37. Se til illustration heraf U 1970.541 BRD, der sandt, at én blandt flere mejetærskere havde tilstrækkelig kapacitet til at klare driften på en landejendom. Et anbringende om, at tilstedeværelsen af samtlige mejetærskere på ejendommen var nødvendig, for at ejendommen kunne drives som maskinstation, blev ikke tillagt betydning, idet ejendommen ikke sandtes at være indrettet med henblik på denne form for virksomhed. Se om denne betingelse foran i afsnit 2.1. At en enkelt tilbehørsgenstand er langt større end nødvendigt – eller har en usohlidsmæssig høj værdi i forhold til virksomheden – bevirker ikke, at genstanden holdes uden for § 37, jf. U 1933.763 V om et kasseapparat i en hotelejendom; apparatet var indrettet til 9 tjenere, men blev kun benyttet af 2.

En panthaver i den faste ejendom kan give *askald* på for sit vedkommende at påberåbe sig sikkerhedsret i tilbehøret – eller i en del af dette. Et sådant askald antages ikke uden videre at foreligge, blot fordi pantebrevet i sin tekst opregner enkelte konkrete tilbehørsgenstande. Baggrunden herfor kan være, at panthaveren særligt har lagt vægt på, at netop disse genstande var til stede på ejendommen som tilbehør til denne. Se i øvrigt om askald nedenfor i afsnit 7.

Det følger direkte af TL § 37, stk. 2, at en tinglyst panteret i fast ejendom uden særligt aftale omfatter tilbehørets (og ejendommens) *forskriftsningerummer*. Det samme vil gælde egentlige *erstatnings-* og *ekspropria-*  
*tionsbelob*, idet disse belob er *surrogater* for panteretten.<sup>18</sup>

U 1991.226 Ø: En lejer L af en fast ejendom betalte i forbindelse med fruulytning et større belob til udlejeres til dækning af udfordringer af ekstraordinær ødeleggelse af det lejede samt til dækning af den almindelige kontraktmæssige vedligeholdelses- og istsandsættelsesforpligtelse. Det antogs, at den del af L's betaling, der angik erstatning for ekstraordinær ødeleggelse af det lejede (60.000 kr.), var omfattet af en panthavers panteret i ejendommen og dennes tilbehør i henhold til pantebrevsformular B pkt. 6 (nu Almindelige Betingelser (B) nr. 6). L havde derfor ikke med frigørende virkning kunnet udbetaale den del af det samlede belob, der udfjorde denne erstatning, til andre end ejendommens panthaver.

Se derimod U 1995.124 Ø, hvorefter panteretten i en fast ejendom ikke omfattede en mangelerstatning, som ejeren af en fast ejendom gjorde gældende over for en tidligere indehaver af ejendommen.

18. Om surrogater, herunder forholdet til FAL § 54, se foran i kapitel 1, afsnit 5.

TL 1999-473 V anså en panthaver i en landbrugsejendom at have fortalt sin pane-  
ret til et salgsprovnu af nogle svin på tidspunktet efter en betalingsstandinnganmel-  
delse, idet nettoprovenuet, der var fremkommet ved en tiltrædt minimering af beser-  
ringen, ikke som aftalt var holdt adskilt fra skyldnerens øvrige midler. En af tilsynets  
genere under betalingsstandingen oprettede sikringskonto, hvorpå nettoprovenset  
efterfølgende blev indsat, blev anset for at være en uberettiget begumtigelse af pantha-  
veren i ejendommen og deraf omstodelig i modsætning til KL § 72, stk. 2 og stk. 3, idet  
tilsynet fandtes åbenbart at have overskredet sine beføjelser.

Ei særligt spørgsmål er, om § 37 med udtryksmåden »dertil hørende«  
viser tilbage til den faste ejendom eller til den særlige erhvervsvirksom-  
hed, der drives fra ejendommen.

Spørgsmålet er praktisk vigtigt, idet eksempelvis »rullende materiel«,  
dvs. entreprenormaskiner, herunder diverse maskiner til vej- og jordar-  
bejde, gravkær, stigeckraner og lignende, kun kan anses for omfattet af  
panteretten i den faste ejendom, såfremt bestemmelserne læses som inde-  
holdende det blotte krav om tilknytning til *erhvervsvirksomheden* – og  
altså ikke, hvis § 37 kræver en stedlig (snæver) tilknytning til *ejendommen*.

For så vidt angår driftsmateriel hørende til en entreprenormvirksom-  
hed er det fastslået i retspraksis, at sådant materiel, der var bestemt til  
anvendelse uden for den ejendom, hvorfra virksomheden blev admini-  
strebet, ikke var omfattet af panteretten i den faste ejendom, jf. U  
1980, 178 H.

Det i sagen omhandlede entreprenormateriel bestående af en række maskiner hen-  
stod, når det ikke var i brug, på entreprenormvirksomhedens faste ejendom, der bl.a.  
omfattede et kontorhus samt parkeringsplads og vaskeplads. Da det pågældende ma-  
teriel var bestemt til anvendelse uden for den ejendom, hvorfra virksomheden blev  
administreret, faldt det efter Højesterets opfattelse uden for det i § 37 nævnte tilbehør  
og var følgelig ikke omfattet af panteretten ifølge nogle til en bank håndpansatte  
ejerpantebreve. Derimod omfattede panteretten kontorinventar og kontormateriel  
(»driftsinventar«), der befandt sig i virksomhedens kontorhus.

Det har formentlig haft afgørende betydning for resultatet, at den pågældende en-  
treprenormvirksomhed havde et geografisk meget spredt virkeområde, hvorfor der ville  
vere en nærliggende risiko for, at der ikke kunne sættes nogen rimelig grænse for om-  
fanget af det tilbehør, der – såfremt § 37 fandtes anvendelig – kunne benføres til pan-  
teretten i den faste ejendom. Det kan ligeledes have spillet ind, at der var et meget  
markant værdispænd mellem den faste ejendom, der havde en salgsværdi af ca. 7 mio.  
kr., og entreprenormateriellet, der var vurderet til ca. 13,5 mio. kr.

Eftersigende landsrettspraksis har imidlertid vist, at resultatet meget vel kan blive det modsatte, såfremt virksomheden, hvortil det rullende materiel hører, betjener en lokalbefolkning med bl.a. deraf følgende begrænsning i tilbehørets omfang, jf. f.eks. U 1983.450 V:

En maskinatstions maskiner arbejdede dels i Amt med udgangspunkt fra ejendommen, dels blev de – når de ikke var i brug – klarlagt og opbevaret på ejendommen. Disse maskiner fandtes underligt af § 37. Se tilige den foran nævnte afgørelse U 1988.404 V.

Henoverfor står U 1992.356 Ø om materiel hørende til et omrejsende tivoli:

En ejendom, der bl.a. omfattede to lagerbygninger og en bygning, der var indrettet til beboelse for nogle af tivolias medhjælpere, måtte anses for at være vanigt indrettet med henblik på opbevaring og reparation af tivolimateriel. Under hensyn til erhvervsvirksomhedens karakter af omrejsende forlystelsesvirksomhed samt til, at det omhandlede tivolimateriet kun befandt sig på ejendommen i perioden fra oktober til april, og at virksomheden arbejdede forskellige steder i Danmark uden kontakt til ejendommen, der hensidt ubehørt, fandtes det omhandlede materiel dog ikke at kunne anses for omfattet af det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør, jf. bestemmelserne angivelse »dertil hørende». Se også om tilknytningsonderretningen i den nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.1 omtalte U 1993.927 V.

Om retsstillingen efter U 1980.178 H se bl.a. *H. Krag Jepsen*: Ejendomsbestanddele s. 135-141, *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 200-201 og *Niels Bolt Jørgensen* i Revision & Regnskabsvæsen 1984 s. 376.

Spørgsmålet om panterettens eventuelle udstrækning til rullende materiel har mistet en del af sin praktiske betydning, efter at der ved lov nr. 281 af 29. april 1992 er indført regler, hvorefter TL § 37 – med virkning fra den 1. juni 1993 – ikke omfatter en række motorkøretøjer.

Rettigheder over motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne, herunder bl.a. panterettigheder i disse køretøjer, skal tinglyses i bilbogen. Disse regler, der nu findes i tinglysningslovens kap. 6 a, indebærer, at den, der ønsker at opnå sikkerhed i disse køretøjer i form af ejendomsforbehold eller panteret eller i kraft af retsforsøgning (udleg, arrest og konkurs), skal foranledige sådanne rettigheder tinglyst i bilbogen, jf. TL § 42 d, stk. 1, idet de i mangel af heraf vil være uden beskyttelse over for retsforsøgning mod og astaler vedrørende køretøjerne, se nærmere om bilbogsordningen nedenfor i kapitel 11, afsnit 2. Panteretten i den faste ejendom vil med andre ord ikke uden videre i

Kraft af det på ejendommen tinglyste panteret omfattede disse køretøjer, jf. udtrykkeligt § 37, stk. 3.<sup>19</sup> Et virksomhedspant, vil. jf. § 47 c. stk. 4, nr. 1, ikke omfattede aktiver, der også er omfattet af en tinglyst panteret i fast ejendom efter TL § 37. Begründelsen herfor er for det første, at det ville være vanskeligt at fastslå prioritetsstillingen, hvis driftsinventar og driftsmateriel på samme tid både kunne være omfattet af virksomhedspantet og en panteret i fast ejendom, jf. s. 117-119 i *Betænkning nr. 1459/2005* (om virksomhedspunt). For det andet måtte panthaveren i den faste ejendom i givet fald acceptere, at panteretten i § 37-tilbehøret ville blive udhulet af et senere tinglyst virksomhedspant i takt med udskillelsen af aktiver af pantet i den faste ejendom, jf. nedenfor i afsnit 2.5, da nye aktiver ville blive omfattet af virksomhedspantets førsteprioritet allerede ved erhvervelsen, men inden den driftsmæssige og stedlige tilknytning til den faste ejendom kan konstateres. Se i øvrigt om afgrænsningen mellem virksomhedspant og § 37-tilbehør nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.

## 2.4 Særligt om landejendomme

### 2.4.1 TL § 37, stk. 1, 2. led

Særlige forhold gør sig gældende for landejendomme som følge af, at en del af produktionen – i modsætning til forholdene inden for andre virksomheder – indgår i driften på ny. Eksempelvis indgår indhastede afgrøder i opfodringen af bl.a. køer og svin. Der er derfor behov for, at panteretten i en landejendom – ud over driftsmateriel mv. – omfatter besætning og afgrøder.

På denne baggrund bestemmer § 37, stk. 1, 2. led, derfor, at panteretten i den faste ejendom tillige omfatter »besætning, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom».

Den landejendom, for hvilken der derfor i forhold til den almindelige regel i § 37 gælder en *udvidet* panteret, idet en del af aktiverne har karakter af varelager, halvfabrikata og råvarer, skal ikke nødvendigvis være noteret som *landbrugsejendom* efter landbrugslovens regler herom. Sammenholdt med § 37, stk. 1, 1. led må en landejendom omfattet

19. Den reelle effekt af, at motorkøretøjer er holdt uden for TL § 37, er dog ikke særlig stor, idet lastvogne og varebiler mv., som kunne være omfattet af bestemmelsen, ofte vil være finansieret med grundlag i en særskilt ret i form af ejendomsforbehold, leasing eller underpant, jf. Niels Ørgaard, *Bilbogen – en kreditretlig innovation?* (1993) s. 25.

af § 37, stk. 1, 2. led. forstås som en ejendom, der varigt er indrettet til jordbrugsdrift.<sup>20</sup> Det må således være en betingelse, at jordbruget ikke er af underordnet betydning i forhold til samdrift med f.eks. skovbrug, gartneri, hønsæri, hestestutteri, minkfarme eller dambrug og lign., idet de sidstnævnte virksomheder ikke er omfattet af bestemmelsen om landejendomme. Produkter, der hidrører fra en af de nævnte ejendomme, udgår derfor ikke først af pantet, når de udskilles som led i en regelmæssige udskillelse, jf. nedenfor i afsnit 2.5, men allerede når de opphører med at være en bestanddel af den faste ejendom, f.eks. skovet træ fra et skovbrug. Se derimod den ovenfor nævnte afgørelse U 2001-463 V, hvorefter juletræer på roden anses at være bestanddele i TL § 38's forstand, hvorfra denne bestemmelse var til hinder for tinglysning af særskilt ret over træerne.

Den besættning, der er omtalt i bestemmelsen, skal udgøres af dyr, der indgår som sædvanlige bestanddele af besættningen på en dansk landbrugsejendom. Herunder falder traditionelt koer, heste, svin, får og hens mv., men ikke f.eks. mink, kaniner, hjorte, vildsvin, strudse, orme og lignende.

I U 1987-807 H fandtes en ørredbestand i et dambrug bverket at udgøre driftsmateriel efter § 37, stk. 1, 1. led. eller besættning på en landejendom efter § 37, stk. 1, 2. led.

I U 1995-362 H stadsfænede Højesteret landsretten kendte om, at en løsrepanthær havde primært pameret i 540 minskeskind. idet retten tiltrådte, at en minkfarmes besættning af mink ikke udgjorde driftsmateriel eller driftsmateriel i tinglysningslovens § 37, stk. 1, 1. led's betydning. De pågældende skind var derfor ikke omfattet af en tvangsauktion over minkfarmen. Højesteret lagde endvidere til grund, at den pågældende ejendom efter det oplyste ikke kunne anses at være en landejendom i den forstand, hvori dette udtryk er anvendt i § 37, stk. 1, 2. led. Dommen er endelig retningsgivende i kraft af dens klare faststillelse af, at løsrepanteritten i minklivalpene eller pelning føres videre til skindene, se herom nedenfor i kapitel 11.

Se også U 1998-937 H: Ingen del af minkbesættningen på en ejendom, som et realkreditinstitut havde taget som brugeligt pant og senere købt på tvangsauktion, fandtes at være tilbehør til den faste ejendom. I brugspantperioden fandtes der at foreligge aftalt brugspant med henvis til minkene, således at realkreditinstitutet havde kunnet udskille minkene som led i en regelmæssig drift af ejendommen, og således at realkreditinstituttet ikke efter brugspantforholdets ophør havde haft nogen ret over minkene. Se om dommen Jens Ewald: Landbrugrelateret ret (2007) s. 115.

20. Jf. Sikkerhed i fast ejendom s. 163f.

Udtrykket 'til ejendommen hørende' i § 37, stk. 1, 2. led, udelukker ikke, at panteretten i den faste ejendom kan omfatte besætning mv., der er anbragt på en anden ejendom end den pantsatte, såfremt dyrne har såvel en stedlig som en driftsmæssig tilknytning til den pantsatte ejendom.<sup>21</sup>

I U 1983.151 V fandtes en svinebesætning, der på grund af pladsmangel var anbragt i en lejet stald på naboejendommen, at være omfattet af panteretten, da besætningen indgik som et integreret led i virksomheden på den pantsatte ejendom.

I U 1995.927 fandtes nogle smågrise, der var overført til en nærliggende lejet ejendom til opfødning, fortsat at være omfattet af panteretten i den pantsatte ejendom. Produktionen på den lejede ejendom blev ikke anset for en ny selvstændig virksomhed, men som en udvidelse af den ighangværende virksomhed på pantsætterens (ejeren) egen ejendom. Dommen er tillige omtalt nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.1.

I U 2010.1242 Ø havde ejeren af en landejendom L, hvorfra han drev virksomhed med produktion af slagtesvin, i nogle år henlagt den afsluttende del af produktionen, der bestod i opfødning af smågrisene, til lejede lokaler i en naboejendom N. I forbindelse med, at et kreditinstitut tog L til brugeligt pant, gjorde instituttet gældende, at også den del af besætningen, der befandt sig på N, var omfattet af TL § 37 og derfor også under brugspante-forholdet vedrørende ejendom L. Såvel fogedret som landret gav kreditinstituttet medhold. Begrundelsen var, at oversætten til opfødning skete som led i en fastholdelse og udvidelse af den eksisterende virksomhed, der blev drevet fra den pantsatte ejendom. Det var derimod ikke tale om etablering af en selvstændig virksomhed. Derimod vil dyr, der er indkøbt men ikke er anbragt på den pantsatte ejendom, normalt ikke være omfattet af panteretten i den faste ejendom, jf. U 1982.852 BRD, hvor en kvægbesætning på ca. 60 dyr ikke var omfattet af panteretten, da dyrene aldrig havde befundet sig på den pantsatte ejendom, og heller ikke stammede fra dyr, der havde opholdt sig der, selv om ejendommene blev drevet som en driftskoncerns enhed. Heller ikkeavl på de lejede arealer ansås for omfattet af de til ejendommen hørende afgrøder.

Ud over panteret i besætning er også »gødning, afgrøder og andre frembringelser«, dvs. afgrøder, der vedrører drift af en landbrugsejendom, omfattet af panteretten, jf. den særlige regel i § 37, stk. 1, 2. led.<sup>22</sup>

21. Se om denne problemstilling Claus Rohde i U 2012 B s. 414.

22. Jf. H. Krug Jeppesen: Ejendomsbestanddele s. 155.

Gulning omfatter både den naturgodning, der produceres på landejendommen (typisk i form af gylle), og formentlig tillige indkøb af kunstgodning.<sup>23</sup>

Under *afgrøder* falder de hostede afgrøder, som er dyrket på ejendommen, og som er oplagret i sålo eller på anden vis; det er uden betydning, om afgrøderne er beregnet til fod til dyrerne eller som såsæd eller til senere salg.

Se i øvrigt om særreglen *H. Krug Jespersen: Ejendomsbestanddele* s. 141-156.

#### 2.4.2 Særregler om hostpan

En særlig undtagelse fra TL § 37 (og fra § 47 b, stk. 2, der er omtalt nedenfor i kapitel 11, 4.2.1) følger af lov nr. 271 af 22. maj 1986 med senere ændringer om hostpan, hvorefter en ejer eller en bruger (forpagter) af en landbrugsejendom kan stiftse panteret i ejendommens kommende host til sikkerhed for betalingen af gæld opstået i forbindelse med køb af visse rå- og hjælpestoffer, se om arten heraf lovens § 2.<sup>24</sup>

Selv om der ved et hostpaniebrev stiftes panteret i afgrøder, der indtil afhostningen udgør en bestanddel af fast ejendom, skal et hostpantebrev – uanset om pantsætteren er ejer eller bruger af ejendommen – tinglyses efter reglerne om *pantsætning af løsare*, dvs. i personbogen, jf. hostpanielovens § 6, stk. 2, 1. pkt. Såfremt pantsætteren er ejer af ejendommen, skal der tillige ske *notering* om pantebrevet på ejendommens blad i tingbogen, jf. § 6, stk. 2, 2. pkt. Et hostpantebrev stifter panteret i alle afgrøder, der hostes på ejendommen. Selv om pantebrevet f.eks. kun sikrer leverancen af sædekorn, er ikke blot ejendommens kornavl, men også f.eks. roer og kartofler på ejendommen, omfattet af panteretten, jf. § 7, stk. 2.

Panteretten stiftes ved oprettelse af et digitalt hostpantebrev på en særlig formular, der er godkendt af justitsministeriet, jf. § 5, stk. 1. Panteretten stiftes typisk til sikring af råvarer mv. leveret fra grovvare-selskaber, eventuelt via et lån ydet af et pengeinstitut.

Et hostpantebrev kan oprettes året rundt, men panteretten omfatter udgifter til leverancer af sædekorn mv. i tiden fra 1. januar til 31. juli og forfalder til indfrielse den herefter førstkommande 1. oktober, jf. § 7, stk. 2, 1. pkt. og § 8, stk. 1. Panteretten efter et pantebrev, der vedrører

23. Jf. Carstensen og Rønnum: Pant s. 205, der henviser til U 1923:226 Ø, og H. Krug Jespersen: Bygningsbestanddele s. 156.

24. Loven er ved lov nr. 539 af 8. juni 2006 ændret således, at lovens regler om tinglysning mv. er tilpasset den digitale tinglysning.

leverancer i tiden 1. august til 31. december, omfatter alle afgrøder, der høstes i det følgende år, og forfalder til indfricelse den 1. oktober i dette år, jf. § 7, stk. 2, 2. pkt., og § 8, stk. 1. Høstpantebrevet skal anmeldes til tinglysning senest 2 uger efter den dato for første leverance, som er angivet i pantebrevet, jf. § 6, stk. 1, smh. med § 5, stk. 3.<sup>25</sup>

Efter § 7, stk. 3, går panteretten i høsten forud for alle tidligere stiftede panterettigheder i den faste ejendom, og for panterettigheder efter TL § 47 b, stk. 2, samt virksomhedspant, jf. § 47 c. Senere tilkommende pantebreve, der ikke angiver at respektere en notering herom, må deraf blyses med retsanmerkning. Såfremt flere høstpantebreve tinglyses med panteret i den samme ejendoms afgrøder, er pantebrevene ligestillede.

En særregel for sukkerroer findes i lovens § 7, stk. 4, jf. § 4, stk. 3. Reglen fastsætter, at hvis de pantsatte afgrøder omfatter sukkerroer, der er dyrket på kontrakt med en sukkerfabrik, vil fabrikkens kontraktuelle krav på dækning af udgifter til frø, handelsgodtnings, bekämpelsesmidler samt de i § 2, stk. 2, nævnte udgifter mv. gå forud for kreditors krav på fyldestgørelse i sukkerroerne.

Da hovedretsvirkningen af loven er, at provenuet ved salg af afgrøder primært skal dække høstpantlånet, kan den, der fra en landmand køber et pantsat høst, ikke med frigørende virkning betale til landmanden, idet høsten ikke må sælges, så länge høstpantet består, jf. U 1992.770 Ø.

En landmand L havde hos et pengeinstitut P optaget et lån, som blev anvendt dels til køb af høstpantevarer [dvs. sædekorn mv., jf. høstpantelovens § 2] hos L's faste korn- og foderstofleverander K, dels til afskrivning på gammel gæld til K. Uden accept fra P [jf. § 4, stk. 2, 1. pkt., hvorefter afgrøder omfattet af et høstpantebrev ikke må overdrages uden kreditors forudgående samtykke] solgte L senere høsten til K, hvis tilgodehavende hos L blev nedskrevet med værdien af høsten. Allerede fordi K efter sit kendskab til L's dårlige økonomi ikke havde været i den for ekstinktion begrundede gode tro mod henvis til høstpantebrevelets eksistens, blev K dømt til at betale P det beløb, som vedrørte køb af høstpantevarer.

Så i øvrigt om høstpant *Hjem: Tinglysning* s. 238-239, *Carstensen og Randow: Pant* s. 68, *Lennart Lyngé Andersen og Erik Werlauff i U 1995 B s. 294-295*, *Hans Helge Beck Thomsen: Brugspanteret* s. 167-170 og *Jens Evald: Landbrugsskatteret ret (2007)* s. 75-101.

25) Jf. U 1992.891 V, hvor et pantebrev blev afvist fra tinglysning, fordi pantsætteren ikke havde personligt varmeting i den pågældende retskreds. Suspensionsreglen i lovens § 6, stk. 1, 2. pkt., fandt ikke anvendelse, idet der ikke fundtes at foreligge en mangel ved pantebrevet men alene en overskridelse af anmeldelsesfristen på 2 uget.

## 2.5 Udkillelse ifølge regelmæssig drift

Udstrækningen af panteretten til også at omfatte sikkerhed i tilbehør, genstandene er ikke til hinder for en *udskillelse* (ved salg eller på anden måde) af genstandene, når blot dette sker som led i en *regelmæssig drift* af ejendommen. Den *regelmæssige udkillelse* bringer panteretten i tilbehøret til ophør.

Sprogligt synes udkillesreglen alene at være knyttet til den særlige regel om landejendomme. Efter fast fortolkning angår retten til udkillelse imidlertid alle former for erhvervsejendomme, der er omfattet af § 37. Se også § 47 b, stk. 2, som mere klart viser, at udkillesretten generelt dækker de tilbehørsgenstande, der også er omfattet af § 37.

Kriteriet "... udkilles ifølge en regelmæssig drift ..." er en retlig standard, som nødvendigvis må opfyldes på baggrund af de konkrete omstændigheder i det enkelte tilfælde. Jens Anker Andersen i Advokaten 1993 s. 131 vil lade »god (landmands)skikke være afgørende for, hvad man kan tillade sig at foretage med tilbehøret. Se i øvrigt anf. st. om forholdet mellem udkillesreglen og pantebrevsformularens vanregtsbestemmelser, formular A pkt. 9 b) og c) (nu Almindelige Betingelser nr. 8 b) og nr. 8 c)).

En udkillelse forudsætter under alle omstændigheder, at det pågældende tilbehør *fjernes permanent fra ejendommen*, smh. den nedenfor omtalte U 1986-386 V om salg af grise. Det er derimod en betingelse, at den pågældende genstand *afhænger* således at pantsætteren ikke har ret til at kræve genstanden tilbage.<sup>26</sup> En midlertidig hærnise f.eks. med henblik på reparation bevirker derfor ikke, at panteretten falder bort.

Panteretten vil være bevaret, såfremt bortsjælden fra ejendommen (eksempelvis landmandens bortsalg af væsentlige dele af besætning eller maskiner mv.) har bevirket, at der ikke *fortsat er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til at sikre en forsvarlig drift af erhvervsvirksomheden*. Noget andet er, at panteretten kan gå tabt i forhold til en senere godtroende erhverver af tilbehøret, der får dette i sin besiddelse.

Se fra retspraksis U 1994-101 V. I forbindelse med forpagtning af en landbrugsejendom havde forpagtteren F købt hele vinedresseringen, der var omfattet af panthaven P's panteret i ejendommen. Der fandtes ikke at være tale om en udkillelse ifølge regelmæssig drift, og da dette kunne have stået F klart, var besætningen fortsat omfattet af panteretten. Da det som ubestridt blev lagt til grund, at besætningen ikke var blevet udvidet i den periode, hvor F havde forpagtet ejendommen, fandtes panteretten også

26. Jf. Sikkerhed i fast ejendom s. 160.

at omfatte den del af besætningen, som P efter købet havde frembragt eller indsæt som ersättning for afgåede dele af besætningen. Et af K foretager udlag i ejendommen samt i hele den på ejendommen værende besætning blev derfor opretholdt.

Heller ikke et salg til slagteriet S af gris kombineret med en aftale om, at pantsætten som fodervært skulle beholde grisene med henblik på opfodning og senere levering, er unet at være en udskiltelse ifølge regelmæssig drift, jf. U 1986.386 V. S. derved at en panthaver P havde overtaget ejendommen til brugligt parti - havde afhentet en del af grisene, måtte derfor erstatte P's tab derved.

Se også U 1996.1409 V: En gårdejer L, hvis landbrug var baseret på mælkeproduktion, havde fra slutningen af 1992 i strid med TL § 37 solgt sin mælekvarbesætning, hvoraf en professionel kreaturhandler H fra januar til maj 1993 havde købt omkring halvdelen. Da H, der siden 1990 havde haft kendskab til ejendommens drift og ved kabsforhandlingerne havde vidst, at der allerede i december 1992 var solgt 18 dyr, og at L påtænkte at sælge samtlige malkekoer, ikke med saje havde kunnet gå ud fra, at der i forbindelse med hans køb af kreaturerne ville ske en forvarig driftsomlægning, fandtes han erstatningsansvarlig for det - i øvrigt ubestridte - tab, panthaverne havde lidt.

U 1988.789 V: Som tilbehør til en landbrugsejendom, som S ved betinget skøde havde solgt til K, medføgte en traktor. Selv om K, der var flyttet ind på ejendommen, følge skødet ikke måtte fjerne driftsmateriel, driftsinventar eller besætning fra ejendommen, forinden den kontante udbetaling var erlagt, solgte han mod kontant betaling af 39.040 kr. traktoren til maskinhandler M, som efter aftale med K afhentede traktoren. «Ejendomsforbeholdet» (forbuddet i skødet mod afgangelse mv.) fandtes at være gyldigt stiftet, men da K havde fremstillet som legitimér til at sælge traktoren, som M i god tro havde fået i hænde, kunne ejendomsforbeholdet ikke gøres gældende over for M.

I afgørelsen U 1986.332 H var pantsætten, en landmand, kommet i økonomiske vanskeligheder. Efter at storsteparten af uvladylene fra landbrugsvirksomheden, der var indrettet til svineavl, var solgt, blev i løbet af et par måneder ca. 800 smågrise afhanded til et slagteri, uden at der til erstatning for de solgte dyr blev indkøbt nyt. Slagteriet var ikke inddraget i sagen, og der var intet oplyst om, hvorvidt slagteriet havde været i ond tro. Derimod fandt retten, at en spanskasse og en foderstofforretning, som begge var næje bekendt med pantsætternes økonomiske vanskeligheder, havde plædraget sig erstatningsansvar over for ejendommens panthaver ved at modtage transport på slagteriafregningerne og ved at lade afregningabeløbene udbetale til sig. Se i samme retning den foran i afsnit 1.2 omtalte afgørelse i U 1996.313 V, hvor en bank blev anset erstatningsansvarlig over for en panthaver for at have modtaget salgsprovæsuelt for nogle ulovligt udskilte minkhaller uden på forhånd at have sikret sig, at panthaveren var indforstået med udskillelsen og det efterfølgende salg af minkhallerne.

Den blokke transport på fremstige tilbehørsvarer, der opstår ved en efterfølgende udskillelse, er derimod ikke tillenkende for ejendomspanthvernes ret, når udskillelsen på dette senere tidspunkt er lovlig (regelmæssig), jf. nærmere *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 161-166.

Såfremt der som led i en driftsomlegning, det er begrundet i dårlige regnskaber og anbefalinger fra f.eks. landbrugskonsulenter, sker en reduktion af ejendommens tilbehør, vil en sådan reduktion ikke uden videre blive betragtet som »uregelmæssige«. § 37 kræver alene, at der på ejendommen er tilbehør i et sådant omfang, at ejendommen kan drives forsvarligt. Overgang til hobbylandbrug og heraf følgende frasalg af væsentlige dele af en landejendoms besætning kan derimod ikke i relation til § 37 betragtes som en acceptabel omlegning, jf. *Jens Anker Andersen* i *Advokaten* 1994 s. 118.

Et salg af tilbehørsgenstande, der direkte eller indirekte er kombineret med, at ejeren af ejendommen »tilbageleaser» de pågældende genstande (»sale and lease back«), vil ikke kunne anses som en udskillelse ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Konstruktionen indicerer som regel med tydelighed, at genstandenes tilstedeværelse på ejendommen er en nødvendighed for, at ejendommen fortsat kan fungere som en driftsmæssig enhed. Udlejeren må følgelig respektere panthvernes ret, jf. *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 158, *Klaus Søgaard* i U 1984 B s. 83, og *Poul Gade*: Finansiel leasing (1997) s. 324-35.<sup>27</sup> Se fra retspraksis uttrykt: Vestre landrettsdom af 30. september 1981 (VI 496/1981):

G, der var landmand, solgte i forbindelse med et samlet arrangement to ubehæftede maskiner til A, der straks videreforsatte maskinerne til et leasingelskab L. L lejede maskinerne tilbage til G, fra hvilken gård de i øvrigt aldrig var blevet fjernet. Under en senere afd holdt tvangsauktion over G's landejendom opstod der tvist mellem ejendommens panthavere og L om retten til maskinerne. Maskinerne blev efter deres karakter ansat som omfattet af TL § 37 på det tidspunkt, hvor G havde solgt dem til A, og retten fastslog på dette grundlag, at salget ikke kunne anses som en udskillelse ifølge regelmæssig drift. L's begæring om udlevering af maskinerne blev derfor ikke taget til følge.

En tilsidesættelse af en leasingaftale i medfør af KAL § 4, nr. 16), med den virkning at aftalen skal betragtes som en aftale om køb med ejen-

27. Et sale and lease back-arrangement vil ofte i penginstitutters lånebetingelser være opsigelsesgrund for panthavterens engagement med penginstituttet, jf. *Michael Flindhardt*: Virksomhedspant s. 113.

domsforbehold, er ikke ensbetydende med, at kontraktgenstanden straks gribes af panteretten. Derimod vil den friværdi, genstanden til enhver tid har, komme panthaverne til gode.

Udskillelse ved *kreditorforsalgning* (udlæg) rettet mod dele af tilbehøret – hvilket dog kræver samtykke fra pantsætteren og andre, som har rettigheder over tilbehøret, jf. RPL § 510 – vil ikke være regelmæssig. Heller ikke pantsætterens *håndpantsætning* af tilbehøret skal respekteres af den faste ejendoms panthavere.

Hvis omfanget af tilbehøret er væsentligt højere, end hvad der er nødvendigt for at drive den pågældende ejendom forsvarligt, kan der dog, uden at dette nødvendigvis betragtes som en uregelmæssig udskillelse, foretages udlæg i den overskydende del af tilbehøret, jf. ovenfor i afsnit 2.3 om U1970.641 BRD men på den anden side den nedenfor i afsnit 4.2.1 vedrørende TL § 47 b, stk. 2, omtalte U 1972.1058 Ø om en maskine i et bageri. § 37 hviler på et *driftsynspunkt* og ikke på et værdi-synspunkt, således også *Jens Anker Andersen* i *Advokaten* 1993 s. 131.

En udskillelse ifølge regelmæssig drift har først og fremmest betydning i forhold til TL § 37, idet denne bestemmelse angår driftsmateriel, der ofte vil være genstand for udskiftning inden for et større eller mindre antal år efter dets anskaffelse. Der kan imidlertid også, selv om dette ikke fremgår udtrykkeligt af bestemmelsen, ske regelmæssige udskillelser i forhold til TL § 38, f.eks. ved udskiftning af mindre tidssvarende bestanddele med nye, f.eks. ved udskiftning af et oliefyr med centralvarmeanlæg og lignende foranstaltninger i forbindelse med en renovering af en fast ejendom eller ved normal fældning af træer til produktion i en skov, der hører til ejendommen.<sup>28</sup>

## 2.6 Retsvirkninger

Såfremt beskrivelsen i de foregående afsnit fører til, at en genstand i medfør af § 37 er omfattet af panteretten i den faste ejendom, afskærer ejeren (pantsætteren) fra at disponere over genstanden på en sådan måde, at panthaverne sikkerhedsret krenkes. En pantsætning af tilbehøret (efter reglerne om underpantsætning af *lösore*) er ganske vist ikke udelukket, men pantsætningen kan kun ske *med respekt* af den ret, der tilkommer panthaverne i den faste ejendom. På grund af de regler, der i så fald skal anvendes ved en eventuel tvangsauktion over ejendommen – RPL § 572 – er en løsorepanteret i § 37-tilbehør imidlertid af tvivlsom værdi, hvis ikke de allerede eksisterende ejendomspanthavere til fordel

28. Jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 148

for losorepanthaveren har givet afskild på deres panteret i det pågældende tilbehør. Foranstående panterettigheder skal nemlig ved fordeling af budsummen belaste losoret forholdsma  igt, selv om de kunne få fuld dækning i ejendommen alene.<sup>29</sup>

Begrænsningen i pantsætterens disposisionsadgang (i forhold til den faste ejendoms panthavere) er knyttet til den betingelse, at tilbehøret ejes af pantsætteren. Hvis en långiver (eller en kredits  lger) forinden tilbehørets faktiske inddragelse i virksomheden har betinget sig (og opnået) losorepanteret i tinglen, består denne losorepanthavers ret uansigget af ejendomspanthaverne. Det samme gælder, såfremt en sælger af tilbehøret i forbindelse med salget gyldigt (efter reglerne om ejendomsforbehold i losore) har forbeholdt sig at tage genstanden tilbage, såfremt ejeren af den faste ejendom (koberen) misligholder sine forpligtelser til at betale af på gelden til sælgeren. En genstand gribes heller ikke af panteretten i ejendommen, selv om den er anbragt på ejendommen, hvis ejeren i andre tilfælde – f.eks. hvis genstanden er leveret *p  rprove* – kan kræve den tilbageleveret. Panthaverne f  r nemlig ikke nogen bedre ret end ejeren, da § 37 ikke er en ekstinktionsregel. Et andet resultat vil dog efter omstændighederne kunne forekomme, såfremt den pågældende genstand efter sin art er omfattet af TL § 38, dvs. ligesrem er blevet *indlagt i bygningen til brug for denne*, jf. foran i afsnit 1.3.

Det kan ikke opstilles som en betingelse, at en losorepanteret, der måtte være aftalt i forbindelse med erhvervelsen af den pågældende genstand, tillige skal være *tinglyst* i medfør af TL § 47, forinden genstanden indføres på ejendommen, normalt ved genstandens anbringelse på ejendommen. TL § 47's tinglystningskrav gælder kun i forhold til aftaler, der i god tro indgås med pants ejer og mod retsforfolgning, og altså ikke i forhold til ældre, dvs. eksisterende, ejendomspanthavere.

*Carstensen og Rordam:* Pant § 162 antager derimod, at en særskilt losorepanteret bløde skal være st  ftet og sikret ved tinglysning i n  r sammenhæng med tilbehørets anbringselse på ejendommen, og henviser i denne sammenhæng til U 1995,141 V, hvor omstændighederne var følgende:

P, hvis landbrugsejendomi v  r pantsat til Nykredit N, købte den 8. oktober 1985 en traktor, der to dage efter blev indsat på ejendommen. Til sikkerhed for et l  n i et pen-

29. På den anden side vil den sekundære panteret i en tilbehørsgenstand kunne udvikle sig til at være en panteret med første priorit  t, nemlig hvis genstanden fjernes fra den faste ejendom som led i en regelmæssig udskillelse i medfør af TL § 37, stk. 1. Udskillelsen vil i et sådant tilfælde være ensbetydende med, at ejendomspanthavernes sikkerhedsret i genstanden bortfalder.

grundlaget til betaling af købesummen underskrev P den 30. oktober 1985 et løser-  
ejerpantebrev med pant i traktoren. Pantebrevet blev tinglyst samme dag. Den 10. juli  
1986 købte P tillige en mejetærsker, der blev indsat på ejendommen 8 dage senere. Til  
finansiering af købet underskrev P den 31. juli 1986 et skadesløsbrev til R, som blev  
tinglyst med pant i mejetærskeren den 22. august 1986. I intet af de to tilfælde fandtes  
oprettelsen og tinglysingens af pantebrevene at være sket i en måneds sammenhæng  
med maskinernes indsettelse på ejendommenne, at pantsættningerne kunne opretholdes  
over for de panterettigheder, der var tinglyst på ejendommen, og N's panteret i  
ejendommen omfattede herefter mod første prioritet de to maskiner.

*Willumten:* Tinglysningsloven s. 301-302 tiltræder, at afgørelsen har lagt vægt på, at  
stiftelsen af underpanteretten ikke var sket, forinden tilbehørsgenstandene blev indsat  
på ejendommen. Forfatteren finder det derimod i denne sammenhæng, dvs. i forhold  
til de eksisterende panthavere i ejendommen, uden betydning, om panteretten tillige er  
tinglyst i medfør af TL § 47. På linje hermed er H. Krug Jespersen. Ejendomsbestand-  
dele s. 172 og *Sikkerhed i fast ejendom* s. 170f. Se derimod Anders Ørgaard: Sikkerhed  
i løser s. 96-98, der fremhæver, at kombinationen af, at sikringaftalen er tinglystning,  
og at tilbehørspanteretten giber genstanden, når den anbringes på ejendommen, fører  
til en regel om, at den særskilte underpanteret både skal være stiftet og tinglyst før  
denne anbringelse. I Karnov (1995) s. 3889 antager Peter Blok ligeledes, at der kræves  
tinglystning af løserpantebrevet, forinden tilbehørsgenstanden anbringes på ejen-  
dommen.

Forholdet mellem en utinglyst løserpanteret i en tilbehørsgenstand og senere til-  
kommande rettigheder over den faste ejendom har ikke givet anledning til afgørelser i  
rettspraksis.

Panterettighederne i den faste ejendom giber de af tredjemand forb-  
holdte tilbehørsgenstande, såfremt ejeren (pantsætteren) ved indfrielse  
af løserpantet eller kreditkontrakten befrier dette for de særskilte ret-  
tigheder. Denne udvidelse af panteretten sker, uden at det er nødven-  
dig, at der indgås nogen aftale herom mellem pantsætteren og den faste  
ejendoms panthavere.

En tilbehørsgenstand, som er købt på kontrakt med sædvanligt *ejen-  
domsforbehold*, vil fra første færd indgå under panteretten i den faste  
ejendom med den værdi, der svarer til den eventuelt erlagte udbetaling.  
De særlige regler om, hvilke fordringer et ejendomsforbehold kan sikre  
(kravet på (rest)købesummen med tillæg af renter og omkostninger, jf.  
KAL § 38), medfører, at de panthavere, der i medfør af TL § 37 har  
panteret i »friværdiene«, ikke kan udsættes for, at gælden til kreditsælge-  
ren *forøges* med uvedkommende fordringer. Når sidste ydelse i henhold  
til kontrakten er betalt, er erhvervstilbehøret definitivt indgået under  
panteretten i den faste ejendom. Så længe dette endnu ikke er sket, må

den faste ejendoms panthavere dog formentlig respektere, at selgeren – eller den til hvem kontrakten måtte være blevet transporteret – giver henstand med etlæggelse af et eller flere afdrag, som er fastsat i kontrakten.

Også når den særskilte ret over erhvervstilbehør stiftes som en *losorepanteret*, kan der gradvist (under forudsætning af værdifasthed) oparbejdes en friværdi, som kommer den faste ejendoms panthavere til gode. Disse må imidlertid også i forhold til denne sikkerhedsret respektere, at losorepanthaveren giver henstand med afdrag. Der kan derimod ikke ske en *opskrivning* af gælden. TL § 40, stk. 4, om bevarelse af fortrensret for op til et års forfaldne renter, se herom nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.3.1, finder ikke anvendelse, idet denne bestemmelse er udtryk for en særegel for panterettigheder i fast ejendom.

Er der til sikring af den særskilte ret anvendt et *losoreejerpantebrev* eller et *skadeslosbrev*, må ejendommens panthavere finde sig i ikke alene at skulle respektere en aktuelt sikret gæld men tillige eventuelle fremtidige udvidelser af gælden inden for de rammer, som ejerpantebrevet eller skadeslosbrevet rummer.

Løsorepanthaveren kan for sit pantsikrede tilgodehavende foretage særskilt udlæg i den på ejendommen anbragte genstand, uanset om hans krav vedrører anskaffelsen af genstanden eller andre mellemværender, jf. U 1992.427 V, hvor pantebrevet (i medfør af de før tinglysningsreformen gældende regler) var håndpantzat til sikkerhed for »et hvert mellemværende« (alskylderklæring), jf. Carstensen og Rørdam: Pant s. 162.

Såfremt den særskilte ret angår tilbehørsgenstande, der er udlejet til pantsætteren på *leasingbasis*, opstår der ingen friværdi, som den faste ejendoms panthavere kan tildegne sig. Dette skyldes, at kontraktgenstandene – og dermed den værdi, disse repræsenterer – tilhører leasinggiveren. Det er dog en forudsætning, at aftalen ikke er omfattet af KAL § 4, nr. 16), eller kan rammes af de synspunkter, der fører til, at en aftale om »sale and lease back« ikke kan hevdes i forhold til panthaverne.

Den særskilte ret over tilbehøret kan skifte karakter derved, at f.eks. et ejendomsforbehold over en § 37-genstand ombyttes med et løsorepantebrev til en ny långiver, der indfrier restgælden i henhold til kontrakten. I et sådant tilfælde kan hovedstolen ifølge løsorepantebrevet dog beløbsmæssigt ikke overstige det beløb, der er blevet indfriet ved hjælp af provenuet fra det nye lån, som pantebrevet skal sikre.

## 2.7 Afskald på panteret i tilbehør

Såfremt panthaverne i en fast ejendom giver afskald på, at deres panteret tillige skal omfatte det tilbehør, der er nævnt i TL § 37, kan pantsætteren give en ikke sikret kreditor panteret i tilbehøret i form af underpant i det relakserede materiel eller inventar. Ved oprettelse (og tinglysning) af sædvanligt løserepantebrev opnår panthaveren ifølge dette pantebrev sikkerhed forud for de panthaverne i ejendommen, der har givet afskald, og han har tillige fortrinsret i forhold til senere tilkommende rettigheds-havere i ejendommen.

For så vidt angår bestanddele, der er omfattet af § 38, er retsstillingen mere kompliceret, hvilket har sammenhæng med, at et af hovedformålene med denne bestemmelse er at undgå skævprioritering i tilfælde af tvangsauktion over ejendommen. Dette formål svarer til de hensyn, der ligger bag TL § 10, stk. 1, om, at en ret over fast ejendom for at kunne antages til tinglysning skal angå ejendommen som helhed. Såfremt panthaverne i den faste ejendom over for en enkelt af dem gav afskald på at påberibe sig panteretten i en af § 38 omfattet genstand, ville der netop skabes grobund for en skævprioritering af den karakter, som § 38 tilsigter at undgå.

De materielle regler i TL § 38 og § 10, stk. 1, har på denne baggrund haft en afsmittende virkning på udformningen af de bestemmelser i retsplejeloven, som under særlige betingelser tillader en skævprioritering, jf. navnlig § 564, stk. 4, og § 568, stk. 1, der anvender udtrykkene »lösere« og »tilbehør« som synonyme begreber. Sammenhængen mellem disse regler og reglerne om udlæg i fast ejendom, § 510 og § 518, stk. 2, samt udskillelse-reglen i § 520, stk. 1, og reglerne om alternativt opråb i § 572 viser, at der med »lösere« og »tilbehør« i § 564, stk. 4, og § 568, stk. 1, er tænkt på det tilbehør, der er omfattet af TL § 37 og kun dette. Derimod tager ingen af de nævnte retsplejelovsbestemmelser sigte på de bestanddele, der er omfattet af § 38, og en skævprioritering begrundet i et afskald på bestanddele omfattet af TL § 38 vil dorfors ikke blive respekteret – hverken tinglysningsmæssigt eller materielt under en eventuel tvangsauktion over den ejendom, som afskaldet refererer sig til.

Se i overensstemmelse med det netop anførte *H. Krug Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 8-13 og s. 84, *von Eyben*: Panterettigheder s. 240 og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 163-164.

En klar støtte for, at et panthaverafskald alene kan omfatte løsere omfattet af § 37, er afgørelsen U 1971.346 V. Kendelsen er afsagt under den tidlige (indtil 1982) gældende affattelse af TL § 38, hvilket dog er uden betydning, idet ændringen af § 38 – af interesse i nærværende sammen-

hæng – blot indebar en overordnet forrykkelse af området for bestanddele set i forhold til løsore. Til gengæld må det fremhæves, at den fordeling af panteret i fast ejendom og tilbehør, som var genstand for pådømme i sagen fra 1971, i dag ikke længere har større interesse i konsekvens af, at TL § 38 ikke længere omfatter erhvervsłosore, men alene bestanddele af fast ejendom.

Et panthveraskald binder selvagt under en eller anden form den panthaver, der har givet askaldet, og vil bl.a. kunne få betydning under et eventuelt senere økonomisk opgør mod panthaveren, f.eks. efter at ejendommen er bortsolgt ved en tvangsauktion, under hvilken der i konsekvens af § 10, stk. 1, og § 38 er set bort fra askaldet. Det er ligeledes en konsekvens af de nævnte principper om den faste ejendoms »udelelighed«, at askaldet ikke er bindende i forhold til senere tilkommende kreditorer eller aftaleerhververe – uanset ond eller god tro – og at askaldet som nævnt ikke kan tinglyses på den pågældende ejendom. Om forholdet til senere tilkommende aftaleerhververe før ændringen af TL § 38 se U 1966.134 H.

## 2.8 Udlæg i tilbehør mv.

En kreditor, der foretager udlæg hos ejeren af en fast ejendom, kan ikke uden videre foretage særskilt udlæg i tilbehør mv., der er omfattet af TL §§ 37 og 38. Udlæg må foretages i ejendommen *samt* tilbehør, medmindre skyldneren (ejeren af ejendommen) og samtlige rettighedshavere, dvs. eksisterende panthavere, udlægshavere m.fl., giver samtykke til, at der alene foretages udlæg i tilbehøret, jf. RPL § 510, stk. 1.<sup>30</sup> Et udlæg i ejendommen, der tillige omfatter det i § 37 nævnte tilbehør til ejendommen, er ikke til hinder for, at skyldneren udskiller de nævnte aktiver ifølge en regelmæssig drift af ejendommen, jf. RPL § 520, stk. 1.

30. Jf. U 1978.221 V, hvorefter RPL § 510, stk. 1, var til hinder for foretagelse af udlæg i en opvaskemaskine, der var anbragt stationert i et kakkem.

# Forholdet mellem flere rettighedshavere i fast ejendom

Tinglysningslovens §§ 40, 40 a, 40 b og 41

En fast ejendom vil som oftest repræsentere en sådan værdi som pantobjekt, at den vil kunne være behæftet med en *flerhed* af sikrede rettigheder, herunder panterettigheder og eventuelle udlæg.

Ganske vist vil den adgang til belåning og omprioritering med »faste lån«, som realkreditlovgivningen nu allerede gennem flere årtier har åbnet mulighed for, trække i modsat retning og bevirke, at mange ejendomme vil fremstå som belånt med ét (større) realkreditlån og herudover kun være behæftet med et enkelt eller i hvert fald kun ganske få supplerende lån. Realkreditlovgivningens lånegrænser er tilmed højere end før i tiden, hvilket er medvirkende til at mindske behovet for belåning af den faste ejendom med andre lån end dem, realkreditinstitutterne kan tilbyde. Adgangen til at foretage omprioritering med realkreditlån er – for så vidt angår ejendomme til privat beboelse – ikke længere begrænset til tilfælde, hvor der sker ejerskifte og tilfælde, hvor der foretages om- og tilbygning af ejendommen (den såkaldte *formålsordning*).<sup>1</sup>

Realkreditlovgivningens lånegrænser vil dog ikke altid være fuldt udnyttet, og særlige lånegrænser i forening med en undertiden forsiktig udmåling af værdien af den faste ejendom med deraf følgende lavere udmåling af realkreditlån indebærer, at en ejendom ikke altid kan belånes fuldt ud med realkreditlån. Det vil deraf fortsat være behov for regler, der – når der er flere lån i en ejendom – nærmere regulerer forholdet mellem rettighedshaverne.

1. Formålsordningen blev ophevet ved lov nr. 1042 af 23. december 1992, hvorefter realkreditinstitutterne – også uden for ejerskifte- og om- og tilbygningstilfælde – fremtidig kunne yde 30-årige lån inden for en lånegrense på 80 pct. af ejendommens værdi. Ändringerne af amortisationstiden og lånegrænserne skete ved lov nr. 454 af 10. juni 2003, der med virkning fra 1. januar 2004 afløste den tidligere realkreditlov. Se nu §§ 4-7 i lovbkg. nr. 850 af 25. juni 2014 om realkreditlån og realkreditobligationer mv. (LRR). Se også foran i kapitel 8, afsnit 3.2 om de særlige lånegrænser ved SDO/SDRO-lån.

Det er rettighedernes materielle prioritetsstilling, der er genstand for bemærkningerne i det følgende. Herved forstås den endelige prioritetsstilling mellem flere konkurrerende rettigheder i samme faste ejendom, således som den tager sig ud ved en eventuel tvangsauktion over ejendommen, hvor den ved auktionen fremkomne budsum skal fordeles mellem rettighedshaverne i den prioritetsorden, tingbogen angiver.<sup>2</sup>

Den prioritetsstilling, en panteret vil opnå på stiftelsestidspunktet, er ikke nødvendigvis den samme som den, hvormed panteretten kan henvendes på et senere tidspunkt, f.eks. under en senere afholdt tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Særlige omstændigheder kan da have bevirket, at panteretten må tages i betragtning med en placering, der kan være bedre end den oprindelige, fordi panteretten er rykket op i en foranstændende prioritetsplads, f.eks. på grund af de særlige regler i TL § 40, stk. 1, 3. pkt. og § 40, stk. 3. En ringere placering på et senere tidspunkt kan eksempelvis skyldes, at panteretten på grund af et prioritetsforbehold (rykningesklausul) har tilladt pantsætteren at placere gæld forud for det pågældende pantebrev. Også reglen i TL § 40, stk. 4, hvorefter en panteret i fast ejendom må respektere, at en foranstændende prioritet på tvangsauktion opgøres med tillæg af op til et års forfaldne renter, vil efter omstændighederne kunne bevirket, at panteretten er blevet presset ned i forhold til den plads, hvor den oprindeligt er blevet placeret. Endelig kan tinglysningslovens ekstinktionsregler – navnlig reglerne i § 1 og § 1 a – medføre, at en panteret opnår en ringere prioritet end den, pantsætteren materielt har haft kompetence til at tilbyde, nemlig når panteretten er forsemt tinglyst og derved har været utsat for at blive fortrængt af efterfølgende aftaleehververe i god tro og af retsforfolgende kreditorer.

Om en given panteret skal sikres ved en placering som 1., 2. eller 3. eller som en senere rangeret hæftelse, beror i første række på, hvilken aftale herom, der er indgået mellem pantsætteren og panthaveren, dog begrænset af den retsstilling, der allerede tilkommer tidligere rettighedshavere, hvis rettigheder er tinglyst, jf. *Illum: Ejerpant* s. 19 og *Bent Iversen: Prioritetsstillinger* s. 25. I den fremhævede begrænsning ligger, at hvis pantsætteren tidligere har disponeret over f.eks. førstepladsen i prioritetsordenen til fordel for panthaver 1, kan han selvagt ikke blot

2. Jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 188. Den materielle prioritetsstilling vil ofte kunne være forskellig fra den formelle angivelse af den prioritetsstilling, som sker ved Tinglysningsrettens registrering af rettighederne, når disse anmeldes til tinglysning. Denne registrering kan munde ud i, at en eller flere af rettighederne tinglyses med retsanmærkning(er), hvis betættelse eller mangel på samme ofte først vil blive endeligt afgjort under en eventuel tvangsauktion.

ved aftale med en yngre panthaver 2 til sidesættet panthaver 1's position som bedst prioriteret.

Aftalen om panterettens placering udgør et af de væsentlige led i de individuelle vilkår i det dokument, der oprettes i anledning af pantsætningen. Når panteretten er oprettet i overensstemmelse med bl.a. TL § 15, stk. 6, 1. pkt., og i øvrigt ikke efterlader tvivl om, hvorvidt et såkaldt ejerpant er forbeholdt eller besat – jf. herom nedenfor i afsnit 1 – vil der normalt ikke opstå placeringsmæssige vanskeligheder, jf. f.eks. U 1972-182 V. En anmærkningsfri tinglysning af pantebrevet vil da normalt kunne tages som udtryk for en bekræftelse af parternes samstemmende ønske om, at pantebrevet tillægges *bedst mulig prioritet*. Omvendt må det som fremhævet nedenfor understreges, at den omstændighed, at et pantebrev i henhold til TL § 15, stk. 4, 1. pkt., bliver tinglyst med retsanmærkning om en tidligere stiftet panteret, ikke nødvendigvis er ensbetydende med, at parternes aftale om prioritetsstillingen ikke har fået virkning efter sit indhold.

Hvis et nyt pantebrev placerer sig umiddelbart efter et *ordinært* pantebrev (eller et udlæg), vil der i mangel af holdepunkter for det modsatte gælde en formodning for, at pantebrevet kun skal respektere den faktiske restgæld, hvortil det foranstående pantebrev eller udlæg måtte være blevet nedbragt. En lignende formodningsregel kan næppe uden videre antages at gælde, såfremt det foranstående pantebrev er et *skadesløsbrev* eller et *ejerpanterebrev*, der på tidspunktet for tinglysningen af det nye pantebrev kun er *delvist udnyttet*, jf. Illum: Ejerpant s. 125. I hvert fald hvis ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet tjener til sikkerhed for et løbende mellemværende mellem panthaveren og pantsætten, må der formentlig foreligge særlige holdepunkter for at antage, at den efterstående panteret kun skal respektere en aktuel restgæld på forprioritten.

I visse specielle tilfælde kan det forekomme, at der tillægges parternes aftale om prioritetsstillingen (herunder de betingelser, der er knyttet til aftalen, eller endog de forudsætninger, hvorunder den er indgået) en sådan vægt, at aftalen – skønt indeholdt i et yngre pantebrev – opnår fortrin frem for tidligere stiftede og tinglyste rettigheder over den pågældende ejendom:

Såfremt f.eks. en kober af en fast ejendom, hvis adkomst til ejendommen beror på et (endnu) kun som betinget lyst skede, udsteder et pantebrev til tredjemand T, vil pantebrevet, når ikke andet er aftalt, hvile på ejendommen som en endelig hæftelse, så snart kobers adkomst lyses som endelig (ubetinget). Pantebrevet må imidlertid vige for et senere oprettet (og tinglyst) pantebrev, det i skødet måtte være aftalt at skulle udstedes

af koberen til berigtpelse af (en del af) kobesamten, dvs. salgspantebrevet. Dette er en følge af den materielle sammenhæng mellem skødet og salgspantebrevet, dvs. af talen mellem pantsætteren (koberen) og panthaveren (salgsparten). Tv's retselsværvelse er med andre ord afhængig af den aftale (bl.a. om salgspantebrevets prioritetsstilling), som er indgået mellem koberen og salgsparten, således som dette fremgår af skødet mellem parterne, jf. tilhør. Ejerpant s. 26-21 og fra retspraksis U 1975.657 V, U 1974.601 V samt U 1969.486 Ø, der alle angår tilfælde, hvor koberens adkomst var lyst betinget. I U 1969.77 V, U 1961.413 V og U 1990.297 V, var skødet til koberen lydt som endelig adkomst. Se derimod U 1996.367 V, hvor et endeligt skade blev anmeldt til tinglysning sammen med bl.a. et ejerpansubjekt samt et hos koberen foretaget udtag. En på ejerpantebrevet udført retsanmærkning om pålegget blev opretholdt, idet der ikke fandtes at bestå en sådan tinglysningsmængde i sammenhæng mellem ejerpantebrevet og skødet, at udtagshaveren af denne grund skulle være afskåret fra at erhverve en mod ejerpantebrevet konkurrerende ret over ejendommen. Se endvidere U 1987.842 V og U 2005.27 V samt Peter Bløk i *Fællesrettspraksis 1983* s. 11-16 og Peter Mortensen: *Digital tinglysning for studerende* (2013) s. 145-147.

I særlige tilfælde – navnlig når pantrettigheder i den samme faste ejendom har fælles oprindelse – udstedes undertiden pantebreve med *sideordnet* prioritet på en bestemt plads i prioritetsrekkesafgen. Den fælles oprindelse kan forelægge f.eks. ved udstedelse af salgspantebrev til arvinger, der som led i en dødsbobehandling afhænger en ejendom, der har tilhørt dødsboet. Også uden aftale herom kan rettigheder blive placeret med sideordnet prioritet, nemlig når rettigheder anmeldes samtidig til tinglysning. I så fald er det reglen, jf. TL § 14, stk. 1, 4. pkt., og § 16, stk. 1, 3 pkt., samt bemærkningerne foran i kapitel 3, at rettighederne – for så vidt de strider mod hinanden – lyses med gensidig respekt.<sup>3</sup> Eftersigende vil det herefter – i givet fald under en tvangsauktion over ejendommen – blive opgaven at tage stilling til, om retsanmærkningen materielt er meddelt med rette.

En del af de begrensninger i en panthavers rådighed over sin pantelet, der i TL § 40 er fastsat af *hensyn til efterstående panthavere*, vil også ramme dispositioner, der kan have betydning for *sideordnede* prioriteter. Over for et pantebrevs manglende oplysning om respekt af en sideord-

3. Et digitalt tinglysningssystem vil der ikke være noget større ráderum for en »samtidig« tinglysning, idet et dokument (A), der opfylder tinglysningsforskrifterne, straks vil blive indført i tinglysningen, jf. § 16, stk. 1, 1. pkt., og bemærkningerne i *Betænkning nr. 1471/2006* s. 301. Et pantebrev (B), der tinglyses efterfølgende i forhold til A, vil derfor – hvis det ikke angiver at respektere A – blive tinglyst med retsanmærkning om A.

uet prioritet må tinglysningsdommeren deraf reagere med retsanmærkning.

Det er en følge af den adgang til at råde over ledige pladser i prioritetsordenen, der tilkommer ejeren af en fast ejendom, se afsnit 1 om TL § 40, stk. 1, 1. pkt., at han kan udnytte denne ret til at udfylde ledige pladser med en ny panteret. Når ejerpantet størrelsesmæssigt ikke kan rumme hele det nye pantebrev, kan resultatet heraf blive, at panthaveren for en del af sit tilgodehavende har sikkerhed på en plads i prioritetsordenen, medens han for sit resterende krav har sikkerhed andetsteds i rangfølgen.

Tilfælde af sådanne »brudte prioriteter« kan også forekomme som følge af *forbirykning*:

Når en foranstændende panteret (h.1) er et pantebrev, der i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, afgikkes efter en forud fastsat tidsplan, medens et umiddelbart herefter placeret pantebrev (h.2) ikke har oprykningsret, fordi dette (undtagelsesvis) ikke er aftalt i pantebrevvilkårene, kan et som hæftelse 3 placeret pantebrev (h.3) være klauzuleret således, at det – med prioritet forud for (h.2) – besætter de pladser, der bliver ledige, efterhånden som (h.1) afgikkes, jf. U 1939.986 V og U 1932.152 V samt Bent Jversen: Prioritetsstillinger s. 31, Carstensen og Randum: Pant s. 232 og Willumsen: Tinglysningsloven s. 366. Hvis kun en del af (h.3) rykker forud for (h.2) (fordi der ikke er plads til mere), foreligger der en brudt prioritet.

Et *udlæg*, der er placeret umiddelbart efter (h.2), antages ikke ved forbirykning at kunne besætte de pladser, der bliver ledige ved afgivningen af (h.1). Dette er en følge af, at et *udlæg* ikke kan tilegne sig et ejerpant, se nedenfor i afsnit 1.1 og afsnit 4 samt nærmere herom Bent Jversen: Prioritetsstillinger s. 123 og Sikkerhed i fast ejendom s. 217.

Undertiden kan et pantebrev på grund af vilkårene i et andet pantebrev opnå en prioritetsstilling, som er bedre end den, som det pågældende pantebrevs kreditor har kunnet påregne ved pantebrevets stiftelse:

Såfremt den bedst prioriterede af tre hæftelser (h.1) ophører *ekstrordinært* ved indfrielse for tiden, følger det af reglerne nedenfor i afsnit 1.1, at ejeren kan vælge enten at begære noteret ejerpant eller at besætte den ledige plads (ejerpantet) med en ny panteret.

Ejeren kan også vælge *over for en enkelt* af de efterstående rettighedsbøvere at give *askald* på at benytte den ledige plads, på hvilken der er noteret ejerpant. Såfremt ejeren giver et sådant askald alene over for (h.3), der for sit vedkommende ifølge sine vilkår *fuldt ud* respekterer (h.2), vil (h.2) – så længe (h.3) fortsat eksisterer som en effektiv ret over

cjendommen – opnå en prioritetsstilling, der svarer til den tidligere (h.1). Denne prioritet er opnået ved refleksoprykning.

Såfremt hovedstolen i henhold til det som (h.2) lyse pantebrev er lavere end (h.1), vil differensen mellem (h.1) og (h.2) bestå som et ejerpant, som ejeren frit kan udnytte. Ejerpanten består nemlig fuldt ud i henhold til (h.2), hvilket bl.a. viser sig, såfremt (h.2) måtte blive afgjort. Ejeren vil da kunne udnytte den ledige plads, idet forudsætningerne for, at (h.2) muligvis ikke – i kraft af en refleksoprykning – har haft en bedre prioritetsstilling end oprindelig påregnet, da fatter var. Hvis det ekstraordinært indfriede pantebrev (h.1) efter sit indhold skulle have været undtaget ved erlæggelse af (forudberettede) ordinære afdrag, vil ejerpantet dog næsten uansigt kunne være sikrupsrettet inden til et mindre beløb svarende til, at (h.2), der forudsættes at være forsynes med en sædvanlig oprykningsklausul, jf. TL § 40, stk. 3, ville være rykket op, efterhånden som disse afdrag blev erlagt. Se i øvrigt herom *Børn Hansen: Prioritetsstillinger s. 32* og *Carstensen og Rasmussen: Pant s. 224-225*.

Bortset fra de nævnte og tilsvarende atypiske tilfælde, vil panterettigheder sædvanligvis – som en konsekvens af TL § 1 – blive placeret i forhold til hinanden som successive prioriteter med den virkning, at en bedre prioriteret rettighed vil opnå dækning på en eventuel tvangsauktion forud for en dårligere prioritet.

Bemærkningerne i det foregående om rangforholdet mellem flere rettigheder over fast ejendom har nær sammenhæng med det formelle *retsanmærkningssystem*, som er indbygget i tinglysningslovgivningen. En retsanmærkning er udtryk for den reaktion, tinglyningssystemet kan bringe i anvendelse, når et dokument pretenderer at opnå en bedre prioritetsstilling, end tingbogens udvisende tilsyneladende afgiver grundlag for. Det følger nemlig af TL § 15, stk. 4, 1. pkt., at et dokument, der har undladt at angive, hvilken prioritetsstilling dokumentet skal have eller har angivet prioritetsstillingen på en måde, der ikke er i overensstemmelse med tingbogens udvisende, tinglyses med retsanmærkning(er) om denne uoverensstemmelse med tingbogen.

Retsamærkningen har den funktion at *advare* den, der modtager meddelelse om, at et dokument er tinglyst, om, at hans ret muligvis ikke vil opnå den prioritetsstilling, han har regnet med. Han kan derfor opfordret af retsanmærkningen – tage sine forholdsregler i denne anledning, f.eks. undlade indtil videre at udbetaale provenuet af et lån, han har tilslagt pantsetningen mod sikkerhed i form af et pantebrevlyst på en bestemt plads i prioritetsordenen.

Et dokument, der lyses med retsanmærkning, indføres i tingbogen med tilføjelse af ordet »anmærkning«. Anmærkningen anføres på dokumentet umiddelbart efter pålygningen om dokumentets tinglysning, jf. TL § 15, stk. 4, 1. pkt. En retsanmærkning kan ikke frafaldes, jf. § 15, stk. 4, 3. pkt.

Når et særligt vilkår i et dokument ikke er i strid med nogen rettighed tinglyst på den faste ejendom, og en anmærkning heller ikke er egnet til at advare eventuelle fremtidige rettighedshavere om det særlige vilkår, skal der ikke meddeles retsanmærkning, jf. U 1995-926 V. Et ejerpanterbrev, der indeholder en klausul, hvorefter »Panteretten forløbes gradvis mod pantebrevets pålobne renter, i det omfang renterne ikke er opkrævet af kreditor og betalt af debitor«, kunne derfor kræves tinglyst uden retsanmærkning, idet pantebrevet som lyst på sidstepladsen i prioritetsrekkesorden ikke findtes egnet til at advare eventuelle fremtidige efterpanthavere om det særlige rentevilkåret. Se i øvrigt om det nævnte vilkår og forholdet til TL § 40, stk. 4, nedenfor i afsnit 1.2.1. Se også *Lillian Hindborg og Hans Willumsen* i U 2005 B s. 197-200, hvorefier der ikke antages at skulle meddeles retsanmærkning om manglende mulighed for oprykning ved tinglysning af et efterstående pantebrev, der til trods herfor indeholder aftale om oprykningsret, jf. TL § 40, stk. 3 (nedenfor i afsnit 1.2.1). Retsanmærkning antages af forfatterne at kunne undlades, uagtet panteretten ikke kan rykke op i tak med, at der betales afdrag på forprioriteten, fordi denne prioritet eksempelvis er et lån, som skyldneren i perioder kan velge ikke at afdrage på (spauselån og SDOS/SDRO-lån). Betragtningen er nærmere, at en oprykningsklausul kun kan få virkning i det omfang den er forenelig med den præceptive regel i § 40, stk. 3; det er derfor unadvendigt at give retsanmærkning, når oprykning ikke lovligt kan ske.

Såfremt der i mere komplekse tilfælde opstår tvivl om, hvorvidt en retsanmærkning skal meddeles eller ej, vil dokumentet antagelig blive udtaget til manuel behandling i den interne portal hos Tinglysningsretten, se foran i kapitel 3. Den endelige prøvelse vil eventuelt blive benskudt til afgørelse i fogedretten under en eventuel tvangsauktion over den pantsatte ejendom.

En retsanmærkning, der sædvanligvis vil fremtræde som tinglysnings-systemets reaktion over for *pantebreve*, er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at pantebrevet har en dårligere prioritetsstilling end forudsat. Om retsanmærkningen har været »præjudicerende«, dvs. er til hinder for pantebrevets opnåelse af den påberåbte prioritetsstilling, eller blot »advarendes«, kan afgøres på et senere tidspunkt end tinglysningen, f.eks. under en tvangsauktion over ejendommen. Det kan f.eks. tænkes, at en retsanmærkning, der er påført pantebrevet, skyldes et i tingbogen indført ældre pantebrev, som har mistet sin betydning, fordi den gæld, dette pantebrev har sikret, (for længst) er indfriet, uden at pantebrevet i forbindelse med indfrielsen er blevet begæret aflyst fra tingbogen. End-

videre kan pantsætteren og panthavenen have aftalt, at et pantebrev som led i en omprioritering skal tinglyses (med retsanmerkninger), og at pantsætteren herefter skal optage forhandlinger med de rettighedshavere, hvis pantebreve har været en hindring for det aktuelle tinglyste pantebrevs opnåelse af en bestemt (bedre) plads i prioritetsordenen. Så fremt disse forhandlinger ender med et positivt resultat, dvs. med, at de ældre rettighedshavere erklærer sig villige til at rykke for det nye pantebrev, kan retsanmerkningerne på dette - efter at de ældre rettighedshaveres rykningstilsagn er dokumenteret over for tinglysningsssystemet, jf. TL § 15 a, stk. 1 - slettes fra tingbogen.

Retsanmærkning kan meddeles på alle dokumenter, i henhold til hvilke der ved aftale (skader, pantebreve, servitutdokumenter mv.) rådes over en fast ejendom, og som har angivet en prioritetsstilling i strid med tingbogen, eller som slet ikke har angivet noget om, hvilken prioritetsstilling dokumentet skal have. Derimod vil et udlæg, der begærer tinglyst på en fast ejendom, ikke blive tinglyst med retsanmærkning, selv om udlegget intet ansører om sin prioritetsstilling. Et udlæg lyses normalt med en stiltiende forudsætning om opnåelse af »bedst mulig prioritet« og skal respektere samtlige tidlige lyste rettigheder, jf. TL § 40, stk. 1, hvorfor retsanmærkning er overfladig. Det samme gælder dokumenter om arrest samt dokumenter, der rummet en almindelig rådighedsindskrænkning, herunder bl.a. konkurs, jf. TL § 13.

For alle andre dokumenter end dokumenter vedrørende panteret er kravet om angivelse af prioritetsstilling opfyldt, såfremt dokumentet i almindelige vendinger henviser til - og respekterer - de i forvejen i tingbogen indførte rettigheder. En specifik oprensning af de enkelte rettigheder er uformeden, jf. TL § 15, stk. 5, og henvisningen kan deraf udformes f.eks. således: »... Med hensyn til de [pr. en bestemt dato] hvilende byrder og hæftelser på ejendommen henvises til ejendommens blad i tingbogen ...».

For dokumenter vedrørende panteret, bortset fra retspant, lovbestemt pant og underpant i et ejerpantebrev, gælder, at disse - for at kunne lyses anmærkningsfrit - skal give *hver enkelt* af de foranstående hæftelser i ejendommen samt det beløb, hvormed disse er tinglyst, jf. § 15, stk. 6, 1. pkt.<sup>4</sup> Om kravene til angivelse af prioritetsstillingen i § 15, stk. 5 og 6, henvises i øvrigt til bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 3.1.<sup>5</sup>

4. Udtryksmåden »dokument vedrørende panteret« viser, at bestemmelserne ikke alene omfatter egentlige pantebreve, men tillige skader og servitutter, der lyses pantsættes.

5. Se i øvrigt Beslutning nr. 1471/2006 (om digital tinglysing) l. 289.

Den til § 15, stk. 6, 1. pkt. svarende regel i den tidligere TL § 15, stk. 5, 2. pkt., om, at pantebaserede pants breve skulle angive foranstående hæfteliers beløb, var begrundet i, at der af hensyn til senere erhververe ikke burde cirkulere pants breve og andre dokumenter, der med hensyn til foranstående pants hæftelser blot henviste til tingbogen. Erhververen skulle rimeligt sikkert kunne bedømme sin retstilling og dermed pants brevets værdi på baggrund af oplysningerne i selve pants brevet. Var pants brevet derimod forsynet med en påtegning, der gav den nøjagtige oplysning om eventuelle foranstående rettigheder, var de grunde, der lå bag § 15, stk. 5, 2. pkt., tilgodeset, jf. *Bent Iversen* og *Hans Willumsen* i U 1994 B s. 292-95. Efter dematerialiseringen af pants breve vil disse ikke længere cirkulere i omsætningen, idet deres værdi for den berettigede vil bero på, at de er tinglyst. § 15, stk. 6, 1. pkt., må derfor i dag begrundes med ordenshensyn og med, at tingbogen optimalt skal give oplysning om et pants brevs prioritetsstilling.

Grundlaget for tinglysningssystemets automatiske eller manuelle prøvelse af, om et dokument kan lyses uden retsanmærkning, vil være en teknisk sammenligning af dokumentet og tingbogen, jf. bemærkingerne foran i kapitel 3. Såfremt dokumentet – i generelle vendinger eller for de pantsstiftende dokumenters vedkommende i en nøjagtig oprensning af foranstående hæftelser – respekterer allerede tinglyste rettigheder over ejendommen, kan dokumentet lyses anmærkningsfrit.

Se i øvrigt om retsanmærkningers funktion ved tinglysning *Illum-Iversen*: *Tinglysningsloven* s. 189-99 og *Bent Willumsen*: *Prioritetsstillinger* s. 47-51.

I det set af regler, der udgør retsgrundlaget for løsningen af prioritetskonflikter mellem flere rettighedshavere i fast ejendom, fremstår TL § 40 som den centrale bestemmelse.

Bortset fra en række detailspørgsmål, herunder fortolkningstvivl med hensyn til anvendelsen af reglen i atypiske relationer, er indholdet og opbygningen af § 40 klar og i principippet enkel:

Reglen indeholder som ét hovedprincip – § 40, stk. 1. og stk. 2 – et princip om »fri ombytningsret«, dvs. en pantsætters ufraskrivelige ret til at besætte ledige pladser i prioritetsordenen. I § 40, stk. 3-6 – bestemmer i den frie ombytningsret. Hertil føjer §§ 41, 40 a, 40 b og 41 a yderligere begrænsninger i ombytningsretten.

## I. Tinglysningslovens § 40

Sædvanligvis vil en kreditor, der får panteret i fast ejendom, være interesseret i, at netop hans pantebrev bliver højt prioritert, dvs. således at der foran pantebrevet nævnt først muligt andre sikrede rettigheder. En højere prioritet vil – alt andet lige – give panthaveren den bedste sikkerhed mod at lide tab, såfremt pantsætterens dårlige økonomi fører til en tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Ved en eventuel tvangsauktion fordeles det indkomne auktionsprovenu mellem rettighedshavene, således at de bedre prioriterede får dekning forud for de yderligst placerede.

For pantsætteren har det betydning at vide, hvilken prioritetsplads han er i stand til at tilbyde en potentiel långiver, der kræver sit tilgodehavende pantsikret. Graden af sikkerhed for, at långiveren som panthaver i henhold til det ydøde lån vil få andel i en eventuel tvangsauktionsbudsum, vil efter omstændighederne kunne smitte af på, hvilke vilkår (renter, afdrag, afviklingsakt mv.) långiveren vil betinge sig – og på, om han overhovedet vil risikere at placere sine midler i ejendommen.

På denne baggrund vil opmærksomheden bl.a. samle sig om de tilfælde, hvor der i prioritetsrekkesordenen opstår en ledig plads, når en rettighed falder bort som følge af, at den hidtil sikrede gæld bliver indfriet, eller viser sig at være ugyldigt stiftet. Rykker de efterstående rettighedshavere i ejendommen da op i den ledige plads, eller kan pantsætteren eller dennes kreditorer respektive genbesette eller ved retsforfolgning tilegne sig den ledigblevne plads? Herom handler de følgende afsnit.

TL § 40 gælder kun for rettigheder i fast ejendom. For så vidt angår forholdet mellem flere rettigheder i henholdsvis løsøre og fordringer gælder der som udgangspunkt et princip om *automatisk oprykning* uden hensyn til, under hvilke omstændigheder en foranstændende rettighed helt eller delvis er ophørt, og uden hensyn til, om der mellem parterne foreligger en vedtagelse om oprykning eller ej. Se herom kapitel 11, afsnit 5.4 (løsøre) og kapitel 13, afsnit 2.12 (fordringer), hvor også de *begrænsninger* i udgangspunktet om automatisk oprykning, nemlig den klassiske ombytningslære samt – i tilslutning hertil – læren om de såkaldte abstrakte respekt- og rykningsklausuler, er omtalt.<sup>6</sup>

6. Se også om oprykningsprøgsmålet om nedenfor i afsnit 5 omtalte U 1986-678 V, hvorefter en sekundær ret i et ejerpantebrev rykker op ved nedbringelse af gælden i forhold til den primære rettighedshaver i ejerpantebrevet.

### 1.1 Ledige pladser i prioritetsordenen. Ombygningsret. Tinglysningslovens teoretiske udgangspunkt – § 40, stk. 1

TL § 40, stk. 1, 1. pkt., bestemmer, at en ledig plads i prioritetsrækkesfolgen, der opstår ved ophør, helt eller delvis, af en panteret i fast ejendom eller ved rettens bortfald som følge af ugyldighed<sup>7</sup>, tilfølger ejeren af ejendommen. Ejeren kan (1) straks besætte den ledigblevne plads med en ny panteret, (2) forbeholde sig senere at kunne benytte pladsen til fordel for en af ham (vilkårligt) valgt panthaver eller (3) aflyse respektive undlade at aflyse den bortfaldne/ophørte ret fra tingbogen.

Udtrykket »ledig plads« i § 40, stk. 1, 1. pkt., er identisk med den tekniske betegnelse »ejerpant«, dvs. en ledig plads inde i prioritetsrækkesfolgen. Et ejerpant forudsætter en placering, i forhold til hvilken der er *efterstående* gæld (panterettigheder og/eller udlæg). Udtrykket dækker derfor ikke over den »ledige« plads, der er bagerst i prioritetsrækkesfolgen næst efter samtlige hæftelser i ejendommen, og som udgør en del af ejendommens eventuelle friværdi.<sup>8</sup> Dette får betydning i forhold til pantsætterens retsforfølgende *kreditorer*, jf. nærmere i afsnit 4, hvor efter et ejerpant er »fredet« i forhold til kreditorerne, idet f.eks. et udlæg altid vil placere sig på sidstepladsen i prioritetsordenen og altså ikke tilgøgne sig den ledige plads.

§ 40, stk. 1, afspejler til dels de overvejelser, der forud for gennemførelsen af tinglysningsloven gik ud på at erstatte det hidtil i retspraksis for fast ejendom herskende princip om en efterpanthavers automatiske oprykningsret med et »pladssystem«. Begrebsmæssigt rummer pladssystemet et princip om, at det ikke ved oprykning skal være muligt for en rettighedshaver i fast ejendom at forbedre sin prioritetsstilling i forhold til den plads, på hvilken hans rettighed er blevet placeret på stiftelsesstidspunktet.

Sammenhængen mellem § 40, stk. 1, og den ved § 40, stk. 3, skabte oprykningsmulighed (nedensfor i afsnit 1.2) viser imidlertid, at pladssystemet med tinglysningslovens gennemførelse i 1927 er blevet reduceret

- 
7. I det følgende ses der bort fra sådanne tilfælde af ugyldighed. Hvis ejeren vælger at se bort fra omstændigheder ved panteretsaftalen, som han efter almindelige aftaleretlige regler ville kunne påberåbe sig som ugyldighedsgrund, og i øvrigt opfylder sine forpligtelser i henhold til aftalen, som om denne var gyldig, opstår der ikke aktuelt noget ejerpant, se udtrykkeligt om denne selvstændighed *Sikkerhed i fast ejendom* s. 197.
  8. Der vil dog opstå et ejerpant i forbindelse med, at en af flere sideordnet prioriterede panterettigheder, der er placeret på sidstepladsen i prioritetsordenen, ophører og aflyses fra tingbogen, se *Sikkerhed i fast ejendom* s. 196 og Bent Iversen: *Prioritetsstillinger* s. 55.

til tilfælde, hvor en foranstændende rettighed ophører ekstraordinært. Herudover blev betingelserne i den klassiske ombytningslære tempt, idet besættelse af en ledigbleven plads efter § 40, stk. 1, 1. pkt., kan ske senest straks (dvs. når en foranstændende ret ophører) eller senere. Den klassiske ombytningslære, der fremtrådte som en naturlig konsekvens af pladssystemet og som en begrænsning i den automatiske oprykningsret, krævede, at aflystning af den oprindelige panteret og tinglysning af den nye panteret skete *samtidigt* (formel *samtidighed*), og at den oprindelige panteret blev indsriet med provenu fra det lån, som den nye panteret skulle sikre (real *samtidighed*). Tankegangen bag den klassiske ombytningslære var med andre ord den, at en alt for vid oprykningsadgang ville skade pantsætterens muligheder for at fortælle en hensigtsmæssig *omprioritering* af et (dyrt) lån med en nyt (og billigere).<sup>9</sup>

Et ejerpant må begrebsmæssigt adskilles fra et ejerpantebrev. Et ejerpantebrev i fast ejendom er et *pantedokument*, som udstederen (pantsætteren, dvs. ejeren af ejendommen) udsteder til sig selv, og som han ved en underpantsætning kan overdrage til en kreditor til sikring af dennes tilgodehavender mod ejeren (pantsætteren). I modsætning til et ejerpant kan et ejerpantebrev være placeret som den yderside hæfte i prioritetsordenen. Et ejerpant er ikke en panteret men alene en ledig plads i prioritetsordenen, som ejeren har forbeholdt sig til eventuel senere benyttelse.

Når en panthaver i forbindelse med aftalen med pantsætteren om vilkårene for panteretten accepterer, at der på et senere tidspunkt kan tinglyses en anden hæfte i forbindelse med hans pantebrev, foreligger det *nen* af ejeren forbeholdt plads (rykningsklausul), jf. TL § 40, stk. 2. En sådan situation foreligger f.eks., hvis ejeren af en ubebygget grund udsteder et ejerpantebrev til sikkerhed for et byggelån ydet af en bank og ejerpantebrevet tillader, at det ved ejerpantebrevet sikrede byggelån senere vil rykke for et pantebrev til et realkreditinstitut. Denne klausul i et pantebrev er ikke et ejerpant i TL § 40's forstand, idet ejeren, når han udnytter den forbeholdte plads, disponerer på baggrund af et forhåndstilsagn fra den rykkende panthaver (banken) om, at denne vil respektere at blive placeret på en ringere plads i prioritetsordenen, se om § 40, stk. 2, i afsnit 2.2.<sup>10</sup> Over et ejerpant kan ejeren derimod som udgangspunkt disponere uden på forhånd at have indhentet samtykke fra den eller de efterstående rettighedshavere.

9. Jf. Carstensen og Rørdam, Pant s. 217 og Blaik i U 1985-8 s. 73-92.

10. Se om disse begrebsmæssige forskelle Sikkert i fast ejendom s. 196.

Ejerens adgang til at udnytte et ejerpant ved at indsætte en ny panteret på den oprørte panterets plads vil dog undertiden kunne være begrænset til panterettigheder af en bestemt art. Hvis det i forhold til ejerpantet efterstående pantebrev har stået tilbage for løn af »offentlige midler«, der herefter er blevet indfriet (og har skabt ejerpantet), kan der ikke uden den efterstående rettighedshavens samtykke på den ledigblevne plads i stedet indsættes et privat pantebrev, se nedenfor i afsnit 2.1 om TL § 41, stk. 1 og 2.<sup>11</sup> Og uden samtykke fra ejerpanthaveren kan der ikke på ejerpantets plads indsættes et indekspantebrev, jf. TL § 41 a (nedensfor i afsnit 3). Ej heller kan et forud for efterfølgende rettigheder prioritert *skadeslosbrev* efter at være oprørt (og aflyst) ombyttes med et ordinært pantebrev, selv om det nye pantebrev har samme hovedstol som skadeslosbrevets maksimum. Dette skyldes, at der som tillæg til hovedstolen ved det *ordinære* pantebrev – med prioritet forud for efterstående rettighedshavere – kan medtages renter i medfør af bestemmelserne i TL § 40, stk. 4. Ved et skadeslosbrev har påløbne renter (i det underliggende skyldforhold) kun sikkerhed, såfremt de kan rummes inden for skadeslosbrevets maksimum.<sup>12</sup> Endelig må der erindres om, at *afviklingstakten* i en ny panteret, der placeres i ejerpantet, principielt skal svare til den, som en efterstående panteret med oprykningsret i sin tid gik ind på at respektere, jf. TL § 40, stk. 3 (se afsnit 1.2). For så vidt angår rentesatsen i den nye panteret skal denne respektere de begrænsninger, der følger af TL § 40, stk. 5 (afsnit 1.3).

De nævnte begrænsninger fastslår nødvendigheden af panthaversamtykke til ændringer ikke blot i bestående forprioriteter, men tillige når ejeren udnytter sin ret til at besætte et ejerpant med et nyt pantebrev, hvis vilkår afgiver fra det pantebrev, der tidligere var tinglyst på ejerpantets plads.<sup>13</sup>

*Uden for ordningen i § 40, stk. 1, falder tilfælde, hvor en panteret indfries helt eller delvis som følge af, at pantet (den faste ejendom) er gået ned i værdi.*

11. *H. Iihom*: Ejerpant s. 134 og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 262-263.

12. Det nye pantebrev vil i givet fald ikke blive udstiftet men *tinglyst med retsamærkning* om, at det under en eventuel tvangsauction over ejendommen maksimalt har panteret i ejendommen svarende til den sikkerhedsramme (maksimum), hvormed det aflestede skadeslosbrev var tinglyst. Hvis pantebrevet bliver tinglyst uden retsamærkning om omfanget af sikkerheden, kan en indsigelse herom alligevel fremsættes på tvangsauctionen i forbindelse med fordelingen af budsummen.

13. *Jf. Lynge Andersen m.fl.*: Kreditretlige Emner, 3. udg. (2010) s. 36 og *Sikkerhed i fast ejendom* s. 197.

Hvis værdiforringelsen skyldes, at en del af ejendommen fragt ved ekspropriation, vil den erstatning, der udbetales i denne anledning (normalt til forpanthaveren), præcist modsvare værdiforringelsen og således ikke bevirk, at der opstår noget ejerpant, som ejeren kan udnytte til ny højning, jf. U 1935.286 H. Tilsvarende betragtningsmønster gør sig gældende, hvis der i anledning af en skade på ejendommen bliver udbetaalt en *ersatnings-* eller *forskriftsguise*, s.m. bemærkningerne om surrogater kapitel 1, afsnit 6.

Når pantsækerbeden forringes ved *relaksation* (frasalg af en del af ejendommen), der særligvis er betinget af, at der udbetales et beløb svarende til værdien af det relakserede areal, opstår der normalt heller ikke et ejerpant, jf. U 1931.142 V.

Hvis en panteret *omstøder*, rykker de efterstående panterettigheder op i den ledig, blevne plads uden at efterlade nogen ledig plads. Det samme vil formentlig gælde ved borfald af udlæg i medier af KL § 71, stk. 1. Se om disse spørgsmål U 1967.86 H og U 1991.822 H og nedenfor i afsnit 4.3.

Ordningen i § 40, stk. 1, 1. pkt., er udtryk for, at en panthaver i en fast ejendom ikke kan påregne at opnå en anden og bedre prioritetsstilling end den, han fik, da panteretten i sin tid blev stiftet og tinglyst på ejendommen. Hans panteret rykker ikke uden videre op på en foranstændende plads, såfremt denne ekstraordinært helt eller delvis er ophørt ved indfrielse eller på anden måde og derved har efterladt et ejerpant.

Tinglysningsloven har tilmeld valgt at sikre pantsætterens bestemmelser over den ledigblevne plads ved *præceptivt* at lade bestemmelserne gælde »uden hensyn til modstændende aftale med en efterstående panthaver eller andres«, jf. § 40, stk. 1, 1. pkt. En eventuel aftale med en efterstående panthaver eller en udenforstående tredjemand, hvorved pantsætteren på forhånd giver afskald på at besætte en *endnu ikke opstødt* plads til anden side, er dersør ugyldig og binder ikke pantsætteren. Der er derimod ikke noget til hinder for, at ejeren giver afskald på at udnytte ejerpantet, når dette er opstødt.

Hvis pantsætteren ikke benytter sig af sin ret til samtidig at genbesætte en ledigbleven plads med en ny panteret og heller ikke vælger at lade én eller flere af de allerede eksisterende rettigheder rykke op i pladsen, skal han – såfremt den ophørte panteret aflyses, og han ønsker at bevare den ledige plads med henblik på eventuelle senere dispositioner – begære *noteret* i tingbogen, at ejerpantet er forbeholdt til eventuel senere brug, jf. § 40, stk. 1, 2. pkt.<sup>14</sup>

En begæring om notering af ejerpant skal fremkomme fra ejeren og skal anmeldes i form af et digitalt dokument, jf. § 7, stk. 2. Tinglys-

14. Se om noteringsinstituttet Bent Iversen: Prioritetsstillinge s. 42-58.

ningsloven stiller ikke krav om, at begæringen indeholder en angivelse af størrelsen af det beløb, for hvilket ejerpant skal noteres. I almindelighed vil det heller ikke give anledning til vanskeligheder at bestemme det nøjagtige omfang af det forbeholdte ejerpant. Hvis en efterfølgende panthaver gyldigt har betinget sig *oprykninguret*, jf. § 40, stk. 3, kan tidsforløbet bevirket, at ejerpantet *svinder ind i overensstemmelse med afgangstakten i det oprindelige pantebrev (»temporært ejerpant«)*, jf. nærmere nedenfor i afsnit 1.2.

Er notering af ejerpant ikke foretaget i forbindelse med aflysning af den hidtidige panteret, rykker de efterstående berettigede op i den ledigblevne plads, jf. § 40, stk. 1, 3. pkt. Oprykningen sker i så fald i den rækkefølge, som prioritetsordenen afspejler på dette tidspunkt, og ejerpantet er dermed bortfaldet, jf. § 40, stk. 1, 3. pkt.<sup>15</sup>

Hvis pantsætteren vælger at besætte en ledigbleven plads med en ny panteret, opstår spørgsmålet, hvad der skal forstås ved, at pantsætteren – hvis han *aflyser* den ophørte panteret, jf. § 40, stk. 1, 2. pkt. – skal besætte denne »samtidig« med aflysningen.

En sproglig fortolkning af ordet »samtidig« tillader ikke, at nybesættelse sker senere end tidspunktet for aflysningen af den oprindelige panteret. Dette indebærer, at det nye pantebrev må anmeldes til tinglysning *senest samtidig med*, at det ophørte pantebrev anmeldes til aflysning, jf. Carstensen og Rørdam: Pant s. 226 og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 55-56 (»formel samtidighed«). I det digitale system sker dette derved, at det i forbindelse med aflysning af et foranstående pantebrev ved afkrydsning i et særligt tektsfelt i den anvendte formular angives, at der samtidig med aflysningen skal tinglyses et nyt pantebrev.

Ejerpantet er dog under alle omstændigheder gyldigt forbeholdt, såfremt pantsætteren blot *undlader at aflyse* det indfrie pantebrev, og i så fald skal han ikke formelt begære ejerpantet noteret. Pantsætteren har ikke nogen »pligt« til at foranledige et indfriet pantebrev aflyst fra tinglybogen, og noteringsinstituttet har bl.a. af denne grund kun begrænset betydning. I modsætning til retstilstanden før tinglysningsloven er der med andre ord ikke noget til hinder for, at der i prioritetsrækkefølgen mellem flere rettighedshavere er ledige (uaflyste) »huller«, som pantsætteren senere kan udfylde.

15. Se U 2001.232 Ø: Da der ikke i forbindelse med aflysning af et foranstående pantebrev var noteret ejerpant til fordel for skyldneren, var der ikke hjemmel til, at en mellemfinancier, der havde håndpanteret i et tinglyst kreditforeningspantebrev, hvis prøvemøde ikke var udbetalt, var indtrædt i rettighederne i henhold til det nævnte kreditforeningspantebrev.

Hvis pantsætten ved en fejl er blevet aflyst uden ret til nære opfordr., opstår der ikke herved nogen ledig plads, som ejeren kan råde over, eller som ejerstændende kan rykke op i, jf. U 1981-5 II om et tilfælde, hvor der fejlagtigt var sket en nedlyssning af et pantsættebrev. Denne fejl findes ikke at have medført, at en ejerstændende pantsætter var rykket op i den del af det foranstående pantsættebrev, der var blevet aflyst. Et lignende tilfælde forelå i U 1986-588 V (kommenteret af Spærk i U 1987 B s. 16-19); se også Bent Her. sen. Prioritetsstillinger s. 56. I den nævnte sag var et forpantsættebrev blevet sluttet fra tingbogen, idet en af tinglysningsdommeren i medfor af TL § 15, stk. 3, fastsat frist var blevet overskredet. Ved den formydede tinglyssning af pantsættebrevet skulle der ikke gives dette retsanmerkning om to pantsættere, der efter deres indhold respekterede forpantsættebrevet, idet fondsret og pantsætter ejerstændende havde besatet mellem pantsætteren og pantehaveren, selv om forpantsættebrevet midlertidigt havde været udslettet; pantsætten var med andre ord ikke »opfordret« i TL § 40, stk. 1, 1. pkt. »forstand. Hvis der derimod var med andre ord ikke »opfordret« i TL § 40, stk. 1, 1. pkt. »forstand. Hvis der derimod i mellem tiden, dvs. inden fejlen er opdaget og berigttiget, er disponeret over den ledige plads red en aftale mellem pantsætteren og en ny pantehaver (i god tro), følger det af TL § 27, stk. 1, at den nye pantsætter guldigt har besat den (del af) den oprindelige pantsætter, som fejlagtigt er blevet aflyst.

Når der, efter at et ejerpant er opstået, stiftes en ny pantsætter i samme ejendom, vil der ikke gælde nogen særlig formodning for, at ejeren (pantsætteren) herved har benyttet sig af sin ret til at besætte ejerpantet med den i det nye pantsættebrev (»ombytningspantsættebrevet«) indeholdte pantsætter. Det berører på en fortolkning af ombytningspantsættebrevets indhold, om det har været meningen at besætte ejerpantet, eller om dette består uantastet af den nye pantsætning af ejendommen. En besættelse af ejerpantet kan ske såvel udtrykkeligt som stiltiende. Dette er i overensstemmelse med det tidligere fremhævede synspunkt, at det i første række er parternes aftale, således som denne fremstår ved fortolkning af pantsættebrevet, der er afgørende for, på hvilken prioritetsplads en pantsætter skal placeres.<sup>16</sup>

Undertiden vil det helt klart fremgå af ombytningspantsættebrevets tekst, at ejerpantet fortsat består uanset den nye pantsætning, nemlig når pantsættebrevet udtrykkeligt har *reserveret* den ledige plads med henblik på eventuel senere benyttelse. Omvendt kan beskrivelsen af prioritetsstillingen være sådan, at der ikke er efterladt tvivl om, at det har været meningen at besætte ejerpantet, f.eks. hvis det ligefrem udtrykkeligt er anført, at pantsættebrevet skal besætte den ledige plads.

Selv om der ikke udtrykkeligt er taget stilling til, om genbesættelsesretten er udnyttet, vil dette ofte kunne udledes af ombytningspantsættebre-

16. J.E. Illum: Tinglyssning s. 249.

vets øvrige vilkår og af andre ledsgagende omstændigheder, f.eks. at lånet er optaget hos den samme kreditor, som den nu ophorte panteret sikrede, at provenuet af det nye lån tilnærmedesvis er af samme størrelse som det gamle pantebrev, at det gamle pantebrev, som rummer ejerpantet, kvitteres til aflysning fra tingbogen betinget af, at et nyt pantebrev tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger, mv., jf. ovenfor og smh. U 1995.413 V.

Den omstændighed, at hovedstolen ifølge et pantebrev, der aflosser et hidtidigt pantebrev i fast ejendom, overstiger den ledige plads, er ikke til hinder for, at aflysningspantebrevet for en del af sin hovedstol overtager den gamle panterets plads, smh. bemærkningerne foran om *brudte prioriteter*.

Hvis ombytningspantebrevet nævner (respekterer) *samtlige* pantehaftelser i ejendommen, men ikke omtaler ejerpantet, vil dette normalt også være tilstrækkeligt til at antage, at pantsætteren herved har besat ejerpantet. Anderledes derimod, hvis pantebrevet i sin opregning af, hvilke hæftelser det respekterer, kun angiver *enkelte* af de i tingbogen liste panterettigheder.

Hvis den ophorte panteret aflyses, uden at pantsætteren *samtidig* udnytter pladsen ved genbesættelse, og uden at han begærer ejerpant noteret, er følgen som tidligere nævnt, at de efterstående rettigheder rykker op i den ledige plads (»ekstraordinær oprykning«).

Desuden bestemmer TL § 40, stk. 1, 4. pkt., at pantsætterens ret til at udnytte et ejerpant ligeledes bortfalder, såfremt ejendommen bortsælges ved *tvangsauktion*, eller, jf. § 40, stk. 1, 5. pkt., på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et konkurs- eller gældsfragåelsesbo.<sup>17</sup> I de nævnte tilfælde (bortsalg ved tvangsauktion mv.), hvor ejerpantet bortfalder, sker der en »automatisk« oprykning af de efterstående berettigede. Oprykning sker, selv om ejerpantet er noteret, eller – hvad der er mere praktisk – »skjuler sig« inden for rammerne af et indfriet, men ikke aflyst pantebrev.

Oprykningen sker ved det endelige bortsalg, dvs. når der på den endelige auktion meddeles hammerslag til auktionskøberen, jf. von Eyben: Panterettigheder s. 266 og Carstensen og Rørdam: Pant s. 231. I forhold til omverdenen kan ejeren udnytte en ledig plads, herunder et prioritetsforbehold, ligesind til fogeden i overensstemmelse med TL § 13, stk.

17. Det er ikke i de konsekvensændringer i lovgivningen, der fulgte af gennemførselsen af dødsboskifte-loven ved lov nr. 383 af 22. maj 1996, medtaget en ændring af ordet »gældsfragåelsesbo« i TL § 40, stk. 1, 5. pkt. til »boer, der behandles ved bobestyrere«. Se derimod § 42 b, nr. 6 (foran i kapitel 7), der korrekt er ændret på dette punkt.

I. 1. pkt., umiddelbart efter den endelige tvangsaktion har ladet auktionen lyse på ejendommen.

Den suspension af adgangen til at foretage udlejning i bl.a. fast ejendom, der er en følge af en indledt rekonstruktionsbehandling for skyldneren, jf. KL § 12 c, stk. 1, nr. 1), vil indirekte have den betydning, at det tidsrum, i hvilket skyldneren (pantzetteren) får mulighed for (med rekonstruktørens samtykke) at benytte et ejerpant, bliver forlænget.

Såfremt pantsætteren er i tvivl om, hvorvidt en nedbringelse/indsfrielse af en panteret har efterladt et ejerpant, vil den sikre løsning være helt at undlade at nedlyse/aflyse den ophørte panteret.

Tinglysningsloven indeholder ikke regler, der udtrykkeligt fastslår, at en panthaver ikke skal respektere at få en ringere prioritetsplads end den oprindelige, dvs. den plads han opnåede ved panterettens stiftelse og tinglysning. Det er imidlertid en reminiscens af det system med faste pladser, som tinglysningsloven til dels har forladt, at en panthaver kun i ganske særlige tilfælde skal respektere en sådan nedrykning:

En midlertidig nedrykning vil kunne blive aktuel, såfremt pantsætteren efter aftale med panthaveren i henhold til et pantebrev får henstand med betaling af renter og lignende ydelser på pantebrevet, jf. nedenfor i afsnit 1.3.1. TL § 40, stk. 4, 1. pkt., tillader nemlig, at den pågældende panthaver forud for efterstående eller sideordnede rettigheder bevarer sin panteret for disse renter mv., når de ikke har været forfaldne i mere end et år. En efterstående eller sideordnet berettiget må tåle en nedrykning svarende til det beløb, hvormod der er givet henstand. Det følger dernest af TL § 1 a, stk. 3 (nedenfor i afsnit 5.1), at en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev, der er i god tro om eventuelt sekundært stiftede rettigheder, med prioritet forud for senere tinglyste rettigheder i eller uden for ejerpantebrevet kan udføre det sikrede gældsforhold indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til underpanthaveren. Se også bemærkningerne til U 2000 1211 H nedenfor i afsnit 1.3.4.

## 1.2 Den praktiske ordning – TL § 40, stk. 3

### 1.2.1 Forhåndsaftale om oprykning

I de praktiske tilfælde vil der – til trods for udgangspunktet i § 40, stk. 1 – sjældent opstå et ejerpant, som pantsætteren kan råde over i overensstemmelse med det i afsnit 1.1 anførte. Dette skyldes, at TL § 40, stk. 3 – formelt som en undtagelse fra § 40, stk. 1 – bestemmer, at pantsætteren og panthaveren under visse betingelser på forhånd kan *aftale* oprykning med den virkning, at den pågældende panteret, efterhånden som den foranstændende panteret nedbringes, kan placere sig på den ledigblevne

plads og det ved hindre, at der på noget tidspunkt overhovedet opstår en ledig plads. Tinglysningsloven har med andre ord ikke konsekvent gennemført et princip om faste pladser i prioritetsordenen (pladssystemet, jf. bemærkningerne i afsnit 1.1). Ved at tillade, at der på forhånd kan aftales oprykning i en foranstændende panteret, når denne nedbringes ved pantsætterens betaling af *ordinære afdrag*, fremstår § 40, stk. 3, som en begrænsning i den frie ombytningsret efter § 40, stk. 1.

Forud for tinglysningsloven var det som tidligere nævnt udgangspunktet, at en efterstående panteret rykkede op i en ledigbleven, foranstændende plads uden hensyn til, hvorledes ophøret på forprioriteten var sket (ordinært eller ekstraordinært) og uden hensyn til, om det efterstående pantebrev var forsynet med en klausul om oprykning eller ej, jf. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 15.

Denne retstilstand er nu ændret til, at det uanset TL § 40, stk. 1, gyldigt kan aftales i et efterstående pantebrev, at dette skal have *oprykningsret*, dvs. besætte en foranstændende ledigbleven plads, når det af vilkårene i det foranstændende pantebrev fremgår, at dette skal afvikles ordinært, dvs. efter en nøje (i det foranstændende pantebrev) fikseret tidsplan, jf. § 40, stk. 3, 1. pkt. Typeksemplet herpå er nedbringelse af gælden i overensstemmelse med en i et ordinært pantebrev fastsat amortisationsplan (afdrag til ordinære terminer indtil udløb).

Det skal fremgå af vilkårene i *forpantebrevet*, hvornår afdrag respektive fuld indfrielse af pantebrevet skal ske. Det er ikke tilstrækkeligt, at en amortisationsplan er aftalt i et underliggende retsforhold mellem pantebrevets parter, f.eks. i en kassekreditkontrakt.

I praksis vil stort set alle sekundært placerede pantebreve indeholde en aftale om oprykning. Betingelsen for oprykning, nemlig at afviklingen af den foranstændende panteret skal være tidsmæssigt fikseret, er opfyldt, når hovedstolen ifølge pantebrevets vilkår nedbringes eller indfries fuldt ud ved pantsætterens betaling af ordinære afdrag enten på de ordinære terminstidspunkter eller på andre i forvejen aftalte terminer, der følger af (for)pantebrevets tekst. Derimod vil betaling af f.eks. afdrag, der betales ved ejerskifte, ikke medføre, at en i et efterstående pantebrev indeholdt aftale om oprykning aktualiseres. Betaling af ejerskifteafdrag er ikke knyttet til et forudberegnligt tidspunkt, og den ledigblevne plads i det foranstændende pantebrev vil i sådanne tilfælde kunne udnyttes af pantsætteren efter de foran i afsnit 1.1 nævnte retningslinjer om ejerpant.

Hvis betaling af et ekstraordinært afdrag blot *fremskynder* et i øvrigt tidsmæssigt fikset ophør, er ejerpantet dog kun temporært [Eksempel: Et privat pantebrev, der efter sit indhold skal indfries i sin helhed den

11. december 2018 og afdrages med lige store ydelser hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober, bliver ekstraordinært indfriet for tiden den 11. december 2015. Genbesættelsesretten mindskes da i perioden frem til den 11. december 2018 i overensstemmelse med den for pantegalden oprindeligt forudsatte nedbringelseskraft).

Oprykningsmuligheden er ikke til stede, såfremt det foranstående pantebrev er klausuleret således, at det tidligst forfalder til et forud angivet tidspunkt *efter opsigelse*. I dette tilfælde foreligger der nemlig – navnlig hvis pantebrevets vilkår er gunstige set ud fra et kreditorsynspunkt – en mulighed for, at forpanthaveren ikke vil gøre brug af sin ret til opsigelse; indfrisen er med andre ord ikke forudberegnelig.

På den nævnte baggrund vil en forhåndsaftale om oprykning gyldigt kunne indgås, når den foranstående panteret (som indeholder afgivningsvilkårene) er et ordinært pantebrev, hvorimod der ikke med retsvirkning kan indgås forhåndsaftale om oprykning, når forprioriteten er besat med et ejerpantebrev, et skadeslosbrev eller med et udlæg. Afviklingen af sådanne hæftelser beror på forhold (aftaler mv.) uden for selve det tinglyste dokument, og hel eller delvis indfriesel af sikret gæld vil i disse tilfælde i forhold til den efterstående panteret altid fremtræde som ekstraordinær.<sup>18</sup> Omvendt er der ikke noget til hinder for, at efterstående ejerpantebreve, skadeslosbreve eller udlæg selv kan rykke op i en foranstående plads, der (tidsmæssigt forudberegnligt) er blevet eller bliver ledig.

Selv om et skadeslosbrev eller et ejerpantebrev ikke indeholder afgivningsbestemmelser, er det dog ikke uden betydning, at en efterstående panthaver har betinget sig oprykningaret. Hvis skadesimbrevet eller ejerpantebrevet ombyttes med et pantebrev, der afdrages regelmæssigt, vil efterpantebrevet – i hvert fald efter hidtidig tinglyningspraksis – kunne rykke op, efterhånden som det nye pantebrev afdrages eller helt indfries. Denne praksis er dog næppe gunstig i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, der efter sin oedlyd klart bygger på, at det (soc)pantebrev, i forhold til hvilket der aftales oprykningaret, er til stede i prioritetsordenen på det tidspunkt, hvor oprykningaretten i det efterstående pantebrev bliver aftalt. Dvs. på det tidspunkt, hvor det efterstående pantebrev udstedes og inglejes på den faste ejendom.

Et særligt spørgsmål er, om det er vilkårene i et yngre eller ældre pantebrev, der er afgørende for den efterstående panterets oprykning, såfremt et ordinært pantebrev ombyttes med et nyt – ligeledes ordinært – pantebrev. Hvis det nye (yngre) pantebrev

18. Se derimod U 1998.677 Ø om et ejerpantebrev, der i selve pantedokumentets tekst indeholdt bestemmelser om gældens afgivning på realkreditlignende vilkår. Se i øvrigt Bent Jversen, Prioritetstilinger s. 74.

efter sit indhold skal afvikles hurtigere end det oprindelige pantebrev, vid den i forbindelse til tinglysningsloven konsekvente løsning formentlig være, at det er vilkårene i det oprindelige (ældre) pantebrev, der er bestemmede for efterpantebrevets oprykning. I praksis er reglen imidlertid formentlig, at der sker oprykning i overensstemmelse med vilkårene i det nye (yngre) pantebrev. Se herom *van Ebyen: Panterettigheder* s. 260, *Chauvet og Larsson i Justitia* nr. 5/1978 s. 3, *Bent Iversen: Prioritetsstillinger* s. 74-76, *Williamsen: Tinglysningsloven* s. 364-365 og *Lilian Hindborg og Hans Willumsen i U 2005 B* s. 199.

Hvis der efter indholdet af foranstående prioriteter ikke er mulighed for oprykning, må der principielt gives retsanmerkning herom, hvis en efterstående panthaver alligevel har krav på at rykke op, jf. U 1932-152 V og U 1936-1145 Ø, unhv. *van Ebyen: Panterettigheder* s. 259. Anderledes *Lilian Hindborg og Hans Willumsen i U 2005 B* s. 197, der som tidligere nævnt antager, at der kun bør gives retsanmerkning, hvis en individuel oprykningsklausul må fortolkes derhen, at den tilsigter at give oprykningssret i videre omfang end tilladt efter den præceptive bestemmelse i § 40, stk. 3.

Retsanmerkning kan dog under alle omstændigheder undgås, såfremt oprykningsklausulen formuleres således, at oprykning skal ske »for så vidt og efterhånden som den eller de foranstående prioriteter afdrages eller indfries til forud bestemte tidspunkter«, jf. *Bent Iversen: Prioritetsstillinger* s. 73. Hvis der er betinget oprykningssret efter et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, hvilket som nævnt vil være uden oprykningssmæssig effekt, kan et vilkår af denne art undertiden tages til indtagt for, at efterpantebrevet kun skal (vil) respektere forprioritetens aktuelle restgård.

Hvis et pantebrev indeholder hjemmel til, at der i panterettens løbetid kan aftales *afdragsfrihed*, jf. for realkreditpantebreves vedkommende § 4, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer (LRR) (pauselån), kan et efterstående pantebrev ikke rykke op, efterhånden som lånet afdrages. *Muligheden* for, at en sådan afdragsfrihed senere vil blive aftalt mellem panthaveren og pantsætteren, bevirker, at afviklingen af realkreditpantebrevet ikke er tidsmæssigt forudberejnelig. Meningen med den hjemlede mulighed for afdragsfrihed er derimod ikke, at lånets amortisationstid skal forlænges, hvorfor der gyldigt kan aftales, at det efterstående pantebrev rykker op ved *indfrielsen* af det foranstående pantebrev.<sup>19</sup> Disse begrænsninger i oprykningsretten gælder også, hvis muligheden for at aftale afdragsfrihed er hjemlet i et foranstående privat pantebrev.

19. En forlængelse af løbetiden for et realkreditlån ville stride imod LRR § 3, stk. 1, jf. § 4, stk. 2, hvorefter den maksimale løbetid normalt er 30 år. Se om spørgsmålet *Lilian Hindborg og Hans Willumsen i U 2005 B* s. 197 og i øvrigt nærmere nedenfor i afsnit 2.3.

I den foran i kapitel 8 omtalte afgørelse U 2003-2621 Ø, fandtes et pantebrev, der indeholdt bestemmelser om, at der i lånets løbende kvarter aftales afdragstilbed i en periode på indtil 10 år, at opfyldje bestemmelhedsdækket i TL § 10, stk. 2. Heller ikke den overstendighed, at der i pantebrevet ikke var taget stilling til, om der efter TL § 40, stk. 1 skulle indhentes samtykke fra eventuelle efterstående panthavere med aftalt oprykningret, hvis der blev aftalt afdragstilbed, kunne føre til, at pantebrevet skulle afvise.

Om ejerpant og betingelserne for gyldigt at kunne aftale oprykningret henvises i øvrigt til Bent Iversen: Prioritsstillinger s. 36-65 og s. 69-76.

### 1.2.2 Efterfølgende aftale om oprykning

Også efter tidspunktet for stiftelsen af en panteret i fast ejendom vil der gyldigt kunne indgås aftale om, at f.eks. en yderligt placeret panteret fremtidig skal indtage en bedre prioritet.

For det første vil pantsætteren selv i overensstemmelse med det i afsnit 1.1 nævnte kunne råde over en plads i prioritetsordenen, der (ekstraordinær) er blevet ledig (ejerpant) og indsætte en eksisterende mindre prioritert panteret på den ledigblevne plads.

Desuden vil den, der er kreditor i henhold til et efterstående pantebrev (A) – i kraft af aftale med pantsætteren og en bedre prioritert panthaver (B) – eventuelt kunne opnå, at B går ind på at rykke tilbage for A. En sådan aftale om, at B fremtidig skal stå tilbage for den oprindeligt dårligere placerede A, bør tinglyses som en påtegning på det rykende pantebrev, dvs. pantebrevet til B. Se i øvrigt om respekt- og rykningsklausuler nedenfor i afsnit 2.

### 1.2.3 Oprykningrets beskyttelse

Når en efterstående panthaver gyldigt har betinget sig at rykke op på forprioriteten i takt med afviklingen af denne, bør pantsætteren ikke ved – efter aftale med den foranstående panthaver – at få *henstand* med betaling af afdragene på forprioriteten kunne gøre den aftalte og påregnede oprykning illusorisk. Den efterstående panthavers interesse i, at afviklingen af det foranstående lån ikke forsinkes, er særlig stor, såfremt han har ydet lånet i forventning om, at den måske usikre prioritetsstilling, han kunne opnå, da hans panteret blev stiftet, ville blive forbedret i takt med afviklingen af den foranstående panteret og den deraf følgende oprykning.

TL § 40, stk. 3, 2. pkt., bestemmer dersør, at der – når efterpanthaven har oprykningret – ikke uden dennes samtykke kan vedtages en ned sættelse af afdragenes størrelse eller anden standsning i afviklingen af det foranstående lån.

Hvis der desvært gives henstand – eller der uden forpanthaverens udtrykkelige eller stiltiende samtykke rent faktisk indtræder restance med betaling af tidsfæstede afdrag (=faktisk henstand) – kan den efterstående panthaver forlange det beløb, hvormed den foranstændende panteret skulle have været afgivet, udbetalt til sig til afskrivning på sit eget tilgodehavende, jf. § 40, stk. 3, 3. pkt. Hvis flere panthavere kan gøre retten gældende, tilfalder retten til at kræve afdragene betalt den bedst prioriterede af disse, jf. § 40, stk. 3, 4. pkt.

Efterpanthaverens ret til at kræve afdragene betalt til sig bortfalder, når der er begået tvangsauktion over ejendommen – måske allerede på det tidspunkt, hvor forpanthaveren foretager udlæg i anledning af pantsætterens misligholdelse med betaling af afdrag (og renter). Forpanthaverens påbegyndelse af retsforfølgning er udtryk for, at han ikke længere vil tolerere restansen.

Den adgang til at kræve forfaldne, ikke-betalte afdrag udbetalt, som § 40, stk. 3, 3. pkt., giver en efterstående panthaver, der har betinget sig oprykningsret, er den *eneste* måde, efterpanthaveren kan reagere på i anledning af den aftalte eller faktisk indtrædte restance på forprioriteten. TL § 40, stk. 3, 3. pkt., smh. § 42 b, nr. 1, bestemmer nemlig udtrykkeligt, at en efterstående panthaver ikke kan forlange kapitalen indfriet som følge af, at forfaldne ydelser, herunder afdrag på forprioritetten, ikke bliver betalt. Såfremt efterpanthaveren undlader at kræve det forfaldne (ubetalte) afdrag betalt, sker der ikke oprykning i den plads, der er »optaget« af det eller de afdrag, som skulle have været erlagt til forpanthaveren. Forpanthaveren bevarer altså panteretten forud for de efterstående rettighedshavere for afdrag, der ifølge pantebrevets egne vilkår skulle have været betalt, jf. U 1976.428 Ø:

Efter at 2. prioriteten i en fast ejendom var forfalden til betaling, indgik de skyldige beløb til panthaveren A, der var bekendt med, at beløbene hidrørte fra banken B, og at B havde foretaget udbetalingerne mod at få håndpanteret i de to for lånet udstedte, sideordnede papirpantebreve. 2. prioriteten var med andre ord ikke »ophørt« i § 40, stk. 1's forstand. A underskrev påtegningen på pantebrevene om transport til »debitor og ejere«, men lod pantebrevene overgive til B. På en senere tvangsauktion hævdede A, der tillige var indehaver af to efterstående pantebreve, der begge havde oprykningsret, at den omtalte transport måtte sidestilles med en kvittering, og at de pågældende pantebrev måtte udgjæl som forprioritet. Banken B fandtes imidlertid ved erhvervelsen af pantebrevene at være blevet placeret som 2. prioritethaver, og for denne placering fandtes det uden betydning, om efterpanthaveren i medfør af TL § 40, stk. 3, 3. pkt., over for *pantedebitor* kunne have rejst krav om betaling af beløb svarende til 2. prioritetspantebrevenes pålydende.

Dommen udtrykker med andre ord den fortolkning af TL § 40, stk. 3, 3, pkt., at hvis de afdrag, som skulle have været betalt af pantehaveren, betales af en anden end pantehaveren, bevarer denne anden ved at få transport på pantebrevet fortrinsvældingen for de afdrag, som skulle have været betalt. - Se om dommen *Bent Jørgen: Prioriteringer*, linjer s. 80-81.

J-U 2006 52 Ø forte kautionretlige synspunkter om subrogation til, at en bank, der som kautionist havde indfriet et opslag til en realreditinstitut R, var indtrådt på den plads i prioritetsordenen, som det pågældende lån havde optaget. En efterstående panthaver havde gjort gældenile, at pantebrevet til R, der henstod uaflyst, da den pantsatte ejendom kom på tvangsauktion, dækkede over et ejerpunkt, som efterpanthaveren var rykket op i, jf. TL § 40, stk. 1. Landretten lagde imidlertid vægt på, at pantretten ikke var ophørt i § 40, stk. 1's forstand. Under hensyn her til og til, at pantebrevet til R ikke var blevet uaflyst fra tingbogen, var efterpanthaveren ikke rykket op på den foranstående plads.

I en praktisk sammenhæng vil det være vanskeligt for en efterstående panthaver at håndhæve den besøjelse, som § 40, stk. 3, 3, pkt., rummer. Som oftest vil efterpanthaveren end ikke blive bekendt med, at der pådrages restance med betaling af afdrag på en foranstående prioritet. Dette skyldes, at hverken tinglysningsloven eller de almindelige betingelser, der gælder for et pantebrev, jf. foran i kapitel 7, giver nogen anvisning på, hvorledes efterpanthaveren skal kunne skaffe sig disse oplysninger. § 40, stk. 3, 3, pkt., er for så vidt en »lex imperfecta«.<sup>20</sup>

Det må dog antages, at der selv uden udtrykkelig hjæmme herfor må kunne pålægges pantsetteren en dokumentationspligt i så henseende. Den aftale om oprykningret, pantsetteren har indgået med efterpanthaveren, gør det nemlig velbegrundet at gå ud fra, at pantsetteren har pligt til loyalt at medvirke til at give efterpanthaverens ret et reelt indhold. Der må derfor på et efterpanthavers forlangende kunne indsettes en individuel klausul i efterpantebrevet gældende ud på, at pantsetteren på efterpanthaverens forespørgsel skal oplyse om tidsfæstede afdrag på foranstående prioriteter er betalt med den virkning, at kapitalen i henhold til efterpantebrevet er forfalden til indfrise, såfremt pantsetteren ikke bevarer efterpanthaverens henvendelse. En klausul med et sådant indhold er ikke i strid med bestemmelserne i TL § 42 b, nr. 1; forfaltsvirk-

20. Heller ikke den i kapitel 3, afsnit 1.4.7 omtalte abonnementsordning (TL § 50 c, stk. 6), hvorefter der automatisk kan tilgå interesserede parter oplysning om ændringer i bl.a. hæftelserne på en bestemt fast ejendom, vil udlöse en underretning til den efterstående panthaver. Dette skyldes, at abonnementsordningen kun omfatter *tinglyste* ændringer i hæftelserne mv. på ejendommen. En aftale om henstand eller en faktisk indtrådt henstand med betaling af afdrag berører derimod på forhold uden for tinglysingssystemet.

ningen er nemlig i et sådant tilfælde ikke knyttet til den omstændighed, at »forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetaltes men til, at pantsætteren undslader at reagere på efterpanthaverens henvendelse, jf. Smedsgaard Andersen i U 1978 B s. 391, Niels Ørbaek i Juristen 1979 s. 442-444 og Willumsen, Tinglysningsloven s. 403-404. Det kan derimod ikke påhvile forpanthaveren at orientere efterpanthaveren om, hvorvidt der er pådraget restancer på forprioriteten. Mellem forpanthaveren og efterpanthaveren henstår der ikke noget kontraktforhold, som kan begrunde en sådan forpligtelse for forpanthaveren.

TL § 40, stk. 3, giver ikke noget svar på, hvorledes tinglysningssystemet skal reagere over for dispositioner, der er egnet til at forhindre eller udsette den oprykningsret, en panthaver gyldigt har betinget sig.

Der vil kunne være behov for en tinglysningsmæssig reaktion, når den foranstående panteret, i forhold til hvilken »efterpantebrevet« har betinget sig oprykning, *ombyttes* med et nyt pantebrev (»ombytningspantebrevet«), hvis hovedstol har en sådan størrelse, at der tilsyneladende ikke er taget hensyn til, at den tidlige panteret skulle have været nedbragt til et lavere beløb.

Spørgsmålet om, hvorvidt tinglysningssystemet i et sådant tilfælde bør reagere med retsanmærkning eller ej, kan ikke løses adskilt fra den materielle regel om virkningen af, at der gives henstand med betaling af afdrag, uagtet dette strider mod den oprykningsret, som efterpantebrevet har betinget sig. Som netop anført ovenfor sker oprykning kun, såfremt der rent faktisk betales afdrag.

Problemet opstår som følge af, at der ved udstedelse og lysning af ombytningspantebrevet kan være sket *enten* en *opskrivning* af gælden (hovedstolen) i forhold til det beløb, som den nu aflyste panteret sikrede, *eller* en *ombytning*, fordi den tidlige restgæld på grund af henstand med betaling af forfaldne afdrag beløbsmæssigt svarede til hovedstolen i det nu tinglyste ombytningspantebrev.

Hvis der er sket en *opskrivning* af gælden, har efterpanthaveren mulighed for at protestere (fordi han rent faktisk er rykket op og deraf ikke bør kunne presses ned i prioritet). Reaktionen bør deraf være, at ombytningspantebrevet lyses med retsanmærkning. Derimod fører den materielle regel om virkningen af henstand med betaling af forfaldne afdrag til, at efterpanthaveren må respektere ombytningspantebrevet, i det omfang dette beløbsmæssigt svarer til den tidlige restgæld, dvs. restgælden *inklusive* de ikke betalte afdrag.

Tinglysningssystemet kan imidlertid ikke med sikkerhed fastslå, hvorvidt forfaldne afdrag er blevet betalt, eller om der er givet henstand med betaling af disse.

Hvis der derimod er givet ombytningspantebrevet en retsanmærkning om oprykning, er modtageren af dette blevet *advarer* om, at efterpantebrevets vilkår om oprykninguet kan være til hinder for, at ombytningspantebrevet har opnået den prioritet, som det efter sit indhold gør krav på. Såfremt det senere – f.eks. under en tvangsauktion over ejendommen – dokumenteres, at hovedstolen i ombytningspantebrevet er rettet ind efter, at afdragsordningen i det afsløste pantebrev ikke er blevet overholdt, kan der ses bort fra retsanmærkningen.<sup>21</sup>

Retsanmærkningen har i så fald blot haft den funktion at *advarer* modtageren om, at der – således som forholdene tog sig ud på ombytningstidspunktet – var en risiko for, at der var sket en opskrivning, som efterpanthaveren ikke skulle respektere, jf. Illum: Tinglysnings s. 256-57, Willumsen: Tinglysningsloven s. 367, Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 108-109 og von Eyben: Panterettigheder s. 262. Se også Hindborg og Willumsen i U 2005 B s. 197-200.

Når en efterstående panthaver undtagelsesvis ikke har en gyldig aftale om oprykning, kan han ikke påberibe sig reglerne om henstand i TL § 40, stk. 3, 3. og 4. pkt. Han har under disse omstændigheder ikke med rette kunnet forvente at rykke op i en ledig plads på forprioriteten og har folgelig heller ikke adgang til at modsette sig en eventuel ændring af afviklingstakten for foranstående prioriteter.

### 1.3 Øvrige begrænsninger af hensyn til sideordnede og efterstående prioriteter

#### 1.3.1 Henstand med rente

En efterstående panthaver kan – hvad enten han har betinget sig oprykningsret eller ej – modsette sig, at hans panteret mod hans vilje bliver *presset ned* i prioriteten i forhold til den plads, på hvilken panteretten oprindeligt er blevet placeret.

Da et pantebrev i fast ejendom normalt giver panthaveren sikkerhed også for *pantebrevsrenter* og lignende ydelser, jf. Almindelige Betingelser (A) nr. 6), vil derfor i princippet enhver adgang til på panterettens plads i prioritetsordenen at medtage renter mv. af hovedstolen – set med efterpanthaverens øjne – kunne medføre et *brud* på det udgangspunkt, at en panteret i ejendommen maksimalt skal respektere et foranstående pantebrev med det beløb, for hvilket pantebrevet er tinglyst. På den an-

21. Det digitale tinglysningssystem er næppe gearet til at give en retsanmærkning i en sådan situation, men efterpanthaveren vil kunne rejse spørgsmålet under en eventuel tvangsauktion over den pantsatte ejendom.

den side vil det også normalt være i samtlige panthaveres interesse, at der dog i et vist omfang af en foranstående eller sideordnet berettiget panthaver kan gives henstand med erlæggelse af forfaldne ydelser, uden at den pågældende panthaver straks mister sin fortrinsret for den del af sit tilgodeluvende, der er rente.

Medens det for så vidt angår *afdrag* alene er et spørgsmål om, hvorvidt en foranstående panthaver ved at give henstand med betalingen af forfaldne beløb bevarer fortrinsretten for *hovedstolen*, gælder det for renter og lignende ydelser, at disse udgør beløb, der rækker ud over hovedstolen.

Om virkningen af, at der gives henstand med renter, bestemmer § 40, stk. 4, 1. pkt., som et kompromis mellem de forskellige hensyn, at *fortrinsretten for rentekravet i forhold til sideordnede og efterstående prioriteter bevares i ét år regnet fra det tidspunkt, renterne forfaldt til betaling.*<sup>22</sup>

Ikke blot »bevilget« henstand, dvs. renterestance, der indtræder med panthaverens samtykke, men – svarende til afdragsreglen i § 40, stk. 3 – også »faktisk« henstand, dvs. restance, som indtræder uden panthaverens udtrykkelige eller stiltiende tilladelse, er omfattet af § 40, stk. 4, 1. pkt. Renterestance på en forprioritet kan derimod ikke bevirke, at en efterstående panthaver kan kræve restgelden i henhold til sit pantebrev indfriet, jf. TL § 42 b, nr. 1, og nærmere herom foran i kapitel 7.

Efter sin formulering angår § 40, stk. 4, 1. pkt., kun prioritetsstillingen for *forfaldne renter* (og lignende ydelser), hvorfor en panteret altid på den plads i prioritetsordenen, den indtager, kan opgøres med tillæg af pålæbne, endnu ikke forfaldne renter. For de pålæbne, men endnu ikke forfaldne renter mv. gælder ingen tidsmæssig begrænsning. Disse kan medtages fuldt ud i opgørelsen forud for den eller de efterstående rettigheder.

Bogbetet »rente« er ikke defineret i § 40, stk. 4. I almindelighed forstås ved rente det periodiske vederlag, en kreditor betinger sig for at gå med til udsættelse med betalingen af et pengebeløb. I øvrigt må det ved fortolkningen af, om et beløb er rente (og lignende ydelse) tages i be-

22. Den tidsmessige begrænsning, der følger af § 40, stk. 4, er et supplement til TL § 10, stk. 2, om fiksering eller maksimering af rettigheder over fast ejendom og gælder hverken direkte eller analogt ved pantsætning af *fordiner* eller underpant eller udlæg i løsøre. U 2013.758 H fastslag, at en udlæghaver i en andelsbolig på en tvangsauktion over andelsboligen kunne opgøre sin fordring efter de ulovbestemte regler, der gælder ved pant: *fordiner* og løsøre, og kunne forud for et efterfølgende udlæg opgøre sin fordring med tillæg af samtlige uforældede renter, der var pålæbet i en 4-årig periode forud for auktionsdagen.

tragning, at TL § 40, stk. 3. har gjort op med de ydelser, der må betegnes som »afdrag», og der kan deraf ikke under »rente og lignende ydelser« medtages beløb, der almindeligvis opfattes som afdrag. Reglen i § 40, stk. 4, 1. pkt., kan deraf ikke anvendes på de dele af en terminsydelse til realkreditinstitutter, der udgør afdrag. I modsætning til *Hans Ejerpant* s. 116, der under hensyn til, at særligt henstand med renteydelse i disse forhold er upraktisk – bl.a. i relation til annuitetsydelser ifølge lån ydet af realkreditinstitutter – ved anvendelsen af § 40, stk. 4, vil betragte den samlede ydelse som en helhed. Heroverfor bl.a. *Jens Anker Andersen* i *Advokaten* 1983 s. 192, *Carstensen og Rørdam*: Pant 1, 251 med note 66 samt *Bent Iversen*: *Prioritetsstillinger* s. 84. Se også sondringen mellem »rente« og »afdrag« i TL § 10, stk. 3.

§ 40, stk. 4, 1. pkt., omfatter *kreditrenter*, dvs. renter, der i henhold til pantebrevets vilkår påløber indtil den aftalte forfalldag, samt andre periodiske ydelser, der har karakter af vederlag for lånet, herunder reservesfonds- og administrationsbidrag.

Derimod er *forhalingsrenter* (morarenter) beløb, der påløber i anledning af, at skyldneren har *misligholdt* sin betalingsforpligtelse. For de sidstnævnte renter væl serlig beskaffenheden (herunder navnlig forhalingsrenter i henhold til renteloven, rentes rente mv.) gælder, jf. § 40, stk. 4, 2. pkt., at belebvet *straks* rykker ned bag samtlige efterstående og sideordnede prioriteter – og ikke, som tilfældet er for (ordinære) kreditrenter i henhold til § 40, stk. 4, 1. pkt., først når belebvet på grund af henstand har været forfaldbent i mere end ét år. Se dog U 1983.453 Ø der fastslag, at der uanset TL § 40, stk. 4, 2. pkt., fandtes at have udviklet sig en *retssædvanie*, hvorefter realkreditinstitutter kan gøre deres fortrinsret gældende også med hensyn til forhalingsrenter af forfalde, ubetalte terminsydelser, se kritik heraf von *Eyben*: *Panterettigheder* s. 275 og *Bent Iversen*: *Prioritetsstillinger* s. 92-93.

Om kreditsforeningernes gebyrer, herunder bl.a. *påkravsgæbyret*, se *Jens Anker Andersen* i U 1995 B s. 164-66 og U 1995.146 V: Panteretten for realkreditinstituts egne rykker- og inkassogebyrer fandtes på en tvangsauktion at kunne opgåres sammen med hovedkravet, dvs. forud for efterstående rettighedshavere.

Ved *rentestilpensionslån*, se herom foran i kapitel 8, kan der opstå særlige spørgsmål i relation til renten. For disse lån, der i tinglysningsmæssig henseende betegnes som »inkonverterbare kontantlån«, er det, da de bagvedliggende obligationer har kortere løbetid end lånet, fastsat, at der skal ske en periodisk omlegning, hvorved der for de følgende perioder kan opstå forskyldninger mellem rente og afdrag. Dette skyldes, at der skal ske et salg af de nye obligationer, der skal aflene de tidligere. Hvis et efterst -

omde pantebrev skal respektere et rentetilpassingslån, skal det derfor fremgå af pantebrevet, at det respekterer »kontantlån med rentetilpassing«, jf. TL.BKG § 29, stk. 1, nr. 4). I forbindelse med udnyttelse af en omprioriteringsklausul i et pantebrev er det tilstrækligt, at pantebrevet angiver at respektere optagelse af »realkreditlån«. Omprioriteringsklausulen vil da, når den – hvad der er det sædvanlige – alene undtager bl.a. spolekålen, uden videre kunne udnyttes, og en eventuel tilpassing af aldragene i forbindelse med rentetilpassingen vil ikke udløse beføjelser i henhold til § 40, stk. 3, 2. og 3. pkt., jf. Lynge Andersen og Werlauff, Kreditretten s. 299. Om rentetilpassingslån med variabel løbetid se U. 1997.1422 V, der indeholder retningslinjer for tilpassningen af løbetid og renter samt opgørelsen af pantebrevet i tilfælde af misligholdelse. Afgørelsen er centralt forsyn i kapitel 8.

En eventuel pantebrevsklausul om løbedage medfører ikke en udskydelse af forfalldagsen, se U 1979.960 H, der i øvrigt er illustrerende til belystning af TL § 40, stk. 4:

Ifølge nogle pantebreve til en kreditsforning skulle den halvårige ydelse erlanges i hver juni og december termin, således at betaling inden terminsmånedens udgang var ettidig. Begering om udlæg for ydelsen pr. december termin 1975 blev modtaget på fogedrettens kontor den 8. december 1976, og udlæg foretages den 21. december s.s. Under den påfølgende tvangsauktion gjorde en efterstående panthaver gældende, at fortrinsretten for ydelsen var gået tabt i medfør af TL § 40, stk. 4, da udlæg var foretaget mere end et år fra forfalldagsen. Det antages ikke, at besegnelsen forfalldagsen havde et andet indhold end sædvanligt i dansk ret, hvorfor løbedage ikke bevirker en udskydelse af forfalldagsen. Derimod ansås henstanden med renter mv. at være bragt til opbak ved fogedrettens modtagelse af beggeringen om udlæg, og fortrinsretten var således bevaret.

Virkningen af, at der ydes henstand med betaling af kreditrenter, der har været forfaldne i mere end ét år, viser sig først og fremmest under en tvangsauktion over ejendommen. Den berettigede kan nemlig i så fald ikke medtage denne renterestance i sin opgørelse på auktionen til skade for de efterfølgende rettighedshavere i ejendommen.

Panthaveren mister derimod ikke sin *panteret* i ejendommen for et rentekrav, der er mere end ét år gammelt. Rentekravet får imidlertid prioritet *efter* (samtlige) sideordnede og efterstående prioriteter, dvs. *sids* i prioritetsordenen med deraf følgende større sandsynlighed for, at kravet ikke vil blive dækket under fordeling af den budsum, der kommer ind ved en eventuel tvangsauktion over ejendommen. § 40, stk. 4, 1. pkt., angår alene forholdet til andre berettigede i ejendommen, jf. udtryksmåden »forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere«,

og er ikke en regel om rentekravets ophør på grund af forældelse. Virkningen er som nævnt alene, at kravet på rente placeres på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen.<sup>23</sup>

Såfremt flere rettighedshavere har givet henstand og af denne grund må tåle, at renterestancerne bliver presset ned bag de øvrige rettighedshavere i ejendommen, ligestilles restancerne på sidstepladsen i prioritetsordenen. Disse antages at udgøre en prioritet, inden for hvilken der i givet fald – nemlig hvis der undtagelsesvis bliver penge til overs, efter at samtlige foranstændende hæftelser er dækket – må ske en forholdsmaessig fordeling, såfremt ingen af dem kan opnå fuld dækning.

Da § 40, stk. 4, 1. pkt., skal beskytte efterfølgende og sideordnede rettighedshavere, finder reglen ikke anvendelse, når det pantebrev, på hvilket der pådrages renterestancet, er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, jf. U 1982.513 Ø, der gav en bank, der havde panteret i et ejerpantebrev tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, medhold i, at den i forhold til pantsætterens konkursbo kunne kræve at have sikkerhed ikke blot for ét men for fem års rente, idet rentetilskrivningen alene sandtes at kunne begrænses af den almindelige 5-årige forældelsesregel i den dagældende forældelseslov fra 1908, jf. Lovens § 1, stk. 1, nr. 2.

Under hensyn til, at TL § 40, stk. 4, alene omtaler forholdet til efterfølgende og sideordnede rettighedshavere, opstår spørgsmålet, hvorledes de nedrykkede renter er stillet i forhold til en senere kontraktpanthaver, der i god tro får sit pantebrev tinglyst på ejendommen. Det er i den juridiske teori antaget, at den senere panthaver vil kunne fortrænge de nedrykkede renter.<sup>24</sup> I U 1982.513 Ø er det derimod antaget, at et konkursbo må respektere nedrykkede renter, idet det – noget overraskende – fremhæves i afgørelsen, at der ikke ved konkursen blev stiftet

23. Uanset udtryksmåden i § 40, stk. 4, 1. pkt. (omad for de efterfølgende og sideordnede pantehavere) antages det i almindelighed, at fortinnetten også fortæbes i forhold til andre i ejendommen indestående rettighedshavere, herunder udleghavere, servitushavere, indehavere af lejerettigheder m.fl., jf. f.eks. Carstensen og Kordum: Pant s. 257. Se i øvrigt nærmere nedenfor om udleghavternes retstilling i denne henseende.
24. Jf. Illert: Ejerpant s. 117, Carstensen og Kordum: Pant s. 252, Willumsen: Tinglysningsloven s. 374 og Beck-Thomsen: Det private pantebrev (2007) s. 175. Anderledes Peter Mortensen i Sikkerhed i fast ejendom s. 224-225, der antager, at de nedrykkede renters modstandskraft over for en senere godtgørende panthaver kan støttes på, at den tinglyste panteret er bevaret for disse renter. Forfatteren finder det mindre betydningsfuldt, at den nye panthaver ikke har nogen mulighed for at se, om der på grund af misligholdelse er knyttet nedrykkede renter til en eksisterende hæftelse på ejendommen, idet panthavternes nedværligvis må forvente, at der kan være ubetalte renter, som skal respekteres efter TL § 1. Intippet kan et der så vidt ses ikke taget stilling til denne konflikt.

en retspanteret i ejendommen. Efter den begrundelse, der synes at ligge bag § 40, stk. 4, 1. pkt., er det alene rettigheder, der indgår i prioritetsordenen, og som i givet fald vil kunne få andel i en på en tvangsauktion over den faste ejendom indvundne budsum, der kan påberåbe sig den beskyttelse, reglen giver. En køber af ejendommen i fri handel må derfor respektere eventuelle renterestancer, selv om disse har været forfaldne i mere end ét år.

Ned foretagelse af afbrydende retsskrift inden 1-årsfristen udløb, f.eks. pantsbrevudløg, bevarer panthaveren adgangen til at opgøre sit rentekrav uafhængigt af den i § 40, stk. 4, 1. pkt., fastsatte begrænsning. Det må dog kræves, at han uden uformeligt opfordring fremmer udlægget til tvangsauktion. Denne sidste betingelse fremgår ikke udtrykkeligt af § 40, stk. 4, men er forudsat i retspraksis.<sup>25</sup>

Af U 1994.717 Ø følger, at en kreditor for at bevare sin fortrinsret ikke behøver at følge et for forfaldne terminsydelser foretaget udlæg op med en tvangsauktionsbegæring inden for 1-Årsfristen i TL 40, stk. 4. Tvangsauktion, hvorom begæringen blev indgivet 16 dage efter udløbet af 1-årsfristen på grundlag af et forud for fristens udløb foretaget udlæg, ansås fremmet »med behørig hurtighed«, således at kreditor bevarede fortrinsretten. Se også U 1983.603 V, U 1984.895 Ø, U 1993.500 Ø og U 1979.960 H.

1-Årsfristen kan endvidere afbrydes ved *anlæggelse af retssag*.

Såfremt skyldneren er under konkurs, vil der ikke kunne gennemføres en retssag mod ham, ligesom der ikke kan foretages udlæg i hans aktiver, jf. konkurslovens § 31.

Tilsvarende gælder, hvis skyldnerens bo behandles efter reglerne om skiftebehandling ved bobestyrer, jf. dødsboskifteagensens § 51, jf. §§ 9-10. 1-årsfristen vil da i stedet kunne afbrydes ved *anmeldelse* af kravet over for boet (kurator eller bobestyrer). Smh. U 1982.1197 Ø: Panthaveren havde ikke foretaget en egentlig anmeldelse af sit krav i skyldnerens konkursbo, men fristen ansås for afbrudt ved, at panthaveren til brug for et forberedende tvangsauktionsmøde havde givet boets kurator oplysning om kravet og dennes størrelse.

At der af én af de i ejendommen berettigede panthavere er indgivet begæring om auktion, er ikke til hinder for, at også andre berettigede indgiver auktionsbegæring, jf. RPL § 560, stk. 2 (»ventelistoprincippet«). En panthaver, der af hensyn til afbrydelse af fristen i § 40, stk. 4, har foretaget udlæg i ejendommen, skal altså forfølge sit udlæg ved indgivelse af auktionsbegæring, selv om der er en verserende auktionssag, og selv om der allerede i denne måtte være udsendt auktionsindkaldeiser.

Hvis skyldneren, efter at udlæg er foretaget, er kommet under konkurs, er det en følge af bestemmelserne i KL § 85 og § 90, at det ikke kan påhvile panthaveren på egen hånd at følge et udlæg op med en begæring om tvangsauktion.

25. J.H. Wilhansen: Tinglysningsloven s. 371.

Hvis konkursboet ikke inden seks måneder efter konkursdokuments afgivelse begynder tvangsauktion over den pantsatte ejendom, kan enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, forlange, at boet uden ophold gennemsettes tvangsauktion, jf. K.L. § 86. En panthaver, der ikke benytter sig af denne mulighed, anses ikke dermed at have udvist henstand mod betaling af renter, jf. § 40, stk. 4, 1. pkt., og prioritetsstillingen for påløbne renter af fordringen påvirkes derfor ikke, jf. U 2012.3163 Ø.

Under tvangsauktionen opgøres de forskellige krav pr. datoen for afdelelse af 1. auktion. Fra denne dato påhviler det auktionskoberen at forrense den del af pantegelden, der opnåede dækning på tvangsauktionen, jf. § 6 A, b, i justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978. Dette gælder, selv om der afholdes 2. auktion, og selv om auktionskoberen som følge af auktionsvilkårene først kan overtage ejendommen, når 2. auktion er afsluttet. Forrentningen sker med den rentesats i pantsbrevet, der var gældende for auktionen.

Reglen om virkningen af henstand med renter gælder ikke for *skadesbrev*, jf. § 40, stk. 4, 3. pkt. Såfremt de påløbne renter ikke bevirket, at kreditors samlede tilgodehavende sprænger den tinglyste ramme for skadesbrevet, vil indrommelse af henstand ikke bevirket, at efterstående panterettigheder skubbes ned i prioritet. En foregelse af rentekravet, der bevirket, at kravet vokser ud over rammerne, indebærer til gengæld, at skadesbrevets kreditor hverken har fortrinsret eller panteret (på sidstepladsen i prioritetsordenen) for det overskydende beløb, der herefter er et *personligt krav*.<sup>26</sup> Begrundelsen for reglen i § 40, stk. 4, 3. pkt., er, at det normalt vil være uden betydning for en panthaver, om en maksimal udnyttelse af et foranstående skadesbrev skyldes renterestance eller andre forpligtelser, som pantsætteren har pådraget sig.

Det har tidligere været usikkert, om reglen om henstand med renter også gælder for *ejerpantsbrev*, eller om den lighed i henseende til den praktiske funktion, der består mellem ejerpantsbrev og skadesbrev, bevirket, at også ejerpantsbrev holdes uden for reglen om henstand.

Ved *ejerpantsbrev* har kreditor inden for rammen af den tinglyste hovedstol fortrinsret for renter, der ikke er forældede. For den kreditor, der har fået underpanteret i ejerpantsbrevet, er det derfor uden betyd-

26. Se U 1997.356 Ø: En ejerformning, der havde sikkerhed for at tilgodehavende i kraft af, at vedtægterne var lyst pantsidende, plættet sig ved tvangsauktion over en ejerlejighed berettiget til dækning af mddrivelseskostninger ud over det tinglyste maksimum. Østre landstet antog med rette, at de pantsidende vedtægter i denne henseende måtte sidestilles med et skadesbrev, allerede at der ikke kunne medtages omkostninger ud over det tinglyste maksimum.

ning, om det maksimale beløb, han har panteret for, fordeler sig på renterlag eller restgæld.

Herved over har det været antagelsen, at kreditor i tilfælde, hvor gælden overstiger ejerpantebrevets rammer, har kunnet forlange et tillæg på et års rente beregnet af den i ejerpantebrevet indeholdte rentesats, eller – som tilfældet var i U 1982.513 Ø – når der ikke var efterstående panthavere, et tillæg svarende til 5 års rente i henhold til den dageldende forældelseslov fra 1908.<sup>27</sup>

I U 1990.21 H (kommenteret af *Pontoppidan* i U 1990 B s. 246-249) blev det imidlertid om et ejerpantebrev, der var stillet som sikkerhed for tredjemanns gæld, fastslået, at panthaveren, en bank, ikke kunne gøre nogen rente gældende ud over ejerpantebrevets hovedstol, når det ikke med tilstrækkelig klarhed fremgik af de dokumenter, som banken havde udformet, at der var aftalt at opnå en gradvis forhøjelse af pantsikkerheden. Som udgangspunkt sidestilles et ejerpantebrev deraf i denne henseende med et skadesløsbrev, jf. § 40, stk. 4, 3. pkt., og ikke med stk. 4, 1. pkt.

I U 1992.978 H blev det tilsvarende spørgsmål besvaret for så vidt angik et tilfælde, der angik pant for egen gæld, idet det blev præciseret, at hvis en klausul om opskrivning af pantsikkerheden skulle kunne gøres gældende over for godtroende efterfølgende rettighedshavere og over for retsforfolgende kreditorer (dvs. på det tingsretlige plan), måtte dette fremgå af *selve det tinglyste ejerpantebrev*. I den pågældende sag var et ejerpantebrev lagt til sikkerhed for skyldnerens fællesudgifter til en ejerlejlighedsforening. Da lejligheden kom på tvangsauktion, opgjorde ejerlejlighedsforeningen ejerpantebrevet med tillæg af et års rente (10 pct. p.a.).

Højesteret udtalte herom: »Bestemmelsen i det håndpantsatte ejerpantebrev om forrentning af dettes hovedstol har ikke retsvirkninger svarende til ordlyden, idet der ikke betales rente af hovedstolen, og det fremgår ikke af ejerpantebrevet, at hensigten med bestemmelsen har været at opnå en gradvis forhøjelse af det beløb, som pantebrevet skal give pant for. Højesteret finder herefter ikke, at kærende [ejerlejlighedsforeningen] ved opgørelsen af sit krav på tvangsauctionen er berettiget til ud over ejerpantebrevets hovedstol at medtage et rentebeløb«.<sup>28</sup>

27. Se nu om den kortere forældelsesfrist (3 år) § 3 i lov nr. 522 af 6. juni 2007 om forældelse af fordringer (forældelsesloven).

28. Den i sagen omtalte håndpantsættning af ejerpantebrevet, der udgjorde sikringsakten ved pantsættning af ejerpantebrevet, og som før tinglysningsreformen grundede sig på bestemmelsen i gældsbrevlovens § 22, er nu afløst af en tinglysning af en underpantet i ejerpantebrevet, jf. TL § 1 a, stk. 1, og nærmere i afsnit 5.1.

Derimod måtte ejerpantebrevets pkt. 7 i den dageldende pantebrevsformular A (nu Almindelige Betingelser (A) nr. 6)) forstås sådan, at det, i tilfælde hvor fordringen i det underliggende skyldsforhold oversiger ejerpantebrevets hovedstol, i tillæg hertil er indrommet panteret for eventuelle omkostninger ved indtrælelse af fordringen beregnet i forhold til ejerpantebrevets hovedstol og i øvrigt efter samme principper som gældende for almindelige pantebreve.

Afgørelserne fra 1990 og 1992 er fulgt op af U 2009.2673 Ø, hvorefter der ikke i forbindelse med en tvangsauktion over en ejerlejlighed kunne tillegges renter til et håndpantzat ejerpantebrevs hovedstol. Det blev af fogedretten tillagt betydning, at rentetillegget ikke klart fremgik af det tinglyste ejerpantebrev. Østre landsret tiltrådte fogedrettens afgørelse og tilføjede lakonisk, at bestemmelsen i det håndpantzatte ejerpantebrev om forrentning af dennes hovedstol ikke havde retsvirkninger svarende til ordlyden. Herved er der sigtet til, at den fiktive (traditionsbestemte) rentesats i et ejerpantebrevs fortrykte tekst ikke kan anvendes som opskrivningsfaktor.<sup>29</sup>

Da der, når en opskrivningsklausul som den nævnte finder anvendelse, ikke vil være tale om renter men om en udvidelse af hovedstolen, vil efterstående panthavere ikke kunne påberåbe sig 1-årsreglen i TL § 40, stk. 4, 1. pkt., jf. U 1995.926 V om et ejerpantebrev, der indeholder bestemmelse om, at pantebrevets maksimum gradvis skulle forhøjes med »pantebrevets pålobne renter i det omfang, renterne ikke var opkrævet af kreditor og betalt af skyldneren. En retsamærkning på ejerpantebrevet om, at dette var lyst »med respekt af tinglysningslovens § 40, stk. 4«, fandtes at burde udgå, idet anmærkningen ikke fandtes regnet til at advare eventuelle fremtidige efterpanthavere det særlige rentevilkår.

Det i U 1983.498 Ø omhandlade pantebrev er et praktisk eksempel på, at det er forudsat, at et pantebrevs hovedstol skal vokse ved tilskrivning af renter. I et i 1978 med en hovedstol på 67.440 kr. tinglyst pantebrev var det bestemt, at den årlige rente på 10 pct. skulle tilskrives hovedstolen indtil 1. juli 1986, på hvilket tidspunkt afviklingen af den samlede pantegeld skulle påbegyndes. Uanset at de særlige rentevilkår ikke var gengivet i tingbogen (idet de alene fremgik af den gruspert, der efter de dageldende regler var henlagt i tinglysningsarkivene), anså pantebrevet tinglyst med det anførte indhold, og TL § 40, stk. 4, kom ikke til anvendelse på den løbende rentetilskrivning. På en i 1982 afholdt tvangsauktion måtte de efterstående pantebrove derfor respektere ikke blot den oprindelige hovedstol, men også de tilskrevne renter. Det må dog frem-

29. Se også Bent Iversen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2011 s. 112.

hvor, at de efterstående pantebreve, der angav et respektive 67.440 kr., ved en fejl ikke var blevet forsynet med retsanmerkning om, at hovedstolen voksede med tilskrevne renter.

Se på den anden side den i *Lynge Andersen m.fl.: Kreditretlige Emner*, 3. udg. (2010) s. 77 citerede Østre landsretskendelse af 6. januar 1997 (1. afd. kære nr. B-3228-96), hvor et pantebrev indeholdt følgende vilkår: »Panteretten kan i visse tilfælde gøres gældende for geldens størrelse med tilfælde af indtil 5 års forfalden og uforfalden rente.« Efter såvel fogedrettens som landsretterns opfattelse fandtes det ikke med tilstrækkelig klargøring af teksten, at hensigten var at opnå en gradvis forhøjelse af det pantsikrede beløb. Smh. tillige U 2001.196 V og U 2001.206 V begge om afvisning fra tinglysning på grund af uklarhed med hensyn til, om rentebestemmelserne i et ejerpantebrev tog sigte på en opskrivning af hovedstolen. Se derimod U 2001.2427 Ø, der fandt, at det var i overensstemmelse med TL § 10, stk. 3 [nu stk. 2], at det i et ejerpantebrevs rente- og betalingsvilkår var anført, at pantebrevet ved tvangsauktion over ejendommen skulle forrentes med en rente, der udgjorde 10 pct. pr. år over diskontoen på tvangsauktionstidspunktet.

En opskrivning af hovedstolen via en klausul som f.eks. den, der er beskrevet i det foregående, kan ikke længere ske uden afgiftsmæssige konsekvenser.

Tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1, 3. pkt., fastsætter, at i et pantebrev, der indeholder bestemmelse om opskrivning af hovedstolen, er det pantsikrede beløb, dvs. det beløb, hvoraf afgiften beregnes, *det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til*. Hvis dette højeste beløb ikke fremgår direkte af pantebrevets tekst, skal den afgiftspligtige »efter bedste skon« i pantebrevet angive det højeste beløb, hvortil hovedstolen kan opskrives inden for en periode af 10 år fra anmeldelsen af pantebrevet til tinglysning, jf. lovens § 5, stk. 1, 4. pkt. *Indekslån*, dvs. lån hvor rente, afdrag og restgæld løbende reguleres i overensstemmelse med et på forhånd fastsat indeks, er ikke omfattet af § 5, stk. 1, 3. pkt. For sådanne lån beregnes afgiften alene af det ved anmeldelsen pantsikrede beløb, dvs. i overensstemmelse med hovedreglen i § 5, stk. 1, 1. pkt.

Med de ovenfor nævnte højesteretsafgørelser fra 1990 og 1992 er der udtrykkeligt taget afstand fra afgørelsen U 1982.513 Ø, der synes at have overset, at en standardbestemmelse om rente i et ejerpantebrev, der pantsættes til kreditor, er rent *fiktiv*, jf. *Carstensen og Rørdam: Pant* s. 255.

Se også om opskrivningsklausulen mv. *Alex Nymark* i U 1993 B s. 21-23 og heroverfor *Lynge Andersen og Nørgaard* i U 1993 B s. 474-475 og *Ivan Larsen* i *Fuldmægtigen* 1997 s. 106-109, der kritiserer, at spørgsmålet om pantsikkerhedens forøgelse har været koblet sammen med en

forsættning af ejerpantebrevet, og i overensstemmelse hermed Lyng  
Andersen og Norgaard i U 1990 B s. 471-475.

Et særligt spørgsmål er, hvorledes en udlægshaver er stillet i relation  
til TL § 40, stk. 4.

Spørgsmålet rummer to aspekter:

For det første er det et spørgsmål, om en udlægshaver, hvis udlæg er  
foretaget og tinglyst, forinden der pådrages restancer på en foranstående  
de panteret, kan kræve, at den foranstående panteret i opgørelsen på en  
tvangsauktion alene medtager renter, der ikke har været forfaldne i  
mere end ét år.

Dernæst er det et spørgsmål, om en udlægshaver for sit eget vedkom-  
mende har adgang til forud for efterfølgende rettighedshavere i ejen-  
dommen at få dækning for sit tilgodehavende med tillæg af op til et års  
»forfaldne« renter, dvs. renter af »udlægsbeløbet«.

Det antages undertiden, at spørgsmålet om, hvorvidt § 40, stk. 4, 1.  
pkt., gælder udlæg, må besvares ens for de to situationer: Enten må det  
antages, at § 40, stk. 4, 1. pkt., omfatter begge situationer – eller ingen af  
dem, jf. Jens Anker Andersen i Juristen og Økonomen 1974 s. 210 og  
Jesper Berning i U 1974 B s. 7.

Det er ikke uden videre givet, at dette synspunkt er holdbart.

Forestiller man sig, at en långiver, der i forvejen har panteret i en fast  
ejendom, erkører sig villig til mod panteret i samme ejendom at yde  
pantsetteren et yderligere lån, må en panteret oprettet i denne anled-  
ning respektere samtlige rettigheder, herunder *udlæg*, der i forvejen er  
lyst på ejendommen. Udlægget betragtes med andre ord som en haf-  
telse med samme modstandskraft som almindelige panterettigheder  
overs for senere tilkommende rettigheder.

Når renter i henhold til et pantebrev har været forfaldne i mere end ét  
år, skal den pådragne restance i hvert fald respektere de efterfølgende og  
sideordnede panthavere. Det er vanskeligt at begrunde, hvorfor et *udlæg*,  
der i pantsætningssituationen, jf. eksemplet ovenfor, skal respekteres af  
panthaveren, skulle kunne presses ned i prioritetsordenen af en rentere-  
stance, uden at udlægshaveren skulle kunne påberibe sig den begræns-  
ning med hensyn til ophobning af renter på forprioriteten, som § 40,  
stk. 4, 1. pkt., rummer.

Når der derimod skal tages stilling til, om et *udlæg bevarer en for-*  
*trinsret for påløbne renter*, dvs. om udlægshaveren har nogen sikkerhed  
for renter forud for efterfølgende rettigheder, gælder det til dels andre  
synspunkter:

Uanset om et *udlæg foretages på grundlag af en dom eller på grund-*  
*lag af et andet fundament*, foretages udlægget for et bestemt beløb. Un-

dertiden vil der dog efter en sådan opgørelse være tilføjet, at »renter forbeholdes». I forholdet mellem parterne vil kreditor dog altid kunne kræve den pågældende rente, selv om forbeholdet ikke er medtaget, og under alle omstændigheder foretages udlægget kun for det bestemte beløb.

De renter, som ville kunne komme på tale som tillæg til udlægsbeløbet, vil derfor undertiden være *forhalingsrenter*, nemlig hvis fordringen ikke har været rentebærende. Men sådanne renter rykker i medfør af TL § 40, stk. 4, 2. pkt., uden videre tilbage for andre panthaveres krav. Og når en *panthaver* står tilbage for øvrige rettighedshavere, må det samme i hvert fald gælde også for en *udlægshaver*.

Praksis er imidlertid ikke helt i overensstemmelse med de anførte synspunkter, idet man undertiden tillægger også udlægshavere renter i et år fra forfalldagen – hvilket for de her omhandlede renter, der altid må anses for forfaldne, er ensbetydende med renter i et år, jf. *Forsberg* i U 1977 B s. 50. Dette synes dog at måtte forudsætte, at der alene foretages udlæg for den oprindelige hovedstol, ligesom rentesatsen må dokumenteres ved fremlæggelse af udlægsfundamentet, jf. *Jens Anker Andersen*: *Rentereglen i tinglysningslovens § 40, stk. 4 (1983)* s. 48.

I U 1897.220 LOHS er det fastslået, at der på udlæggets prioritet kunne kræves et års renter fra *udlægstids punktet*. Se tillige utrykt Østre landsrettsdom af 28. august 1978, der fortolker § 40, stk. 4, 1. pkt., således, at toldvæsenet, der havde foretaget udlæg for moms, ikke bevarede sin fortrinsret for renter i henhold til de foretagne udlæg ud over et år fra forfalldagen.

Det har endvidere i flere tinglysningsafgørelser været et spørgsmål, om der i forbindelse med toldvæsenets udlæg (udpantringer) for moms kunne tinglyses rentebestemmelser, jf. U 1974.38 H. I denne afgørelse fandtes en rentebestemmelse i forbindelse med udpantring at burde lyses, idet spørgsmålet om rentekravets eventuelle fortrinsret ikke forelå til afgørelse under sagen. Højesteret tog derfor ikke stilling til den materielle fortolkning af § 40, stk. 4.

### 1.3.2 TL § 40, stk. 5

TL § 40, stk. 5, beskytter de sideordnede og efterstående rettighedshavres interesse i, at vilkårene for en foranstående prioritet ikke ændres på en måde, der kan krenke *deres* interesser. Bestemmelsen kræver de nævnte berettigedes samtykke til en ændring af vilkårene for pantsæterens mulighed for ved *opsigelse* at bringe forprioriteten til ophør (§ 40, stk. 5, 1. pkt.) og samtykke til skærpelse af forprioritetens vilkår om *forrentning* (§ 40, stk. 5, 2. pkt.).

Begrundelsen for reglerne i § 40, stk. 5, må bl.a. suges i, at det kan blive aktuelt – såfremt pantsætteren ikke evner at forrente og afdragte den indestilende gæld, og ejendommen af denne grund kommer på en tvangsauktion – at den efterstående eller sideordnede panthaver som *ufyldestgjort panthaver overtager ejendommen*. I så fald skal nemlig denne panthaver nu som ejer af ejendommen og dermed som *personlig skyldner* opfylde vilkårene i forpandebrevet/det sideordnede pantebrev. Det er derfor fundet nødvendigt, at han kan have indflydelse på de nære, mere vilkår i pantebrevet.

Og selv om det ikke for nogen af panthaverne kommer på tale at overtage ejendommen som ufyldestgjort, vil en renteforhøjelse bevirkе, at det beløb, de som efterstående eller sideordnet berettigede kan komme ud for at skulle respektere som følge af bestemmelsen i § 40, stk. 4 (renterestancer på mindst 1 år), ifølge sagens natur vil blive større end det, der ville følge af den oprindeligt fastsatte rente i forpandebrevet/det sideordnede pantebrev.

Efter formuleringen af § 40, stk. 5, synes det kun at være ændringer i det hidtidige panteretsforhold, der kræver de berettigedes samtykke. Bestemmelsen finder dog også anvendelse, når en hidtidig panteret i ejendommen *ombyttes* med en ny. Det vil netop i forbindelse med en omprægning kunne være nødvendigt for pantsætteren at gå med til ændringer i opsigelsesvarsel, rentesats mv., idet den potentielle långiver vil kunne vise sig mindre tilbøjelig til at yde et nyt lån i stedet for det hidtidige. Anskuet på denne måde fremstår også § 40, stk. 5, som en begrænsning i en ejers ellers normalt frie ret til at erstatte en ophørt pantet med en ny.

§ 40, stk. 5, 1. pkt., går nærmere ud på, at en panthaver ikke uden samtykke fra de efterstående eller sideordnede rettighedshavere kan træffe aftale med pantsætteren om længere *upsigelighed* fra pantsætterens side end oprindelig aftalt. Som nævnt er begrundelsen for denne regel bl.a., at den efterstående (sideordnede) panthaver mod sin vilje kunne få en ringere retsstilling, såfremt det skulle vise sig nødvendigt for ham under en tvangsauktion over ejendommen at overtage denne som ufyldestgjort panthaver. Han skal nemlig i så fald leve længere end oprindeligt forudsat med et måske højt forrentet lån.

Derimod vil efterpanthaveren (eller den sideordnet berettigede) ikke kunne modsætte sig en mellem forpanthaveren og pantsætteren indgået aftale om *kortere opsigelsesfrist* fra panthaverens side, jf. § 40, stk. 7, selv om en aftale om forkortet varsel fra kreditors side efter omstændighederne vil kunne være til skade for skyldneren. En aftale om kortere opsigelsesfrist fra kreditors side vil kunne gøre tvangsauktionsklausulen i

bl.a. Almindelige Betingelser (A) nr. 9) (omtalt nedenfor i afsnit 1.3.3) illusorisk, idet en tvangsauktionskøber ikke vil have megen glæde af, at et pantebrev forbliver indestående i ejendommen i forbindelse med auktionen, hvis han kan risikere, at restgelden kort tid efter overtagelsen af ejendommen bliver op sagt. Se om dette spørgsmål Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 97 og s. 104-107, Hans-Peter Jørgensen i U 1989 B s. 23 og Carstensen og Rørdam: Pant s. 259.

Heller ikke en mellem forpanthaveren og pantsætteren indgået aftale om, at det foranstående (sideordnede) pantebrev skal være *højere forrentet*, kan indgås uden samtykke fra de efterstående eller sideordnet berettigede, såfremt forhøjelsen bevirker, at renten herved kommer til at overstige 5 pct. p.a., jf. § 40, stk. 5, 2. pkt. Hvis rentesatsen kunne ændres uden den efterstående (sideordnede) panthavers samtykke, vil ifølge sagens natur det renterestancebeløb, som den pågældende panthaver skal respektere på en eventuel tvangsauction over den pantsatte ejendom, jf. § 40, stk. 4, 1. pkt., blive forøget. Ved forhøjelse af renten i henhold til et *ejerpantebrev*, er det i forhold til § 40, stk. 5, 2. pkt., den *tinglyste* (normalt fiktive) renteangivelse i ejerpantebrevet, der henvises til i bestemmelsen.

Samtykkekravet gælder ikke, såfremt det foranstående eller sideordnede pantebrev indeholder vilkår om *variabel forrentning*, smh. U 1973.591 V og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 98. I sådanne tilfælde har de efterstående og sideordnede rettighedshavere på forhånd (i kraft af deres respekt af det foranstående pantebrevs vilkår om, at renten kan blive ændret) accepteret den til enhver tid gældende rente på forprioritetten.

Hverken § 40, stk. 5, 1. pkt., eller § 40, stk. 5, 2. pkt., udtaler sig om, hvilken *reaktion* der er knyttet til en overtrædelse af bestemmelserne. Såfremt en ændring af pantebrevets vilkår fremgår af et *ombrytningspantebrev*, dvs. et pantebrev, der træder i stedet for det oprindelige pantebrev, må dette principielt antages at skulle lyses med *retsanmærkning* om det manglende samtykke fra efterpanthaveren eller den sideordnet berettigede. Hvis problemet kommer frem under en tvangsauction, har den berettigede (efterpanthaveren eller den sideordnet berettigede) krav på, at auktionsvilkårene udfærdiges i overensstemmelse med de oprindelige vilkår på dette punkt, dvs. at der skal ses bort fra de ændringer i den foranstående panteret, som de nævnte rettighedshavere ikke har tiltrådt.

### 1.3.3 TL § 40, stk. 6

Som omtalt foran i kapitel 7, afsnit 3, indeholder Almindelige Betingelser (A) nr. 9) en klausul om, at pantgelden forbliver indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion. En sådan klausul betegnes med, vanligvis en »tvangsauktionsklausul».

En panthaver kan have en interesse i, at en tvangsauktionsklausul i et foranstående pantebrev ikke uden videre ophæves eller ændres ved aftale mellem forpanthaveren og pantsætteren.<sup>30</sup> Det ville nemlig i så fald kunne være forbundet med vanskeligheder for den efterstående eller sideordnede panthaver at overtage ejendommen som ufuldstigjort panthaver under en eventuel tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Det vil ikke altid være muligt for denne panthaver med kort varsel at skaffe midler til indfrielse af et i anledning af tvangsauktionen opsgået pantebrev.

Under hensyn hertil bestemmer TL § 40, stk. 6, at en i et foranstående (eller sideordnet) pantebrev indeholdt tvangsauktionsklausul ikke kan ophæves eller begrænses uden samtykke fra efterstående eller sideordnede prioriteter.<sup>31</sup> De nævnte rettighedshavere kan derfor påregne, at de ikke i forbindelse med en eventuel tvangsauktion straks skal rejse midler på eventuelt mindre attraktive vilkår til indfrielse af forprioriteten for at få adgang til at overtage ejendommen som ufuldstigjort.

U 1999.1285 ØLK, fastslag, at en tvangsauktionsklausul, der oprindeligt var indeholdt i et ordinært pantebrev oprettes på pantebrevsformular A (nu afdøbt af Almindelige Betingelser (A)), fortsat kunne påberåbes af en tvangsauktionskøber, selv om pantebrevet inden tvangsauktionen var blevet omdannet til et ejerpantebrev, der var blevet pantsat til sikring af auktionsrekvisitsets tilgodehavende. Auktionsrekvisitenten havde gjort gældende, at det – efter pantebrevets omdannelse til ejerpantebrev – fulgte af panteforholdets karakter, at det måtte afgøres af aftenen i det underliggende retsforhold, om gelden kunne overtages af auktionskøberen.

Heller ikke § 40, stk. 6, udtaler sig om virkningen af, at bestemmelsen bliver tilsidesat. Der må derfor forholdes på samme måde som ved en vilkårsændring i strid med § 40, stk. 5, jf. foregående afsnit,

30. Uden hensyn til ordene i § 40, stk. 6, må det antages, at også en ulegitim haver vil kunne påberåbe sig, at en tvangsauktionsklausul vedhæftende skal være en bestanddel af et foranstående pantebrev.
31. En sådan ændring vil typisk kunne blive aktuel i forbindelse med en embytning af et pantebrev, der rummer en tvangsauktionsklausul, se nedenfor om U 1999.1285 Ø.

*Om § 40, stk. 5, og § 40, stk. 6, henvises i øvrigt til Willumsen: Tingfynningsloven s. 375-377 og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 96-107.*

#### 1.3.4 TL § 40, stk. 7

TL § 40, stk. 7, fastsætter, at *andre ændringer* i en panterets vilkår eller virken ikke behøver de efterstående eller sideordnede panthaveres samtykke, og at vedtagelser i modsat retning er ugyldige. Bestemmelsen understreger dermed pantsætterens præceptive ret til at disponere over sin panteret uden andre begrænsninger end dem, der følger af stk. 3-6. Begrænsningerne gælder dersom ikke ved aftale om kortere opsigelsesvarsel for kreditor, se dog ovenfor i afsnit 1.3.2 om fortolkningen af § 40, stk. 5, 1. pkt., ved indfrielse af et pantebrevs restgæld før forfalstdidspunktet eller ved forhøjelse af renten på en foranstændende panteret, dersom renten ikke derved kommer til at overstige 5 pct. p.a., se ovenfor om § 40, stk. 5, 2. pkt.<sup>32</sup>

Bortset fra de begrænsninger, der følger af TL § 40, stk. 3-6, kan pantsætterens adgang til at disponere dog også være begrænset som følge af bestemmelserne i TL § 41 og § 41 a, se herom nedenfor i afsnit 2.1, og afsnit 3.4.

Omvendt kan det følge f.eks. af formuleringen af en omprioriteringsklausul, jf. herom nedenfor i afsnit 2.3, at et heri indeholdt forhåndstilsagn om indsættelse af en ny panteret på forprioritetten vil kunne indebære, at der indsættes et lån, der ellers ville kræve efterpanthaverens samtykke. Se f.eks. Willumsen: Tingfynningsloven s. 379 med omtale af U 1994.609 SH, hvor kreditor i henhold til et pantebrev med en sædvanlig omprioriteringsklausul fejlagtigt mente at kunne modsætte sig en ombrytning med et lån med længere løbetid. Omprioriteringsklausulen gik ud på, at pantebrevet skulle respektere optagelse af »størst muligt lån i realkreditinstitutter ... mod at nettoprovenuet afskrives på foranstændende lån eller nærværende pantebrev i prioritetsorden«. På denne baggrund fastslog Sø- og Handelsretten bemærkelsesværdigt klart, at

32. Ändringer, der ikke kræver samtykke fra efterstående eller sideordnede panthavere, kan dog ikke ikke aftales helt frit, jf. U 2000.1211 H (foran i kapitel 8, afsnit 3.2), hvorefter en valutaændringsklausul ikke fandtes at have et så endeligt indhold, at klausulen opfyldte kravet i TL § 10, stk. 2. At Højesteret fandt, at en sådan klausul, der efter sin art ikke er omfattet af begrænsningerne i TL § 40, stk. 3-6, alligevel krævede efterpanthaverenes samtykke, skyldtes muligvis, at klausulen, der oprindelig var i euro, skulle omregnes til danske kroner. Dette ville efter omstændighederne bevirket, at efterpanthaverne kom til at respektere en højere pantesum og derved blive presset ned i prioritet, jf. Sikkerhed i fast ejendom s. 233-234 og bemærkningerne foran i afsnit 1.1.

kreditor måtte »respektere de realkreditlån, som lovgivningen og konjunkturforholdene giver mulighed for». Se i øvrigt nedenfor om forordningen af bl.a. omprioriteringsklausuler.

## 2. Respekt- og rykningsklausuler mv.

Som nævnt er TL § 40 ikke til hinder for, at der af parterne i forbindelse med oprettelse af et pantebrev – eller på et senere tidspunkt – indsettes en klausul i pantebrevet om, at panthaveren på forhånd erklærer sig vilig til at rykke tilbage for et eller flere pantebreve, som pantuætteren senere måtte udstede. Hvis klausulen kommer i stand, efter at en panteret er stiftet, kaldes den sædvanligvis for en *rykningspdtegning*.

Sådanne prioritetsforbehold er hyppigt forekommende i bl.a. sælger-pantebreve vedrørende ubebyggede grunde, idet panthaveren erklærer at ville stå tilbage for f.eks. byggeån og for lån, der som et led i en endelig finansiering af et byggeri optages i realkreditinstitutter.

Undertiden er der til en panthavers forhåndstilsagn om at lade sit pantebrev rykke tilbage i prioritet knyttet den betingelse, at det ved udnyttelse af tilsagnet indkomne provenu helt eller delvis skal anvendes til ekstraordinært at nedbringe restgelden i henhold til det rykkende pantebrev. En udnyttelse af forbeholdet vil efter omstændighederne indebære, at den efterstående rettighedshaver må respektere en mere byrdefuld hæftelse på forprioriteten (længere afviklingstid, højere rente mv.). En sådan klausul benævnes sædvanligvis »almindelig omprioriteringsklausule». Se også om denne betegnelse den nedenfor i afsnit 2.3 nævnte justitsministerielle udtalelse af 23. maj 1990.

En omprioriteringsklausul som den nævnte har i en årrække været en del af standardformularerne for sælgerpantebreve og private pantebreve i øvrigt, jf. Holmgård Nielsen i U 2002 B s. 462 og videreforklaringerne for Sø- og Handelsretten i U 2003.1581 H.

Til dels forskellig fra rykningsklausulen er den såkaldte *respektklausul*, der begrebsmæssigt omfatter de hyppige tilfælde, hvor det lån, som respekteres, allerede er tinglyst på ejendommen på det tidspunkt, hvor det efterfølgende pantebrev, der indeholder respektuen, stiftes og tinglyses.

TL § 41 indeholder nogle regler om en efterstående panthavers stilling, når der i en prioritetsorden optræder offentlige lån, dvs. lån optaget i realkreditinstitutter mv. samt lån ydet af pengeinstitutter, hvor lånet er sikret ved pant, der udelukkende udgør sikkerhed for udstedelse

af særligt dækkede obligationer, jf. afsnit 2.1. Herudover indeholder TL § 41 en specialregel om indekspantebreve.

Generelt er § 41 udtryk for regler, der begrænser den (teoretiske) adgang til at sætte et nyt lån i en ophørt panterets sted (§ 40, stk. 1 og stk. 2) samt en begrænsning i foretagelsen af andre ændringer vedrørende forprioriteten ud over de begrænsninger, der følger af § 40, stk. 3-6.

Herudover kan pantebreve indeholde individuelt udformede eller standardiserede klausuler, i henhold til hvilke en panthaver på forhånd erkänner sig villig til at vige sin prioritetsplads til fordel for nye, bestemt angivne lån, jf. afsnit 2.2.

## 2.1 TL § 41

### 2.1.1 TL § 41, stk. 1<sup>33</sup>

§ 41, stk. 1, har følgende formulering:

«Hvis der i et pantebrev er vedtaget, at det står tilbage for lån af offentlige midler, kan en foranstændende panteret ikke uden efterpanthaverens samtykke gives til sikkerhed for andre lån end lån afanstalter, der ifølge statsanerkendte regler giver lån i fast ejendom eller reglerne om anbringelse af umyndiges midler, samt lån ydet af realkreditinstitutet, der er godkendt af staten, og for lån ydet af pengeinstitutter, hvor lånet er sikret ved pant, der udelukkende udgør sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer, når det af pantebrevet klart fremgår, at lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerheds».

Begrebet »offentlige midler« afspejler – ligesom i øvrigt hele indholdet af TL § 41, bortset fra de nye regler om SDO/SDRO-lån – et forældet syn på, hvem der yder lån mod pant i fast ejendom. Som forholdene lovgivningumæssigt er i dag, efter at også reglerne for anbringelse af umyndiges midler er ændret, dækker »offentlige lån« i praksis kun lån ydet af realkreditinstitutter og pengeinstitutter.<sup>34</sup>

Baggrunden for § 41, stk. 1, har oprindelig været, at lån ydet af realkreditinstitutter normalt i praksis ville kunne forblive indestående i tilfælde af tvangsauktion, ofte endda uden betaling af ejerskifteafdrag, jf. Carstensen og Rordam: Pant s. 263. Det var derfor af væsentlig betyd-

33. TL § 41 stk. 1 og 2, er senest ændret ved lov nr. 577 af 6. juni 2007 om ændring af lov om finansiell virksomhed og andre love. Ändringen var en konsekvens af indførelsen af regler om lån, der ydes på baggrund af særligt dækkede obligationer, SDO/SDRO-lån, jf. foran i kapitel 8, afsnit 3.2.

34. SDO/SDRO-lån er omtalt foran i kapitel 8, afsnit 3.3.

ning for en efterstående panthaver, at der ikke blev indsatt andre slags kontrebrev på sorprioriteten. Netop for så vidt angår ejerskiftesituationsen er realkreditinstitutternes praksis imidlertid blevet skærpet inden for de senere årtier. Den oprindelige begrundelse for reglen er derfor ikke længere til stede i fuldt omfang. I noget videre omfang end tidligere forlanger realkreditinstitutterne nu efter en individuel vurdering med henvisning til Almindelige Betingelser (B)'s klausuler herom indestående lån indfriet i forbindelse med ejerskifte.<sup>35</sup>

De oprindelige – om end efterhånden i deres praktiske betydning nedtonede – forudsætninger medfører, at en panthaver kan have en beskyttelsesværdig interesse i at kunne modstætte sig, at der på sorprioriteten indsættes private midler, både når han i en rykningssituation er glæd med til at stå tilbage for »offentlige midler«, og når en långiver får pant i ejendommen efter et allerede eksisterende tinglyst lån af offentlige midler, dvs. når panthaveren på tinglysingstidspunktet i kraft af en respektklausul har placeret sig efter et sådant lån, og pantsætteren heretter ønsker at udskifte dette lån med et lån af private midler. Se i overensstemmelse hermed *Ihuru*: Ejerpant og panteprioritet s. 134, *Jesper Berning* i Juristen 1967 s. 185 og *Willumsen*: Tinglysningsloven s. 391, der alle antager, at TL § 41, stk. 1, omfatter såvel ryknings- som respekt-situationen. Herved kommer TL § 41, stk. 1, til i begge situationer at virke som en selvstændig indskrænkning af den ombytningsret, der tilkommer pantsætteren efter TL § 40, stk. 1. Således også *Carstensen* og *Rordam*: Pant s. 262, men tilsyneladende anderledes *von Eyben*: Pantrettigheder s. 287.

Fortolkningen af § 41, stk. 1, må ske under hensyntagen til den i praksis rådende opfattelse, at TL § 40, stk. 2, ikke på grund af henvisningen til § 40, stk. 1, er til hinder for, at individuelle rykningsklausuler tillægges retsvirkninger i overensstemmelse med deres indhold. Dette spørgsmål behandles nedenfor i afsnit 2.2.1. Ved fortolkningen må endvidere *formdlet* med § 41, stk. 1, haves for øje.

§ 41, stk. 1, indeholder bl.a. den begrensning i forhold til den almindelige genbesættelsesret i § 40, stk. 1, at det ikke uden de efterstående panthaveres samtykke kan indsættes et lån optaget i et pengeinstitut, selv om udviklingen har medført, at sådanne lån efterhånden kan ydes på samme vilkår som lån i realkreditinstitutter. Denne begrænsning er

35. Se også nr. 80 i dr ved TLRKG (fast ejendom) indkørs Almindelige Betingelser (SDO/SDRO), der skal anvendes ved SDO/SDRO-lån. Ifølge nr. 80 kan kreditor forlange kapitalet indfriet, hvis plætt ikke for sikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer.

der dog nu delvis rettet op på ved sidestillingen af SDO-lån ydet af pengeinstitutter med lån i realkreditinstitutter. Det er dog ikke noget i vejen for, at parterne i en rykningsklausul giver udtrykket »lån af offentlige midler« et andet indhold end det, der følger af § 41, stk. 1. Bestemmelsen er i denne henseende deklaratorisk, men er der ikke aftalt en afgivende definition af begrebet »lån af offentlige midler«, gælder definitionen i § 41, stk. 1.

Retspraksis til belysning af § 41, stk. 1, er begrænset. Se dog U 1963.267 Ø, hvorefter et sparekasselån hverken direkte eller analogt kunne antages at være omfattet af udtrykket »offentlige midler« i § 41, stk. 1, og at dette måtte gælde, uanset at lånet var ydet i overensstemmelse med den dageldende sparekasselovs påbud om »betryggende anbringelse« af udlånte midler.

§ 41 angår samtykke fra en efterpanthaver, hvorfor bestemmelsen næppe vil kunne udvides til også at omfatte en efterstående *udlægshaver*, jf. von Eyben: Panterettigheder s. 287.

§ 41 a præciserer, at et forhåndstilsagn om rykning for lån af offentlige midler ikke uden efterpanthaverens samtykke medfører adgang til at indsætte indeksregulerede lån på forprioriteten, se i øvrigt om indekslån nedenfor i afsnit 3.4.

### 2.1.2. TL § 41, stk. 2

TL § 41, stk. 2, er affattet således:

»Hvis der i et efterstående pantebrev er henvist til, at det står tilbage for et lån i et af statens godkendt realkreditinstitut, eller for et lån i et pengeinstitut, hvor lånet er sikret ved pant, der udelukkende udgør sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer, således at lånet kan indfries ved de af institutterne udstedte ihændehavergeldsbreve, der har kurs på et regulert marked, kræves efterpanthaverens samtykke til forhøjelsen af renten på den foranstående panteret samt til anbringelse på dennes plads af andre midler end de nævnte midler.«<sup>36</sup>

Begrundelsen for reglen er bl.a., at panthaveren, hvis han under en tvangsauktion overtager ejendommen som ufyldestjort, skal kunne indfri et lån af den angivne beskaffenhed med obligationer, som han vil kunne erhverve til en kurs, der efter omstændighederne ligger under pari. I forhold til reglen i § 41, stk. 1, er der tale om en indskrænkning i

36. Ved lov nr. 108 af 7. februar 2007 ændredes udtrykket »en dansk fondsbørs« til »et regulert marked«. Herved er terminologien bragt i overensstemmelse med det EU-retlige MiFid-direktiv (Markets in Financial Instruments Directive).

adgangen til ombytning, idet det kun kan ske med et lån, for hvilket der gælder indfræselsvilkår, der svarer til de i det tidligere pantebrev indeholdte.

Det følger af bestemmelsen, at den ikke alene beskytter mod en opindeligt placering af andet end et pantebrev til et realkreditinstitut/pengeinstitut, men tillige mod, at der senere sker *ombytning* med et andet lån, jf. Carstensen og Ravnkort, Pant s. 263.

§ 41, stk. 2, indeholder for så vidt angående kravet om efterpanthaverens samtykke til renteforhøjelse et supplement til bestemmelsen i § 40, stk. 5, 2. pkt. (først i afsnit 1.3.2), idet samtykke kræves til enhver renteforhøjelse og ikke blot – som i § 40, stk. 5, 2. pkt. – når renten kommer til at overstige 5 pct.

Preciseringen af forbuddet mod uden efterpanthaverens samtykke at indsette indekslån på forprioriteten gælder også de i § 41, stk. 2, nævnte lån, jf. § 41 a.

### 2.1.3 TL § 41, stk. 3

TL § 41, stk. 3, er affattet således:

»Når en foranledende pantrets plads besættes med lån i et realkreditinstitut, der er godkendt af staten, kræves efterpanthaverens samtykke til påtagelse af det vedtægtsmæssige solidariske ansvar i et aktuelt institut eller endringer i dette ansvar, medmindre det er vedtaget, at efterpanthaveren når tilbage for lån af offentlige midler, jf. stk. 1.«

Baggrunden for dette krav om samtykke fra de efterstående berettigede er, at en skyldner, når han har optaget et lån i et realkreditinstitut, i kraft af det vedtægtsmæssige ansvar kan risikere ikke blot at skulle indfrise det optagne lån, men tillige kan komme ud for at bære et solidarisk ansvar sammen med andre låntagere i det pågældende lâneinstitut (»skyggeprioriteten«), jf. LRR § 24, stk. 1, der har følgende ordlyd:

»Det kan i vilkårene for en serie fastsattes, at låntagene ud over lånet hæfter solidarisk over for serien for et beløb svarende til en nærmere fastsat andel af pantebrevets hovedstol med fratragt af en forholdsressig andel af seriereservefondens midler. Låntagene hæfter ikke personligt for dette beløb.«

Den solidariske hæftelse efter § 24, stk. 1, indebærer, at tab, der måtte opstå som følge af en af de i serien deltagende låntageres misligholdelse (og heraf følgende manglende dækning af realkreditinstituttets tilgodehavende på en tvangsauktion), kan kneves dækket hos de øvrige lånta-

gøre inden for serien eller inden for andre serier, der måtte hæfte sammen med serien. Realkreditinstituttet kan kræve et konstateret tab dækket hos de solidarisk hæftende låntagere gennem ekstraordinære indbetalinger til en seriereservesfond, såfremt denne reservesfond bliver nødflidende. For serier, hvori låntagerne hæfter solidarisk, er oprettelse af en seriereservesfond obligatorisk, jf. LRR § 25, stk. 1. Det vil fremgå af vilkårene for det optagne lån, i hvilket omfang låntageren vil kunne komme til at hæfte for tab i anledning af andre låntageres misligholdelse. Det fremgår ikke af loven, hvorledes den i stk. 1 nævnte »forholdsmaessig(e) andel af seriereservesfondens midler« skal beregnes.

Låntageren hæfter kun *med den belånte ejendom*. LRR § 24, stk. 1, er derfor et eksempel på en panteret, for hvilken en pantsætter ikke hæfter personligt, smh. bemærkningerne foran i kapitel 2 om panteretten og det personlige gjeldsansvar. Kravet vil derfor – hvis det ikke frivilligt opfyldes af låntageren – alene kunne rejses under en tvangsauction over den belånte ejendom, hvorimod der ikke for et eventuel ikke dækket beløb kan søges fuldestgørelse i låntagerens øvrige formue.<sup>37</sup>

#### 2.1.4 Virkningen af undladt indhentelse af samtykke

Retsvirkningen af, at TL § 41 ikke bliver overholdt, idet der f.eks. optages et andet lån end lån af offentlige midler, er ikke omtalt i bestemmelserne. Det nye pantebrev må imidlertid under tinglysningsekspeditionen forsynes med retsanmærkning om den manglende overensstemmelse med § 41, og under en eventuel tvangsauction over ejendommen vil pantebrevet ikke kunne forlange at få prioritet forud for det pantebrev, der indeholder respektangivelsen. Ved en overtrædelse af § 41, stk. 3, gælder efterstillingen på tvangsauction dog formentlig kun et beløb svarende til det vedtægtsmæssige solidariske ansvar, hvorimod selve hovedstolen får prioritet i overensstemmelse med pantebrevets eget indhold, jf. Carstensen og Rørdam: Pant s. 264-265.

## 2.2 Rykningsklausuler i øvrigt

Som nævnt er det almindeligt, at bl.a. sælgerpantebreve vil tillade, at der forud for pantebrevet tinglyses pantebrev til sikring af f.eks. byggelån, ombygningslån, moderniseringslån eller lignende lån. Undertiden er en sådan forudgående aftale nødvendig, for at ejeren af en fast ejendom

37. Om hæftesesforholdene for låntagere i et realkreditinstitut se Bent Iversen m.fl.: Realkreditloven med kommentarer (1990) s. 147-148.

overhovedet kan opnå løn af en bestemt art respektive hos en bestemt långiver, f.eks. et realkreditinstitut.

TL § 40, stk. 2, der angår en del af de praktisk forekommende tilfælde af denne art, har følgende indhold:

»Tilsvarende regler gælder en af ejeren forbeholdt plads til senere stiftelse af en pantret.«

Bestemmelsen har på grund af sit knappe indhold givet anledning til visse fortolkningsvanskigheder.

Der er dog almindelig enighed om, at § 40, stk. 2, med ordene »tilsvarende regler« kun indeholder en henvisning til de materielle regler i § 40, stk. 1, der fastslår ejerens principielt frie ombytningstret, jf. bl.a. Willumsen: Tinglysningsloven s. 360. Derimod omfatter henvisningen ikke de formelle regler om notering af ejerpant (foran i afsnit 1.1), idet disse regler efter deres formulering er knyttet til en forudsætning om, at en foranstående panteret *ophører*.

Endvidere ligger det fast, at det allerede følger af TL § 40, stk. 1, jf. § 40, stk. 7, at den, der ved stiftelsen af en ham tilkommende panteret indgår på at respektere en allerede tinglyst panteret, ikke i sit eget pantebrevs klausul om respekt af den allerede tinglyste hæftelse kan betinge sig, at denne hæftelse kun må ombyttes mod en panteret til en bestemt kreditor eller på bestemte vilkår. Noget andet er, at en eventuel ombytning af det respekterede pantebrev selvagt må ske under respekt af reglerne i TL §§ 40-41 a, jf. Willumsen: Tinglysningsloven s. 360.

Hvis det derimod i vilkårene i et allerede tinglyst pantebrev er forudsat, at dittes prioritetsstilling vil kunne undergå forandring i forbindelse med en senere stiftelse af en panteret på forprioriteten, foreligger der - med § 40, stk. 2's ord - en »forbeholdt plads«.

Bestemmelsen giver anledning til at undersøge retsstillingen, *forinden* de betingelser, der knytter sig til rykningsklausulen, er opfyldt. Der skal tages stilling til, om den plads, pantsætteren har reserveret sig, kan benyttes til indsættelse af et pantebrev af den forbeholdte størrelse, men *uden* at det sikrede løn er optaget til dækning af det individuelle formål, som er angivet i klausulen.

Dernæst må det klarilegges, om pantsætteren, hvis den panteret, pantsætteren har indsat på den forbeholdte plads, *ophører*, kan råde over den forbeholdte - nu ledige - plads *på ny*:

Begge problemer opstår på grund af § 40, stk. 2's henvisning til § 40, stk. 1, der *kan* fortolkes således, at alle aftaler, hvorved pantsætteren *på forhånd* fraskriver sig adgangen til at råde over en ledig plads, rammes

af ugyldighed, og at ejeren -- hvis man tager § 40, stk. 2, jf. stk. 1, på ordene -- har valgfrihed med hensyn til at besætte pladsen uanset modstående aftale.

### 2.2.1. *Fortiden der goes brug af rykningsklausulen*

Det har som nævnt været hævdet, at selve den omstændighed, at et eksisterende pantebrev indeholder en klausul om pantsætterens ret til forud for dette pantebrev at optage et lån af en bestemt størrelse, vil skabe et ejerpant, som pantsætteren i henhold til den *ufravigelige* regel i § 40, stk. 1, uden andre begrænsninger end belebsangivelsen skulle kunne råde over. Pantsætterens mulighed for at ráde over den »ledige« plads skulle end ikke være begrænset af, at rykningsklausulen forudsatte, at lånet skulle optages hos en *bestemt kreditor* eller til opfyldelse af et *bestemt formål*, f.eks. et byggeri på ejendommen.

Denne opfattelse har dog af gode grunde ikke vundet fodfæste i praksis, der tværtimod har følt sig bundet til at respektere indholdet af en rykningsklausul fuldt ud. Den *ufravigelige* regel i § 40, stk. 1 – og dermed tillige henvisningsreglen i § 40, stk. 2 – er nemlig begrænset til at angå den situation, hvor en panteret *ophører*, og omtaler altså slet ikke den situation, hvor et rykningstilsagn udnyttes første gang.

Hertil kommer, at ved en aftale, hvorved den ældre panteret går ind på at vige for en ny panteret under bevarelse af sin bedre prioritet, *indtil* et pantebrev med et givet indhold fremkommer, foreligger der ikke nogen af § 40, stk. 1, og dermed heller ikke af henvisningsreglen i § 40, stk. 2, omfattet situation, jf. Illum: Ejerpart s. 33-34, Willumsen: Tinglysningsloven s. 361 og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 60.

### 2.2.2. *Efter ophør af det forud prioriterede pantebrev*

#### 2.2.2.1. *Individuel klausul*

Når det pantebrev, der er omfattet af rykningsklausulen (og som altså har opnået forprioritet), er *ophørt*, opstår spørgsmålet, om pantsætteren da frit kan *genbesætte* den ledige plads med en ny panteret. Der tænkes eksempelvis på det tilfælde, hvor panthaveren udelukkende er gået ind på at respektere *byggelån* af en bestemt størrelse, og hvor pantsætteren kan have den yderligere interesse, at dette lån – når det er ophørt – ombyttes med et lån af offentlige midler. Hvis panthaveren *udehakkende* har erklaaret at ville respektere »lån af offentlige midler«, gælder særlige synspunkter, der begrænser ombytningsmuligheden, jf. herom foran i afsnit 2.1. Se også de særlige begrænsninger i ombytningsretten, der er omtalt foran i afsnit 1.1.

Mødestykker er at betragte den individuelle klausul som en »engangsbevilling« fra panthaverens side med den virkning, at han kan forbeholde sig, at hans panteret på ny indtager den oprindelige plads.

En fortolkning af lovens ord synes ikke at efterlade tvivl om, at den situation, der foreligger, når – i det valgte eksempel – byggelånsbrevet ophører, er omfattet af hovedprincippet i TL § 40, stk. 1 – nemlig, at pantsætteren som hovedregel har en usfravigelig ret til at besette en ledig plads med en ny panteret – og at bestemmelsens præceptivitet derfor udelukker en forhåndsaftale, hvorved den rykkende panthaver befinder sig en sådan »oprykning efter nedrykning«, jf. Willumsen: Tinglysningsloven s. 361 og Berning i Juristen 1967 s. 184. Se derimod Ebyen: Panterettigheder s. 252-254, der anlægger den fortolkning, at TL § 40 efter sin ordlyd og forhistorie ikke har taget stilling til dette spørgsmål.

Det antagne resultat, dvs. at der opstår et ejerpant, vil imidlertid kunne indebære en tilsidesættelse af efterpanthaverens interesser.

I praksis er man (dvs. de efterstående panthavere) derfor slægt ind på at sikre sig mod pantsætterens eventuelle udnyttelse af sin (mulige) genbesættelsesret ved i de her omhundrede tilfælde at betinge sig, at det pantebrev, som rykningsklausulen angår, udstedes som et *ejerpanterebrev*. Ved herefter at opnå (tinglyst) sekundær panteret i ejerpantebrevet og ved over for den »primære panthaver« – typisk en bank, der har ydet byggelån – at anmeldte den sekundære ret opnår den efterstående panthaver, at der ikke, når den primære ret ophører, opstår noget ledigt ejerpant.<sup>38</sup> Denne praksis kan ikke imødegås som en *omgåelse* af den usfravigelige regel i § 40, stk. 1, om forbud mod, at pantsætteren råder over et ejerpant, forinden dette er opstået. Den efterstående panthavers sekundære ret anses nemlig ikke at være en i den faste ejendom, men derimod en i kraft af *ejerpanterebrevet* sikret ret, hvorfør reglen i § 40, stk. 1, ikke gælder for en sådan pantsætning. Et lignende resultat vil den efterstående panthaver kunne opnå ved i rykningsklausulen at betinge sig, at det lån, han har tiltrådt at stå tilbage for, afvikles efter en nøje forudberegnelig tidsplan, jf. TL § 40, stk. 3, der udgør en af lovens undtagelser fra princippet om den fri ombytningsret. Hvis det respekterede lån ikke bliver udformet således, at det afdrages eller indfries i overensstemmelse med § 40, stk. 3, vil det blive tinglyst med *retssammarznning* og derfor ikke opnå den forudsatte prioritetsstilling.

38. En adgang for den sekundære rettighedsbørre til at blokere for yderligere geldsudvielse er nu udtrykkeligt hjemlet i TL § 1 a, stk. 3, se om denne bestemmelse nærmere nedenfor i afsnit 5.1.

### 2.2.2.2 Abstrakt klausul

Hvis rykningsklausulen går ud på, at pantsætteren skal kunne optage lån af en bestemt størrelse, men uden at der samtidig ved angivelse af arten af den fremtidige gæld, pantekreditors identitet eller lignende er lagt bånd på en sådan adgang til fortrinsbelæning, er der ikke store betænkeligheder ved uden videre at anerkende pantsætterens genbesættelsesret. Panthaveren har i sådanne tilfælde, f.eks. ved at respektere »størst muligt lån« eller lignende, stiltjende anerkendt omfanget af den *til enhver tid* værende gæld på forprioriteten, og har ved at undlade en nærmere kvalificering af arten af denne gæld accepteret, at genbesættelsesretten er uangribelig.

### 2.3 Fortolkningen af ryknings- og omprioriteringsklausuler

Som nævnt foran er rykningsklausuler så almindeligt forekommende, at der forud for tinglysningsreformen (overgangen til digital tinglysning) var udarbejdet standardiserede rykningsklausuler, der ofte i praksis var indarbejdet som fortrykte vilkår i de anvendte pantebrevsblanketters »Særige bestemmelser«.<sup>39</sup>

I nogle tidligere pantebrevsformularer fandtes en såkaldt *omprioriteringsklausul* som en fortrykt klausul i det papirbaserede pantebrev. I senere formularer udgik denne klausul uden at blive erstattet med en ny, og det var herefter overladt til parterne at tage stilling til, om en omprioriteringsklausul skulle optages i pantebrevet – og i bekræftende fald hvilket indhold en sådan klausul skulle have.

En almindeligt forekommende klausul af denne art (»almindelig omprioriteringsklausul«) vil have følgende ordlyd:

»Pantebrevet respekterer optagelse af storst muligt realkreditlån (dog ikke indeksregulerede lån og stående lån) også til forhøjet rente, mod at nettoprovenuet, i det omfang det ikke anvendes til hel eller delvis nedbringelse af foranstående forfaldne eller usorfaldne lån, afdrages ekstraordinært på nærværende pantebrev.«<sup>40</sup>

- 
39. Denne praksis vil dog kunne fortsætte også under den digitale tinglysningsprocedure, idet Tinglysningsretten – som nævnt foran i kapitel 3, afsnit 1.4.3 – kan give tilladelse til, at eksterne brugere, herunder advokater, ejendomsmæglere, pengeinstitutter og realkreditinstitutter, vil kunne opbygge deres egne edb-systemer, således at disse kan træde i forbindelse med tinglysningssystemet i form af en system-til-system kommunikation, hvor oprettelsen af og udfordrigelsen af indholdet af de digitale dokumenter sker i brugerens egne IT-systemer og derfra anmeldes direkte til tinglysning.
  40. Som en konsekvens af adgangen til at basere lån på særligt dækkede obligationer er det tankeligt – hvis disse lån skulle opnå en større udbredelse – at fremtidige omprioriteringsklausuler udtrykkeligt vil give tilladelse til, at også sådanne lån vil inddø i klausulen som lån, der respekteres.

En sådan klausul, der er udtryk for en forhåndsaccept fra panthaveren af, at der på de i klausulen angivne betingelser optages størst muligt låne på en forprioritet, har fået særlig aktualitet i takt med de senere års liberalisering af realkreditlovgivningen, der har udmonteret sig i en udgang til at »konverteres« ældre og mere byrdesfulde lån til nye realkreditlån, hvis nominelle rente typisk vil være langt lavere end de oprindelige lån, og hvis afdragsprofil vil være mere gunstig set ud fra en skyldners synspunkt. Sigtet med den gengivne klausul er at forbedre en skyldners muligheder for at få placeret mindre byrdesfulde lån i ejendommen. Provnuet ved låneomtægningen skal derfor primært, jf. klausulens eget indhold, bruges til at indsri de hidtidige lån. Et eventuelt overskydende beløb skal tilfalde den eller de efterstående panthavere og skal principielt ikke medvirke til at forbedre skyldnerens aktuelle likviditet. Låntagerens omkostninger ved omprioriteringen – gebyr til låneformidler, tinglysningsafgift mv. – kan dog forholdsvis afholdes af provnuet.

En efterstående panthaver, hvis pantebrev er placeret længere nede i prioritetsrekkesordenen, får enten direkte andel i låneprovenuet (hvis dette er tilstrækkeligt stort) eller indirekte gavn af, at låneprovenuet udbetales til en i forhold til ham bedre prioriteret efterpanthaver, hvorved han vil kunne rykke længere frem i prioritetsordenen.

Forhåndsaccepten skal respekteres af pantekreditor, uden at han herved kan stille betingelser, som ikke har hjemmel i omprioriteringsklausulen, jf. afgørelserne U 1994.609 SH og U 2003.1581 H, der begge tiltrådte, at Forbrugerombudsmanden havde nedlagt forbud i henhold til markedsføringsloven over for en kreditor, som ville kræve renteforhøjelse som betingelse for at opfylde en sådan klausul, og som i øvrigt fastslog, at pantekreditor ikke uden særlig aftale kunne betinge sig gebyr for meddelelse af en respektipætning i henhold til TL § 15 a, se om denne bestemmelse nedenfor i afsnit 2.4.

Konverteringsmuligheden har imidlertid bl.a. rejst det særlige spørgsmål, om en skyldner (pantsetter) uden yderligere samtykke fra den panthaver, i hvis pantebrev en rykningsklausul med det anførte indhold er opfagten, eller uden samtykke fra efterstående panthavere i øvrigt, kan konverte et foranstående lån med en restløbetid på f.eks. 20 år til et nyt lån med en længere løbetid, f.eks. 30 år.

Baggrunden for det rejste spørgsmål er, at en efterstående panthaver – som beskrevet foran i afsnit 1.2 – i modsetning til TL § 40, stk. 3, normalt vil kunne modsætte sig, at der sker en nedsettelse af størrelsen af afdragene på foranstående lån med den virkning, at hans oprykningsret forsinkes, jf. foran i afsnit 1.1.1. Derimod opstår der ikke ved anvendelse af en omprioriteringsklausul som den gengivne et spørgsmål om samtykke

til en forhøjelse af renten, jf. at klausulen selv har taget højde herfor med ordene »og nu til forhujet rente«.<sup>41</sup>

Ved en ændring af den tidligere realkreditlov i 1989, hvorved den udvidede konverteringsmulighed blev lanceret, og hvorefter konvertering kunne ske, selv om det nye lån havde længere løbetid og ændret afdragsprofil, blev der som § 10 a, stk. 9, i loven indsat en bestemmelse, hvorefter lån i medfør af de ændrede regler kun kunne ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddelte samtykke hertil, se herom *Lynge Andersen m.fl.: Kreditretlige Emner* (2. udg. 1997) s. 61-62, hvor også den her behandlede problemstilling er drøftet. Den nævnte bestemmelse udgik imidlertid ved en ændring af realkreditloven i 1992 og fandtes heller ikke i en senere version af loven (fra 1993).

Allerede i en udtalelse fra 1990 (skrivelse af 23. maj 1990 til boligministeriet (j.nr. L.A. 1990-2504-8)) havde justitsministeriet imidlertid omtalt spørgsmålet.

Justitsministeriet fandt, at det vil afhænge af indholdet af en eventuel rykningsklausul, om en efterstående panthaver er forpligtet til at rykke for et nyt lån. Såfremt klausulen er udformet i overensstemmelse med den foran gengivne klausul – og altså indeholder vilkår om, at nettoprovenuet af det nye lån skal anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående lån i prioritetsrækkefølgen (almindelig omprioriteringsklausul) – skulle ombytningen til et lån med en længere afdragstid efter ministeriets opfattelse respekteres af den efterstående panthaver.

Ministeriets begrundelse herfor var, at en sådan omprioritering ikke indebærer nogen risiko for efterpanthavere, der på grund af betingelsen om anvendelse af provenuet ikke risikerer at stå mere yderligt placeret end før, hvis det ender med, at ejendommen kommer på tvangsauktion. En sådan klausul vil derfor i almindelighed indebære, at panthaveren vil være forpligtet til at rykke f.eks. for et 30-årigt omix-lån<sup>42</sup>, dvs. lån, hvis finansiering sker gennem såvel annuitetsobligationer som serieobligationer.<sup>43</sup>

Under hensyn til, at en almindelig omprioriteringsklausul efter sin formulering alene undtager indeksregulerede lån og stående lån, må den

41. Visse omprioriteringsklausuler indeholder dog tillige »stilladelse« til optagelse af lån med forlænget løbetid (maksimalt 30 år), hvorfor problemet falder væk i forhold til sådanne panisættervenlige klausuler.

42. Ved annuitetslån forstås lån, hvor ydelsen i rentebindingsperioden udgør en fast procentdel af hovedstolen. Ved serielån udgør afdraget en fast procentdel af hovedstolen. Et stående lån er et lån, hvis hovedstol ikke afdrages, men forfalder til indfrielse ved lånets udløb. Se i øvrigt *Bent Iversen m.fl.: Realkreditloven med kommentarer* (1990) s. 72-75.

efterstående panthaver, når en sådan klausul er anvendt (med forbehold for indekserede lån og stående lån) antages at have accepteret en ny form for ombytning til et nyt realkreditlån, herunder også til et nyt realkreditlån i euro, jf. *Anton Holmgård Nielsen* i U 2002 B s. 461-464.

Herudover vil man formentlig tillige kunne tillægge klausulen den effekt, at det efterstillede pantebrev skal respektere udvidelser af låns grænser, der muliggøres ved senere lønændringer, smh. U 1983.429 V, der er omtalt nedenfor i dette afsnit.

Det princip, der er udtrykt i U 1983.429 V – som i øvrigt forekommer velbegrundet – vil formentlig føre til, at en forhåndstilladelse til at respektere »lån af offentlige midler« uden at have undtaget særlige lån må forpligte panthaveren til også at respektere et fremtidigt realkreditlån, hvorved der ydes pantsetteren et delvis *afdragsfrit* lån (populært betegnet »pauselån«).

Afgangen til ved bellåning af ejerboliger og fritidshuse at yde realkreditlån med afdragsfrihed blev indført ved lov om realkreditlån og realkreditobligationer (LRR), der trådte i kraft den 1. oktober 2004. Denne nydannelse i realkreditlovgivningen førte til en række nye realkreditprodukter, hvor afdragsfriheden frentredes på forskellig måde. Som almindelig regel gælder dog, at fastforrentede lån kun ydes med afdragsfrihed i den indledende del af lånets løbetid, medens kortrentelån (rentetilpasningslån mv.) ydes med valgfrihed med hensyn til, hvornår i løbetiden den eller de afdragsfrie perioder placeres. I alle tilfælde skal produkterne overholde de gældende regler om balance mellem på den ene side indbetalinger på pantebrevene (lånen) og på den anden side udbetalinger på obligationerne. Afdragsfrihed kan i princippet bevilges på et allerede ydet lån, jf. *Alex Nymark* i Fuldmægtigen 2003 s. 235.

Realkreditlån til ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse kan efter udgangspunktet i LRR § 4, stk. 1, ikke ydes, således at de amortiseres langsommere end et 30-årigt lån, der amortiseres over løbetiden med en ydelse, som udgør en fast procentdel af hovedstolen, dvs. som *annuitetslån*.

Dette udgangspunkt brydes imidlertid af LRR § 4, stk. 2, hvorefter kravet i § 4, stk. 1, inden for lånets løbetid kan fraviges for en periode af op til 10 år. Det følger dog af formuleringen af § 4, stk. 2, at betingelsen i § 4, stk. 1, om, at amortisationstiden ikke må overstige 30 år, under alle omstændigheder må overholdes.<sup>43</sup>

43. Se dog foran i kapitel 8, afsnit 3.2, om muligheden for at forlænge amortisationsperioden for SDRO-lån ud over 30 år.

Hvis en panthaver er villig til at respektere en omprioriteringsklausul, men på den anden side ikke ønsker sin oprykningsret i henhold til TL § 40, stk. 3, bremset i en afdragsfri periode, må han imødegå dette ved i formuleringen af omprioriteringsklausulen at tage et udtrykkeligt forbehold herom og ellers ikke »nejs med« et forhåndssamtykke om kun at respektere »lån af offentlige midler«.

Tilbage står dog bl.a. det tvivlsspørgsmål, om den efterstående pant-haver ved i omprioriteringsklausulen at have undtaget *stående lån*, se ovenfor om formuleringen af en almindeligt forekommende omprioriteringsklausul, der undtager bl.a. denne type lån, må anses tilstrækkeligt klart at have modsat sig enhver udsættelse af amortisationen af et for-anstændende realkreditlån.

Et stående lån er karakteriseret ved, at der *overhovedet ikke* i lånets løbetid afdrages på lånnet, og at der alene betales renter og bidrag. Det rigtige er formentlig at antage, at det afdragsfrie lån, der ydes i henhold til LRR § 4, stk. 2, må sidestilles med stående lån, og at det derfor vil kræve samtykke fra den efterstående panthaver at indsætte et sådant lån på forprioriteten. Dette underbygges tillige af, at stående lån i dag kun i ganske få tilfælde udbydes med en løbetid på over 10 år.

Hvis rykningsklausulen ikke pålægger pantsætteren at anvende låne-provenuet til afskrivning på gælden i prioritetsordenen, eller hvis det efterstående pantebrev overhovedet ikke indeholder nogen ryknings-klausul, følger det utvivlsomt af TL § 40, stk. 3, 2. pkt., at konvertering til et lån med utsat amortisation kræver efterpanthaverens samtykke. Afgørelsen i U 2003.2621 Ø, der er omtalt foran i kapitel 8, afsnit 1.4, tog alene stilling til det tinglysningsmæssige aspekt om forholdet til bestemthedskravet i TL § 10, stk. 3 [nu stk. 2], der fandtes opfyldt. Lands-retten fastslog herudover, at den omstændighed, at der ikke i pantebrevet var taget stilling til, om der som følge af afdragsfriheden skulle indhentes samtykke fra eventuelle efterstående rettighedshavere, dvs. det her behandlede *materielle* spørgsmål, ikke kunne medføre afvisning fra tinglysning.

På baggrund af de massekonverteringer, der ville være en nærliggende følge af det markante rentefald i begyndelsen af 1990'erne, afgav Finanstilsynet i juli 1993 i samarbejde med Realkreditrådet en »Redegørelse for nogle aspekter af massekonverteringer«. Om forholdet til efterstående panthavere hedder det i redegørelsen (s. 20):

Er der ved omprioriteringen efterstående panthavere, skal disse i hvert enkelt tilfælde give en egentlig tilladelse til ombytningen, medmindre et af følgende to forhold gør sig gældende:

1) De efterstående pantebreve er forsynet med en omprioriteringsklausul. Det vil sige, at der er en bestemmelse i pantebrevene, som fastslår, at pantebrevene respekteres optagelse af lån, f.eks. på betingelse af, at nettoprovnuet anvendes til indfrielse. I dette tilfælde kræves ikke særligt tilslutte fra de efterstående pantehavere, da de skal deres pantebreve forsynes med en respektprægning, der skal tinglyses ifølge lånsglovens § 15 a.<sup>44</sup>

2) Er der ikke en sådann omprioriteringsklausul, må det nye lån holdes inden for samme af § 40, stk. 1, og § 41.

Dette indebærer bl.a., at det nye lån ikke kan rumme finansieringsomkostninger, og at der vil være problemer ved konvertering af kontantlån, da der i disse situationer ikke indfrielse af den bagvedliggende obligationsrestgeld, som er større end kontantlåns restgelden.

Når en rykningsklausul har et andet indhold end det nævnte, og f.eks. ikke foreskriver, at provnuet skal anvendes til indfrielse af eksisterende pantebreve, vil det bero på almindelige aftaleretlige fortolkningsregler, under hvilke betingelser klausulen kan påberåbes af pantsætteren.

Retspraksis viser i øvrigt, at individuelt udformede rykningsklausuler ikke altid vil være uformet således, at tvivlsspørgsmål om klausulerne rækkevidde helt undgås, jf. *Carstensen og Rørdam: Pant* s. 243-246 og *Bent Iversen: Prioritetsstillinger* s. 33 og 66.

U 1972.395 H angik fortækket af en klausul i et stigerpantebrev om, at pantsætter ved prioritering af ejendommen i kreditforening kunne »afdrages ekstraordinært med 7 % obligationers pålydende». Klausulen fandtes at måtte opfattes som en tilkendegivelse om rykning for kreditforeningens ved, at lånets pålydende ekstraordinært ble afdraget på pantebrevet. Pantsætteren havde anlagt den fortolkning, at rykningsklausulen forpligtede pantehavere til at modtage kreditforeningsobligationer til pari kun.

En tilsvarende i forhold til efterpantehaveren temmelig fortolkning af en respektprægning blev lagt til grund i U 1983.402 Ø. Et efterstående pantebrev, der ifølge sin tekst respekterede et »byggefænomenpantebrev», skulle ikke under en tvangsauction over den pantsatte ejendom stå tilbage for ejerpantebrevet, i det omfang dette sikrede et grundloshold.

U 1983.674 Ø er på lignende hermed, idet det ved dommen blev bestemt, at en i de ting, lyste vedtægter for en ejerelighedsformning indeholdt rykningsklausul omfattende lån fra kredit- og hypothekermøgter, reallænsfond samt fra sparekasser og banker.

44. I Finansrådets skrivelse af 2. september 1993 til pengeinstitutterne (refereret af *Henrik Juul & Jens Lunde i Juristen* 1995 s. 151 ff) er der givet eksempler på en række omkostninger, der kan eller ikke kan fratrækkes, foruden det kan konstateres, hvad der skal forstås ved »nettoprovnuet».

ikke antyges at indebære, at også banklån idet med sikkerhed i ejerpantebrev og pantebrevsklausulen skulle respekteres. Det er dog ikke umuldehart forståeligt, hvorfor banken med sikkerhed i ejerpantebrev faldt uden for de lån, panthaveren skulle respektere.

U 1983.927 H angik forståelsen af en rykningsklausul i et sælgerpantebrev, hvorefter dette skulle respektere optagelse af lån til sådan om- og tilbygning af landejendommen, som består af egenlige bygningsforbedringer, der ikke har karakter af vedligeholdelsen. Pantebrevet fandtes at måtte stå tilbage for lån til bl.a. en kornsilo og et jordtørningsanlæg, idet disse anlæg som omfattet af TL § 38 i bestemmelsen døværende udformning fandtes at indebære en forbedring af pantsikkerheden.

U 1983.429 V, der er omtalt foran, angik en klausul om, at pantebrevet rykkede forsondelig prioritering med lån i almindelig og særlig realkredit. Efter pantebrevets oprettelse var betingelserne for realkreditlån ændret, således at den belåningsgrænse på 342.000 kr., der gjaldt på oprettelsespunktet, nu blev udvidet til 500.000 kr. Efter en sproglig fortolkning blev et lån på 500.000 kr. sidestillet med de i rykningsklausulen omhandlede lån, idet retten lagde vægt på, at panthaveren ikke havde taget forbehold om belåningsgrænsen og på, at ændringen af denne ikke var en så fjerntliggende mulighed, at panthaveren ikke kunne have taget den i betragtning.

Se derimod U 1985.420 V, der angik forståelsen af en i et i 1977 udstedt pantebrev indeholdt rykningsklausul, der var begrænset således, at den kun kunne påberåbes, såfremt ejendommens samlede belåning ikke kom til at overstige ejendomsverdiens. Efter indførelse af kontantværdivurderingen ved 17. almændelige vurdering i 1981 fandtes denne værdi, der ikke ansås blot at være indført af skattetekniske grunde men rent faktisk måtte betragtes som sædvanligt anvendt på priskalkuleringer ved køb og salg af fast ejendom, at være afgørende for, om panthaveren skulle rykke for et nyt lån. Da det nye lån ikke kunne holdes inden for denne vurdering, kunne panthaveren ikke være pligtig at tåle, at det nye lån blev optaget med prioritethed foran for pantebrevet til denne panthaver.

U 1987.636 H lagde i overensstemmelse med en af Den Danske Bankforening afgivet udtalelse til grund, at formålet med tinglysning af en påtegning på et pantebrev, hvorefter »nærstende pantebrev respekterer alene« var at *tydeliggøre* pantebrevets prioritetsstilling, f.eks. i forbindelse med ejerskifte, og at det ikke med en sådan påtegning havde været tilsligtet at opnæve eller begrænse en i samme pantebrev indeholdt rykningsklausul, hvorfor pantebrevsejeren tilpligtedes at rykke for ejerskiftelån til en kreditforening.

I U 1989.412 V gik rykningsklausulen ud på, at et sælgerpantebrev med pant i en fast ejendom på 1.849 m<sup>2</sup>, en beboelsesbygning på 80 m<sup>2</sup> og en fabriksbygning på 500 m<sup>2</sup> skulle respektere nye kreditforeningslån, når provenuet anvendtes til ombygning, tilbygning eller andre varige forbedringer. Efter at der var tilkøbt et ca. 3 gange så stort tilbørsal og opført en stærre tilbygning til fabrikken, ønskede ejeren at optage et kreditforeningslån på 1.320.000 kr. i stedet for det hidtil respekterede lån på 389.000 kr. Det fandtes at ligge uden for panthaverens forudsætninger, at udvidelsen af fabriks-

arealet mv. havde taget et så stort omfang, og han fandtes derfor ikke at skulle betale tilbage det nye lån.

U 1991.67 V angik en bestemmelse i en uopsigelig lejeaftale, hvorefter aftalen hertil skulle respektere et realkreditlån på 219.000 kr., som tinglyktes samtidig med lejeaftalen. Aftalen fandtes at måtte forstås som en fravigelse af bestemmelserne i lejeaftalen § 7, stk. 2, 2. pkt., hvorefter en tinglyst lejeaftale normalt respekterer et nyt offentligt lån. En senere tinglyst realkreditlån skulle derfor ikke respekteres.

Et svært fortolkningsproblem forelå i U 1999.670 Ø: Et pensionskassepartiet, indeholdt bestemmelser om, at debitor D ved indfridelse skulle betale den kapitaliserede værdi af fremtidige ydeler beregnet på grundlag af den effektive lånerente på indfridelsespunktet. I forbindelse med indfridelse af pantebrevet opstod der uenighed mellem D og kreditor, P, idet D mente, at indfridelseskursen skulle beregnes på grundlag af den effektive låncense i et anerkendt lånecinstitut, medens P gjorde gældende, at gennemsnittet af den effektive rente for 30-årige byggeobligationer skulle legges til grund. Landstinen gav P medhold med henvisning til, at P's fortolkning, der særligt var blevet anvendt af pensionskasserne, efter alt foreliggende måtte anses som et hensigtsmæssigt og rimligt indfridelsewilkår, hvorimod D's fortolkning af vilketret ville kunne modføre vilkårlige resultater.

Afgørelserne U 1988.145 H og U 1988.148 H angik de fortolkningsproblemer, der skyldtes tilstedsverdien af en almindelig oprioneringsklausul i højforrentede uopsigelige pantebreve (pensionskasselinje). Den indbyrdes uoverensstemmelse, der forelå mellem oprioneringsklausulen og bestemmelserne om uopsigelighed, fandtes at føre til, at oprioneringeklausulen som udgangspunkt måtte forstås med forbehold af uopsigelighedsbestemmelserne. Se også U 2004.1395 Ø, i hvilken en række skyldnødere, som havde optaget pensionskasselinje, ikke fik medhold i, at indfridelseskurserne var så urimelige og ukartet formuleret, at de kunne få medhold i, at de var berettiget til at indfri pantebrevene til par kurs. Om problemstillingen se Nørgaard og Werlauff i U 1987 B s. 9-16, U 1987 B s. 186-189 og U 1989 B s. 65-67 samt Kristian L. Knudsen i U 1989 B s. 265-268 og berøvetor Nørgaard og Werlauff i U 1989 B s. 363-365, hvorefter det ikke er obligationsettens almindelige regel, at debitor ifølge et geldsbrev har ret til at fragte sig ved indfridelse (til kurs parti) når som helst. Konflikten i de nævnte til dels enstændige sager, hvortil fojer sig bl.a. afgørelserne U 1988.814 Ø og U 1989.176 Ø, angik med andre ord tilfælle, hvor der i samme pantebrev fandtes indbyrdes modstridende eller pladsede urimelige vilkår mv., og angik forholdet mellem pantsætteren og pantbøveren, medens de tidligere nævnte afgørelser om oprionering mv. alle angik en (eventuel) konflikt mellem et eksisterende og et nyt pantebrev, der ønskedes lyst med forprioritet.

**2.4 TL § 15\***

TL § 15 a, stk. 1, 1. pkt., indeholder en regel om tinglysing, der indebærer, at et nyt pantebrev, som en rykningsklausul i et allerede tinglyst pantebrev tillader optaget på forprioriteten, normalt ikke kan tinglyses (uden retsanmærkning), medmindre det pantebrev, der indeholder klausulen, bliver forsynet med en påtegning om, at det respekterer det nye pantebrev.

§ 15 a er begrundet i et ønske om at undgå den undertiden fortolkningsmæssigt vanskelige opgave at afgøre, hvorvidt der er overensstemmelse mellem rykningsklausulen og det nye pantebrev. Der gives således panthaveren i henhold til det pantebrev, der indeholder rykningsklausulen, lejlighed til forud for rykningen at konstatere, om vilkårene i det nye pantebrev er i overensstemmelse med de vilkår, han i rykningsklausulen har stillet for at gå med til den andrede placering.

Påtegningen er ufor nøden, såfremt rykningsklausulen tillader optagelse af et pantebrev med et *bestemt beløb*, og det ved tinglysningen kan plæses, at andre i pantebrevet ansørte betingelser for tilbagerykningen er opfyldt, jf. § 15 a, stk. 1, 2. pkt. En ny påtegning er med andre ord overflodig, hvis det ved at sammenholde det nye pantebrev med rykningsklausulen og tingbogens indhold i øvrigt kan konstateres, at eventuelle betingelser for lysning af det nye pantebrev med bedre prioritet end det ældre er opfyldt. Bestemmelsen finder heller ikke anvendelse på vedtigelser i pantebreve til staten, kommunerne og realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, jf. § 15 a, stk. 2.

En typisk omprioriteringsklausul vil ikke være bundet til et bestemt beløb, hvorför hovedreglen i § 15 a, stk. 1, 1. pkt., vil kræve, at det pantebrev, der indeholder klausulen, forsynes med den rykkende panthavers påtegning om, at hans pantebrev respekterer det nye lån.<sup>45</sup>

§ 15 a gælder også for rykningsklausuler i skøder, jf. Østre landsretskendelse af 3. september 1985 (2. afd. nr. 201/1985) og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 243. Den supplerende påtegning meddeles i så fald på skødet.

§ 15 a er oprindeligt indsat i tinglysningsloven i 1974 ved lov nr. 318 af 19. juni 1974 om bekæmpelse af skadelig økonomisk virksomhed, idet det var påvist, at der tidligere var sket misbrug af rykningsklausuler over for långivere, der ikke på forhånd havde fuldt overblik over betydn.

45. Respekt påtegningen skal tinglyses, jf. U 1994 487 V. Heroverfor *Bent Iversen og Hans Williamsen* i U 1994 B s. 292-295.

ningen af klausulerne, se nærmere Bent Iversen: Prioritetsstillinger i spørgsmålet om, hvorvidt panthaveren er pligtig til give sit pantebrev en den fornødne påtegning. Dette afgøres af de materielle regler, dvs. om rykningsklausulen – korrekt fortolket – pålægger panthaveren en sådan forpligtelse. Er panthaveren materielt forpligtet til at respektere en nu optaget lån, er han også forpligtet til at give sit pantebrev en § 15 a-påtegning om respekt af det nye pantebrev, når en sådan påtegning er nødvendig, for at det nye pantebrev kan tinglyses uden retsanmærkning, jf. ovenfor om U 2003.1581 H. og i overensstemmelse hermed *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 217. I tvivlstilfælde må spørgsmålet afgøres af de almindelige domstole.<sup>46</sup>

Ud over ikke at finde anvendelse på vedtagelser i pantebreve til staten, kommuner og realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, gælder § 15 a heller ikke på vedtagelser i pantebrevo til pengeinstitutter, hvis pantebrevet udelukkende indgår som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer (SDO-lån), jf. 15 a, stk. 2.<sup>47</sup>

I U 1994 B s. 329-33 tager H. Krag Jeppesen og Hans Willumsen afstand fra, at en pantebrevskreditor, når pantebrevet ved dets udstedelse er forsynet med en sædvanlig omprioriteringsklausul, skulle kunne kræve sig betalt for at forsyne pantebrevet med en påtegning i henhold til TL § 15 a, modmindst der foreligger aftale herom, jf. nu U 2003.1581 H. Der var ikke i det i sagen omhandlede pantebrev aftalt eller forbeholdt en ret for panthaver til at kræve gebyr først, og da der ikke kunne antages at være skabt en bindende sædvanlig eller kutyme, som gav ret til gebyr, var panthaveren ikke berettiget til at betinge respektpligtningen af betaling af en sådan ydelse. Anderledes Henrik Juul & Jens Lærke: Juristen 1995 s. 151-153 og samme i Juristen 1999 s. 76.

I den ovenfor omtalte U 1994 609 SH fik Forbrugerrombudsmanden medhold i, at en pantekreditor i henhold til et pantebrev, der indeholder en sædvanlig klausul om respekt af størst muligt lån i realkreditinstitut, ikke var berettiget til at gøre meddelelse af respektpligtning betinget af renteforhøjelse, yderligere ejendomstegebyr eller andre ændringer. Også i andre sammenhænge har domstolene fastholdt, at gebyr krever særlig bjemmel, jf. U 1999.1035 V og U 1999.574 Ø om opkrevning af inkassogebyrer.

46. Tinglysingssretten afgør ikke ved en eventuel retsanmærkning om, at TL § 15 a ikke er iagttaget, det materielle spørgsmål om pantebrevets prioritetsstilling.

47. Tilføjelsen om SDO-lån er indsat i § 15 a i forbundet med vedtagelsen af lovgivningen om særligt dækkede obligationer ved lov nr. 577 af 6. juni 2007, se herom foran i kapitel 8, afsnit 3.2.

### 3. Indekspanterrettigheder

TL §§ 40 a, 40 b og 41 a, der blev indsatt i loven i 1982, oversører det system, der findes i § 40, til med visse modifikationer at gælde også for indekspantebreve. I det følgende vil de nævnte regler kun blive kort beskrevet, idet ændringerne i det udbud af realkreditlån, der findes i dag, har betydet, at indeksbaserede realkreditlån har mistet en stor del af deres praktiske betydning. Der findes dog fortsat i investorers pantebrevsporteføljer et større antal indekspantebreve.

Baggrunden for reglerne var, at det ved lov nr. 81 af 17. marts 1982 blev tilvejebragt hjemmel for, at realkreditlån fremtidig kunne ydes som indeksregulerende lån, dvs. lån, hvor rente, afdrag og restgæld løbende reguleres i overensstemmelse med udviklingen i et på forhånd aftalt indeks. Indekslån er en variant af kontantlån, der tilbagebetales efter et særligpræget princip, idet det tilsigtes, at der hver termin afdrages en lige stor del af den regulerede hovedstol.

Det centrale mål med indeksering af pengefordringer er at opnå fast værdi af en kapital ved justering i takt med prisudviklingen.

Før kreditor ligger indeksringens værdi derfor i, at den lånekapital, han stiller til rådighed, bliver verdifast på samme måde som tilfældet ville have været ved stabile priser. For skyldneren er modstykket hertil, at gælden bliver verdifast, dvs. at den ydelse, han skal præstere over for kreditor, ved konstant realindkomst vil udgøre en konstant del af skyldnerens løbende indkomst.

Forrentningen af et almindeligt lån sker med en rentesats, der normalt vil være højere end den, der fastsættes for et indekslån, idet den højere rente ved et traditionelt lån skal kompensere den formindskelse af gældens realeværdi, som inflationen medfører.

Når restgælden i henhold til et indekspantebrev reguleres, f.eks. i overensstemmelse med svingningerne i nettoprisindekset, kan gældens reelle værdi fastholdes, hvorfor den nominelle rente kan være lavere end for traditionelle lån, for hvis vedkommende gælden ikke reguleres.

Lovgivningen om indeksregulerede realkreditlån medførte ikke nogen begrænsning i adgangen til at aftale indeksregulering i private pante breve. Også forud for ændringen af tinglysningsloven i 1982 var det muligt at tinglyse indeksregulerede pante breve, idet betingelsen i den foran i kapitel 8 omtalte bestemmelse i TL § 10, stk. 3 [nu stk. 2], om, at indholdet af et dokument for at kunne tinglyses skal være »endelig fastsat«, er anset opfyldt, når blot indeksreguleringen på forhånd er fastlagt således, at der ikke senere kan rejse tvivl om, hvorledes eventuelle reguleringer skal foretages.

Tinglysningsloven er imidlertid udformet med henblik på traditionelle pantebreve uden indeksregulering, og for at undgå tvivl om, hvoredes indekspantebreve skal behandles – bl.a. i henseende til ombytning og oprykning – blev det fundet hensigtsmæssigt at udfærdige udtrykkelige stærregler herom. Ändringerne i loven blev udformet under henbrygningen til, at indekslånesystemet antoges at kunne få en mere almindelig udbredelse også ved lån ydet af andre långivere end realkreditinstitutter.

Ved oprettelsen af et privat indekspantebrev er parterne ikke bundet til at anvende den reguleringmekanisme, der følger af lovgivningen om indeksregulerede realkreditlån.

### 3.1 TL § 40 a – aftale om oprykningsret

Foran i afsnit 1.2 er der redejort for, at en efterstående panteret under visse betingelser, jf. § 40, stk. 3, 1. pkt., gyldigt kan forbeholde sig oprykningsret, efterhånden som en foranstående panteret afdrages efter en i forpantebrevet inddholdt tidsplan, der noje på forhånd fikserer såvel forfaldstid som størrelsen af det enkelte afdrag.

I indekspantebreve kan der ikke – netop på grund af indekseringen af ydelsene – på forhånd beregnes en normale af de afdrag, der skal erlanges under låneforlabet. Det er derfor i TL § 40 a indsat en særlig hjæmme for oprykning i forhold til indekspantebreve, idet det i det efterstående pantebrev kan aftales, at panteretten i henhold til dette pantebrev rykker op efterhånden som indekspanteretten afdrages eller indfries ved betalinger, der efter indekspantebrevets er tidsfeste. Den aftalte oprykning er gyldig nuanceret § 40, stk. 3a, dvs. selv om de tidsfestede afdrag på grund af reguleringsmuligheden ikke på forhånd kan fikses nemmelt, og selv om resultatet – i hvert fald i den forste del af lånets løbetid – ofte vil kunne blive en »ondrykning« i stedet for en oprykning af det efterstående pantebrev. Dette skyldes, at indekstillæggene på dette tidspunkt vil oversigne de betalte afdrag.

Derimod rykker den efterstående panteret ikke op ved erlangelse af ekstraordinære afdrag, herunder ejerkraftsafdrag, eller ved ekstraordinær indfrielse af indekspanteretten, hvilket svarer til ordningen efter § 40, stk. 3. I stedet vil der i disse tilfælde opstå en »indeksreguleret ejerpant«, dvs. et ejerpant, der reguleres i overensstemmelse med den regulering, der vilde være aktuelt med henbrygning til hovedstolen ifølge det indeksregulerede pantebrev, dersom dette var forblevet stående. Ejerpanten vil derfor typisk vokse i starten af forlabet for senere at formindskes. Dette ejerpant kan ejeren af den pantsatte ejendom råde over, jf. § 40, stk. 1 – dog mod respekt af den ordinære oprykningsret, der tilkommer den efterstående panteret, jf. Bent Ingers, Prioritetsstillinger s. 207. Den

ledige plads, der opstår ved indtræde, forinden indekspantebrevet efter sit indhold er forlægsgennemtjort, reguleres på samme måde som det indtrædende lån.

Hvis det skyldige restbeløb i henhold til et indekspantebrev bliver mindre som følge af, at det valgte indeks falder, rykker til gengæld de efterstående i ejendommen berettigelse op, uanset om de har betinget sig oprykning eller ej. Dette er en virkning af, at de efterstående skal respektere et beløb i »indeks-kroner og ikke et beløb i »almindelige kroner.

Såfremt der sker henstand (faktisk eller bevilget) med erlæggelse af afdrag på indekspantebrevet, kan efterpanthaveren – svarende til reglen i § 40, stk. 3, 3. pkt. – kræve et til henstandsbeløbet svarende beløb udbetalt til sig til afskrivning på sit eget tilgodehavende hos panteretten, jf. § 40 a, stk. 2. Behovet for, at den i forhold til en indekspanteret efterstående panthaver kan reagere over for henstand med afviklingen af forprioriteten, er så meget desto større, som han i modsat fald måtte risikere, at der pålab »indeksbeløbe på det eller de afdrag, hvormed der var givet henstand.

Virkningerne af, at der gives henstand med betaling af renter på et foranstående indekspantebrev, er de samme, som i modsætning til reglen i § 40, stk. 4, 1. pkt., gælder for de traditionelle pantebreve, idet § 40 a, stk. 2, ikke griber ind i andre dele af § 40 end i § 40, stk. 3.

### 3.2 TL § 40 b, stk. 1 – ombytning

Som omtalt i afsnit 1 bygger tinglysningsloven på, at der i forholdet mellem flere panthavere i fast ejendom – i hvert fald som et teoretisk udgangspunkt – gælder det udgangspunkt, at en panteret bevarer den plads i prioritetsrækkesordenen, på hvilken den oprindeligt er blevet placeret. Denne ordning indebærer derfor, at ejeren af ejendommen kan råde over en ledigbleven plads alene med de – til gengæld meget praktiske – begrænsninger, der følger af bl.a. § 40, stk. 3-6, og § 41.

Reglen i § 40 b udgør en yderligere begrænsning i ejerens ombytningsret, idet reglen findes anvendelse i forhold til efterstående og sideordnet berettigede, som ikke har samtykke i besættelsen af en ledig plads med en indekspanteret. § 40 b skal sikre de nævnte berettigede i de tilfælde, hvor indeksreguleringen i pantebrevet bevirket, at de afdrag, der bliver erlagt, ikke kan opveje indeksstigningen, således at den udvidelse af indekspanteretten, der herefter indtræder (»indekspunklen«), ikke kan rummes på den oprindeligt ledige plads. Et er nemlig, at en efterstående panteret – der ikke har klausul om oprykning – ikke kan forvente at få en bedre plads end den, den fik tildele ved stiftelsen. Noget andet er at blive presset ned på en ringere plads som følge af, at prisudviklingen i overensstemmelse med et aftalt indeks fører øget testgælden på et foranstående pantebrev.

Hvis én af de efterstående eller sideordnet berettigede har tiltrådt, at forvalteren (eller en sideordnet pantebret) ombrydes med en indekspantebret, får udvidelserne på indekspantebrevet, som er en følge af den aktuelle regulering, og som ikke kan rimme på pantebrevets plads, prioritet efter samtlige efterstående og sideordnede pantebrev i ejendommen på tidspladsen for indekspantebrevets oprettelse, jf. § 40 b, stk. 1, 1. pkt. På den plads, hvor udvidelserne er rykket ned, får de til gengæld prioritet frem for næste tilkommende pantekræftigheder m.m.

En placering af opskrivninger på indekslånet efter de på oprettelsesstidspunktet tilstødende rettigheder over ejendommen kan dog undgås, såfremt ejeren har forbeholdt en bestemt anden ledig plads for disse udvidelser, jf. § 40 b, stk. 1, 2. pkt. Udtrykket »bestemt« indebærer, at en sådan eventuel ledig plads må være angivet så præcist – såvel størrelsesmæssigt som i henseende til dens prioritet – at der ikke for tinglysningssystemet kan være tvivl om, hvilken konkret plads i prioritetsordenen, der er tale om. En sådan bestemthed er ikke til stede, såfremt pantebrevet blot indeholder en i almindelige vendinger holdt henvisning til »eventuelle ledige pladser« og heller ikke, såfremt pantebrevet blot tilbegger sig »bedst mulig prioritet«, jf. Carstensen og Rørdam: Pant s. 266-267 og Bent Iversen: Prioritetstillinger s. 211.

Det følger allerede af TL § 40, stk. 1, at en *andens ikke optidet* plads i prioritetsordenen ikke kan forbeholdes for udvidelser på det nyindsatte indekspantebrev.

Tinglysningsmæssigt må der, når pladsen ikke er tilstrækkeligt præcist angivet, regeres med øfring for så vidt angående lysisning på den utilstrækkeligt identificerede plads. Hvis den påberørte plads (*andens*) ikke – således som det fremtræder for tinglysningssystemet – er ledig, lyser pantebrevet med retsanmerkning.

Hvis ikke alle efterstående og sideordnet berettigede har tiltrådt optagelsen af et indekslånt på forsynetheden, lyser indekspantebrevet for det første med retsanmerkning om de pantekræftigheder, der ikke har moddelt samtykke. Er der *fordøj* for disse rettigheder lyst pantebreve, som har tiltrådt besættelsen af den ledige plads med en indekspanteret, må der dernest lyse med retsanmerkning også om disse foranstilende pantebreve. Dette skyldes, at det ofte vil være en bristende forudsætning for et meddelel samtykke (til ombytningen med et indekspantebrev), at forholdet til de efterstående prioriteter ikke er bragt i orden. Retsanmerkningen skal tjene som en advarsel om, at der i sådanne tilfælde vil kunne opstå en næsten uleselig tvivl om prioritetsrekkesfolgen.<sup>48</sup>

Hvis indekspantebrevet begærs lyst med respekt af samtlige rettigheder i ejendommen, dvs. på sidstepladsen i prioritetsordenen, opstår der naturligvis ikke noget spørgsmål om samtykke.

48. Det vil formentlig her – som flere andre steder i tinglysningssystemet – skabe vanskeligheder, når et digitalt tinglysningssystem (tinglysningsmotoren) automatisk skal fastslå, om retsanmerkning skal meddeles eller ej.

### 3.3 Oprykning – TL § 40 b, stk. 2

Hvis der i et efterstående pantebrev gyldigt er betinget oprykningsret i forhold til forprioriteten, gælder der særlige synspunkter, såfremt forprioriteten uden de efterståendes samtykke ombyttes med et indekspantebrev.

Opragningen af et indekslån vil ofte betyde, at oprykningen sker i et langsommere tempo end oprindeligt forudsat – typisk såfremt den oprindelige forprioritet var et traditionelt pantebrev – men også hvis ombytning af et indekspantebrev sker med et andet indekspantebrev med et mere prisforsomt indeks.

I begge tilfælde – jf. henvisningen til niveau § 40, stk. 3, som til § 40 a – bestemmer § 40 b, stk. 2, 1. pkt., at den efterstående panteret efter tinglysningen af indekspantebrevet skyldes op, i det omfang denne efter indholdet af den tidligere forprioritet ville være skyldet op. Den efterstående skal med andre ord hverken respektere en udsættelse af oprykningen, der skyldes henstand med betaling af afdrag på forprioriteten («henstandspuklen»), eller som skyldes den eventuelle foregelse af restgelden, der har baggrund i den i ombytningspantebrevet aftalte regulering («indekspuklen»).

I det omfang der efter § 40 b, stk. 2, 1. pkt., sker oprykning, uanset at der indrammes pantsættetens henstand med betaling af afdrag på forprioriteten, medfører reglen et resultat, der afviger fra det, der i henhold til § 40, stk. 3, og § 40 a, ville følge af en henstand med betaling af afdrag, når efterpanthaveren har oprykningsret. Den del af det nye indekspantebrevs restgeld, som på grund af den effektive oprykning fortrænges fra forprioriteten, får prioritet næst efter samtlige de efterstående og sideordnede berettigede i ejendommen, jf. § 40 b, stk. 1, 1. pkt. (ovensfor i afsnit 3.1).

### 3.4 Rykningsklausuler

I tilslutning til TL § 41 (omtalt foran i afsnit 2.1) er det i § 41 a præciseret, at en efterpanthavers respekt af »offentlige midler«, jf. § 41, stk. 1, og hans respekt af de særlige lån, der er omtalt i § 41, stk. 1, ikke medfører adgang til uden efterpanthaverens samtykke at indsætte et indekspantebrev.

### 3.5 Forholdet til TL § 15 a

Foran i afsnit 2.4 er det omtalt, at bestemmelsen i TL § 15 a, stk. 1, 1. pkt., medfører, at et pantebrev, der indeholder vedtagelse om, at det står tilbage for en ikke tinglyst panteret, skal forsynes med en påtegning om respekt af det pantebrev, der ønskeslyst på den forbeholdte plads. Efter § 15 a, stk. 1, 2. pkt., er en sådan påtegning dog uformøden, når vedta-

gelsen i pantebrevet angår et bestemt beløb, og det ved tinglysningen kan påses, at andre i pantebrevet anførte betingelser for vedtagelsen er opfyldt.

Når et pantebrev ifølge sit indhold respekterer at stå tilbage for et indeksreguleret lån, er kravet om angivelse af et »bestemt beløb« opfyldt – og påtegning følgelig uformoden – når vedtagelsen angår et bestemt antal »indeks-kroner«, og når der ikke kan være tvivl om, hvilket indeks, parterne har valgt til regulering – uafhængigt af såvel panthave-rens som pantsætterens forhold – af restgeld mv.

Rykningsklausulen må udtrykkeligt omfatte muligheden for refinansiering, såfremt amortisationsperioden for indekspantebrevet udløber, uden at lånet er færdigafviklet. Hvis derfor det indekspantebrev, der agtes lyst på den forbeholdte plads, indeholder en refinansieringaklausul, kan tinglysning på denne plads uden påtegning på det rykkende pantebrev ikke ske, medmindre der i rykningsklausulen er taget højde for, at indekspantebrevet vil kunne indeholde en sådan klausul.

## 4. Kreditorforfølgning

### 4.1 Udlæg

Når en kreditor, hvis tilgodehavende hos ejeren af en fast ejendom ikke er sikret ved panteret i ejendommen, foretager udlæg i ejendommen, bliver udlægget placeret på sidstepladsen i prioritetsordenen, jf. TL § 40, stk. 1, 1. pkt., smh. med stk. 1, 4. pkt.

Det kræver kendskab til lovens motiver og forhistorie i øvrigt at udlæde af den ikke ganske klare bestemmelse i TL § 40, stk. 1, 4. pkt., at et udlæg og anden rettsforfolgning altid vil placere sig på sidstepladsen i en prioritetsorden.<sup>49</sup>

En placering (på sidstepladsen) får udlægshaveren, selv om der længere fremme i prioritetsordenen måtte bestå en eller flere ledige pladser (ejerpante), hvorover skyldneren (ejeren af ejendommen) selv kan disponere, jf. bemærkningerne foran i afsnit 1.1, hvorefter det alene er ejeren af den faste ejendom – og ikke tillige ejerens kreditorer – der kan råde over et ejerpant. Udlægget opnår derfor prioritet efter sidste pantsikrede krone, dvs. at udlægget efter omstændighederne vil placere sig inden for rammen af et skadeslosbrev eller et ejerpantebrev, der er ting-

49. Jf. v. Eyben: Pantrettigheder s. 266-267. Se til belysning af § 40, stk. 1, 4. pkt., f.eks. afgørelsen U 1999.1457 Ø og Michael Kristrup m.fl.: Fogedsager, 4. udg. (2009) s. 396.

lyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, men som på udlægstidspunktet kun er delvist udnyttet.

En regel, der medfører, at udlæg i fast ejendom altid placerer sig på sidstepladsen, og som samtidig tillader udlæggets skyldner (ejerne af ejendommen) at råde over et eventuelt ejerpant forude i prioritetsordenen, er i strid med et ellers almindeligt gældende formueretligt princip om, at en kreditorforfølgning kan rettes mod de samme aktiver, som en skyldner selv ved frivillige dispositioner kan råde over.

Reglen om udlægs placering, der blev indført ved en ændring af tinglysningsloven i 1960, kan imidlertid til dels forsvares på baggrund af de uheldige erfaringer med den tidligere regel, hvorefter kreditorer kunne besette ledige pladser i prioritetsordenen. Kritikken mod den tidligere regel var navnlig rettet mod, at et senere udlæg kunne opnå en bedre plads end tidligere foretagne (og tinglyste) udlæg i samme ejendom, når der blot (tilfældigvis) forude i prioritetsordenen befandt sig et ejerpant. Reglen var tilmeld i retspraksis blevet praktiseret således, at et udlæg kunne placere sig på ejerpantets plads uden hensyn til, om udlægshave- ren havde været uden kendskab til, at betingelserne for, at hans retsfor- følgning kunne opnå en sådan fortrinsret, faktisk var til stede.

Det folger af TL § 15, stk. 5, 1. pkt., jf. § 15, stk. 6, 1. pkt., at et do- kument til oplysning om dets prioritetsstilling alene behøver at henvise til de i forvejen på ejendommens blad i tingbogen indførte rettigheder, uden at det er nødvendigt at foretage en oprensning af disse. For et dokument vedrørende panteret, *bortset fra retspant* (udlæg), lovbestemt pant og underpant i et ejerpantebrev, gælder, at dette altid skal angive de enkelte foranstående hæftelser samt disses beløb, jf. § 15, stk. 6, 1. pkt.<sup>50</sup>

Efter fast praksis giver de nævnte bestemmelser ikke anledning til, at tinglysningsssystemet reagerer ved retsanmærkning, selv om udlæg (eller arrest) intet udtaler om deres prioritetsstilling, jf. *Willumsen*: Tinglysningsloven s. 194. Dette gælder uden hensyn til, om udlægget (arresten) ved at placere sig umiddelbart efter den sikrede gæld bryder ind i et kun delvist udnyttet skadesløsbrev/ejerpantebrev, der er placeret på den yderste plads i prioritetsordenen, jf. f.eks. U 1964.757 V om et tilfælde, hvor en udlægsrekvirent havde forsynet en udlægsattest med en påtegning om udlæggets prioritetsstilling. En begæring om tinglysning af påtegningen blev imidlertid afvist under henvisning til, at TL § 15, stk. 4, ikke hjemlede dette.

50. If. foran i kapitel 8, afsnit 3.1, og bemærkningerne i begyndelsen af nærværende kapitel.

Såfremt en panteret, der ikke umiddelbart foran et tinglyst udlæg, er tilmedes klassificeret, at det ville være smidigt i forhold til panteretten at opføre oprykningsret i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, vil også udlægget – ifølge retspraksis – rykke op i den placering, der bliver ledig ved den tidmessigt forudberegnede afvikling af forprisenes. Dette gælder, selv om udlægget ikke opfylder den betingelse selv at indeholde en afdale om oprykning, således som § 40, stk. 3, krever. Hvis en umiddelbar foran udlægget placeret panteret (h.2) ikke har oprykningsret, efterhånden som en i forhold til (h.2) foranstændende panteret (h.1) afvikles efter en tidmessigt forudberegnet plan, antages det derimod, at udlægget ikke ved forbirykning kan rykke op på pladsen, der bliver ledige ved afviklingen af (h.1). En forbirykning ville nemlig som tidligere nævnt være ensbetydende med, at udlægget reelt kom til at besætte et ejerpant, hvilket ville være i strid med § 40, stk. 1, 4, pkt.

Hvis et pantebrev, i hvilket der ved udlæg eller arrest er foretaget indbrud, ønskes ombyttet med et nyt pantebrev – eller begyndt med et nyt pantebrev – er den omstændighed, at retsforfolgningen kan have placeret sig inden for pantebrevet (på et tidspunkt, hvor dette stod på sidstepladsen i prioritetsrekkesorden), ensbetydende med, at der ved tinglyningen må gives retsnærerking om den skete retsforfolgning, jf. *Ildan: Tinglysnings* s. 255, von Eijber: Pantertilbøjder s. 262 og fra retspraksis U 1980. 1070 V.

Adgangen til forud for et udlæg at råde over et ejerpant tilkommer ejeren af ejendommen, lige indtil ejendommen er bortsolgt ved endelig tvangsauktion, jf. § 40, stk. 1, 4. pkt., eller på anden måde end ved tvangsauktion bortselges af et konkursbo eller af et bo, der behandles af bobestyrer, jf. i øvrigt bemærkningerne foran i afsnit 1.1.

## 4.2 Arrest

Så længe en fast ejendom endnu ikke er bortsolgt ved endelig tvangsauktion, bevarer ejeren af ejendommen også i forhold til en i ejendommen foretagen *arrest* retten til at besætte et ejerpant. Arresten kan som retsforfølgningsskridt kun opnå prioritet på sidstepladsen i prioritetsordenen. Reglerne om arrest findes i retsplejelovens §§ 627-640.

Arrest er et såkaldt *foreløbigt sikringsmidde* for et pengekrav. Ved at foretage arrest i en skyldners ejendom opnår kreditor, at skyldneren mister retten til at råde over ejendommen. Derimod opnår kreditor (arresthaveren) ikke beskyttelse over for andre kreditorer, selv om arresten i overensstemmelse med TL § 1 er tinglyst, se for så vidt angår konkursbestemmelserne i KL § 31, stk. 3, hvorefter arrest foretaget inden konkursen bortfalder i forhold til konkursboet. Arresten giver således arresthaveren en ringere beskyttelse end et udlæg, og anvendes derfor kun, når betingelserne for foretagelse af udlæg ikke er til stede, enten fordi kredi-

tor endnu ikke har opnået et eksigibelt eksekutionsgrundlag, eller – hvis et sådant grundlag foreligger – fordi eksekutionsfristen i RPL § 480 endnu ikke er udløbet.

Sætter der – efter at der er tinglyst en arrest på ejendommen – lyses et pantebrev, skal dette efter almindelige regler om rettigheders indbyrdes placering (TL § 1) respektere arresten.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at den plads i prioritetsordenen, som arresten optager, er et ejerpant, som ejeren af ejendommen i modsætning til TL § 40, stk. 1, 1. pkt., har rådigheden over. Arresten sikrer derimod tilstedeværelsen af et aktiv som genstand for retsforfølgning. Hvis der deraf tidsmæssigt esterselvende i forhold til arresten og pantebrevet i ejendommen tinglyses et udlæg, fører afvisningen af at kvalificere den plads, arresten optager, som et ejerpant, til, at dette udlæg – skønt senere tinglyst – går forud for pantebrevet i det omfang, udlægget størrelsesmæssigt kan rummes inden for det beløb, for hvilket arresten er gjort. Udlægget besætter med andre ord arrestens plads.

Det udlæg, der efter det netop anførte placerer sig på arrestens plads, behøver ikke nødvendigvis at være udlæg, som *arresthaveren* (efter at have opnået et eksigibelt fundamentalt fæks. i form af en dom) foretager i ejendommen, jf. U 1975.965 V, U 1976.761 V, U 1985.969 V og U 1992.367 V, det alle fastslår, at også andre udlægshavere kan søge fuldstændigelse i det aktiv, som ved den foretagne arrest er skilt ud fra skyldnerens øvrige formue. En arrest i fast ejendom foretages altså i realiteten til fordel for *samtlige* skyldnerens kreditorer.

Hvis en anden end arresthaveren foretager udlæg på arrestens plads, skal arresten ikke aflyses, blot fordi udlægget i ejendommen bliver indfriet, jf. U 1992.367 V. Hvis det derimod er arresthaveren, der har foretaget udlægget, må det antages, at adgangen til yderligere udnyttelse af arresten bortsættes, hvis arresthaverens udlæg ophører. Hvis den faste ejendom efter arrestens foretagelse og tinglysning overdrages til tredjemand, uden at arresten bliver aflyst, kan den plads, arresten optager, kun udnyttes én gang – af arresthaveren eller af en »vedkommende« tredjemand, jf. U 1985.969 V. Samtidig med, at der blev tinglyst endelig adkomst for køberen af en ejerlejlighed, blev også K1's forelæbige arrest i lejligheden hos sælgeren S for 70.810 kr. endeligt indført. Derefter blev der af K2 foretaget udlæg hos S i lejligheden for 239.653 kr., som tinglystes for *arrestbeboet*, og senere tinglystes i lejligheden et udlæg for 70.810 kr., som K1 havde foretaget hos S. Efter tinglysningen af udlægget til K2 for det fulde arrestbeboet havde der ikke i lejligheden bestået noget yderligere aktiv, som kunne være gjort til genstand for udlæg af S' kreditorer, herunder heller ikke af K1. Herefter fandtes tinglysningen af det sidstnævnte udlæg ikke at burde være sket. K2's påstand om, at K1's udlæg skulle slettes af tingbogen, toges derefter til følge.

At den, til hvem den faste ejendom overdrages, skal respektere arten, er en følge af, at arresten kan gøres gældende over for aftaleerhververne, men ikke over for kreditorer, jf. foran om KL § 31, stk. 3.

#### 4.3 Universalforsøgning (konkurs mv.)

Ved pantsætterens konkurs eller ved lignende universalforsøgning, der rettes mod hans bo, gælder i principippet de samme regler, som er beskr. ved foran i afsnit 4.1-2.

Herudover består der imidlertid i konkurstilsætde en yderligere mulighed for, at kreditorerne kan forbedre deres retstilling, idet konkurslovens regler om omstødelse kan give konkursen en vis tilbagevirkende kraft.

Efter KL § 70 kan således en panteret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse (»pant for tidligere stiftet gæld«), eller som ikke er sikret mod retsforfolgning uden unedigt ophold efter gældens stiftelse, omstødes, hvis sikringsakten er foretaget senere end tre måneder før den relevante fristdag.<sup>51</sup> Den plads, der – så fremt omstødelsen gennemføres – må viges af panthaveren, tilfalder de øvrige (efterstående) rettighedshavere i ejendommen. Konkurskreditorerne (boet) får altså også i denne situation kun indirekte gavn af panterettens bortfald derved, at rettighedshavene i den rækkefølge, som prioritetsordenen afspejler, rykker op på den omstødte panterets plads. Dette er fastslået i retspraksis, jf. U 1967.86 H.

Når det er boet og ikke den faste ejendoms panthavere, der tager beslutning om og gennemfører en sag om omstødelse, kan det imidlertid synes ejendommeligt, at et mindre antal af boets kreditorer, nemlig de, der som panthavere har et tingligt sikret krav, og ikke samtlige kreditorer i boet, skal drage nytte af omstødelsen. Afgørelsen er i strid med den grundbetragtning, at omstødelse principielt bør virke dividendesforhøjende. Resultatet i afgørelsen vil tilmeld efter omstændighederne kunne blive, at dividenden i et bo bliver mindre, nemlig når en panteret, der opnår fyldestgørelse ved (ekstraordinært) at rykke op på den omstødte panterets plads, ikke er forbundet med personlig hæftelse. Resultatet står imidlertid foreløbig fast, jf. U 1983.943 V, der – i overensstemmelse

51. Smh. f.eks. U 2009.2320 H om et tilfælde, hvor en panteret til sikkerhed for et lån i en bil blev omstødt i medfor af KL § 70, da tinglysing af pantebrev ikke var sket uden unedigt ophold efter udbetalingen af lånet. Se i øvrigt om KL § 70 Anders Orgaard: Konkursret s. 123-132.

med 1967-afgørelsen – forudsætter, at reglerne om omstødelse må anses at være givet til vern for efterstående panthavere.

Såfremt et udlæg (placeret inde i prioritetsrækkefølgen) omstødes, vil den ledigblevne plads formentlig ligeledes tilfælde panthaverne, jf. U 1991.822 H, der dog angik udlæg i en fordring. Om tilfælde, hvor en arrest er placeret inde i prioritetsrækkefølgen, dvs. forud for en eller flere efterstående uomstødelige panterettigheder, og herefter bortfalder i tilfælde af konkurs, jf. KL § 31, stk. 3, se Carstensen og Rørdam: Pant s. 230 og Anders Ørgaard: Konkurstet s. 52, hvorefter arresten på baggrund af resultatet i U 1991.822 H må sidestilles med udlæg. Se derimod Torsten Iversen i Revision & Regnskabsvæsen 1995, nr. 8 s. 58 og Bo von Eyben og Peter Møgelvang-Hansen: Kreditorforsøgning 7. udg. (2013) s. 154, hvorefter den ledige plads, der opstår ved arrestens bortfald, tilfælder konkursboet.

KL § 71, stk. 1, hvorefter udlæg, der er foretaget hos en skyldner senere end tre måneder før fristdagen, ikke har retsvirkning i forhold til boet, tager først og fremmest sigte på at ramme udlæg, hvorved der stiftes en ny (rets)panteret i ejendommen. Bestemmelserne giver derfor ikke noget udslag, hvis et pantebrevsudlæg foretages udelukkende i den pantsatte ejendom, idet en panthaver under alle omstændigheder – altså også hvis han har foretaget et uomstødeligt udlæg – skal afvente, at boet træffer beslutning om realisation af ejendommen, jf. KL § 90, stk. 1, smh. med §§ 85-89 og hertil Anders Ørgaard: Konkursret s. 136.

Hølge § 87 tilfælder et overskud ved pantets bestyrelse de panthavere, som ikke opnår fuld dækning ved boets realisation af det pantsatte, og hvis panteret omfatter indtægter af pantet. Et sådant overskud kan bl.a. fremkomme gennem de lejeindtægter, som i kraft af Almindelige Betingelser (A) nr. 4) og Almindelige Betingelser (B) nr. 6) er omfattet af panteretten i en udlejningsejendom.

Afgørelsen i U 1997.611 V er derfor af tvivlsom rigtighed, for så vidt som det ved dommen blev fastslættet, at et realkreditinstitut R i medfør af KL § 75, stk. 1, skulle fralægge sig den berigelse (»det fulde modtagne lejebeløb«), som R angives at have opnået ved inden for 3-månedersfristen at have foretaget udlæg i nogle udlejningsejendomme og oppebåret lejeindtægterne herfra. Efter § 87, stk. 1, medfører nemlig den indtægtspanteret, der er indbygget i Almindelige Betingelser (A) nr. 4) (Almindelige Betingelser (B) nr. 6)), at en panthaver, der ikke opnår fuld dækning ved boets bortsalg af ejendommen, kan oppebære bl.a. lejeindtægter, der hidrører fra ejendommen. Se om kritikken af U 1997.611 V bemærkningerne foran i kapitel 1, afsnit 5.1.1.

KL § 70 gælder kun ved sikkerhedsstillelse for egen geld, hvormed bestemmelsen ikke finder anvendelse ved tredjemandspantsætning smh. U 1994.1016 V, der angik ombytning af sikkerheder til blive ramt af KL § 70, mere antal minkhvalpe med en simpel fordring, der hidrørte fra pantsætterens indlevering af minkskind til bortsalg gennem Danske Pel's Auktioner. Under de omstændigheder, der forelå i sagen, fandt retten det godt gjort, at der alene var sket en ombytning af L's sikkerhed, og da det endvidere ikke kunne antages, at der var sket en forøgelse af sikkerheden, var betingelserne for en omstødelse efter konkurslovens § 70 ikke opfyldt. Se om spørgsmålet *Anders Orgaard*: Konkursret s. 125 og *Gorstensen og Rørdam*: Pant s. 78. Se i øvrigt *Lasse Højlund Christensen*: Fremtidige fordringer s. 213 ff, der fremhæver, at ombytningen af de 10 sikkerheder må ske uden tidsmæssigt slip.

## 5. Særlige spørgsmål i forbindelse med udnyttelse af ledige pladser inden for rammerne af et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev

### 5.1 Aftaler om besættelse af ledige pladser

Når der på en fast ejendom er tinglyst enten et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, kan der opstå nogle særlige prioritetskonflikter, når den dækningsramme, som begge de to pantebreve rummer, ikke er fuldt udnyttet. Med andre ord: Når det krav, som skadesløsbrevets kreditor eller den ved ejerpantebrevet sikrede panthaver på et givet tidspunkt har mod pantsætteren, er mindre end den tinglyste ramme for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet er eksempelvis tinglyst for 100.000 kr., medens panthaverens underliggende tilgodehavende kun udger f.eks. 40.000 kr.

Det spørgsmål, der herefter opstår, er, om pantsætteren til fordel for en »fremmed« långiver, dvs. en anden end den primært sikrede panthaver, kan råde over den ledige plads på 60.000 kr. inden for rammerne af de to pantebreve. – Det ses bort fra renter og øvrige omkostninger, som de aktuelle rettighedshavere eventuelt kan kræve dækket.

Når konflikten – som her – er begrænset til tilfælde, hvor den ledige plads (60.000 kr.) befinner sig inden for rammerne af et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev, opstår der i forhold til en *efterstående panthaver* ikke noget problem; idet det er en følge af princippet i § 40, stk. 1, 1. pkt., at pantsætterens adgang til at råde over den ledige plads er *bevarel*,

idet den ejerstående ikke har oprykningstet i forhold til nogen af de to former for pantsedokumenter, jf. TL § 40, stk. 3.<sup>52</sup> Se også bemærkningen foran i afsnit 1.1, hvorefter pantsætteren i almindelighed kan ráde over et ejerpant, selv om dette »skjuler sig« inden for rammerne af et pantebrev, som helt eller delvis kunne have været aflyst, men som fortsat henstår tinglyst for sin fulde hovedstol.

Derimod vil man kunne forestille sig, at den panthaver, inden for hvis pantebrev den ledige plads er opstået (»primærpanthaveren«), gør gældende, at hans forventninger om at kunne udvide kreditgivningen med samtidig bevarelse af pantsikkerheden også for den »nye« kredit (i eksemplet *ud over 40.000 kr.*) skal respekteres, og at pantsætteren af denne grund skulle være afskåret fra at skabe sikkerhed for andre panthaveres krav inden for ejerpantebrevets eller skadesløsbrevets rammer.

Det står imidlertid fast i retspraksis, at den, der har et sikkerhed i et ejerpantebrev (eller et skadesløsbrev), ikke kan hindre, at der ved aftale mellem pantsætteren og en tredjemand disponeres over den ledige plads, jf. nedenfor om U 1979.566 H, der angik rettigheder over et ejerpantebrev. For ejerpantebreve er denne mulighed efter overgangen til digital tinglysning nu udtrykkeligt forudsat i TL § 1 a, stk. 3, jf. nærmere nedenfor i afsnit 5.1.2.

### 5.1.1 TL § 1 a. Sikringsakter

Baggrunden for indførelsen af bestemmelsen i § 1 a om, at (primære og sekundære) panterettigheder over et ejerpantebrev skal sikres ved tinglysning, er, at der under en digital tinglysningsordning, hvor et ejerpantebrev ikke længere er papirbaseret, ikke som tidligere vil kunne rådes ved sekundær håndpantsætning over ejerpantebrevet. Den sekundære håndpantsætning (sekundær transport) baserede sig på bestemmelsen i GBL § 22, idet en underretning til den primære håndpanthaver (den, der havde ejerpantebrevet i sin besiddelse) rekvivalerede den ihændehavelse, som den primære håndpanthaver skulle sørge for som forudsætning for stiftelse af en sikret panteret i et negotiabelt gældsbrev, herunder et ejerpantebrev. Fremgangsmåden efter GBL § 22 er udelukket under en digital tinglysningsordning, jf. GBL § 11, stk. 3, hvorefter lovens kap. 2, herunder § 22, ikke finder anvendelse på digitale pantebreve. Den sekundære panteret i et ejerpantebrev i fast ejendom skal nu i stedet sikres

52. Den ledige plads er formelt ikke et ejerpant i den forstand, hvori dette begreb er beskrevet foran i afsnit 1.1, idet den ledige plads ikke nødvendigvis er opstået som følge af et *ophør* (eller bortfald) af en panteret. I praksis er der dog ikke tvivl om, at den ledige plads skal behandles efter samme regler som ejerpant.

ved tinglysning, jf. § 1 a, stk. 1.<sup>53</sup> Af § 1 a, stk. 2, folger endvidere, at underpart efter § 1 a, stk. 1, og aftale eller retsforsøgning efter § 1, m.m. 1, for at forvrænge (ekstingvere) en utinglyst ret i et ejerpantebrev eller inden for ejerpantebrevets ramme selv skal være tinglyst, og erhvervet ifølge aftalen skal være i god tro.

### 5.1.2 Indbrudspant

Om de tilfælde, hvor en ledig plads inden for rammen af et ejerpantebrev (eller et skadeslosbrev) soges besat ved tinglysning af et pantebrev (eller et udlejg) i den faste ejendom, anvendes sædvanligvis udtrykket *indbrudspant* (indbrudsretsforsøgning).

I det omfang det tiltrædes, at en »fremmed« kreditor kan tilegne sig den ledige plads, gælder der for så vidt angår ejerpantebreve en væsentlig forskel mellem et i henhold til TL § 1, stk. 1, ved tinglysning sikret indbrud i den faste ejendom og en sekundær ret i ejerpantebrevet, der sikres i medfør af § 1 a, stk. 1. Den sekundære rettighedshaver i ejerpantebrevet opnår nemlig en umiddelbar fordel i tilfælde af en eventuel formidelskelse af primærpanthaverens tilgodehavende, idet den sekundære ret »folger med», og selv uden aftale om oprykning og uden hensyn til den manglende forudsigtighed, som kræves af TL § 40, stk. 3, placerer sig umiddelbart efter det primært sikrede tilgodehavende, jf. U 1986.678 V (omtalt nedenfor). Dette skyldes, at den sekundære transport baserer sig på et sikkerhedsarrangement, hvor det er *ejerpanterebrevet*, og kun indirekte *den faste ejendom*, der er pantebjættet. Det vil fortsat under det digitale tinglysningssystem kunne stiftes indbrudspant i den faste ejendom inden for rammen af et digitalt ejerpantebrev, og der vil til sikring heraf skulle foretages tinglysning i medfør af TL § 1, stk. 1.<sup>54</sup>

Dernæst gælder, at en eventuel »hinder« af det primært sikrede tilgodehavende vil kunne presse den sekundære underpanthaver i ejerpantebrevet ud af pantebrevet og efter omstændighederne efterlade den sekundære ret helt uden sikkerhed, dvs. som et personligt kryb mod fastsætteren, idet sikkerheden kun opnås i det omfang det er

53. Jf. Beretning nr. 1471/2006 s. 187-189. Når tinglysning af den sekundære ret efter § 1 a alene er en betingelse for at opnå beskyttelse over for *aftaler* og ikke tillige over for *kreditorforsøgning*, skyldes dette, at en ret over et ejerpantebrev alene kan stiftes som en (villesbestemt) pantret og ikke ved udlejg eller arrest, se tilberede bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 1.2.1 om afgørelserne U 1973.785 Ø og U 2009.251 Ø. Kreditorforsøgning inden for rammen af et ejerpantebrev (eller et skadeslosbrev), der er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, må rette sig mod *den faste ejendom* og ikke mod pantebjættet, jf. herom nedenfor i afsnit 5.2.
54. Jf. Beretning nr. 1471/2006 s. 262.

afslut og kun inden for ejerpantebrevets ramme. Derimod vil en tilsvarende nødprægning ikke bringe en tinglyst indbrudret i den faste ejendom uden for panterettskabet som alene placere retten på den plads i den faste ejendoms prioritetsorden, som retten kunne have opnået på stiftelses- og tinglysningstidspunktet – altså i varste fald på en plads, hvor hele ejerpantebrevets pålydende skal respekteres.

Pantesikkerhed i kraft af ejerpantebrevets forudsætter – som enhver anden form for pant – at det er *u/alt*, at den gældssyvdele, der ses sikret inden for ejerpantebrevets rammer, skal være pantsikret. I de sædvanligt forekommende tilfælde, hvor et ejerpantebrev primært gør et pengeinstitut til sikkerhed, vil den kredit, som banken eller sparekassen benytter, typisk i kraft af en alskyderklæring gøre krav på, at samtlige de fordringer, der påhviler ejer og kommer til at påhvile pantsætteren, skal være omfattet af den pantsikkerhed, ejerpantebrevet rummer.<sup>55</sup> Tilsvarende skal også den sekundære rettighedshaver kunne støtte sin ret til pantsikkerhed på en aftale med pantsætteren, dvs. udstederen af ejerpantebrevet.

Det følger af TL § 1 a, stk. 3, at en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev, der er i god tro om eventuelt sekundært stiftede rettigheder, med (fortsat) sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for senere tinglyste panterettigheder i eller uden for rammen af ejerpantebrevet og tillige med prioritet forud for retsforfølgning, kan udvide det sikrede gældsforhold indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til ham.

Betrækning nr. 1471/2006 s. 265 og – tilsvarende – bemærkningerne til § 1 a, stk. 3, i lovforslag nr. L 199 om ændring af bl.a. tinglysningsloven (Digital tinglysning)(Folketingstidende 2005-06) går ud fra, at den primære underpanthavers mulighed for at udvide kreditgivningen først bremses, når den sekundære ret er anmeldt til tinglysning, jf. TL § 14, stk. 1 (modtagelsestidspunktet i Tinglysningsretten). Udvidelse af gældsforholdet med prioritet forud for den efterstående utinglyste ret (indbrudsrettigheden) anses derfor at kunne fortsætte, indtil den sekundære ret er tinglyst, uden hensyn til om den primære underpanthaver har modtaget den i § 1 a, stk. 3, omhandlede meddelelse. Denne opfatning i forarbejderne til § 1 a, stk. 3, er næppe korrekt.<sup>56</sup> Når meddelelse om stiftelsen af den sekundære ret er kommet frem til den primært sikrede panthaver, er pantsætteren ikke længere legitimert til på bekostning af den sekundære rettighedshavers prioritet at træffe aftale med den primært sikrede panthaver om udvidelse af gælden.<sup>57</sup> Dette må an-

55. Se om alskyderklæringer foran i kapitel 1, afsnit 4.

56. Se indgående – og overbevisende – herom Claus Rohde i U 2012 B s. 463-469.

57. Jf. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 169.

tages at gælde uden hensyn til, om den sekundære ret er tinglyst eller ej på dette tidspunkt, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 257.<sup>58</sup> I afgørelserne U 1979.566 H og U 1979.569 H (omtalt nedensfor i afsnit 5.1.3) er det dog forudsat, at en primær panthaver i særlige tilfælde kan udvide gælden holdet til pantsætteren til skade for en sekundær ret, selv om han er ond tro om eksistensen af denne ret.

Under hensyn til, at der ifølge forarbejderne ikke med § 1 a, stk. 3, er tilsligtet nogen materiel ændring af den gældende retstilstand, må det antages, at også den, hvis ret er stiftet som en sekundær ret inden for rammen af et skadeslosbrev, ved en meddelelse til primærpanthaveren, dvs. kreditor i henhold til skadeslosbrevet, vil kunne udløse retsvirkninger svarende til dem, der følger af § 1 a, stk. 3.<sup>59</sup> I modsætning til, hvad der gælder for ejerpantebrev, kan der ikke stiftes rettigheder over skadeslosbrevet som sådant. Den, der efter aftale med pantsætteren ønsker sikkerhed på en ledig plads inden for skadeslosbrevets ramme, må derfor oprette et almindeligt pantebrev, der i medfør af TL § 1, stk. 1, sikres ved tinglysning på den faste ejendom. Tilsvarende må den, der vil sikre et retsforsigningsskrift, f.eks. et udlæg inden for rammerne af et skadeslosbrev tinglyst på sidstapladsen i prioritetsordenen, drage omsorg for, at udlægget bliver tinglyst på den faste ejendom.

Med § 1 a, stk. 3, bevares den retstilstand, der var gældende forud for tinglysningsreformen, og hvorefter en primær panthaver i et ejerpantebrev eller et skadeslosbrev ikke behøvede at foretage en nærmere undersøgelse af tingbogen for nye efterstående rettighedshavere, inden han gav tilsagn om gældsudvidelse med sikkerhed i ejerpantebrevet eller skadeslosbrevet. Hvis den foranstående panthaver har tegnet abonnement med Tinglysningsretten på oplysning om hændelser på et tinglyst pantebrev, se herom foran i kapitel 3, afsnit 1.4.7, om TL § 50 c, stk. 6, vil Tinglysningsretten automatisk ved anmeldelse af nye rettigheder vedrørende det nævnte pantebrev sende meddelelse herom til abonnenten. En sådan meddelelse vil imidlertid ikke i sig selv kunne erstatte den meddelelse om efterstående rettigheder, der skal gives efter principippet i § 1 a, stk. 3. Meddelelsen vil imidlertid kunne medvirke til at bringe den foranstående underpanthaver i ond tro om tinglysningen, hvorefter der

58. Af retstekniske grunde er der i § 1 a, stk. 3, lagt vægt på meddelelsens fremkomst frem for det tidspunkt, hvor panthaveren får Kunnskab om stiftelsen af den sekundære ret, idet han efter omstændighederne vil kunne have en interesse i at forholde sig i uvidenhed om den sekundære ret.

59. Jf. Claus Rohde i U 2012 B s. 468.

ikke længere vil kunne ske kreditudvidelse til skade for den sekundære rettighedshavers plads i prioritetsordenen.<sup>60</sup>

Ifølge Peter Blok i U 1986 B s. 88 skal en primær panthaver kun respektere en sekundær ret, såfremt det udtrykkeligt af pantsætningsaftalen med den sekundære panthaver fremgår, at sådan yderligere kredit ikke vil blive respekteret. Hvis der derfor blot stiftes eller meddeles en sekundær panteret uden angivelse af dennes prioritetsstilling, må dette efter Peter Bloks opfatelse i almindelighed forstås således, at den sekundære panteret skal respektere kreditudvidelser i overensstemmelse med den oprindelige aftale mellem pantsætteren og den primære panthaver. Der antages med andre ord at gælde en formodning for, at det ikke har været tilsigtet at gibe ind i den mellem pantsætteren og den primære panthaver indgåede aftale, og at der derfor, hvor blokering af yderligere kreditgivning er tilsigtet, kræves en klar tilkendegivelse herom.

### 3.1.3 Fortrinsstilling for accessoriske krav

Selv om den foranstående primære panthaver har fået underretning om den sekundære ret, må den sekundære indbrudspanthaver dog under alle omstændigheder respektere, at primærpanthaveren gør fortrinsretten gældende for accessoriske krav, eksempelvis renter og provision af tilgodehavender, samt det eventuelle erstatningskrav, som underpanthaveren måtte erhverve mod pantsætteren, fordi denne ved at undlade at opfylde et løbende mellemværende (afbryde den primære panthavers fortsatte kreditgivning) eventuelt gør sig skyldig i misligholdelse over for panthaveren.<sup>61</sup>

Hvis en gældsforpligtelse kun eksisterer som en eventualforpligtelse på skæringstidspunktet, dvs. på det tidspunkt, hvor den primærpanthaveren får meddelelse om stiftelse af en sekundær rettighed, kan forpligtelsen tages med som en fordring, der skal dækkes forud for den sekundære ret. Dette gælder, selv om den begivenhed, der udloser kravet, først intræder, efter at meddelelse om den senere tilkomne ret er tilgået primærpanthaveren. Hvis en bank (primærpanthaveren) har påtaget sig at indestå for forpligtelser, som pantsætteren skal opfylde, f.eks. påtaget sig kaution for et udlandslån, en remburs eller for andre forpligtelser,

60. Jf. Betænkning nr. 1471/2006 s. 265.

61. Jf. Betænkning nr. 1471/2006 s. 265 og bemærkningerne til TL § 1 a, i lovforslag nr. 199 (Folkeetingstidende 2005-2006) til lov nr. 539 af 8. juni 2006 (tinglysningsreformen), hvorefter der heller ikke i denne henseende er tilsigtet nogen ændring i forhold til den praksis, der var gældende forud for lovens gennemførelse.

som pantsætteren hæfter for, kan banken forud for den sekundær pant  
cerede rettighed få dækning for sine udgifter i anledning af, at forplig-  
telsen senere aktualiseres. Efter KL § 39 anses et regreskrav, som skylder  
indfrielse af skyldnerens forpligtelse, nemlig for opstået samtidig med,  
at skyldneren påtager sig denne forpligtelse.<sup>62</sup> Tilsvarende gælder, hvis  
pantsætteren inden skæringstidspunktet har diskonteret veksler, der  
først senere viser sig at blive nodlidende med den virkning, at pantsæt-  
teren bliver regrespligtig i forhold til banken.

I særlige tilfælde må primærpanthaveren tillige i begrænset omfang  
forud for den sekundære ret kunne kræve udbetalinger – hvorved der  
efter skæringstidspunktet er sket en udvidelse af kreditten – dækket un-  
der pantsikkerheden. Dette vil kunne ske, såfremt pantet skabes gen-  
nem udbetalingerne (f.eks. af byggelånsrater) fra primærpanthaveren,  
og dennes sikkerhed med nødvendighed forudsætter en færdiggørelse af  
et igangværende byggeri, der i halvfærdig stand ikke repræsenterer fuld  
sikkerhed for panthaveren, jf. nedenfor og i kapitel 13, afsnit 2.7 om den  
såkaldte »negligeringsret«.

U 1979.566 H illustrerer de nærmere betingelser for, at en kreditor  
efter aftale med pantsætteren kan bryde inden for rammerne af et ikke  
fuldt udnyttet ejerpantebrev, der oprindelig er lagt til sikkerhed for en  
gæld til en anden kreditor, og herved – med de nævnte begrænsninger,  
berunder de accessionske krav – blokere for, at gælden til den primære  
panthaver udvides.<sup>63</sup> Selv om afgørelsen er fra tiden forud for tingly-  
ningsreformen, er dommen egnet til at illustrere den gældende retsstil.  
stand – dog med den forskel, at primær og sekundær panteret i et ejer-  
pantebreve nu ikke længere kan ske ved håndpantsætning men derimod  
skal ske ved tinglysnings, jf. TL § 1 a, og at der nu om den underrettning,  
der vil kunne blokere for den primære panthavers gældsudvidelse, er  
fastsat en udtrykkelig regel i § 1 a, stk. 3. Afgørelsen gik ud på følgende:

Banken B havde indremmet sin kunde D en kassekredit, oprindelig stor 20.000 kr.  
Som sikkerhed for kreditten havde B optaget håndpanteret i et af D udstedt papirej-  
pantebrev, der var tiegjynt for 160.000 kr. i D's ejendom. Det fulgte af en mellem pa-  
nterne oprettet kassekreditkontrakt, at pantet tjente til sikkerhed for enhver aktuel  
bestående og fremtidig gæld (alicyderdeklaring). D gav senere Kildeskattedirektoriets  
K sekundær håndpanteret i ejerpantebrevet for et beløb på 25.000 kr. – og i øvrigt for

62. Jf. Anders Ørgaard: Konkursret s. 180.

63. Se nærmere om afgørelsen Bent Iversen: Prioritetstillinger s. 166-177, Lars H. Kri-  
stensen: Ejerværtifinansieringuet s. 117-118 og nærmere om negligeringsretten neden-  
for i kapitel 13.

### 3. Særlige spørgsmål i forbindelse med udnyttelse af ledige pladser

etmest fremtidigt tilgodehavende. Det var i håndpanseringserklæringen mellem D og K anført, at ejerpantebrevet primært var håndpanteret til B til sikkerhed for en kassekredit på maksimalt 35.000 kr., hvilket var lidt mere end B's aktuelle tilgodehavende. K gav B meddelelse om den sekundære sikkerhedsstillelse, hvilket blev noteret af B dog under forbehold, idet B bl.a. havdede at have fortrinsret også for fremtidigt opnående tilgodehavender over for D i det omfang denne kreditudvidelse kunne holdes inden for rammerne af ejerpantebrevet. K reagerede ikke over for B i anledning af det forbehold, hvorunder noteringen af den sekundære ret var sket. Nogle måneder senere udvidede B kreditten til D ved at forhøje maksimum for kassekreditten til 60.000 kr. På en senere aftale medholdt tvangsauktion over D's ejendom opstod spørgsmålet om bankens ret til, til trods for den sekundære håndpanteret til K, at opnå fortrinsberettiget dækning også for de krav, som var opstillet, efter at B fra K havde modtaget underretning om stiftelsen af den sekundære ret, dvs. efter »skæringsstidspunktet«.

B fik ikke medhold i sit anbringende om, at gælden kunne udvides til skade for K, idet Højesteret fastslog, at udvidelsen ikke havde været nødvendig til imødegåelse af tab for [B] eller i øvrigt til varetagelse af andre interesser end [D's]. Højesteret fastslog endvidere, at K's undladelse af at reagere over for B's forbehold i noteringspåtegningen ikke – som påstillet af B – skulle komme i betragtning som en passivitet, der kunne komme K til skade. Når Højesteret henviser til, at en udvidelse af kreditten ikke har været »nødvendig til imødegåelse af tab for bankens«, er der formentlig leks. tænkt på en finansiering af et byggeri, der endnu ikke er færdiggjort. I en sådan situation vil det kunne være nødvendigt at tillade en udvidelse af kreditten med prioritet forud for den sekundære ret, fordi banken kun ved at opnå sikkerhed i et færdigt byggeri ville have den forudsatte sikkerhed for sit tilgodehavende (negligeringsretten). Afgørelsen (og tilsvarende U 1979.569 H (omtalt i afsnit 5.2), der anvender samme ordvalg), synes som berørt foran i afsnit 5.1.2 at udtrykke en begrænsning i det udgangspunkt, at en primær panthaver som udgangspunkt ikke kan yde pantsætteren en fortrinsberettiget gældsudvidelse, når han er bekendt med en sekundær stiftet ret.

Afgørelsen tog ikke stilling til det ovenfor gengivne af *Peter Blok* (i U 1986 B s. 88) forfægtede synspunkt, at den sekundære rettighedshaver, når han ikke har afgivet en klar prioritetsangivelse, må respektere kreditudvidelser i overensstemmelse med aftalen mellem pantsætteren primærpanthaveren. Som det fremgår af sagen, var der nemlig tale om en kreditudvidelse, der havde karakter af en forøgelse af kassekreditmaksimum og den tog derfor ikke stilling til, om den foranstående panthaver under i øvrigt tilsvarende omstændigheder har fortrinsret for beløb, der, efter at den sekundære ret er stiftet, udbetales inden for rammerne af den allerede tilsatte kredit, jf. *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 118. Se derimod nedenfor om U 1979.569 H om retsforfølgning mod en fast ejendom inden for rammerne af et ejerpantebrev, der

var tinglyst på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen. I denne sag blev rede nogle udlæg (udpantninger) sig efter den faktiske restgeld, der var sikret ved ejerpantebrevet i en sag, hvor de faktiske omstændigheder var de samme som i U 1979.566 HD, og hvor Højesteret med et med U 1979.566 HD nærmest identisk ordvalg fastslag, at udpantningerne ikke skulle respektere en udvidelse af kreditten, der var sket, efter at udpantningerne var foretaget og begæret noteret hos den primære panthaver. Den sekundære rettighedshaver havde i forbindelse med noteringen af de foretagne udpantninger tilkendegivet, at en udvidelse af kreditten til skade for den sekundære ret ikke kunne accepteres. Ifølge Peter Blok, anf.st., kan der dog ikke drages nogen bindende slutsætning fra retsforsøgningssituationen til de tilfælde, hvor den sekundære ret stiftes ved aftale.

Formodningen om udelukkelse af yderligere kreditgivning gælder næppe ubetinget, hvis den foranstående panteret tjener til at sikre et løbende mellemværende, jf. Carstensen og Rørdam: Pant s. 219-220, von Eyben: Panterettigheder s. 295 og Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 118-119, hvorfor det i de praktisk forekommende situationer formentlig har mindre betydning, om det antages, at den sekundære ret vil udelukke yderligere kreditgivning eller ej.

På grund af forlobet i sagen kom U 1979.566 H ikke til at tage stilling til, hvorledes den sekundære ret ville være placeret, såfremt skyldnerens gæld til den foranstående panthaver efter at være blevet foretaget ved tilskrivning af renter eller andre »automatisk opstående krav« – med nedpresning i prioritet til følge – var blevet nedbragt som følge af skyldnerens indbetaling af afslag til den primære panthaver. En nedbringelse af gælden til den primære panthaver vil skabe mulighed for, at den sekundære ret ved oprykning kan placere sig umiddelbart efter den primære panthavers nu reducerede tilgodehavende (»oprykning efter nedrykning«).

Derimod er det som kort anført ovenfor ved afgørelsen U 1986.678 V fastslættet, at de særlige betingelser for oprykningssret, der følges af TL § 40, stk. 3 (aftale om oprykning og tidmæssigt forudsættet afvældig af forprioriteten), ikke gælder, når den efterstående ret er en blandt flere rettigheder over en fordring. § 40, stk. 3, regulerer kun forholdet mellem flere panthavere i fast ejendom. Anvendt på forholdet mellem en foranstående og en sekundær ret i et ejerpantebrev indebærer dette, at en reduktion af den primære sikrede gæld vil kunne bevirke en tilsvarende oprykning af den sekundære ret. Hvis den sekundære rettighedshaver har betinget sig prioritet »næst efter den primære panthaver til enten til bestårde tilgodehavende eller ved lignende erklæring har forbeholdt sig ikke at respektere pantsettelicens til enten til værende faktiske

### 5. Særlige spørgsmål i forbindelse med udnyttelse af ledige pladser

geld til primærpanthaveren, vid en hvilken nedbringelse af den foranstående guld bevirke en højværdig oprykning af den sekundære ret. Hvis derimod den sekundære rettighedshaver er glæt med til at respektere et bestemt beløb, f.eks. 50.000 kr., vil en eventuel oprykning som følge af nedbringelse af galden til den primære sikrde panthaver, uanset, når galden til den primære panthaver er nedbragt til de 50.000 kr. En yderligere nedbringelse af den foranstående guld, f.eks. fra 50.000 kr. til 30.000 kr., vil efterlade et ejerpante, som pantsætteren nu kan råde over, f.eks. ved at optage et yderligere (sikret) lån på 20.000 kr. hos den primære panthaver eller tredjemand. Se om spørgsmålet *Carstensen og Randum Pant* s. 269-271 og *Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansiering* s. 138-140.

Hvis en sekundær panteret, der er stiftet som en ret over den faste ejendom (og altså ikke som en sekundær underpanteret i et ejerpantebrev), bliver presset ned i prioritet f.eks. som følge af tilskrevne renter, provisjoner mv., vil en efterfølgende nedbringelse af forpanthaverens tilgodehavende ligeledes kunne medføre, at den sekundære panteret rykker frem. I dette tilfælde vil fremrykningen dog under alle omstændigheder standse, når den sekundære panteret har opnået den prioritetsstilling, den havde på det tidspunkt, hvor retten blev tinglyst på ejendommen og anmeldt over for den foranstående panthaver. En yderligere oprykning vil støde an mod den preceptive regel i § 40, stk. 3, hvorefter en vedtagelse om oprykning kun er gyldig, når forprioriteten nedbringes ved betaling af afdrag, der tidsmæssigt er fikseret i forpantebrevet. Og om noget sådant er der ikke tale, når forpanteretten er en ret, der er sikret ved et ejerpantebrev (eller et skadesløsbrev).<sup>64</sup>

#### 5.2 Retsforfølgning mod den faste ejendom

En del af de problemer, der kan opstå, når en kreditor ved *retsforfølgning* tillægger sig prioritet inden for rammerne af et ejerpantebrev (eller et skadesløsbrev), blyses af afgørelsen U 1979.569 H:

64. Hvis den sekundære panthaver er glæt med til at respektere, at primærpanthaveren forud for sekundære rettigheder har sikkerhed for et bestemt beløb inden for rammerne af ejerpantebrevet/skadesløsbrevet, er den primære panthaver berettiget til at lade en anden kreditor overtage sin plads. Se U 2003.2208 V, hvor et ejerpantebrev, der oprindelig havde tjent blandpanthaveren A som sikkerhed for en kassekredit, blev transporteret til B, der indfriede skyldnerens guld til A. B fandtes herefter at være inddrædt som primær panthaver for et beløb svarende til det, som de sekundære rettighedshavere skulle respektere.

Banken B havde fra D fået overdruget bl.a. et ejerpantebrev, der skulle tjene til at sikre for D's trak på en kassekredit hos B. Ejerpantebrevet, der var byg på nummerpladsen i prioritetsordenen, tjente tillige til sikkerhed for, hvad D i øvrigt måtte udgå i B skyldig (udslydklæring). Senere foretog Statsskattesekretariatet S tre udpanninger (udslyd) i D's ejendom og anmeldede – efter at der var hengt flere måneder – B som et noteret udpanningsobjekt. Idet disse gjordes gældende inden for ejerpantebrevets rammer, således B ikke kunne tillade, at B udvalgte sin kreditgivning til D uden at respektere S' krav. B foretog notering, men tog dog påberøbelse af, at ejerpantebrevet ifølge aftale med D tjente til sikkerhed for ethvert – også fremtidigt – mellemvarerende forholdsbeløb om senere at kunne udvide kreditten til D forud for S' tilgodehavende. På noteringstidspunktet var saldoen på kassekreditten blevet positiv i D's favør, idet D havde foretaget en række indbetalinger på denne. Et ydede senere D en ny kredit, og da D senere kom under konkurs, og ejendommen skulle bortsalges ved tvangsauction, opstod der mellem B og S tvist om prioritetsordningen for deres respektive krav mod D. S, der ikke havde reageret over for B's afvisning af at standse kreditten til D, gjorde i forbindelse med auktionen gældende, at B ville respektere samtlige de foretagne udpanninger. Subsidiet ville S gå med til at respektere den på tidspunktet for tinglysningen af de foretagne udpanninger bestående gæld til B. Heroverfor havde B, at banken havde fortrinsstilling frem for udpanningserne, idet B gjorde gældende at have sikkerhed inden for ejerpantebrevets rammer.

S fik af føgedretten modhold i den subsidære pladstand, således at S skulle respektere den på tidspunktet for tinglysningen af udpanningserne bestående gæld. Dette standpunkt begrundedes med, at en retsforfolgende kreditor kan besætte ledige pladser i et ejerpantebrev, når dette står på sidstepladsen i prioritetsordenen, og at besættelse af en ledig plads sket ved lytning af udpanningserne.

For Landretten gjorde B gældende, at det ville være i strid med TL § 40 at lade udpanningserne få fortrinsstilling, idet disse i perioden fra deres tinglysning og til deres anmeldelse over for B havde været presset tilbage i prioritetsordenen svarende til den i denne periode skete udvidelse af gælden til B. Landretten gav under døssens B modhold, idet det fundtes at følge af det i § 40 fastlagte princip om indskrenkninger i oprykningsretten, at udpanningserne – efter i perioden fra deres foretagelse og indtil deres anmeldelse over for B at have været presset ned i prioriteten – ikke kunne rykke op ved nedbringelsen af gælden til B.

Landerettens afgørelse blev imidlertid ændret ved Højesteret, der for det første fastslog den hidtil anerkendte regel, at hverken TL § 40, stk. 1, eller andre af lovens regler kan være til hinder for, at udgå og udpanning i fast ejendom besætter en uudnyttelig plads inden for et ejerpantebrev, der er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, se i overensstemmelse hermed bemærkningerne foran i afsnit 1.1 og afsnit 1.4. Højesteret fastslog dermed, at den udvidelse af kreditten, der var sket, efter at B havde modtaget undertegning om udpanningserne, »ikke havde været nødvendig til imødegåelse af tab-

### 3. Særlige spørgsmål i forbindelse med udnyttelse af ledige pladser

for banken eller i overrigt til vareretgelse af andre interesser end skyldnørrens [D's]je - og derfor ikke skulle respekteres af S.

Såvel i henseende til resultatet, nemlig at en kreditudvidelse, der er sket efter anmeldelестidspunktet, i almindelighed må respektere den sekundære ret, som i henseende til ordvalget i dommens præmisser, er Højesteret i denne sag helt i overensstemmelse med afgørelsen U 1979.566 H, der er refereret foran.

U 1979.569 H indeholder ikke holdepunkter for, at de tilfælde, hvor den primære panthaver [B] undtagelsesvis kan bevare sin fortrinsstilling for en kreditudvidelse, der sker efter anmeldelестidspunktet (accessoriiske krav, jf. foran i afsnit 5.1), skal afgrænses på anden måde, hvis indbrudsrettigheden stiftes som en ret over *den faste ejendom* – i denne sammenhæng i kraft af en retsforfolgning i den faste ejendom – i modsætning til en sekundær panteret i et ejerpantebrev.

I modsætning til afgørelsen U 1979.566 H, der angik forholdet mellem to viljesbestemte rettigheder over et ejerpantebrev, tog U 1979.569 H tillige stilling til det spørgsmål om »oprykning efter nedrykning«, der er berørt i afsnit 5.1. Højesterets præmisser skal formentlig udlægges sådan, at et udlæg, såfremt det på grund af manglende anmeldelse over for forpanthaveren eller som følge af »nødvendig gældsudvidelse« bliver presset ned i prioritet, *automatisk*, dvs. uden hensyn til, om betingelserne i TL § 40, stk. 3, er opfyldt eller ej, rykker op svarende til en eventuel gældsformindskelse, *indtil* det når den plads, det havde ved foretagelsen. Herved forstås formentlig det tidspunkt, da indbrudstretten *stiftes* ved fogedrettens dekret, jf. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 182-183. Derimod vil udlægget ikke rykke op i videre omfang, selv om gælden til forpanthaveren yderligere formindskes.

Når et udlæg i en skyldners faste ejendom foretages på et tidspunkt, hvor et på sidstepladsen lyst ejerpantebrev ikke er på ejerens hånd, men udnyttet ved (primært) underpantsætning til anden side, skal udlægshaveren for at hindre, at den primære håndpanthaver *udvider* kreditten med fortrinsret frem for andre rettighedshavere, *anmelde* udlægget over for den primære panthaver. Dette fremgår allerede af bemærkningerne til afgørelsen U 1979.569 H ovenfor. En underretning til den primære panthaver er imidlertid ikke tilstrækkeligt til at hindre, at udlægshaveren kan opnå sikkerhed mod *pantsætterens* (udstederens) udnyttelse af ejerpantebrevet til stiftelse af sekundære underpanterettigheder over ejerpantebrevet. En sådan beskyttelse indtræder først, når udlægget er *tinglyst*, jf. TL § 1, stk. 1.

Et særligt tilfælde af kollision mellem rettigheder over et ejerpandebrev forelå i U 1980.10 H. Problemet var her, om en arrest i en fast ejendom, som ikke var blevet tinglyst men anmeldt over for den primære håndpanthaver i et ejerpandebrev, kunne stå sig i konkurrencen med en senere af pantsætteren stiftet sekundær panteret i ejerpandebrevet. Under hensyn til, at såvel en sekundær ret over et ejerpandebrev som en arrest – svarende til anden retsforfolgning – skal tinglyses, jf. henholdsvis TL § 1 a, stk. 1, og § 1, stk. 1, for at opnå beskyttelse over for senere godtroende aftale erhververe, har afgørelsen mistet sin fremtidige værdi som præjudikat. Det særlige problem, som afgørelsen behandlede, opstod alene, fordi »indbrud« i ejerpandebreve tidligere kunne ske både ved tinglysning af en ret over ejendommen og ved utinglyste transporter over ejerpandebrevet, jf. den forud for tinglysningsreformen for negotiable pantebreve gældende bestemmelse i GBL § 22.

Se i øvrigt om afgørelsen *Carsen og Rørdam*: Pant s. 279, Hans Willumsen i U 1982 B § 31-35 Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 197 og von Eyben: Panterettigheder s. 380-381.

Panteret i løsøre mv.



## Panteret i løsøre mv.

Løsreaktivers værdi som kreditsikringsobjekt vurderes ofte som betydeligt mere tvivlsom end f.eks. fast ejendom. Løsøre vil i kraft af slid og mide typisk være utsat for hurtigere værdiforringelse end navnlig fast ejendom. Det hurtige fald i bytteværdien for brugte automobiler, hårde hvidevarer mv. er illustrerende for den manglende værdifasthed. Hertil kommer, at visse løsreaktiver på grund af en hurtigt accelererende teknologisk udvikling undertiden er udstyret med en indbygget højeste levealder.

Pantsætning af løsøre er dog fortsat et vigtigt kreditsikringsinstrument. Dette gælder særligt underpantsætning, hvor pantsætteren under pantsforholdets forløb bevarer den faktiske rådighed over det pantsatte. Dersør vil underpantsætning typisk være langt mere attraktiv for en erhvervsvirksomhed end håndpantsætning, hvor pantsætteren må afstå fra at råde over det pantsatte.

Erhvervsvirksomhederne har behov for at kunne finansiere kapitalkrævende maskiner e.l. ved at give financiereren underpant i det pågældende aktiv, jf. TL § 47.<sup>1</sup> Erhvervslivets brug af TL § 47 b, stk. 2, om særskilt belæning af *driftsinventar og driftsmateriel* i virksomheder, der drives fra lejet ejendom, viser også, at der – i hvert fald i erhvervsmæssige forhold – er behov for regler, der tillader underpantsætning af løsøre. Se også nedenfor i afsnit 2 om pantsætning mv. af rettigheder over *motorkøretøjer* og afsnit 4.2 om baggrunden for indførelsen af generelle regler om *virksomhedspant*.

Håndpantsætning af løsøre har længe ført en mere hensygnende tilværelse. En kombination af håndpantsætning af løsøre og pantsætning af fordringer, som tillader, at løsøret til trods for håndpantsætningen kan udfylde en praktisk funktion, kan måske skabe fornyet interesse om denne pantsætningsform. Se herom nedenfor i afsnit 8.

1. Erhvervslivets behov for særskilt finansiering af maskiner mv. var netop baggrunden for, at den meget vide regel i den oprindelige udformning af TL § 38 blev indskrænket i 1982, jf. nærmere *H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele* s. 40 ff.

Køb af løsøre på kontrakt med ejendomsforbehold spiller formstørke rolle – både i forbrugermessig sammenhæng og i forbindelse med fastsættelse af erhvervslivets anskaffelser af driftsmateriel. En nærmere betegnelse for reglerne om ejendomsforbehold falder uden for nærmere fremstilling. Det skal dog kort nævnes, at KAL § 21, stk. 1, indeholder et forbud mod, at en sælger i forbrugerkøb i forbindelse med et talens indgåelse eller leveringen får pantsikkerhed i det solgte til sikkerhed for, at køberen opfylder sine forpligtelser.<sup>2</sup> Sælgerens sikkerhed må i stedet etableres i form af et ejendomsforbehold i det solgte.

## 1. Løsorebegrebet

Begrebet »løsøre« har ikke et noje afgrænset indhold i retsanvendelsen. I mange tilfælde vil det dog ikke give anledning til vanskeligheder at udpege bestemte aktiver som varende løsøre. Dette gælder f.eks. den inventar og materiel, der er omfattet af TL § 37, § 47 b, stk. 2, og § 47 c, stk. 3, nr. 4.

For så vidt angår § 37 og § 47 b, stk. 2, er det udgangspunktet, at sådanne aktiver hører med til det *tingsindbegræb*, som ejeren af en erhvervsvirksomhed kan pantsætte i sin egen skab af ejer respektive lejer af en fast ejendom. Der er imidlertid ikke noget i vejen for, at de enkelte dele af driftsinventaret og materiellet bliver genstand for en underpantsætning i medfør af TL § 47 som *individuelt* pantsat løsøre – dvs. ved pantsætning af den enkelte bestemte løsoregenstand for sig – inden løsoreaktivet bliver grebet af pantet i ejendommens produktionsmateriel mv. Er genstanden allerede grebet af pantet i ejendommen, forhindrer det ikke en efterfølgende individuel pantsætning efter TL § 47, som må respektere ejendomspanthavers foranstående ret.

Heller ikke en kvalificering som løsøre af de motorkøretøjer mv., der er omfattet af *bilbognodningen*, jf. nedenfor i afsnit 2, giver anledning til problemer. Tilsvarende vil det for en række andre aktiver gælde, at der ikke – hverken i en praktisk dagligdags situation eller i forbindelse med en retlig subsumption – vil være tvivl om, at der er tale om løsøre og ikke fast ejendom (bestanddele). Se dog foran i kapitel 9 om bl.a. U 1962.894 V og U 1966.608 V om afgrensningsen i forhold til bestemmelsen i TL § 19 samt afgørelserne U 1991.447 V og U 1993.191 V om kvalificering af en vindmølle som løsøre eller fast ejendom.

2. Se herom *Hans Høgs Best Skattem. Kreditsaftaler og Ejendomsforbehold* (2012) kapitel 7.

I de fleste tilfælde vil der heller ikke være tvivl om, hvorvidt aktiver skal anses for *losøre* eller *fordringer*. Ifølge § 47, stk. 10, 1. pkt., kan omstændighedsrapporten, simple fordringer og andre fordringer ikke pantsættes efter de regler, der gælder for underpantsætning af losøre. Sikkerhedsstillelsen sker i stedet efter de regler, som geldsbrevslovgivningen anviser.

Når det gælder kvalificeringen af lidt mere diffuse sider af aktivbegreberne, vil det undertiden være vanskeligt at placere et aktiv i kategorien »losøre« eller i en anden kategori, hvorom der gælder andre regler. I praksis er det f.eks. blevet accepteret, at aktiver, hvis karakter af losøre i traditionel forstand kan være diskutabel – f.eks. den til en virksomhed hørende *goodwill* og retten ifølge en *lejekontrakt* mv. – er blevet underpantsat efter de for *losøre* gældende regler og ikke som en alternativ mulighed efter de regler, der gælder for pantsætning af *fordringer*, smh. TL § 47, stk. 10. Pantsætning af *ophavsrettigheder*, *patentrettigheder*, *designrettigheder* og *varemærkerettigheder* sker ligeledes efter reglerne om underpantsætning af losøre.<sup>3</sup> Efter § 47 c, stk. 3, nr. 7, kan en række af de aktiver, der begrebsmæssigt ligget i grænseområdet mellem almindeligt losøre og fordringer, nu indgå under et virksomhedspant, se nedenfor i afsnit 4.2.

I U 1993.543 V er *goodwill*-begrebet strakt for vidt, idet et læserejerpandebrev, der gav sikkerhed i en virksomheds *goodwill*, og som var håndpantsat til en bank, fandtes at omfatte bl.a. retten til et registreret varemærke (firmatavnet »Mac Dee«) samt en tekniske færdigudviklede mønstre og modeller. Efter at virksomheden var kommet under konkurs, indkom der ved boets salg af varemærket mv. et provenu på 150.000 kr. Banken gjorde gældende – og fik af landsretten medhold i – at dette provenu måtte tilfaldt banken. Under hensyn til at varemærker mv. kan pantsættes særskilt efter reglerne om losøre, bør en aftale om pantsætning af *goodwill* ikke fortolkes som omfattende sådanne aktiver.<sup>4</sup> Skal panthaver have pant i andet end den rene *goodwill*, bør det ske ved, at der i et samlet § 47-pantebrev udtrykkeligt sker pantsætning af *goodwill samt navne, varemærke(r)* mv.

Ogå andre utraditionelle finansieringsobjekter end *goodwill* er i retspraksis blevet henført til læserebegrebet, se f.eks. U 1984.1009 V: Et læserejerpandebrev i et computeranlæg, der tillige omfattede panteret i *indtægter af pantet*, herunder leje og forpagtningsafgift samt *erstatningsummer*, fandtes at kunne tinglyses i sin helhed, da forbudningsafgift samt *erstatningsummer*, hverken efter sin ordlyd eller efter sit formål afskår en sådan accessorisk pantsætning.

3. Se Palle Bo Madsen: *Markedsret Del 3*, 5. udg. (2008) s. 107 f., 141, 176 og 289 f.

4. Smh. Erik Werlauff i *Juristen* 1994 s. 26.

Sædeles vidtgående - måske for vidtgående - er U 1996.316 V, der tilfodt angiver, at losoreejerpantriebrev også for så vidt angik den økonomiske værdi af en fodboldklubs spillerkontrakter.

Om pantsætning af edb-produktionsret, edb-maskine samt edb-programmer se *Hanne Bender* i U 1993 B s. 420 ff.

Goodwill er ifølge retspraksis ikke omfattet af TL § 37 (om pant i fast ejendom), jf. U 1964.167 V og U 1988.209 V.<sup>5</sup> Dette resultat er i god overensstemmelse med, at det ofte vil være aftalt, at goodwill og lejekontraktens rettigheder i henhold til en lejekontrakt om en fast ejendom, hvorfra en erhvervsvirksomhed drives, skal være omfattet af (et *accessorium til*) pantsætningen i de losorepantriebreve, der oprettes i medfør af TL § 47 b, stk. 2, i tilfælde hvor erhvervsvirksomheden drives fra lejet ejendom (se herom nedenfor i afsnit 4.2.1).

Ved U 1993.392 H og U 1993.857 H er det fastslået, at goodwill kan pantsættes selvstændigt efter bestemmelserne i TL § 47.<sup>6</sup> Der kan tilsvarende foretages udlæg i den goodwill, der er knyttet til den af skyldneren drevne forretning, jf. U 1995.500 H. Begrebet »goodwill« dækker den søgning, der er knyttet til en bestemt virksomhed, til dennes indehaver og beliggenhed eller til virksomhedens produkter. Goodwill udgør med andre ord den merværdi, som en eventuel køber er villig til at betale for virksomhedens kundekreds (potentialet for fremtidige salg af varer og andre ydelser) ud over værdien af virksomhedens andre aktiver. Goodwill kan ikke overdrages til eje særligt, da den ikke har en selvstændig værdi uden for den virksomhed, hvori den er skabt. Panthaver kan derfor ikke sætte goodwille på tvangsauktion. Pantsætningen sikrer derimod panthavers krav på det goodwillbeløb, der eventuelt måtte blive genereret, hvis virksomheden senere sælges af skyldneren i fri handel eller af skyldnerens konkursbo. Tilsvarende vil et udlæg i goodwill ikke give kreditor adgang til tvangsmessig fyldestgørelse: Kreditors udlæg sker til sikkerhed i modsætning til udlæg til forauktionering, som giver ret til at sætte det udlagte på tvangsauktion.<sup>7</sup> Der kan ikke – som et al-

5. Se *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 133.
6. Efter tidligere retspraksis var pantsætning af goodwill begrænset til tilfælde, hvor pantsætningen var et *accessorium til* pantsætning af losore efter TL § 47 b, stk. 2. Udviklingen i retspraksis er beskrevet i J. udg. af nærværende fremstilling og af *Erik Werlauff i Juristen* 1993 s. 308 ff.
7. Om udlæg til sikkerhed og forauktionering se f.eks. *Hans Helge Beck Thomsen*: *For-mueretlige emner*, 7. udg. (2013) s. 465 ff. samt *Bo von Eyben og Peter Magelvang-Hansen*: *Kreditorforsigelse*, 7. udg. (2013) s. 65 ff. og s. 89 ff. Se tillige U 1996.349 Ø om udlæg i en kirke.

ternativ til en tvangsauktion – tvangsmæssigt etableres brugspanteftorhold vedrørende løsreaktiver, og derfor heller ikke vedrørende goodwill.

Højesteret fandt i U 1993.392 H (som dissensen i landsretten), at goodwill som udgangspunkt må anses som et frit omsetteligt formuegode, og at kreditoren, »i hvert fald, når der var tale om en virksomhed som den i sagen omhandlede«, kunne opnå særskilt pantsikkerhed i goodwill samt sege retten sikret ved tinglysning efter reglen om underpantsætning af løsere. I begründelsen indgår endvidere, at den omstændighed, at pantbæreren ikke kan sætte den pågældende goodwill på tvangsauktion, ikke vil beroeve den tinglige ret enhver betydning. Herved er der givetvis tænkt på et behov for at etablere tinglig beskyttelse i forhold til efterfølgende aftalehververe, berunder tilfælde hvor den virksomhed, som goodwillen knytter sig til, bliver solgt i fri handel.

Afgørelsen blev fulgt op af U 1993.857 H: Et løsørejerpantebrev med punt i »goodwill i NN's tandlægepraksis, der drives fra lejede lokaler på adressen ...« kunne tinglyses efter TL § 47, idet specificeringen (beskrivelsen) af den pantsatte goodwill fandtes at være tilstrækkelig, og uagtet pantsætteren ikke havde adgang til at overdrage retten til lokalerne.

I U 1995.500 H fandt Højesteret, at en kreditor kunne have en berettiget interesse i at sege sit krav mod skyldneren sikret gennem udtag i den goodwill, der var knyttet til den af skyldneren drevne forretning. Svarende til udtaleserne i U 1993.392 H om underpantsætning tillejede Højesteret, at adgangen til at foretage udtag i goodwill måtte anerkendes, »uanset om den omhandlede goodwill kan sættes på tvangsauktion. Ved udtag etableres der med andre ord en retspanteret, der ikke i sig selv giver adgang til tvangsmæssig fyldestgørelse.«

*Skibe*, der har en bruttoregistertonnage (BRT) på under 5, pantsættes efter tinglysningslovens almindelige regler om underpantsætning af løsere, hvorimod rettigheder over skibe med en BRT på 5 eller derover ikke kan tinglyses efter disse regler, jf. sølovens § 28, stk. 5, jf. § 10, stk. 2. I stedet registreres rettigheder over færdigbyggede skibe i et landsdækende register, *Skibsregistret*. I tvivlistilfælde må der fremlægges målebrev vedrørende fartøjet, jf. U 1985.443 V. Hvis der fejlagtigt sker tinglysning i personbogen af en panterettighed i et skib, der skulle have været registreret i *Skibsregistret*, må panteretten betragtes som usikret.<sup>8</sup> Svarende til TL § 1 indeholder sølovens § 28, stk. 1 og 2, regler om registrering i *Skibsregistret* som betingelse for henholdsvis prioritetsbeskyt-

8. Jf. Willumsen: Tinglysningsloven s. 430.

telse og ekstinktion af uregistrerede rettigheder.<sup>9</sup> Ifølge solovens § 1, stk. 1, omfatter panteretten i skibe, når intet andet er aftalt, tillige tilbehør, skiner, kedler, motorer, radioudstyr mv., der er anskaffet på ejerens bekostning og bestemt til anbringelse på skibet, selvom det midlertidigt er adskilt fra skibet.

For luftfartøjer, der er indført i det i luftfartsloven omhandlede nationalitetsregister, indeholder flyregistreringslovens § 1 lignende regler om registrering som betingelse for prioritetsbeskyttelse og ekstinktion. Panteretten omfatter tillige tilbehør, der er anbragt i eller midlertidigt er adskilt fra luftfartøjet, jf. flyregistreringslovens § 22, samt oplagrede tilhæftede, der tilhører luftfartøjets ejer og ikke i forvejen er særskilt behæftet, jf. § 24.<sup>10</sup> Registreringen sker ved et for hele riget fælles rettighedsregister, der føres af Statens Luftfartsvæsen.

Det folger af TL § 38, at der ikke kan forbeholdes en »særskilt ret over genstande – og deraf heller ikke kan ske (bl.a.) losorepantzning eller behæftelse med ejendomsforbehold af disse genstande – når de er blevet indlagt i en bygning på ejerens bekostning til brug for bygningen. Se om TL § 38 foran i kapitel 9.

## 1.1 Indledende om tinglysning som sikringsakt

Ved underpantsætning af *losare* skal panthavers ret sikres ved tinglysning i personbogen efter TL kapitel 7, som omtales nedenfor i afsnit 4. Visse rettigheder over motorkøretøjer skal dog i stedet tinglyses i bilbogen, jf. det ved lov nr. 281 af 29. april 1992 indførte kapitel 6 a i tinglysningsloven, der behandles i afsnit 2. Panteret i og retsforsøgning med andele i andelsboligforeninger skal siden 1. februar 2005 registreres i andelsboligbogen efter reglerne i TL kapitel 6 b omtalt nedenfor i afsnit 3. Reglerne om *digital tinglysning* trådte i kraft den 2. november 2010 for bilbogen, jf. bkg. nr. 1183 af 14. oktober 2010, og den 21. marts 2011 for personbogen og andelsboligbogen, jf. bkg. nr. 209 af 15. marts 2011.

Hovedområdet for tinglysning som sikringsakt er tinglysning i rettigheder over fast ejendom. En række af reglerne om tinglysning i ting-

9. Som alternativ til registrering i Skibregisteret kan visse skibe med en BRT på 20 eller derover i stedet blive registreret i Dansk Internationale Skibsregister, jf. nærmere lov om Dansk Internationale Skibsregister og den i medfør af denne lov udstedte bekendtgørelse.
10. I U 1996.181 Ø fandtes manualer, logbøger og andre opægnelser til et fly at have så væsentlig betydning for anvendelse af et luftfartøj, at de måtte anses som en nødvendig bestanddel af dette og deraf tilbehør omfattet af flyregistreringslovens § 22, stk. 1. Panteretten i dokumenterne kunne deraf registreres.

bogen er dog i loven gjort anvendelige ved tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen, jf. eksempelvis henvisningsbestemmelserne i TL § 42 c, § 42 f, § 42 k, § 42 l, § 43 b og § 44. Der er dog grund til allerede indledningsvist at fremhæve, at selvom en række af tinglysningslovens regler om tingbogen er gjort anvendelig på de andre tinglysningsordninger, så er ordningerne i vidt omfang væSENSforskellige. Dels er virkningen af tinglysning i tingbogen på afgørende områder forskellig fra de andre ordninger. Dels er der væsentlige indbyrdes forskelle mellem personbogen, bilbogen og andelsboligbogen.

Bilbogen er et *realregister*, hvor registreringen sker på basis af de registrerede køretøjers stelnumre.<sup>11</sup> Herved minder bilbogen om tingbogen – og andelsboligbogen – idet registeret tilgås ud fra genstanden, fremfor genstandens ejer. Personbogen kan derimod siges at være et *personregister*, idet registreringen sker ud fra den forpligtedes (pantsæters) identitet. Forskellen er ikke uden betydning: Et pantebrev skal beskrive den pantsatte genstand (det formelle individualiseringskrav), jf. for personbogen TL § 43 b, stk. 2, jf. § 10, stk. 2, og for bilbogen TL § 42 e, stk. 2, jf. § 10, stk. 2. Panteretten er ikke sikret, hvis dokumentet afvises på grund af manglende beskrivelse af genstanden. Forskellen mellem registrene viser sig, hvis dokumentet alligevel tinglyses: Er rettigheden tinglyst i bilbogen under et forkert stelnummer, er konsekvensen, at retten anses for usikret på grund af manglende tinglysning, jf. U 2009.2643 V. Et pantebrev tinglyst i personbogen efter TL § 47 er derimod sikret som tinglyst, selvom pantebrevet burde være afvist, fordi det ikke opfylder beskrivelseskravet, jf. Fuldmægtigen 2008-60 V om fejl ved angivelsen af en pantsat maskines serienummer.<sup>12</sup>

Med få undtagelser er tinglysning den nødvendige sikringsakt for alle typer af rettigheder over fast ejendom. Dette indebærer, at bl.a. ejerskifte – og dermed ejendomsretten – til ejendommen vil blive tinglyst (tingbogen er et *ejerregister*). Ved fast ejendom hviler tinglysingssystemet så at sige på en formodning om, at tingbogen er komplet og retvisende: Tinglysningen har først den funktion, at en rettighedshaver skal kunne stole på, at han ikke skal respektere rettigheder, som ikke fremgår af tingbogen – tingbogens såkaldte »negative troværdigheder«, som understøttes af TL § 1. For det andet skal en godtroende afdale erhverver kunne regne med, at de rettigheder, som fremgår af ting-

11. Se Willumsen: Tinglysningsloven s. 413.

12. Se også Willumsen: Tinglysningsloven s. 415.

bogen også eksisterer – tingbogens såkaldte »positive troværdighed«, som understøttes af TL § 27.<sup>13</sup>

Personbogen, bilbogen og andelsboligbogen er derimod rettigheder, hvori kun de rettigheder, som nævnes i loven, kan (og skal) tinglyses. Andre typer af rettigheder – f.eks. ejendomsret, brugret, håndpanteret og tilbageholdstet – kan ikke tinglyses, men reguleres uændr. af de almindelige tingsretlige regler, som tinglysningslovens regler er en undtagelse til.<sup>14</sup> Dette indebærer, at der kan opstå konflikter på tværs af regelsettene, dvs. mellem rettigheder, som skal tinglyses, og rettigheder, som er undergivet de almindelige regler. Dernæst vil det typisk være de almindelige tingsretlige regler, som finder anvendelse, hvis et spørgsmål ikke reguleres i loven. Der vil kun sjældent være det fornødne grundlag for en analog anvendelse af tinglysningslovens regler om fast ejendom. I den forbindelse skal det fremhæves, at TL § 1 og TL § 27 er uanvendelige – det gælder ikke en tilsvarende formodning om, at eksempelvis personbogen er komplet og retvisende.

## 2. Rettigheder over motorkøretøjer mv.

### 2.1 Bilbogen

Bilbogen er et centralt, landsdækkende register, hvor visse rettigheder over motorkøretøjer mv. skal registreres. Bilbogssystemet blev indført i 1992, fordi der indtil da i det praktiske liv havde vist sig en række eksempler på, at købere af motorkøretøjer (vanlig købere af brugte privatbiler) eller långivere, der mod sikkerhed i et motorkøretøj havde ydet en tilsyneladende ejer af køretøjet kredit mod sikkerhed i køretøjet, led tab, fordi det senere kom frem, at sælgeren eller pantsætteren ikke var ejer af køretøjet. Eller fordi det viste sig, at køretøjet i forvejen var beskyttet med restgæld i henhold til en tidligere indgået afbetalingskontrakt eller var forsynet med udtag foretaget af ejerens kreditorer.

Disse uheldige situationer kunne opstå, fordi de eneste rettigheder over løsøre, herunder motorkøretøjer, som før indførelsen af bilbogen,

- 
13. Om tingbogens negative og positive troværdighed se nærmere Peter Mortensen: Digital tinglysning s. 256 f., William: Lærebog i tinglysning, 3. udg. s. 10 f. og Claus Rohde: Digital tinglysning (2014) s. 58 f. og 69 ff.
  14. Smh. begrundelsen i Faldmægtigen 2011.180 V, hvor det ansæres, at bilbogen er et gældsregister, der ikke registrerer adkomstrettigheder i bilbogen. Det kan således ikke kontrolleres, hvem der er ejer af bilen, inden et ejendomsforbehold tinglyses. Ejendomsforbeholderne kunne derfor tinglyses, selvom bilen angiveligt var videresolgt forinden. Spørgsmålet om ejerskab til bilen måtte afgøres under en anden sag.

systemet kunne tinglyses (i personbogen), var underpanterettigheder, hvorimod praktisk forekommende rettigheder som ejendomsforbehold og udleg ikke kunne tinglyses. For andet løsere end motorkøretøjer («almindeligt løsere») gælder fortsat den tidlige ordning, hvorefter der i personbogen alene kan ske tinglysing af panterettigheder, og ikke f.eks. udleg eller ejendomsforbehold i dette løsere.

Samtidigt med indførelsen af bilbogen blev tinglysingssystemet for løsere lagt om, således at både personbogen og bilbogen skulle føres i et centralt register for hele landet. Den tidlige ordning indebar den ulempe, at personbogen blev ført lokalt ved de enkelte tinglysningskontorer i den retskreds, hvor løserepantebrevet var tinglyst. Tinglysningen skete ved skyldnerens hjemting, dvs. ved tinglysningskontoret i den retskreds, hvor skyldneren havde bopæl på pantsætningstidspunktet. Såfremt skyldneren skiftede bopæl, var det reglen, at der ikke skulle foretages nogen fornyelse af tinglysningen.

Det er en betydelig fordel ved det nuværende system, at den, der søger oplysning om, hvorvidt et motorkøretøj er behæftet med gæld, kan nøjes med at rette sin forespørgsel til ét centralt register for hele landet. Bilbogen og personbogen føres nu ved Tinglysningsretten, som ligger i Hobro.

## 2.2 Hvilke køretøjer er omfattet af ordningen?

Efter bestemmelsen i TL § 42 c gælder reglerne i TL kapitel 6 a for »motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne« (»bilbogsaktiver«). Afgrænsningen er sket ud fra en vurdering af, hvor problemerne med »skjult gæld« i biler hidtil har været aktuelle, ligesom der er lagt vægt på at bruge nogle kategorier, som i forvejen er kendt fra anden lovgivning, bl.a. fra færdselslovgivningen.

Uden for de af ordningen omfattede køretøjer falder traktorer, motorredskaber, andre påhængsredskaber end campingvogne, sidevogne til motorcykler samt knallerter.

Pantsætning efter TL § 37 og § 47 b, stk. 2, omfatter ikke køretøjer, som er omfattet af bilbogsordningen, jf. TL § 37, stk. 3, og § 47 b, stk. 2, 3. pkt. Før indførelsen af bilbogen ville en del af køretøjerne være omfattet af TL § 37 og § 47 b, stk. 2, som »rullende materiel«, som hører til en fast ejendom, fra hvilken der drives erhvervsvirksomhed.<sup>15</sup> Efter den

15. Panterettigheder over motorkøretøjer mv. i medfør af § 37 eller § 47 b, stk. 2, som inden indførelsen af bilbogen havde opnået gyldighed mod aftaler og reiseforsøgning, bevarede deres gyldighed efter de hidtidige regler, jf. § 9, stk. 1, i lov nr. 281 af 29. april 1992.

praksis, der råder ved fortolkningen af TL § 37 og § 47 b, stk. 2, hz. reglerne om tinglysning i bilbogen på det erhvervsmæssige område, hvilket tydning for last- og varebiler samt påhængs- og sættevogne, hvormed de rettigheder over personbiler og påhængsvogne hertil samtid campingvogne nok skal registreres i bilbogen, men sådanne køretøjer er ikke i almindelighed blevet betragtet som »tilbehør« – hverken efter § 37 eller efter § 47 b, stk. 2, der begge angår erhvervsvirksomheder.

Der må i visse relationer skejnes mellem motorkøretøjer mv., som ikke tidligere har været registreret i Køretøjsregisteret (eller et tilsvarende udenlandsk register) – i praksis fabriksnye køretøjer – og motorkøretøjer mv., som aktuelt er, eller tidligere har været, registreret – i praksis brugte køretøjer. Aftalte sikkerhedsrettigheder over bilbogsaktiver, som ikke tidligere har været registreret, skal som udgangspunkt sikres ved tinglysning i bilbogen, men med de undtagelser som følger af TL § 42 d, stk. 2, om ejendomsforbehold, og TL § 47 c, stk. 3, nr. 3, om virksomhedspant. For motorkøretøjer mv., som er eller tidligere har været registreret, var det derimod tidligere således, at aftalte sikkerhedsrettigheder ubetinget skulle sikres i bilbogen. Dette enstrengede system blev fraveget ved lov nr. 519 af 28. maj 2013, som indførte TL § 47 c, stk. 3, nr. 8, og dermed adgangen til at virksomhedspantsætte brugte bilbogsaktiver, hvis pantsætteren driver erhvervsvirksomhed med køb og salg af sådanne køretøjer.

Det tidligere Centralregister for Motorkøretøjer (CRM) blev ved overgangen til digital motorregistrering den 6. juni 2012 erstattet af Køretøjsregisteret – Det digitale Motorregister (DMR). Alle historiske data fra det gamle centralregister er overført til det nye register. Ordlyden af reglerne om bilbogen og TL § 47 c, stk. 3, nr. 3, om virksomhedspant er ikke ændret i forbindelse med overgangen, men henviser formelt stadig til Centralregisteret for Motorkøretøjer. Derimod henviser TL § 47 c, stk. 3, nr. 8, om virksomhedspant til Køretøjsregisteret. Efter lov om registrering af køretøjer § 1 registreres oplysninger om hvert enkelt køretøj og om køretøjetets tilhørssforhold i Køretøjsregisteret. Det følger af lovens § 2, at blandt andet motorkøretøjer, påhængs- eller sættevogne til køretøjer, der skal registreres, og campingvogne skal registreres i Køretøjsregisteret og forsynes med nummerplader, inden køretøjet tages i brug på færdselslovens område.<sup>6</sup>

6. Efter bkg. nr. 1315 af 9. december 2014 om registrering af køretøjer kan SKAT fristage et køretøj fra registrering, hvis køretøjet ganske overvejende bruges uden for offentlig vej, jf. nærmere § 2, stk. 4, i lov om registrering af køretøjer, eller køretøjet alene bruges på færdselslovens område i forbindelse med et officielt arrangement, og køretøjetets brug i forbindelse med arrangementet administreres af staten, jf. § 2, stk. 5, i lov om registrering af køretøjer.

### 2.3 Hvilke rettigheder skal tinglyses?

Som rettigheder, der kan (og skal) tinglyses, nævnes § 42 d. stk. 1, 1. pkt., ejendomsforbehold og underpunt.

Det samme gælder retsforsigning (udlæg, arrest, konkurs mv.) i sådanne motorkøretøjer, jf. § 42 d. stk. 1, 2. pkt. Kravet om tinglysning af rettigheder, der stiftes ved kreditorsforsigning, er en undtagelse fra reglen for salmindeligt løsøre<sup>17</sup>, hvorefter kun underpanterrettigheder kan og skal tinglyses.

Ved konsignationssalg, dvs. salg under ejendomsforbehold med ret til videresalg, skal konsignatoren kreditører under særlige betingelser (at konsignatoren afregner i takt med videresalg af konsignationsvarerne, at konsignanten fører kontrol med afregningen og med konsignationsvarernes tilstedeværelse på konsignatorens lager mv.) respektere konsignantens ejendomsret til usolgte varer på konsignatorens lager. Når disse særlige betingelser er opfyldt, er konsignanten separater i konsignatorens eventuelle konkursbo. I forhold til konsignatorens aftale erhververe, dvs. købere af varerne, spiller sådanne krav imidlertid ikke nogen større rolle, idet det netop er meningen med arrangementet, at konsignatoren skal have ret til at sælge varerne i ubehæftet stand.

På denne baggrund følger det af § 42 d. stk. 2, 1. pkt., at ejendomsforbehold i de af bilbogsordningen omfattede motorkøretøjer ikke skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod retsforsigning, hvis køretøjet hverken er eller tidligere har været registreret i Køretøjsregisteret (tidligere: Centralregisteret for Motorkøretøjer). I praksis vil det primært være tale om nye køretøjer, da de fleste køretøjer skal registreres, inden køretøjet tages i brug på Særdelslovens område. Tinglysningsfratagelsen gælder ikke, hvis køretøjet er fritaget for registrering, jf. § 42 d. stk. 2, 2. pkt. Ejendomsforbehold i konsignationsaftaler er dermed ikke generelt fritaget for tinglysningskravet i § 42 d. stk. 1. Bestemmelserne omhandler bl.a. den situation, hvor en bilimportør på konsignationsvilkår sælger et parti nysfabrikerede køretøjer til en bilsforhandler med henblik på forhandlerens videresalg af køretøjerne. Af retstekniske grunde omfatter bestemmelserne såvel kreditkonsignationsforbehold som ejendomsforbehold i forbindelse med individuelle aftaler, der ikke giver tilladelse til videresalg. Ønskes et sådant ejendomsforbehold opretholdt også over for aftale erhververe, må det tinglyses.<sup>18</sup>

Det har været overvejet, hvorvidt der tillige kunne være behov for at tinglyse visse specielle rådighedsbegrensninger, f.eks. klausuler om forbud mod videresalg af invalidebiler, jf. reglerne i bkg. nr. 719 af 19. juni 2013 om støtte til køb af bil efter service-lovens § 114. Sådanne rådighedsbegrensninger vil dog efter deres art formentlig sjældent være tingligt beskyttet over for tredjemand, og i de tilfælde, hvor dette kunne komme på tale, vil rådighedsbegrensningen normalt være registreret i Køretøjsregisteret.

17. Jf. Wilhansen: Tinglysningsloven s. 412.

ret og dermed fremgå af køretojets registreringsattest, artik. U 1995.913 V. I et tilfælde af erhvervelse af invalidebil var ydet uden pantsikkerhed, men med sædvanlig klausulering i geldsbrevet om, at bilen i 6 år ikke måtte båndnes uden den långivende kontonets samtykke. Denne klausul om rådighedsbegrensning var meddeelt Centralregisteret for Motorkøretojer (nu: Køretojsregisteret) og påsårt registreringsattesten. På trods af klausuleringen, hvorefter bilen i de 6 år måtte anses for båndlagt, kunne lånet ikke henføres under KL § 199, stk. 2, hvorefter en kendelse om gældssanering ikke omfatter pantefordringer, i det omfang pantet strækker til. Fordringen var derfor omfattet af kendelsen om gældssanering. Landretten lagde bl.a. vægt på, at bilen kunne stilles som pant eller anden sikkerhed for gæld, som vedrørte bilen, og at lånet ikke høorde sådan sammenhæng med klausulen, at denne kunne sidestilles med en bestemmelse om pantsikkerhed.

§ 42 d, stk. 3, fremhæver udtrykkeligt, at også underpant i ejerpantebreve, der stifter panteret i motorkøretojer, skal tinglyses for at undgå risiko'en for at blive fortrængt af sekundære underpanterettigheder i ejerpantebrevet eller mod aftaler om eller retsforfølgning mod selve motorkøretojet inden for ejerpantebrevets ramme (indbrudspant og indbrudsretsforfølgning).

Uden for ordningen falder rettigheder, der er sikret ved håndpant og tilbageholdsrer i motorkøretojer. Disse rettigheder er i forvejen kun beskyttet over for skyldnerens kreditorer og godtroende aftale erhververe, såfremt skyldneren effektivt er berovet rådigheden over det pantsatte henholdsvis tilbageholdte – motorkøretoj.

Heller ikke leje- og brugarettigheder, herunder rettigheder i henhold til leasingaftaler, er omfattet af bilbogssystemet. Dette er en følge af, at udlejeren (leasinggiveren) er ejer af det lejede (leasede).

Hvis det i et kontraktsforhold, der er betegnet som leje- eller leasingkontrakt<sup>18</sup>, eller hvorefter betalingen i øvrigt fremtræder som vederlag for brugen af et motorkøretoj, har været meningen, at modtageren af køretojet skal blive ejer af dette, følger det dog af KAL § 4, nr. 16, at forholdet betragtes som et kab med ejendomsforbehold (lejekab).<sup>19</sup> I så fald skal ejendomsforbeholdet tinglyses, for at »udlejeren« kan opnå den nedenfor i afsnit 2.4.1 nævnte beskyttelse over for »lejeren« kreditorer og aftale erhververe i god tro. Se fra retspraksis U 1963.657 Ø, hvor en lejeaftale om et fjernsyn blev tilskidesat, U 1973.173 H, hvor en lejeaftale vedrørende nogle entreprenormaskiner blev accepteret som lejeaftale, og U 1986.1 H, hvor en lejeaftale om en maskine blev tilskidesat. Se tillige U 2004.317 H og U 2004.329 H om leje af videoapparat i 5 år.

18. Om omkvalifikation af lejekab se eksempelvis Hans Helge Beck Thomsen: Kreditaftaler og Ejendomsforbehold (2012) s. 230 ff.

med ret til at købe apparatet for 1 kr. I begge tilfælde blev lejaftales anset for at være i strid med KAL. KAL § 4, nr. 16, gælder i såvel forbrugerkøb som erhvervsmæssige køb. I forbrugerkøb vil omklassificeringen normalt have den virkning, at »udlejerens ret til genstanden er ugyldig«, idet kravet om mindstebetaling i KAL § 34, stk. 1, nr. 4, typisk ikke vil være opfyldt. I erhvervsmæssige køb, hvor kravet om mindstebetaling ikke gælder, jf. KAL § 50, stk. 2, vil klassificeringen bevirke, at aftaleforholdet behandles som et gyldigt ejendomsforbeholds-køb. I forhold til bestemmelserne i TL § 42 d, stk. 1, vil konsekvensen dog være, at »udlejerens« ulyngste ret ikke vil være beskyttet i forhold til »lejerens« aftale erhvervets og kreditorer.<sup>19</sup>

Loven har valgt at se bort fra den mulighed, at bilbogen skulle have en funktion som et rent informationsregister. *Ejendomsretten* til et motorkøretøj hverken kan eller skal tinglyses i bilbogen. Ejerens identitet bliver derfor ikke oplyst, medmindre der samtidig sker en behæftelse af køretøjet ved pantsætning eller ejendomsforbehold og kreditorforsøgning mv., hvorved det indirekte tilkendegives, hvem der ejer det registrerede aktiv. Bilbogen er derfor udelukkende et *rettighedsregister*, i hvilket det enkelte motorkøretøj, identificeret ved stelnummer mv., er indgangsnøglen.

Såfremt rettigheder, der falder uden for ordningen, f.eks. rettigheder over traktorer mv., alligevel begåres tinglyst i bilbogen, skal et dokument herom *afvises* fra tinglysningen, smh. TL § 42 f, stk. 1, 2. pkt., der bl.a. henviser til den for fast ejendom gældende regel i § 15, stk. 2, om afvisning af dokumenter, når tinglysning heraf efter sin natur overhovedet ikke kan tinglyses.

## 2.4 Tinglysningen

### 2.4.1 Tinglysning som sikringsakt

Tinglysning af ejendomsforbehold eller underpart i de i § 42 c nævnte køretøjer har den retsvirkning, at rettighedshaveren ikke kan blive fortrængt af senere godtroende aftale erhververe og kreditorer, jf. § 42 d, stk. 1, 1. pkt. Omvendt må f.eks. en ejendomsforbeholdssælger, der har forsømt at lade sit i øvrigt gyldige ejendomsforbehold tinglyse, finde sig i, at hans ret kan til sidesættes af en godtroende køber eller panthaver eller af en retsforsøgende kreditor. Der er med andre ord en nær sammenhæng mellem spørgsmålet om, hvilke rettigheder der er omfattet af pligten til at tinglyse rettigheder i bilbogen, og spørgsmålet om, hvilke

19. J.E. nedenfor i afsnit 2.4 og Anders Ørgaard: Sikkerhed i løsere s. 133.

retsvirkninger der er knyttet til tinglysningens foretagelse respektive ikke-føretagelse.

U 2002-2376 Ø er illustrerende for den negative virkning af, at en ret over et motorvære er forsømt tinglyst. Køberen, K, af en brugt bil havde fortiden købt forrige ejendom opslag i bilbogen, hvor et af en tidligere sælger, S, taget ejendomsforbehold i bilen ikke var blevet tinglyst. Da der efter landsrettens opfattelse ikke var holdepunkter for, at K burde have foretaget yderligere undersøgelser for at sikre sig, at der ikke var ejendomsforbehold i bilen, fandtes K at have været i god tro ved erhvervelsen af bilen og dermed at have ekstingveret S' utinglyste ejendomsforbehold.

På tilsvarende vis vil retsforfolgning i sådanne kørtejor, f.eks. et udlæg, blive beskyttet ved tinglysning, jf. § 42 d, stk. 1, 2. pkt. Tinglysning af retsforfolgning er dog unødvendig, såfremt skyldneren er beroet på rådigheden over kørtejor. En udlægshaver, et konkursbo, en arresthaver etc., der har bragt kørtejor ud af skyldnerens besiddelse, er dersør beskyttet, selvom retsforfolgningen ikke er tinglyst.

Ud over virkningen efter § 42 d, stk. 1, kan en underpanthaver i et ejerpantebrev ved tinglysning i medfør af § 42 d, stk. 3, opnå beskyttelse af sin ret over for aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet (dvs. beskyttelse over for sekundære, tertiære m.fl. underpanthavere i ejerpantebrevet), ligesom tinglysningen værner ham imod aftaler om eller retsforfolgning mod motorkørtejor (dvs. indbrudspant og indbrudsretsforfolgning). En sekundær panthaver i ejerpantebrevet skal for at opnå beskyttelse over for senere tilkommende rettigheder over ejerpantebrevet og motorkørtejor for sit vedkommende tinglyse den sekundære ret. Herudover skal han give en foranstående underpanthaver i ejerpantebrevet meddelelse om sin ret for at sikre sig imod, at den foranstående i god tro udvider kreditten i henhold til den underliggende fordring, jf. § 42 d, stk. 5, der henviser til bestemmelsen i § 1 a, stk. 3, der bl.a. er omtalt foran i kapitel 10. Selvom § 1 a, stk. 3, alene nævner senere tinglyste panterettigheder, må det antages, at også en udlægshaver, der bryder ind inden for rammen af et ejerpantebrev, kan blokere for yderligere gældsudvidelse.

Bestemmelsen i § 42 d, stk. 3, er en særegel i mindst med reglerne om digital tinglysning og skal sikre, at der – svarende til den tidligere retstilstand – fortsat kan stiftes beskyttede rettigheder inden for et digitalt ejerpantebrevs ramme. Sammenhængen mellem reglerne er herefter den, at den ret pantebrev, herunder ejerpantebrev, giver over bilbogsaktivitet sikres ved tinglysning i bilbogen, jf. § 42 d, stk. 1. Panthavers panteret i et ejerpantebrev sikres efter TL § 42 d, stk. 3, ved tinglysning i bilbogen. Ved overdra-

gæle eller anden overførel af en panthavers ret beskyttes erhververets ret over rettigheder mod overdragernes (panthavers) godtroende aftalehververe og tertiærifølgende kreditorer ved tinglysnings i bilbogen, jf. TL § 42 d. stk. 7. Derved vedtages TL § 42 d. stk. 7, beskyttelsen over for panthavers' successorer, mens TL § 42 d. stk. 1 og 3, vedtager beskyttelsen over for andre successorer efter ejeren af bilbogsaktivet (pantnætter).»

TL § 42 d. stk. 7, behandles i afsnit 2.6.

Til trods for den sprogligt nøje overensstemmelse med den velprøvede bestemmelse i TL § 47 har § 42 d. stk. 1, på flere punkter givet anledning til tvivl om, hvilken retstilstand der vil være et resultat af bestemmelsen. Usikkerheden skyldes bl.a. udtalelser i den til grund for bilbogsordningen liggende *Betankning nr. 1190/90* om skjult gyld i biler (i det følgende: *Betankning nr. 1190/90*).

Den bestemmelsen i TL § 47, stk. 1, fremgår det bl.a. af bemærkningerne i *Betankning nr. 1190/90* s. 20, at tredjemænd, der erhverver rettigheder over en løsoregenstand, kan anses at være i en sådan »kvalificeret god tro«, at de efter omstændighederne kan ekstingvere en tinglyst panteret i genstanden.

Om sammenstillingen med TL § 47 hedder det desuden i *Betankning nr. 1190/90* s. 20 f.: »Efter de gældende regler i tinglysningslovens § 47, stk. 1, om pantebreve i løsøre er der derimod knyttet en modifieret prioritetsvirkning til tinglysningen af pantebrevet i personbogen. Denne tinglysnings er nemlig en nødvendig, men ikke nødvendigvis i alle henseender en tilstrækkelig betingelse for, at panteretten kan være beskyttet over for yngre kreditorer og mod aftalehververe i god tro.«

Denne udtalelse blev fulgt op i de bemærkninger, der ledsgedde lovforslaget til bilbogsystemet, jf. Folketingstidende 1991/92 A sp. 2821, hvor følgende bemærkninger fra *Betankning nr. 1190/90* blev gengivet: »Arbejdsgruppen finder, at tinglysning i bilbogen bør være en nødvendig, men dog ikke i enhver situation tilstrækkelig, betingelse for, at den pågældende rettighed kan opnå beskyttelse mod kreditorforfølgning og mod aftalehververe.«

20. Derfor må utrykt Østre landsrettsdom af 13. februar 2015 i sag B-1226-14 – som stadfører So- og Handelrettens afgørelse i sag SH2014.P-0023-13 – anses for at være forkert, når det om et løsoreejerpantebrief antages, at manglende tinglysing af overdragelsen fra en panthaver til en anden panthaver medfører, at den i løsoreejerpantebriefet indeholdte ret over aktiverne ikke er beskyttet over for pantnætters retsforføgende kreditorer. Noget andet er, at rettigheder over papirbaserede ejerpante breve – og dermed ejerpantebriefet selv – skal digitaliseres senest 5 år efter loven om digitalisering af tinglysningen er trådt i kraft for at bevare beskyttelsen fremadrettet, jf. ikrafttrædelsesbestemmelsen § 15, stk. 7, i lov nr. 539 af 8. juni 2006. Men den frist udløber først den 2. november 2015 for bilbogen og den 21. marts 2016 for personbogen.

Som fremhævet af Blok i Festskrift til Bernhard Gomard (2001) s. 5) var – og er der fortsat – ikke i gældende ret dækning for udtalelsene om, at der til tinglysning af panteret i løsøre alene skulle være knyttet en »modificeret prioritetsvirkning«, ligesom der heller ikke – hvad der er det samme – er dækning for udtalelsen om, at tinglysningen »ikke nødvendigvis er en tilstrækkelig betingelse« for opnåelse af beskyttelsen. I hvert fald synes bemærkningerne kun at kunne dække over, at en tinglyst panteret i løsøre under ganske særlige omstændigheder kan fortæbtes over for en godtroende erhverver, hvis panthaveren f.eks. efterfulgende har udvist (særdeles) grov uforsigtighed eller passivitet ved at have undladt at gribe ind, til trods for at han har fået kendskab til, at den pantsatte genstand uhjemlet er overdraget til tredjemand. Tilmeld kan denne modifikation kun tænkes at være operationel i forhold til godtroende aftale erhververe, jf. nærmere nedenfor om U 2000.1117 H, men ikke i forhold til kreditorer.<sup>21</sup>

U 2000.1117 H angik et tilfælde, hvor en bank, B, finansierede en autoforhandlere, F, salg af brugte biler og som sikkerhed herfor havde panteret i bilerne ved skadeslovsbreve, som successivt blev udskiftet. B havde over for F betinget sig, at en bil, der blev solgt, først udgik af pantsatet, når salgssummen var indbetalt til B. Et skadeslovsbrev med panteret i bl.a. en Toyota Corolla blev tinglyst den 17. april 1998. En køber, K, købte bilen af F ved en den 21. april 1998 indgået aftale. Da F ikke afregnede salgssummen til B, gjorde B i juni 1998 sin panteret geldende mod K.

Da K først havde erhvervet bilen, efter at B's panteret var tinglyst, fulgte det af Tl. § 42 d, stk. 1, at B's panteret var beskyttet over for K. K havde for Højesteret givet gældende, at den benyttede finansieringsform indebar en sådan legitimation for F til at sælge de pantsatte biler, at banken i forhold til godtroende købere burde bære risikoen for F's overtrædelse af vilkårene for den aftalte finansieringsform.

Højesteret afviste imidlertid, at generelle legitimations- og risikosynspunkter kunne tillægges den af K påberåbte betydning og fastslag i øvrigt, at B ikke ved mangelfuld kontrol med F's afregninger havde udvist en uforsigtighed, som kunne medføre, at den tinglyste panteret ikke kunne gøres geldende. Der sandtes heller ikke grundlag for at fastslå, at B havde udvist passivitet ved forfolgningen af sin panteret over for K. B's begæring om foretagelse af udtag i bilen med henblik på gennemførelse af tvangsauktion over denne kunne derfor imødekommes.

Ved tinglysning af ejendomsforbehold i motorkøretøjer giver forarbejdernes bemærkninger om, at tinglysning er en nødvendig, men ikke tilstrækkelig betingelse for opnåelse af beskyttelse, bedre mening. Dette

21. Jf. Blok i Festskrift til Bernhard Gomard (2001) s. 56.

skyldes, at et ejendomsforbehold for at opnå beskyttelse i forhold til omverdenen skal opfylde såvel kravet om tinglysning som visse almindelige betingelser (at aftalen om forbehold af ejendomsretten skal være udtrykkelig og klar, at aftalen herom skal være truffet senest ved overgivelse af genstanden til køberen, at der eventuelt skal være præsteret en vis udbetaling mv.).<sup>22</sup> Men opfylder ejendomsforbeholdet de almindelige betingelser, bliver det afgørende, om sikringsakten er opfyldt. Et ejendomsforbeholdet sikret ved tinglysning i bilbogen, skal det også respekteres af efterfølgende aftaleerhververe i god tro, jf. U 2012.2800 V.

U 2012.2800 V: Et finansieringsselskab havde solgt en personbil med ejendomsforbehold til A. Ejendomsforbeholdet blev anmeldt til tinglysning den 7. juli 2010. Den 20. juli 2010 solgte A bilen til B. Ved henvendelse til Tinglysningsretten den 20. og 21. juli 2010 fik henholdsvis B og B's bank oplyst, at der ikke var registreringer på bilen i bilbogen.<sup>23</sup> Den 19. september 2010 blev det tinglyste dokument afsendt fra tinglysningskontoret. Landsretten fastslog, at ejendomsforbeholdet var beskyttet, at beskyttelsen også gjaldt over for personer, som havde købt bilen i god tro, og at finansieringsselskabet derfor kunne kræve bilen udleveret.

Tinglysning: bilbogen er nu digitaliseret, hvorfor dokumenter der anmeldes til tinglysing indsættes direkte i bilbogen ved modtagelsen, jf. TL § 42 f, stk. 1. Afgørelsen er dog fortsat illustrativ for konsekvenserne af, at et dokument på den ene side anses for tinglyst, når det er indført i bilbogen, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst, jf. TL § 42 g, stk. 1, men at retsvirkningen af tinglysningen på den anden side regnes fra det tidspunkt, dokumenterne kommer frem til Tinglysningsretten, jf. TL § 42 f, stk. 1, jf. § 14, stk. 1. Dette har betydning, hvor et dokument ikke tinglyses med det samme af systemet, eksempelvis fordi det udtages til manuel pruveelse, og derfor først bliver endeligt indført i bilbogen, når pruvelsen er gennemført. Den senere rettighedshaver sikres mod skuffelser, fordi dokumentet er anført i bilbogen, men med angivelse af, at det endnu ikke er tinglyst.

Til gengæld rejser kravet om tinglysning et andet problem, nemlig forholdet til den såkaldte *forhandlergrundsatning*, der er en i retspraksis udviklet regel, hvorefter den, der på kontrakt med ejendomsforbehold sælger en løsøregenstand til nogen, om hvem han vidste eller dog burde vide var forhandler af genstande af den pågældende art, mister sin ejendom.

22. Om betingelserne for gyldigt ejendomsforbehold se f.eks. *Finansjura* s. 331 ff. og *Hans Heige Beck Thomsen: Kreditaftaler og Ejendomsforbehold* (2012) s. 207 ff.

23. Det bemærkes, at de dagzeldende regler indebar, at dokumenterne blev indført i dagbogen ved modtagelsen. Principielt ville et eftersyn af dagbogen dermed have vist, at ejendomsforbeholdet var anmeldt til tinglysning. Dette må anses for uden betydning for resultatet.

domsret over for en tredjemand, der i god tro *kabes* genstanden af »forhandleren«.<sup>24</sup> Forhandlergrundsetningen er et viern for den godtroende aftale erhverver, hvormod grundsetningen ikke kan påberåbes af »forhandlerens« kreditører, jf. U 2000.1618 V.

Ifølge Bernieg. Finansieringsrets (1977) s. 386 vil forhandlergrundsetningen tilsvarende eller delvist kunne finde anvendelse i tilfælde, hvor den genstand, der er blevet solgt til en »forhandler«, er behæftet med en tinglyst *underpanteret*. Denne opfattelse er ikke blevet understøttet af retspraksis. Tvertimod er det i landsretspraksis allerede fund for indførelsen af bilbogen lagt til grund, at forhandlergrundsetningen ikke kunne anvendes tilsvarende på underpart i losen, se Østre Landsrets dom af 14. juni 1994 (13. afd. a.s. 43/1983) og Vestre Landsrets kendelse af 20. marts 1999 (1. afd. VI. b 2961/1999). Begge afgørelser er centrale af Wöhrensen i U 1996 B s. 297. Med afgørelsen U 2000.1117 H synes det nu definitivt afgjort, at forhandlergrundsetningen ikke kan anvendes på tilfælde af forhandlerens underpantsætning af motorkøretøj, og formentlig at grundsetningen tilgælder uanvendelig over for tinglyst underpantsætning af andet end motorkøretøj.

I forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget om indførelse af bilbogssystemet fremgik der af de justitsministerielle bemærkninger, der ledsgagede forslaget (Folketingstidende 1991/92, A, sp. 2821), bl.a. følgende:

»Den foreslæede ordning, hvorefter bilbogen først centralt for hele landet, indeholder efter Justitsministeriets opfattelse, at aftale erhverver med hensyn til brugte biler nu målt vil handle uagtsomt (og dermed være i ond tro), såfremt de ikke undersøger bilbogen inden aftalens indgåelse, også selvom aftalen indgås med en forhandler. Forslaget indebærer en begrænsning af den såkaldte forhandlergrundsetning, der er en retspraksis udviklet regel, hvorefter den, der overgiver en loseregenstand til en person, om hvem den pågældende vidste ikke burde vide var forhandler af sådanne genstande, mister sin ret over for en tredjemand, der i god tro kabes genstanden af forhandleren. Et der tale om en fabrikat af bil hos en forhandler, vil det som regel ikke være uagtsomt, såfremt køberen undslader at undersøge bilbogen. Hvis ekstinktionsbetingelserne i virrigt er opfyldt, vil købene således i disse tilfælde kunne fortære en tidligere stiftet rettighed, selvom denne er tinglyst.«

Det er ikke uden videre klart, hvad der ligger i disse bemærkninger, idet Justitsministeriet tilsyneladende går ud fra, at tinglystens funktion er at skabe ond tro hos en senere erhverver for derved at forhindre denne i at opfylde ekstinktionsbetingelserne, hvilket ikke har støtte hverken i TL § 42 d eller i den hertil svarende bestemmelse i § 47

24. Jf. nærmere Peter Mortensen, Indledning til tingsretten, 2. udg. (2009) s. 323 ff.

teller nu tilige § 42 j om rettigheder i andel i andelsforeninger). Det fremgår klart af disse bestemmelser, at tinglysingens funktion er at skabe beskyttelse tilige over for godtroende aftale erhververe, jf. også Willumsen i U 1996 B s. 297, der herudover fremhæver, at der ikke findes regler, der sondrer mellem sikring over for aftale erhververe i god tro og sikring over for aftale erhververe i »kvalificeret god tro«. I forhold til en køber, der har erhvervet en fabrikny bil fra salgerens konsignationslager, har det normalt ingen mening at tale om god tro, idet konsignationsforbeholdet efter sit indhold ganske enkelt ophører ved konsignatorenens salg af bilen.

Se i overensstemmelse hermed Blok i Festschrift til Bernhard Gomard (2001) s. 55, hvorefter udtalelsen om »kvalificeret god tro« er en hidtil ukendt konstruktion, som uden videre må afgøres. Efter Bloks opfattelse er der formentlig hermed sigtet til tilfældet, hvor det i retspraksis og litteratur er antaget, at en tinglyst panteret kan fortildes over for en godtroende erhverver, hvis en panthaver efterfølgende har udvist uforsigtighed og/eller passivitet ved at have undladt at sørge for fornær tinglysing trods kendskab til en stedfundet overdragelse af den pantsatte genstand, se ovenfor om U 2000.1117 H.

Se også Peter Møller i Fuldmæglingen 1998 s. 23 ff., der tiltræder Willumsens kritik af, at der til tinglysningen i bilbogen (og personbogen) kun skulle være knyttet en »kvalificeret prioritetsvirkning«, og at godtroende aftale erhververe i visse tilfælde skulle kunne ekstingvere tinglyste rettigheder. Peter Møller henviser dog – på linje med Blok – til, at det forudsætningsvist fremgår af afgørelsen U 1997.1429 V (og efterfølgende tilige af præmisserne i U 2000.1117 H), at der under ganske særlige omstændigheder (passivitet m.v.) kan ske en ekstinktion af en tinglyst ret.

På baggrund af de nævnte anførte betragtninger må det antages, at der efter gennemførelsen af reglen om, at et ejendomsforbehold i motorkøretøjet skal tinglyses, for at forbeholdet kan gøres gyldende i forhold til godtroende aftale erhververe, jf. TL § 42 d, stk. 1, ikke kan være begrundet tvivl om, at der fremtidigt ikke længere – når det gælder motorkøretøjer omfattet af § 42 c – vil være noget større råderum for en anvendelse af forhandlergrundssætningen.

Det må erkendes, at de forarbejder, der ligger til grund for bilbogs-systemet netop i denne henseende, ikke udmaarker sig ved nogen større klarhed. Til gengæld taler en klar retspraksis, herunder navnlig den foran refererede U 2000.1117 H, der angik en kombination af pant og konsignation, for, at såvel en *tinglyst underpanteret* som et *tinglyst ejendomsforbehold* i en løsøregenstand vil have en ganske betydelig modstandsraft over for såvel kreditorer som aftale erhververe, og at der derfor ikke med bilbogssystemet er sket nogen afsvækkelse af den normale virkning af, at en rettighed søger beskyttet ved tinglysing. U 2000.1117 H angik et motorkøretøj, og Højesterets begrundelse for resultatet er

derfor begrundet med en sproglig fortolkning af TL § 42 d, stk. 1, den sproglige lighed mellem ordene i denne bestemmelse og TL § 47, stk. 1 om almindeligt løsøre, indicerer imidlertid, at den ved U 2000:1113 fastslæde retsstilling også vil gælde andet løsøre end motorkøretøjer.

Det bemærkes yderligere, at forhandlergrundsatningen ved almindeligt løsøre har baggrund i en hensynsafvejning: På den ene side er hensynet til ejendomsforbeholdsselger, der som udgangspunkt har en gyldig og tingligt beskyttet ret, men som har udvist usorsigtighed ved at sælge genstanden til en person, som forhandler den pågældende type af genstande. Dermed har selger medvirket til at skabe en situation, hvor ejendomsforbeholdsøber over for omverdenen i særlig grad fremmød, som berettiget (legitimeret) til at råde over genstanden. På den anden side står hensynet til forhandlerens køber, som i praksis vanskeligt kan sikre sig, da ejendomsforbeholdet alene fremgår af aftalen mellem ejendomsforbeholdsselger og forhandleren. Denne hensynsafvejning fortørkkes ved tinglyst ejendomsforbehold (og underpart), hvor forhandlerens køber kan indhente oplysninger om hæftelserne i registeret.<sup>25</sup> Hensynet til ejendomsforbeholdsselger, som netop har lagttaget den nednævnte sikringsakt, træder dermed i forgrunden.

#### 2.4.2 Tinglysnings ekstinktive virkning

Betingelserne for tredjemands ekstinktion af en ulykkelig rettighed i løsøre (også kaldet den »offensive« virkning af tredjemands tinglysning) har hidtil ikke været reguleret af tinglysningsloven. En bestemmelse herom, der var foreslægt i Betænkning nr. H90/1990 om skjult gæld i biler, jf. betænkningens s. 71 L, blev ikke optaget i loven i forbindelse med den endelige gennemførelse af bilbogsordningen.

Det er en almindelig grundsatning, at den, der vil ekstingvere en andens ret, selv skal være beskyttet mod at blive fortrængt. Se bl.a. GBL §§ 14 og 15, for så vidt som disse bestemmelser fastslår, at den, der kræver at ekstingvere en andens ret eller indsigelse, skal være i en position, hvor han ikke selv er utsat for at blive fortrængt. Tilsvarende er fastslættet for rettigheder over fast ejendom i TL § 1, stk. 2, og tillige i § 1 a, stk. 2.

Anvendt på en konflikt mellem to rettigheder, som begge skal sikres ved tinglysning efter § 42 d, stk. 1, indebærer grundsatningen, at en op-

25. Jf. Blok i Festschrift til Gammel s. 52 f., men anderledes tilsyneladende Carsten og Renkon. Pant s. 327, der udtrykker betenkelsighed ved at frakende forhandlergrundsatningen betydning ved omsætningen af andre aktiver end motorkøretøjer.

26. K. Willumsen i U 1996 B s. 298.

rimelig, men uthyldt rettighed, kan blive ekstingueret i kollision med en tinglyst aftale eller tinglyst retsforfolgning mod motorkøretøjet. For aftale erhververen gælder, at denne skal være i god tro på tidspunktet for anmeldelse af aftalen til tinglysing, jf. TL § 5, 2. pkt. En retsforfolgende kreditor ekstinguerer enten fra anmeldelsen af retsforfolgningen til tinglysing eller fra tidspunktet for en eventuel rådighedsberøvelse.<sup>27</sup>

Efter overgangen til det digitale tinglysingssystem findes et udslag af den nævnte grundsætning nu udtrykkeligt i § 42 d, stk. 4. Efter denne bestemmelse skal underpant og retsforfolgning efter § 42 d, stk. 1, og underpant i et ejerpantebrev efter § 42 d, stk. 3, som skal fortrænge en uthyldt ret i et ejerpantebrev i et motorkøretøj, eller inden for ejerpantebrevets ramme (indbrudsprant eller indbrudsretsforfolgning), selv være uthyldt, og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

## 2.5 Grundlag og fremgangsmåde ved tinglysing af rettigheder i bilbogen

### 2.5.1 Grundlaget for tinglysing

Som grundlag for tinglysningen, der for hele landet sker i den elektroniske bilbog ved Tinglysningsretten, jf. § 42 e, stk. 1, kræves et dokument, der anmeldes til tinglysing, jf. § 42 e, stk. 2, 1. pkt.<sup>28</sup>

Dokumentet skal efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller opnæve en ret over et bestemt køretøj eller i et ejerpantebrev med pant i et bestemt køretøj, jf. § 42 e, stk. 2, 2. pkt.<sup>29</sup> Efter § 42 e, stk. 2, 3. pkt., overføres følgende bestemmelser fra reglerne om fast ejendom til også at gælde for tinglysing i bilbogen: § 7, stk. 3 (om digital signatur), § 9, stk. 1, 2. pkt. (om oplysning om person- eller cvr-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede samt på anmelderen af dokumentet), § 9, stk. 2 (om dokumentet er udstedt i henhold til fuldmagt, jf. TL kapitel 7 a, eller af en autoriseret anmelder, jf. kapitel 7 b), § 9, stk. 3 (om forbuddet mod, at der tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument) samt § 10, stk. 2, hvorefter indholdet af dokumentet skal være endelig fastsat, men gyldigt kan være betinget eller knyttet til en tidsfrist.<sup>30</sup>

27. Se Willumsen: Tinglysingloven s. 410.

28. Se om fremgangsmåden i denne sammenhæng foran i kapitel 8, afsnit 3.1.

29. Bestemmelsen svarer til § 10, stk. 1, om pantebreve i fast ejendom, der er omtalt foran i kapitel 3 og kapitel 8.

30. De nævnte bestemmelser er omtalt foran i kapitel 3 og kapitel 8.

Dokumenter om ejendomsforbehold og pantebreve i motorkøretøj skal angive de enkelte foranstændende hæftelser og disses beløb, jf. § 421 stk. 2, 1. pkt. Angiver dokumentet ikke de foranstændende hæftelser, men det ikke uvisst, men tinglyses med retsanmærkning, jf. § 42 f, stk. 2, 2 pkt., jf. § 15, stk. 4. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at retsanshaveren har et tydeligt udtryk af hæftelsesforholdene i motorkøretøjet, idet dokumentet enten indeholder oplysningerne om alle foranstændende hæftelser, eller tinglyses med retsanmærkning om – dvs. af Tinglysningsretten før påegnet – hver enkelt foranstændende hæftelse, som ikke er angivet i dokumentet, eller er angivet på en mod bilbogen stridende måde.

Den yderligere henvisning specielt for ejerpantebreve i § 42 d, stk. 6, b) bestemmelser i § 15, stk. 6, om fast ejendom, indebærer, at der ved anmeldelse om tinglysning af indbrudsrettigheder inden for rammen af et ejerpantebrev skal angives de enkelte foranstændende hæftelser i motorkøretøjet og disses beløb, smh. § 15, stk. 6, 1. pkt., samt de foranstændende rettigheder i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme, smh. § 15, stk. 6, 2. pkt. Ved anmeldelse af underpant i ejerpantebrevet skal alene de foranstændende hæftelser i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme angives, smh. § 15, stk. 6, 3. pkt.<sup>31</sup>

Ved tinglysning af retsforsøgning foranlediger fogedretten snarest muligt på eget initiativ tinglyst meddelelse om udlæg (bortset fra udlæg på grundlag af et pantebrev med pant i motorkøretøjet), samt arrest i motorkøretøjet, jf. henvisningen i § 42 e, stk. 3, 2. pkt., til bestemmelser i § 13 og bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1.4.5.1. I tilfælde af konkurs og behandling af dodsbo ved bobestyrer skal skifteretten foranledige meddelelse herom tinglyst, når kurator eller bobestyrer meddeler skifteretten, at boet omfatter et motorkøretøj.

Meddelelse om retsforsøgning af anden art end de nævnte rettighedstyper, herunder dom eller anden retshandling, skal efter almindelige regler tinglyses på rettighedsråverens foranledning og dokumenteres ved fremsendelse af en erklæring fra vedkommende myndighed, der har foretaget handlingen, eller udskrift af dens bøger, smh. om fast ejendom § 12, stk. 1.

### 2.5.2 Individualiseringskrav

Af hensyn til bilbogsordningens effektivitet må det motorkøretøj, hvorover der stiftes rettigheder, være således beskrevet i det dokument, som ønskes tinglyst, at det ikke efterlader begrundet tvivl om, hvad der er

31. § 15, stk. 6, er omtalt foran i kapitel 8, afsnit 3.1.

pantsat (det formelle individualiseringskrav). Det følger af den tidligere nævnte § 42 c, stk. 2, 2. pkt., at det dokument, der anmeldes til tinglysning, skal angå en ret over et »bestemt køretøj eller i et ejerpantebrev med pant i et bestemt køretøj«. Heri ligger, at navnlig motorkøretøjets stelnummer skal fremgå af dokumentet, jf. § 9, stk. 2, i bilbogsbekendtgørelsen, bkg. nr. 1213 af 25. oktober 2010, hvor det yderligere ansøres, at dokumentet skal indeholde oplysninger om mærke (dvs. fabrikat, model og modelvariant) samt eventuelt registreringsnummer. Hvis det er nødvendigt, kan der ansøres en yderligere beskrivelse af køretøjet.<sup>32</sup>

### 2.5.3 Tinglysningsmåden

Ved modtagelsen (ved det centrale register) indføres dokumentet i bilbogen, jf. § 42 f, stk. 1, 1. pkt.

Det hidtidige fra tinglysing i personbogen (og tingbogen) kendte retsanmærkningssystem videreføres, jf. § 42 f, stk. 2, 2. pkt., der bl.a. henviser til § 15, stk. 4.<sup>33</sup> Der skal ved dokumentets indførelse i bilbogen gives retsanmærkning, såfremt dokumentet, f.eks. et pantebrev, efter sit indhold tillægger sig en bedre prioritet end den, bilbogens udvisende tillader, f.eks. kræver at blive lyst som 1. prioritet, til trods for at der i forvejen er lyst andre rettigheder over motorkøretøjet, som ikke respekterer det nye pantebrev. Herudover vil der, jf. § 42 f, stk. 2, 3. pkt., blive givet retsanmærkning, hvis det konstateres, at det pågældende køretøj ikke er registreret i Køretojsregisteret (tidligere: Centralregisteret for Motorkøretøjer), hvis den registrerede ejer er en anden end den, der er angivet på dokumentet, samt hvis køretøjet er anført i registeret med et andet stelnummer end det, som er angivet i dokumentet. Herved bliver anmelderen af dokumentet advaret om, at der muligvis er noget galt med dokumentet.

S. f.eks. U 2009.2643 V. En kreditor, der havde fået tinglyst udlæg i en personbil, men under et forkert stelnummer, havde ikke opnået beskyttelse over for en senere udlæghaver. Af tinglysningsplægningen fremgik, at udlægget var tinglyst med anmærkning om, at et køretøj med det stelnummer, som fremgik af fogeddekretet, ikke fandtes i Motorregisteret.

32. Se også de generelle bemærkninger foran i kapitel 4 om beskrivelsen af det pantsatte.

33. Om tilfælde, hvor dokumentet ikke kan tinglyses med det samme, og om afvisning af dokumentet fra tinglysing, tinglysing med frist mv. henvises til bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1-4.6.

Såfremt dokumentets indhold i øvrigt væsentligt afviger fra oplysningerne i Køreøjsregisteret, kan der gives anmærkning herom, jf. § 42, stk. 2, 4. pkt.

Foreligger der ingen hindring for tinglysningsen, eller kan dokumentet tinglyses med retsanmærkning, forsynes det med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsesstedspunkt og om løbenummer, jf. § 42, stk. 3, 1. pkt.

#### 2.5.4 Hvorndr er et dokument tinglyst?

Et dokument anses for tinglyst, når det er indført i bilbogen, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst, jf. § 42 g, stk. 1.

Som nævnt foran i kapitel 3, afsnit 2.5.4, anses et dokument vedrørende fast ejendom for modtaget på det tidspunkt, hvor det er kommet frem til Tinglysningsretten, jf. § 14, stk. 1, 2. pkt., og retsvirkningerne af tinglysning regnes fra dette tidspunkt. Af § 14, stk. 1, 4. pkt., følger, at dokumenter, der modtages samtidigt, ligestilles. Henvisningen i § 42 f, stk. 1, 2. pkt., til § 14, stk. 1, 2.-4. pkt., indebærer, at tilsvarende regler gælder for dokumenter, der anmeldes til tinglysning i bilbogen. Efter § 14, stk. 1, 3. pkt. indtræder retsvirkningerne efter § 14, stk. 1, 1. og 2. pkt., ikke, hvis dokumentet ikke opfylder de af justitsministeren i medfør af § 7, stk. 4, fastsatte tekniske forskrifter for tinglysning, herunder bl.a. de krav, der til enhver tid måtte blive stillet til digital signatur.

Med hensyn til tidspunktet for retsvirkningernes indtræden har loven således valgt at kopiere reglerne for fast ejendom, og der er deraf ikke taget hensyn til de særlige forhold, der vil være en følge af, at ejendomsretten til motorkøretøjer hverken kan eller skal tinglyses.

Dette blev manifesteret i U 2000.931 V, der dog som følge af den realtidstinglysing, der er tilstræbt gennemført med overgangen til digital tinglysing, har mistet en del af sin præjudikatverdi: En forhandler af biler indtrænede ved skadeslosbrev af 4. maj 1998 en bank panteret i et større antal biler. Pantebrevet blev anmeldt til tinglysing den følgende dag, den 5. maj 1998, og blev registreret som tinglyst samme dag. I midlertid havde forhandleren den 5. maj 1998 om formiddagen solgt en af pantsætningen omfattet bil til en omsætningserhverver i god tro (K).

Et flertal i landsretten fandt, at K ikke skulle respektere bankens panteret. I begründelsen herskede flertallet vigt på, at der med oprettelsen af bilbogen måtte antages at være tilstræbt sammenhæng mellem rettighedshaveres mulighed for beskyttelse ved anmeldelse til tinglysing og omsætningserhververes mulighed for at få oplyst, om et køretøj, de påtænker at erhverve, på nogen måde er behæftet. Selvom det fastholdtes, at panteretten principielt ville opnå prioritet fra anmeldelsesdagen, måtte hensynet til en godtroende omsætningserhverver telle med større vigt. I den konkrete sag ville K

ved forsygelse til systemet i løbet af den 5. maj 1998, f.eks. via on-line-forbindelse, ikke blive bibrugt nogen viden om panteretten. Panteretten ville først fremgå af bilbogen efter kontortids ophør den 5. maj 1998, dvs. tælligt den 6. maj 1998, idet det da gældende bilbogssystem byggede på, at der hver nat skulle opdatering med ændringer fra registreringssystemet, hvorfor beskyttelsen mod godtroende omsetningstilhververe først kunne indtræde fra dette senere tidspunkt. K havde ikke forud for aftalems indgåelse foretaget noget eftersyn af bilbogen, hvilket på den nævnte baggrund heller ikke ville have bragt noget nyt frem.

Ei mindretal i landretten ville give banken medhold i, at K skulle respektere bankens panteret. Dissensen henviste bl.a. til den tidligere § 42 g, stk. 1, 2. pkt., og den tilsvarende bestemmelse i den tidligere § 25, 2. pkt., hvorefter tinglysningens retsvirkninger regnedes fra den dag, et dokument anmeldes til tinglysing, dvs. fra kontortids træsynsdato.<sup>34</sup>

## 2.6 Overdragelse eller anden overførelse af tinglyste rettigheder. TL § 42 d, stk. 7

Dematerialiseringen af dokumenter i tinglysningen medfører, at enhver overdragelse eller anden overførelse af de i § 42 d, stk. 1 og 3, nævnte rettigheder, dvs. ejendomsforbehold, underpant og – i det omfang skyldneren ikke er berøvet rådigheden over motorkøretøjet – retsforsøgning, skal tinglyses i bilbogen for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforsøgning, jf. § 42 d, stk. 7.

Af § 42 g, stk. 3, 2. pkt., fremgår, at et tinglyst *pantebrev* – herunder et ejerpantebrev – der giver pant i motorkøretøjer som nævnt i § 42 c, ikke er negotiabelt, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet. Et skadeslesbrev er ikke negotiabelt, jf. § 42 g, stk. 3, 3. pkt.

Såfremt et tinglyst pantebrev i et motorkøretøj, der er forsynet med en påtegning om, at pantebrevet skal være *negotiabelt*, overdrages til ejer eller pant, finder bestemmelserne i §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse, jf. § 42 g, stk. 3, 1. pkt. På tinglyste digitale *simple gælds breve* finder reglerne i GBL kapitel 3, bortset fra § 31, anvendelse, jf. GBL § 26, stk. 2.

For så vidt angår *ejendomsforbehold*, er det i teorien omdiskuteret, om den ved tinglysningen af overdragelsen indtrædte beskyttelse af

34. Se om dommen Blok i Festschrift til Bernhard Gomard (2001) s. 71 ff., Peter Mortensen: Indledning til tingsretten, 2. udg. (2009) s. 400 ff., Peter Mortensen i Hyldestskrift til Jørgen Nørsgaard (2003) s. 797 ff. samt Carstensen og Renlund: Panteret s. 326.

cjendomsforbeholdet ligelædes omfatter den personlige fordring, men dette forbehold skal sikre.<sup>35</sup>

Ved overdragelse af underpart i ejerpantebreve svarer § 42 d. m.m. ved sin henvisning til stk. 3 indholdsæssigt til reglen i TL § 1 a. m.m. om ejerpantebreve i fast ejendom, hvorfør der henvises til behandlingen i kapitel 8, afsnit 2.1.

## 2.7 Udslettelse af tinglyste rettigheder

Ved udslettelse af pantebreve eller rettigheder i et ejerpantebreve gælder bestemmelsen i § 11, stk. 2, jf. § 42 c, stk. 3, 1. pkt., hvorefter det til udsletelse (aflysnings) af pantebreve kræves samtykke fra den ifølge bilbogen berettigede eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge rettsbestemningen. Samtykke fra den berettigede skal meddeles ved anvendelse af digital signatur, men dette ændrer ikke ved det grundlæggende krav om, at der skal foreligge samtykke fra den, der er berettiget ifølge bilbogen. Hvis tinglysning er sket i medfør af fuldmagts- eller anmelderordningen, skal det med andre ord over for anmelderen dokumenteres, at en sådant samtykke er givet.

Såfremt der til fordel for en pantehaver er tinglyst en panteret i en købers betingede på i henhold til en kontrakt om et motorværeløj, hvor selgeren har taget et gyldigt ejendomsforbehold, vil panteretten falde bort, såfremt det under en tilbagetagelse af køretøj i henhold til kreditaftaleloven (KAL) viser sig, at selgerens retstilgodehavende overstiger værdien af køretøjet, jf. principperne i KAL § 41 om forbrugerkob og i § 31 om erhvervsmæssige kab. Hvis imidlertid køberen i medfør af KAL § 43 mod betænking af det under tilbagetagelsesforretningen opgjorte beløb får køretøjet tilbage, opdages spørgsmålet, om panteretten skal anmeldes på ny, eller om retten nu hviler som en (ubetinget) hæftelse på motorværeløjet. Tinglysningsloven har ikke taget stilling til spørgsmålet, men det må formentlig antages, at panteretten også efter tilbagetagelsesforretningen vil være effektiv i forhold til pantsætteren.

Tinglysningsloven synes ikke at have taget højde for, under hvilke betingelser et ved indfrielse ophørt *udlæg* eller andet retsforfolgningsskrift kan aflyses fra bilbogen. Skyldneren må imidlertid kunne forlange, at udlægshaveren som rettighedshaver under anvendelse af sin digitale signatur (eller i kraft af fuldmagts- eller anmelderordningen) medvirker til

35. Der henvises til diskussionen mellem Hans Helge Beck Thomsen i U 2009 B s. 172 ff. og Peter Mortensen i U 2009 B s. 212 ff. Se endvidere Hans Helge Beck Thomsen: Kreditaftaler og Ejendomsforbehold (2012) s. 180 ff.

aflysningen. Skyldneten bør i givet fald gøre indfrielsen af udlæggets beløb betinget af, at udlægshaveren fjerner udlægget fra bilbogen, eventuelt i form af en deponering af beløbet til frigivelse til udlægshaveren, når denne har dokumenteret, at aflysnings er sket.

Der gælder heller ikke nogen udtrykkelig regel om, at en køber på en *tvangsauktion* kan kræve udsletelse fra bilbogen af rettigheder, der ikke har opnået dækning på en tvangsauktion over et motorkøretøj. Bestemmelserne i RPL § 581 angår alene tvangsauktion over fast ejendom. § 581 må formentlig i forening med RPL § 552 kunne anvendes analogt på udsletelse af udækkede hæftelser vedrørende motorkøretøjer.<sup>36</sup>

### 2.8 Udsletelse af rettigheder i medfør af TL § 42 g, stk. 2

Rettigheder, der er tinglyst i bilbogen, udslettes automatisk 10 år efter dokumentets tinglysning, jf. oprydningsbestemmelsen i § 42 g, stk. 2. Udsletelse af rettighederne sker dog ikke, såfremt der inden fristens udløb er anmeldt fornyet tinglysning, jf. U 1997.570 H (U 1996.1396 V). Tinglysning kan foretages ensidigt af den berettigede. Pantsætteren skal ikke træde tinglysningen ved en »ratihabition« af pantsætningen.<sup>37</sup> Overskridelse af 10-års fristen indebærer, at *retsværnet* i forhold til tredjemand er bortfaldet. Derimod er § 42 g, stk. 2, ikke en regel om *forædelse*, se i øvrigt bemærkningerne foran i kapitel 6, afsnit 2.

### 2.9 Betalinger

De regler om betaling i henhold til et pantebrev i fast ejendom, der følger af TL § 42 a, dvs. reglen om, at betaling kan ske til et pengeinstitut mv., og fastlæggelsen af hvornår manglende betaling udloser misligholdelsesbefejlser, herunder reglerne om påkrav, er ved bestemmelsen i § 42 h overført til også at gælde pantebreve, der er tinglyst i bilbogen. § 42 a er omtalt foran i kapitel 7.

Forbuddet i TL § 42 b mod at tillægge særlige forhold forfaldsvirkning gælder ikke ved panteret i motorkøretøjer.

36. Efter FAL § 73, stk. 1, indtræder forsikringsselskabet ved udbetaling af erstatning for totalskade i den sikredes ret til det, som måtte være i behold af de erstattede genstande. Det er ved U 2009.2622 V fastslået, at hæftelser, som ikke dækkes af erstatningen, ikke længere kan gøres gældende mod køretøjet. Se også U 2005.3437 H.

37. Jf. Willumsen: Tinglysningsloven s. 438.

### 3. Pantsætning af og retsforsøgning mod andele i andelsboligforeninger

#### 3.1 Indledning

Andelsboligforeningsloven (ABFL) – nu lbkg. nr. 1716 af 16. december 2010 med senere ændringer – blev ændret ved lov nr. 204 af 29. marts 2004, som skabte hjemmel for, at en andelshaver i en andelsboligforening kan pantsætte sin andel i andelsboligforeningen, uden at denne ret kan begrænses i foreningens vedtægter.<sup>38</sup>

ABFL finder anvendelse på ejendomme til helårsbeboelse med best. end 2 beboelseslejligheder, jf. § 1, stk. 1, og ifølge § 1, stk. 3, gælder lovens regler om beboelseslejligheder tillige, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse.

En (privat) andelsboligforening er en forening, der har til formål at drive en ejendom på andelbasis, således at foreningens medlemmer som andelshavere ved indskud opnår en andel i foreningens formue, og den enkelte andelshaver i forbindelse hermed har særskilt brugret – men ikke ejendomsret – til bestemte lokaler i ejendommen. Andelsboligforeningen står i tingbogen som ejer af ejendommen. Foreningen er et selvstændigt retssubjekt.

De rettigheder og forpligtelser, andelshaveren har over for andelsboligforeningens består af fire elementer, jf. s. 24 i Beskrivning nr. 1421/2002 om pant og udieg i andelslejligheder (herafkaldt Beskrivning nr. 1421/2002): Den enkelte andelshaver har 1) en brugset til bestemte lokaler i ejendommen, 2) en ret til en andel i foreningens formue, 3) visse forvaltningsbeføjelser, dvs. retten til at give møde og afgive stemme på generalforsamlingen og andre rettigheder, der vedrører deltagelse i foreningens ledelse, samt 4) visse økonomiske forpligtelser, herunder forpligtelsen til at yde vederlag for brugsretten (boligafgift) samt til at foretage indskud i foreningens kapital.

Ved en *overdragelse* (salg) af en andel er det medlemskabet som helhed (de fire elementer), der overdrages, mens en pantsætning af eller retsforsøgning mod en andel retter sig mod andelshavertens rettigheder, dvs. brugsretten og andelen i foreningens fællesformue. Erhvervelse af adkomst til andelen skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen, jf. ABFL § 6, stk. 5.

*Almene andelsboligforeninger* er ikke omfattet af andelsboligforeningsloven, jf. ABFL § 1, stk. 2, idet andelshavere i disse ikke ejer en andel af foreningens formue, jf. Beskrivning nr. 1421/2002 s. 21. En almen andelsboligforening er en boligorganisation,

38. Den tidligere retsstilling, herunder udviklingen i muligheden for at forhindre retsforsøgning og pantsætning af andele, er beskrevet i 3. udg. af nærværende fremstilling, hvortil der henvises. Se også Mette Neville: Andelsboligforeningsloven, 4. udg. (2012) s. 308 ff.

### 3. pantsætning af og retsforfølgning mod andel i andelsboligforeninger

Der udeløber almen boligvirksomhed og er organiseret som en forening. Almene andelsboligforeninger adskiller sig kun på det organisatoriske plan fra andet alment byggeri og er regulert af den almen boliglovning, jf. almenboligenen §§ 1 og 9. Medlemmerne betaler ved indmeldelsen et indmeldelsesgebyr og ved overtagelse af en lejlighed endvidere et indskudsbeløb, boligandelen, der er en del af byggeriets finansiering. I modsætning hertil er den private andelsboligforening karakteriseret ved, at ejermønstret er et dominerende træk ved retsforholdet taget som helhed. Private andelsboliger er boliger i en privat andelsboligforening, der indehaves af en andelshaver.

Det følger nu af ABFL § 6 a, stk. 1, 1. pkt., at der uanset modstående vedtægtsbestemmelser kan foretages *arrest* og *udlæg* i en andel i en andelsboligforening. Heller ikke adgangen til frivillig pantsætning af andelen kan begrænses i vedtægterne, jf. nu § 6 a, stk. 1, 2. pkt.<sup>39</sup> Andelsboligforeningen kan dog i vedtægterne begrænse retten til at pantsætte andelen gennem fastsættelse af en grænse for *størrelsen* af det lån, der optages mod sikkerhed i andelen, jf. § 6 a, stk. 2, 1. pkt. Retten kan dog alene begrænses på den måde, at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, som overstiger 80 pct. af pantets værdi på lånepunktet, jf. § 6 a, stk. 2, 2. pkt.

Pantsætningen omfatter, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. TL § 42 j, stk. 8, som behandles nærmere nedenfor. Andet løsøre er ikke omfattet af pantet, men må pantsættes særskilt efter reglerne om pant i løsøre.<sup>40</sup>

Som en konsekvens af ændringen af ABFL ved lov nr. 204 af 29. marts 2004 blev der ved lov nr. 216 af 31. marts 2004 indsat et nyt kapitel 6 b i tinglysningsloven (Tinglysning i andelsboligbogen, §§ 42 i-42 n). Kapitel 6 b indeholder nærmere regler om tinglysning af rettigheder (panteret og retsforfølgning) over de nævnte andele samt retsvirkninger af en sådan tinglysning. Reglerne finder i medfør af TL § 42 o tilsvarende anvendelse på tinglysning af rettigheder over aktier og andelshaver i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af ABFL kapitel III.

Udlæg i en beboelsesandel i en andelsboligforening kan dog være udelukket i medfør af *trængsbeneficiet* i RPL § 509, stk. 2, hvis boligen efter sin størrelse og indretning alene opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bolig, der under hensyn til skyldneren og hans husstand med

39. Reglerne om pantsætning af og retsforfølgning i andelslejligheder er behandlet af Niels Grubbe i T:BB 2006 s. 121 ff.

40. Jf. Betænkning nr. 1421/2002 s. 98 f. og Niels Grubbe i T:BB 2006 s. 123.

rimelighed kan stilles, og aktivet ved en tvangsfuldbyrdelse må anses ikke at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig.

Se fra retspraksis bl.a. U 2005.3043 Ø (2-værelses andels ejighed på 62 m<sup>2</sup>, hvortof overdi udgjorde ca. 41.000 kr., anset for undtaget fra udleg i modtag af RPL § 509, stk. 2) og U 2005.3067 Ø (andelsbolig på 72 m<sup>2</sup> med en nettoverdi på ca. 52.000 kr., undtaget fra udleg). Se på den anden side U 2006.924 Ø (givet udleg i andelsbolig på 48 m<sup>2</sup> med en andelsoverdi på 283.000 kr., hvor der tidligere var foretaget udleg for ca. 30.000 kr., og hvis andelsoverdi var stillet til sikkerhed for en gæld på 140.500 kr., da aktivet ved en tvangsfuldbyrdelse måtte antages at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig. Landsretten fastslagde, at partihæftelser og udleg ikke skulle fratækkes ved opnemning af nettoprovenuet ved et salg af andelen).

I U 2007.2571 Ø blev en andelsbolig på 165 m<sup>2</sup> ikke undtaget fra udleg i modtag af RPL § 509, stk. 2. Den omstændighed, at andelen aktuelt havde en negativ værdi, kunne derfor ikke afskrive en retsforfolgende kreditor fra at sege sit krav sikret efter fuldstyrt ved udleg i andelen.

### 3.2 Andelsboligbogen

Der er med *bilbogen* som forbillede indført en landsdækkende *andelsboligbog*, der fører af Tinglysmingsretten, jf. TL § 42 k, stk. 1.<sup>41</sup>

I andelsboligbogen tinglyses *pant* og *retsforfolgning* i andele i andelsboligforeninger, jf. TL § 42 j, stk. 1. Uden for ordningen falder ejendomsretten til og håndpanteret i andelen, ligesom heller ikke bl.a. ejendomsforbehold eller brugsrettigheder er omfattet. En anmeldelse af sådanne rettigheder vil blive afvist fra tinglysning, jf. TL § 42 l, stk. 1, 2 pkt., der bl.a. henviser til bestemmelsen i § 15, stk. 2.

TL § 42 i angiver andelsboligbogens anvendelsesområde ved en henvisning til ABFL kapitel II. Reglerne i ABFL kapitel II angiver imidlertid ikke, hvilke nærmere andeler der er tale om. Høje motiverne omfatter andelsboligbogen andele, som giver brug til beboelsesretigheder, erhvervslokaler og enkeltværreder.<sup>42</sup> Uden for andelsbolig-

41. Reglerne om andelsboligbogen adskiller sig derfor fra reglerne om fast ejendom. Det medfører, at spørgsmålet om oprykningstid ved sekundær pantsættning af en andel i en andelsbolig skal løses efter de almindelige ulovbestemte regler, som gælder for losere og forderinger, og ikke efter TL § 40, jf. U 2013.758 H, hvor en foranstændende udlegshaver kunne kræve sin fordering opgjort med tillæg af uforældede renter, idet TL § 40, stk. 4, ikke findt anvendelse.
42. Jf. Betænkning nr. 1421/2007 s. 253.

### *3. Tinglysning af retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger*

gen omtalte - jf. ovenfor om ABFL § 1, stk. 1 og 3 – fakler ejendomme, hvor der kun er 2 eller faste beboelsesmuligheder, fritidsbeboelsesejendomme og rene erhvervsejendomme.<sup>43</sup>

#### *3.2.1 Grundlaget for tinglysning af rettigheder i andelsboligbogen*

Om grundlaget og fremgangsmåden ved tinglysning af rettigheder i andelsboligbogen, jf. § 42 k, stk. 2-3, henvises til de tilsvarende bestemmelser om tinglysning af rettigheder i bilbogen, § 42 e, stk. 2-3, der er behandlet foran i afsnit 2.

Særligt bemerkedes, at § 42 k, stk. 3, 2. pkt., oversører bestemmelsen i TL § 13 om fogedens pligt til at sørge for tinglysning af *udlæg* til også at omfatte de udleg, der foretages i en andel i en andelsboligforening. Et udleg i en andel i en andelsboligforening kan tinglyses, selvom den pågældende andelshaver er blevet ekskluderet af andelsboligforeningen og derfor ikke aktuelt er andelshaver, jf. U 2009.1082 V.

#### *3.2.2 Identifikation af andelen mv.*

I modsætning til selvstændige faste ejendomme, herunder ejerlejligheder, der ikke i matriklen foretaget nogen registrering af de enkelte andelslejligheder, idet den eller de ejendomme, som rummer de enkelte andele, tilhører andelsboligforeningen.

Ved tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning skal andelens adresse fremgå af Bygnings- og Boligregistret (BBR), jf. TL § 42 k, stk. 4,<sup>44</sup> og der skal foreligge erklæring fra andelsboligforeningen, jf. ABFL § 4 a, om, hvorvidt

- 1) dokumentet vedrører den, som af andelsforeningens bestyrelse er godkendt som ejer af den pågældende andel, og
- 2) andelen giver brugsret til den bolig- eller erhvervsenhed, som dokumentet angiver med henvisning til en i BBR anført adresse.

Efter ABFL § 4 a har foreningen endvidere pligt til at oplyse, om foreningen har stillet garanti i forbindelse med købet af den pågældende andel og om størrelsen af det garanterede beløb. Når foreningen afgiver erklæring til brug for tinglysning af pant i en andel, skal det oplyses, om foreningens vedtægter indeholder begrænsning af adgangen til pantsæ-

43. Den særlige problemstilling vedrørende andelsboligforeninger omkring ejerlejligheder er behandlet af Mette Neville i T:BB 2008 s. 113 ff.  
44. Det er ikke påkrævet, at der fremlægges en udskrift fra BBR, idet tinglysningssystemet automatisk kan inddhente de relevante oplysninger om andelens adresse i BBR.

ning til 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet. Indholder voldstærte en lånegrense, skal foreningen erklære, at lånegrensen ikke overskrides som følge af den pantsætning, hvortil der afgives erklæring. I øvrigt om indholdet af erklæringen bkg. nr. 1151 af 29. november 2004 om erklaeringer mv. efter § 4 a i lov om andelsboligforeninger og andelsboligfællesskaber.<sup>45</sup>

Når en panteret eller en retsforfolgning begøres tinglyst på en andel, som dokumentet angiver med henvisning til en i BBR anført adresse, uden at der foreligger dokumentation efter § 42 k, stk. 4, indføres dokumentet *foreløbigt* i andelsboligbogen med frist til fremskaffelse af dokumentation, jf. § 42 k, stk. 7, 1. pkt. Fristen kan forlænges, hvis der foreligger en særlig begründelse herfor, jf. stk. 7, 2. pkt.

På ejendomshens i BBR tas via manuelt på den ejendom, der omfatter de enkelte andele, oplysninger om ejerskabet, dvs. om der er tale om en privat andelsboligforening, jf. nærmere Beslutning nr. 1421/2002 s. 73 ff. Oplysningerne i BBR er offentlig tilgængelige og stammer fra Det Fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR), hvilket hovedformål er at registrere oplysninger til brug for vurderingen af fast ejendom mht. henslik på beregning og opkrævning af ejendomsskatter og ejendomsverdier. Registreret indeholder oplysning om ejere og administratorer. For andelsboligens vedkommende er det således andelsboligforeningen og ikke de enkelte andele, der er registreret.

På ejendomshens registreres de enkelte andeler (andelstiligheder) ved en rejsekortnummer, eingangsværelse og side-kortnummer.

### 3.2.3 Panterettens udstrækning

TL § 42 j, stk. 8, tager stilling til panterettens udstrækning, når der ikke er aftalt noget andet om dette spørgsmål.<sup>46</sup>

Hovedsigtet med bestemmelsen er at sikre ensartethed i forhold til reglerne om, hvad der medfølger ved et *salg* af andelen, idet en snævre – eller anden – afgrensning af, hvad der er omfattet af panteretten i andelen, end hvad der medfølger ved et salg af andelen, ville kunne skabe vanskeligheder ved tvangssalg af andelen.<sup>47</sup> Disse betenkneligheder har dog ikke ført til, at bestemmelsen er gjort ufravigelig.<sup>48</sup>

45. Se endvidere Niels Grøbbe i T:BB 2006 s. 131 f. og Mette Neville: Andelsboligforeningsloven, 4. udg. (2012) s. 149 ff.

46. TL § 42 j, stk. 8, suppleres desuden af Almindelige betingelser (ANDEL) nr. 4.

47. Jf. Beslutning nr. 1421/2002 s. 99.

48. Jf. Beslutning nr. 1421/2002 s. 99, der går ud fra, at aftaler om fravigelse af reglen om panterettens udstrækning kun kan forventes at forelægge sjeldent i praksis.

### *J. Pantsætning af og retsførfølgning mod andele i andelsboligforeninger*

Ved et salg af en andel i en andelsboligforening omfatter erhvervrens ret ud over en nettoandel af foreningens formue forbedringer i lejligheden, jf. ABFL § 5, stk. 12, og inventar, der er særligt tilpasset eller installerede i lejligheden, jf. ABFL § 5, stk. 13. TL § 42 j. stk. 8, 1. pkt., udstrækker – når der ikke foreligger modsat aftale – panteretten til at omfatte de nævnte forbedringer og installationer. Med den fra TL § 37 og § 47 b. stk. 2, kendte udtryksmåde er pantsætningen dog ikke til hin- der for, at de nævnte forbedringer og installationer udskilles ifølge en regelmæssig drift, jf. § 42 j. stk. 8, 2. pkt. I de typiske tilfælde vil der dog i stedet for en »udskillelse« være tale om en »udskiftning«.

Ved »forbedringer« forstår ifølge Betankning nr. 1421/2002 s. 95 arbejder, som øger den brugsmæssige værdi af boligen uden at kunne betragtes som almindelig vedligeholdelse, og hvis tilstedeværelse i boligen kan konstateres, se f.eks. U 2001.2132 V, der i relation til salgssituations i ABFL § 5, stk. 12, lagde til grund, at en udestue, der med foreningens tilladelse var tilbygget andelsboligen, var en individuel forbedring. Det samme vil gælde eksempelvis en modernisering eller udskiftning af køkken og bad. Særligt »installeret« inventar kan f.eks. være faste, indbyggede skabe i boligen, mens særligt »tilpasset« inventar f.eks. er væg til-væg-gulvtapper, der er individuelt tilpasset lejligheden, eller genstande, som ikke umiddelbart kan anvendes andetsteds, eller hvis fjernelse ville forringe værdien af det fjernede og/eller medføre større efterreparationer. De nævnte forbedringer og det særligt tilpassede eller installerede inventar er omfattet af panteretten, uden at det er fornødent, at der er foretaget en næjere specifikation af disse aktiver.

I Betankning nr. 1421/2002 s. 100 er der gjort overvejelser over, hvorvidt der kunne være betenkelsenheder ved at anerkende, at der skulle kunne forbholde *særskilte rettigheder*, f.eks. ejendomsforbehold eller underpanteret, i de aktiver, herunder navnlig rettigheder i installeret inventar, der er omfattet af panteretten i andelen. Der fandtes dog ikke, at der, under hensyn til at inventaret mv. sædvanligvis kun vil have en beskedent værdi, burde indføres regler, der hindrer en sådan særskilt behæftelse.

TL § 42 j. stk. 8, omfatter efter sin formulering ikke uden videre andet løsere, herunder bl.a. de hårde hvidevarer (»husholdningsmaskiner«), der i TL § 38's regi ville udgøre en del af ejendommens bestanddele, se om § 38 foran i kapitel 9. Hårde hvidevarer kan dog efter omstændighederne betragtes som særligt installeret inventar. Bl.a. vil genstande, der vil have karakter af bestanddele i TL § 38's forstand, dersom dette kunne være behæftet med særskilte rettigheder, f.eks. underpanterettigheder eller ejendomsforbehold, som panthaveren må respektere.

Husholdningsmaskiner eller andre bestanddele, hvis indlæggelsen i ejendommen har bekostet, vil ikke være omfattet af panteretten i ejendommen, idet dette ville forudsætte, at indlæggelsen var bekostet af foreningen.<sup>49</sup> Hvis til gengæld foreningen har bekostet indlæggelsen, og maskinerne mv. være omfattet af TL § 38 og dermed falde ind under den panteret, det tilkommer panthaverne i ejendommen.

### 3.2.4 Tinglysningsnudden

Om måden for tinglysning af rettigheder over andele i andelsboliger, eninger gælder § 42 l, der svarer til fremgangsmåden ved tinglysning af rettigheder i bilbogen, jf. § 42 f, stk. 1-3, der er omtalt foran i afsnit 2.5.3. Reglerne suppleres af bekendtgørelse nr. 214 af 15. marts 2011 om tinglysning i andelsboligbogen, der blandt andet fastsætter de almindelige betingelser, som pantebrevene skal indeholde: »Almindelige betingelser (ANDEL)« og »Almindelige betingelser (SKADESLUSSBREV ANDEL)«.

### 3.2.5 Tinglysningens retsvirkninger

Om den »defensiv« virkning af tinglysning (beskyttelsen over for aktører, der i god tro indgås om andelen, og mod retsforfølgning) gælder bestemmelsen i § 42 j, stk. 1.

TL § 42 j, stk. 2, indeholder en særregel om de tidsmæssige betingelser for, at en *kaber* af en andel kan fortrænge en utinglyst pantsætningsaftale eller en utinglyst retsforfølgning, nemlig at aftalen skal være godkendt af andelsboligforeningen, og at erhververen skal være i god tro ved modtagelsen af underretning fra foreningen om godkendelse af aftalen. Da alene pantsætnings og retsforfølgning mod andele kan tinglyses, jf. § 42 j, stk. 1, hvorimod dette ikke kan ske for så vidt angår ejendomsretten til en andel, ville det ved overdragelse til ejer savne mening at kræve, at erhververen skulle være i god tro indtil anmeldelsen til tinglysning.

Udtryksmåden »... modtagelsen af underretning ...« løser ikke spørgsmålet om, hvorvidt den gode tro hos erhververen af ejendomsret skal forelægge på det tidspunkt, hvor underretningen kommer frem til ham, eller om han skal være i god tro på det tidspunkt, underretningen kommer til hans kundskab. Spørgsmålet er ikke endeligt løst i *Betankning nr. 1421/2002*.

Det forhold, at foreningens godkendelse kan tilbagekaldes, lige indtil godkendelsen kommer til erhververens kundskab, jf. AFTL § 7, kunne tale for at lade kundskabsuge-

49. Se også Niels Grubbe i TiBB 2006 s. 123.

gået er afgørende for erhververens opnåelse af tinglyst beskyttelse, hvormed fremkomstidspunktet er i bedre harmoni med almindelige sikringsaktspunkter, herunder bestemmelsen i GBL § 31. En sammenstilling med GBL § 31-situationen er dog ikke uopnåeligt, idet underretning i medfor af § 31 gives til en i principippet usiklig tredjemand, hvorimod modtageren af den i nærværende sammenhæng omhandlede erklæring er erhververen selv. Denne kan efter omstændighederne have en interesse i at tilbageholde underretningen til et tidspunkt, hvor han var i god tro, jf. Beslutning nr. 1421/2002 s. 91. Betenkningen drager dog ikke den konsekvens i stedet at foretage at lade fremkomst af anmeldelsen til foreningen være afgørende for erhververens opnåelse af beskyttelse, idet fravalget af en sådan foranstaltning soes sikringsakt kan begrundes med, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan antages, at andelsboligforeninger i almindelighed registrerer modtagelsesidspunktet.<sup>50</sup>

Den panthaver, der vil sikre sig optimalt, bør derfor – forinden en lænesum bliver frigivet – indhente foreningens erklæring om, at der ikke er godkendt nogen overdragelse til ejer af andelen.

Loven tager ikke stilling til, under hvilke betingelser en tinglyst panteret eller rettsfølgning kan fortrænge en erhververs ejendomsret til andelen. Under hensyn til at § 42 j. stk. 2, gør »modtagelse af underretning fra foreningen« om godkendelse af aftalen til en betingelse, kunne det umiddelbart forekomme nærliggende, at det tilsvarende – med den fortolningstvivl, der knytter sig hertil, se ovenfor – vil gælde, at erhververen først opnår beskyttelse i forhold til de tinglyste rettigheder, når han har modtaget denne underretning.<sup>51</sup> Der er dog tale om to forskellige forhold – ekstinktionsbetingelser og sikringsakt – som må holdes adskilt. For det første kan der ikke sluttet fra de betingelser, som en erhverver skal opfylde for at fortrænge eksisterende usikrede rettigheder (ekstinktionsbetingelser), og til hvornår erhververen selv er beskyttet mod efterfølgende rettighedshavere (sikringsakten). Dette selvom det er en almindelig grundsetning, at en rettighedshaver kun kan ekstingvere, hvis han selv er beskyttet mod ekstinktion (har iagttaget sin sikringsakt). Iagttagelse af sikringsakten er med andre ord en nødvendig betingelse for ekstinktion, men ofte ikke en tilstrækkelig betingelse. For det andet er TL § 42 j. stk. 2, en særregel med fokus på konflikten mellem overdragelse til ejer af en andel og (forudgående) pantsætning eller retts-

50. Se om dette spørgsmål Peter Mortensen i Karnov (2015) (noter ad TL § 42 j. stk. 2).

51. I den retning Peter Mortensen i Karnov (2015) (noter ad TL § 42 j. stk. 1). Se også Finn Træff og Rasmus Juul-Nyholm: Andelsboliger (2011) s. 445 f., som antager, at købers beskyttelse over for en senere panthaver afhænger af tidspunktet for foreningens godkendelse af købsaftalen, men at købers beskyttelse ved dobbeltsalg afhænger af, om foreningen har fået besked om overdragelsen.

førfølgning. Det kan ikke antages, at indførelsen af andelsboligherre skulle have ændret sikringsakten generelt. Bortset fra rettigheder, som er omfattet af andelsboligbogen, og det her droftede spørgsmål om at smittende effekt af § 42 j, stk. 2, er kravet til sikringsakten derfor ikke direkte.<sup>52</sup> Det er uhensigtsmæssigt, hvis sikringsakten for en køber af en andel er forskellig, alt efter om den senere astaleerhverver er en panthaver eller f.eks. en anden køber (dobbeltsalg). For det tredje er det problematisk, hvis gennemførelsen af erhververens sikringsakt er uden for hans kontrol, men bliver afhængig af foreningens ekspeditionariat for godkendelsen. Derved risikerer erhververen usvenskilt at blive overhovedet indenom af senere pantsætning og retsforfølgning, hvis det antages – hvilket er diskutabelt – at sikringsakten for disse rettigheder (tinglysing i andelsboligbogen) er tilstrækkelig til at ekstingvere rettigheder, som ikke er omfattet af andelsboligbogen. Sammenlagt må det derfor antages, at indførelsen af reglerne om andelsboligbogen ikke har endret sikringsakten for overdragelse til eje af en andel; heller ikke over for pantsætning og retsforfølgning omfattet af andelsboligbogen.

Den situation, der er omfattet af § 42 j, stk. 3 (om nødvendigheden af tinglyse underpant i ejerpantebreve, der giver pant i andele i andelsboligforeninger for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om pantebrevet, og mod aftaler om eller retsforfølgning mod andelen), svarer til § 42 d, stk. 3, om tinglysing i bilbogen, som er omtalt foran i afsnit 2.4.1.

§ 42 j, stk. 4, om betingelserne for at underpant og retsforfølgning efter § 42 j, stk. 1, skal kunne fortrænge en utinglyst ret, samt betingelserne for at en underpanteret i et ejerpantebrev efter § 42 j, stk. 3, skal kunne fortrænge en utinglyst ret i et ejerpantebrev, der giver pant i andele i andelsboligforeninger, eller inden for ejerpantebrevets ramme (offensiv tinglysing), svarer til bilbogsordningens § 42 d, stk. 4, der er omtalt i afsnit 2.4.2.

§ 42 j, stk. 5, angår meddelelse til foranstående panthaver om indbrud ejerpantebrev efter § 1 a, stk. 3, som er omtalt foran i bl.a. kapitel 10. § 42 j, stk. 6, om anvendelsen af bestemmelsen i § 15, stk. 6, svarer til § 42 d, stk. 6, der er omtalt foran i afsnit 2.5.1.

52. Niels Grubbe: Andelslojighedetr (1973) s. 116 antager, at købers sikringsakt over for senere astaleerhverver er anmeldelse af overdragelsen til foreningen. I samme retning Betankning nr. 1421/2002 s. 90.

### *3. Pantning af og retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger*

#### *3.2.6 Hvorud er et dokument tinglyst?*

Et dokument anses ifølge § 42 m, stk. 1, 1. pkt., for tinglyst, når det er indført i andelsboligbogen, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst. I øvrigt henvises til bemærkningerne om dokumenter tinglyst i bilbogen, jf. om § 42 g foran i afsnit 2.5.4.

#### *3.2.7 Overdragelse eller anden overførsel af tinglyste rettigheder*

Overdragelse eller anden overførsel af de i § 42 j, stk. 1. og stk. 3, nævnte rettigheder, dvs. henholdsvis panteret og retsforfølgning i andele i andelsboligforeninger samt underpant i ejerpantebreve med sikkerhed i andelen, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om de pågældende rettigheder og mod retsforfølgning mod dem, jf. § 42 j, stk. 7, der svarer til § 42 d, stk. 7, om overdragelse af rettigheder vedrørende motorkøretøjer omfattet af bilbogsordningen. Se herom foran i afsnit 2.6.

#### *3.3 Betalinger mv.*

Ifølge § 42 n finder de betalingsregler, der følger af § 42 a (omtalt foran i kapitel 7), anvendelse på betalinger i henhold til et pantebrev i en andel i en andelsboligforening. Dette svarer til motorkøretøjsordningens § 42 h (omtalt foran i afsnit 2.8). Herudover overfører § 42 n tillige bestemmelsen i § 42 b om forbud mod at tillægge særlige forhold forfaldsvirkning.

#### *3.4 Udslettelse*

Til udslettelse af pantebreve eller rettigheder i et ejerpantebrev kræves samtykke fra den ifølge andelsboligbogen berettigede eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslutning, jf. § 42 k, stk. 3, der henviser til § 11, stk. 2.

Om udslettelse fra andelsboligbogen af rettigheder, der ikke har opnået dækning på en tvangsauktion over andelen, se RPL § 559 a, stk. 5, hvorefter den for fast ejendom gældende regel i RPL § 581 også finder anvendelse ved en tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening.

Se i øvrigt om udslettelse af rettigheder fra bilbogen foran i afsnit 2.8.

#### *3.5 Tvangssalg af andelen. Tvangsauktion*

De særlige regler, der gælder for prisfastsættelse af andelen i fri handel, navnlig bestemmelsen i ABFL § 5 om fastsættelse af en maksimal salgs-

pris for en andel, hvortil der til andelen er knyttet retten til en bolig, § 6, stk. 5, hvorefter en erhverver af en andel skal godkendes af foreningen for andelsboligforeningen, har haft afsmittende virkning på reglerne om tvangssalg af andelen.<sup>53</sup>

Såfremt der er foretaget udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvortil der er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges, før fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med ABFL § 6 b, RPL § 559 a, stk. 1.

Også andelshaveren vil blive inddraget i processen, jf. ABFL § 6 b, stk. 2, og nærmere om fremgangsmåden RPL § 559 a, stk. 3-6.

Prisfastsættelsen skal ske i overensstemmelse med ABFL §§ 5 og 6, og prisen skal i det hele fastsættes på samme måde som ved frivillige overdragelser, herunder under tagtagelse af eventuelle vedtægtsbestemmelser.

Af RPL § 559 a, stk. 2, følger, at der – svarende til den fremgangsmåde, som følges ved tvangsauktion over fast ejendom – skal afholdes vejledningsmøde med andelshaveren, jf. § 561, stk. 2. Vejledningsmøde afholdes, forinden der forsøges iværksat tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Først når det på grundlag af andelsboligforeningens oplysninger må antages, at der ved salg gennem foreningen ikke kan opnås en pris svarende til den højeste pris, der er tilladt efter ABFL eller foreningens vedtægter, kan fogedretten beslutte, at salg af andelen skal ske gennem fogedretten på tvangsauktion, der deraf fremstår som en subsidiær tvangsrealisationsmåde, jf. RPL § 559 a, stk. 3. Såfremt salg gennem andelsboligforeningen ikke sker inden den frist, der er fastsat i ABFL § 6 b, sælges andelen efter anmodning fra udlægshaveren ligeledes gennem fogedretten på tvangsauktion, jf. RPL § 559 a, stk. 4.

Andelen kan først af udlægshaveren forlanges solgt ved tvangsauktion, når et salg af andelen – til den pris, der er den højest tilladte i henhold til ABFL § 5 og foreningens vedtægter – ikke er sket inden 15 uger – eller en af fogedretten fastsat længere frist – fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til foreningen og andelshaveren, jf. § 6 b, stk. 7, der henviser til RPL § 559 a. RPL § 559 a, stk. 1-4, gælder ikke ved tvangsauktion over en andel i en andelsboligforening, som anvendes til andet end beboelse, jf. RPL § 559 c.

53. Se herom Mogens Johannsen: *Tvangsauktion over fast ejendom og andels ejigheder*, 3. udg. (2012) s. 295 ff. og Niels Grubbe i T:BB 2006 s. 134 ff.

Tvangsauktion afholdes på de af justitsministeren fastsatte tvangsauktionsvilkår, jf. RPL § 559 a. stk. 6, og den i medfør af denne bestemmelse udstedte bekendtgørelse.

Ved tvangsauktion over andelsboligforeningens ejendom skal panthavere i andelshavernes andele ikke indkaldes til auktionen, jf. U 2009.1448 H. Østre Landsret havde i samme sag antaget et modsat resultat, jf. U 2008.2465 Ø, idet panthaverne, jf. RPL § 564, stk. 1, fandtes at være berett af et salg af ejendommen.

## 4. Tinglysing i personbogen

### 4.1 Pantsetning af individuelt bestemt løsøre

Indførelsen af bilbogssystemet medførte en reduktion af antallet af tinglysninger i personbogen. Til gengæld har indførelsen af reglerne om virksomhedspant (nedenfor i afsnit 4.2.2) udvidet anvendelsesområdet for personbogen.

Tinglysing af panterettigheder over *individuelt bestemt løsøre* i personbogen, jf. TL § 47, vil fortsat have praktisk betydning i takt med, at der udvikles stadigt mere kostbart løsøre, f.eks. tekniske anlæg, herunder vdb-anlæg, maskiner mv.<sup>54</sup>

I modsætning til bilbogen omfatter personbogen – som hidtil – kun *panteret* i løsøre, der er stiftet ved aftale, dvs. underpanterettigheder, derimod kan der ikke ske tinglysing af andre rettigheder, f.eks. ejendomsforbehold eller rettigheder stiftet ved retsforfolgning.

Herudover indeholder personbogen oplysninger om ægtepagter (TL § 49, jf. § 53, stk. 2), umyndiggørelse og lavværgemål (TL § 48, stk. 1), bosondring (ægteskabretsvirkningslovens § 43) samt frataelse af en ægtefælles ret til på begge ægtefællers ansvar at indgå visse sædvanlige retshandlinger til opfyldelse af den daglige husholdnings behov (ægteskabretsvirkningslovens § 12).

Tinglysing sker i personbogen, der føres centralt for hele landet ved Tinglysningsretten, jf. TL § 43 a, stk. 1.

54. Herved bemærkes, at ændringen i 1982 af bestemmelserne i TL § 38 (se foran i kapitel 9) bevirkede, at en række løsøregenstande, primært maskiner og arbejdsredskaber, blev holdt uden for den faste ejendoms bestanddele og herefter kunne (og fortsat kan) være genstand for selvstændig løsørepansætning. Se f.eks. U 1991.784 Ø. Et tyvenvare genstand på en fast ejendom, der anvendtes til beboelse, fandtes ikke at være et sædvanligt tilbehør til bygningerne, der er beregnet til beboelse, og var derfor ikke omfattet af TL § 38.

#### 4.1.1 Pantebreve

Pantebreve, herunder ejerpantebreve og skadeslosbreve, oprettes i ned. for af TL § 47, § 47 b, stk. 2, og §§ 47 c og d skal anmeldes som digitale dokumenter og indeholde en henvisning til den for det enkelte pantebrev gældende pantebrevsformular (nu kaldet »Almindelige Betingelser«), jf. TL § 50 f, stk. 1 og § 13 i personbogsbekendtgørelsen, bkg. nr. 213 af 15. marts 2011 som ændret ved bkg. nr. 669 af 11. juni 2013.<sup>55</sup>

TL § 47, stk. 8, overfører de regler om betalingspligten (betalingspligt, påkrav, betalingsmåde mv.), der for fast ejendom følger af § 42 a, til også at gælde (ordinære) pantebreve i løsøre. Derimod er bestemmelser i § 42 b ikke oversat til pantebreve i almindeligt løsøre.

Omfangen af parternes indbyrdes rettigheder og forpligtelser er reguleret af de vilkår, der individuelt er aftalt i det dokument, der anmeldes til tinglysning, samt af de Almindelige Betingelser, som pantebrevet er undergivet.

#### 4.1.2 Tinglysningen

Et § 47-pant er, skont det angiver én eller flere løsøregenstande, grundlaggende »personorienteret«, idet lysningen sker under den fysiske eller juridiske person, der er pantsætter. Dokumenter, der anmeldes til tinglysning i personbogen, jf. § 44, stk. 1, skal angå en bestemt person, forening, selskab, selvejende institution eller lignende, jf. § 43 b, stk. 1.

Henvisningen i § 43 b, stk. 2, til § 7, stk. 3, indebærer, at dokumenter og påtegninger, der anmeldes til tinglysning i personbogen, skal være forsynet med digital signatur; henvisningen til § 9, stk. 1, 2, pkt., medfører bl.a., at et anmeldt dokument skal indeholde oplysning om navnet på anmelderen og en angivelse af, hvem meddelelser om tinglysningen med bindende virkning kan sendes til. Det skal af dokumentet fremgå, hvis det er udstedt i henhold til fuldmagtsordningen i § 49 b eller anmelderordningen i § 49 c, jf. henvisningen i § 43 b, stk. 2, til § 9, stk. 2.<sup>56</sup> Henvisningen til § 9, stk. 3, indebærer, at der ikke ved samme dokument kan tinglyses flere rettigheder. Henvisningen til § 10, stk. 1, medfører, at et privat dokument for at kunne tinglyses skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt løsøregenstand, mens henvisningen til § 10, stk. 2, medfører, at et dokument kan være betinget

- 
55. De Almindelige Betingelser er gengivet som bilag 1-5 til personbogsbekendtgørelsen. En del af disse er oplyst som bilag bagst i nærværende fremstilling.
  56. Sævel fuldmagtsordningen som anmelderordningen kan anvendes på dokumenter vedrørende rettigheder, der skal tinglyses i bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen, jf. TL § 49 b, stk. 6, og § 49 c, stk. 6.

eller knyttet til en tidsfrist, men at dets indhold skal være endelig fastsat.<sup>57</sup>

Efter § 47, stk. 5, finder bestemmelsen i TL § 15, stk. 6, om pligten til i et ejerpantebrev i fast ejendom at oplyse om foranstændende rettigheder mv. også anvendelse på ejerpantebreve i almindeligt løsøre.

#### 4.1.2.1 Tinglysing som sikringsakt

Personbogs dokumenter anses for tinglyst, når de er indført i personbogen, og der er u sendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst, jf. TL § 46.

Når tinglysing er foretaget, opnår panthaveren beskyttelse over for aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning (udlæg, arrest, konkurs mv.), jf. TL § 47, stk. 1 (den defensive virkning). Virkningerne af tinglysing svarer til dem, der for så vidt angår pantsætning af fast ejendom følger af TL § 1 og § 1 a og for rettigheder i bilbogen af § 42 d, stk. 1, 1. pkt. Bestemmelsen i § 47, stk. 2, om den defensive virkning af tinglysing af underpart i ejerpantebreve i løsøre har et sidestykke i § 42 d, stk. 3, om ejerpantebreve i motorkøretøjer.

Set i et praktisk perspektiv er der med andre ord til tinglysningen knyttet den sædvanlige virkning, at panthaveren bevarer sin fortrinsret til den pantsatte genstands realisationsværdi, selvom pantsætteren afhænder genstanden, pantsætter den på ny, eller genstanden udsættes for udlæg eller anden retsforfølgning.<sup>58</sup>

Den i aften 2.5.4 nævnte afgørelse i U 2000.931 V om en konflikt mellem en køber af et motorkøretøj og en panthaver i samme køretøj vil formentlig også være retningagrende i forholdet mellem en køber af almindeligt løsøre og en panthaver i løsoret. En konflikt af denne karakter, der har baggrund i, at ejendomssatten til et motorkøretøj eller til almindeligt løsøre ikke kan tinglyses i bilbogen eller personbogen, vil dog som nævnt på grund af den reeltidtinglysing, der er tilstræklt opnået ved overgangen til digital tinglysing, sjældent kunne forekomme i praksis.

En tinglyst panteret i løsøre kan gøres gældende over for en køber, som i god tro har erhvervet det pågældende løsøre. Det må således antages,

57. Se om disse regler foran i kapitel 8.

58. Se om et tilfælde fra før indførelsen af bilbogen U 1986.283 H: En bilforhandler købte en bil, der var behæftet med et ejendomsforbehold. Forhandleren indfrieede ejendomsforbeholdet men overså, at der tillige var tinglyst en panteret i bilen. Forhandleren måtte herefter indfri panteretten i forhold til den pågældende panthaver, nogenfor panteretten for sit vedkommende måtte respektere det ejendomsforbehold, som forhandleren indfrieede.

at resultatet i afgørelsen U 2000.1117 H om bilbogen og TL § 42 d, stk. 1, kan oversættes til TL § 47, stk. 1, om underpanterettigheder, der tinglyses i personbogen. Der henvises til diskussionen ovenfor i afsnit 2.4.1.

#### 4.1.2.2 Tinglysningens ekstinktive virkning. TL § 47, stk. 3

Underpant efter TL § 47, stk. 1, og underpant i ejerpantebreve efter TL § 47, stk. 2, der skal fortænge en utinglyst underpanteret i et ejerpantebreve eller inden for ejerpantebrevets ramme, skal selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen være i god tro, jf. TL § 47, stk. 3. Bestemmelserne svarer til bilbogsordningens § 42 d, stk. 4, og reglen i § 42 j, stk. 4, for andele i andelsboligforeninger, der er omtalt foran i henholdsvis afsnit 2.4.2 og afsnit 3.2.4.

#### 4.1.3 Individualisering og identifikation

Det pantsatte skal være således *individualiseret*, at det fremgår, hvilken del af pantsætters formue pantet udgør. Et pantet ikke individualiseret, har panthaver ikke en tinglig ret over en bestemt genstand (eller en bestemt afgrænset mængde af genstande), men alene en fordringsret på pantsætter om, at denne skal stille pant. Dernæst skal pantebrevets angivelser om det pantsatte opfylde det *beskrivelseskrav* (det formelle individualiseringskrav), som følger af henvisningen i TL § 43 b, stk. 2, til § 10, stk. 1 og 2, før panteretten kan tinglyses og dermed opnå det heri liggende retsværn. Endelig skal panthaveren være i stand til at føre *identifikationsbevis* for, hvad panteretten omfatter, når han efterfølgende vil hævde sin ret. Der henvises i øvrigt til de generelle bemærkninger om individualisering og identifikation af pantegenstanden foran i kapitel 4 om beskrivelse af pantet.

#### 4.1.4 Adkomsten til det pantsatte

Ud over individualiseringsbetingelsen er der grund til at pege på, at panthaverens ret til den pantsatte genstand er betinget af, at pantsætteren reelt er ejer af den genstand, der stilles som sikkerhed.

For så vidt angår almindeligt løsøre findes der, som følge af at adkomst til løsøre ikke kan tinglyses, ikke i loven en til TL § 27 svarende regel, der kan »reparere på», at den pantsatte genstand slet ikke – eller kun delvist – tilhører pantsætteren. Dette indebærer den væsentlige forskel i forhold til f.eks. et pantebrev i fast ejendom, at et pantebrev i almindeligt løsøre – selvom det måtte være tinglyst – for så vidt angår den aftalte sikkerhed almindeligvis vil være uden værdi for panthaveren.

såfremt det senere viser sig, at den pantsatte genstand ikke tilhørte pantsætteren.<sup>59</sup>

Pantesikkerheden kan ligeledes være af tvivlsom værdi, hvis det viser sig, at den pantsatte genstand er behæftet med et ejendomsforbehold, der (fortsat) sikrer en gæld til en oprindelig sælger af den pantsatte genstand.<sup>60</sup>

At panthaveren, da panteretten blev stiftet, har været i god tro om de nævnte uregelmæssigheder, er uden betydning, og ofte vil panthaveren ikke have nogen reel mulighed for at konstatere, om de oplysninger om adkomstforhold mv., pantsætteren giver, er korrekte eller ej. Eksempelvis vil panthaveren ikke kunne gardere sig mod et udlæg, der er foretaget i genstanden forinden pantsætningen. Udlæg i almindeligt løsøre skal ikke tinglyses – og kan i øvrigt heller ikke lyses, jf. RPL § 526, stk. 4, hvorefter udlæg i løsøre uden særlig sikringsakt kan hævdes over for aftaler (herunder panterettigheder) og kreditorer i op til ét år efter dets foretagelse. Betydningen af underpanthavers sikringsakt er derfor i realiteten reduceret til at være en beskyttelse over for fremtidige dispositio-ner over den pantsatte genstand. En panthaver i en almindelig løsoregenstand, der opfylder god tros- og tinglysningskravet i § 47, stk. 3, har alene mulighed for at til sidesætte tidlige stiftede, men utinglyste underpanterettigheder i genstanden.

Med RPL § 526, stk. 4, om udlæg i løsøre og fordringer har et tidligere noget tvivlsomt spørgsmål fundet sin løsning: Reglen indfører en særlig forældelse af udlægget, men derimod ikke af den tilgrundliggende fordring. Forældelsen kan undgås, såfremt udlæghaveren inden årsfristens udløb har forlangt tvangsauktion afholdt. Ejerns appell eller trudjemanns ret kan være til hinder for at fratake skyldneren rådigheden over genstanden, og i så fald udskydes forældelsen af udlægget. Udlægget bortfalder i så fald 8 uger efter forhindringens ophør.

- 
59. Ved pantsætning i bilbogen vil der være situationer, hvor panthaver bliver gjort opmærksom på mulige problemer, nemlig hvor der gives retsanmærkning efter TL § 42 f, stk. 2, fordi den i Køretejsregisteret (tidligere: Centralregisteret for Motorkøretøjer) registrerede ejer af køretøjet er en anden end den på dokumentet angivne. Ved tinglyning af pantebreve i andelsboligbogen skal der foreliggende ekstier fra andelsboligforeningen om, hvorvidt dokumentet vedrører den, som af andelsboligforeningens bestyrelse er godkendt som ejer af den pågældende andel, jf. TL § 42 k, stk. 4. Bortset herfra er problemstillingen dog principielt den samme ved pantsætning efter personbogen, bilbogen og andelsboligbogen.
  60. Ved rettigheder over motorkøretøjer er dette problem bortfaldet, for så vidt som TL § 42 d, stk. 1, krever, at ejendomsforbehold i disse køretøjer skal tinglyses i bilbogen for at kunne gøres gældende over for bl.a. en aftaleerhverver i god tro.

I følge U 1994.921 V følger det af KL § 90, jf. § 85, stk. 1, at en udlægelse af kontingentsdekret over pantsætteren suspenderer 1-års fristen for alle udlæg, der på dette tidspunkt ikke er bortfaldet, hvormod en auktionsbegæring alene afbryder forstørrelsen for auktionsrekvirentens udlæg og ikke har suspensiv virkning for andre udlæg.

U 1995.324 V: En håndpanteret i en pantebrevsbeholdning fandtes ikke at have været til hinder for, at en efterstående udleghaver kunne have krevet tvangsauktion over pantebrevene. Da udleghaveren herefter ikke ved tredjemandets ret hinde redt forhundret i at kreve tvangsauktion afholdt inden et år efter udleggets foretagelse, var udleget formidlet i henhold til § 526, stk. 4. Se også U 1998.154 Ø: Et udlegh i nede containerne var bortfaldet efter et år, idet udleghaveren kunne have forlangt tvangsauktion med respekt af en banks tidligere stiftede håndpanteret i containerne.

Der vil ikke være nogen praktisk mulighed for at drage Tinglysningsagen, som har ladet pantebrevet passere under tinglysningsekspeditionen, til ansvar for, at pantebrevet ikke frembyder den sikkerhed, som panthaveren har forventet.

Tinglysningssystemet har ikke – som ved fast ejendom, hvor alle rettigheder skal fremgå af den enkelte ejendoms ejendomsblad i tingbogen – mulighed for at konstatere, f.eks. om genstanden tilhører en anden end den opgivne pantsætter, eller om genstanden er behæftet med gæld, som ikke har været oplyst over for panthaveren. Af denne grund er reglen i TL § 31 om tinglysningsvæsenets objektive ansvar for fejl i forbindelse med registreringen ikke overført til at gælde tinglysninger, der falder ind under TL kapitel 7. Tinglysningsretten har kun praktisk mulighed for at konstatere, om der over den genstand, der er stillet som sikkerhed i et pantebrev, tidligere er blevet lyst *pantrettigheder* af den samme pantsætter. Er dette tilfældet, skal leserepantebrevet lyses med *retsamkræftning*, såfremt dette ikke udtrykkeligt angiver at ville respektere de tidligere tinglyste rettigheder, jf. TL § 44, stk. 2, jf. § 15, stk. 4.

Om TL § 47, stk. 7, jf. §§ 27 a-31, der angår overdragelse til eje eller pant af tinglyste negotiable pantebreve, se foran i kapitel 5, afsnit 1, om personbogens begrænsede positive troværdighed.

#### **4.1.5 Udslettelse af rettigheder**

Pantebreve tinglyst i personbogen udslettes efter 10 år, medmindre fornyet tinglysning er anmeldt inden fristens udløb, jf. TL § 47, stk. 9, som

beweiser til oprydningsreglen i § 42 g. stk. 2, om rettigheder indført i bilbogen.

Bestemmelserne i § 11, stk. 2, om udslettelse (aflysning) af pantebreve i fast ejendom finder anvendelse på pantebreve i almindeligt løsore, jf. § 43 b. stk. 2.

#### 4.3 Pantsætning af tingsindbegreb. »Flydende pant«

Indtil gennemførelsen af de nedenfor omtalte regler om virksomheds-pant og fordringspant var bestemmelserne i TL § 37 og § 47 b. stk. 2 – suppleret af reglerne om høstpant i høstpantebrevsloven<sup>61</sup> samt reglerne om »apotekerpant« i apotekerloven<sup>62</sup> – de eneste regler, som gav kreditorer mulighed for at få underpant i en virksomheds aktiver, uden at det på forhånd var fastlagt, hvilke konkrete genstande der var omfattet af sikkerheden.

Bortset herfra har hovedreglen været, at kun pantsætning af konkrete løseregenstande kunne opnå kreditor- og omsætningsbeskyttelse. En underpantsætning af virksomhedens til enhver tid værende varelager, bilpark eller udestående fordringer var derimod som udgangspunkt udelukket.

Et forbud mod »generalpant«, dvs. panteret i alt, hvad en virksomhed ejer og fremtidig kommer til at eje, har været gældende i medfør af TL § 47 a, mens en hovedregel om forbud mod underpant i *tingsindbegreb*, dvs. en ubestemt flerhed af ensartede eller til et fælles brug bestemte ting, har eksisteret i kraft af § 47 b, stk. 1. Pantsætning i strid med TL § 47 a eller § 47 b, stk. 1, er *ugyldig inter partes*.<sup>63</sup>

Disse regler begrænser mulighederne for at stiftе »flydende pant«, dvs. en ordning, hvorefter en pantsættende virksomhed kan anskaffe, fremstille og udskille aktiverne som led i sin almindelige, løbende drift og lade de aktiver, der tilgår virksomheden i stedet for de udskilte, blive grebet af sikkerheden.

Mulighederne for flydende underpant blev udvidet ved reglerne om virksomhedspant og fordringspant, som er gennemført ved lov nr. 560

61. De særlige regler om høstpant er gengivet foran i kapitel 9, afsnit 2.4. I medfør af høstpantebrevlovens § 7, stk. 3, går panteretten efter et høstpantebrev forud for alle tidligere stiftede panterettigheder i den faste ejendom med tilbehør samt for panterettigheder efter TL § 47 b, stk. 2, og § 47 c om virksomhedspant.

62. Så lovens § 71, stk. 4, hvorefter der til sikkerhed for statens garantier for lån til apotekere skal gives statens panteret i bl.a. apotekets inventar og varelager. Apotekerloven er omtalt foran i kapitel 4.

63. JE Willumsen: Tinglysningsloven s. 441 og 442.

af 24. juni 2005, som trådte i kraft den 1. januar 2006. Loven supplerer § 47 a og § 47 b, stk. 1, med reglerne i § 43, stk. 2, og §§ 47 c-47 f, der tilpasset det af virksomhederne påberåbte behov for at give sikkerhed i ikke-konkretiserede og flydende aktiver. Reglerne bygger på bestemming 1459/2005 om virksomhedspant (Betankning nr. 1459/2005).

Med reglerne er der indført en ordning med virksomhedspant, hvilket nærmere angivne typer af aktiver samt en mindre omfangsættende ordning – *fordringspant* – hvorefter en virksomhed kan underpantsætte sine udestående og fremtidige fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser. For begge ordninger vil *sikringsakten* i forhold til os verdenen være *tinglysing* i personbogen, jf. § 47 c, stk. 2, og § 47 d, stk. 2. Reglerne om *fordringspant* vil i hovedsagen blive omtalt nedenfor i kapitel 13 i sammenhæng med gældsbrevslovens regler om pantsætning af simple fordringer, der er opretholdt med deres hidtidige indhold.

Ved gennemførelse af en virksomhedspanteordning – hvorefter bl.a. lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer er omfattet af virksomhedspanten – er der skabt basis for, at *omsætningsaktiver* kan indgå i en finansieringsretlig sammenhæng ved underpantsætning, men at aktiverne alligevel kan indgå i virksomhedens regelmæssige drift via muligheden for udskillelse, jf. § 47 c, stk. 1, 2, pkt.

En pantsætning efter § 37 og § 47 b, stk. 2, og efter de specielle regler om høstpant og apotekerpant har ikke fuldt ud kunnet imødekomme virksomhedernes ønsker, bl.a. fordi hovedområdet for disse bestemmelser har været »driftsinventar« og »driftsmateriel«, dvs. anlægsaktiver, og derfor bl.a. – bortset fra særegjerne om landejendomme og apotekerlovens regel om varelager – ikke har kunnet omfatte den pantsættende virksomheds beholdninger af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, hvilket heller ikke virksomhedens udestående og fremtidige tilgodehavender har kunnet underpantsættes under ét.

#### 4.2.1 TL § 47 b, stk. 2

TL § 47 b, stk. 2, giver den, der driver en erhvervsvirksomhed fra lejet ejendom, adgang til uden nærmere specifikation at pantsætte det til virksomheden hørende *driftsinventar* og *driftsmateriel*. § 47 b, stk. 2, fraviger dermed det ellers almindeligt gældende forbud mod underpantsætning af *tingsindbegreb*, dvs. samlinger af ensartede ting eller ting, der er bestemt til opfyldelse af et fælles formål, f.eks. et varelager, et bibliotek eller lignende, jf. § 47 b, stk. 1. Det inventar og materiel, der pantsættes i medfør af § 47 b, stk. 2, skal med andre ord ikke – som tilfældet er ved underpantsætning af konkrete genstande – beskrives i pantebrevet til panthaveren.

§ 47 b, stk. 2, minder i sin opbygning og i sit indhold om TL § 37. Om fortolkningen af § 47 b, stk. 2, kan der deraf i det væsentlige henvises til de bemærkninger, der vedrører TL § 37, herunder navnlig fortolkningen af, hvad der nærmere skal forstås ved det tilbehør, der er omfattet af bestemmelsen.<sup>64</sup>

Det skal dog særligt understreges, at mens TL § 37 er en regel, der medfører, at det under bestemmelsen hørende tilbehør anses omfattet af et paniebrev, der er lyst på den faste ejendom, er en pantsætning i medfør af § 47 b, stk. 2, en underpantsætning af *losare*, hvorfor det er reglerne i TL kapitel 7 (om tinglysing i personbog mv.), der kommer til anvendelse. Panteretten efter § 47 b, stk. 2, omfatter ikke de motorkøretøjer, der er omfattet af bilbogsordningen, jf. § 47 b, stk. 2, 3. pkt.

I modsætning til TL § 37 kræver § 47 b, stk. 2, ikke, at den ejendom, hvorfra erhvervsvirksomheden drives, skal være »indrettet« med erhvervsvirksomheden for øje.<sup>65</sup> Det må dog kræves, at erhvervsudøvelsen sker fra – har *driftscentrum* i – den lejede ejendom.

U 1983.425 V: Sagen angik et tilfælde, hvor de lejede lokaler alene blev benyttet til opbevaring og reparation af maskiner mv., hvorimod virksomheden blev drevet fra et andet sted. § 47 b, stk. 2, fandt deraf ikke anvendelse.

U 1984.829 V: P, der ejede en landbrugsejendom, forpagtede landbrugsjorden til en ejendom, der lå ca. 9 km borte, og dyrkede herefter den forpagtede jord sammen med sin egen landbrugsejendom. P fandtes ikke fra den forpagtede jord at udøve en erhvervsvirksomhed, der var omfattet af TL § 47 b, stk. 2, og en af P foretaget pantsætning af afgrederne på den forpagtede jord var deraf ugyldig som stridende mod § 47 b, stk. 1, om forbud mod pant i tingsindbegreb.

U 1995.927 V: En gårdejer (S), der producerede fedesvin fra sin ejendom, havde lejet en nærliggende landbrugsejendom. Hertil var en del af svinene fra S' ejendom blevet overført, og der var i henhold til § 47 b, stk. 2, givet et pengeinstitut (P) pant i den til enhver tid varende besætning på den lejede ejendom. Produktionen på denne ejendom blev ikke anset for en ny selvstændig virksomhed, men som en udvidelse af den igangværende virksomhed på S' egen ejendom. Losarepaniebrevet til P blev deraf anset for ugyldigt, og besætningen på den lejede ejendom fandtes at have den fornødne tilknytning til S' ejendom til efter TL § 37 at være omfattet af pantet i denne ejendom. Indtægten ved salget af svinene skulle deraf føres på brugspantereignakabet for S' ejendom.

64. TL § 37 er behandlet i kapitel 9.

65. Tilsvarende Anders Ørgaard: Sikkerhed i losare s. 84. Se dog Carstensen og Rørdam, Punkt s. 193.

Lokaliseringsskravet fandtes derimod opfyldt i U 2002.1892 V, selvom den faste virksomhed var en værksted mv., der blev benyttet af den pantsættende virksomheds medarbejdere, som opbevaret i lejede biler, som medarbejderne benyttede som led i deres arbejde på forskellige steder uden for den lejede ejendom i det område, virksomheden benyttede. Venstrejet, der fast var anbragt i bilerne, blev dog også i forskelligt omfang anvendt, når medarbejderne udførte arbejde på virksomheden på den lejede ejendom.

Hvis kravet, om at virksomheden har *driftscentrum* i de lejede lokaler, er opfyldt, vil § 47 b, stk. 2, kunne anvendes også på en erhvervsvirksomhed, der drives fra en *beboelseslejlighed*,<sup>66</sup> og en anvendelse af bestemmelserne blokeres ikke af, at der er en nær forbindelse mellem ejeren af ejendommen og den lejer, der driver erhvervsvirksomhed fra ejendommen.<sup>67</sup>

Bortset fra den nævnte forskel mellem § 37 og § 47 b, stk. 2 (kravet om varig indretning), er det ved højesteretsafgørelsen U 1990.217 H, jf. U 1988.745 Ø, udtrykkeligt fastslået, at adgangen til at underpantsætte driftsindbegreb efter undtagelsesbestemmelsen i § 47 b, stk. 2, må afgrænses på samme måde som en ejers adgang til uden særligt aftale at pantsætte driftsinventar og driftsmateriel i forbindelse med pantsættningen af erhvervsejendomme efter § 37. I den nævnte sag udtalte Højesteret, at det måtte være en betingelse for anvendelse af § 47 b, stk. 2, at der bestod en stedlig tilknytning mellem den lejede ejendom og det entreprenørmateriel, der var stiftet en panteret i. Der må dog yderligere trædres om, at mens TL § 37 er en bestemmelse, der uden videre knytter tilbehøret sammen med panteretten i ejendommen, dvs. selvom det udstedte pantebrev intet udtaler herom, skal en § 47 b, stk. 2-panteret særligt tinglyses i personbogen.

I praksis vil *goodwill* ofte blive pantsat sammen med driftsinventar og driftsmateriel efter TL § 47 b, stk. 2, dvs. som et *accessorium* til f.eks. inventar og materiel. Derimod kan *goodwill* ikke pantsættes som et *accessorium* til en underpantsættning af *fast ejendom*, jf. U 1988.411 V. Som omtalt foran i afsnit 1 er det ikke muligt at gennemføre en tvangsauktion over *goodwill*, idet *goodwill* ikke er egnet til denne realisationsform, jf. U 1989.178 Ø.

66. Jf. Anders Ørgaard: Sikkerhed i losore § 84.

67. Jf. U 1987.584 V. Et interessentskab, hvor A var én blandt flere interessenter, drev virksomhed med opdræt af mink i nogle haller, som interessentskabet havde lejet af A. Landsretten tiltrådte, at interessentskabet særligt kunne pantsætte driftsinventar mv. i hallerne i medfor af § 47 b, stk. 2, uanset at A var ejer af den ejendom, hvorpå hallerne var opført.

Begrundelsen for *accessorisk* (eller selvstændigt) af pantsættet goodwill, til trods for at nærskilt tvangsauktion ikke er mulig, er dersom den, at pantsætteren – når sådan pantsætning er sket – vil være afskåret fra denne uden respekt af panteretten i goodwill. Det er ikke en forudsætning for en pantsætning, at pantsætteren (lejeren af ejendommen) har ret til at få sit lejemål til tredjemand, jf. U 1993.392 H og U 1993.857 H.<sup>65</sup> Goodwillen kan vise sig at have værdi ved en senere overdragelse af virksomheden, selvom pantsætter ikke har afståelsesret efter lejekontrakten, f.eks. hvis udlejer alligevel tillader, at lejemålet afstas til den konkrete køber af virksomheden, eller køber vil drive virksomheden videre fra andre lokaler.

Bl.a. ved at medtage goodwill under »driftsinventar og driftsmateriale» i TL § 47 b, stk. 2, har retspraksis som nævnt sat sig ud over bestemmelserne i TL § 47, stk. 10, der indeholder et *forbud* mod pantsætning af *fordringerne* efter de regler, der gælder for underpantsætning af løsøre. Begrundelsen for dette forbud, der blev indføjet i tinglysningsloven i 1938 samtidig med og i konsekvens af *gældsbrevslovens* gennemførelse, var, at der i den nye lov fandtes regler om panteret i fordringer, som vil kunne give en panthaver en mindst lige så effektiv beskyttelse som den, der følger af reglerne om underpantsætning af løsøre.

Retspraksis har fortsat tendensen til at udvide området for TL § 47 b, stk. 2, jf. U 1989.133 H: Et løsørejerpantebrev, der efter sin formulering gav panteret i »tingsindbegreb og lejerettigheder i lejede lokaler ... samt goodwill«, antoges i forhold til pantsætterens senere konkursbo også at omfatte et af pantsætteren stillet *depositum*.

Såfremt lejeren af ejendommen, dvs. pantsætteren, senere køber ejendommen af udlejeren, bevarer løsørepantthaveren sin fortrinsret til det pantsatte inventar og materiel forud for de rettighedshavere, som har eller senere opnår panteret i ejendommen og dennes tilbehør.

Den beskyttelse, en panthaver opnår ved i medfør af TL § 47 b, stk. 2, at få sikkerhed i et *tingsindbegreb*, er i principippet den samme som den, panthaveren vil opnå ved i medfør af TL § 47 at få panteret i *konkrete*, dvs. i pantebrevet noje *specificerede* genstande, jf. f.eks. U 1998.1192 SH, der fastslog, at en panteret stiftet af en lejer i medfør af § 47 b, stk. 2, ikke bortfalder ved lejemålets omdannelse til en andel i en andelsboligforening, ligesom panteretten heller ikke kunne fortranges af den tidligere lejers konkursbo. En vis forskel i retsstillingen kan dog komme frem, som følge af at pantsæt-

65. U 1993.392 H og U 1993.857 H er omtalt foran i afsnit 1. Afgørelserne U 1990.643 V og U 1989.609 Ø, der indtog det modsatte standpunkt, må anses for overrulede.

teren i medfor af § 47 b, stk. 2, 2. pkt., har ret til at foretage en udekildelse ved lelsen af de genstande, der indgår under pantet.

Er en udekildelse af én eller flere af de pantsatte genstande ~~regelmæssigt~~<sup>tilgældende</sup>, vil panteretten bortfælde i forhold til den, der erhverver de pågældende genstande fra pantsætteren, jf. § 47 b, stk. 2, 2. pkt. Drejer det sig f.eks. om en udkiftning af brugt materiel med nyt, har panthaveren ikke noget sikkerhed for, at det indskiftede materiel svarer til værdien af den udkilte. Panthaveren må nemlig respektere, at der ikke er knyttet nogen »friværdi« til det indskiftede materiel, f.eks. fordi den, fra hvem det nye materiel hidrøret, har betinget sig *ejendomsforbehold* i dette. Indskiftning af nyt materiel, f.eks. en maskine, der træder i stedet for en tilsvarende maskine, hvis anvendelighed er blevet overhalet af den teknologiske udvikling, kan ske, uden at pantebrevet skal have påtegning herom og følgelig tillige uden at involvere tinglysningsssystemet.

Er en udekildelse ~~uregelmæssig~~<sup>tilgældende</sup>, kan panthaveren – hvis han overhovedet er i stand til at opspore det udkilte – kræve dette tilbage fra erhververen, såfremt denne har været i *ond tro* om, at udekildelsen har været uregelmæssig i forhold til panthaveren, jf. U 1972.1058 H, hvorefter en erhverver af en maskine, der udgjorde en del af et pantsat tingsundebegreb, burde have indset, at udekildelsen ikke skete som led i en regelmæssig drift, og følgelig måtte han erstatte panthaveren maskinens værdi.

Såfremt panthaveren ikke vil overlade til pantsætteren at vurdere, hvorvidt en eventuel udekildelse – f.eks. af en særlig værdifuld maskine, der indgår under det pantsatte – er driftsmæssigt forsvarlig eller ej, er der ikke noget til hinder for, at en pantsætningsfors. § 47 b, stk. 2, kombineres med, at maskinen pantsættes til samme kreditor efter TL § 47 om underpantsning af specifiserede genstande.<sup>69</sup> Det er ikke tilstrækkeligt, at lastepantebrevet efter § 47 b, stk. 2, blot angiver konkrete genstande; der kreves senkning pantsætningsfors. § 47.<sup>70</sup>

- 
69. Se Østre Landsrets landdømme af 20. december 1983 (2. afd., 412/1983), der godtog, at den nærskilte pantsætnings af maskinerne efter TL § 47 kunne have en selvstændig betydning, idet det herved blev sikret, at pantsætter ikke havde mulighed for at adskille maskinerne ifølge regelmæssig drift. Kendelsen er omtalt af Carstensen og Rasmussen: Pant s. 67.
  70. Smh. U 1985.971 V: Det forhold, at der i et lastepantebrev var opregnet en nedsættende grænseværdi, var ikke uden videre ensbetydende med, at der herved var givet panteret i bestemte genstande, og at pantsætteren af denne grund skulle være afskåret fra at foretage en regelmæssig udekildelse af disse genstande ifølge § 47 b, stk. 2.

I overensstemmelse med, hvad der gælder ved underpantsætning af konkrete genstande, udslettes panterettigheder stiftet i medfør af § 47 b, stk. 2, efter 10 år. jf. § 47, stk. 9, med henvisning til § 42 g, stk. 2.

TL § 47 b, stk. 2, er omtalt af bl.a. *Wilhjelm: Tinglysningsloven s. 443 ff.*, *von Eyben: Panterettigheder s. 80 ff.*, *Anders Ørgaard: Sikkerhed i lovgivning s. 83 ff.*, *Erik Werlauff i Juristen 1991 s. 165 ff.*, *Erik Werlauff i Juristen 1993 s. 308 ff.* og *Bent Iversen i Revision & Regnskabsvæsen nr. 3/1990 s. 46 ff.*

#### 4.2.2 Virksomhedspant

Reglerne om virksomhedspant er i sammensat form gengivet i TL § 47 c, stk. 1, hvorefter indehaveren af en erhvervsvirksomhed ved anvendelse af skadesløsbrev eller ejerpantebrev kan underpantsætte, hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver. Arten af de aktiver, der kan indgå i en ordning med virksomhedspant, fremgår af TL § 47 c, stk. 3, med de begrænsninger, som er nævnt i § 47 c, stk. 4. Begrebet »virksomhedspant« omfatter alene de pantsætninger, der kan ske i medfør af TL § 47 c.

§ 47 c, stk. 1, indebærer som tidligere nævnt en fravigelse af forbuddet mod panteret i tingsindbegreb i lovens § 47 b, stk. 1, forbuddet i § 47, stk. 10, og efter omstændighederne en lempelse af forbuddet mod generalfant i lovens § 47 a.

Reglerne om virksomhedspant (og fordringspant) blev indført ved lov nr. 560 af 24. juni 2005 og trådte i kraft den 1. januar 2006. Med virkning fra den 1. juli 2013 blev reglerne delvist ændret ved lov nr. 519 af 28. maj 2013, som blandt andet gjorde det muligt at anvende ejerpantebreve og indførte reglerne i TL § 47 c, stk. 6 og 7, der rettede op på nogle af spørgsmålene vedrørende virksomhedspantets prioritetsstilling.

Se om virksomhedspant bl.a. *Henry Heiberg og Lars Lindencrone Petersen: Virksomhedspant* (2005), *Erik Werlauff: Bankerne og virksomhedspantet* (2006), *Lasse Højlund Christensen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006 s. 27 ff., *Lasse Højlund Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006 s. 202 ff., *Henrik Øe og Thorvald Spanggaard* i Juristen 2007 s. 23 ff., *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditrettens s. 240 ff.*, *Anders Ørgaard: Sikkerhed i lovgivning s. 101 ff.*, *Ulrik Rammekow Bang-Pedersen i U 2006 B s. 101 ff.*, *Ulrik Rammekow Bang-Pedersen m.fl.: Virksomhedspant* (2008), *Michael Flindhardt: Virksomhedspant* (2014), *Peter Mortensen: Virksomhedspant og fordringspant* (2014) samt *Lars Henrik Gam Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2013 s. 325 ff., U 2013 B s. 427 ff. og Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 11 ff.

Fra politisk hold var formålet med indførelsen af virksomhedspant at styrke virksomhedernes – særligt de små virksomheders – muligheder for yderligere kapitalfremskaffelse.<sup>71</sup> Det antages i forarbejderne, at muligheden for sikkerhed i form af virksomhedspant dels ville bevirkte en merudlån til virksomhederne, dels ville give sig udslag i en renteretning på lån sikret ved virksomhedspant.<sup>72</sup>

Reglerne om virksomhedspant har dog ikke haft den betydelige positive effekt, som var forudsat ved indførelsen af reglerne.<sup>73</sup> Det er blevet negativ virkning for erhvervslivets finansieringsmuligheder generelt. Hertil kommer dog også, at virksomhedspantet har en række ulemper og negative konsekvenser, som gjorde det diskutabelt, om forventningerne var realistiske.<sup>74</sup>

Allerede inden indførelsen af virksomhedspant var det i visse tilfælde muligt at give flydende pant i driftsmidler, f.eks. i medfør af TL § 37 og § 47 b, stk. 2. Driftsmidler kan sikkerhedsmessigt siges at være et nøgtlunde statisk element, da de anskaffes med henblik på varig anvendelse, og det derfor er det samme aktiv, der gennem længere tid er sikkerhed i.<sup>75</sup>

Set fra panthavers synsvinkel introducerer muligheden for udskillelse dog usikkerhed om, hvad der er pant i. Hvis virksomhedens driftsmidler ved panterettens etablering f.eks. består af 5 maskiner, vil risikoen for panthaver være mindre – og virksomhedens finansieringsgrundlag dersor bedre – hvis panthaver får pant i hver individuelle maskine for sig efter TL § 47, frem for pant i »driftsinventar og driftsmateriel« generelt. Forskellen opvejes i nogen grad af, at det flydende pant omfatter maskiner, som virksomheden senere måtte anskaffe, herunder som erstatning for maskinerne på pantsætningstidspunktet. Det er dog ikke givet, at en udskilt maskine erstattes af en anden maskine, eller at erstatningsmaskinen vil være ejet af pantsætter – og dermed omfattet af pantet – og

71. Se nærmere udvalgets kommissorium i *Betænkning nr. 1459/2005* s. 1 ff.

72. Se bl.a. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 258 ff. og bemærkningerne i L 162/2004-05 (2 samling) til lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser.

73. Se Justitsministeriets lovoversvågningsredegørelse af 13. januar 2012 og Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i Festschrift til Erik Werlauff (2012) s. 51 ff.

74. Se mod indførelsen af virksomhedspant Lars H. Kristensen: *Erhvervsfinansiering* s. 472 ff. med kritik af hensigtsmæssigheden og den kreditskabende virkning af virksomhedspant, bl.a. under henvisning til udviklingen i norsk ret. Se også argumentationen hos Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i *Juristen* 2006 s. 189 ff., som bl.a. finder, at reglerne om virksomhedspant og fordringspant bør ophæves.

75. Se Anders Ørgaard: *Sikkerhed i løsøre* s. 11.

ikke f.eks. leases. Det må antages, at en potentiel långiver vil tillegge risikoen størst betydning.

Flydende pant i driftsmidler vil deraf være et ringere grundlag for finansiering (usikkerheden giver sig udslag i en »risikopræmie«). Ved pant efter TL § 37 og § 47 b, stk. 2, må dette dog ses i sammenhæng med, at pantsætter fortsat har vid adgang til at finansiere nyanskaffelser på anden måde: Driftsmidlet gribes først af § 37 og § 47 b, stk. 2, når genstanden har fået den nødvendige stedlige tilknytning til den faste ejendom / de lejede lokaler.<sup>76</sup> Indtil dette tidspunkt kan pantsætter give en anden långiver førsteprioritet i det pågældende driftsmiddel, uanset pantsætningen.

Virksomhedspantet er derimod en mere »aggressiv« panteform, da driftsmidlet omfattes af pantet allerede fra erhvervelsen, uden krav om stedlig tilknytning. Virksomhedspantsætter har deraf i udgangspunktet kun begrænsede muligheder for at finansiere nyanskaffelser hos tredjemand, jf. nærmere om virksomhedspantets prioritetsstilling nedenfor i afsnit 4.2.2.2.

Til virksomhedens *omsætningsaktiver* henregnes beholdninger af varer (dvs. løsøre beregnet til salg, forarbejdning eller forbrug), tilgodehavender og likvide beholdninger. En del af disse aktiver kan underpantsættes i medfør af reglerne om virksomhedspant, jf. særligt TL § 47 c, stk. 3, nr. 1 (simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser), nr. 2 (lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer), nr. 3 (fabriksnyc motorkøretøjer mv.), nr. 5 (drivmidler og andre hjælpestoffer) og nr. 8 (visse virksomheders brugte motorkøretøjer mv.).

Omsætningsaktiver er kendeteget ved, at de løbende ændres under virksomhedens normale drift: Varer sælges, kunder betaler deres varegeld, varer indkøbes til varelageret etc. Ved flydende pant i omsætningsaktiver er det særligt udpræget, at spørgsmålet om, hvad panthaver har pant i, kun kan besvares ud fra et øjebliksbillede af virksomhedens aktiver. Ved omsætningsaktiver indebærer muligheden for udskillelse deraf en væsentlig større usikkerhed for virksomhedspanthaver i relation til omfanget og verdien af de pantsatte aktiver, når panthaver til sin tid træder til pantet, f.eks. ved pantsætters konkurs.

Denne usikkerhed forstærkes yderligere af, at en virksomhed op mod det økonomiske sammenbrud ofte vil fokusere på, hvordan virksomheden skaffer *likviditet* til at opfylde sine kortsigtede økonomiske forpligtelser. Likviditet kan skaffes ved at øge passivsiden (trække på kassekreditter og andre lånemuligheder). En anden mulighed er, at virksomhe-

76. Se kapitel 9, afsnit 2, om TL § 37 og afsnit 4.2.1 om TL § 47 b, stk. 2.

den realiserer aktiver. Varelagre bliver nedbragt ved salg af varer (med til nedsatte priser) uden tilsvarende indkøb af nye varer fra leverandører. Beholdningen af varetilgodehavender – som i forvejen er faldet, hvor virksomhedens situation skyldes manglende ordrer – søger nedbragt, f.eks. ved at varerne i højere grad sælges kontant (evt. mod kontantrabatter).

Virksomhedspanthaver vil sjældent føre den løbende og tætte kontrol med virksomhedens beholdninger, som er nødvendig, hvis långivningen skal være afstemt med værdien af de pantsatte omsætningsaktiver. For panthaver får virksomhedspant i omsætningsaktiver dermed karakter af en appelsin i turbanens, hvis usikkerhed kun giver ringe finansieringsgrundlag.<sup>77</sup>

Henoverfor står de traditionelle pantsætningsformer for omsætningsaktiver i form af dels pant i varetilgodehavender (typisk fakturabeløbning i form af factoring), dels håndpant i varer (*varelagerpant*, f.eks. således at rådighedsberøvelsen gennemføres af den speditør, som har indgået en lagerhotelaftale med pantsætter). Disse pantsætningsformer er kendtegnet ved, at panthaveren løbende har kendskab til, hvad han har pant i. Det gælder særligt ved factoring, hvor belåningen først sker, når factoringelskabet modtager fakturaen på pantsætters kunde fra pantsætter. Dette giver mulighed for en væsentlig højere grad af belåning end ved virksomhedspant. Finansieringen kan løbende afstemmes mod pantsætters værdi: Virksomheden binder likviditet, når beholdningen af varer/tilgodehavender stiger, men samtidig får virksomheden mulighed for at få tilført likviditet, fordi finansieringsgrundlaget stiger tilsvarende.<sup>78</sup>

Virksomhedspant i varelagre og varetilgodehavender vil i praksis udelukke, at pantsætter kan opnå finansiering via factoring og varelagerpant. Henoverfor kan det anses, at en virksomhed blot kan undlade at virksomhedspantsætte sine aktiver. Denne betragtning passer dog kun på virksomheder, som er sterke økonomisk. Forlanger en nødindende virksomheds pengeinstitut virksomhedspant, vil virksomheden typisk ikke have andre muligheder end at acceptere dette og dermed fra-vælge de alternative finansieringsmuligheder. Virksomheden vil kun undtagelsesvist have mulighed for at flytte engagementet til et andet pengeinstitut, og factoring mv. kan kun tjene som supplement til pengeinstitutfinansiering, men kan ikke erstatte denne.

77. Se Lars H. Kristensen: Etterlevnsanlægspart 2, 475.

78. Se Lars H. Kristensen: Etterlevnsanlægspart 2, 476.

Hertil kommer, at virksomhedspantet kan have en negativ virkning på kreditvilkårene i den almindelige samhandel.<sup>79</sup> For det første kan det på det generelle plan tænkes, at et fald i den gennemsnitlige konkursdividende pga. reglerne om virksomhedspant vil medføre, at f.eks. leverandører vil skærpe kreditorvilkårene – forhøje renten, begrænse kreditdåden, kræve sikkerhed mv. – for at kompensere for den øgede kreditrisiko.<sup>80</sup>

For det andet kan virksomhedspantets evne til at gribe ind i pantsæters andre kontraktsforhold – herunder fordi virksomhedspantet griber aktiverne straks fra erhvervelsen, uden krav om stedlig tilknytning – medføre, at virksomhedens kontraktsparter er nødsaget til at indrette sig på dette.

Dette kan illustreres med følgende eksempel: En virksomhed har indgået en aftale med en speditør, som har fastsat sine priser og øvrige aftalevilkår ud fra, at speditøren har håndpant i godset efter Nordisk Speditørforbunds Almindelige Bestemmelser (NSAB 2000) § 14. En efterfølgende virksomhedspantsætning vil få betydning for speditørens aftale, da speditørens håndpanteret fremover må respektere virksomhedspantet, jf. afgørelsen U 2014.1458 H beskrevet nedenfor i afsnit 4.2.2.2.

Vil speditøren gærdere sig mod dette, kan han kræve, at det lydes en negativerklaring, som forhindrer virksomhedspant, jf. TL § 43, stk. 2, hvilket speditørens kunder næppe almindeligvis vil acceptere.<sup>81</sup> Alternativt kan speditøren kræve anden sikkerhed, f.eks. en bankgaranti. Endelig kan speditøren løbende overvåge, hvad der er registreret om kunderne i personbogen.<sup>82</sup> Lydes der virksomhedspant, kan speditøren rette henvendelse til kunden (pantsætter) og virksomhedspanthaver med anmodning om, at virksomhedspanthaver relakserer panteretten til fordel for speditørens håndpanteret i gods modtaget efter virksomhedspantsætningen. Hvis virksomhedspanthaver ikke accepterer dette, kan speditøren bringe aftalen til ophør som misligholdt.

I praksis vil realiteten ofte være, at pantsætters leverandører er nødsaget til at affinde sig med de forringede vilkår, virksomhedspantet medfører,

79. Se Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen i Juristen 2006 B s. 190 f. Se også *Betrækning nr. 1459/2005* s. 230 ff. om »omfordelingseffekter« ved indførelse af virksomhedspant.

80. Virksomhedspant påvirker ikke blot konkursdividenden i snæver forstand. Manglen på frie aktiver begrænser også muligheden for frivillige akkordordninger, jf. Christian Jøl Madsen i Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen m.fl.: Rekonstruktion – Teori og praksis (2011) s. 37 f.

81. Negativerklaringer er behandlet i afsnit 4.2.2.9.

82. Efter personbogsbekendtgørelsen § 24 kan enhver, der ansøger herom, få abonnement, der indebærer, at den pågældende modtager meddelelse, når bestemte personer i personbogen disponerer i tinglysningsmæssig henseende.

hvis de vil handle med pantsætter. Derved kommer leverandørerne til at bære – i al fald en del af – omkostningerne ved det finansieringsgrundlag, virksomhedspantet eventuelt måtte give pantsætter.

De nævnte problemstillinger modsætter, at krav om virksomhedspant ikke bør blive en »automat-reaktion« fra pengeinstitutternes side.<sup>83</sup> Virksomhedspantet indgår i det katalog af muligheder, pengeinstitutterne har, men der er tale om et intensivt kreditsikringsskridt, som ikke bør vælges, hvor mindre indgribende skridt er dækende.<sup>84</sup>

Ved indførelsen af reglerne om virksomhedspant og fordringspant blev reglen om omstedselse i KL § 70 ændret, og der blev indført en ny regel i KL § 70 a om virksomhedspant. Omstedselse i relation til virksomhedspant og fordringspant er nærmere beskrevet af bl.a. Anders Ørgaard: Konkursret s. 133 ff., Bo von Eyben og Peter Mogelborg-Hansen: Kreditorsforfølgning, 7. udg. (2013) s. 315 ff., Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen, Lasse Højland Christensen og Kim Sommer Jensen: Konkurs (2014) s. 469 ff. Se også U. Lasse Højland Christensen i Etshvervsjuridisk Tidskrift 2006 s. 33 ff. Se også U. 2010.2743 V og U 2013.429 H om omstedselse af virksomhedspant efter KL 474.

#### 4.2.2.1 Hvem kan stiftse virksomhedspant?

Virksomhedspantet kan stiftses af »indehaveren af en erhvervsvirksomhed«, jf. § 47 c, stk. 1, 1. pkt., hvorved der er sightet til den juridiske enhed, et selskab eller en fysisk person, der er ejer af den faktiske virksomhed. Ordningen med virksomhedspant er begrænset til erhvervsvirksomheder og er dermed ikke en mulighed, der kan benyttes af privatpersoner.

Pantsætteren skal være indehaver af erhvervsvirksomheden på det tidspunkt, hvor virksomhedspantet stiftes. Hvis pantsætteren efter sigende mister denne status, fordi virksomheden sælges eller ophører, vil panteretten bevares i aktiver erhvervet inden, hvorimod panteretten ikke giber aktiver, som kommer til på et senere tidspunkt.<sup>85</sup>

83. Virksomhedspant og fordringspant anvendes i praksis overvejende af pengeinstitutter til sikning af deres engagement, jf. Justitsministeriets lovovervågningsredegørelse af 13. januar 2012 s. 14. Dette var forventet ved indførelsen af reglerne, jf. Beslutning nr. 1459/2005 s. 231.

84. JL Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 254 f., som tillige fremhæver behovet for indgående vejledning af pengeinstitutternes kunde. Se også Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i U. 2006 B s. 101 ff.

85. JL. Anders Ørgaard: Sikkerhed i leaset s. 103.

Ejer virksomheds ejeren flere forskellige virksomheder, som er driftsmæssigt adskilt, skal det entydigt fremgå af pantebrevet, hvilken virksomheds aktiver pantsætningen omfatter.<sup>86</sup>

Efter bestemmelsen i § 47 e, stk. 1, 1. pkt., er såvel virksomhedspant som fordringspant, der stilles »til fordel for« den, der er skyldnerens eller pantsætterens nærlærende, uden retsvirkning. »Skyldneren« er den, der harstør personligt for den gæld, der er sikret ved virksomhedspantet eller fordringspantet. Det er deraf efter bestemmelsen udelukket, at der stiftes pant i tilfælde, hvor panthaveren og skyldneren er nærlærende (dvs. tredjemandspant), eller hvor panthaveren og pantsætteren er nærlærende (pant for egen gæld). § 47 e, stk. 1, 1. pkt., hindrer derimod ikke, at skyldneren og pantsætteren er nærlærende. Om begrebet »nærlærende« henviser bestemmelsen til KL § 2. Afgørelsen af, om parterne er nærlærende, vil i første omgang være overladt til Tinglysningsretten, men ofte vil en mere indgående undersøgelse heraf først blive foretaget i forbindelse med en individualforsøgning, der retter sig mod dele af virksomhedspantet, eller under en konkursbehandling, og i så fald vil spørgsmålet kunne tages op af fogedretten eller kurator i konkursboet.

Det armstængdeforhold, der er udtrykt i § 47 e, stk. 1, 1. pkt., skal modvirke unddragelse af en virksomheds aktiver til skade for de usikrede kreditorer, jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 147:

»Det er udvalgets opfattelse, at en ordning med virksomhedspant indebærer en risiko for, at pantsætteren bändlægger sine aktiver til fordel for en nærlærende, f.eks. et moderselskab.

Dette ville særligt være tilfældet, hvis en virksomhedspanthaver kunne råde over virksomhedens aktiver i tilfælde af virksomhedens sammenbrud. En ejer ville således kunne finansiere sit selskab med en lille egenkapital og et lån, for hvilket der kunne ydes virksomhedspant. Dette ville skabe en nærliggende risiko for, at en virksomheds ejer ville kunne misbruge sin indflydelse på pantsætteren til at vedligeholde virksomhedspantets værdi til skade for de usikrede kreditorer. Dette kunne ske ved en planlagt konkurs til gennemførelse på et tidspunkt, hvor de usikrede kreditorer er særligt stortræ.

§ 47 e, stk. 1, 1. pkt., er absolut i den forstand, at pantsætningen hverken kan gøres gældende mellem parterne eller i forhold til tredjemand. Hvis der måtte være blevet stiftet en panteret i strid med TL § 47 e, stk. 1, 1. pkt., vil panteretten kunne erklares ugyldig under en senere retssag.

86. Se derimod Thorvald Spanggaard i Ulrik Rammekow Bang-Pedersen m.fl.: Virksomhedspant (2008) s. 36.

f.eks. i tilslutning til en prøvelse af fordringer i pantsætterens konkurrenabo.<sup>87</sup>

§ 47 c, stk. 1, 1. pkt., forbinder, at der *stilles pant*, men bestemmer, at det ikke til hinder for, at en nærlænde på anden måde indtræder i rettet, i de praktiske tilfælde ved *subrogation*, dvs. ved indfrielse af tredjemandens fordring mod pantsætteren. Har pantsætters nærlænde kautioneret for den pantsikrede gæld, kan kautionisten dermed indtræde i panteretten, hvis han indfrier panthavers krav mod pantsætter (husemanden).

Hvis panthaveren efterfølgende, dvs. efter panterettens stiftelse, bliver nærlænde til skyldneren eller panthaveren, f.eks. i forbindelse med en *fusion* mellem to eller flere selskaber, der sker på et tidspunkt, hvor der er etableret et gyldigt pantsætningsforhold mellem selskabernes datterselskaber, sker der en *fastfrysning* af gæld og aktiver, idet pantet ikke længere kan tjene til sikkerhed for gæld, der stiftes efter tidspunktet for fusionen, og ikke omfatter aktiver, der erhverves efter dette tidspunkt, jf. § 47 c, stk. 1, 2. pkt. Efter § 47 c, stk. 1, 3. pkt., gælder der en tilsvarende begrænsning, hvis en nærlænde til skyldneren eller pantsætters indfrielse tredjemandens fordring og herefter indtræder (subrogerer, jf. ovenfor) i panteretten.

Udtrykket »gæld, der stiftes«, omfatter ikke renter, der automatisk pålebes i medfør af den oprindelige aftale, men hvis pantet tjener til sikkerhed for en kassekredit, vil enhver indbetaling efter det tidspunkt, hvor parterne er blevet nærlænde, nedbringe den sikrede fordring. Eventuelle nye træk på kreditten vil heller ikke være sikret ved virksomhedspantet (eller fordringspantet).

#### 4.2.2.2 Virksomhedspantets tinglige stilling

Virksomhedspantet omfatter »hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver«, jf. TL § 47 c, stk. 1, 1. pkt. Der stilles ikke krav om stedlig tilknytning, hvorfor panteretten f.eks. også omfatter genstande, som befinder sig hos tredjemand.

Virksomhedspantet omfatter samtlige aktiver, uanset om de befinder sig i Danmark eller udlandet.<sup>88</sup> Det afhænger af domstolandets nationale internationale præ-

- 
87. Se Se- og Handelrettens afgørelse i sag SH2013.P-0023-12, hvor pantsætningen blev anset for ugyldig, fordi kapitalejerne, der havde sikret deres indskud i et selskab ved virksomhedspantet, alle blev anset for nærlænde i medfør af KL § 2, nr. 4.
88. JL Betænkning nr. 1459/2005 s. 313.
89. JL Betænkning nr. 1459/2005 s. 144 ff. og 209 ff.

retlige regler, hvilke materielle regler der finder anvendelse. Omfatter virksomhedspantes hoved i udlandet eller fordringer på udenlandske skyldnere, risikerer panthaver derfor, at pantsættens ikke skal respekteres af f.eks. pantsætters køkkenbo eller tredjemænd.

De aktiver, pantsætter allerede ejer ved pantsættets etablering, gribes af virksomhedspanten ved pantsætningsaftalens indgåelse (ved virksomhedspantebrevets udstedelse). Fremtidige aktiver gribes af virksomhedspanten fra erhvervsestidspunktet.<sup>90</sup> For aktiver, som dannes i virksomheden, indebærer dette, at de omfattes af virksomhedspanten, fra de kommer til eksistens. Dette har særligt betydning for fordringer hidrende fra salg af varer og tjenesteydelser, jf. § 47 c, stk. 3, nr. 1, og immaterielle aktiver, jf. § 47 c, stk. 3, nr. 7, som omfattes af virksomhedspanten, fra de kommer til eksistens (og for så vidt angår de immaterielle aktiver opfylder de formelle betingelser om registrering mv., som den pågældende lovgivning måtte foreskrive). Omfatter pantet ikke alle de aktivtyper, der kan gives virksomhedspant i, gribes – henholdsvis udskilles – aktivet af pantet ved aktivets overgang til en anden af aktivgrupperne i § 47 c, stk. 3.

Aktiver, som erhverves fra tredjemænd, gribes ligeledes af virksomhedspanten fra erhvervsestidspunktet, dvs. fra virksomhedspantsætter (køber) opnår ejendomsretten til aktivet. Virksomhedspanthavers ret afdedes umiddelbart af pantsætters ret over for overdrageren, hvorfor aktivet gribes af pantet fra det tidligste tidspunkt, hvor pantsætter (køber), selv har en tinglig ret over aktivet i forhold til sælger, og pantsætter dermed selv kan disponere over aktivet. Det kræves ikke, at købsummen er betalt, eller at genstanden er overgivet til virksomhedspantsætter. Afgørende for, om pantsætter i det interne forhold til sælger har ret til et bestemt aktiv – dvs. om pantsætter har en tinglig ret – er, om aktivet er individualiseret.<sup>91</sup> Ved køb af individuelt bestemte genstande erhverves ejendomsretten straks ved købsaftalens indgåelse, hvorfor genstanden også gribes af virksomhedspanten på dette tidspunkt.<sup>92</sup> Er gen-

90. Smh. ordlyden af § 47 c, stk. 1, 1. pkt.: »hvor virksomheden ejer og fremtidig erhverver og Betenkning nr. 1459/2005 s. 279, 291 og 315.

91. Spørgsmålet om individualisering som nødvendig forudsætning for en tinglig ret i det interne forhold mellem sælger og køber må ikke forveksles med kravet om bindende individualisering i forholdet mellem køber og sælgers kreditorer. Betingelsen om bindende individualisering ligger i forlængelse af den her omtalte almindelige betingelse om individualisering, men kravene er strengere af hensyn til kreditorerne.

92. Jf. f.eks. Betenkning nr. 1459/2005 s. 117: »Virksomheden vil normalt erhverve ejendomsretten fra tidspunktet for pantsætterens indgåelse af aftale om køb af individuelt bestemte genstande (genøvre).»

standene ikke individualiseret ved købsaftalens indgåelse, frikendes ledes af virksomhedspantet, når pantsætter selv opnår ejendomsretten, dvs. på det tidspunkt, hvor individualiseringen sker, jf. U 2014.1455 H. Da individualisering er en forudsætning for en tinglig ret, har pantsætter (keber) før individualiseringen alene en personlig fordring på varens og denne fordring er ikke omfattet af virksomhedspantet, jf. § 47 c, stk. 3, nr. 1 e.c.<sup>93</sup>

U 2014.1455 H: Virksomheden havde gennem en længere periode haft samme handel med en speditør om bl.a. opbevaring og transport af varer fra udlandet (Ørest). Nedsinsk Speditørforbunds Almindelige Bestemmelser (NSAB 2000) § 14, som gav speditøren håndpanteret for fragt og opbevaring (lagerhotelaftale), var aftalt mellem partene. Den 24. juli 2008 blev der tinglyst virksomhedspant i bl.a. virksomhedens lager af færdigvarer, jf. TL § 47 c, stk. 3, nr. 2. Virksomheden blev erklæret konkurs + 10/10. Landretten antog, at bestemmelsen i TL § 47 c, stk. 1, i overensstemmelse med den færdselsret måtte læses til, at varer som virksomheden erhvervede, efter at virksomhedspantet var tinglyst, blev omfattet af virksomhedspantet med prioritet fra den hvervelsen af de individualiserede varer. Individualisering var sket forud for afsendelsen til Danmark - noget da varerne blev emballeret og pakket i containerne af kundesiden - og dermed før speditørens rådighedsperiode. Virksomhedspanteret både derfor prioriteret for speditørens håndpanteret for så vidt angik varer erhvervet efter virksomhedspantet blev tinglyst den 24. juli 2008. Højesteret kom til det samme resultat, men med en nære kortfattet begrundelse.<sup>94</sup>

Tidspunktet for panterettens stiftelse i det enkelte aktiv er afgørende for resultatet af den tinglige konflikt: Er aktivet grebet af virksomhedspantet på det tidspunkt, hvor den modstridende tinglige ret stiftes, vil virksomhedspanteretten have forrang som værende først i tid, medmindre

93. Se dog Peter Mortensen: Virksomhedspant og fordinbspant (2014) s. 37 f., hvor de anfører, at virksomhedspantsætter har »[...] erhvervet et aktiv fra tidspunktet for indgåelse af aftalen berørt, uanset om der er tale om en species- eller genugydeis forudsat at aftalen er endelig, klar, bestemt og gyldig (udh. udeladt). Fortsættes dog sandsynligvis primært terminologisk – om enten individualisering eller specifikation inter partes er en betingelse for en tinglig ret – smh. Peter Mortensen: Indledning til tingretten, 2. udg. (2009) s. 187, hvor det om konflikter mellem aftaleehvervens generelt angives, at de erhvervede genstande skal være specificerede i aftalen« (udh. i orig.).

94. De spørgsmål, afgørelsen rejser om speditørens tilbageholdsret, behandles i kapitel 12.

den efterfølgende ret kan ekstingvere.<sup>95</sup> Ekstinktion er udelukket, hvis sikringsakten er lagttaget.

Selvom det kobte gribes af virksomhedspantet ved ethvervelsen, skal panteretten respektere sælgers gensidighedsbeføjelser i medfør af købsaftalen; dvs. kontantsælgerens ret til at kræve »ydelse mod ydelse« (detektionsret), sælgers standsningsret, jf. KBL § 39, og sælgers hæveadgang, jf. KBL § 28, stk. 2.<sup>96</sup> Sælgers gensidighedsbeføjelser er således beskyttet over for købers medkontrahenter og kreditorer.<sup>97</sup> Er det et vilkår i købsaftalen, at sælger skal have sikkerhed i genstanden for købsummens betaling, har sælgers sikkerhed deraf i udgangspunktet forrang for virksomhedspantet, fordi sikkerhedsretten understøttes af gensidighedsbeføjelserne.<sup>98</sup> Indtil genstandens overgivelse kan en i gensidighedsbeføjelserne liggende sikkerhed i genstanden endvidere konverteres (ombyttes) til et ejendomsforbehold eller en panteret i genstanden ved aftale med køber. Fra genstandens overgivelse understøttes sælgers ret ikke længere af gensidighedsbeføjelser efter salgsaftalen. Det må derfor antages, at sælger skal behandles som andre, der afleder deres ret fra virksomhedspantsætter, medmindre sælgers sikkerhedsret er stiftet – og en eventuel sikringsakt lagttaget – inden overgivelsen.<sup>99</sup>

Sikringsakten for virksomhedspant er tinglysing af skadeslosbrevet eller ejerpantebrevet på virksomhedspantsætters blad i personbogen, jf. § 47 c, stk. 2, 1. pkt. Den panthaver, som har virksomhedspant i form af underpant i et ejerpantebrev, skal tillige have sin underpanteret tinglyst, jf. § 47 g, stk. 1. Ved tinglysningen opnås beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning. Tinglysningen er den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt, uanset hvilke aktivtyper

95. Se dog TL § 47 c, stk. 5, om senere *udtag*. Virksomhedspanteretten kan endvidere fældes bort ved *udtagelse*, jf. nærmere afsnit 4.2.2.4.

96. If. Folketingsstidende 2012-13, tillæg B (betænkning L 107) s. 4. For en detaljeret genvejgang af sælgers retsstilling over for et virksomhedspant stillet af køber se Lars Henrik Gamm Modsen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2013 s. 331 f.

97. If. om standsningsret *Illum*: Dansk Tingsret, 3. udgave (1976) s. 222, note 23, og *Gennemgået Obligationsret* 3. Del, 2. udg. (2009) ved Tørsten Iversen s. 35 og 36.

98. Sælger kan nægte at udlevere genstanden, medmindre han er sikret den tilslagte sikkerhedsret, herunder i forhold til virksomhedspanthaver. Således vil allerede det forhold, at virksomhedspantet forhindrer, at sælger får den tilslagte ret, være misligholdelse, smh. *Uding*: Almindelig del, 4. udg. ved A. Vinding Kruse (1967) s. 40, og *Uding*: Kob, 4. udg. ved A. Vinding Kruse (1967) s. 150.

99. Har sælger undtagelsesvis bevaret retten til at tage genstanden tilbage efter overgivelsen – eksempelvis ved kontantsalg, hvor køber har »betalt« med en dækningslos check – kan ejendomsforbeholdet eller panteretten aftales og sikres på dette tidspunkt.

virksomhedspantet omfatter. Pantsettes f.eks. virksomhedens <sup>virksomhedens vurdering</sup> fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser, jf. § 47 c, stk. 1 nr. 1, skal panthaver dermed ikke iagttaage GBL § 31 om underrettning til skyldneren (denuntiation) for at opnå kreditor- og omsætningsbeskyttelse. Virksomhedspanteretten er beskyttet mod ekstinktion fra tids punktet for sikringsaktens foretagelse, dvs. fra tinglysningstidspunkten. Sikringsakten beskytter panteretten mod ekstinktion både med henvisning til aktiver, som pantsætteren allerede har erhvervet på dette tidspunkt, og aktiver, som pantsætter fremtidig erhverver, selvom de siddesnevnt aktiver først er omfattet af pantet, når pantsætteren har erhvervet dem.

Ved virksomhedspantet får panthaver ikke pant i ét aktiv, men pant i mange eksholdtive på en gang. Virksomhedspantets prioritetsstilling må derfor vurderes senkende hvert enkelt aktiv. Det kan i praksis være en ganske omfattende og kompliceret proces at gennemføre eksempelvis for samtlige virksomhedspanteaktiver i et konkurs. Samtidigt skal hver enkelt virksomhedspanthavers stilling afgøres for sig, dvs. hvert virksomhedspantebrev for sig – og for ejerpantebreve – hvor underpanteret henført

Betingelserne for ekstinktion af et *utinglyst virksomhedspant* fremgår ikke af tinglysningsloven og må derfor søges i de almindelige principper om ekstinktion. Heraf følger, at den ret, der skal fortrænge et utinglyst virksomhedspant, selv skal være sikret – alt efter aktivtypen og den modstridende ret: ved rådighedsberøvelse, tinglysning eller denuntiation efter GBL § 31. Aftaleerhververe skal endvidere være i god tro på aftaletidspunktet og ved sikringsaktens foretagelse. Definitionen af god tro i TL § 5 finder efter sin ordlyd anvendelse for hele lovens område.<sup>100</sup> Det må derfor antages, at spørgsmålet om den modstridende aftaleerhververs gode tro skal afgøres efter de lempeligere kriterier i TL § 5, frem for dansk rets almindelige godtrosbegreb.<sup>101</sup> Overdrager pantsætter eksempelvis en fordring, som er omfattet af et utinglyst virksomhedspant, kan erhververen således ekstingvere virksomhedspantet, hvis han i god tro denuntierer til skyldneren, inden virksomhedspantet tinglyses. *Udlæg* i almindeligt løsøre og simple fordringer kræver ikke sikringsakt.<sup>102</sup> Det utinglyste virksomhedspant fortrænges derfor ved ad læggets foretagelse.

100. Jf. Wilhjelm: Tinglysningsloven s. 409.

101. Se Peter Mortensen: Indledning til tingretten, 2. udg. (2009) s. 396 f. om TL § 42 d, stk. 1, og § 47, stk. 1.

102. Jf. Hans Helge Beck Thomsen: Formueretlige emner, 7. udg. (2013) s. 467 samt B. von Eby og Peter Megeleung-Hansen: Kreditorforfølgning, 7. udg. (2013) s. 93 ff.

Forskellig fra spørgsmålet om virksomhedspantets beskyttelse mod senere stiftede rettigheder – tinglysnings som sikringsakt – er spørgsmålet om, hvorvidt en virksomhedspanteret selv kan ekstingvere tidligere rettigheder. Virksomhedspantets betydning som finansieringsgrundlag er tvivlsom, jf. afsnit 4.2.2. Dersom kan der retsopolitisk argumenteres for, at virksomhedspantet alene bør virke som et »residualpant«, dvs. kun bør besætte ledige pladser i pantsætters aktiver.

Ud fra forarbejderne er det dog givet, at virksomhedspantet har ekstinktiv virkning.<sup>103</sup> Hvad angår ekstinktion af utedinglyste underpanterettigheder i løsøre omfattet af personbogen, kan en ekstinktionsadgang begrundes med, at der er tale om ekstinktion »inden for samme system«. Adgangen til at ekstingvere andre rettigheder på grundlag af tinglysnings i personbogen – uden iagttagelse af de normale ekstinktionsbetingelser for det pågældende aktiv – forekommer derimod at være en uydannelse. Når bortses fra andre underpanterettigheder, kan en underpanthaver næppe ekstingvere andre rettigheder over en løsoregenstand, blot underpantet tinglyses i god tro; ekstinktion må forudsætte, at underpanthaveren tillige foretager rádighedsberøvelse.<sup>104</sup>

Vedrørende aktiver, som pantsætter *allerede ejer* ved indgåelsen af virksomhedspantsætningsaftalen (udstedelsen af virksomhedspantebrevet), kan eksisterende rettigheder ekstingveres af det senere virksomhedspant, medmindre den tidlige ret er sikret på tidspunktet for virksomhedspantets tinglysnings. Virksomhedspanthaver skal være i god tro ved anmeldelsen af virksomhedspantebrevet til tinglysnings.

Det følger af de oprindelige forarbejder – og nu også forudsætningsvist af TL § 47 c, stk. 6 og 7 – at adgangen til ekstinktion er videre: Et etableret virksomhedspant ekstingverer rettigheder over aktiver, som virksomhedspantsætter *erhverver efterfølgende*, såfremt virksomhedspantet selv er tinglyst.<sup>105</sup> Virksomhedspantet kan således ekstingvere rettigheder, som pantsætter har indrømmet, medmindre retten er sikret ved pantsætters erhvervelse (individualiseringen), eller – ved sælgers sikkerhed i salgsgenstanden for købesummen – overgivelsen. Virksomhedspantet kan dermed siges at have en kontinuerlig ekstinktionsvirkning.

103. Jf. Beskrivning nr. 1459/2005 s. 280 (»utedinglyste underpanterettigheder i løsøre og i kæreobjekter omfattet af § 42 c«) og s. 285 (fordringer).

104. Se Elmer og Skovby: Ejendomsretten 1. 4. udgave (1999) s. 168. I anden retning – under tvivl – Peter Mortensen: Indledning til tingsretten, 2. udg. (2009) s. 212 f.

105. Ved ejerpantebreve er det ikke tilstrækkeligt, at ejerpantebrevet er tinglyst. Ejerpantebrevet skal være overdraget, og virksomhedspanthavers underpanteret skal være tinglyst.

Anledning til særlige overvejelser giver spørgsmålet om virksomhedspantens rettigheder. For det første er det diskutabelt, om virksomhedspanthavers gode tro skal vurderes efter TL § 5 (grov uagtethed) over for rettigheder, hvilke virksomhedsretten følger af tinglysningsloven. For det andet er det diskutabelt, på hvilket vis virksomhedspanthavers gode tro skal vurderes i forhold til pantsætters senere erhverver. En nærmere behandling af disse spørgsmål falder uden for fremstillingens ramme.

Det er ikke uklart, om virksomhedspantets kontinuerlige eksistens ikke også omfatter usikre rettigheder, som sniger eller tildiggere omsætningsled har indtrænnet en jemand, inden virksomhedspantsætter erhverver genstanden. Mere taler dog ikke den kontinuerlige eksistensvirkning begrenses til rettigheder afledt fra virksomhedspantsætter.<sup>106</sup> Det kan ikke antages, at virksomhedspantet kan eksistere udelig, når bortses fra indsigelsen om et gyldigt ejendomsforbehold, hvor sikkerheden ikke er tagtaget.

Det følger af det forudgående, at virksomhedspantet er en aggressive pantsform, som ikke blot løbende griber aktiverne straks ved erhvervet, men også løbende ekstingverer modstående rettigheder, som ikke er sikret på dette tidspunkt. Derved hindrer reglerne pantsætter i at få sikkerhed med førsteprioritet i erhvervede aktiver (uden virksomhedspanthavers samtykke). Men dette var ikke intentionen bag reglerne. Af vejningen mellem på den ene side værdien af virksomhedspanthaven sikkerhed og på den anden side pantsætters adgang til særskilt finansiering faldt tværtimod ud til fordel for sidstnævnte, idet de oprindelige forarbejder forudsatte, at virksomhedspantet ikke skulle forhindre pantsætter i at give individuel sikkerhed i erhvervede genstande.<sup>107</sup> Denne forskel mellem angivelserne i forarbejdernes og virksomhedspantsætters virkning i samspil med de almindelige tingsretlige regler medfører, at spørgsmålet om virksomhedspantets stilling ved pantsætten fremtidige erhvervelser er omdiskuteret i teorien.

Antagelserne i de oprindelige forarbejder beror på en forudsætning om, at ensommands pantsæt kan stilles og sikres inden virksomhedspantsætters erhvervelse af den pågældende genstand, og at pantet i så fald skal respekteres af virksomhedspantet.<sup>108</sup> Dele af teorier har tiltrådt forarbejdernes antagelser, jf. *Henry Heiberg og Lars Ladencrone Petersen: Virksomhedspant (2005) s. 13 samt Anders Orgaard: Sikkerhed i*

106. If. også Peter Mortensen: Virksomhedspant og fondringspant (2014) s. 39.

107. Smh. Beslutning nr. 1459/2003 s. 150 f. og 280 f. Se også Ulrik Rasmussen: *Bore Piskepant i Tidsskrift til Erik Werlinff*, s. 61.

108. If. Beslutning nr. 1459/2003 s. 150 og 280 f. Se også Folketingstidende 2004-05 (2. samling) tilleg A s. 7400, specielle bemærkninger til § 47 c, stk. 2.

losøre, 7. udg. (2010) s. 120 f. Smh. også *Ulrik Rommeskow Bang-Pedersen* i U 2006 B s. 103 samt *Jørgen Andersen og Werlauff Kreditretten*, 5. udg. (2010) s. 230 ff. Se endvidere *Hansvald Spanggaard* i *Ulrik Rommeskow Bang-Pedersen m.fl.* Virksomheds-  
pant (2008) s. 66 ff., som vil lade aktivets omsetningsdørslab indgå i vurderingen.  
Langt i den retning går *Lasse Højland Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervs-  
juridisk Tidsskrift 2006 s. 212 ff., som argumenterer for, at det er tilstrækkeligt, hvis  
tinglystning sker i rimelig tilknytning til erhvervelsen, hvis pantærsningen sker til fordel  
for den tredjemand, som finansierer virksomhedspantsætters erhvervelse af aktivet.

Hervedfor står den kritik af forarbejderne, som tager udgangspunkt i tingretlige  
regler. Peter Mortensen kritiserer den i forarbejderne forudsatte retsstilling og antager,  
at spørgsmålet i stedet må afgøres ud fra, om virksomhedsunteretetten er tinglyst først  
eller ej.<sup>109</sup> Lars Henrik Gam Madsen adviserer ligeledes betragtningerne i forarbejderne,  
men under henvisning til, at virksomhedspantet giber aktiverne på det tidligste tids-  
punkt, hvor pantsætter selv kan disponere over aktivet. Pantsætter vil derfor ikke  
kunne indramme tredjemand underpant i aktivet, inden det er grebet af virksomheds-  
pantet, bortset fra den teoretiske adgang til at give pant i fremtidige aktiver.<sup>110</sup> Uanset  
de grundlæggende forskelle i argumentationen er det praktiske resultat af de to ting-  
retlige betragtninger det samme: Et etableret og tinglyst virksomhedspant vil få for-  
rang i pantsætters senere erhvervelser.

Først fjerne usikkerheden om tredjemands prioritetsstilling blev TL § 47 c, stk. 6 og  
7, indført ved lov nr. 519 af 28. maj 2013 med virkning for aktiver erhvervet efter lo-  
vens ikrafttræden den 1. juli 2013. Bestemmelserne klarer retsstillingen for de for-  
pantsætters finansiering vigtigste tilfælle. Konflikter, som omfatter aktivtyper (som  
fordringer) eller rettigheder (som håndpant), der *falder uden for* § 47 c, stk. 6 og 7, skal  
afgøres efter de grundlæggende regler (dvs. de oprindelige regler uden de i § 47 c, stk.  
6 og 7 fastsatte modifikationer). Diskussionen om virkningen af de grundlæggende  
regler har derfor fortsat betydning. En nærmere omtale heraf vil dog overskride frem-  
stillingens rammer.<sup>111</sup>

For løsøre i almindelighed angiver TL § 47 c, stk. 6, at tinglyst virksom-  
hedspant skal respektere *underpant* i løsøre efter § 47, der er *aftalt og*  
*tinglyst* senest samtidig med *overgivelsen*. Tinglyst virksomhedspant  
skal ligeledes respektere *ejendomsforbehold* i løsøre, der er *aftalt* senest  
samtidig med overgivelsen.

109. *H. Peter Mortensen*: *Virksomhedspant og fordringspant – en kort oversigt til studie-*  
*brug*, 2. udg. (2012) s. 15 ff.

110. *Jf. Lars Henrik Gam Madsen* i *Erhvervsjuridisk Tidsskrift* 2013 s. 328 ff.  
111. Der henvises i stedet til 4. udgave af nærværende fremstilling s. 396 ff. og de oven-  
nevnte fremstillinger.

For aktiver omfattet af bilbogen gælder den lignende regel i TL § 47 c, stk. 7, hvorefter tinglyst virksomhedspant skal respektere ejendomsforbehold og underpant i køretojer efter § 42 d, der er aftalt og underskrevet samtidig med overgivelsen. Det gælder for begge bestemmelser, så "ejendomsforbehold" både omfatter traditionelle ejendomsforbehold og konsignation.<sup>112</sup>

Begrebet "overgivelsen" skal fortolkes i overensstemmelse med de ulige mindelige formuerlige regler herom, herunder KAL § 34 om tidsforbehold, KBL § 28, stk. 2, om sælgers hæveret, og KBL § 39 om sælgers stundsningsret. Formålet er at sikre et tidsmæssigt rum, således at virksomhedspantsætter også efter erhvervelsen af genstanden har rimelig tid til at undersøge finansieringsmulighederne og indgå aftale herom, og således at den særskillede ret over aktivet kan skiftes og udtres.<sup>113</sup> Det er ikke et krav, at pantsætningen helt eller delvist indgår i finansieringen af det erhvervede aktiv.

For sælgers sikkerheder for kobesummens betaling er bestemmelserne i overensstemmelse med den forrang, sælgers gensidighedsbefejelser giver sikkerhederne i forhold til virksomhedspantet. Bestemmelserne ændrer således ikke sælgers stilling. Reglerne får dog selvstændig betydning for den sælger, som ikke har gensidighedsbefejelser i medført af købsaftalen – eksempelvis fordi der er tale om et usikret kreditsalg, hvor betingelserne i KBL § 39 ikke er opfyldt, eller fordi sælger ønsker at få pant i salgsgenstanden for andet end kobesummen. I så fald vil sælger med § 47 c, stk. 6 og 7, alligevel kunne få pant i salgsgenstanden forud for virksomhedspantet, da sælger ikke stilles ringere end tredemand.

Bestemmelserne indebærer en markant ændring for tredjemandens sikkerhed. Virksomhedspantet griber fortsat aktivet straks ved pantsætters erhvervelse (individualiseringen).<sup>114</sup> Reglerne ændrer heller ikke på, at virksomhedspantet eksploderer sikkerheder, som er usikret på erhvervelsesdådpunktet. Men bestemmelserne medfører, at virksomhedspantet respekterer (rykker) for tredjemanns underpant, hvis betingelserne er opfyldt.<sup>115</sup> Derved får virksomhedspantsætter mulighed for at give sikkerhed i erhvervede genstande med prioritet forud for virksomheds-

112. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg B (betænkning L 107) s. 4.

113. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg B (betænkning L 107) s. 3 og 4.

114. Dette indebærer eksempelvis, at pantsætters retsforsølgende kreditorer må respektere virksomhedspantet, selvom aktivet ikke er overgivet.

115. TL § 47 c, stk. 6 og 7, er dermed rykningstregler, som i den henseende svarer til § 47 e, stk. 3, hvorefter et virksomhedspant, som allerede har grebet det pågældende aktiv, kan komme til at vige for pantsætten efter TL § 47 b, stk. 2.

pantet. Det berører ikke tredjemandens prioritetsstilling efter TL § 47 c. stk. 6 og 7, at virksomhedspantsætters særskilte pantsætning over for virksomhedspanthaver måtte være en misligholdelse af virksomhedspanteaftalen.<sup>116</sup>

Det følger af ordlyden af stk. 6 (»skal respektere underpant i losøre efter § 47a«) og stk. 7 (»underpant i køretøjer efter § 42 d«), at virksomhedspantet ikke rykker for håndpant.<sup>117</sup> Tilsvarende udelukker ordlyden, at et tinglyst virksomhedspant kan komme til at respektere et senere virksomhedspant, som stiftes, efter aktivet erhverves, men før overgivelsen til pantsætter.

Afgrenningen i TL § 47 c, stk. 6, til »underpant i losøre efter § 47a« indebærer formentligt, at bestemmelsen ikke er begrænset til traditionelt losøre, men omfatter alle aktivtyper, som kan underpantsættes efter TL § 47 om individuel pantsætning af losøre. Det kan derfor tænkes, at et virksomhedspant efter TL § 47 c, stk. 3, nr. 7, (goodwill, domænenavne, rettigheder i henhold til patentloven, varemærkeloven, ophavsretslaven mv.) skal respektere virksomhedspantsætters individuelle pantsætning af eksempelvis erhvervet goodwill eller erhvervede varemærker.

Det må antages, at virksomhedspantet alene rykker i relation til aktiver, som kan pantsættes særskilt efter § 47 og § 42 d. Selvom *fordringer* på indtægter af pantet, herunder leje og forpagtningsafgift, kan underpantsættes accessorisk, har virksomhedspantet i fordringerne, jf. TL § 47 c, stk. 3, nr. 1, derfor forrang, uanset virksomhedspanthaver skal respektere den individuelle panthavers ret i losoreaktivet.<sup>118</sup> Bestemmelserne i § 47 c, stk. 6 og 7, er efter deres ordlyd og forhistorie således alene mentet på at sikre, at tredjemand kan få sikkerhed i selve det erhvervede aktiv, herunder for at imødekomme pantsætters behov for at kunne finansiere kobesummen. De samme hensyn gør sig ikke gældende ved tredjemanns pant i accessoriske fordringer. Fordringerne på lejeindtægter etc. opstår ikke ved aktivets erhvervelse, men som led i driftsen af pantsætters virksomhed. En pantsætning af virksomhedens fremtidige indtægter bør derfor ikke tildeles en særlig beskyttelse over for virksomhedspantets ret over fremtidige fordringer.

116. If. Folketingstidende 2012-13, tillæg B (betænkning L 107) s. 4. Om individuel pantsætning som eventuel misligholdelse af virksomhedspanteaftalen se nærmere Lars Henrik Gåm Madsen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2013 s. 335.

117. Heller ikke tilbageholdsret er omfattet. Tilbageholdstrettens tinglige stilling over for virksomhedspant behandles i kapitel 12.

118. Anderledes Camilla Harby Jensen i U 2014 B s. 61 ff. og Nis Jul Clausen og Camilla Harby Jensen: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 110 f.

**4.2.2.3 Obligatorisk anvendelse af skadesløsbrev eller ejerpantebrev**

Ved virksomhedspantsætning skal det anvendte pantedokument være et *skadesløsbrev* eller et *ejerpantebrev*, jf. § 47 c, stk. 1, 1. pkt. Oprindeligt kunne virksomhedspant kun stilles ved anvendelse af *skadesløsbrevet*, hvilket bl.a. blev begrundet med et ønske om at opnå en højst mulig grad af *publicitet* om panthaverens og pantsætterens identitet.<sup>119</sup> Efter overgangen til digital tinglysning vil overdragelse af et *ejerpantebrev*, idet ikke længere kunne ske »anonymt« (ved en håndpantsætning), idet overdragelsen skal sikres ved tinglysning, hvorved panthaverens identitet vil komme frem i lyset. Da der samtidigt var et ønske om at kunne anvende *ejerpantebreve*, fordi de – modsat *skadesløsbreve* – kan overdrages, blev reglerne ændret ved lov nr. 519 af 28. maj 2013, hvorfor den fra den 1. juli 2013 blev muligt at udstede virksomhedsejerpantebreve.<sup>120</sup> Det er fortsat ikke muligt at anvende ordinære pantebreve, ligesom fordringspant uændret kun kan stilles ved *skadesløsbrev*.

Publicitetshensynet skal bl.a. ses i sammenhæng med, at der ikke kan stilles virksomhedspant (eller fordringspant) til fordel for den, der er skyldnerens eller pantsætterens nærmiljø, jf. § 47 e, stk. 1. Også de særlige regler om virksomhedspanthaverenes hæftelse og sikkerhedstilelse for de med en eventuel konkursbehandling forbundne omkostninger, jf. KL § 27, stk. 4 og 5 (nedensfor i afsnit 4.2.3.3), nødvendiggør, at der ved nøjagtige oplysninger i personbogen er skabt klarhed om panthaverens identitet.

Det følger allerede af *skadesløsbrevets* karakter, at der ikke kan stilles sekundære underpanterettigheder over *skadesløsbrevet*, idet dette pantedokument ikke er et gældsbrev, endslige et negotiablet dokument. Her til føjer § 47 c, stk. 2, 2. pkt., et forbud mod, at et *skadesløsbrev*, der stifter virksomhedspant, overdrages *særskilt* til tredjemand.<sup>121</sup> Forbuddet gælder både overdragelse til sikkerhed (frempantsætning) og til ejer. Det er fastsat i personbogsbekendtgørelsens § 18, at der ved virksomhedspant og fordringspant ikke kan ske tinglysning af påtegning på *skadesløsbrevet* om overdragelse til ny panthaver.

119. Jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 204 ff.

120. Jf. Folketingstidende 2012-13, tilleg A, L 107, s. 8 ff.

121. Den oprindelige ordlyd af TL § 47 c, stk. 2, 2. pkt., angav, at *skadesløsbrevene* ikke kunne overdrages. Dette blev ved lov nr. 1613 af 26. december 2013 præciseret, således at det udtrykkeligt frengår, at forbuddet kun omfatter *særskilt* overdragelse af *skadesløsbrevet*. Ändringen af ordlyden indebærer ikke en ændring af retsstillingen, idet *skadesløsbreve* også tidligere kunne overdrages sammen med det underliggende skyldforhold, jf. 4. udgave af nærværende fremstilling s. 405 ff.

Såfremt skadeslosbrevet ønskes overdraget fra en panthaver til en anden, må dette ske gennem en afgørelse af det oprindeligt tinglyste skadeslosbrev med efterfølgende lyning af et nyt. I den mellemliggende periode vil der være risiko for, at efterstående rettighedshavere kan forrykke prioritetsstillingen, idet der i forholdet mellem flere rettighedshavere i løsøre gælder et almindeligt princip om automatisk opfyldning. Lagtuges kravene efter »ombytningslæren« vil det nye pantselskab dog kunne overtage det opførende pantselskabs plads i prioritetsordenen.<sup>122</sup> Da der er tale om en ny pantsætning, vil den nye kreditors sikkerhedssikring ikke blive reduceret, selvom den tidligere panthaver eventuelt har sydtestgjort sig i sikkerheden og derved har »opbrugt« en del af sikkerheden.<sup>123</sup>

Det har i tidligere tinglysningspraksis været antaget, at det ikke var muligt at angive mere end én kreditor på skadeslosbrevet, idet pantsætning til flere kreditorer angaves at ville indebære en reel mulighed for omgåelse af § 47 c, stk. 2, 2. pkt. Imidlertid er det nu i U 2007.97 V antaget, at et skadeslosbrev vedrørende virksomhedspant med flere kreditorer skulle antages til tinglysing.

Et skadeslosbrev stilles til sikkerhed for pantsætters gæld over for en bestemt panthaver, som direkte angives i skadeslosbrevet. Der kan ikke ske *panthaverskifte*, dvs. panteretten kan ikke overdrages, således at skadeslosbrevet sikrer en anden panthavers tilgodehavende mod pantsætter. Som nævnt kræver en sådan ny pantsætning et nyt skadeslosbrev. Derimod kan der ske *kreditorskifte*, dvs. panthaver ifølge skadeslosbrevet kan overdrage sin fordring efter det underliggende skyldforhold. Den i virksomhedspantet liggende sikkerhed for panthavers krav mod pantsætter kan således medfølge som et accessorium ved panthavers overdragelse af sit krav. Dette indebærer, at erhververen af den pantsikrede fordring kan indtræde i overdragerens panteret efter skadeslosbrevet, men kun for overdragerens krav mod skyldneren (det underliggende skyldforhold), som dette foreligger på tidspunktet for kreditorskiftet. Når § 47 c, stk. 2, 2. pkt., medfører, at panthaverskifte er udelukket, men sikkerheden kan overdrages sammen med den underliggende fordring, er det i overensstemmelse med (en kodifikation af) de almindelige regler om skadeslosbreve.<sup>124</sup>

Et *ejerpantselskab*, som giver virksomhedspant, kan – som ejerpantebreve generelt – overdrages til sikkerhed for en ny panthavers tilgodeha-

122. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 206 f. Ombytningslæren omtales nedenfor i afsnit 5.4.

123. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 159 og 277 samt Thorvald Spanggaard i Ulrik Rasmeskow Bang-Pedersen m.fl. *Virksomhedspant* (2008) s. 63. Se i øvrigt om dette spørgsmål nedenfor i afsnit 4.2.3.1.

124. Jf. Lars Henrik Gam Madsen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 13 med henvisninger.

vende mod pantsætter, ligesom pantsætter kan indtommme sekundære underpanterettigheder over et allerede pantsat ejerpantebrev. Bestemmelserne i TL § 47 g. stk. 1-5, om overdragelse af ejerpantebreve, der giver virksomhedspant, svarer til bestemmelserne om ejerpantebreve i TL § 47 og TL § 42 d. Selvom TL § 47 g. stk. 2, efter sin ordlyd ikke grænset til ejerpantebreve, er der ikke tvivl om, at også skadeslosbrevet kan gøre »indbrud«.

Virksomhedspantsætter kan ved aftale med tredjemand besætte en ledig plads inden for rammen af skadeslosbrevet eller ejerpantebrevet, dvs. pantsætter kan indtommme tredjemand »indbrudspontr.« Er den foranstående virksomhedspantsætter et ejerpantebrev, kan indbruds pantsætningen enten ske ved sekundær pantsætning af ejerpantebrevet eller ved en sekundær ret over de aktiver, som er omfattet af virksomhedspantebrevet. Ved skadeslosbrev kan en ledig rumme inden for skadeslosbrevet alene udnyttes ved at stiftte en sekundær ret over aktiverne. En indbruds pantsætning af aktiverne kan eksempelvis have form af, at salgsfordringer pantsættes efter gældsværdien, løseraktiver håndpantsættes eller underpantsættes efter TL § 47, eller i form af et virksomhedspantebrev, som helt eller delvist omfatter aktiverne omfattet af den foranstående virksomhedspantebrev. Retsforfolgning (»indbrudsrettsforfolgning«) kan kun rettes mod de enkelte aktiver, ikke mod ejerpantebrevet/skadeslosbrevet eller mod virksomhedspantet som sådan. Den primære virksomhedspanthvers adgang til gældsværdien er for ejerpantebreve regulert af TL § 47 g. stk. 3, jf. § 1 a. stk. 3, men tilsvarende gælder for skadeslosbrevet efter de almindelige principper.<sup>125</sup>

I følge § 47 c. stk. 4, finder oprydningsreglen i § 42 g. stk. 2, anvendelse ved virksomhedspant og fordringspant. Dette indebærer, at dokumentet udslettes fra tinglysning, når der er forløbet 10 år efter dets tinglysning, og der ikke inden udløbet af denne frist er anmeldt fornyet tinglysning.

#### 4.2.2.4 Udkillelse ifølge regelmæssig drift

Pantsætningen er ikke til hinder for, at aktiver, bortset fra fordringer, udkilles ifølge regelmæssig drift af virksomheden, jf. § 47 c. stk. 1, 2, pkt.

Bestemmelsen svarer til, hvad der gælder i medfør af bestemmelserne i § 37 og § 47 b. stk. 2. Det afgørende, for om en udkillelse – typisk et

125. For en nærmere behandling af forholdet mellem virksomhedspantet og efterstående rettigheder henvises til Lars Henrik Gunn Madsen i U 2013 B s. 427 ff., som gennemgår betydningen for virksomhedspant af reglerne om hæftelsens fordeling på de pantsatte aktiver, automatisk oprykning og »indbrud«.

salg af et under virksomhedspantet hørende aktiv – er »regelmæssig«, cr. om udskillelsen (salget) er forretningsmæssigt begrundet. Denne betingelse vil hyppigt uden videre være opfyldt, når udskillelsen angår *omsetningsaktiver* (færdigvarer), idet et salg af disse normalt forudsættes af indebære, at der i tilslutning til salget eller senere indkøbes enten færdigvarer eller råvarer eller halvfabrikata til videre forarbejdning. Dette vil også gælde, selvom virksomhedspantet ikke måtte omfatte de fordringer, der stiftes ved salget af aktiverne, jf. § 47 c, stk. 3, nr. 1. Der er endvidere ikke noget i vejen for, at pantsætteren som led i sine forretningsmæssige overvejelser omlegger sin produktion fra den ene sæsonbetegnede vare til den anden eller på lignende måde løbende udskifte sit varesortiment.<sup>126</sup> En *kåndpantzætning* af dele af virksomhedspantet vil ikke være »regelmæssig«, selvom der herved tilvejebringes midler til brug for virksomheden. Kriteriet »regelmæssig udskillelse« har efter forarbejderne til loven udelukkende sigte på virksomhedens drift; ikke dens finansiering.

Fordringer, der hidrører fra salg af færdigvarer mv., er ikke omfattet af udskillelsesreglen, og det vil for disse aktivers vedkommende bero på parternes aftale, om disse – hvis de er omfattet af virksomhedspantet – kan udskilles.

En udskiftning af *anlægsaktiver* (driftsmateriel) falder – svarende til *omsætningsaktiver* – ligeledes ind under udskillelsesreglen, idet pantsætteren uden at komme i konflikt med virksomhedspanthaverens ret efter omstændighederne kan udskifte udtjent materiel med materiel, som er mere anvendeligt set ud fra et produktionsmæssigt synspunkt. Også i denne situation gælder, at udskiftningen skal være forretningsmæssigt begrundet, idet pantsætteren ikke ved sine dispositioner må foretage udskiftninger af anlægsaktiver, der bevirker, at pantets samlede værdi væsentligt nedbringes, uden at der f.eks. til erstatning herfor indkøbes nyt materiel eller foretages andre dispositioner af forretningsmæssig karakter, der modsvarer udskiftningen.<sup>127</sup> Udskillelse i strid med kravet om regelmæssig drift vil kunne begrunde, at panthaveren træder til sit pant (jf. nedenfor i afsnit 4.2.3).

Selvom udskillelsen ikke er berettiget (en »uregelmæssig« udskillelse), vil panthaveren ofte ikke kunne gøre pantsætten gældende over for den tredjemand, som har erhvervet aktivet, fordi den pågældende tred-

126. Jf. Betingelser nr. 1459/2005 s. 274.

127. Sæn. Almindelige Betingelser (VIRKSOMHEDSPANT) nr. 4 a. hvorefter kreditor kan forlange sin kapital indfriet, hvis pantet væsentligt forringes eller varregtes, uden at der efter påkrav stillies betryggende sikkerhed.

jemand vil være i god tro om udskillelsens regelmæssighed.<sup>128</sup> Spørgsmålet er nu, om erhververens gode tro afgøres ikke efter TL § 5, men efter ulovlig gulerede principper.<sup>129</sup> Erhververen er i ond tro, hvis han vidste eller burde vide (dvs. simpel uagtsomhed), at han medvirker til udskillelse i videre omfang end tilladt.

Se U 2010-2064 V: Overdragelsen fra pantsæter til kober var ikke en sådan udskillelse af aktiver ifølge regelmæssig drift af virksomheden, at aktiverne udgik af virksomhedspantet. Landretten lagde vægt på, at det var det samlede varelager og inventar der angiveligt blev overdraget, og at kober ikke kunne eller ville give en fyldesgørelse vedgørelse for, hvordan og hvornår varelageret blev betalt, og hvorfra penge fra kohet stammede. Virksomhedspantehaver kunne derfor kræve varelager, driftsmaterialer og driftsmateriel udleveret. Landretten ansatte som et yderligere argument, at et højlyst virksomhedspant ikke kan fortrænges, uanset om den, der har købt aktiverne af pantsæters ejer, måtte have været i god tro, jf. TL § 47 c, stk. 2. Denne del af begrundelsen må anses for umotiveret. Spørgsmålet om god tro om udskillelsens berettigelse er grundlæggende forskelligt fra spørgsmålet om ekstinktion af et usikret virksomhedspant.

Udskillelsesmuligheden ophører, hvis der afsiges konkursdekret over pantsætteren, eller der indledes rekonstruktionsbehandling eller galdsaneringsact for denne, jf. § 47 f, stk. 1-3, idet pantsætteren herefter er afskåret fra at erhverve aktiver, der kan indgå under pantet til erstning for de udskilte aktiver. Det sker med andre ord en »fastfrysning« af de aktiver, der på disse tidspunkter er omfattet af virksomhedspantet. De nævnte bestemmelser er udtryk for det grundlæggende princip, dansk insolvensret, at skyldnerens aktiver som udgangspunkt skal anvendes til fyldesgørelse af samtlige kreditorer, jf. for så vidt angår konkurs KL § 38 og for så vidt angår rekonstruktionsbehandling KL § 12 c.<sup>130</sup>

Indledning af rekonstruktionsbehandling fratager som hovedregel ikke skyldneren en adgang, som bestod før rekonstruktionsbehandlingen, til at udskille aktiver fra et pant. Denne regel gælder dog ikke virksomhedspant, jf. KL § 12 d, stk. 1. Udskillelse af aktiver, som er omfattet af virksomhedspant, kan derfor ikke ske, medmindre panthaver samtykker, eller forholdet er omfattet af undtagelserne i KL § 12 d, stk.

128. Jf. Beslutning nr. 1459/2005 s. 275 f.

129. Se tilsvarende Peter Mortensen, Virksomhedspant og fordringspant (2014) s. 32.

130. Se i øvrigt om disse principper Beslutning nr. 1459/2005 s. 172 ff.

2. om dels omstodelige panterettigheder, dels udskillelse mod fyldestgørelse af panthaver.<sup>131</sup>

#### 4.2.2.5 Pantets omsang

De aktiver, der kan gives virksomhedspant i, er positivt afgrænset i TL § 47 c, stk. 3. Opregningen i § 47 c, stk. 3, er udtommende. Hvis panteforsættelsen omfatter andre aktiver end de i bestemmelsen nævnte, vil en sådannet aftale deraf være i strid med forbudet mod pantsætning af tingindbegreb i TL § 47 b, stk. 1. Aktivgrupperne nævnt i TL § 47 c, stk. 3, nr. 1-8, er gensidigt ekskluderende, dvs. et aktiv kan ikke være omfattet af flere aktivgrupper på samme tid.

Ifølge TL § 47 c, stk. 3, kan virksomhedspantet omfatte:

*Nr. 1: Simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser.*  
 De fordringer, der er omfattet af § 47 c, stk. 3, nr. 1, vil primært være udestående privatretlige kundetilgodehavender, hvad enten de foreligger som egentlige (simple) gældsbreve eller som fordringer, der ikke er knyttet til et gældsbrev. Derimod er offentligretlige krav, der er knyttet til virksomhedens omsætning, herunder f.eks. krav på udbetaling af negativt momstilsvær, krav der udspringer af f.eks. EU-retlige støtteordninger, herunder bl.a. landbrugsstøtte, mælkekvoter og lignende, ikke omfattet.<sup>132</sup>

Fordringer, der er knyttet til et *negotiable* gældsbrev, er ikke omfattet af panteretten. For de negotiable gældsbreve og andre former for negotiable dokumenter – f.eks. veksler og checks samt aktiebreve, der ikke er dematerialiserede – gælder, at sikringsakten ved disse papirer ved overdragelse til sikkerhed er en fysisk rådighedsberevalse, jf. for omsætningsgældsbreve princippet i GBL § 22. En regel gående ud på, at beskyttelsen i forhold til omverdenen indtræder ved tinglysning i personbogen, uanset at de almindelige ekstinktionsbetingelser for sådanne papirer var opfyldt, ville forspilde det grundlæggende formål med disse papirer, nemlig bl.a. en vidtgående ekstinktionsadgang knyttet til en ihændehavelse af dokumenterne.

For så vidt angår *pengeindeståender* i pengeinstitutter gælder tilsvarende, at heller ikke disse aktiver er omfattet af et virksomhedspant.<sup>133</sup>

131. Se nærmere *Lindencrone og Ørgaard*: Konkursloven s. 225 f., *Henry Heiberg m.fl.*: Rekonstruktionsret, 4. udg. (2014) s. 77 f. og *Ulrik Rammekow Bang-Pedersen* i *Ulrik Rammekow Bang-Pedersen m.fl.*: Rekonstruktion – Teori og praksis (2011) s. 280 f.

132. Jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 288.

133. Jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 135 f.

Det kunne give anledning til misbrug, hvis det modsatte var tilfældet, f.eks. ved at virksomhedspanthaveren fik pantsætteren til at realisere aktiver, der ikke var omfattet af virksomhedspantet, f.eks. tilbehør til en fast ejendom, jf. § 47 c, stk. 4, nr. 1, med henblik på at den realiserede værdi skulle indgå under pantet ved indsættelse på en særligt komme-

At fordringerne skal hidrøre fra »salg af varer eller tjenesteydelser« betyder, at der først og fremmest vil være tale om fordringer, der stilles ved kreditsalg af almindeligt løsøre, hvad enten disse genstande er til virket af sægeren selv eller indkøbt med henblik på videresalg.

De fordringer, der opstår ved »tjenesteydelser«, vil være modydelser i entrepræsforhold, aftaler om rådgivning, transport, leje og leasing mv.<sup>134</sup> Fordringer, der opstår som et led i andre genseidigt bebyrdende aftaler, f.eks. i forbindelse med salg af anlægsaktiver eller værdipapirer, er ikke salg af virksomhedens »varer« eller »tjenesteydelser«, og faides derfor uden for bestemmelsen.<sup>135</sup>

I forbindelse med en *konsignationsaftale* kan leverandører opnå panteret i virksomhedens tilgodehavender ved videresalg, efterhånden som disse træder i stedet for solgte konsignationsvarer. Konsignationsaftalen kan derfor gå ud på, at leverandøren dels skal have ejendomretten i de usolgte varer dels skal have panteret i kundetilgodehavenderne. Såfremt et sådant vilkår om sikkerhed i tilgodehavenderne indgår i konsignationsaftalen, må virksomhedspanthaveren respektere denne del af aftalen på samme måde som ejendomsforbeholdet, hvis de sædvanlige krav til afregning og kontrol er opfyldt.<sup>136</sup>

TL § 47 c, stk. 3, nr. 1, udelukker ikke, at der som et alternativ ikke pantsætning af fordringerne efter reglerne i gældsbrevsloven. Derimod kan der ikke på samme tid være tinglyst både virksomhedspant og fordringspant på pantsætterens blad i personbogen, jf. § 47 c, stk. 2.

134. Mens virksomhedsgjortet således kan omfatte indtægter fra udlejning og leasing af løsøre, må det antages, at virksomhedspantet ikke kan – og hellere ikke har kunnen – omfatte lejindtægter fra udlejning af fast ejendom, jf. Thorvald Spanggaard i *Utb. Rundskriv Børg. Præsident m.fl.* Virksomhedspant (2006) s. 40. Se også Finansministrets høringsvar til lovforslag nr. 107/2012-13 og hertil Justitsministeriets kommeterede høringsvar af 18. januar 2013. Det må generelt antages, at virksomhedspantet kun kan omfatte leje- og lessingindtægter fra aktiver, som kan indgå i virksomhedspantet, jf. Niels Juel Christensen og Camillo Horby Jensen: *Sikkerhed i fordringer*, 1. udg. (2014) s. 101 samt Flindt & Co: *Virksomhedspant* (2014) s. 22 f., 109 og 115.

135. Se Henry Helsing og Lars Lindencrone Petersen: *Virksomhedspant* (2005) s. 67.

136. Jf. justitiuministerens bewarelse af spørgsmål 12 fra Folketingets Retsudvalg i forbindelse med behandlingen af lovforslaget om virksomhedspant, L 162/2004-05 (2. samling).

En underpantsætning efter bestemningen i § 47 c, stk. 3, nr. 1, hindrer ikke, at pantsætteren oppebærer de løbende indbetalinger på de pantsætte fordringer. En skyldner vil derfor være frigjort ved betaling til pantsætteren, uanset at fordringen er omfattet af et virksomhedspant.<sup>137</sup> Træder panthaveren i en misligholdelsessituation til virksomheds-pantet, vil pantsætter i det interne forhold ikke længere være berettiget til at modtage betalingerne fra skyldner, som i stedet skal tilgå pantha-ver. Indtil skyldneren har modtaget meddelelse herom, vil pantsætteren dog fortsat fremstå som legitimert til at modtage betaling, jf. GBL § 29 (eller analogien af denne bestemmelse). Det kan ikke kræves, at skyldneren selv skal undersøge, om panthaveren har taget skridt til at tiltræde pantet.<sup>138</sup>

Det følger af almindelige regler om simple fordringer, herunder GBL § 27, at skyldneren over for panthaveren kan fremsætte *indsigelse* om, at den varer eller tjenesteydelse, for hvilken fordringen er en modydelse, har været mangelfuld. Tilsvarende bevarer skyldneren *negligeringsretten*, jf. princippet i RPL § 511, stk. 3, hvorefter pantsætters medkontrahent ifølge en genseidigt bebyrdende kontrakt kan betale til pantsætter og træffe aftale med denne om ændring i kontraktforholdet, hvis dette er nødvendigt for at undgå nærliggende fare for tab eller væsentlig ulempe.

#### *Nr. 2: Lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer.*

§ 47 c, stk. 3, nr. 2, omfatter de løsreaktiver, der indgår i virksomhedenes formuesfære med henblik på produktion og salg, uden hensyn til på hvilket stadium i en eventuel forarbejdningsproces det enkelte aktiv befinder sig.<sup>139</sup> Det er ligeledes uden betydning, om indehaveren af virksomheden har indkøbt produkterne med henblik på direkte videresalg, eller om de overhovedet skal underkastes en tilvirkningsproces, inden de videresælges.

Også afgrøder og andre frembringelser, der hidrører fra en landbrugsvirksomhed, er omfattet af pantet, uanset om afgrøderne fortsat er på roden eller høstet. Ejens ejendommen af pantsætter, er afgrøder på roden dog en del af den faste ejendom efter TL § 38, og virksomheds-pantet omfatter ikke fast ejendom.<sup>140</sup> Om afgrøder på roden kan være omfattet af virksomhedspantet afhænger derfor af, om virksomheds-

137. Jf. Beskrivning nr. 1459/2005 s. 285 f.

138. Se i øvrigt de generelle bemærkninger om fortolkningen af GBL § 29 nedenfor i kapitel 13.

139. Jf. Beskrivning nr. 1459/2005 s. 289.

140. Jf. Beskrivning nr. 1459/2005 s. 128 og Thorvald Spanggaard i Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.: Virksomhedspant (2008) s. 37.

pansætter er ejer eller forpagter af det areal, hvorpå afgrøderne dyrkes.<sup>141</sup>

Uden for bestemmelserne falder levende dyr, der imidlertid vil kunne være omfattet af § 47 c, stk. 3, nr. 6, som besætning.

Der stilles ikke krav om, at virksomheden er indrettet med særlig lagre til opbevaring af produkterne.

Nr. 3: *De i TL § 42 e nævnte køretøjer, som ikke er og aldrig har været registreret i Centralregisteret for Motorkøretøjer eller i et tilsvarende udenlandsk register.*

I medfør af § 47 c, stk. 3, nr. 3, kan motorkøretøjer, påhængs- og lastevogne til biler samt campingvogne, som ikke er og aldrig har været registreret i Centralregisteret for Motorkøretøjer (nu: Køretøjsregister) eller et tilsvarende udenlandsk register – hvilket i praksis vil sige fabriksnye køretøjer – inddrages under virksomhedspantet.

Derimod er køretøjer, som er eller har været registreret i det nævnte eller i et tilsvarende udenlandsk register – i praksis brugte køretøjer – ikke omfattet af virksomhedspantet. En eventuel pantsætning af disse tidligere registrerede køretøjer skal ske i bilbogen, der er opretholdt i deordnet med reglerne om virksomhedspant. Driver pansætter en hversvirksomhed med køb og salg af køretøjet, kan virksomhedspantet dog også omfatte køretøjer, som er eller har været registreret, jf. § 47 c, stk. 3, nr. 8, som behandles nedenfor.

§ 47 c, stk. 3, nr. 3, skal ses i sammenhæng med bestemmelserne i TL § 42 d, stk. 2, hvorefter ejendomsforbehold i de nævnte ikke-registrerede motorkøretøjer mv. ikke skal tinglyses for at være beskyttet mod retsforsøgning, og bestemmelserne udgør således et alternativ til reglerne om finansiering ved konsignation, dvs. salg med ejendomsforbehold med tilslutning til videresalg, se herom foran i afsnit 2.

I overensstemmelse med hvad der ovenfor er anført om retten til at udskille genstande, når dette sker ifølge regelmæssig drift af virksomheden, jf. § 47 c, stk. 1, 2. pkt., vil indehaverens bortsalg af motorkøretøjet bevirkе, at køretøjet ved salget udgår af virksomhedspantet.

Nr. 4: *Driftsinventar og driftsmateriel*

Aktiverne »driftsinventar« og »driftsmateriel« svarer som udgangspunkt til de tilbehørsgenstande, der er omfattet af TL § 37 og § 47 b, stk. 2.

141. Se nærmere Claus Rohde i Tidsskrift for Landbrugret 2013 s. 181 ff.

Ifølge § 47 c, stk. 3, nr. 4, er det imidlertid ikke noget krav, at driftsinventaret eller driftsmateriellet har stedlig tilknytning til den ejendom, hvorfra virksomheden drives, hvorsor eksempelvis entreprenormaskiner og andet materiel, der til stadighed anvendes uden for ejendommen, vil kunne være omfattet af virksomhedspantet. Det er ligeledes uden betydning, om materiellet udgør overskudskapacitet i forhold til en normal drift af den pågældende virksomhed. Virksomhedspanteretten kan omfatte køretøjer, der ikke er omfattet af TL § 42 c, herunder f.eks. traktorer og motorredskaber samt påhængskøretøjer hertil.

I medfør af bestemmelsen i § 47 c, stk. 4, nr. 1, omfatter virksomhedspantet ikke § 37-tilbehør, se om denne bestemmelse nedenfor i afsnit 4.2.2.7, hvorimod løserepantzætninger efter § 47 b, stk. 2, er opretholdt ved siden af reglerne om virksomhedspant.

Under udvalgsarbejdet pegede Realkreditrådet på, at § 47 b, stk. 2, anvendes i et ikke ubetydeligt omfang af realkreditinstitutterne. Det følger nemlig af § 11, stk. 5, i den bl.a. foran i kapitel 10 omtalte lov om realkreditlån og realkreditobligationer (LRR), at værdiansættelsen af en fast ejendom kan medtage det til ejendommen hørende tilbehør, der ikke er omfattet af tinglyst pantebrev i ejendommen, jf. TL §§ 37 og 38, hvis det ikke skyldes, at tilbehøret ejes af en anden end ejeren af den faste ejendom, og hvis der til sikkerhed for lånet i den faste ejendom opnås panteret i dette tilbehør i medfør af TL § 47 eller § 47 b, stk. 2. En anvendelse af § 47 b, stk. 2, vil eksempelvis kunne være praktisk i tilfælde, hvor en landbruger har pantsat sin ejendom til et realkreditinstitut og samtidig har oprettet et driftsselskab, der ejer driftsmateriellet og driver fra den samme ejendom. I sådanne tilfælde vil driftsselskabet som et tillæg til pantsætningen af skyldnerens egen ejendom kunne pantsætte løseret til realkreditinstitutet i medfør af § 47 b, stk. 2. Et realkreditinstitut kan ikke acceptere at være underkastet den for virksomhedspant gældende regel i TL § 47 c, stk. 5, hvorefter der gælder særlige regler om udlegsförarrang for offentligretlige og privatretlige krav, og vil heller ikke kunne leve med den særlige regel om virksomhedspanthaveres subsidiære og solidariske haftelse, jf. KL § 27, stk. 4.

Det vil efter omstændighederne kunne give anledning til tinglige konflikter, hvis en ordning med virksomhedspant og en pantsætning efter § 47 b, stk. 2, uden videre kunne finde sideordnet anvendelse, idet der efter begge ordninger kan ske pantsætning af driftsinventar og driftsmateriel, jf. for virksomhedspanets vedkommende § 47 c, stk. 3, nr. 4.

Det vil dog ikke være nødvendigt at kende *anskaffelsestidspunktet* for de enkelte aktiver for at konstatere prioritetsstillingen mellem et virksomhedspant og en pantsætning efter § 47 b, stk. 2. Da sikringsakten i begge tilfælde er tinglysing, jf. § 47, stk. 1, og § 47 c, stk. 2, vil priori-

tetsstillingen nemlig kunne konstateres ved at undersøge personbogen. Det følger således af § 47 c, stk. 3, at tinglysmingstidspunktet vil være afgorende for fastlæggelse af prioritetsstillingen imellem en panteret efter § 47 b, stk. 2, og virksomhedspant efter § 47 c, uanset hvornår den enkelte aktiv må anses at være blevet omfattet af panterettighederne.

Om forholdet til § 47 c, stk. 4, nr. 1, hvorefter virksomhedspant ikke kan omfatte aktiver, der er omfattet af en tinglyst panteret i medfør af TL § 37, uanset hvornår panteretten i den faste ejendom er tinglyst, se bemærkningerne nedenfor i afsnit 4.2.2.7.

#### Nr. 5: Drivmidler og andre hjælpestoffer.

De drivmidler, herunder benzin, dieselloje, kul, brænde eller lignende, der er omfattet af bestemmelsen, omfatter de produkter, der er bestemt til at forbruges som et led i virksomhedens drift. Bestemmelsen omfatter derfor ikke drivmidler, der har karakter af depot, f.eks. en benzinsort, handlers oplag af benzin og olie. Disse produkter vil derimod kunne være omfattet af § 47 c, stk. 3, nr. 2, som udgørende varelager bestemt til senere videresalg.

#### Nr. 6: Besætning

Den »besætning», der er omfattet af nr. 6, vil, når kriterierne for en anvendelse af TL § 37 er opfyldt, ikke kunne være omfattet af et virksomhedspant, jf. nedenfor i afsnit 4.2.2.7 om § 47 c, stk. 4, nr. 1.

Efter den rådende fortolkning af § 37 omfatter besætningen på en landejendom dyr, der er et normalt led i besætningen på en dansk landbrugsejendom, jf. foran i kapitel 9, afsnit 2. Herunder falder traditionelle koer, svin, får og høns, men ikke f.eks. mink, kaniner, hjorte og lignende. Heller ikke fasaner og agerhøns, der ofte opdrættes på større gårde for senere at blive udsat som jagtbytte, er omfattet af § 37.<sup>142</sup> Fra retspraksis se bl.a. de i kapitel 9 nævnte afgørelser U 1987.807 H og U 1995.362 H, hvorefter hverken en ørredbestand i et dambrug eller en minkfarms bestand af mink fandtes omfattet af § 37.

Når virksomhedsejeren er ejer af den ejendom, hvorfra virksomheden drives, har § 47 c, stk. 3, nr. 6, på denne baggrund først og fremmest den betydning, at virksomhedspantet kan omfatte besætning, der ikke er dækket af den traditionelle beskrivelse af, hvilke dyr der kan være omfattet af § 37. Slagtede dyr vil kunne være omfattet af bestemmelsen i § 47 c, stk. 3, nr. 2, som varelager.

142. Jf. Krug Jespersen: Ejendomsholdede og tilbehørspant s. 143.

*Nr. 7: Goodwill, domænenavne og rettigheder i henhold til patentloven, varemærkeloven, designloven, brugsmodellloven, mansterloven, ophavsrettsloven og lov om beskyttelse af halvlederprodukters udformning (topografi).*

Bestemmelsen, der medfører, at de nævnte immaterielle rettigheder kan omfattes af et virksomhedspant, kan ses som en foreløbig kulmination på den udvidelse af løserebegrebet, der er omtalt foran i afsnit 1 og 4.2.1, og som har bevirket, at bl.a. goodwill og enerettigheder, der befinder sig i grænseområdet mellem fysiske, tørlige ting og fordringer, kan pantsættes efter reglerne om underpantsætning af løsere. I afgørelsen Fuldmægtigen 2008-214 V er det antaget, at det også ved virksomhedspantsætning af goodwill er et krav, at virksomhedens art beskrives i forbindelse med lysning af pant i goodwill.

§ 47 c, stk. 3, nr. 7, er udtommende, og andre lignende rettigheder, f.eks. EF-varemærker og EF-design, er ikke omfattet af bestemmelsen.

Pantsætningen vil kunne omfatte såvel den grundlæggende enerettighed, f.eks. et patent, og heraf afledte rettigheder, f.eks. licensaftaler. Ordningen omfatter rettigheder, der er beskyttet i henhold til de nævnte eneretslove, men ikke rettigheder, der ikke opfylder betingelserne for en sådan beskyttelse.<sup>143</sup>

*Nr. 8: De i § 42 c nævnte køretøjer, som er eller har været registreret i Køretøjsregisteret eller i et tilsvarende udenlandsk register, såfremt pantsætteren driver erhvervsvirksomhed med køb og salg af køretøjer.*

Med virkning fra 1. juli 2013 blev der ved lov nr. 519 af 28. maj 2013 indført en ny bestemmelse i TL § 47 c, stk. 3, nr. 8, som giver adgang til at virksomhedspantsætte de i § 42 c nævnte køretøjer, som er eller har været registreret i Køretøjsregisteret – brugte bilbogsaktiver – hvis pantsætter driver erhvervsvirksomhed med køb og salg af sådanne køretøjer.<sup>144</sup>

Efter sit umiddelbare indhold giver bestemmelsen bilforhandlere mv. mulighed for at virksomhedspantsætte deres varelager af brugte motor-køretøjer mv. Det fremgår dog af forarbejderne til bestemmelsen, at begrebet »erhvervsvirksomhed med køb og salg af køretøjer« ikke blot omfatter bilforhandlere, men også virksomheder, hvor køb og salg af køretøjer indgår som en betydelig del, hvorfor begrebet eksempelvis

143. JF Betænkning nr. 1459/2005 s. 294 f.

144. TL § 47 c, stk. 3, nr. 8, er nærmere behandlet af Lars Henrik Gam Madsen i Erhvervs-juridisk Tidskrift 2014 s. 14 f.

også omfatter pantsættere, der som led i virksomhed med udejning af leasing mv. af biler køber biler med henblik på udejning, leasing mv. og efterfølgende videresalg.<sup>145</sup> Ved helbedsbedømmelsen af, om virksomheden er omfattet af bestemmelsen, kan køretojer, som indgår i virksomhedens driftsmateriel, dermed blive anset for indkøbt med henblik på salg. Spørgsmålet er, om ikke omsætningshastigheden må blive udslagsgivende i tvivlstilsfælde: Jo kortere tid køretojerne bliver i virksomheden, jo mere taler for, at virksomhedens køb er med henblik på vide-resalg. Det er dog under alle omstændigheder det grundlæggende kriterium, at køb og salg af motorkøretojer mv. udgør en betydelig del af den erhvervsmæssige drift, hvorför virksomhedspantsætning af brugte biler på forhånd vil være udelukket eksempelvis i en håndværksvirksomhed, uanset hvor hurtigt virksomheden udskifter sine biler. Konstateres det efterfølgende, at pantsætteren ikke opfyldte betingelsen om at drive erhvervsvirksomhed med køb og salg af køretojer, vil en pantsætning efter § 47 c, stk. 3, nr. 8, være ugyldig som stridende mod forbuddet mod pant i tingsindbegreb i TL § 47 b, stk. 1.

En virksomhedspantsætning efter § 47 c, stk. 3, nr. 8, omfatter samtlige de af virksomhedens køretojer, som er eller har været registreret.<sup>146</sup> Pantsætningen omfatter dermed også køretojer, som ikke er erhvervet med henblik på salg.

Det følger af TL § 47 f, stk. 1, at virksomhedspant (eller fordringspant), der er stiftet inden afgørelsen af konkursdekret over pantsætteren, ikke omfatter aktiver erhvervet efter afgørelsen, dvs. pantets omfang *afsløres*. Ifølge § 47 f, stk. 2, gælder tilsvarende, at virksomhedspant, der er stiftet inden skifterettens beslutning om indledning af rekonstruktionsbehandling, ikke omfatter aktiver erhvervet efter beslutningen. Se også § 47 f, stk. 3, om de tilsvarende regler om aktiver erhvervet efter skifterettens beslutning om indledning af gældssaneringssag.

Reglerne i § 47 f er udtommende i den forstand, at de udtrykkeligt opregnede tilfælde er de eneste, hvor virksomhedspantet ikke kan omfatte pantsætterens fremtidige erhvervelser.<sup>147</sup> Panthaveren og pantsætteren kan ikke aftale en anden ordning end den, der følger af § 47 f, men der er ikke noget til hinder for, at parterne, efter at retsvirkningerne efter bestemmelsen er indtrådt – f.eks. efter indledning af rekonstruktionsbehandling – med rekonstruktørens samtykke (til sikkerhed for en ny kre-

145. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg A, L 107, s. 8.

146. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg A, L 107, s. 8.

147. Jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 316 f.

til) stifter en ny panteret, der efter sit indhold omfatter aktiver erhvervet efter stiftelsestidspunktet.

Virksomhedspanthaveren kan alene hævde sin panteret i aktiverne, hvis disse kan identificeres blandt pantsætters samlede aktiver. Panthaveren har bevisbyrden og må drage omsorg for, at der sikres tilstrækkelig dokumentation for omfanget af pantet på det relevante tidspunkt – f.eks. ved udarbejdelse af stadeopgørelse eller ved at aktiverne opbevares særskilt – således at der ikke ved sammenblanding opstår uklarhed med hensyn til, hvad hans sikkerhed omfatter.<sup>148</sup> Se i denne sammenhæng KL § 11 b, stk. 3, hvorefter rekonstruktøren straks efter meddelelsen om beskikkelsen skal udsende meddelelse om rekonstruktionsbehandlingen til virksomheds- og fordringspanthaverne. Der pålægges herved rekonstruktøren en forpligtelse til at undersøge personbogen for sådanne pantsætninger.<sup>149</sup>

#### 4.2.2.6 Særligt om pantets surrogater og frugter

Det vil som udgangspunkt bero på indholdet af pantsætningsaftalen, om surrogater, f.eks. en erstatnings- eller en forsikringssum, der tilfalder pantsætteren, hvis det pantsatte går til grunde, er omfattet af panteretten, smh. de almindelige bemerkninger herom foran i kapitel 1, afsnit 5.

Hvis panteretten som deklaratorisk regel omfattede samtlige surrogater, ville det under en ordning med flydende pant, hvor aktiverne løbende omsettes, kunne medføre praktiske vanskeligheder at efterprøve, hvad der var omfattet af panteretten, f.eks. under en konkurs.<sup>150</sup> Når en ordning med virksomhedspant omfatter udestående fordringer, men ikke pengeindeståender, jf. foran om § 47 c, stk. 3, nr. 1, ville parterne efter omstændighederne kunne se en interesse i at hævde, at pengeindeståendet reel var et surrogat for de udestående fordringer, og dermed alligevel var omfattet af pantet.

Som en konsekvens heraf fastslår Almindelige Betingelser (VIRKSOMHEDSPANT) nr. 2, 1. pkt., at pantet omfatter erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte, men ikke andre surrogater. Vilkåret kan ikke fraviges, jf. personbogsbekendtgørelsens § 14, stk. 3.

148. H. Bemærkning nr. 1459/2005 s. 318 og Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.: Virksomhedspant (2008) s. 131 ff.

149. Se nærmere Lindencrone og Ørgaard: Konkursloven s. 185 og Andreas Karsgaard Myld i Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.: Rekonstruktion – Teori og praksis (2011) s. 207 ff.

150. H. Bemærkning nr. 1459/2005 s. 137.

Under pantets frugter falder de aktiver, der opstår ved pantets normal brug, og som er bestemt til udskillelse, uden at der er tale om en egentligt forbrug af pantet. Det er en konsekvens af den artsbestemte afgrænsning af panteretten, der folger af TL § 47 c, stk. 3, at hvis en aktiv f.eks. ved udleje giver et økonomisk afgang i form af et periodisk forfaldende beløb, vil dette beløb, når det indsættes på pantsættet konto, ikke være omfattet af panteretten. Frugter af en type, der i sig selv er omfattet af panteretten – f.eks. afgang af en virksomhedspansættet besætning – vil derimod være omfattet af pantet. Se således Almindelige Betingelser (VIRKSOMHEDSPANT) nr. 2, 2. pkt. Bestemmelsen er præceptiv, jf. personbogsbekendtgørelsens § 14, stk. 3.

#### 4.2.2.7 TL § 47 c, stk. 4. Aktiver, der ikke er omfattet af virksomhedspantet

Ifølge § 47 c, stk. 4, omfatter virksomhedspant ikke en række aktiver, der ellers efter omstændighederne ville kunne omfattes af ordlyden af § 47 c, stk. 3:

Nr. I: Aktiver omfattet af en tinglyst panteret i medfør af TL § 37, uanset hvornår panteretten i den faste ejendom er tinglyst.

Sigtet med TL § 37 er at sikre, at en tinglyst panteret i en erhvervsejendom hæfter på en ejendom, der under hele panteforholdets forløb udgør en driftsmæssig enhed, og hvis faciliteter, herunder det til ejendommen hørende driftsinventar og driftsmateriel, gør den egnet til et virke som en going concern. Dette formål ville kunne forsikrtes, såfremt tilbehøret under ét kunne være genstand for en virksomhedspansættning til fordel for en enkelt panthaver og således ikke indgå i den finansieringsmæssige sammenhæng ved belåning af ejendommen. Hvis en kreditor anser et bestemt aktiv for et særligt viesentligt kreditgrundlag, må sikkerheden opnås gennem en almindelig pantsætning af ejendommen eller derved, at der – forinden aktivet indgår på ejendommen – sker en særskilt behæftelse af dette med et ejendomsforbehold eller en lørepanteret.<sup>151</sup>

På denne baggrund følger det af § 47 c, stk. 4, nr. I, at et virksomhedspant ikke kan omfatte aktiver, der er omfattet af en tinglyst panteret i medfør af § 37, uanset hvornår panteretten i den faste ejendom er tinglyst. Aktiver, der har den efter § 37 fornødne driftsmæssige og stedlige tilknytning til ejendommen, vil derfor ikke kunne være omfattet af

151. Se Beslutning nr. 1459Q2005 s. 118 f.

et virksomhedspant.<sup>152</sup> § 47 c, stk. 4, nr. 1, er dermed ikke en prioritetsregel, som indebærer, at virksomhedspantet rykker for tilbehørspantet. Virkningen af et sammenstod mellem § 37-pant og et virksomhedspant vil være, at de aktiver, der er omfattet af § 37-pantet, helt udgår af virksomhedspantet.<sup>153</sup>

Som nævnt foran i kapitel 9, afsnit 2.6, vil materiellet mv. først være omfattet af panteretten i medfør af § 37, når den stedlige tilknytning til ejendommen er etableret. Såfremt materiellet går til grunde undervejs fra en steiger til ejendommen, vil en eventuel forsikringsydelse deraf komme til udbetaling til den, der inden da måtte have opnået virksomhedspant i materiellet. Tilsvarende vil heller ikke materiel mv., der væsentligt overstiger, hvad der kan være behov for til driften af den pågældende virksomhed, være omfattet af § 37 og vil deraf kunne indgå under et virksomhedspant, smh. U 1970.641 BRD, der er omtalt foran i kapitel 9, afsnit 2.5. Virksomhedspantet vil endvidere kunne omfatte eksempelvis entreprenermateriel, der til stadighed befinner sig uden for den faste ejendom og af denne grund ikke er omfattet af TL § 37, jf. foran i kapitel 9, afsnit 2.3, om afgørelsen U 1980.178 H.

I den upraktiske situation, hvor den ejendom, der skal huse driftsinventaret og driftsmateriellet, ikke er behæftet, er TL § 37 ikke operational, og der er deraf ikke noget i vejen for, at et virksomhedspant kan omfatte tilbehøret, selvom det omfatter de aktiver, der – hvis ejendommen var pantsat – ville være blevet grebet af § 37. Virksomhedspantet vil imidlertid bortfalde, hvis ejendommen senere behæftes med en tinglyst panteret, der omfatter § 37-aktiver, der er søgt sikret ved virksomhedspantet.

Det er alene *villesbestemte* panterettigheder, der hindrer et samtidigt bestående virksomhedspant. Et udlæg i fast ejendom skal deraf respektere et eventuelt virksomhedspant i § 37-tilbehøret. Hvis ejendommen i forvejen er behæftet med panterettigheder, følger det imidlertid allerede af § 47 c, stk. 4, nr. 1, at der ikke er virksomhedspanteret i § 37-tilbehøret.

152. Hvis der er den nødvendige tilknytning til pantsætters ejendom, kan også en besættning, som befinder sig på en lejet ejendom, være omfattet af TL § 37, jf. U 2010.1242 Ø, omtalt i kapitel 9, afsnit 2.4.1. I så fald vil besættningen ikke være omfattet af virksomhedspantet, jf. den af *Verner Holm* og *Christian Wrasch Schütter* i Tidsskrift for Landbrugets 2012 s. 163 ff. refererede afgørelse om en kviebesættning opstaldet på et skvichotel.

153. Se også *Lennart Lynge Andersen m.fl.*: Introduktion til kreditretten, 3. udg. (2015) s. 96 f.

*Nr. 2: Aktiver, der kan omfattes af en panteret i en andel i en andelsboligforening i medfor af TL § 42 j. stk. 8.*  
§ 47 c, stk. 4, nr. 2, vil alene have betydning for erhvervsandelsboligforening, da ikke-erhvervsmæssige aktiver ikke kan omfattes af et virksomhedspant.

Bestemmelsen knytter forbindelsen til § 42 j. stk. 8, hvorefter tingbogspanteret i en andel i en andelsboligforening, når intet andet er aftalt, omfatter forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, se herom foran i afsnit 3.

En panthaver, der søger fyldestgørelse for sit tilgodehavende, vil normalt sjældent rette kravet mod de nævnte dele af andelsboligen, men i stedet søger fyldestgørelse samlet i andelen med det særligt tilpassede inventar og forbedringer, hvorfor der ikke er fundet behov for at lade virksomhedspantet omfatte disse aktiver.<sup>154</sup> Betænkningen peger endvidere på, at det efter omstændighederne vil være en følge af tilhøreren, at der ikke kan ske bortfjernelse af genstande, der er blevet en integreret bestanddel af andelslejligheden.

Udtryksmåden »kan omfattes af« i nr. 2 udelukker virksomhedspantet, selvom andelen ikke er pantsat.

*Nr. 3: Inventar og varelager omfattet af § 71, stk. 3, i lov om apoteksvirksomhed*

Bestemmelsen i § 71, stk. 3 [nu: stk. 4], i apotekerloven, har indtil indførelsen af reglerne om virksomhedspant udgjort en af de få begrænsninger i TL § 47 b, stk. 1, hvorefter der ikke har kunnet ske pantsætning af tingsindbegreb, se bemærkningerne foran i kapitel 4, afsnit 1.1.

§ 71, stk. 1, jf. § 71, stk. 4, hjemler alene adgang til for staten at yde garantier for lån til apoteker mod sikkerhed i apotekets inventar og varelager samt disses forsikringssummer, og der er ikke fundet anledning til at udstrække et virksomhedspant til også at omfatte disse aktiver. Det fremgår ikke af loven, om virksomhedspant kun er udelukket, så fremt garantiordningen er udnyttet.

*Nr. 4: De i § 42 c nævnte køretøjer, der er fritaget for registrering*

§ 47 c, stk. 4, nr. 4, skal ses i sammenhæng med den foran nævnte bestemmelse i § 47 c, stk. 3, nr. 3, hvorefter virksomhedspant kan omfatte motorkøretøjer mv., der ikke er og aldrig har været registreret i Køretøjsregisteret (tidligere: Centralregisteret for Motorkøretøjer).

154. Se Betænkning nr. 1459/2005 s. 129.

En mulighed for fritagelse fra registrering af et motorkøretøj følger bl.a. af køretøjsregistreringslovens § 2, stk. 4, hvis køretøjet ganske overvejende anvendes uden for offentlige veje, f.eks. inden for en erhvervsvirksomheds område.

*Nr. 5: Skibe med en bruttotonnage på 5 eller derover og aktiver, der kan omfattes af en panteret i skibe i medfør af solovens § 28 og § 47.* Solovens § 28 og § 47 er omtalt foran i afsnit 1. De af disse bestemmelser omfattede skibe med det i solovens § 47, stk. 1, omhandlede tilbehør er holdt uden for virksomhedspantet, uagtet tilbehøret efter omstændighederne ville kunne karakteriseres som driftsinventar eller driftsmateriel.<sup>155</sup>

*Nr. 6: Luftfartøjer og aktiver, der kan omfattes af en panteret i luftfartøjer i medfør af §§ 1, 22 og 24 i lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer.*

Med samme begrundelse som for skibe, jf. nr. 5, kan virksomhedspant ikke omfatte luftfartøjer og aktiver, der kan omfattes af en panteret i luftfartøjer i medfør af §§ 1, 22 og 24 i flyregistreringsloven.<sup>156</sup>

Udover de i loven fastsatte undtagelser til § 47 c, stk. 3, nr. 1-8, kan virksomhedspantets omfang begrænses ved aftale, dvs. ved *relaksation* af panteretten. Den udtommende opregning af aktivtyper i § 47 c, stk. 3, nr. 1-8, er således udtryk for, hvad virksomhedspantet kan omfatte; ikke hvad det ufravigeligt skal omfatte. Driver pantsætter eksempelvis virksomhed med salg af flere bilmærker, kan bilerne inden for det enkelte mærke dermed virksomhedspantsættes for sig, selvom forhandlingen af alle mærkerne indgår i én samlet virksomhed.<sup>157</sup> Det er således muligt at angive i pantebrevets individuelle vilkår, at biler af et bestemt mærke relakseres.<sup>158</sup> Forhandler virksomheden to bilmærker, gennemføres en særligt virksomhedspantsætning af biler tilhørende hvert bilmærke rent praktisk ved at oprette to virksomhedspantebreve, hvor nr. 3 (nye biler) og nr. 8 (brugte biler) er afkrydset, mens der yderligere i hvert pantebrevs »særlige bestemmelser« indsættes vilkår, som enten

155. Se Betænkning nr. 1459/2005 s. 130 f.

156. Se Betænkning nr. 1459/2005 s. 131 f. Se foran i afsnit 1 om panteret i luftfartøjer.

157. Er der derimod tale om flere forskellige virksomheder, fordi hver forhandling et driftsmæssigt adskilt, virksomhedspantsættes de hver for sig.

158. J.L. Thorvald Spurgaard i Ulrik Rammeskou Bang-Pedersen m.fl.: Virksomhedspant (2008) s. 37 og Lars Henrik Gam Madsen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s.

15. Se også Folketingstidende 2004-05 (2. numring) tilleg A, s. 7387.

krydsende relakserer det andet mærke (negativ afgrænsning), ejer en er begrænset til det ene mærke (positiv afgrænsning). I det første tilfælde vil en bil af et trodje mærke være omfattet af begge virksomheder, men mens bilen i det sidste tilfælde ikke vil være virksomhedspantet.

#### 4.2.2.8 Fortrinsret for udlæg, TL § 47 c, stk. 5

Efter § 47 c, stk. 5 – også kaldet »plukkereglen« – skal et tinglyst virksomhedspanthaver respektere udlæg for ethvert krav, hvis udlægshaveren næst 3 hverdage efter udlæggets foretagelse har givet meddelelse til virksomhedspanthaver om udlægget.<sup>159</sup> Fortrinsstillingen gælder – ud over udlæg for offentligretlige krav, der er tillagt udpantningsret – også ud over udlæg for privatretlige kreditorer, uanset om kravene er usikrede eller ikke redede ved pant.

I det udkast til regler om virksomhedspant, der blev foreslægt i Betænkning nr. 1459/2005, skulle fortrensretten alene gælde for »offentligretlige krav, der er tillagt udpantningsret«, se betænkningen s. 163 ff. og s. 303 ff. Den i betænkningen foreslagnede bestemmelse var motiveret af et ønske om at sikre, at bl.a. toldmyndighedene ikke blev unddraget den effektive trussel, der ligger i at kunne foretage udpantning af skatte- og afgiftskrav hos virksomheder, som er betalingsdygtige, men som ikke nemlig opfylder sådanne krav. Denne begrænsning blev imidlertid modt med tunnemodstand, idet den fandtes at indehætte en for ugunstig stilling for andre simple og usikrede kreditorer.

Den meddelelse, der skal tilgå virksomhedspanthaver, skal indeholde oplysning om, at udlægget er omfattet af § 47 c, stk. 5, herunder en identifikation af udlægshaveren, skyldneren og det eller de aktiver, hvori udlægget er foretaget.<sup>160</sup> Meddelelsen skal være *afsendt* inden for den nævnte frist på 3 hverdage, men det er ikke nogen betingelse, at meddelelsen er kommet frem til panthaveren.

Udlægshaver skal give meddelelse til *samtlige virksomhedspanthavere*, herunder også til en panthaver, som har sekundær pant i et ejerpantebrev, der giver virksomhedspant.<sup>161</sup> Det er ikke aklaret, hvilken konsekvens det har, hvis udlægshaver ikke giver meddelelse til samtlige virksomhedspanthavere, men eksempelvis kun giver meddelelse til den pr.

159. Jf. Lars Henrik Gam Madsen i Erhvervsgyndisk Tidsskrift 2014 s. 15.

160. Er § 47 c, stk. 5, ikke opfyldt, kan retsforfolgningens indbrudsvirkning få betydning, jf. Lars Henrik Gam Madsen i U 2013 B s. 431. TL § 47 c, stk. 5, omfatter ikke arrest.

161. Jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 104.

162. Jf. Folketingstidende 2012-13, tilleg A/L 107, s. 16.

mære panthaver og ikke til den sekundære panthaver. Mest taler dog f. st. at den manglende meddelelse medfører, at der opstår en brudt prioritet for det aktiv, der er foretaget udlæg i, hvilket i eksemplet vil indebære, at udlægget skubber det primære virksomhedspant, som skal respektere udlægget, ned bag det sekundære virksomhedspant, som ikke skal respektere udlægget.<sup>163</sup>

Efter RPL § 517, stk. 2, kan udlæg for krav, der er sikret ved pant, altid foretages i pantet, og efter praksis vil udlægget have samme prioritetsstilling som panteretten. § 47 c, stk. 5, indebærer imidlertid en ændring heri, hvis den pågældende panteret har prioritet efter et virksomhedspant. Reglen bevirker nemlig, at hvis udlægshaveren opfylder 3-dages-betingelsen, vil udlægget opnå en bedre prioritet end virksomhedspantet, selvom kravet i forvejen er sikret ved en panteret i det samme aktiv, der har en ringere prioritet end virksomhedspantet.

Efter RPL § 478, stk. 2, kan der – uden at det er nødvendigt, at der foreligger et sædvanligt eksekutionsgrundlag, f.eks. en dom eller et pantebrev mv. – foretages udlæg for krav, som i lovgivningen er tillagt udpanningsret. Efter § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige er en række privatretlige og offentligretlige krav tillagt udpanningsret. Herudover indeholder en række særloge hjemmel for udpanning.

En »almindelig« kreditor kan derimod først foretage udlæg, når han over for fogedretten kan fremlægge et sædvanligt udlægsfundament, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 1-8, dvs. typisk en dom over skyldneren. Det kan derfor betvivles, om ændringen af § 47 c, stk. 5, til også at omfatte privatretlige krav, der ikke er tillagt udpanningsret, i alle tilfælde vil få den ønskede effekt. Mange privatretlige krav vil hidrøre fra aftaler, der ikke er ekstensible efter § 478, stk. 1, nr. 1-8. En modvillig skyldner, der ikke vil gå med til, at der for et bestående krav eksempelvis indgås et udenretligt frivilligt forlig, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 4, vil derfor ofte – hvert fald i en periode – kunne lægge hindringer i vejen for foretagelsen af udlægget og herved hindre den af kreditor tilsigtede fortinnsættning.

Hvis udlægget er foretaget, vil virksomhedspanthaveren – såfremt betingelserne herfor er til stede – kunne se en fordel i at erklares virksomhedspantsætteren konkurs for derved at udvirke, at udlægget bortfalder i medfør af K.L. § 71, stk. 1.

Som anført i Justitsministeriets bemærkninger til TL § 47 c, stk. 5, skal andre rettighedshavere ikke respektere en ringere retsstilling som følge

163. Se tilsvarende Peter Mortensen, Virksomhedspant og Fordringspant (2014) s. 47. For en nærmere gennemgang – herunder af de mulige løsningsmodeller – henvises til Lars Henrik Gam Madson i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 16.

af den fortrinsstilling, der er tillagt udlæg.<sup>164</sup> Dette vil bl.a. manifester sig i tilfælde, hvor der efter et tinglyst virksomhedspant er foretaget en individuel panteret i et aktiv, hvorefter en anden kreditor foretager en læg i aktivet. I et sådant tilfælde må virksomhedspantet, i det mindste det skal vige for udlægget, rykke ned efter den individuelle panten. Dermed vil der kunne opstå en »brudt prioritet«, idet virksomhedspantet i et omfang svarende til det fortrinsberettigede udlæg må rykke ned i prioritet.

Da problemstillingen kun har betydning for det aktiv, der er forstørret udlæg i, kan spørgsmålet i praksis være af mindre betydning for virksomhedspanthaver, da han i stedet kan søge sig fyldestgjort i andre virksomhedspantsatte aktiver. Der er således ikke tale om, at udlægget træder i stedet for virksomhedspantet og bruget af (»spiser af«) virksomhedspants sikkerhedsmæssige ramme, men alene at udlægget påvirker virksomhedspants prioritet i det konkrete aktiv.

#### 4.2.2.9 Negativerklæring

Såfremt det for en potentiel kreditgiver er afgørende, at der ikke opnås prioritetskonflikter i forhold til et virksomhedspant tinglyst efter nummerne i TL § 47 c (og fordringspant efter § 47 d), kan dette opnås ved, at der af parterne tinglyses en såkaldt »negativerklæring« (»negative pledge«) i henhold til TL § 43, stk. 2, som udelukker, at der overhovedet kan opnås virksomhedspant (og fordringspant).

Efter § 43, stk. 2, kan en negativerklæring gå ud på, at en person forpligter sig til ikke at underpantsætte sine aktiver i medfor af § 47, § 47 b, stk. 2, § 47 c, stk. 3, nr. 1-8, eller § 47 d uden samtykke fra den eller de personer, som er påtaleberettigede ifølge erklæringen. Når § 43, stk. 2, udtrykkeligt henviser til § 47 c, stk. 3, nr. 1-8 – og ikke blot til § 47 c, stk. 3 – skyldes dette, at de enkelte numre i § 47 c, stk. 3, skal behandles som separate bestemmelser. Negativerklæringen kan med andre ord angå en enkelt, nogle eller alle bestemmelser i § 47 c, stk. 3. Negativerklæringer er i praksis primært blevet anvendt af finansieringsinstitutter som var mod potentielle virksomheds- eller fordringspanthavere.<sup>165</sup>

Den påtaleberettigede vil normalt også være den materielt berettigede. Den påtaleberettigede kan dispensere fra forbuddet mod underpantsætning i konkrete tilfælde uden derved generelt at give afskald på eller afflyse negativerklæringen. Tilladelsen til pantsætning meddeles ved en

164. Jf. bemærkningerne i betenkningen afgivet af Retsudvalget til L 162/2004-05 (2. samling).

165. Jf. Justitsministeriets lovoversigtsgredgørelse af 13. januar 2012 s. 14.

påtegning herom på det pågældende pantsbrev. I forhold til Tinglysningsretten er den tinglyste påtaleberettigede legitimér til – uden samtykke fra den forpligtede – at anmeld en begæring om aflysning af erklæringen fra personbogen. Hvis den påtaleberettigede ikke er angivet i erklæringen, vil dokumentet blive afvist fra tinglysningen.<sup>166</sup>

En negativerklæring er ikke i sig selv en panteret, idet den ikke hjemler den berettigede nogen fortrinsstilling i et provenu, der indkommer ved et eventuelt salg af aktivet.

Såfremt en negativerklæring efter sit indhold alene hindrer tinglysing af virksomhedspant i medfør af TL § 47 c, vil erklæringen ikke udelukke en pantsætning af disse aktiver i medfør af TL § 47 eller – hvis virksomheden drives fra lejet ejendom – i medfør af § 47 b, stk. 2. Hvis kreditgiveren vil opnå dette, må negativerklæringen suppleres med et forbud mod underpantsætning også i medfør af § 47 og § 47 b, stk. 2.

En negativerklæring, der hindrer pantsætning efter § 47 c, stk. 3, nr. 1 (om fordringer), vil ikke udelukke tinglysing af *fordringspant* efter bestemmelserne i § 47 d.<sup>167</sup> Hvis der derimod samtidig er tinglyst virksomhedspant efter én eller flere af de øvrige bestemmelser i § 47 c, stk. 3, vil der ikke kunne tinglyses fordringspant efter § 47 d, idet der på intet tidspunkt kan være tinglyst både virksomhedspant og fordringspant på pantsætterens blad i personbogen, jf. § 47 c, stk. 2. Dette forbud har til formål at hindre udhuling af udlagsreglen i § 47 c, stk. 5, se om denne bestemmelse ovenfor i afsnit 4.2.2.8.

En negativerklæring kan kun begrænses til at angå én eller flere af de aktivtyper, der ellers ville være omfattet af virksomheds- eller fordringspantet, men kan ikke gå ud på, at f.eks. konkret beskrevne genstande ikke vil kunne pantsættes. En negativerklæring kan derfor ikke gå ud på, at en bestemt løsoregenstand, f.eks. en bestemt maskine blandt pantsætters driftsmateriel, ikke må pantsættes. Såfremt det skal undgås, at den pågældende maskine overhovedet bliver pantsat, må negativerklæringen udformes således, at den omfatter alle de bestemmelser, som åbner mulighed for pantsætning af en maskine, dvs. ud over § 47 tillige § 47 c, stk. 3, nr. 4, samt – hvis virksomheden drives fra lejet ejendom – § 47 b, stk. 2.

166. Smh. U 1965-898 V, der angik kravet i TL § 10, stk. 5, om angivelse af den eller de påtaleberettigede i et servitutdokument.

167. JE. Beslutning nr. 1459/2005 s. 271.

Omfatter negativerkleringen panterettigheder, som allerede er løst, vil erklæringen hindre yderligere tinglysninger, herunder udvælgelse af sikkerhedsrammen ved virksomheds- og fordringspant.<sup>168</sup>

Tinglysning af en negativerklering kan ikke hindre retsforsøgelse, idet der herved kunne etableres en form for selvændlæggelse.

§ 43, stk. 2, giver ikke mulighed for at forbyde pantsætteren at sætte eller håndpantsætte sine aktiver, idet pantsætningsforbuddet alene retter sig mod underpantsætning, hvilket tillige indebærer, at forbuddet ikke kan omfatte en afgørelig forpligtelse til ikke at pantsætte fordringer efter gældsbrenslovens ordning, idet en pantsætning efter bestemmelserne i denne lov ikke er en underpantsætning.

Et pantsætningsforbud i medfør af § 43, stk. 2, tinglyses i personbogen, og hverken § 43, stk. 2, eller bestemmelserne i TL § 42 d, stk. 1, og § 42 j, stk. 1, tillader, at der tinglyses en lignende pantsætningsbegrænsning i bilbogen eller andelsboligbogen.

En tinglyst negativerklering hører ikke til de rettigheder, der udslettes fra tinglysning efter 10 år, således som tilfældet er for panterettigheder mv. i motorkøretøjer, jf. TL § 42 g, stk. 2, pantebreve i almindelige løsøre, jf. § 47, stk. 9, og skadeslesbreve i virksomhedspant og fordringspant, jf. § 47 c, stk. 4.

### 4.2.3 Virksomhedspanthaverens retsforsøgning mm.

#### 4.2.3.1 Individualforsøgning

##### Løsøre:

Virksomhedspanthsveren kan sege sig fyldestgjort i det under pantsætning hørende løsøre efter reglen i RPL § 478, stk. 1, nr. 6, hvorefter ejerpantebreve og skadeslesbreve dog kun kan anvendes som grundlag for forsøgelse af umiddelbart indlæg, når gældens størrelse og forfalstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne.

Tvangsauktion over løsøre sker i overensstemmelse med RPL kapitel 50.

##### Fordringer:

Efter RPL § 538 a, stk. 4, kan panthaveren inddrive de fordringer, som er omfattet af TL § 47 c, stk. 3, nr. 1 (virksomhedspant), og § 47 d (fordringspant), efterhånden som de pantsatte fordringer forfalder. Fyldestgørelse kan endvidere ske ved tvangsauction efter den i § 538 a, stk. 1, 1. pkt., nævnte regel.

168. Jf. Henry Heiberg og Lars Lindencrone Petersen: Virksomhedspant (2005) s. 19.

Se også RPL § 558, stk. 1, hvorefter en udlægshaver ved udlæg i fordringer (bortset fra de værdipapirer, der er omfattet af § 557) i stedet for at stille fordringerne til auktion, efterhånden som de forfalder, kan lade dem indkræve ved en af ham antagen inkassator. Det følger således af disse regler i retsplejeloven, at den sædvanlige inddrivesmetode ved pant eller udlæg i fordringer vil være, at fordringens skyldner betaler direkte til panthaveren eller udlægshaveren.

Bestemmelserne i KL § 91, stk. 3, indebærer, at panthaver for så vidt angår de fordringer, der er omfattet af TL § 47 c, stk. 3, nr. 1 (eller af et fordringspant, jf. § 47 d), i en konkurs situation sidestilles med de panthavere, der har håndpant i boets aktiver og som sådanne kan forfolge deres ret uafhængigt af konkursbehandlingen, se i øvrigt nedenfor.

#### Betydningen af »tiltrædelse af pantet»:

Panthavers *tiltrædelse* af virksomhedspantet indebærer, at de pantsatte aktiver nu skal tjene til fyldesgørelse af den pantsikrede fordring, hvorfor pantsætters ret til at disponere over aktiverne falder bort. Fra der trædes til pantet, ophører pantsætters ret til udskillelse i medfør af regelmæssig drift. Efterfølgende salg af eksempelvis varelager må derfor behandles, som om der var tale om realisation af aktiver, som er pantsat individuelt, jf. TL § 47, hvorfor salgsprovenuet tilkommer panthaver. Fordringen på tredjemand fra et uberettiget salg efter tiltrædelsen tilkommer derfor panthaver, uanset om den pågældende fordring i øvrigt er omfattet af virksomhedspantet.

Virksomhedspantet kan tiltrædes på flere måder. Panthavers genmedførelse af tvangsrealisationsskridt indebærer, at panthaver træder til pantet i relation til det pågældende aktiv. Tiltrædelse kan også ske ved panthavers meddelelse til pantsætteren om, at pantsætter ikke længere har panthaverens samtykke til at udskille – visse eller alle – aktiver ifølge regelmæssig drift af virksomheden. En sådan meddelelse er pantsætter forpligtet til at følge (tiltrædelsen er berettiget), hvis panthaver kan kræve kapitalen indfriet.<sup>169</sup> Erklæres pantsætter konkurs – eller iværksættes anden universalforsøgning – stilles panthaver automatisk, som om han er trådt til pantet i sin helhed, jf. om rekonstruktionsbehandling KL § 12 d, stk. 1.

TL § 47 g, stk. 7, angiver, at efterstillede panthaveres tiltræden af et virksomhedspant skal ske med respekt af foranstående panthavere. Bestemmelserne blev indført ved lov nr. 519 af 28. maj 2013 og gælder – uanset om han er trådt til pantet i sin helhed, jf. om rekonstruktionsbehandling KL § 12 d, stk. 1.

169. H. Betænkning nr. 1459/2005 s. 160 og Thorvald Spanggaard i *Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen m.fl.: Virksomhedspant* (2008) s. 64.

set placeringen i TL § 47 g, som i øvrigt vedrører ejerpantebrev – og somhedspant generelt, herunder eksempelvis også mellem rett. m.m. somhedspante breve.

Det anføres i forarbejderne til TL § 47 g, stk. 7, at reglen indføres for at tydeliggøre grundlaggende ejendomstilige princip, som opsummeres således:<sup>170</sup> «En virksomhedspanthavers tiltræden af virksomhedspantet skal i overensstemmelse med grundlaggende ejendomstilige principper ske med respekt af den primære pantehavers ret. Den sekundære panthavers tiltræden af pantet er således betinget d. almindelig pantehaver betaler til eller stiller betryggende sikkerhed for den primære pantehavers krav. Principippet indebærer bl.a., at en efterstående panthavers tiltræden af panten vil kræve en orientering fra den efterstående panthaver til de foranstående panthaver om tiltrædelsen af pantet. Undlader den sekundære panthaver at betale/stille sikkerhed, vil den sekundære panthaver kunne pådrage sig et erstatningsansvar, hvilket der herved påføres den primære panthaver tab.»

Hertil må det for det første anføres, at det – uanset ordlyden af § 47 g, stk. 7, i angivelserne i forarbejderne – er nødvendigt at sondre mellem den efterstående virksomhedspanthavers tiltræden og hans fyldestgørelse (realisation). Det kan således ikke antages, at den efterstående panthavers blotte *tiltræden* skulle have konsekvenser i forholdet til den foranstående. Den efterståndes berettigede tiltrædelsesmeddelelse indebærer blot, at pantueier i deres indbyrdes forhold ikke længere har ret til at disponere over aktiverne. Ved den efterståndes *tvangerealisation* af et virksomhedspantet akt. – jf. de ovenstehende regler om tvangsaftktion over løsore og oppebørsel af fondsregt, jf. RPL § 538 a – må et foranstående virksomhedspant derimod behandles som anden underpant i løsore. Dette uafhængigt af, om den foranstående virksomhedspanthaver selv har tiltrådt sit pant eller ej, da tvangerealisation ikke er udskillelse ved regimens drift. Den foranstående virksomhedspanthaver vil derfor kunne kræve betaling e. lær sikkerhed svarende til, hvad der gælder for et foranstående individuelt underpant efter TL § 47. Det kan ikke antages, at den foranstående virksomhedspanthaver kan kræve det fulde beløb, som han har virksomhedspant for. Kravet må som udgangspunkt være maksimeret til det beløb, som tilgår den efterstående rettighedshaver i henved prioritetsordenen.<sup>171</sup>

For det andet må det antages, at efterstående rettighedshavere ikke stilles ringe end virksomhedspantsæter selv.<sup>172</sup> Har den foranstående virksomhedspanthaver ikke tiltrådt sit pant, kan efterstående rettighedshavere – herunder en efterstående virksomhedspanthaver, som selv har tiltrådt sit pant – deraf gøre krav på salgsprovenet

170. Folketingstidende 2012-13, tillæg A, L 107, s. 10.

171. Se nærmere Lars Henrik Gam Madsen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 21.

172. Se nærmere til det følgende Lars Henrik Gam Madsen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 17 ff.

fra pantsætters udskillelse af aktiver ifølge reglementet drifte af virksomheden. Fra den primære virksomhedspanthaver træder til pantet, udelukkes efterstående panthaver og efterstående rettsfølgende kreditorer fra at have den ret, som pantsætter indtil da havde i det interne forhold med den primære virksomhedspanthaver. Med andre ord: Fra den primære panthavers tiltrædelse af pantet ophører virksomhedspantet med at være flydende, hvorfor hans panteret i forhold til efterstående rettigheder må behandles på samme vis som en foranstående individuel panteret efter TL § 47.

Som tidligere nævnt følger det af TL § 47 c, stk. 1, 1. pkt., at det pantedokument, der skal sikre virksomhedspanthaverens fortrinsstilling i forhold til pantsætterens personlige kreditorer, skal være et skadeslosbrev eller et ejerpantebrev. Det er et grundlæggende princip i dansk ret, at et pantebrev, herunder et skadeslosbrev eller et ejerpantebrev, ikke uden særlige holdepunkter giver sikkerhed for et større beløb end dets pålydende. Dette princip gælder også, selvom pantebrevet giver panteret i flere aktiver. Se herom foran i kapitel 2 om afgørelsen U 1987.913 H (om et ejerpantebrev, der efter sit indhold stiftede panteret i flere forskellige faste ejendomme tilhørende den samme ejer), samt de dør omtalte henvisninger til den juridiske litteratur og bemærkningerne i *Bemærkning nr. 1459/2005 s. 158 f.*

Det nævnte princip får betydning i sammenhæng med de foran nævnte lovregler om virksomhedspanthavers adgang til tvangsmæssig fyldestgørelse i virksomhedspantsatte aktiver. En tvangsauction over løsøre eller en tvangsmæssig oppebørsel af fordringer i medfør af RPL § 538 a, stk. 4, er følgelig ensbetydende med, at panthaveren har tiltrådt sit pant og ved fyldestgørelsen har »opbrugt« (en del af) den sikkerhedsmæssige ramme, som virksomhedspantebrevet repræsenterer.

Men også fyldestgørelse, som opnås uden for disse lovregler, vil være ensbetydende med, at panthavers dækningstmulighed i henhold til virksomhedspantebrevet formindskes (den sikkerhedsmæssige ramme »opbruges«), hvis fyldestgørelsen opnås som følge af *tvangsmæssige foranstaltninger* i forhold til pantsætteren. Afgørende er formentligt, at panthaver faktisk opnår fyldestgørelse, og at dette sker i hans egenskab af panthaver. Det kan ikke kræves, at panthaver formelt har meddeleit pantsætter, at pantet er tiltrådt. Det må også være uden betydning, om panthavers (forlængende om) fyldestgørelse er berettiget efter panteforholdet.

Som eksempel kan nævnes, at panthaveren har frataget pantsætteren rådigheden over en bestemt gruppe af aktiver, idet han f.eks. over for pantsætteren har tilkendegivet, at denne ikke må råde over beløb, der indbetales på pantsætterens konto vedrørende fordringer, der er omfat-

tet af virksomhedspantet i medfor af TL § 47 c, stk. 3, nr. 1, jf. <sup>173</sup> *Lasse Højlund Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2008 s. 203 ff. Se om virksomhedspant; fabriksnye motorkøretøjer, jf. TL § 47 c, stk. 3, nr. 3, Erik Werlauff i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006 s. 326 ff.

Panthaverens »rædighedsberøvelse« ved tiltrædelse af pantet er ikke sammenlignelig med rædighedsberøvelsen ved håndpantsætning, hvor kodeordet er »effektiv rædighedsberøvelse« i den forstand, at pantsætteren faktisk skal være berevet muligheden for at råde over aktiverne forhold til tredjemand. Panthavers berettigede meddelelse til pantsætteren om, at panthaveren træder til pantet, fratager alene pantsætteren retten til udskillelse i det indbyrdes forhold mellem panthaveren og pantsætteren. En tredjemand, f.eks. en køber af de pantsatte aktiver, der ikke er bekendt med, at panthaveren ved meddelelse til pantsætteren har tiltrådt pantet, vil deraf ikke være afskåret fra at hævde sin ejendomsret til de erhvervede aktiver, idet han normalt kan gå ud fra, at udskillelsen er sket som et led i en regelmæssig drift af virksomheden, jf. nærmere ovenfor afsnit 4.2.2.4 om tredjemands ekstinktionsadgang. Aktiver, som tredjemand har erhvervet i god tro, udgår af virksomhedspantet og skal deraf ikke fragå i panthavers sikkerhedsmæssige ramme efter virksomhedspantebrevet.<sup>174</sup> Vil panthaver sikre sig mod risikoen for ekstinktion ved uberettiget udskillelse, må han foretage udlæg i de pågældende aktiver.

#### 4.2.3.2 Universalfølgning mv.

Det følger af TL § 47 f, stk. 1, at virksomhedspant (eller fordringspant), der er stiftet inden affigelsen af konkursdekret over pantsætteren, ikke omfatter aktiver erhvervet efter affigelsen, dvs. pantets omfang »fanfrysese«. Ifølge § 47 f, stk. 2 og 3, gælder tilsvarende, at virksomhedspant, der er stiftet inden skifterettens beslutning om indledning af henholds-

173. Se også gennemgangen af type tilfælde hos *Lasse Højlund Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2008 s. 203 ff. Se om virksomhedspant; fabriksnye motorkøretøjer, jf. TL § 47 c, stk. 3, nr. 3, Erik Werlauff i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006 s. 326 ff.

174. Jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 160, med det der anførte illustrerende eksempel. Betænkningens betragtninger kritiseres af *Anders Ørgaard*: Sikkerhed i løsøre s. 122, som finder, at panthaverens præs på pantsætter i stedet bør angribes efter konkunlavens omstødelsesregler eller aftalelavens ugyldighedsregler.

175. Jf. Betænkning nr. 1459/2005 s. 160 f. Derimod nedsættes sikkerheden i det omfang, salgsprovenuet måtte tilgå panthaver.

vis rekonstruktionsbehandling og geldssaneringssag, ikke omfatter aktiver erhvervet efter beslutningen.

I samtlige de nævnte insolvenstilfælle er klokkesletter for afgørelsen mv. det afgørende skæringstidspunkt for fastfrysningen, dvs. for, om aktiver er omfattet af virksomhedspantet eller som ubehæftede tilkommer de almindelige kreditorer. I betænkningen fremhæves, at det vil være tidspunktet for stiftelsen af virksomhedspantet (eller fordringspanitet) og ikke *tinglysmingstidspunktet*, der er afgørende for, om panteretten ligger på den »rigtige« eller »forkerte« side af skæringstidspunktet.<sup>176</sup>

Kurator skal straks efter, at konkursdekretet er afsagt, sende meddelelse herom til virksomheds- og fordringspanthavere, jf. KL § 124, stk. 1. Lignende regler gælder ved rekonstruktion, jf. KL § 11 b, stk. 3, og geldssanering, jf. KL § 208, stk. 5. Bestemmelserne skal sikre, at virksomheds- og fordringspanthavere bliver orienteret om, at der er inddrættet sådanne forhold, at panteretten ikke længere automatisk omfatter nye aktiver.

Særegenene i TL § 47 f, stk. 2, 2. pkt., og TL § 47 f, stk. 3, 2. pkt., kan medføre, at aktiver erhvervet efter skæringstidspunktet kan blive omfattet af virksomhedspantet.

Ifølge § 47 f, stk. 2, 2. pkt., gælder reglen i bestemmelsens 1. pkt. – hvorefter aktiver erhvervet efter skifterettens beslutning om indledning af rekonstruktionsbehandling falder uden for virksomhedspantet (fordringspantet) – ikke, hvis der ved indledningen af rekonstruktionsbehandlingen er indledt geldssaneringssag for pantsætteren. Virksomhedspantet (eller fordringspantet) kan endvidere efter § 47 f, stk. 3, 2. pkt., komme til at omfatte aktiver, der er erhvervet efter skifterettens beslutning om indledning af geldssaneringssag, hvis pantsætterens bo er under konkursbehandling, eller hvis der er indledt rekonstruktionsbehandling.

Disse særegnelser skal modvirke, at der lægges unødige hindringer i vejen for forsøg på at rekonstruere skyldnerens virksomhed under f.eks. en indledt rekonstruktionsbehandling. Dette formål ville forsøktes, hvis f.eks. skifterettens efterfølgende beslutning om indledning af geldssaneringssag skulle medføre, at et virksomhedspant (eller fordringspan) ikke kunne omfatte nye aktiver fra dette tidspunkt.

Derimod vil skifterettens *afsigelse af konkursdekret* medføre, at virksomhedspantet eller fordringspantet ikke kan omfatte nye aktiver fra dette tidspunkt, idet afsigelse af dekretet indleder en endelig afvikling

176. JL Betænkning nr. 1459/2005 s. 182 f.

af virksomheden under hensyn til varetagelsen af kreditorernes  
de interesser.<sup>177</sup>

Under en rekonstruktionsbehandling kan der ikke ske udelukkelse af  
aktiver, som er omfattet af virksomhedspant, jf. KL § 12 d, stk. 1, med-  
mindre panthaver samtykker, eller forholdet er omfattet af undtag-  
serne i § 12 d, stk. 2, om dels omstødelige panterettigheder, dels udeluk-  
lse mod syldestigelse af panthaver.<sup>178</sup>

**4.2.3.3 Hæftelse for omkostninger ved konkursbehandlingen**  
Afsigelse af konkursdecret er betinget af, at den fordringshaver, der har  
begæret konkursen, stiller sikkerhed for omkostningerne ved boets be-  
handling, jf. KL § 27, stk. 1. Hvis midlerne i konkursboet ikke er til-  
strækkelige til at dække de med konkursbehandlingen forbundne om-  
kostninger, dækkes disse via sikkerhedsstillelsen. Har flere begæret kon-  
kursen, påhviler forpligtelsen til at stille sikkerhed dem solidarisk og  
indbyrdes med lige store andele. Særige hensyn til fordringshaveren dæ-  
ler skyldneren kan dog bevirket, at skifteretten kan undlade at kreve  
sikkerhedsstillelse, således at statskassen indstår for omkostningerne ved  
konkursbehandlingen, jf. § 27, stk. 3.<sup>179</sup> Der skal ikke stilles sikkerhed,  
hvis der i forvejen er stillet sikkerhed efter § 11 a, stk. 7, jf. § 27, stk. 2.<sup>180</sup>  
Fordringshaveren hæfter ikke for omkostningerne ved konkursbehand-  
lingen ud over sikkerhedsstillelsen, jf. § 27, stk. 6.<sup>181</sup>

I relation til virksomhedspant suppleres KL § 27 af bestemmelserne i  
§ 27, stk. 4 og 5. Disse regler gælder ikke for fordringspant.

Efter § 27, stk. 4, 1. pkt., skal den eller de panthavere, der på fristda-  
gen, jf. om dette begreb KL § 1, har tinglyst panteret i en virksomheds-  
aktiver (»skyldnerens ejendom«), straks efter afsigelsen af konkursde-  
kretet stille 50.000 kr. i sikkerhed for omkostningerne ved boets be-  
handling. Sikkerhedsstillelsen er obligatorisk, men hæftelsen er subsi-  
diær i forhold til sikkerhedsstillelsen efter § 27, stk. 1, og § 11 a, stk. 7.<sup>182</sup>

77. JL Betankning nr. 145912005 s. 173.

78. Se nærmere Lindencrone og Orgaard: Konkursloven s. 225 f., Henry Heiberg m.fl.: Rekonstruktionsret, 4. udg. (2014) s. 77 f. og Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen: Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.: Rekonstruktion – Teori og praksis (2011) s. 280 f.

Om forholdet mellem KL § 11 a, stk. 7 – om sikkerhedsstillelse for en eventuel efter-  
følgende konkursbehandling ved indledning af rekonstruktionsbehandling – og  
virksomhedspanthavers sikkerhedsstillelse se nærmere Andreas Kærsgaard Mylin i  
Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.: Rekonstruktion – Teori og praksis (2011) s.  
14 f.

Statskassens indstælse, jf. KL § 27, stk. 3, anses som en sikkerhedsstillelse, hvorfor  
virksomhedspanthaverens forpligtelse først indtræder, efter at statskassen har dæk-

Såfremt der er flere virksomhedspanthavere, hæfter de solidarisk for forpligtelsen, men imibyrdes i forhold til pantets værdi, jf. § 27, stk. 4, 3, pkt. iii. En sekundær panthaver i et virksomhedsejerpantebrev hæfter på linje med andre virksomhedspanthavere.<sup>181</sup>

Såfremt der ikke på fristdagen er tinglyst virksomhedspant, påhviler forpligtelserne efter § 27, stk. 4, den eller de panthavere, der har aflyst et virksomhedspant senere end 2 år før fristdagen, medmindre aflysingens under hensyn til omstændighederne fremtrædte som ordinær, jf. § 27, stk. 5. En aflysing af virksomhedspant kan være »ordinær«, hvis den f.eks. er et forretningsmæssigt velgrundet led i gensforhandlingen af vilkårene for et kreditarrangement mellem pantsætteren og virksomheden.<sup>182</sup>

I afgørelsen U 2011.709 Ø blev en banks aflysing af virksomhedspantet kort før konkursens indtræden anset for ordinær. Pantsætter havde i ca. 1 år ikke haft konto i banken og havde over 2 år tidligere skiftet bankforbindelse.

## 5. Særlige spørgsmål

### 5.1 Ejerskifte

Efter nr. 7 c i Almindelige Betingelser (LØSØRE) og Almindelige Betingelser (BIL) forfalder restgælden til indfrielse i sin helhed, hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele deraf overdrages til tredjemand eller sælges ved tvangsauktion. Ved pantsætning af andele i andelsboligforeninger følger en tilsvarende regel af Almindelige Betingelser (ANDEL) nr. 8 e.

Hvis pantekreditor konkret går med til at lade en ny ejer af pantet overtage restgælden, skal et sådant ejerskifte tinglyses. Det er ikke tilstrækkeligt, at den nye ejer underskriver en gældsovertagelseserklæring, således som det kan ske ved overtagelse af pantegælden efter et pantebrev i fast ejendom, jf. TL § 39, stk. 3, der er omtalt foran i kapitel 7, afsnit 2.

181. Se om sikkerhedsstillelsen efter KL § 27, stk. 4, *Pla Moltke Jensen og Gert Nissen i Fuldmægtigen 2011 s. 193 ff.*

182. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg A, L 107, s. 10. For en nærmere behandling af hæftelsen for boomkostninger ved sekundære panthavere i et ejerpantebrev henvises til *Lars Henrik Gam Madsen i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 13 f.*

183. Jf. Rettskrivning nr. 1459/2005 s. 334 f.

Tinglysning i personbogen, bilbogen og andelsboligbogen sker gennem centraltræt og dækker hele landet, og der er derfor ikke længere behov for at tinglyse tidligere – hvor der i anledning af ejerskiftet skulle ske fornyet pantsætning ved den nye ejers hjemting – at foretage en fornyet pantsætning ved pantebrevet i sin højde.<sup>184</sup> Ved U 1998-1594 V er det derfor antaget, at en påtegning om gældsovertagelse måtte antages til tinglysing, bl.a. med ordenshensyn, der var afgørende for afgørelserne U 1979-1078 V og U 1982-188 V (fornyet pantsætning af løsoret ved den nye ejers hjemting ikke længere fandtes at være til stede efter indførelsen af den centrale personbog).<sup>185</sup> Efter indførelsen af digital tinglysing sker påtegningen på pantebrevet i form af et digitalt dokument, jf. TL § 7, stk. 2.

## 5.2 Pantsætterens dispositioner

Den omstændighed, at en løsoregenstand primært er stillet som sikringsobjekt for et mellemvarende med en kreditor (den primære panthaver), er ikke en hindring for, at pantsætteren – med respekt af panthaverens bedre ret – foretager en sekundær underpantsætning af genstanden. Tilsvarende kan pantsætterens kreditorer foretage et (sekundært) udlæg af det pantsatte.

Hvis der til sikring af den primære panthaver er anvendt et ejerpantebrev, skal den sekundære rettighedshaver ud over at sikre sin pantsætning ved tinglysing, jf. § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, og § 47, stk. 2, give meddelelse til den, der ligger inde med ejerpantebrevet, for at forhindre at denne i god tro udvider kreditten, jf. § 42 d, stk. 5, § 42 j, stk. 5, og § 47, stk. 4, der overfører den for fast ejendom gældende bestemmelse i § 12, stk. 3, til ligeledes at gælde for pantebreve i motorkøretejer, andele i andelsboligforeninger og almindeligt løsøre.<sup>186</sup>

Samtlige Almindelige Betingelser indeholder et forbud mod salg af genstanden. Forbuddet manifesterer sig på den måde, at panthaveren kan kræve restgælden indfriet. Panthaveren vil kunne foretage udlæg til forauktionering i den pantsatte genstand, hvis genstanden uden hans samtykke er solgt til tredjemand. Derimod kan der ikke foretages udlæg i den pågældende tredjemanns personlige formue. Om tvangssalg af andele i andelsboligforeninger se bemærkningerne foran i afsnit 3.5.

184. Centraliseringen skete ved lov nr. 281 af 29. april 1992, hvorefter al tinglysing af underpant i løsøre mv. fremtidigt skulle ske ved Retten i Århus.

185. Se Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 226.

186. Se tilsvarende TL § 47 g, stk. 3, om underpant i et ejerpantebrev, der giver virknehedspant.

### 5.3 Retsforsøgning mod pantet

En adgang til også at kunne foretage *retsforfolgning* mod en pantsat genstand trenger sig på som en nødvendighed, idet pantsætteren i modsat fald kunne påberåbe sig panteretten som en selvstabilitet »selvbåndlæggelsen« under omstændigheder, hvor den pantsatte genstands værdi måske var (langt) højere end restgelden til panthaveren.

Det kan ikke anses for aklaret i retspraksis, under hvilke betingelser en foranstændende panthaver kan modsætte sig, at en efterstående rettighedshaver (udlægshaver eller panthaver) tvangrealiserer den pantsatte genstand. RPL § 551, stk. 2, afgør ikke spørgsmålet, idet bestemmelsen blot henviser til, at det »afgøres efter de hidtil gældende retsregler, om panthavere kan modsætte sig vedkommende genstandes realisation«.<sup>187</sup>

Under del U 1993.214 V foreliggende omstændigheder fandtes en udlægshaver ikke at kunne sætte den udlagte genstand på tvangsauktion. U, der havde foretaget udlag i en bil og ønskede denne solgt på tvangsauktion, havde afgivet indstælse for, at underpanthaveren (B), der modsatte sig tvangsauktion, ikke ville lide noget tab herved. Til trods for denne indstælse over for den primært sikrede B fandtes der ikke grundlag for at travige det sædvanlige udgangspunkt, hvorefter en foranstændende panthaver kan modsætte sig, at en udlægshaver realiserer det udlagte. Der blev serligt lagt vægt på, at underpantsætningen angik et »rechts« gældsforhold, hvis afviklingsvilkår var overholdt.

Se også U 1985.962 V, hvorefter udlægshaveren ikke behøver at sætte det udlagte på tvangsauktion for at bevare sin ret, uanset om der »under visse betingelser« – og med respekt af forpanteretten – gives en efterstående udlægshaver adgang til at iværksætte tvangsauktion, med den virkning at undladelse heraf medfører bortfald af udlægget efter RPL § 526, stk. 4.

Hvis pantsætterens frigørelsestid i forhold til den primære panthaver er indtrådt – og primærpanthaveren derved ville komme i fordringshavermora ved at undlade at modtage betaling – kan det dog formentlig antages, at den efterstående rettighedshaver mod sikkerhedsstillelse for primærpanthaverens krav kan skride til realisation, medmindre primærpanthaveren selv straks agter at gennemføre denne.<sup>188</sup>

187. Se herom Bo von Eyben og Peter Mogelvang-Hansen: *Kreditorsforsøgning*, 7. udg. (2013) s. 99.

188. J.F. Carstenen og Reijdam: *Pant* s. 332.

I U 1995.324 V Ø lagde landretten i overensstemmelse med den allgemeine præmisselære i fælleslæren i den juridiske litteratur til grund, at nogle udleghavere i en handelsforetakning, hvilket ikke kunne have modsat sig, at pantebrevene – med respekt til håndfæste, var blevet solgt på en tvangsauktion, såfremt et i pantebrevene foretagne afgørelse – var blevet fremmet til tvangsauktion. Da der var forstået, at af udlegsrekvirenten var blevet fremmet til tvangsauktion. Da der var forstået efter RPL § 526, stk. 4. Se også U 1998.154 Ø.

Sammenholder man resultatet i U 1993.214 V med U 1995.324 V, indebærer forskellen den konsekvens, at der for et udleg, der står efter en underpanteret i lønne, kan komme til at gå op til 10 år, før der indtræder forældelse, jf. forældelseslovens § 25, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, nr. 1 (se foran i kapitel 6, afsnit 2.1.2) mens et udleg, der står efter en håndpanteret, forældes efter 1 år, jf. RPL § 526, stk. 4.

Om forholdet mellem to udleghavere se RPL § 551, stk. 1, hypotesen.

Om forholdet mellem to udlegshavere se RPL § 551, stk. 1, hvorefter en udleger ikke kan modsatte sig, at ældre eller yngre udlegshavere i samme lesove skridter til tvangsauktion. Se hertil U 1994-384 Ø: En kreditor (U1) foretog udlejning i en personbil. Nogle måneder senere foretog en anden kreditor (U2) udlejning i samme bil. U1 overhædte senere udlejningen med et lounepantebrev i bilen. Da U2 senere begærede bilen bortsolgt ved tvangsauktion, modsatte U1 sig dette. Landsretten fandt ikke, at den ældre udlegshaver (U1) kunne omga § 551, stk. 1, ved at ombytte udlejningen med en panteret, efter at U2's udlejning var foretaget.

Om udlægshaverens fortrinsstilling ved virksomhedspant, se § 47 c, stk. 5 (omtalt foran i afsnit 4.2.2.8).

#### **5.4 Oprykningsret og rentetilskrivning**

Det er almindeligt antaget, at den forud for tinglysningsloven udviklede lære om ombytning og abstrakte og individuelle klausuler (*uden klassiske ombytningsslærene*) fortsat er gældende på losoreområdet og – som omtalt nedenfor i kapitel 13, afsnit 2.12 – tillige inden for fordringsområdet.<sup>169</sup> TL § 40 som helhed, herunder § 40, stk. 1, og § 40, stk. 3, er dermed begrænset til at angå forholdet mellem flere rettighedshavere i fast ejendom og kan ikke ved analogi udvides til også at omfatte reguleringen af forholdet mellem flere rettighedshavere i løsøre (eller i en fordring).

Dette indebærer, at der ved løsøre som *deklaratorisk* udgangspunkt gælder et princip om *automatisk oprykning*, når gælden i henhold til den foranstående panteret afvikles eller nedbringes, uanset om der mellem pantsætteren og efterpanthaveren foreligger nogen aftale om opryk-

189. Se til det følgende von Eyben: Panterettigheder s. 346, Blok i U 1986 B s. 73 ff., Carstensen og Rørdam: Pant s. 328 f. og Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 15 f.

ning. Oprykning sker, uanset om nedbringelsen af forprioriteten er ordinær (på forhånd påregnelig) eller ekstraordinær.<sup>190</sup>

Prioritetsstillingen påvirkes ikke af, at den foranstående panthaver transporterer sin panteret til en tredjemand. Dette er baggrunden for, at principippet om oprykning fraviges, hvor den foranstående panteret *ombyttes* – dvs. indsries af pantsætter i forbindelse med stiftelsen af en ny panteret med samme prioritet – hvis der er den fornødne reelle og formelle sammenhæng, således at ombytningen kan sidestilles med transport. Den fornødne *reelle samtidighed* er i al fald til stede, hvor provenuet fra det nye lån anvendes til at indfri det tidligere lån. Kravet om *formel samtidighed* indebærer, at der skal foreligger en aftale om ydelse af det nye lån mod pant på det tidligere låns plads. Ved underpantsætning er det et yderligere krav, at det nye pantebrev skal tinglyses senest samtidig med aflysningen af det tidligere pantebrev.

Ombytningsheren er deklaratorisk og kan fraviges i aftalen mellem efterpanthaveren og pantsætteren, f.eks. i form af en respekt- eller oprykningsklausul, som udelukker oprykning. Ved en *abstrakt klausul* erklaerer den efterstående panthaver sig indforstået med at stå tilbage for et beløb på forprioriteten uden angivelse af nogen bestemt kreditor. Det karakteristiske for en *individuel klausul* er derimod, at efterpanthaveren alene er villig til at stå tilbage for en bestemt angiven kreditor. Respekterer efterpanthaveren et ejerpantebrev på forprioriteten, må det anses for en abstrakt respektklausul – selvom det i klausulen angives, hvem ejerpantebrevet er pantsat til – således at ejerpantebrevet kan pantsættes på ny til en anden panthaver og/eller kan pantsættes sekundært, hvorved pantsætteren i forhold til efterpanthaveren vil kunne udnytte ejerpantebrevets ramme fuldt ud.<sup>191</sup>

TL § 40, stk. 4, kan ikke anvendes analogt på pantebreve i løsøre, hvorfor panteretten for en *renterestance* bevares, så længe der ikke er indtrådt forældelse af rentekravet.<sup>192</sup>

190. Se Blok i U 1986 B s. 79 ff. Se også U 1986 283 H om et løsoreejerpantebrev med prioritet efter et ejendomsforbehold i en bil, hvor kontraktsgelden blev ekstraordinært indfriet.

191. Dette svarer til resultatet i afgørelsen U 1981.212 SH, hvor oprykningssretten dog blev afgivet med den begrundelse, at der ikke var aftalt oprykningssret for efterpanthaveren. Begrundelsen – men ikke resultatet – må anses for forkert. Afgørelsen behandles af Blak i U 1986 B s. 76 ff.

192. Smh. U 1985.74 V, som derimod – efter afgørelserne U 1990.21 H og U 1992.978 H (omtalt foran i kapitel 10, afsnit 1.3) – ikke længere kan opretholdes, når det antages, at et ejerpantebrevs faktive renteangivelse var tilstrækkeligt til at begrunde en forhøjelse af pantsikkerheden. Således også Carstensen og Rundom: Pant s. 330.

## 5.5 Panthaverens dispositioner

Løsørepanthaveren kan efter almindelige regler om fordringers overdragelse overdrage løsørepanteretten til en ny kreditor, jf. bemærkningerne foran i kapitel 5.

Derimod er panthaveren selvagt afskåret fra at træffe dispositioner vedrørende selve pantegenstanden.

## 6. Panterettens ophør

### 6.1 Pantsætterens opfyldelse af pantekravet

Når pantsætteren har opfyldt den sikrede fordring, eller når panthaveren i øvrigt har opnået sydestgørelse for sit tilgodehavende, f.eks. ved modregning, har panteretten opfyldt sit formål, og pantsætteren har herefter krav på, at panteretten aflyses.

### 6.2 Tvangsmæssig gennemførelse af pantekravet

Ved pantsætterens misligholdelse af pantekravet kan panthaveren umiddelbart på grundlag af løsørepantebrevet foretage udlæg i den pantsatte genstand, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 6. Om tvangsfuldbyrdelse på grundlag af et digitalt pantebrev se bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 5, om RPL § 488, stk. 2, 3. pkt., jf. § 581, stk. 2, der – ud over at omfatte digitale pantebreve, der er eller har været tinglyst i tingbogen – finder tilsvarende anvendelse på dokumenter, der er eller har været tinglyst i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen.

Tvangsfuldbyrdelse på grundlag af ejerpantebreve og skadeslosbreve kan dog kun ske, såfremt gældens sterrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne, jf. § 478, stk. 1, nr. 6. Se i øvrigt bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 5, om umiddelbart udlæg på grundlag af pantebreve i fast ejendom.

Ved pantsætterens konkurs overgår retten til at foranledige det pantsatte bortsolgt ved tvangsauktion til konkursboet, jf. KL § 85. Dog kan panthaveren, hvis hans fordring er forfalden, jf. KL § 86, forlange, at boet uden ophold gennemfører tvangsauktionen, såfremt der er forløbet 6 måneder efter konkursens indtræden, uden at boet har begået auktion over det pantsatte.

Panthaveren er ikke separatist, idet han – som nævnt – normalt skal afvente boets gennemførelse af tvangsauktion over det pantsatte løsøre. Ved fordeling af den budsum, der indkommer ved auktionen, skal pant-

haveren ikke vige for lømfordringer og andre fordringer, som normalt er privilegerede krav i tilfælde af en skyldners konkurs. Kun et eventuelt underskud ved boets *administration* af pantet skal udredes forud for panthaverens krav, jf. KL § 87, stk. 2.

Om valget mellem fyldestgørelse i pantet og i en personlig fordring se foran i kapitel 2. De særlige regler om tvangsunderhåndvalg ved pantet i andele i andelsboligsforeninger er omtalt foran i afsnit 3.5, mens reglerne om virksomhedspanthaverens retsforfolgning er beskrevet i afsnit 4.2.3.

### 6.3 Pantrettens ophør uden fyldestgørelse

Løsorepanteretten – men ikke den pantsikrede personlige fordring – falder bort, såfremt den ikke opnår dækning på en tvangsauktion.

Om forældelse og præklusion se foran i kapitel 6.

## 7. Håndpantsætning af løsøre

Løsrehåndpantsætning hører til de traditionelle former for pantsætning. Historisk var pantelånere, hvor private kunder kunne komme ind direkte fra gaden og få lån mod håndpant i deres ejendele, den primære låneadgang for mindrebemidlede.<sup>193</sup> Håndpantsætning af løsøre spiller ikke længere nogen dominerende rolle i finansieringsretten. I visse *enhvervsmæssige* sammenhænge er der dog fortsat behov for at anvende håndpantsætning, f.eks. i forbindelse med belåning af varer, der befinder sig i oplagshuse, på transitlagre eller lignende, idet sikkerhed i varelagre kun vanskeligt har kunnet etableres efter de for underpantsætning af løsøre gældende regler. Som behandlet foran i afsnit 4.2 var en af intentionerne ved indførelsen af reglerne om virksomhedspant – se navnlig TL § 47 c, stk. 3, nr. 2 – at fjerne disse vanskeligheder. Om pantsætning af løsoret i kombination med en samtidig transport på en fordring, der har forbindelse med løsoret, se nedenfor i afsnit 8.

Bortset herfra vil en gengivelse af reglerne om håndpantsætning af løsøre kunne belyse de sikkerhedsarrangementer, hvor genstanden for en sikkerhedsstillelse er et *negotiablet* dokument, der ikke samtidig er et pantebrev. Reglerne om håndpantsætning af negotiable dokumenter, herunder reglerne om udformningen af sikringsakten, bygger på de

<sup>193</sup> Om pantlånervirksomhedernes betydning historisk og de nu gældende regler om udlaan af penge mod håndpant se Lars Henrik Gørv Madsen i Juristen 2014 s. 212 ff.

synspunkter, som retspraksis har anlagt på håndpantsætning af løsere.<sup>194</sup>

En håndpanteret i løsere stiftes – som enhver anden viljesbestemt pantteret – ved en *aftale* mellem de to parter, pantsætteren og panthaveren.

Aftalen er ikke undergivet særlige formkrav, og de i tilslutning til Tl. § 10, stk. 1 og 2, jf. § 43 b, stk. 2, opstillede krav om maksimering eller fiksering af pantegældens størrelse gælder kun for underpantsætning af løsere og fast ejendom – og altså ikke for håndpantsætning af løsere.

## 7.2 Sikringsakten

Til opfyldelse af sikringsakten ved håndpantsætning af løsere kræver at pantsætteren effektivt er berøvet muligheden for at kunne råde over de pantsatte aktiver. Kravet om rådighedsberøvelse indebærer, dels at der skal etableres en effektiv rådighedsberøvelse i forbindelse med stiftelsen af håndpanteretten, dels at den effektive rådighedsberøvelse skal opretholdes under hele pantsforholdets forløb.<sup>195</sup>

Dette indebærer ikke nødvendigvis, at panthaveren får mulighed for at råde over det pantsatte. Det er besiddelsesafgangen i forhold til pantsætteren og ikke besiddelsestilgangen i forhold til panthaveren, som skal gennemføres – og opretholdes under pantsforholdets forløb – såfremt panthaveren skal have fortrinsret til det pantsatte frem for andre, der efter aftale med pantsætteren eller ved retsforfølgning søger at skaffe sig ret over dette.

Der er principielt ikke noget i vejen for, at det håndpantsatte kan forblive hos pantsætteren, blot han afskærer sig fra at kunne råde over det pantsatte, f.eks. ved at overgive panthaveren (samtlige) nøgler til et aflåst lagerrum, hvor det pantsatte befinder sig (»nøglepante«). I de praktiske tilfælde vil panthaveren dog oftest kræve enten selv at få besiddelsen af det pantsatte eller lade en *tredjemand* opbevare dette på panthavers vegne. Har tredjemand det pantsatte i sin varetægt, etableres rådighedsberøvelsen ved, at det på en bindende måde tilkendegives over for den pågældende tredjemand, at det pantsatte ikke uden panthave-

194. Se om rådighedsberøvelse i almindelighed Lars H. Krittensen: *Ehvervfinsansieringsret* s. 27 ff. og Lynge Andersen og Werlauff: *Kreditrettet* s. 158 ff.

195. Se Carstensen og Rørdam: *Pant* s. 306.

rens samtykke kan udleveres til pantsætteren.<sup>196</sup> En rádighedsberøvelse kan principielt være effektiv, selvom den tredjemand, hos hvem det håndpantssatte befinder sig, har en vis tilknytning til pantsætteren, men han skal dog være i en position, der sætter ham i stand til at varetage panthaverens interesser.<sup>197</sup>

Ved håndpantsætning af *omsætningsaktivter* er det næppe i sig selv tilstrækkeligt til at opretholde beskyttelsen i forhold til kreditorer, at det er aftalt, at varer kun kan udtages under panthaverens kontrol. Selv en kontrolleret reduktion af pantet må normalt – medmindre der ligefrem sker en ændring af lánemellemværendet, eller udtagningen af dele af pantet er begrundet i konkrete forretningsmæssige overvejelser – være kombineret med en tilsvarende nedbringelse af lánecengagementet. Det er den manglende kontrol med, at pantet lidt efter lidt udsættes for værdiedgang som følge af udskillelse af dele af pantet, der ud fra et sikkerhedsmæssigt synspunkt reageres imod. Lige så lidt retsordenen kan have principielle indvendinger imod, at en kreditor yder sin skyldner en *blankokredit*, lige så lidt vil der være grund til at lade den tinglige beskyttelse falde bort, når en panthaver efter en – som nævnt – forretningsmæssig vurdering i det enkelte tilfælde går med til at give slip på dele af pantet. Problemet belyses af den nedenfor i kapitel 14, afsnit 3, omtalte afgørelse U 1984.1071 H, der angik håndpantsætning af fordringer.

I forhold til det netop ansørte, hvor nøgleordet er *kontrol*, med at pantsætteren under pantsætters forholds fortsatte forløb ikke får adgang til faktisk at kunne råde over det håndpantssatte, har retspraksis dog anerkendt den modifikation, at pantsætters mulighed for i et begrænset omfang at få adgang til det pantsatte med henblik på forevisning af dette for eventuelle liebhavere ikke uden videre indebærer, at rádighedsberøvelsen kan anses for brudt. Det må dog være en forudsætning, at pantsætters adgang til det pantsatte kontrolleres af panthaveren eller en repræsentant for denne, og at der indgås en klar aftale om udlånstidens begrænsning til et minimum. Disse betingelser ansås ikke at være opfyldt i et tilfælde, hvor en bank havde udlånt et håndpantssat maleri i ca. 7 uger til pantsætteren med henblik på forevisning af maleriet for en mulig liebhaver, og hvor pantsætteren i mellemtiden tilmed var trådt i betalingsstandsning, jf. U 2000.725 Ø.

196. Se til belysning heraf U 1988.368 H, der er omtalt foran i kapitel 4. I den konkrete afgørelse førte andre grunde end det pantsattes placering hos tredjemand til at frakende panthaveren beskyttelse over for pantsætters kreditorer.

197. Jf. Corstensen og Rørdam: Pant s. 303 bl.a. med omtale af afgørelserne U 1971.616 H og U 1982.1167 V, der begge angik pantsætninger af fordringer.

I forhold til pantsætterens *omsætnings erhververe* har panthaveren derimod næppe beskyttelse, selvom f.eks. et udlån af det håndpansatte, sker for en begrænset periode og under tagtagelse af strenge kontraktuer, anstaltrninger. Kravene til rådighedsberøvelse er ikke helt de samme i forhold til kreditorer og i forhold til omsætnings erhververe.<sup>198</sup> Over for pantsætters aftale erhververe er det i højere grad afgørende, at rådighedsberøvelsen faktisk har været effektiv, fremfor om panthaveren (blot) har haft faje til at antage det.<sup>199</sup>

I nogle tilfælde er det antaget i praksis, at rådighedsberøvelse – i hvert fald i forhold til pantsætters kreditorer – måtte anses for opretholdt, til trods for at pantsætteren eller dennes folk uden panthaverens viden havde skaffet sig adgang til det pantsatte, men panthaver med faje gik ud fra, at rådighedsberøvelsen var effektiv.

Se dog i modsat retning U 1993.96 V: Ifølge en håndpansætningserklæring var et håndpansat varelager oplagt ved en speditor, der over for håndpanthaveren forpligtede sig til ikke at frigive varerne uden håndpanthaverens tilladelse. Imidlertid befandt varepartiet sig ved håndpansætningserklæringens afgivelse i lokaler, hvorover pantsætteren havde rådighed uden begrænsninger, og dette forhold blev ikke senere anset. Uanset om håndpanthaveren måtte have været berettiget til at antage, at rådighedsberøvelsen var opretholdt, fandtes der under disse omstændigheder ikke at være forstået en i forhold til pantsætters konkursbo behørig sikring af håndpansætteren. Det synes forudsat i afgørelsen, at panthaveren burde have videt, at det var noget galt med rådighedsberøvelsen.

Hvis panthaveren efter et rimeligt skøn i det konkrete tilfælde har truffet foranstaltninger, der må anses for egnede til at opretholde en effektiv rådighedsberøvelse, vil den omstændighed, at pantsætteren på retsskridig vis skaffer sig adgang til det pantsatte, ikke bevirke panterettens bortfald.

Se U 1995.306 V: Indehaveren af en etableringskonto havde ved svig fået det fulde indestående på kontoen udbetalt. For sikkerhedsretten fandtes reglerne om håndpansat finde anvendelse, og da den i loven foreskrevne sikringsakt var tagtaget, kunne den svigagtige udbetaling af indestående ikke i sig selv afskære skattebesenet fra at gøre

198. *Jf. H. Krag Jespersen i U 1963 B s. 121.*

199. Se i overensstemmelse hermed *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten* s. 161 f., hvorefter panthaverens retsposition over for en pantsætters godtroende aftale erhverver afgøres på objektivt grundlag, mens panthaverens retsposition over for pantsætters kreditorer (f.eks. pantsætters konkursbo) afgøres på subjektivt grundlag.

et håndpanteeret gældende. Det udblevne beløb var fortalt individualiseret, idet politiet havde taget pengene, som indehaveren af kontoen havde overgivet til sin far, i forvaring.

I tilfælde, hvor der for det pantsatte er udstedt et *negotiablet papir*, f.eks. et *konnossement*, vil overgivelse af papiret til panthaveren eller dennes representant være tilstrækkelig sikringsakt, da pantsætteren – i kraft af at de af et konnossement omsatte varer kun må udleveres til indehaveren af konnossementet – herved er berøvet rådigheden over de varer, konnossementet angår.<sup>200</sup> En *registreringsattest* giver derimod ikke den råderet over bilen, som må kræves, hvis besiddelsen af dokumentet skal have betydning som sikringsakt.<sup>201</sup>

Kravene til sikringsakt ved håndpantsætning af løsøre er bl.a. behandlet af *van Eyben: Patenttigheder* s. 321 ff., *Anders Ørgaard: Sikkerhed i løsøre* s. 27 ff., *Carstensen og Rasmussen: Pant* s. 298 ff. samt *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten* s. 158 ff.

### 7.3 Retlige dispositioner over det pantsatte

**7.3.1. Pantsætterens dispositioner og retsforsøgning mod det pantsatte**  
 Mens en effektiv rådighedsberøvelse normalt vil hindre pantsætteren i at udsætte en faktisk råden over det pantsatte, er håndpantsætningen som sådan ikke til hinder for, at pantsætteren foretager en sekundær håndpantsætning af det allerede pantsatte.

Den sikringsakt, som den sekundære håndpanthaver skal iagttage for – for sit vedkommende – at være beskyttet over for aftaler og retsforsøgning, består i en *underretning* til den primært sikrede håndpanthaver. Underretningen skal over for den første håndpanthaver tilkendegive, at denne nu har det håndpantsatte i sin besiddelse, ikke blot på egne men tillige på sekundærpanthaverens vegne, hvorfor det pantsatte ikke uden sekundærpanthaverens samtykke må tilbagegeives til pantsætteren.<sup>202</sup>

Hvis det håndpantsatte befinner sig hos *tredjemand*, er en underretning om stiftelsen af den sekundære ret også bindende for tredjemand, og ønsker han ikke at være bundet til også at varetage rådighedsberøvel-

200. Se om konnossementer *Bent Iversen: International handelsret*, 7. udg. (2012) s. 369 ff.

201. J.L.U. 1982.384 H. Ved afmeldelse af biler i Centralregisteret for Motorkøretøjer og overgivelse af bilernes registreringattester til en financier var der ikke foretaget en behørig rådighedsberøvelse. Dommen er omtalt af *Georg Lett i U 1983 B* s. 109 ff.

202. Smh. U 1978.860 Ø, der er omtalt foran i kapitel 8.

sen for den sekundært stiftede ret, kan han normalt vælge at tilhøre, pantsatte til den primære panthavers disposition.<sup>203</sup> Herudover må en underretning om stiftelsen af en sekundær ret ugentlig medføre, at den primært sikrede panthaver fra underretningen, ved tidspunktet vil være afskåret fra at inddrage nye tilgodehavender.<sup>204</sup> Det vil pantet med prioritet forud for den sekundære rettighedshaver. Det vil være en forudsætning for den sekundært berettigedes adgang til at hørgede håndpanthaver, at det af pantsætningsaftalen mellem pantsætteren og den sekundære rettighedshaver klart fremgår, at yderligere krediter ikke respekteres.<sup>205</sup> Hvis der blot stiftes og meddeles sekundær pantsætning uden angivelse af dennes prioritetsstilling, må dette i almindelighed forstås således, at den sekundære ret respekterer kreditudvidelser i overensstemmelse med aftalen mellem pantsætteren og den primære panthaver.<sup>206</sup> Derimod vil *retsforfølgning* (udlæg eller arrest) altid placeres så bedst muligt.

Krav, som opstår »automatisk«, herunder navnlig en fortsat forrenning af den primære panthavers tilgodehavender samt en eventuel prævision, der refererer sig til det aktuelle skyldforhold, kan ikke anses for »nye tilgodehavender«. Herudover må den sekundære rettighedshaver stå tilbage for tidligere påtagne forpligtelser, herunder bl.a. regreskrav i medfor af kautionsforpligtelser, der først aktualiseres efter tidspunktet for stiftelsen af den sekundære ret, men for hvis vedkommende regreskravet anses påtaget (af primærpanthaveren) allerede på tidspunktet for kautionens stiftelse, jf. principippet i KL § 39.

Så længe det sker med respekt af håndpanthaverens bedre ret, hindrer håndpantsætningen ikke, at pantsætteren sælger, håndpantsætter, underpantsætter eller på anden måde disponerer over den pantsatte genstand. Med samme forbehold kan også *retsforfølgende krediter* foretage retsforfølgning mod pantet, jf. U 1998.154 Ø.

### 7.3.2 Oprykningssret

Spørgsmålet om en sekundær panthavers *oprykningssret* løses efter de almindelige principper, der også gælder for oprykning efter en underpanteret i løbere, se foran i afsnit 5.4. En efterstående panthaver kan derfor rykke op, selvom han ikke på forhånd kan beregne, hvornår pri-

203. Jf. Christensen og Rundam: Pant s. 304 og von Sybøe: Panterettigheder s. 327 f.

204. Smh. bemærkningerne til U 1979.566 H og U 1979.569 H foran i kapitel 10.

205. Jf. Blok i U 1986 B s. 88.

206. Se i øvrigt om dette spørgsmål foran i kapitel 10 og nærmere i kapitel 14.

mærpanteretten afgikkes, og selvom der ikke foreligger nogen aftale herom med pantsætteren.

### 7.3.3 Panthaverens dispositioner

Fot panthaveren repræsenterer håndpanteretten et aktivt, som han, når der ikke er aftalt andet, kan overdrage til tredjemand.

En *frempantsætning*, dvs. en overdragelse af panteretten til tredjemand til sikkerhed for panthaverens gæld til denne, må, jf. det endnu gældende princip i DL 5-7-4, ikke ske for et større beløb end det, panthaveren (frempantsætteren) selv har til gode hos sin pantsætter. Hvis håndpanthaveren frempantsætter pantet for et højere beløb end det, han selv har udlånt til pantsætteren, kan pantsætteren indløse pantet over for frempanthaver ved at betale sin egen pantsikrede gæld.

Frempantsætning af håndpantsat løsøre forekommer ikke særlig hyppigt i praksis. Derimod foreligger der retspraksis om frempantsætning af værdipapirer og ejerpantebreve, som f.eks. vekselerne har fået pant i. Se om denne praksis, bl.a. afgørelsen i U 1984.123 H, foran i kapitel 8.

### 7.4 Panterettens ophør

Om panterettens ophør, som følge af at pantsætteren opfylder den til grund for pantsætningen liggende fordring eller på anden vis medvirker til, at panthaveren opnår fyldestgørelse for sit krav, gælder i principippet det samme som ved opfyldelse og fyldestgørelse af krav, der er sikret ved pantebrev i løsøre. Dog med den forskel, at pantsætteren ved fordringens ophør – i stedet at få det af ham udstedte pantebrev aflyst – kan kræve, at det pantsatte løsøre stilles til hans disposition.

En tvangsmæssig fyldestgørelse i anledning af misligholdeelse af krav, der er sikret ved håndpant i løsøre, sker i form af bortsalg ved tvangsauktion af de pantsatte effekter, jf. RPL § 538 a, stk. 1, 1. pkt. Den praktiske fremgangsmåde i forbindelse med tvangsauktion over løsøre er beskrevet i RPL kapitel 49 og 50.

Som nævnt foran i kapitel 3, afsnit 1, er håndpantsætning hverken bo- eller udlægsafhængig. Forinden håndpanthaveren træffer foranstaltninger til bortsalg ved auktion, skal han derfor blot med en uges varsel ved anbefalet brev til pantsætteren opfordre denne til at opfylde sine forpligtelser, jf. § 538 a, stk. 2, 1. pkt., hvorimod et indledende skridt i form af udlæg ikke skal foretages. Det kan ikke på forhånd mellem parterne indgås aftale om, at pantsætteren frasalder lovens krav

om, at en sådan anmodning skal afgives over for ham, jf. § 538 a, stk. 2, pkt.<sup>207</sup>

Ved realisation af varelagre, som er utsat for hurtig forringelse, vil det efter omstændighederne være muligt at anvende undtagelsesbestemmelser i § 538 a, stk. 2, 1. pkt. («... medmindre omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse et tab ...») med henblik på underhåndssalg inden ugefristens udløb.

Håndpanthaveren fremstår som legitimeret til at oppebære hele den budsum, der indkommer under tvangsauktionen. Dette gælder, selvom budsummen overstiger den pantsikrede fordring, og selvom køberen måtte være klar over dette forhold. Set med køberens øjne kan der faktisk være spørgsmål om dækning til panthaveren for påløbne renter og omkostninger, og køberen bør normalt ikke kunne tvinges til at tage stilling til en vanskelig fordeling af et eventuel overskud.

Se om påløbne omkostninger U 1996.1238 V: En håndpantsætter forsøgte urettmæssigt at fjerne en håndpansat båd, men det lykkedes håndpanthaveren at få bragt båden tilbage igen, hvilket imidlertid medførte ikke ubetydelige omkostninger. Vestre Landsret antog, at håndpanteretten også omfattede disse omkostninger samt renterne heraf. Retten endte dog, at rente af omkostningsbelabet først kunne kreves fra afholdelse af tvangsauktionen over båden, og ikke fra det tidspunkt, hvor udgifterne rent faktisk måtte afholdes, jf. erstatningsansvarlovens § 16 og rentelovens § 3, stk. 5, hvilket reelt indebar, at tabet ved pantsætterens forsøg på urettmæssigt at tilgøre sig båden ikke fuldt ud blev dækket.

Når auktionssalget er sket, er den sikkerhedsret, som eventuelle sekundært berettigede har haft i den pantsatte genstand, gået tabt i forhold til auktionskøberen. Dette gælder, selvom køberen endnu ikke har fået overgivet genstanden. Såfremt købesummen endnu ikke er betalt, kan eventuelle sekundært berettigede kræve optaget som et vilkår i auktionsbetingelserne, at et muligt overskud skal udbetales direkte til dem.

For så vidt angår løsøre anviser lovgivningen ikke andre realisationsformer end dem, der følger af RPL kapitel 49 og 50. Dette er dog ikke ensbetydende med, at andre realisationsformer er udelukket. F.eks. kan det være aftalt mellem pantsætteren og panthaveren, at panthaveren skal være berettiget til at overtage det pantsatte efter vurdering, såfremt det underliggende skyldforhold ikke bliver opfyldt rettidigt.

207. Om anvendelsen af § 538 a, stk. 2, i praksis se U 1989.622 SH, U 1990.935 H, U 1995.611 Ø og U 2001.2239 H. Se i øvrigt Lyngé Anderzen og Werlauff: Kreditretten s. 152 f. Smh. også U 2003.1482 H om et tilfælde, hvor panthaver i en fast ejendom havde fået en uigenkaldelig salgsfuldmagt fra pantsætteren.

En sådan aftale om overtagelse af det pantsatte vil ikke uden videre være bindende for andre tredjemænd, som måtte have rettigheder over det pantsatte. RPL § 552, hvorefter auktionen er bindende for alle, hvis rettigheder over det bortsolgte ifolge den borgerlige rets regler ophører ved tvangssalget, gælder kun, når auktionen er gennemført med hjemmel i RPL kapitel 50 og kan hverken direkte eller analogt anvendes uden for tvangsauktionsområdet.

I følge KL § 91, stk. 1 (dodsboskiftelovens § 10, stk. 6), berøres adgangen til fuldestgørelse af krav, der gyldigt er sikret ved håndpant, ikke af pantsætterens eventuelle konkurs. Håndpanthaveren har med andre ord status som (bo-uashængig) *separatist* og kan som sådan forsøge sin ret uafhængigt af konkursbehandlingen.

Betalingsopsordningen (og ugesfristen) i RPL § 538 a, stk. 2, skal overholdes i forhold til boet, der også har mulighed for at kræve vurdering af det pantsatte, jf. KL § 91, stk. 2.

Som ved andre former for pant gælder, at håndpanteretten kun giver ret til dækning af den gæld, for hvilken pantet er stillet. Når denne gæld betales eller på anden måde ophører, skal det pantsatte udleveres, og panthaveren kan ikke holde det tilbage for at fremtvinge betaling af andre, pantet uvedkommende, krav mod skyldneren.

Om forældelse og præklusion af håndpant se bemærkningerne foran i kapitel 6.

## 8. Alternativ til håndpantsætning

Den særlige udformning af sikringsakten ved håndpantsætning af løsøre medfører, at håndpantsætteren vil være afskåret fra under panteforholdets forløb at benytte dette løsøre, f.eks. maskiner eller andet produktionsmateriel i sin virksomhed. Af denne grund vil en håndpantsætning af løsøre ud fra et erhvervsmæssigt synspunkt ikke altid være lige attraktiv.

På denne baggrund kan det ikke overraske, at erhvervslivet har søgt at udvikle nye sikringsformer, som både kan tilfredsstille potentielle långiveres krav om inddækning af de økonomiske risici, der er forbundet med enhver kreditgivning, og som samtidig tillader, at pantsætteren uanset pantsætningen fortsat kan nyttiggøre den kapital, der er bundet i de pantsatte løsoreaktiver.

En *underpantsætning* af løsøre, navnlig muligheden for at pantsætte driftsmateriel mv. under ét – jf. foran om TL § 47 b, stk. 2, og § 47 c, stk.

3, om flydende pant – vil efter omstændighederne kunne dele sig op  
vind lige mellem låntager og financier.

En anden mulighed er en konstruktion, der bygger på de elementer,  
der er karakteristiske for håndpantsætning, og dem, der har gjort belæ-  
ning af simple fordringer, f.eks. i formen *factoring*, til et praktisk og  
brugbart alternativ til andre sikringsformer. Se om factoring nedenfor,  
kapitel 13.

Det er berørt foran i afsnit 7, at den rådighedsberøvelse, som udgør  
sikringsakten ved håndpantsætning af losøre, ikke nødvendigvis inde-  
bærer, at det pantsatte losøre under panteforholdets forløb skal befinde  
sig i *håndpanthaverens* varetægt. Sikringsakten kan være fuldt effektiv i  
forhold til såvel kreditorer som aftalehververe, når det pantsatte be-  
finder sig hos en *tredjemand* under omstændigheder, hvor denne har er-  
klæret sig indforstået med at besidde det pantsatte tillige på panthave-  
rens vegne.

Hvis tredjemand har det pantsatte i sin varetægt i sin egen skab af  
*lejer* af tingene, kan den, der finansierer *udlejeren* (ejer af de pantsatte  
ting), efter det anførte sikre en (hånd-)panteret i tingene ved en herom  
til lejeren afgivet erklæring.

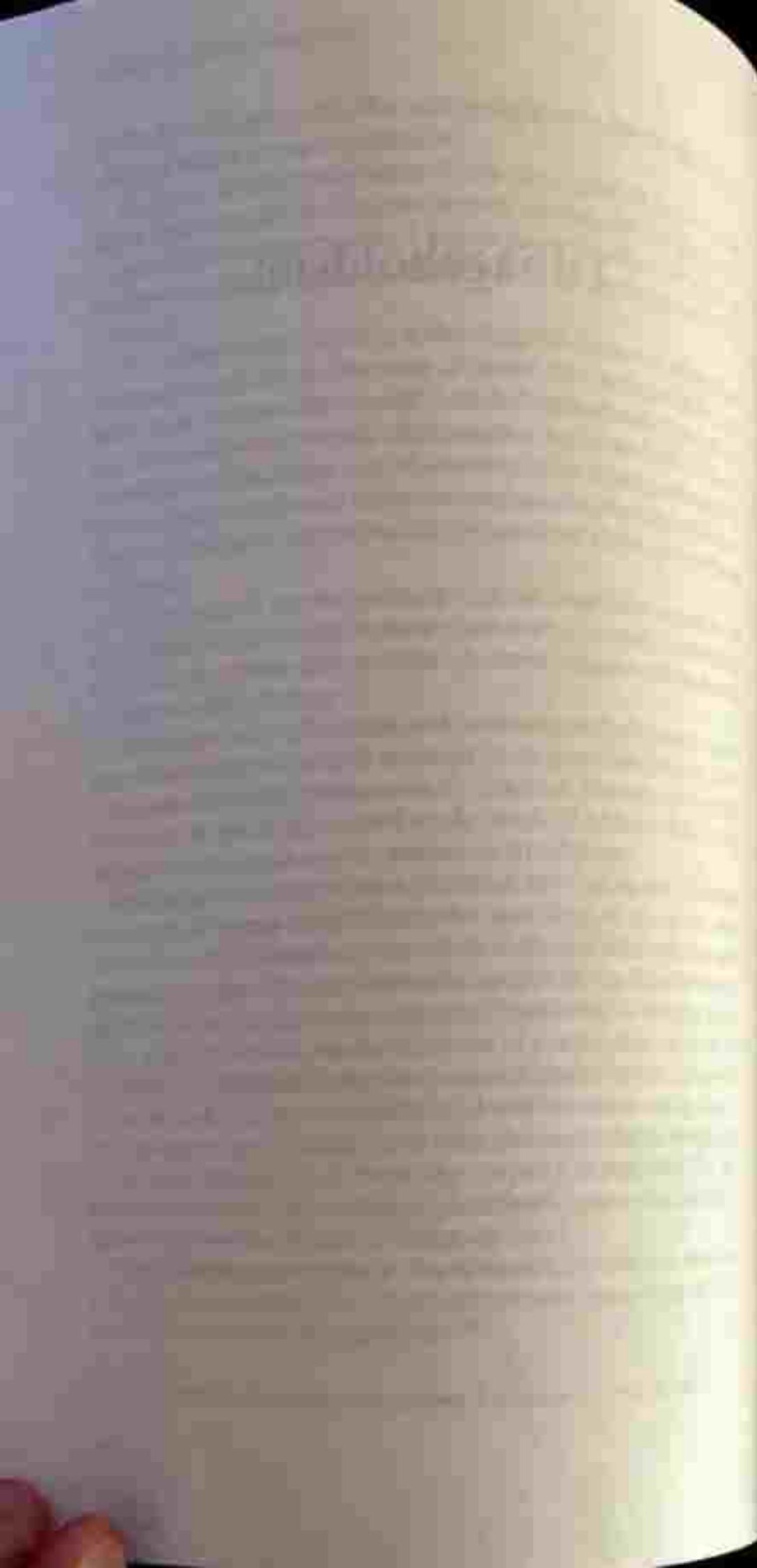
Panthaveren kan – efter aftale med pantsætteren (udlejeren) – sup-  
pliere denne sikkerhed ved at få transport på de periodiske ydelser (leje-  
afgift), som lejeren skal præstere over for udlejeren. Herved opnår pan-  
haveren, at de ydelser, lejeren skal betale, indgår til ham til afskrivning  
på hans tilgodehavende over for pantsætteren (udlejeren).

Panthaveren er endvidere sikret i tilfælde, hvor ydelserne udebliver  
som følge af lejeren misligholdelse eller som følge af opsigelse eller  
andet ophør af lejekontrakten. Den i forbindelse med sikkerhedsarran-  
gementets stiftelse til lejeren fremsendte meddelelse om håndpantsæt-  
ningen af de genstande, der var omfattet af lejaftalen, vil nemlig inde-  
bære, at disse genstande nu skal udleveres til panthaveren og ikke til  
pantsætteren (udlejeren). Under disse omstændigheder har panthaveren  
fortsat bevaret sin over for omverdenen sikrede håndpanteret og kan –  
hvis han ikke vælger at se tiden an og f.eks. give pantsætteren mulighed  
for at udleje genstandene til en ny lejer – opnå fyldestgørelse for sit  
(rest-)tilgodehavende, i det omfang de pågældende lejegenstandes realis-  
sationsværdi strækker til under en tvangsauktion.

Et kreditsikringsarrangement af den skitserede karakter kan tankes  
at få praktisk udbredelse, f.eks. ved pengeinstitutters finansiering af lea-  
singelskabers udleje af edb-materiel mv.<sup>208</sup>

208. Se nærmere om disse sikkerhedsarrangementer Bent Iversen i U 1989 B § 422 ff.





## Tilbageholdsret

Under visse betingelser har den, der besidder en genstand tilhørende en anden person, adgang til at holde tinget tilbage, indtil ejeren opfylder en ham påhvilende forpligtelse til at præstere en ydelse. Formålet med udøvelse af en sådan *tilbageholdsret* er at legge et pres på ejeren af genstanden for på den måde at motivere ham til at opfylde sin forpligtelse.

Tilbageholdsretten minder om håndpanteretten. I begge tilfælde er ejeren afskåret fra at udeve en faktisk råden over sin genstand. Forskellen er imidlertid, at mens håndpanthaveren har mulighed for at søge sig fyldestgjort i genstanden ved uden forudgående udlæg at sætte den på tvangsauktion, jf. foran i kapitel 11, kan den, der udeover tilbageholdsret (tilbageholderen/retinenten), ikke søge sig fyldestgjort i genstanden, for han har erhvervet et sædvanligt eksekutionsgrundlag – typisk en dom over skyldneren – og dernæst har foretaget udlæg i genstanden.

Slegtskabet med panteretten er bl.a. kommet frem i U 1982.295 SH, der i medfør af KL § 70 eller bestemmelsens analogi omstodte en revisors tilbageholdelse af diverse regnskabsmateriale. Tilbageholdelsen skete inden for den i § 70 gældende frist af 3 måneder før fristdagen, og var i det væsentlige sket med henblik på at sikre et tidligere stiftet tilgodehavende. Tilbageholdelsen blev dog opretholdt for den del af revisorens tilgodehavende, som vedrørte arbejdet med det tilbageholdte regnskabsmateriale.

Tilbageholdsretten har baggrund i gensidighedsforholdet mellem på den ene side kravet mod skyldneren (f.eks. retinentens krav på vederlag) og på den anden side retinentens ydelse og besiddelse af genstanden. Derved minder tilbageholdsretten (»retentionsretten«) om både detentionsretten (»ydelse mod ydelse«) og den udvidede modregningsadgang for konnekse krav, som kan begrundes med afhængighedsforholdet mellem parternes forpligtelser. En væsentlig forskel er dog, at mens den berettigede i disse tilfælde nægter at erlægge egen ydelse, er retentionsretten kendtegnet ved, at retinenten holder skyldnerens ting tilbage.<sup>1</sup>

1. Se i øvrigt afgrensningen i forhold til panteretten og detentionsretten foran i kapitel 1.

Et af kerneområderne for tilbageholdsretten – tilfælde, hvor en genstand er indleveret til reparation, og en aftalt kontant betaling ikke har vært opfyldt – dokumenterer klart det praktiske behov for anerkendelse af retten til at holde tilbage. Modsat er der også et hensyn til tage til den tilbageholdsretten gøres gældende over for. Denne har normalt ikke accepteret, at hans modpart holder genstanden tilbage. Den pression, som tilbageholdsretten kan indebære, kan udvikle sig til at stå i et urimeligt misforhold til det, retinrenten vil opnå ved at holde tingen tilbage. På denne baggrund må betingelserne for rettens udøvelse afspejle en afgøring af rimelige hensyn til begge parter. Retinrenten er *objektivt ansatlig*, hvis han udeover tilbageholdsret, uden at betingelserne herfor er opfyldt, f.eks. fordi det påberabte krav mod skyldneren ikke består i forneden omsfang.<sup>2</sup>

De almindelige regler om tilbageholdsret (den legale tilbageholdstet) har udviklet sig i retspraksis. Lovbestemmelser om tilbageholdsret må som udgangspunkt ses som kodifikation af de i praksis udviklede principper. De almindelige betingelser for tilbageholdsret finder derfor anvendelse, medmindre loven fraviger disse.

Lovbestemmelser om transportørens tilbageholdsret i godset findes f.eks. i luftfartlovens § 102, CMR-lovens § 18, stk. 2, samt i sølovens §§ 270 og 345, stk. 3.<sup>1</sup> Den, som har bygget eller repareret et skib, kan udsætte tilbageholdsret over skibet til sikkerhedsforsyning i anledning af bygningen eller reparasjonen, jf. sølovens § 54. I kommissionsforhold har kommissionären panteret i godset for sit krav mod kommittenten, jf. kommissionslovens §§ 31-36. Har kommissionären ifølge hvert modtaget prævet menstre eller andet, som tilhører kommittenten og ikke er bestemt til salg, kan kommissionären udsætte tilbageholdsret i dette, jf. kommissionslovens § 39. Handelsagenten har tilbageholdsret som kommissionerer, jf. handelsagentlovens § 7, jf. kommissionslovens § 39.

- 
2. Jf. Gomarid: *Obligationret* 2. Del, 4. udg. (2011) ved Torsten Iversen s. 103 f., men anderledes Anders Ørgaard: *Sikkerhed i løsore* s. 172.
  3. Se generelt om transportørs og speditørs retentionaret Lise Skarby i *Suum Cuique* s. 204 ff. og Per Vestergaard Pedersen: *Transportret* (2008) s. 156 ff., som begge argumenterer for en mere vidtrækende retentionsret for transportørs og speditørs berunder for en udvidet tilbageholdsret i godset også for mindre fragtkrav. Det er dog ikke grundlag for en sådan særstatus til skade for de øvrige kreditorer, jf. også Søren Brækhus: *Omsetning og kredit* 2, 3. udg. (2005) s. 591 ff. Betragtningerne har heller ikke støtte i retspraksis, idet bemærkes at dele af den transportretlige retspraksis om »tilbageholdstet« ikke vedrører den legale retentionsret, men aftalt tilbageholdsret eller håndpant. Se også Lynge Andersen og Werlauff: *Kreditretten* s. 141.

En aftalt tilbageholdsret kan gå videre end den legale tilbageholdsret, men i forhold til tredjemand kan en aftalt tilbageholdsret ikke opnå videregående retsvirkninger end håndpant.<sup>4</sup> Tilbageholdsretten kan begrænses ved aftale. Om indskrænkende for tolkning af en aftalt begrensning se U 1983.48 H om en plastikposefabrikants tilbageholdelse af en maskine, der tilhørte den kunde, som aftog plastikposerne.

## I. Genstanden for tilbageholdsret

Tilbageholdsret kan som almindelig regel gøres gældende over alle arter af genstande. Tilbageholdsret kan formentlig i ganske særlige tilfælde tillige udores i fast ejendom, f.eks. hvis en ejendomshandel ophæves som følge af selgerens misligholdelse, jf. U 1957.80 H, hvor køberen af en fast ejendom fik medhold i, at han kunne holde ejendommen tilbage, indtil den kontante del af købesummen var tilbagebetalt. Tilbageholdsretten blev i dette tilfælde støttet på en analogi af KBL § 57.<sup>5</sup>

Det er normalt uden betydning, om der til den tilbageholdte genstand er knyttet nogen økonomisk værdi, som kan opgøres i penge efter en almen målestok. Tilbageholdelse af f.eks. dokumenter mv. kan dog efter omstændighederne legge et så uforholdsmæssigt stærkt pres på skyldneren, at tilbageholdsretten må nægtes, f.eks. ved tilbageholdelse af forerbevis over for en erhvervschauffer. Det samme kan gælde regnskabsmateriale, som en bogføringspligtig skyldner nødvendigvis må have i sin besiddelse for lovligt at kunne drive sin forretningsvirksomhed. Skriftlige fuldmagter kan ikke tilbageholdes, jf. AFTL § 16, stk. 2, og U 2000.1880 Ø. At der er tale om personlige effekter medfører ikke i sig selv, at pressionen ikke er proportionel.<sup>6</sup>

U 1990.4!2 Ø: En klient, der havde afleveret regnskabsmateriale mv. til sin revisor, R, døg ved døden, og hans bo blev behandlet som insolvent gældsfragtelsesbo. R ville udøve tilbageholdsret i materialet for sit honorar. Landsretten fandt imidlertid, at tilbageholdsretten måtte vige over for dødsboet af hensyn til dettes behandling og afslutning. Afgørelsen er på linje med U 1971.266 H, hvor en ejendomsmægters tilbagehol-

4. Jf. *van Eyben: Panterettigheder* s. 415.

5. Se om dommen *van Eyben: Panterettigheder* s. 396 ff. Se dog *Iller* i U 1959 B s. 78 med henvisning til U 1940.684 H.

6. Jf. landsrettens afgørelse i Fuldmægtigen 2012.82 V, hvor et flyttefirma tilbageholdte kundens og hendes soas personlige indbo. Fogedretten havde nægtet tilbageholdsret. Se også Fuldmægtigen 2012.81 V om lejers indbo taget i forvaring af politiet under en evakueringsforretning.

dele af et tingjyst udløserpartebrev fandtes uberettiget, sammen med U 2006-1291 V, at et revisionsfirms tilbageholdelse af bilagsmateriale skulle vige for en klientens konkursbo af hensyn til behandling af boet. Se også U 2010-1793 O, hvor et advokatfirma ikke kunne tilbageholde sagssakter over for klientens konkursbo. I U 1997-2194 fandtes det rettigt, idet tilbageholdelse af materialet fandtes at legge et uforholdsmedmængt press på klienten, der ville ifølge badeansvar ved for den anden side U 1981-141 O om en advokats tilbageholdelse af nogle dokumenter til sikkerhed for et salgskrav på 145 kr. over for en klient, der var kommet under konkurs. Tilbageholdelsesretten fandtes ikke opretholdes, idet der ikke var anført tilstrækkeligt vægtige grunde for tilbageholdelse af dokumenterne. Forskellen mellem retentionsret og den videre adgang til at holde egen ydelse tilbage efter reglerne om retentionsret illustreres af Fuldmægtigen 2012-103 V. En revisor udøvede tilbageholdelsesret for sit tilgodehavende i anledning tekn., edb-bogholderi og edb-balance, som var udarbejdet af revisor på baggrund af bl.a. regnskabsbilag m.m., som revisoren havde modtaget fra selskabet, men som var blevet returneret. Selskabet havde ikke fået udarbejdet årsregnskab og var derfor af Erhvervs- og Selskabstyrelsen taget under behandling med henblik på tvangsaftaling. Landstetten tog ikke udleveringspræmien med til følge, da revisor som udgangspunkt havde tilbageholdelsesret for sit tilgodehavende i den forarbejdning af regnskabsmaterialet, som revisor havde foretaget i form af anlægskortotek, edb-bogholderi og edb-balance, og da det ikke var godtgjort, at selskabet ikke ville være i stand til at kunne rekonstruere et regnskab til brug for årsregnskabsafslutningen.

Også andre forhold kan begrunde, at tilbageholdsretten må vige. Des synlige bører af et *andtsværk* – dvs. det fysiske medium, som indeholder værket, f.eks. en forfatters manuskript – kan holdes tilbage. Retinenten kan dog ikke uden forfatterens samtykke udgive manuskriptet, seh. ophavsrettslovens § 62 om forbud mod kreditorforfølgning.

## 2. Tilbageholdsrettens omfang

Tilbageholdsretten er i første række et instrument, der skal skabe en *pression* i forhold til modparten for derved hurtigt og frivilligt at skaffe dækning for et krav.<sup>7</sup> Denne betragtning fører til, at også tilbageholdelse af genstande uden værdi normalt vil være berettiget. Hvis skyldneren ikke betaler, sikrer tilbageholdsretten i anden række, at retinenten kan

7. JL Hennings Skovgaard i U 1986 B s. 356.

blive fyldesgtjort i genstanden, fordi retentionsretten reserverer pladsen for retinentens senere udleg.

Formålet med tilbageholdsret tilsiger, at skyldneren ikke kan påberæbe sig, at den genstand, der holdes tilbage, har en langt *højere værdi* end det krav, som søges opfyldt, jf. U 1940.593 V. Navnlig under hensyn til at en tilbageholdsret i almindelighed kan afværges ved sikkerhedsstiltele, kan skyldneren normalt ikke kræve at få adgang til at ombytte en værdifuld genstand med en genstand, der er mindre værdifuld. Et modsat standpunkt kan eventuelt hævdes, såfremt det, der holdes tilbage, er deleligt. Som eksempel kan nævnes, at der til et autoværksted er indleveret flere biler tilhørende skyldneren, og at én af bilerne værdimæssigt utvivlsomt kan dække reparatørens krav. Skyldneren kan dog kun kræve de øvrige biler frigivet i det omfang, værkstedet fortsat har tilbageholdsret for samtlige krav. Det skal derfor være den fornødne konneksitet mellem besiddelsen af den tilbageholdte bil og den del af værkstedets krav, som stammer fra reparation af de øvrige biler.

### 3. Kravet mod skyldneren

Det krav, som søges opfyldt gennem tilbageholdsretten, skal være *forfaldent*.<sup>8</sup> Derimod kan det ikke kræves, at størrelsen af kravet er endeligt fastslættet, f.eks. ved dom, jf. U 1940.961 Ø og U 2009.1716 Ø.<sup>9</sup> Foruden hovedkravet vil tilbageholdsretten omfatte krav på renter og øvrige omkostninger.

Hvis retinenten indrømmer skyldneren henstand med betaling af ydelsen, vil forudsætningen for udøvelse af tilbageholdsret som regel ikke længere være til stede, idet forholdet herved har udviklet sig til et kreditarrangement. Selvom kravet ikke er forfaldent, må genstanden dog kunne holdes tilbage, hvis der er en til vished grænsende sandsynlighed for, at kravet ikke vil blive opfyldt til forfaldstid (anteciperet

8. Jf. U 1998.781 Ø, som nægtede leasingtager tilbageholdsret i den leasede genstand for krav på tilbagebetaling af depositum. Smh. også Sø- og Handelsrettens afgørelser i sagerne SH2008.P-8-08 og SH2009.P-6-08, hvor retten dog primært begrunder resultatet med manglende konneksitet mellem lejernes besiddelse af de pågældende biler og kravet på tilbagebetaling af depositum, hvilken begrundelse forekommer mere diskabel.

9. Kravet skal naturligvis eksistere, jf. Fuldmægtigen 2014.8 V.

misligholdelse).<sup>10</sup> Tilbageholdsret kan udores over for et konkursende selskab selvom kravet ikke er forfaldent.<sup>11</sup>

Normalt kan tilbageholdsret ikke afvises på grund af beskuffenhedsprincippet, dvs. det krav, som kræves opfyldt. Derimod skal der bestå den formelle konneksitet mellem krav og besiddelse, jf. herom nedenfor i afsnit 5.

Een genstand solgt på kredit uden sikkerhed, kan selges ikke udover retten til at få betalt den købesummen i dokumentet, som er nødvendige for købers anvendelse af genstanden, jf. U 1991.771 V. S. der havde solgt en bil på kredit uden ejendomsforbehold, næpse, da købesummen ikke blev betalt, at udlevere bilens registreringssattest til en vognkøber af bilen. S tilpligtedes at udlevere attesten, da tilbageholdelse af denne i øvrigt fælde som det foreliggende, hvor bilen var solgt på kredit, ikke såd at tjene til gavn for gavn eller sikring af S' betalingskrav for bilen.

I praksis er tilbageholdsretten navnlig blevet påberåbt og anerkendt i følgende grupper af tilfælde, der dog ikke er udtømmende:

- Tilfælde, hvor en genstand er blevet overgivet til en anden med anmodning om reparation eller foretagelse af anden foranstaltung vedrørende genstanden.
- Tilfælde, hvor en person uden anmodning har foretaget en handling, som har været nødvendig for at undgå tab for en anden, der selv har været forhindret i at varcage sine anliggender, f.eks. hvis retinenten har fundet en andens ting og i denne anledning har haft udgifter til bevaring af tingen og til eventuel fremlysning af ejeren (»negotiationsgestio«).<sup>12</sup>
- Tilfælde, hvor retinenten tilbageholder ting, der er kommet i hans besiddelse, og som har voldt skade på retinentens formueaktivter, f.eks. hvis en bil har gennembrudt hegnet hos en husejer, og bilens ejer herefter har efterladt bilen på stedet. Betingelsen, om at ejeren har efterladt bilen, skal være opfyldt, idet retinenten i modsat fald ikke kan antages at være kommet lovligt i besiddelse af det tilbageholdte, se i øvrigt nedenfor i afsnit 4 om dette besiddelseskrav.
- Tilfælde, hvor en husvært eller hotelejer har krav på en lejer respektive en hotelgæst, som har forladt lejligheden eller hotelværelset uden

10. J.E. Anders Ørbaard: Sikkerhed i lovene s. 172 samt Carstensen og Rordam: Pant s. 376.

11. H. von Eyben: Panterettigheder s. 401.

12. Når politiet tager boluet i forvaring ved fogedrettens udsættelse af lejer, påhvile udgifterne herved ejeren af boluet efter de almindelige principper om uanmodt forretningsforetak, hvorfor politiet har tilbageholdsretten for udgifter til transport og opbevaring af boluet, jf. Fuldmægtigen 2012.81 V.

at opfylde værtens (hotelejerens) krav i anledning af opholdet. Også i disse tilfælde kan der dog opstå tvivl om, hvorvidt husværtens (hotelejerens) lovligt har besiddelsen af det efterladte (afsnit 4), og om der er den fornødne konneksitet mellem krav og besiddelse (afsnit 5).

#### 4. Besiddelsen

Et krav om (lovlig) besiddelse af den genstand, som holdes tilbage, udtrykker den grundlæggende betingelse, at retinenten skal have en sådan magt over genstanden, at han er i stand til faktisk at hindre udlevering af genstanden til skyldneren eller andre, jf. U 1973.229 Ø. Det må antages, at kravene til rådighedsberøvelse er de samme ved håndpant og tilbageholdsret, herunder at betingelsen er opfyldt, hvor *tredjemand besidder genstanden på retinentens vegne*.<sup>13</sup> I forlængelse heraf må det antages, at der kan etableres sekundær tilbageholdsret.<sup>14</sup> Som eksempel kan nævnes, at ejeren af en bil indgår aftale dels med et værksted om bilens motor, dels med en autolakerer. Værkstedet kan herefter udlevere bilen til autolakereren, hvis denne påtager sig at besidde bilen på værkstedets vegne, og således at værkstedet modsat også kan besidde bilen på vegne af autolakereren til sikring af dennes sekundære tilbageholdsret, når bilen returneres til værkstedet.<sup>15</sup>

U 1973.229 Ø: Advokat A havde af S, der var flyttet fra Danmark til udlandet, den generalfuldmogni til at realisere S' forretning og til at dække ethvert krav, der måtte opstå i forbindelse hermed. Efter at A, der forgives havde sagt at sælge forretningen, havde ladet dennes inventar indleveret til et auktionsfirma, søgte en af S' kreditorer, K, efter forretaget udtaget at opnå fyldestgørelse ved bortsalg af det udlagte på tvangsauction. Landsretten antog, at A havde inventaret i sin besiddelse på en sådan måde, at

13. Se U 2014.3239 V, hvor en lastbil var i retinentens besiddelse, selvom den var sendt til dennes underleverandør til lakering.

14. Se *Sjur Brækhus: Omsetning og kredit 2, 3. udg. (2005)* s. 579 og utsyn dom afsagt af Østre Landsret den 25. juni 2012 i sag B-3387-11.

15. Om sekundær tilbageholdsret se nu også *Bjørn Wittrup i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014* s. 35 ff., som bl.a. gentager autolakeréteksemplet (uden henvisning til 4. udgave af nærværende fremstilling). Det er næppe rigtigt, når forfatteren udbygger eksemplet og antager, at autolakereren også efter udleveringen af bilen til værkstedet kan give værkstedet meddelelse om tilbageholdsret, blot det sker, inden bilen udleveres til ejeren. Fra autolakerens udlevering og til meddelelsen kommer frem til værkstedet, har ingen i så fald besiddet bilen på vegne af autolakereren. Den ubetingede udlevering til værkstedet må derfor sidestilles med en frivillig udlevering til ejeren selv, hvor ved tilbageholdsretten bortfalder.

hans til sikkerhed for sit krov på saler kunne udøve tilbageholdssret over tilbageholdssretten over rettigheden om for K. Auktionsfirmat hende under sagen erklæret, at effekterne kan være værdierne ved med A's samtykke.

Selvom kravene til rådighedsberøvelsen er de samme ved håndpåtagt og tilbageholdssret, er begründelsen en anden: Håndpanteretten følger af pantsætningsaftalen med skyldneren, mens rådighedsberøvelsen er den fornødne sikringsakt over for pantsætters kreditorer og godtroende aftaleerhververe; tilbageholdssretten er begrundet i besiddelsen af genstanden og besiddelsens forbindelse til retinentens fordring mod skyldneren.<sup>16</sup> Hvis retinenten uden at få dækket sit tilgodchavende friwilligt udleverer den tilbageholdte genstand til skyldneren, vil tilbageholdssretten dog desfor normalt bortfalde, fordi den magt over det tilbageholdte, som besiddelsen er udtryk for, ikke længere er til stede.<sup>17</sup> Tilbageholdssretten bortfalder, selvom udleveringen er sket ved en fejl, jf. U 1981.321 V. Retinenten mister derimod ikke tilbageholdssretten, hvis skyldneren kommer i besiddelse af genstanden ved selvtagt, jf. U 1974.792 V. Tilsvarende gælder, såfremt udleveringen er sket under omstændigheder hvor skyldneren har udvist svig over for retinenten, jf. U 1993.106 V.

U 1993.106 V: A havde fået sin bil repareret hos B, der kravede sit arbejde betalt. Da bilen kunne udleveres. Efter råd fra sin bank betalte A derpå reparationsregningen med en check, som han imidlertid straks tilbagekaldte efter at have fået bilen udleveret. Da A således havde fået bilen udleveret ved svigagtig auford, blev B's begæring om på ny at blive indsat i besiddelsen af bilen ved en umiddelbar fogedfortreibung taget til fulge.

Det kan i forbindelse med udleveringen af genstanden aftales, at tilbageholdssretten *forbeholder*. Meningen hermed er, at retinenten skal have en lige så gunstig stilling i forbindelse med en eventuel realisation af genstanden, som tilfældet ville være, såfremt han havde opretholdt besiddelsen. Frigives genstanden til skyldneren, vil en sådan aftale være bindende for skyldneren, men kan ikke anses for beskyttet over for resforsøgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe. Medfører aftalen, at skyldneren returnerer tinget til retinenten, må tilbageholdelsen

16. Denne forskel synes overset, når *Nanna Louw og Tina Thomsen*: Tilbageholdssret s. 9 ff. argumenterer for, at midlertidige udlaa eller udlevering kan forenes med massonettet.
17. JE U 1917.147 LOHS, hvor ejeren af en repareret motorcykel ikke kunne kræve motorcyklen udleveret til en prøvemot, da han ikke havde tilbuddt at stille sikkerhed for reparationsregningen.

anses for reetableret ved tilbagegivelsen, men med virkning fra tids punktet for den 2. modtagelse.<sup>18</sup> Dette tidspunkt bliver derfor afgørende i forhold til omstændelsesreglerne, herunder KL § 70, og for tilbageholds rettens prioritetsstilling, se herom i afsnit 6. Retinenten bevarer derimod sin fortrinsret, hvor rådighedsberøvelsen opretholdes, fordi gen standen i stedet overgives til en tredjemand, som har fået underretning om ordningen.

## 5. Konneksitetskrav

Manglende »konneksitet» mellem krav og besiddelse kan undertiden føre til begrænsning af anerkendelse af tilbageholdsret.<sup>19</sup>

Konneksitetsbetingelsen skal hindre, at retinenten på tilfældig vis bliver bedre stillet end andre kreditorer. Hvis kravets opstæn ligger forud for besiddelsen, er konneksitetsbetingelsen normalt ikke opfyldt. Eksempelvis er der ikke den fornødne forbindelse mellem krav og besiddelse, hvis et autoværksted, der har et tilgodehavende i anledning af reparation af en bil, og uden forbehold har udleveret bilen til skyldnen ten, senere kommer i besiddelse af bilen på ny, f.eks. med henblik på en ny reparation af samme bil, se om sådanne tilfælde bl.a. U 1923.943/3 Ø, U 1969.457 V og U 1971.348 V.

Ved – f.eks. i reparationstilfældene – at stille krav om, at det skal være den individuelle reparation og den individuelle besiddelsestagen, der skal begrunde eksistensen af tilbageholdsretten, synes retspraksis at være indstillet på, at udøvelsen af tilbageholdsret må underkastes en begrænsning, enten ud fra *rimelighedsbetragtninger* eller i kraft af et almindeligt gældende tingsretligt *specialitetsprincip*, der – anvendt på tilbageholdssituationen – krever en snæver forbindelse mellem besid delse og krav.<sup>20</sup>

Det er undertiden vanskeligt at fastslå, om konneksitetskravet er opfyldt, jf. f.eks. U 1982.1042 V, hvor spørgsmålet var, om en *udlejer* af nogle staldbygninger til sikkerhed for et krav mod en lejer, der havde misligholdt lejemålet, kunne holde et antal små priser, der befandt sig i staldbygningerne, tilbage. Lejeren var blevet utsat af bygningerne ved en umiddelbar fogedforretning. Under hensyn til at udlejeren ikke forud for

18. J.L. Carstenen og Randam: Pant s. 382.

19. Om konneksitet som betingelse for udøvelse af tilbageholdsret se Pia Moltke Jensen: Konneksitet (2007) s. 209 ff. og Ormulf Øyen i TIR 1998 s. 711 ff.

20. H. Henning Skovgaard i U 1986 B s. 355.

fogedformningen lovligt havde haft grisene i sin besiddelse, fandtes herved ikke nogen den tidligere lejer ikke at kunne danne grundlag for tilbageholdssret.<sup>21</sup> Anmodt om et retstillingen mellem en hotelvært og hotelgæst fører disse betragtninger til, at hotelværtens tidligste kan anses at være retmæssig besidder – og dermed have ret til at hække gæsten efterindie ting tilbage – når gæsten definitivt har forladt hotellet uden at have vist til at betale regningen for opholdet. Forst på dette tidspunkt må gæsten anses til at have opgivet besiddelsen af effekterne.<sup>22</sup> Se også Fuldmægtigen 2014 160 Ø om indlæg af tre lejede containere hos et »containerhotel«, hvor udlejer havde skiftet kunder og skyldig leje. Udlejer kunne ikke udøve tilbageholdssret i effekterne i containerne, da han ikke havde haft selvstændig rådighed over effekterne.

Konneksitetskravet har skabt særlige problemer i *ansættelsesforhold*, hvor arbejdsgiveren i forbindelse med ansættelsesforholdets ophør kræver effekter udleveret, som den ansatte har haft rådighed over, f.eks. en firmabil, edb-udstyr til brug på den ansattes private bopæl mv. Der foreligger en del landsrettsafgørelser, som ikke umiddelbart synes at være udtryk for en fast linje. Se på den ene side U 1966.664 Ø, U 1996.575 V og U 2007.273 V og på den anden side U 1995.376 Ø og U 2000.273 Ø. I nogle af afgørelserne tillægges det afgørende vægt, om der mellem besiddelsen og kravet har bestået den fornødne konneksitet, medens der i andre afgørelser synes at være truffet en afgørelse ud fra rimelighedsbetragtninger.<sup>23</sup>

U 1966.664 Ø angik et tilfælde, hvor en bil var stillet til rådighed for en direktør i et aktieselskab, som kom under konkurs. Såvel skifteretten som landsretten nedsættede direktøren ikke kunne udøve tilbageholdssret i bilen for sit løntilgodehavende i selskabet. Skifterettens begrundede dette med, at besiddelsen alene var en følge af, at direktøren under sit ansættelsesforhold havde haft ret til fri befordring, altså ud fra den betragtning, at besiddelsen havde en løsere karakter. Landsretten standpunktet nærmest begrundet i, at der mellem besiddelsen og kravet ikke var den formelle konneksitet.<sup>24</sup>

- 
21. Se om dommen *Pia Moltke Jensen*: Konneksitet (2007) s. 287 ff.
  22. Jf. *Carstensen og Randers*: Pant s. 375, der behandler hotelvært/hotelgæstskrav under redegørelsen for besiddelseskriteriet.
  23. Om direktørens tilbageholdssret i firmabil se nærmere *Anders Orgaard*: Sikkerhed i løsset s. 173 ff. og *Pia Moltke Jensen* i U 2008 B s. 193 ff.
  24. Afgørelsen udtrykker måske en almindelig tendens til at lade mere skønmaessige afgørelser vedrørende tilbageholdssret udforme netop i lyset af konneksitetsbetingelsen, jf. *Carstensen og Randers*: Pant s. 375. Hervedover kan det have spillet en rolle for afgørelsen, at en direktørs krav på som kun er et simpelt krav i virksomhedens konkursbo. Konneksitetskravet skal med andre ord ses som et middel til at give tilbageholdstillfældene et rimeligt omfang, således at der ikke indtræder en ubegrundet forrykelse mellem skyldnerne/kreditorer.

I U 1996.575 V havde en arbejdsgiver forsøges sagt at få tilbageholdret en bil, som havde været stillet til rådighed for en nu bortvist funktionær. Funktionæren gjorde geklende, at bortvisningen var uberettiget, og at han havde tilhugheoldt bilen til sikkerhed for sit lønkrav. Vestre Landsret fandt, at ansættelsesforholdet var opstået ved bortvisningen, hvorfor funktionærens ret til at råde over bilen var opført; såfremt det måtte vise sig, at bortvisningen havde været uberettiget, måtte funktionæren kompenseres ved erstatning.

I U 2007.2733 V fandt landsretten, at en fratrædt medarbejder ikke kunne udøve tilbageholdsret i en firmabil, da der ikke fandtes et bestå den fornødne konnektion mellem på den ene side medarbejderens mulige krav på ham i en opsigtesperiode og betaling af godtgørelse for uberettiget opsigelse og på den anden side medarbejderens besiddelse af bilen.<sup>25</sup>

Se derimod U 1995.376 Ø: En afskediget direktør fandtes at kunne udøve tilbageholdsret i en bil, som han under ansættelsesforholdet havde fået stillet til fri disposition, idet det fandtes godt gjort, at direktøren i hvert fald havde et løn- og feriepensgebet til gode. Tilbageholdsretten fandtes at kunne afværget ved sikkerhedsstillelse.

I U 2000.273 Ø forelå lignende omstændigheder som i U 1995.376 Ø, bortset fra at virksomheden i denne sag var i betalingsstandsning. Landsretten nåede på samme måde som i 1995-afgørelsen til, at betingelserne for tilbageholdsret var opfyldt.

Den nødvendige forbindelse kan være til stede, selvom det krav, der udøves tilbageholdsret for, vedrører andre genstande end dem, der udøves tilbageholdsret i.<sup>26</sup> Det ville være problematisk, hvis der i løbende mellemværender generelt var adgang til at gennemtvinge tilgodehavender vedrørende allerede udleverede genstande ved at tilbageholde andre genstande. Løbende mellemværender må deraf undgives en restriktiv bedømmelse. Udgangspunktet må dermed være, at der ikke kan udøves tilbageholdsret for ældre restancer i løbende mellemværender, medmindre forbindelsen i det konkrete tilfælde er så tæt, at mellemværendet må betragtes som en helhed – som én samlet kontrakt med ét tilknyttet besiddelsesforhold – herunder i relation til besiddelsens kontinuerlighed og påregnelighed.<sup>27</sup>

25. Se om afgørelsen *Pia Molte Jensen* i U 2008 B s. 193 ff., der kritiserer afgørelsen, idet det anføres, at den ikke burde have taget afsæt i konnektivitetsbetragninger.

26. Se U 2014.1458 H, hvor speditøren havde tilbageholdsret for sit samlede krav i hele varelageret, uanset at de krav, der blev udebet tilbageholdsret for, ikke kunne henføres til bestemte varer.

27. Smh. *von Eyben*: Pantretrettigheder s. 407 ff. samt *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 377 f.

## 6. Tilbageholdsrettens prioritetsstilling

Selvom tilbageholdsretten ikke i sig selv giver retinenten ret til umiddelbar fyldesigelse i det tilbageholdte, er det vigtigt at fassende, at tilbageholdsretten har prioritet fra det tidspunkt, hvor besiddelsen etableres. Selvom retinenten først senere, f.eks. i kraft af en dom over skyldneren, opnår et eksigibelt grundlag for fyldesigelse, skal et udleg. han har foretaget i den tilbageholdte genstand, ikke respektere yngre rettighedsdømme, dvs. rettighedshavere, der er kommet til, efter at tilbageholdsretten er etableret, jf. U 1989.899 SH og U 1998.154 Ø.

U 1989.899 SH: Det provenu, der var indkommet ved, at retinenten R havde taget de tilbageholdte edb-udstyrt af skyldnerens konkursbo, kunne anvendes til afskrivning af R's efterstillede rentekrav i boet.

U 1998.154 Ø: Et udleg i nogle blandpansatte containere bortfaldt efter 1 m. g. RPL § 526, stk. 4, men blev derefter fornægtet. På en efterfølgende tvangsauction var containerne skulle udlegsgrevirenten R respektere tredjemandens tilbageholdsret til betaling for opmagasinering for tiden, indtil R på ny foretog udleg med respekt for blandpansretten.

I tilfælde af skyldnerens konkurs er retinenten stillet som separater. Tilbageholdsretten kan udføres før efterstillede krav i boet, jf. U 1989.899 SH. Tilbageholderen kan foretage udleg, selvom skyldneren er under rekonstruktionsbehandling eller konkurs, jf. KL § 12 c, stk. 3, og § 31, stk. 2. I det omfang der anerkendes tilbageholdsret over fast ejendom, er retinentens fortrinsstilling dog betinget af, at tilbageholdsretten er tilstillet, jf. TL § 1.

Tilbageholdsretten kan ekstingvere *aldre rettigheder*, hvis dansk rets almindelige betingelser for ekstinktion er opfyldt.<sup>38</sup> Er betingelserne for ekstinktion ikke opfyldt, står tilbageholdsretten som udgangspunkt tilbage for ældre rettigheder over genstanden, dvs. rettigheder, der var tilstillet inden retinentens besiddelsestagen. Tilbageholdsret kan eksempelvis

28. Jf. Henning Skovgaard i U 1986 Bz. 357 samt Garstensen og Randam: Pant s. 379 m.m.

38. Se derimod Lyngé Andersen og Wierlauff: Kreditretten s. 142 med henvisning til U 2014.1458 H. Afgrænsen taper dog ikke stilling til spørgsmålet om ekstinktion, da det foranstående virksomhedsponant var sikret ved anglysing ved tilbageholdsretten etablering. Efter de tingarellige regler er ekstinktion udelukket, når sikringsskatten for den foranstående rettighed er tagget, inden retentionsretten stilles. Retentionsretten må derfor respektere den ældre pantrettighed over den pågældende genstanden, medmindre en forrang kan stilles på andre regler, herunder betragtningerne om vurderingerne m.v. behandlet nedenfor.

(ikke udøves over for en ejer af løsøre, som ikke er skyldner for den fordring, som retinanten krever opfyldt).<sup>29</sup>

I et begrænset omfang kan tilbageholdsretten dog gå forud for ældre rettigheder over genstanden. Dette kan f.eks. være tilfældet, såfremt en genstand købt under ejendomsforbehold indleveres til reparation. I et sådant tilfælde kan tilbageholdsratten gøres gældende forud for ejendomsforbeholderen – i hvert fald hvis reparationen har været en rimelig og forsvarlig foranstaltning, som forøger genstandens værdi. Foranstaltninger, som forhindrer, at genstanden forringes, må sidestilles med værdiforøgende tiltag.

I U 1982.1184 V var dette krav ikke opfyldt i et tilfælde, hvor en bil, der var solgt med ejendomsforbehold, af køberen blev indleveret til en mekaniker til reparation. Mekanikeren, der var klar over eller burde være klar over, at der var restgeld i bilen, kunne ikke udøve tilbageholdsrret over for selgeren, da reparationen ikke kunne antages at have tilført nogen værdiforøgelse, og heller ikke kunne antages at have været en rimelig foranstaltning.

Se derimod U 1990.407 V om indlevering af en lejet traktor til reparation hos en reparatør, der hverken kendte eller burde have kendt lejeforholdet. Reparatøren fandtes at kunne udøve tilbageholdsrret for sit tilgodehavende, idet reparationen havde medført en forbedring af traktoren, og idet der ikke var grundlag for at antage, at reparationen ikke havde været en rimelig eller forsvarlig foranstaltning.

Ei lignende tilfælde forelå i U 1995.606 V, hvor en mekaniker foretog en ombygning af en bil – og fik ret til at holde bilen tilbage med henblik på betaling af regningen herfor – idet mekanikeren ikke vidste eller burde være klar over, at der var ejendomsforbehold i bilen og heller ikke havde udvist nogen u forsigtighed, der kunne tillægges betydning i forhold til selgeren, der havde vidst, at bilen skulle ombygges.

I U 1971.684 V havde et værksted fået en bil til hovedreparation af ejendomsforbeholdsækber, selvom kontrakten mellem selger og køber angav, at bilen ikke måtte overlades til andre end selger til reparation. Da værkstedet ikke kunne antages at have vidst eller burdet vide, at bilen var solgt på afbetaling med ejendomsforbehold, havde værkstedet tilbageholdelsesret for udgiften til reparationen, der måtte antages at have været en rimelig foranstaltning.

Se også U 2002.1312 V, hvor S, der havde lejet en bil af L, indsatte bilen til reparation hos en reparatør, R, der ikke var bekendt med, at bilen tilhørte L. Da S trådte i betalingsstandsning, krævede L bilen udleveret fra R, der imidlertid krævede at kunne

29. Se bl.a. U 2010.306 Ø om tilbageholdelse af nogle effekter, der var indleveret til A med henblik på opbevaring, men som af A på grund af manglende opbevaringsplads mod betaling havde ladet B opbevare. B fandtes ikke over for ejernes af løsoret at kunne udøve tilbageholdsrret for udgifterne ved opbevaring af effekterne.

holde bilen tilbage, indtil en reparationsregning på ca. 92.000 kr. var blevet beregnet og syn og skøn blev det anslætt, at reparationen havde forøget bilens værdi med 91.900 kr., og R fandtes derfor ikke at kunne udøve tilbageholdsret for den samlede værdi, men kun for værdiforøgelsen.<sup>30</sup>

Når der i afgørelserne legges vægt på, om besidderen er i god tilstand om den ældre rettighed, skyldes det i nogen grad, at ekstinktionssynspunktet og værdiforøgelsessynspunktet ikke holdes tilstrækkeligt adskilt.<sup>31</sup> Hensynet til den ældre rettighedshaver medfører dog også, at kravene til foranstaltningens rimelighed og forsvarlighed er væsentligt strengere, hvor retinenten er i ond tro om den ældre rettighed. I almindelighed kan man ikke forpligte en anden uden den pågældendes samtykke.<sup>32</sup>

Betingelsen, om at der skal foreligge en vis værdiforøgelse, indebærer, at tilbageholdsret i forhold til ældre rettigheder må nægtes for udgifter til opbevaring, pladsleje, foder mv., jf. U 1943.664 Ø og U 2010.366 Ø. Udgifter af denne art kan hurtigt akkumulere og i værste fald føre til, at der ikke er nogen yderligere værdi i genstanden for den ældre rettighedshaver.<sup>33</sup>

Om der kan udøves tilbageholdsret for transportomkostninger afhænger af, om transporten har forhindret forringelse eller har forøget genstandens værdi.<sup>34</sup> Skal solgte varer transportereres fra sælger til køber, vil ejendomsretten oftest være overgået til køber, inden varen overgives til transportereren. Er fragtaftalen indgået mellem sælger og transportereren, kan en i fragtaftalen indeholdt håndpanteret, f.eks. i meddel af Nordisk Speditors forbunds Almindelige Bestemmelser (NSAB 2000) § 14, derfor ikke gøres gældende over for køber. Derimod kan transportereren også i forhold til køber udøve tilbageholdsret i godset for sit fragtkrav fra den pågældende transport.<sup>35</sup> Transporten har øget genstandens værdi for køber. Er fragtaftalen indgået mellem køber og transportereren, kan transportereren tilsvarende hævde en tilbageholdsret. Dette selv om transportereren ikke kan gøre sin panteret gældende, fordi køber har

30. Jf. Gammel: Obligationssret 2. Del, 4. udg. (2011) ved Torsten Iversen s. 100 f.

31. Smh. om negotiorum gestio Palle Bo Madsen: Formueretlige emner, 6. udg. (2010) s. 375 f.

32. Jf. von Ebyen: Panteringsheder s. 414.

33. Jf. U 1951.822 V, hvori Falck ikke hænde tilbageholdsret i en transporteret påhengvogn for udgifterne ved vogtmens transport og opbevaring, fordi transporter og opbevaringen ikke har været nødvendig for at sikre påhengvognens værdi. Se også Lise Skovby i *Suum Cuique* s. 208.

34. Jf. Højesterets begrundelse i afgørelserne U 1973.696 H og U 1994.858 H, hvortilbageholdsretten for fragt viste ikke, at den aktuelle transport dog var ubestridt.

ridet over varen, eksempelvis i form af virksomhedspant tinglyst inden varen blev overgivet til transportøren. Spørgsmålet om transportørens tilbageholdsret går videre end det blotte spørgsmål om prioritetsstilling, som afgør konflikten mellem tredjemandens forudgående underpant og transportørens efterfølgende håndpant.<sup>35</sup>

Ned U 2014.1458 H er det antaget, at en speditors tilbageholdsret for krav på dels fragt for varernes transport fra Østen til Danmark, dels honorar for efterfølgende opbevaring og håndtering (lagerhotelaftale) som udgangspunkt skulle respektere et virksomhedspant etableret og tinglyst, inden varerne blev overgivet til de fragtfirmaer, som foretog transporten til Danmark på speditorens vegne. Under henvisning til, at samarbejdet indeholder en samlet løsning af pantsætters transportbehov og drift af lager, og at speditoren ved løsningen af opgaverne havde øget eller bevaret varernes værdi, hvilket også havde været i virksomhedspanthavers interesse, fandt Højesteret, at speditoren havde tilbageholdsret for sit samlede krav i hele varelageret, uanset at de krav, der blev udført tilbageholdsret for, ikke kunne henføres til bestemte varer. Højesteret anslavede dog med landstrettens afgørelse.<sup>36</sup> Som anført i 4. udgave af nærværende fremstilling må landstrettens afgørelse anses for forkert, dels i begründelsen, som nægtede tilbageholdsret udelukkende ud fra virksomhedspanthavers bedre prioritetsstilling, dels i resultatet, når speditoren blev nægtet tilbageholdsret for krav på fragt.<sup>37</sup> Transporten til Danmark havde givetvis øget varernes værdi både for pantsætters virksomhed og for virksomhedspanthaver. Derimod må det anses som en udvidelse af tilbageholdsretten, når Højesteret også tillænder speditoren tilbageholdsret for honoreret for opbevaring og håndtering. Dette kan dog begrundes med, at pantsætters lager udgør en helhed såvel i forhold til både virksomhedspanthavers og speditorens rettigheder over lageret, som i forhold til den værdi speditorens håndtering af lageret gav virksomhedspanthaver. Afgørelsen ændrer derfor ikke på, at tilbageholdsret for udgifter til opbevaring mv. generelt må nægtes i forhold til andre rettigheder, og det forekommer tvivlsomt, om resultatet havde været det samme, hvis der i stedet for virksomhedspant havde været tale om en panthaver med pant i en individuel genstand.

35. Jf. justitsministerens besvarelse af spørgsmål 13 og 19 fra Folketingets Retsudvalg i forbindelse med behandlingen af lovforslaget om virksomhedspant, L 162/2004-05 (2. samling).

36. Landstrettens afgørelse er selvstændigt offentliggjort som U 2012.1554 V.

37. Se dog argumentationen hos *Lasse Højlund Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervsguridisk Tidsskrift 2006 s. 216 ff.

## 7. Tilbageholdsrettens ophør

Når skyldneren har opfyldt det til grund for tilbageholdsretten ligende krav, ophører retten til at holde genstanden tilbage.

Tilbageholdsretten kan afværges (og derved ophøre) ved sikkertstående stillelse, smh. U 1981.300 H. Dette har navnlig vist sig praktisk i tilfælde, hvor skibe er blevet tilbageholdt i anledning af skyldig havneafgang mv.

Tilbageholdsretten ophører endvidere, såfremt retinenten udleverer genstanden til skyldneren, smh. bemærkningerne i afsnit 4.

Retinenten vil efter at have foretaget udlæg i den tilbageholdte genstand kunne sage sig fuldestgjort i det provenu, der indkommer ved en tvangsauktion over genstanden. Herefter er tilbageholdsretten bortfaldet.

En tilbageholdsret berøres ikke af, at den fordring, for hvilken den holdes tilbage, *forældes*, jf. forældelsesloven § 25, stk. 3. Såfremt retinenten ikke har et retskraftigt til godehavende hos skyldneren, kan han ikke opnå dom over skyldneren for sit krav og derefter foretage udlæg i genstanden. I stedet må han under en retssag mod skyldneren påstå denne domt til at anerkende, at han har tilbageholdsret i genstanden, og at han er berettiget til at sage sig fuldestgjort i tingen. Herved tvinges skyldneren i realiteten til enten at betale det skyldige beløb eller at give afskæn på den tilbageholdte genstand med den virkning, at retinenten opnår ret til at realisere genstanden mod at aflevere et eventuelt overskud til skyldneren eller til de rettighedshavere over genstanden, som skyldneren for sit vedkommende skal respektere.

# Panteret i fordringer

En roman om en ung mand og hans kærlighed

af Lars Madsen

med illustrationer af Birthe Madsen

Forlaget Panteret i fordringer

Udgivet i samarbejde med Det Danske Forfatterselskab

ISBN 87-88750-00-1

Udgivet i 1990 af Forlaget Panteret i fordringer

# What Is Hypothyroidism?

It's a condition that affects your metabolism.

It's a condition that affects your heart.

It's a condition that affects your brain.

It's a condition that affects your skin.

It's a condition that affects your muscles.

It's a condition that affects your bones.

It's a condition that affects your eyes.

It's a condition that affects your hair.

It's a condition that affects your weight.

It's a condition that affects your mood.

It's a condition that affects your energy level.

It's a condition that affects your temperature regulation.

It's a condition that affects your blood pressure.

It's a condition that affects your cholesterol levels.

It's a condition that affects your blood sugar levels.

It's a condition that affects your immune system.

It's a condition that affects your digestive system.

It's a condition that affects your nervous system.

It's a condition that affects your reproductive system.

It's a condition that affects your overall health.

It's a condition that affects your life.

It's a condition that affects your future.

# Panteret i simple fordringer

## 1. Indledning

### 1.1 Indledning

Groft sagt kan pengefordringer inddeltes i tre hovedtyper: (1) Simple fordringer, (2) negotiable fordringer, (3) fordringer, der har karakter af fondsaktiver, som registreres i en værdipapircentral. Den simple fordring – som er emnet for dette kapitel – er pengefordringernes residualform. Dvs. at pengefordringer som udgangspunkt er simple, hvis de ikke er udstedt som negotiable gældsbreve (herunder negotiable, digitale pantebreve) eller som fondsaktiver gennem en værdipapircentral. Der vil nedenfor i kapitel 14 blive givet nogle eksempler på pengefordringer, der er negotiable, og det vil fremgå nærmere af kapitel 15, hvilke fordringer der er fondsaktiver.

En simpel fordring kan forelægge som et *gældsbrev*, dvs. som en i hovedsagen ensidig, ubetinget, skriftlig skylderklæring, som går ud på betaling af et bestemt pengebeløb.<sup>1</sup> Gældsbrevsloven finder alene direkte anvendelse på pengefordringer i den angivne forstand. Loven er imidlertid i meget vidt omfang udtryk for almindelige formueretlige grundsatninger. Dette gælder ikke mindst lovens regler om simple gældsbreve. Gældsbrevslovens kapitel 3 om overdragelse af simple gældsbreve finder således analog anvendelse på simple pengefordringer, som enten ikke har noget skriftligt grundlag, eller hvis skriftlige grundlag ikke lever op til gældsbrevsdefinitionen. Blot som eksempler på sådanne fordringer – der behandles i det følgende – kan nævnes *kravet på en entreprisenum* i henhold til en aftale om udførelse af et bygge- eller anlagsarbejde og *kravet på en kobesum* i henhold til en aftale om et kreditkøb (herunder med ejendomsforbehold). Netop disse to typer af pengekrav

1. H. Udkast til Lov om Gældsbreve (1935) §. 18.

danner udgangspunkt for behandlingen af simple fordringer i afsnit 1, der omhandler byggeritransporter, og afsnit 3, der omhandler factoring (systematisk belåning af fakturakrav). Forinden behandles i afsnit 1 et række almindelige emner, der kan være relevante både ved byggeritransporter og factoring. De emner, der behandles i afsnit 2 og 3, er dog for en dels vedkommende ikke mere specielle, end at tilsvarende problemer kan forekomme i andre pantsætningssituitioner.

## 1.2 Sikringsaktens formål og funktion

Sikringsakten ved pantsætning – og anden overdragelse – af simple fordringer er som udgangspunkt meddelelse til skyldneren om overdragelsen.

For digitaliserede pantebreve er sikringsakten tinglysing. Det gælder pantsætning i fast ejendom (der dog som udgangspunkt er negotiable, jf. TL § 27, stk. 2). Det gælder også pantebreve i motorkøretøjer, jf. TL § 42 d, stk. 7, pantebreve, der giver pantsætning i andelsboligforeninger, jf. TL § 42 j, stk. 7, samt løsesop pantebreve, jf. TL § 41, stk. 6 (der som udgangspunkt alle er simple). Se også kapitel 14, afsnit 1.

Meddelelsen sikrer panthaveren såvel mod overdragerens retsforfolgende kreditorer (jf. GBL § 31, stk. 1) som mod overdragerens godtroende omsætningserhververe (jf. GBL § 31, stk. 2). De grundlæggende formål med meddelelsen er at modvirke, (1) at overdrageren besviger sine kreditorer ved proformaoverdragelser eller antedaterede dokumenter og (2) at beskytte godtroende omsætningserhververe mod at lide skuffelse ved at måtte acceptere andre rettigheder over fordringen. Man taler om, at meddelelsen – i lighed med andre sikringsakter – har såvel en varnende som en ekstinktiv funktion.

Som følge af den varnende (defensive) funktion er en aftaleerhverver i kraft af meddelelsen beskyttet over for overdragerens retsforfolgende kreditorer (GBL § 31, stk. 1) og over for andre aftaleerhververe (GBL § 31, stk. 2).

Som følge af den ekstinktive (offensive) funktion kan en godtroende aftaleerhverver i kraft af meddelelsen fortrænge tidligere usikrede aftaleerhververe (GBL § 31, stk. 2).

I modsætning til en aftaleerhverver skal en retsforfolgende kreditor (f.eks. en udløshaver eller et konkursbo) hverken ifølge gældsbrevloven eller andre regler give meddelelse til skyldneren for at opnå en beskyttelse af sin ret. Den retsforfolgende kreditors stilling afgøres derimod efter fogedrettige og konkursrettige regler. En udløshaver

er beskyttet mod skyldnerens aftaleerhververe fra udleggets foretagelse, dvs. fra det tidspunkt udlegsdekretet af fogden blev indført i fogedbogen. Hvis flere udlegshaver har fået foretaget udleg i den samme fordring, afhænger prioritetsstillingen af den rækkefølge, hvori udlegshaverne indgav anmodning om udleg til fogdretten, jf. RPL § 526, stk. 1. Ved konkurs er fallenten fra konkursdekretets afgørelse ikke længere berettiget til at råde over fordringen, jf. KL § 29. Indtil udløbet af det døgn, hvor dekretet blev bekendtgjort i Statstidende (herunder på internetadressen [www.statsudende.dk](http://www.statsudende.dk)), har urådigheden kun virkning over for en aftaleerhverver, som kendte eller bunde kende konkursen, jf. nærmere KL § 30. Fra konkursdekretets afgørelse kan der ikke længere foretages udleg i fordringen, jf. KL § 31. Er der foretaget udleg i fordringen senere end tre måneder før fristdagen, bortfalder udleget, idet det i KL § 71 besides, at sådanne udleg ikke har retsvirkning over for boet.

Meddelelsen har såvel defensiv som offensiv virkning fra det tidspunkt, den kommer frem til skyldneren. Om meddelelsen er kommet til skyldnerens kundskab, er uden betydning i relation til GBL § 31 – men kan, som det vil fremgå nedenfor, være afgørende for, om skyldneren kan betale med frigørende virkning til overdrageren, jf. GBL § 29.

Afsenderen bærer risikoen for meddelelsen under dens forsendelse til adressaten. Princippet i de særlige regler om adressatens risiko i AFTL § 40 og KBL § 61 kommer ikke til anvendelse her, hvor overdrageren er den eneste, som har mulighed for at sikre sig et bevis for meddelelsens fremkomst, f.eks. ved at sende meddelelsen som anbefalet brev. Således har hverken overdragerens retsforfølgende kreditorer eller godtroende aftaleerhververe nogen mulighed for at bevise, at skyldneren ikke har modtaget nogen meddelelse om overdragelsen.

Der kunne argumenteres for, at meddelelsens virkningstidspunkt burde være det tidspunkt, hvor meddelelsen kom til skyldnerens kundskab. Først fra dette tidspunkt vil det i almindelighed være sikkert, at skyldneren ikke betaler til overdrageren. Når det imidlertid ikke kræves, at meddelelsen er kommet til skyldnerens kundskab, skyldes det, at der er tale om et forhold, som erhververen er uden indflydelse på, og som beror på mere eller mindre tilfældige omstændigheder, som det efterfølgende kan være svært at bedømme. En retsforfølgende kreditors eller en godtroende omsætningserhververs stilling bør begribeligvis ikke være afhængig af sådanne forhold.

Bestemmelsen i GBL § 31 må ikke sammenblandes med GBL § 29: GBL § 29 er en legitimationsregel, som tillader en godtroende skyldner at betale med frigørende virkning til overdrageren, selv om denne ikke er rette kreditor. GBL § 31 er en sikringsaktsregel om prioritetskonflikter vedrørende fordringen. Ganske vist har GBL § 31 blandt andet til

formål at virke rådighedsbegrensende – afskære overdrageren fra at modtage betalinger – så i den forstand har reglerne et vist slagskab. Ved U 2001.380 H synes der at være gjort op med spørgsmålet, om end tro hos skyldneren kan erstatte meddelelse efter GBL § 31. Spørgsmålet blev besvaret benægtende, jf. om dommen nedenfor i afsnit 1.5.

Meddeleseskravet er egnet til at varetage tre funktioner, idet kraften virker (1) tids- og prioritetskonstaterende, (2) offentliggørende og (3) rådighedsbegrensende. Se de generelle bemærkninger herom foran i kapitel 3. De tre virkninger er velkendte fra sikringsakterne ved andre aktivtyper, men det varierer fra aktivtype til aktivtype, hvorledes virkningerne viser sig. Nedenfor i afsnit 1.2.1-1.2.3 gennemgås de forskellige virkninger, når talen er om simple fordringer.

### 1.2.1 Den tids- og prioritetskonstaterende funktion

Meddeleseskravet har som enhver anden sikringsakt, jf. bemærkningen foran i kapitel 3, først og fremmest en tids- og prioritetskonstaterende funktion. Prioritetskonflikter mellem flere afstørshververe opgøres efter tidspunktet for fremkomsten af de respektive meddelelser til skyldneren. Formålet med at inddrage skyldneren i prioritetskonstateringen er at modvirke, at overdrageren i konspiration med tredjemand besviger sine kreditorer ved proformaoverdragelser og/eller antedateringer. Skyldnerens inddragelse i tidskonstateringen har ved overdragerens konkurs den serlige funktion at modvirke antedateringer, som har til formål at omgå konkurslovens omstodelsesfrister.

Meddeleseskravets tids- og prioritetskonstaterende funktion er ikke uøjbarlig, idet opgørelsen af prioritetsstillingen mellem flere rettighedshavere typisk vil afhænge af, hvordan en enkeltperson – fordringers skyldner – forklarer om meddelesens fremkomsttidspunkt. Typisk har skyldneren dog ingen interesse i at forklare urigtigt om modtagne meddelelser.

### 1.2.2 Den offentliggørende funktion

Mens det umiddelbart fremgår, at en sikringsakt – som f.eks. tinglyning – har en offentliggørende funktion, er dette straks sværtre at erkende, når sikringsakten er meddelelse ifølge GBL § 31. Sagen er imidlertid den, at meddelelsen, som jo er rettet til skyldneren, skaber mulighed for, at tredjemand ved henvendelse til skyldneren kan blive advaret om tidligere foretagne overdragelser. Således forstået er den offentliggørende funktion af interesse for både overdragerens retsforsigende kreditorer som for afstørshververe, der afdeler ret fra overdrageren.

Hvad angår *retsforsøgning* mod fordringen modvirker den nævnte oplysningsmulighed, at overdrageren besviger sine kreditorer ved at oplyse om overdragelser, som ellers kunne være antedaterede eller have karakter af proformaværk.

Hvad angår *aftale erhververe* kan meddelelseskravet yde en beskyttelse mod skuffelser som følge af tidligere stiftede rettigheder, som overdrageren måtte have undladt at oplyse om: Erhververen kan inden udbetaling af kreditten til overdrageren ved henvendelse til skyldneren opnå en vis sikkerhed for, at fordringen er ubehæftet, eller at der dog ikke består andre rettigheder end dem, som erhververen er indgået på at acceptere. Dog foreligger flere usikkerhedsmomenter, hvoraf to skal fremhæves her: For det første er erhververen med hensyn til rigtigheden af de indhentede oplysninger efter afhængig af, at fordringens skyldner forklarer korrekt om tidligere stiftede rettigheder – det være sig en ejendomsret eller en panteret. For det andet gælder meddelelseskravet ifølge GBL § 31 som nævnt ikke for retsforsøgningsskridt mod fordringen, hvorfor udtag, konkurs mv. nyder kreditor- og omsætningsbeskyttelse, selv om der ikke er givet meddelelse herom.

### 1.2.3 Den rådighedsbegrænsende virkning

Ved fortolkning af GBL § 31 er det navnlig den rådighedsbegrænsende funktion, som er blevet tillagt betydning i retspraksis. Som eksempel kan nævnes U 1979.357 H, hvor en sekundær transporthaver blev tillagt retsværm som følge af meddelelse til den primære transporthaver, til trods for at skyldneren kun havde fået meddelelse om den primære – og ikke den sekundære – transport. Det blev anset for afgørende, at meddelelsen om den primære transport til skyldneren og meddelelsen om den sekundære transport til den primære transporthaver *tilsammen* afskar overdrageren rådigheden over den sekundært transporterede fordring. I en kommentar til dommen har en af de medvirkende dommere udtalt, at Højesteret fandt at »burde anvende en formålsfortolkning, hvis *eneste* kriterium er effektiv rådighedsberøvelse« [min udhævning], jf. således *Torben Jensen* i U 1979 B s. 215.

Mens det savner mening at tale om faktisk rådighedsberøvelse i forbindelse med simple fordringer, giver det god mening at kræve foretaget begrænsninger i overdragerens adgang til *retlig* råden.<sup>2</sup> Kravet om rådighedsbegrænsning er et udslag af det almindeligt gældende selvbåndlæggelsessynspunkt. Synspunktet er, at kreditor- og omsætningsbeskyttelse for erhververen ikke lader sig forene med fri råden for overdrage-

2. JL Vagner ved Torsten Iversen: *Entrepriseret*, 4. udg. (2005) s. 303.

ten. Principielt kan der tales om rådighedsbegrensning i to henseender. For det første i overdragerens adgang til at oppebære ydeier på fordringen fra fordringens skyldner. For det andet i overdragerens adgang til at indromme tredjemand en ret over fordringen, som strider mod erhververens ret. I begge henseender påtvinger sikringsakten overdrageren det »offer«, at han er afskåret fra at råde over fordringen – et offer, overdrageren kun vanskeligt kan være interesseret i at yde, medmindre overdragelsen virkelig er reel.<sup>3</sup> Rådighedsbegrensningen modvirker således »overdragelser«, der alene har karakter af proformaværk.

Et ofte behandlet spørgsmål er, om – eller i hvilket omsfang – kreditor- og omsætningsbeskyttelse for erhververen kan kombineres med en ordning, hvorefter overdrageren oppebærer ydeier på fordringen fra skyldneren. I forarbejderne til gældsbrevsloven hedder det om spørgsmålet: »I Litteraturen stilles ofte det Krav, at Skyldneren skal have saet bindende Undervetning, som afskærer Skyldneren fra at betale til Overdrageren. Nogen afgørende Grund til at stille et saadant Krav er det imidlertid ikke efter Kommissionens Opfattelse.<sup>4</sup> Det følger således af forarbejderne, at erhververen af en simpel fordring kan være kreditor- og omsætningsbeskyttet, selv om skyldneren fortsat kan betale til overdrageren. Inden der ansøres *to eksempler* på dette, skal det understreges, at der ikke i forarbejderne kan hentes støtte for den opfattelse, at overdrageren *helt frit* kan oppebære ydeier på fordringen. Noget sådant er – som det vil fremgå – i strid med almindelige panteretlige regler.

Som det første eksempel på, at kreditor- og omsætningsbeskyttelse for erhververen kan forenes med oppebørselsret for overdrageren, skal nævnes den almindelig anerkendte *negligeringsret*. Negligeringsretten udspringer af det gensidigt bebyrdende kontraktsforhold mellem skyldneren og overdrageren og går ud på, at skyldneren også efter overdragelsen kan betale til overdrageren, hvis betalingen er nødvendig for at undgå nærliggende fare for tab eller væsentlig ulempe for skyldneren. En tilsvarende ret har skyldneren, når der er foretaget udlæg i fordringen, jf. RPL § 511, stk. 3.

Som det andet eksempel skal nævnes, at erhververen af en simpel fordring kan give overdrageren *inkassofuldmagt* til foreløbig at oppebære fordringen på erhververens vegne. En sådan ordning nyder dog kun kreditor- og omsætningsbeskyttelse, hvis der sker afregning fra overdrageren til erhververen, og erhververen kontinuerligt fører kontrol med denne afregning. Kravene til ordningen kan formentlig sammen-

3. Jf. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 28.

4. Jf. Udkast til Lov om Gældsbreve (1935) s. 49.

fattes i en sætning om, at afregningen skal ske løbende og umiddelbart, således at inkassofuldmagten ikke benyttes som kreditmiddelet (og her udgør en enkelt eller nogle få dage ikke et problem), og at erhververen skal føre kontrol hermed.<sup>5</sup>

Hvad angår det *afregningskrav*, som stilles, tænkes på betalinger af hovedstol, restgeld og afdrag – altså afregning af ydelser, som reducerer pantefordringens *substans*. Derimod kan pantsætter frit tillades frit at oppebære renter på den pantsatte Fordring, altså pantefordringens *frugter*, uden at panthaverens kreditor- og omsætningbeskyttelse kommer i fare. De sidstnævnte må antagelig meget muligt oven i købet også efter den deklaratoriske regel antages materielt at tilkomme pantsætter, således at panthaver ikke – før han træder til sit pant, altså i praksis typisk i forbindelse med pantsætters betalingsmisligholdelse – kan kræve disse betalt til sig til afskrivning på den sikrede Fordring, jf. *Carstensen og Røndum* s. 75 f.

Hvad angår det *kontrolkrav*, som stilles, er det i reglen let opfyldt i praksis, idet erhververen jo normalt vil kende den forfalstid, som er aftalt for Fordringen, således at panthaver kan føre kontrollen ved en konstatering i sit eget elektronisk forte bogholderi af, at videreførelsen fra pantsætter er sket umiddelbart – og en hurtig reaktion fra panthaver herpå, dersom det ikke er tilfældet. De problemer, som knytter sig til den i praksis mere besværlige kontrol, som må udføres af konsignanten over for konsignatoren i konsignationsforhold (hvor forfalstiderne netop ikke kendes på forhånd, idet de har sammenhæng med konsignatorens varesalg) opstår således typisk ikke ved pantsætning af kendte Fordninger.<sup>6</sup>

5. Se således *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 37 og samme i Hyldestskrift til *Jørgen Nørgaard* (2003) s. 764. Det anførte er formentlig i overensstemmelse med udsagnet hos *Munch* i U 1988 B s. 419 (kommentar til U 1987.915 H): »Det er ikke lagt til grund, at en incassobeføjelse vedrørende ordinære afdrag og renter i sig selv skulle gøre denuntiationen uvirksom [min udhævning]». Det bemærkes herved, at udsagnet blev fremsat i forbindelse med et tilfælde, hvor overdrageren straks afregnede de indkomne beløb til erhververen. Fra retspraksis i øvrigt kan navnlig henvises til U 1956.444 H, U 1981.520 SH, 1987.915 H og landsrettens dom i U 2003.263 H. Den citerede retspraksis er berørt flere steder i litteraturen, jf. eksempelvis *Hojrup* Pant. 2. udgave (1978) s. 285, *von Eyben*: Panterettigheder s. 360, *Lynge*: Gældsbrevloven s. 214, *Lynge Andersen* og *Werlauff*: Kreditretten s. 300, *Carstensen og Røndum* Pant s. 338 note 7 og *Claus Rohde* i U 2012 B s. 194 f.
6. Netop denne forskel synes ikke altid at have fuld gennemslagskraft i de formuleringer, der anvendes i teorien, jf. *Lynge Andersen* m.fl.: Gældsbrevloven s. 217, der vil vil knæve en »kongruent, periodisk videreførelse til erhververen og regelmæssig efterkontrol«. Nu er en periodisk videreførelse netop ikke altid tilstrækkelig til opfyldelse af kravene – f.eks. ikke hvis pantsætter samler indkomne beløb fra en fakturamasse op

En praktisk variant af inkassofuldmagtproblemet foreligger, når den pantsatte fordrings skyldner indbetalter fordringen – på én gang eller løbende afdragavis – på pantsætters kassekredit hos panthaver (f.eks. en bank), således at indbetalingen udløser en til indbetalingen svarende trækningsret på kassekreditten, og hvor pantsætters således straks kan hæve de indbetalte beløb (i praksis meget nemt ved en netbankloftforsel). Formelt sker betalingen i disse tilfælde til panthaver (banken), men rett er der efter omstændighederne ikke den store forskel på denne situation og den situation, hvor betaling sker direkte til pantsætteren. Tilsvarende spørgsmål om rådighedsgrænsing og kontrol som ved en egenlig inkassofuldmagt kan derfor rejse i disse tilfælde. Såfremt det indkomne afdrag anvendes til dækning af overtræk på kassekreditten, opstår dog intet problem. Det gør der heller ikke, hvis overførsel til kassekreditten eller indremmelse af ny trækningsret først sker efter panthaverens konkrete skøn, således at den panthavende bank ikke har forpligtet sig til at lade det af skyldneren betalte beløb indgå på kassekreditten med øget trækningsret til følge. I så fald vil banken have bevaret rådigheden over og kunne føre kontrol med provenuet fra det det pantsatte fordring, jf. TIS 1995.167 V. I tilfælde, hvor skyldneren indbetalter direkte på kassekreditten, vil den panthavende bank typisk kunne – men bør formstigvis også ved aftale have sikret sig – at der uden varsel kan stoppes for pantsætters trækninger, idet forholdet så savner den reelle lighed med inkassofuldmagtsproblemet, som er nævnt ovenfor. I praksis har domstolene i intet tilfælde fundet anledning til tilhedsætte den panthavende banks tinglige beskyttelse ud fra synspunkter om manglende rådighedsberøvelse eller kontrol, jf. f.eks. U 1979.919 Ø og højesteretsdommen U 1999.1783 H og U 2006.1781 H. I teorien er problemet nævnt behandlet af *Lars Hedegaard Kristensen: Studier i erhvervsfinansieringssret s. 71 ff., sommer i Hyldestskrift til Jørgen Norgaard (2003) s. 764 ff.* og *Claus Rohde i U 2012 B s. 195 f.* Situationen vil i øvrigt rutinemæssigt forelægge i tilfælde, hvor der rent faktisk er bånd i hanke mod udviklingen af trækningskretten. Det vil f.eks. være tilfældet med en byggekredit (ikke ved pant i krav på byggesummen) og på en fakturabelåningskredit (sikret ved pant i pantsætters udestående kundefordringer), hvor den panthavende bank typisk har betinget sig og kontrollerer, at der stedse er en oversikkerhed i den udestående fordring henholdsvis den udestående fordringsmasse.

---

og afgøres periodisk månedvis. Hver enkelt fordring skal afgøres i umiddelbar tilknytning til betalingen til pantsætteren. At tale om en *regelmæssig efterkontrol* knytter sig følgelig ikke til en *periodisk videreføring*, men til en – dog ganske let udført, jf. ovenfor i teksten – kontrol, hvorved panthaveren sikrer sig, at pantsætteren – højt få dage efter den i praksis aftalte og dermed i forvejen kendte betalingstid for hver enkelt fordring – har videreført til ham (panthaveren).

### 1.3 Denuntiationens indhold

Retspraksis stiller ganske strenge krav til indholdet af en GBL § 31-meddelelse. For at opfylde kravet i GBL § 31 skal meddelelsen *klart og tydeligt angive*, at der er sket en overdragelse af fordringen, jf. også *Gomurd ved Torsten Iversen: Obligationsret*, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 92 f. Grundlæggende skal meddelelsen sætte skyldneren i stand til at besvare spørgsmålet, om fordringen er overdraget. Kun i så fald varetager meddelelsen den prioritetskonstaterende, den offentliggørende og den rådighedsberøvende funktion. Som det vil fremgå, kan der herved lægges vægt på såvel meddelelsens ordlyd som dens fremtrædelsesform. Grundlæggende skal det naturligvis som følge af meddelelsen kunne udledes af meddelelsen, hvilken fordring der er overdraget.

Kravet om klarhed og tydelighed er opfyldt, hvis meddelelsen eksempelvis angiver, at fordringen er »overdraget til«, »transporteret til«, »pansat til«, »belånt hos« eller »købt af« erhververen. I U 2008.1964 H var parterne enige om, at formuleringen »assigned to« kunne oversættes til »overdraget til«, og Højesteret fandt, at dette var behørig denuntiation.

De ovennævnte formuleringer er kun tilstrækkelige, hvis meddelelsen ikke i øvrigt indeholder ord og vendinger, som kan skabe tvivl om, at en overdragelse har fundet sted. Det kan eksempelvis tænkes, at markedsføringsmateriale eller oplysninger om, at erhververen netop har overtaget overdragerens virksomhed eller kan tilbyde service på det solgte produkt, dominerer den samtidige GBL § 31-meddelelse i en sådan grad, at meddelelsen er blevet overset af skyldneren.

Det er som nævnt ovenfor i afsnit 1.2.3 ikke et krav, at meddelelsen er bindende i den forstand, at skyldneren efter modtagelsen skal være ubettiget til at betale til andre end erhververen. Meddelelsen skal således ikke nødvendigvis angive, at betaling for fremtiden kun kan ske til erhververen – om end en sådan angivelse er en stærkt anbefalelsesværdig tilføjelse til oplysningen om, at fordringen er overdraget mv. Selv om en meddelelse om, at fordringen er »overdraget« mv., ikke udtrykkeligt angiver erhververen som betalingsmodtager, vil den dog medføre, at fakturaskyldneren bringes i ond tro om overdragelsen og derfor ikke kan betale til overdrageren med frigørende virkning, jf. GBL § 29. Bestemmelserne i GBL § 29 – der ikke er en sikringsaktsregel, men en regel om overdragerens legitimation over for skyldneren – indebærer i øvrigt, at også viden eller burde-viden hos skyldneren, som hidrører fra andre forhold end formelig meddelelse, afskærer skyldneren fra at frigøre sig ved betaling til overdrageren.

Oplyser meddelelsen blot, at fordringen er »overgivet til« eller »overtaget af« erhververen, er den ikke tilstrækkelig klar og tydelig til opførelse af kreditor- og omsætningsbeskyttelse ifølge GBL § 31, jf. om den sidstnævnte formulering U 1977.636 H, hvor meddelelsen til skyldneren oven i kobet var givet i en tryksagslignende papsfolder med en opklistret skottepige på forsiden!

LUL!  
Er der givet oplysning om overdragelsen i reklamemateriale – eller findes oplysningen i en kontrakt (f.eks. en entrepriskontrakt), som blot forevises skyldneren – er kravet i GBL § 31 som udgangspunkt ikke opfyldt, fordi en sådan meddelelse ikke kan siges at være dispositiv.<sup>7</sup> Sådanne oplysningsformer vil ikke uden særlige holdepunkter fremstå for skyldneren som havende til formål at give den i GBL § 31 foreskrevne meddelelse.

En meddelelse, som blot oplyser, at fordringen er i erhververens »besiddelse«, opfylder ikke kravet i GBL § 31, jf. således U 1979.573 H om overdragelse af nogle løsørepartebreve. Det er endvidere ikke tilstrækkeligt, at meddelelsen angiver, at »betaling for fremtiden alene kan ske til [erhververen]«, jf. U 1975.971 V om en lignende meddelelse i en faktura. Endmindre er det tilstrækkeligt, at erhververen figurerer som betalingsmodtager på det indbetalingskort, som sendes til skyldneren. Noget andet er, at risikoen for fejlbetaling er reduceret, hvis erhververens navn er påført betalingskortet, hvilket dersør er anbefalelsesværdigt ud fra en praktisk synsvinkel. I U 1992.501 V ansås følgende meddelelse for utilstrækkelig: »NB. I henhold til gældsbrevslovens § 31 skal vi her ved meddele Dem, at betaling med frigørende virkning alene kan ske til [banken]«, jf. nærmere om dommen nedenfor i afsnit 1.4.

En meddelelse er heller ikke tilstrækkelig klar og tydelig, hvis den alene angiver, at fordringen er »deponeret« hos erhververen, jf. U 1987.915 H (kommenteret af *Munch* i U 1988 B s. 418 f.). Det fremgår dog af *Munchs* kommentar, at Højesteret anlagde en samlet vurdering af meddelelsen, og at der heri ikke blot indgik anvendelsen af udtrykket »deponeret«, men tillige at meddelelsen angav, at »renter og ordinære afdrag indtil videre indbetales til [overdrageren], hvorimod ekstraordinære afdrag indtil videre bedes indbetaalt til [erhververen]«. I U 1981.520 SH fandtes anvendelsen af udtrykket »deponeret« at være tilstrækkelig »i forbindelse med de i øvrigt oplyste omstændigheder«. Dommen forekommer dog på dette punkt urigtig.

De ovenfor anførte eksempler på formuleringer, som ikke opfylder kravet til klarhed og tydelighed, lidet alle af den afgørende svaghed, at

7. Jf. herved *Lynge Andersen og Werlauff*: U 2002 B s. 2 f.

de anvendte ord lader det stå åbent, om fordringen blot er overført til tredjemand med henblik på debitoradministration og/eller inkassation af det skyldige beløb på overdragerens vegne. Risikoen for misforståelse af uklaare meddelelser må anses for forøget i de senere år, hvor det er blevet stadig mere almindeligt, at virksomheder i forbindelse med en såkaldt »outsourcing« lader tredjemand overtage bogføringen og inkassobesøjelsen på virksomhedens vegne. Således fungerer eksempelvis et ikke ubetydeligt antal factoringarrangementer.

Som et sidste – noget specielt – eksempel skal nævnes U 2008.1473 Ø, hvor en e-mail med følgende indhold ikke fandtes tilstrækkelig: »Jeg vil gerne bede dig bekraeftje, at samtlige de penge som jeg skal have fra B. indsættes paa C ApS., konto i Roskilde bank, ——, konto ——. Alle indsætninger bedes indsat i Danske Kroner. Ham der ejer C ApS. er ham jeg samarbejder med nu, og som lagger ud til chaufførloen. Han er også en meget god ven til mig personligt.«

Hvis ordene »overdragelse« eller »transport« eller lignende anvendes, kræves det ikke, at meddelelsen angiver, om overdragelsen er sket til eje eller til sikkerhed. Det er tilstrækkeligt, at skyldneren som følge af meddelelsen sættes i stand til at oplyse retsforsøgende kreditorer og aftale erhververe om, at der består andre rettigheder over fordringen. Herefter må de pågældende selv søge oplyst, hvori en eventuel hindring for deres retsforsøgning henholdsvis aftale erhvervelse består. Til støtte for et krav om angivelse af overdragelsens art kan ansøres, at det kan være af interesse for overdragerens omsætnings erhververe og retsforsøgende kreditorer, om der er sket overdragelse til eje eller overdragelse til sikkerhed – i det sidstnævnte tilfælde kunne der jo være en friværdi i fordringen. Når det ovenfor anførte resultat alligevel må fastholdes, skyldes det som nævnt, at det forekommer tilstrækkeligt, at skyldneren kan oplyse om, at en »overdragelse« er sket, hvorefter en omsætnings erhverver eller retsforsøgende kreditor selv må søge nærmere oplysninger om overdragelsen hos overdrageren eller erhververen. Det forekommer med andre ord tilstrækkeligt, at skyldneren er sat i stand til at oplyse om – advare om – at en allerede stiftet ret kan være til hinder for en senere stiftet ret.

Et generelt synspunkt, som undertiden hævdes, er, at der alt andet lige må stilles strengere krav til en meddelelse om overdragelse af en enkelt større fordring end til meddelelser om overdragelse af en større mængde mindre fordringer.<sup>8</sup>

8. Der kan i den forbindelse henvises til *Munch* i U 1988 B s. 419, der begrunder synspunktet med, at et skærpet krav til overdragelse af enkeltstående fordringer letttere

#### 1.4 Meddelelsens afsender

Ifølge ordlyden af GBL § 31 skal meddelelsen gives af enten overdrageren eller erhververen. Meddelelsen kan dog også gives af en tredjemand, som på erhververens eller overdragerens vegne er bemyndiget heraf, f.eks. en arkitekt, en rådgivende ingenør eller en advokat. Har skyldneren på anden måde end via meddelelse fra de nævnte personer bekendskab til overdragelsen, er sikringsakten ikke ingtaget. Meddelelse fra en tredjemand uden bemyndigelse er således ikke tilstrækkelig sikringsakt, heller ikke selv om meddelelsen kommer frem til skyldneren, og skyldneren læser den.

Se til illustration U 1972-639 SH: Overdrageren (en hovedentreprenør) gav erhververen (en underentreprenør) transport på 20.000 kr. af en entrepriserum, der havde bøgherren som skyldner. Hverken overdrageren eller erhververen gav skyldneren meddelelse om overdragelsen. Overdragerens advokat kontaktede senere i en helt anden forbindelse skyldnerens advokat, som bl.a. modtog kopi af en skrivelse, hvoraf transporten fremgik. Det antoges, at der herved ikke var givet behørig understøtning om transporten i overdragelsesmæde med GBL § 31, stk. 1.

Set ud fra skyldnerens synsvinkel er der forskelle på, om meddelelsen er afsendt af overdrageren eller erhververen (men dette berører ikke overdragerens kreditor- og omsætningsbeskyttelse). Forskellene viser sig for det første med hensyn til skyldnerens betaling med frigorende virkning og for det andet med hensyn til skyldnerens betalingspligt.

Hvad først angår skyldnerens ret til at betale med frigorende virkning, kan skyldneren uden yderligere dokumentation betale til erhververen.

kan fastholdes, uden at det vil volde »for store praktiske vanskeligheder«. - Men bortset fra, at der bør udvides tillige holdenhed mod at tillægge mulige »praktiske vanskeligheder« betydning ved afgørelsen af, om den af retsordenen krævede sikringsakt er opført (enten er sikringsakten foretaget, eller opstår den det ikke), bor en skyldner – som anført i Lars H. Krathaus: Erhvervsfinansieringssret s. 185 – måske kunne gå ud fra, at der af partstilfældet udvises særlig omhu ved uformuleringen af meddelelsen om en enkelt større fordring. Det kan nu i øvrigt ikke medgives, at der på grund af »praktiske vanskeligheder« er grundlag for en lempeligere bedømmelse ved en masseoverdragelse af mindre fordringer. Det er ikke mere indviklet at underrette en skyldner om, at fordringen mod ham er »overdraget«, end at meddele, at den de simpelvis er »deponeret«. Det kan i hvert fald ikke antages, at en lempelse kommer på tale ved factoring, som i virkeligheden er det typiske eksempel på en masseoverdragelse. Tvertimod kan der her være grund til at stille særligt strenge krav, fordi skyldneren let kan tro, at arrangementet kun omfatter debitoradministration (bogholder og inkasso), og fordi meddelelsens form ikke er optimal (plætegning på en faktura).

veren, hvis meddelelsen kommer fra overdrageren. Er det derimod erhververen, der har givet meddelelsen, er det skyldnerens risiko, om en overdragelse virkelig har fundet sted. Vil skyldneren være sikker, må han anmode om dokumentation for erhververens ret. Rejses sådanne dokumentationskrav i større omfang, vil dette belaste et arrangement med massebelåning af f.eks. fakturaer med yderligere omkostninger. – Hvis et simpelt gældsbrev eller en simpel fordring overdrages ved en skriftlig aftale, hindrer det ikke skyldnerens frigorelse, at overdragelsen var ugyldig, jf. GBL § 30, 1. pkt. Fra bestemmelserne krav om, at der skal forelægge en skriftlig overdragelse, kan man ikke slutte, at skyldneren ikke efter andre regler kan opnå frigorelse, hvis overdragelsen er mundtlig. Har overdrageren således mundtligt givet skyldneren meddelelse om overdragelsen, kan skyldneren i god tro betale med frigorende virkning til erhververen, selv om overdragelsen var ugyldig som følge af en svag ugyldighedsgrund, jf. herved AFTL §§ 29-33.<sup>9</sup> Skyldneren frigøres derimod ikke, hvis overdragelsesaftalen var behæftet med en stærk ugyldighedsgrund, eller hvis skyldneren vidste eller havde mistanke om, at overdragelsesaftalen var behæftet med en svag ugyldighedsgrund, hvormed overdrageren var i god tro. Dette sidste gælder, hvad enten overdragelsen var mundtlig eller skriftlig, og hvad enten meddelelsen kommer fra overdrageren eller erhververen. Se GBL § 30, 1. pkt., for så vidt angår skriftlige overdragelser.

Hvad derimod angår skyldnerens betalingspligt kan skyldneren uden yderligere dokumentation tilpligtes at betale til erhververen, hvis meddelelsen kommer fra overdrageren. Er det derimod erhververen, der har givet meddelelsen, kan skyldneren kun tilpligtes at betale til erhververen, hvis det ved overdragelsesdokument eller på anden vis dokumenteres, at fordringen virkelig er overdraget. Det er i litteraturen blevet hævet, at der stiller særligt strenge krav til denuntiationens indhold, hvis afgiveren er en professionel kreditgiver, som f.eks. et pengeinstitut, et factoringselskab eller et finansieringsselskab.<sup>10</sup> Spørgsmålet var fremme i U 1992.501 V:

Dommen vedrørte et tilfælde, hvor en virksomhed havde overdraget sine udestående kundefordringer til sikkerhed for et pengeinstituts tilgodehavende hos virksomheden.

9. Jf. Lyngsø: Gældsbrevloven s. 205.

10. Jf. Niels Jul Clausen og Camilla Herby Jensen: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 61. At der skulle være plads til eller brug for en sådan nuancering er afvist af Lyngsø Andersen m.fl.: Gældsbrevloven, 2. udgave (2007) s. 222. Se også Lyngsø Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 303 samt Werlauff i U 1994 B s. 49 f.

Meddelelsen – som var påtrykt de fakturaer, som sendtes til skyldnerne – havde samme ordlyd: »I henhold til gældsbrevlovens § 31 skal vi herved meddele Dem, at betaling med frigørende virkning alene kan ske til [pengeinstitutter]. Landstinget er fandt ikke, at der herved var givet en undretning, som opfyldte de krav, som måtte stilles efter gældsbrevlovens § 31. »Oplysningen i det stempel, som [pengeinstitutter] havde påført fakturaerne, om at betaling med frigørende virkning alene kunne ske til [pengeinstitutter], er ikke i sig selv skyldstilgivende. Den omstændighed, at stempels tekster herskede over henvisning til gældsbrevlovens § 31 findes i hvort fald i et tilfælde som det foreliggende, hvor undretningen er givet af en bank til en i denne sammenhæng usagkyndig skyldner, ikke til kunne bevise, at undretningen anses for behørig.»<sup>11</sup>

Det fremgår af dommens præmisset, at såvel pengeinstituttets status af professionel kreditgiver som skyldnerens usagkyndighed blev tillagt vægt. Henset til, at meddelelsens formål er at sætte skyldneren i stand til at svare korrekt på spørsmålet, om fordringen er overdraget, kan den et snævert grænseområde være på sin plads at tillægge skyldnerens udannelse, branchekundskab mv. vægt. Afsenderens status som professionel kan spille ind, men kun når det er kendeligt for adressaten, hvilken status afsenderen har. Når denne status undertiden – som i U 1992.501 V – kan blive en omstændighed, som medfører skærpede krav til meddelelsens indhold, er begrundelsen, at den, der modtager en meddelelse fra et pengeinstitut (eller en anden fagkyndig), naturlig nok gør ud fra, at et pengeinstitut er i stand til at give adækvat udtryk for det, der er intentionen med meddelelsen. Som meddelelsen var formulert i U 1992.501 V, havde den sandsynligvis været behørig, hvis den havde været afgivet over for en advokat, der ikke kunne have været i tvivl om meningens. Som anført af *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten i 303 »er det således snarere graden af debtors kyndighed mv. end creditors grad af professionalisme, der bliver afgørende». Problemet illustreres også af U 1979.573 H, hvor en meddelelse i et dokument, som var afdattet på engelsk, men som var stilet til en skyldner, som ikke forstod dette sprog, ikke fandtes tilstrækkelig – heller i forbindelse med anvendelse af den danske ordlyd, at de pågældende løsørepartebreve var i erhververens »besiddelse», jf. om dommen ovenfor.

11. Dommens nærværdie er diskuteret af *Niels Juel Clausen* i U 1992 B s. 357 ff. og *Jens Christian Iversen og Lars H. Kristensen* i U 1992 B s. 477 f.

### 1.5 Meddelelsens adressat

Ifølge ordlyden af GBL § 31, stk. 1 og 2, skal meddelelsen gives til fordringens skyldner, dvs. den person eller det selskab, som er materielt forpligtet til at betale det beløb, fordringen lyder på.

Omfatter en pantsætningsaftale *flere fordringer*, skal der gives meddelelse til skyldneren for hver enkelt fordring. Denne situation kan f.eks. forelægge ved factoring, hvor en kreditgivende virksomhed ved en rammeaftale overdrager samtlige sine fakturasfordringer til et factoringselskab. En rammeaftale, som indeholder selv en klar meddelelse om overdragelse af «alle nuværende og kommende tilgodehavender mod virksomhedens kreditkøbende kunder», har dog ikke virkning fra meddelelsesstidspunktet for så vidt angår fordringer, der endnu ikke er kommet til eksistens (såkaldt fremtidige fordringer, jf. herom nedenfor i afsnit 1.9, særligt ved og med note 26.)

Er der *flere skyldnere*, skal meddelelse gives til enhver af disse. Dette gælder med sikkerhed, når skyldnerne hæfter proratarisk, dvs. at hver enkelt skyldner kun kan afskræves en del af fordringen. Det samme må dog antages, når skyldnerne hæfter solidarisk, dvs. når hver enkelt skyldner kan afskræves den fulde fordring.<sup>12</sup> Optræder et interessentskab som skyldner, er det tilstrækkeligt, at interessentskabet som sådant underrettes om overdragelsen, således at der altså ikke stilles krav om underretning af de enkelte interesserter. – Undertiden er der nok flere skyldnere, men således at en eller flere af disse er hovedskyldnere, mens den eller de øvrige skyldneres hæftelse er subsidiær. Situationen forelægger f.eks. ved en uforfalden kautionsforpligtelse, hvor meddelelsen, jf. GBL § 31, skal gives til hovedmanden, hvorimod en meddelelse til kautionisten hverken er nødvendig eller tilstrækkelig til at opfylde sikringsaktskravet. Noget andet er, at det er hensigtsmæssigt, at panthaver tillige underretter kautionisten, idet en sådan underretning vil afskære kautionisten fra i god tro at betale med frigørende virkning til overdrageren, jf. GBL § 29. Er kautionsforpligtelsen forfalden på tidspunktet for overdragelsen – f.eks. fordi forfalldsdagen i hovedforholdet er passeret for en fordring sikret ved selvskyldnerkaution – skal dog også kautionisten underrettes.

12. J.L. Lyngé Andersen m.fl.: *Gældsbrevsloven*, 2. udgave (2007) s. 222 med yderligere henvisninger.

Om kaution og garanti kan henvises til U 1987.14 II: En anfordningsgarantimodtager er en fordrings opfyldebevirkede ikke, at garantistiller var at ansætte som skyldner i sin betragtning for hoveddebitoren i relatioen til GBL § 31.

Særligt i koncernforhold kan der være en risiko for, at meddelelsen ikke sendes til det materielt forpligtede selskab. Kontorfællesakab, person- sammensæd mellem de ansatte i selskaberne og forvekslelige navne kan være årsager hertil. Det er ikke tilstrækkeligt, at meddelelsen blot sendes til et tilfældigt selskab i koncernen, idet selskaberne ikke uden videre har sukmagt til at modtage meddelelsler på hinandens vegne. Heller ikke det forhold, at selskaberne har sælles tegningsberettiget direktører, fritager for pligten til at underrette det reelle skyldnerselskab. Præsitspraksis kan henvises til U 1992.255 H og U 2001.380 H.<sup>13</sup>

U 1992.255 H vedrørte et tilfælde, hvor debitorseksikabet og det selskab (S), der modtog demantationen, havde samme kontor og administration. Hertil kom, at den administrerende direktør var den samme i de to selskaber. Højesterets flertal på tre dommerne afviste, at der var sket behørig demantation. I landrettenes premisser – som i denne højde tiltrådtes af Højesterets flertal – blev der lagt vægt på, at S ikke havde holdt op til at notere transporten på debitorseksikabets vegne. Højesterets mindretal på to dommere fandt, at meddelelsen til S under de foreliggende omstændigheder var tilstrækkelig sikringsakt.

Se også U 2001.380 H: Et selskab (S) havde givet et pengeinstitut (P) transport i hvert tilgodehavende hos to andre selskaber (skyldnerselskaberne). Alle tre selskaber var datterselskaber af moderaksikabet M. Transporten fra S blev underskrevet af D, der var direktør i både skyldnerselskaberne som S. Skyldnerselskaberne modtog hverken underretning om transporten fra S eller P. Det forhold, at D også var direktør i skyldnerselskaberne, kunne ikke medføre, at kravet om underretning var opfyldt, jævnt med GBL § 31, stk. 1.

Er der sket et skyldnerskifte, således at kreditor må kræve den nye skyldner for betaling, er det denne skyldner, der er adressat for meddelelsen. Hovedreglen er, at et skyldnerskifte først er gennemført, når kreditor har samtykket heri, og den nye skyldner har forpligtet sig over for kreditor. Der foreligger i reglen et skyldnerskifte, når køberen i forbundelse med en ejendomshandel deponerer købesummen eller udbetalingen hos et pengeinstitut eller en advokat. Efter deponeringen er køberen som udgangspunkt frigjort for sin forpligtelse og er dermed ikke

13. Også omtalt af *Gennard ved Tørsteds Forretninger: Obligationssret*, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 89.

lengere skyldner i GBL § 31's forstand. Giver selger tredjemand transport på det deponerede beløb, må meddelelse gives til det pengeinstitut eller den advokat, hvor beløbet er deponeret. Gives transporten til det pengeinstitut eller den advokat, hos hvem beløbet er deponeret, er der ikke nogen skyldner at give meddelelse til. Pengeinstituttet/advokaten er i et sådant tilfælde både skyldner for og erhverver af det deponerede beløb. Beskyttelse mod selgerens retsforsøgende kreditorer og omsætningserhververe opnås i et sådant tilfælde ved at afskære selgerens råden over beløbet, hvorimod det er meningsløst at kræve, at pengeinstituttet/advokaten denuntierer sig selv.<sup>14</sup>

Se til illustration U 1992-552 H: K købte en fast ejendom af S og deponerede i overensstemmelse med slutsedlen den kontante udbetaling i selgers bank B. S gav herefter B pant i det deponerede beløb. Da K ved deponeringen var frigjort for sin forpligtelse til at erstatte udbetalingen, var der ingen debitor, til hvem B kunne give meddelelse, jf. GBL § 31. B fandtes herefter berettiget til i overensstemmelse med slutsedlen og pantsætningsaftalen at disponere over beløbet til betaling af ejenskiftesifrag og indfricke af pantsageld. Dette til trods for en af K foretagen arrest til sikkerhed for mangler ved ejendommen.

**Deponering i henhold til deponeringsloven** bevirket ifølge lovens § 1, stk. 1, at skyldneren er frigjort. Meddelelse må derfor gives til det pengeinstitut, hvor deponeringen er sket.

Efter omstændighederne kan skyldneren have tillagt en tredjemand ret til at optræde på sine vegne, således at meddelelse kan gives til den pågældende tredjemand. Eksempelvis kan der gives underretning til den advokat, der i relation til fordringen repræsenterer skyldneren.

Også andre repræsentationsforhold kan begrunde, at meddelelse ikke gives til skyldneren personligt. Som eksempler kan nævnes stillingsfuldmagt og de øvrige i aftaleloven omtalte fuldmagtsformer. Særligt i entreprenørforhold ses de såkaldte fordelingsarrangementer, hvor f.eks. en hovedentreprenør giver et pengeinstitut transport på kravet på byggesummen – ikke for at pengeinstituttet skal yde hovedentreprenoren kredit, men alene med henblik på fordeling af beløbet mellem byggeriets underentreprenører og leverandører. Sådanne fordelingsarrangementer er kendetegnet ved, at pengeinstituttet får en ubetinget og uigenkaldelig

14. Jf. Lars Hedegaard Kristensen i Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard (2003) s. 766 om den tilsvarende situation med hensyn til indlånskonti, der er pantsat til det pengeinstitut, hvor kontoen føres.

fuldmagt til at oppebære enterprisesummen,<sup>15</sup> og at skyldneren (bygherren) får meddelelse om transporten. Herefter kan underentreprenører og leverandører, der har fået transport til sikkerhed for deres krav mod hovedentreprenøren, opnå beskyttelse i forhold til hovedentreprenørens omsetnings erhververe og retsforsøgende kreditorer ved at give meddelelse til pengeinstituttet. Meddelelse til skyldneren (bygherren) om disse transporter er derimod usædvanlig.

U 1974.55 H (kommenteret af Thelle i U 1974 B s. 162 ff.) vedrørte netop et fordelingsarrangement: Efter at der var opstået betalingsvanskeligheder for en hovedentreprenør (HE), gav denne en vekseleren (V) transport på restenterprisesummen med henblik på fordeling mellem et antal underentreprenører og leverandører til byggeriet. V ga meddelelse til D. Underentreprenørerne og leverandørerne, der alene havde givet meddelelse til V, men ikke til D, ansås at have opnået beskyttelse mod hovedentreprenørens retsforsøgende kreditorer, jf. GBL § 31. I dommen blev der lagt vægt på, at HE ikke anmeldede af transportsen til D var berovet rådigboden over den transporterende del af enterprisesummen. Dette er også efter senere retspraksis en betingelse for, at der kan opnås kreditor- og omstningabeskyttelse ved meddelelse til en primær transporthaver, hvor, jf. U 1979.357 H og Terboe Jensen i U 1979 B s. 215 samt nærmere nedenfor afsnit 2.6. I U 1974.55 H blev der endvidere lagt vægt på, at HE ikke stod i noget gældsforsynd til vekselereren, og at transportsen alene tilstigtede at give underentreprenørerne og materialeleverandørerne sikkerhed. Det kan imidlertid ikke i dag anses for en betingelse for arrangementets opretholdelse, at den primære transporthaver ikke har ydet transportgiver kredit, jf. den netop nævnte U 1979.357 H, der angik en sikkerhedstransport.

Særligt om byggeriforhold bemærkes, at en arkitekt eller rådgivende ingeniør ikke uden særlig fuldmagt er rettet adressater for en GBL § 31-meddelelse, jf. U 1971.920 Ø (der er omtalt nedenfor i slutningen af dette afsnit).

Det afhænger af de konkrete omstændigheder, om der kan gives meddelelse til en person, der som mellemled har påtaget sig at formidle en betaling fra skyldneren til overdrageren. Meddelelse til et rent formidlende mellemled er ikke behørig, idet det – i modsætning til hvad der ovenfor er anført om en ubetinget og uigenkaldelig oppehørselsfuldmagt – står overdrageren frit at instruere skyldneren om, at betaling skal erlægges til en anden end mellemleddet. Når pengene fra skyldneren er kommet i mellemleddets besiddelse, består der dog en fordring mod mellemleddet, som skyldneren kan disponere over, således at trans-

15. Jf. Skovgaard i U 1980 B s. 322 og Jon Eybes' Panteretigheder s. 374.

transporthaveren kan give meddelelse til mellemleddet, jf. GBL § 31. Er mellemleddet denuntieret om en af skyldneren foretagen transport, inden pengeene er kommet i mellemleddets besiddelse, vil transporthaveren dog være beskyttet, jf. § 31, hvis mellemleddet når til oppebære fordringen, inden der foretages retsforsøgning mod overdrageren. Problemerne belyses af U 1970.723 SH.

Dommens vedrørte et tilfælde, hvor et dansk selskab (S) havde solgt et parti kyllinger til en køber i Nigeria (K). Det aftales, at købesummen skulle indbetales til Handelsbanken (P1) fra United Bank for Africa (P2). I P2 havde køberen åbnet en endelig og uigenkaldelig remburs til fordel for S. S gav siden sin kyllingeleverander transport på konvæg mod K. Transporten blev anmeldt over for P1, men ikke over for P2. P1 modtog først pengene, efter at S var trådt i likvidation (dvs. efter at der var indledt retsforsøgning mod S). Sø- og Handelaretten fastslag, at P2 efter udstedelsen af rembursdokumenterne måtte betragtes som skyldner over for S, og at den efter GBL § 31 krævede strafretning måtte ske til P2. Retten fandt intet grundlag for at fastslå, at P1 var indirekt som skyldner i henhold til rembursdokumenterne, eller at der havde bestået noget repræsentationsforhold for P1 i forhold til P2, som kunne medføre, at anmeldelse af en transport over for P1 skulle have samme virkning, som om den var sket til P2 selv. En sådan stilling for P2 fandtes ikke at følge alene deraf, at beboerne fra P2 skulle fremsendes til P1, idet P1's opgave derefter alene var at viderebefordre beboerne til S eller til den eller dem, til hvem betaling ifølge meddelelse fra S skulle tilgå. Selv om det ikke direkte frengår af præmisserne, har det formentlig haft betydning, at P1 ikke kunne have modsat sig, at S havde givet P2 instruks om at indbetale beboerne til en anden end P1.<sup>16</sup>

Generelt gælder det, at der ved tvivl om, hvorvidt et givet repræsentationsforhold har en sådan karakter, at meddelelsen kan gives til skyldnerens repræsentant, må lægges vægt på, om meddelelsen er lige så egnet til at berøve overdrageren rådigheden over fordringen som en meddelelse til skyldneren personligt.

Denuntieres transporten over for en forkert adressat, kan den pågældende som udgangspunkt forholde sig passiv. Efter omstændighederne kan adressaten dog have pligt til at gøre afsenderen opmærksom på fejlen (eller sørge for at meddelelsen videregives til skyldneren). Om adressaten har en sådan pligt afhænger navnlig af, om han har givet trans-

16. Som anført af *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 352 må det antages, at meddelelsen til P1 havde været behørig, hvis P1 havde været i besiddelse af pengene, da P1 modtog denuntiationen, eller hvis P1 havde modtaget pengene, inden der blev indledt retsforsøgning mod S.

porthaver føje til at tro, at han selv var skyldner eller dog berettiget til at modtage meddelelser på skyldnerens vegne. Undladelse af at reagere i sådanne tilfælde medfører erstatningsansvar for tab, som transportøren lader som følge af, at retsforfolgende kreditorer eller godtrøende omsætningserhververe fortrænger den tidligere stiftede, men fejldeserterede ret.

Som et eksempel fra retspraksis kan nævnes U 1971.920 Ø: En entreprenør (E) gav en materialleverandør (L) transport på 30.000 kr. af en fordring mod bygherren (D). Transporten blev alene underskrevet af D's rådgivende ingenior (I), der ikke underrettede D. Da heller ikke L havde givet underretning til D selv, kunne L ikke i forhold til E's kontaktkr. L fik medhold i, at dette beløb kunne kræves erstattet af I, idet I ved sin adfærd havde givet L seje til at regne med, at der forelå en behørig noteret transport. Der blev navnlig lagt vægt på, at I havde påtaget transporterklæringen, at I løbende havde modtaget fakturaer på leverancer til E, og at I under en telefonsamtale med L måtte antages at have udtalt sig om, at L til sin tid kunne få sit restkrav betalt af E's tilgodehavende hos D.<sup>17</sup>

## 1.6 Individualisering og identifikation

Den pantsatte fordring skal naturligvis være således bestemt, at der under pantsatelsens forløb kan etableres den fornødne rådighedsbrug. Dette kan udtrykkes som et krav om, at fordringen skal være således *individualiseret* ved indgåelsen af pantsætningsaftalen, at det er muligt at give meddelelse efter GBL § 31, jf. dog som en undtagelse her til nedenfor i afsnit 4 om fordringspant. Det er endvidere en betingelse for, at transporthaveren kan håndhæve sin fortrinsret til fordringen, at han i forhold til transportgiverens retsforfolgende kreditorer og godtrøende omsætningserhververe kan føre bevis for, hvilken af flere mulige fordringer mod skyldneren pantsætningsaftalen omfatter. Panthaveren skal med andre ord være i stand til at føre *identifikationsbevis*, når han vil skride til fuldestgørelse af sit pant.

En forudsætning for, at der opstår et identifikationsproblem mellem flere transporthavere, er, at transporthaverne ifølge pantsætningsaftalerne har pant i samme fordring, og at de har pant i samme del af den pågældende fordring. I byggeriforhold opstår der således ingen priori-

17. Se om problemet også *Gernand ved Tørsteds Jversen: Obligationsret*, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 94.

setskonflikt mellem en transporthaver, som har fået pant i kravet mod bygherren, og en transporthaver, som har fået pant i kravet mod en entreprenør eller leverandør. Der opstår heller ingen prioritetskonflikt mellem to eller flere transporthavere, som nok har fået transport i samme fordring (f.eks. kravet på byggesummen), men som har fået transport i forskellige dele heraf (f.eks. 1. og 2. rate). Endelig opstår der ingen prioritetskonflikt mellem en »fordeler« (typisk et pengeinstitut), der ikke selv har pant i den fordring, som skal fordeles mellem byggeriets aktører, og en transporthaver, der har pant i fordringen. Den sidstnævnte »fordelingssituatie« kan dog rejse fuldstændig tilsvarende problemer som en sikkerhedstransport – nemlig ved afgørelsen af, om fordelelsen har overholdt de indgåede aftaler om fordelingen af fordringens gevinst mellem de af byggeriets entreprenører og leverandører, der har ydet kredit med sikkerhed i fordringen.

Når det pantsatte aktiv er en fordring, gælder kravet om identifikationsbevis fordringen som sådan. Det er således ikke et krav, at der kan færes identifikationsbevis med hensyn til de penge eller de genstande, hvormed fordringen kan opfyldes.<sup>18</sup> Ved pantsætning af fordringer, herunder fordringer på generisk bestemt løsøre, er det i forholdet mellem panthaver og pantsætters retsforsølgende kreditorer uden betydning, at fordringens debitor har valgfrihed med hensyn til opfyldelsen, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 63, der nævner følgende eksempel: »Er pantsætter f.eks. kreditor for en fordring på 100 kg (generisk bestemt) kaffe, er det klart, at pantet, hvis debitor ifølge den pantsatte fordring går konkurs, ikke vil være mere værd end dividenden af fordringen i debitors konkursbo. Men hvis det forudsættes, at debitor er i stand til at opfylde sine forpligtelser, så vil det i forholdet mellem panthaver og pantsætters kreditorer være tilstrækkeligt, at det er klart, at det er fordringen på de 100 kg kaffe, der er pantsat, og ikke f.eks. en fordring på 100 kg te, som kreditor (pantsætter) også har på debitor. At debitor, når fordringen angår en genusydelse, har valgfrihed med hensyn til, hvordan han vil opfylde fordringen, er altså kun et problem i forhold til debitors kreditorer.«

Beskrivelsesproblemer kan eksempelvis opstå, hvis pantsætningsaftalen lyder på en belebksamlig del af en fordring. Hvis der gives »pant i 25.000 kr. af min fordring på 75.000 kr. mod NN«, må individualiserings- og identifikationskravet som udgangspunkt anses for opfyldt. Hvis der ikke foreligger omstændigheder, som tyder på andet, må aftalen nemlig forstås således, at panthaver har sikkerhed i de rangførste

18. Jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 53.

25.000 kr. af fordringen. Der gælder altså en formodning for, at pantsætter har tilsigtet at give panthaver bedst mulig prioritet, således at det principielt er usornodent udtrykkeligt at aftale, hvilken del af fordringen der er givet sikkerhed i. Noget andet er, at en sådan aftale er afgørende for at undgå tvivl om spørgsmålet.

I praksis føres identifikationsbeviset typisk ved fremlæggelse af pantsætningsaftalen eller transporteklæringen. Der er imidlertid intet til hinder for, at beviset føres på anden måde, herunder ved partiernes forklæringer, denuntiationsskrivelsen og skrivelse om notering heraf, dokumentation for betalingsstrømme efter transporten, oplysninger om transportens formål mv. Som et eksempel på en sådan sammenhæng vedrørende identifikationsproblemet kan nævnes U 1994.812 H, der er behandlet nærmere nedenfor i afsnit 2.9.

Et meget relevant problem i praksis er, hvorvidt man har identificeret fordringen tilstrækkeligt, hvis der er givet pant i »enhver fordring som som salgsvirksomheden A måtte få på købervirksomheden B i anledning af den løbende samhandel mellem de to virksomheder«. Altid i hvilket omfang, der kan ske forhåndsenuntiation vedrørende fordringer, som A måtte få mod B, men som på denuntiationstidspunktet ikke eksisterer, idet den aftale, som begrunder fordringen endnu ikke er indgået – hvorfor der tales om »fremtidige fordringer«. Her skal blot forudskikkedes den bemærkning, at hvor en sådan forhåndsenuntiation kan ske har denuntiation, jf. GBL § 31, ikke virkning, før fordringen er stillet, dvs. før der er indgået en – *in azu* – købavtale mellem A og B.<sup>19</sup> Det kan herom i det hele henvises til afsnit 1.9.

Se i øvrigt om kravene til beskrivelse af pant generelt fremstillingen herom i kapitel 4.

## 1.7 Panteforholdets forløb

### 1.7.1 Pantsætterens dispositioner

Pantsætteren har efter pantsætningen ret til at disponere over fordringen med respekt af den allerede stiftede ret.

Pantsætteren har ikke ret til at oppebære fordringen – *hverken hovedstok, restgård eller ydelser* – medmindre der med panthaver er indgået aftale om, at pantsætter skal have en inkassofuldmagt, jf. herom nærmere.

19. Spørgsmålet vil hermed i handelsforhold (kreditkab) jævnligt være reduceret til spørgsmål om, hvad der er konsekvensen af, at A (pantsætter) undslادر at opfylde panthavers krav om, at pantsætningen også demuntieres i den faktura, som A alligevel lader tilgå køberen B (skyldneren) i forbindelse med levering af den købte var.

mere ovenfor i afsnit 1.2.3. Disse betalinger vedrører således selve pantsættets substans. Særligt bemærkes, at pantsætter heller ikke kan oppebære den del af den pantsatte fordring, som overstiger den pantsikrede fordring. Panthaveren kan jo få brug for at gøre hele pantsættets fordringen gældende, f.eks. i forbindelse med anmeldelse i skyldnerens konkursbo. Som deklaratorisk regel kan pantsætter dog *formentlig* som deklaratorisk oppebære renter af den pantsatte fordring, så længe det sikrede skyldforhold ikke er misligholdt, således at pantsætter har krav på, at renterne betales til ham og ikke til panthaver til afskrivning på den sikrede gæld, jf. ovenfor i afsnit 1.2.3. om betydningen af pantsætters ret til oppebørsel af fordringen for panthavers kreditor- og omsætningsbeskyttelse. I tilknytning hertil skal på dette sted blot gøres den tilføjelse, at retsordenen begribeligvis ikke kan » leve med « deklaratoriske regler om ret til oppebørsel for pantsætteren, som medfører, at den med GBL § 31-meddelelsen tilsigtede rådighedsberøvelse ikke kan anses for etableret, således at panthaver ikke kan anses at have opnået tinglig beskyttelse. Og dette synspunkt fører jo så med sikkerhed til, at i hvert fald afdrag (pantsættets substans) under ingen omstændigheder kan oppebøres af pantsætter til egen fri disposition.

Pantsætteren kan naturligvis ikke eftergive den pantsatte fordring. Pantsætteren kan heller ikke indramme skyldneren henstand, da dette forøger panthaverens risiko.<sup>20</sup> Pantsætter kan kun opsigte fordringen, hvis dette sker ifølge aftale med panthaver. Pantsætter kan heller ikke på anden måde bringe den pantsatte fordring til ophør, f.eks. ved modregning.

Pantsætteren kan naturligvis afbryde forældelse og afværge prækclusion. Pantsætter har alene pligt til at foretage disse foranstaltninger, hvis han indser, at forældelse eller prækclusion kan indtræde, og at panthaver ikke er opmærksom herpå.<sup>21</sup> Pantsætter må dog i stedet kunne underrette panthaver om, at en af de nævnte situationer vil kunne komme til at foreligge.

### 1.7.2 Panthaverens dispositioner

Panthaveren kan frempantsætte sin ret, jf. Danske Lov (DL) 5-7-4, så længe frempantsætningen ikke sker til sikkerhed for et større beløb, end der skyldtes i det første skyldforhold. Om de nærmere virkninger af DL 5-7-4 henvises til afsnit 2.5 om bestemmelsens betydning for byggeri-transporter.

20. Små, dog *vur Eyben: Panterettigheder*, 8. udgave (1987) s. 365.

21. Jf. om dette spørgsmål *vur Eyben: Panterettigheder*, 8. udgave (1987) s. 365.

Hvis panthaveren har pant i hele den pantsatte fordring, har han formeltlig krav på, at fordringens fulde beløb betales til ham, selv om den pantsatte fordring overstiger den sikrede fordring, jf. diskussionen her, om hos Carstensen og Rørdam Pant s. 362 f., hvor de nærmere retsvirkninger heraf gennemgås: Antages panthaveren at have den nævnte ret, kan man forestille sig følgende eksempel: Pantsætter har til panthaver pantsat en fordring mod D på 5.000 kr., mens pantsætter kun skylder panthaver 4.000 kr. Samtidig skylder panthaver 5.000 kr. til D. Antages panthaver at have den fulde oppebørelsesret, kan antagelig såvel panthaver som D modregne (hvis de almindelige modregningsbetingelser er opfyldt) for så vidt angår et beløb på 5.000 kr., hvorefter panthaver må betale 1.000 kr. til pantsætter.

Eksemplet kan varieres, således at pantsætter til panthaver har pantsat sin fordring mod D på 4.000 kr. til sikkerhed for et krav mod pantsætter på 5.000 kr. Samtidig skylder panthaver 5.000 kr. til D. I så fald er formentlig både panthaver og D berettigede til at modregne (hvis de almindelige modregningsbetingelser er opfyldt). Efter modregningen skylder panthaver 1.000 kr. til D, og pantsætter skylder 1.000 kr. til panthaver.

Panthaveren kan ikke give skyldneren henstand med betalingen.<sup>22</sup> Panthaver har både ret og pligt til at afbryde forældelse og afværge præklusion.

I mangel af aftale herom har panthaveren ikke ret til at opsig fordringen til indfrielse, hvis det kan skade pantsætters interesse. Navnlig kan panthaver ikke opsig en højforrentet fordring, så lenge den sikrede fordring er forfalden og ubetalt.<sup>23</sup> Andet vil ofte være aftalt, dog at panthaveren selvsagt ikke kan tillægges en opsigelsesadgang, som er mere vidtgående end pantsætterens. Er forfaldstiden kommet, kan panthaveren kræve beløbet, jf. herom ovenfor. Er den pantsatte fordring misligholdt, således at skyldforholdet kan hæves, har panthaveren ret her til.

## 1.8 Forholdet mellem skyldneren og erhververen

### 1.8.1 Overdragerens legitimation

Skyldneren har kun ret til at betale til overdrageren, hvis skyldneres hverken vidste, at fordringen var overdraget, eller at han ikke har udvist den agtpågivnehed, som forholdene krævede. Opfylder meddelelsen

22. H. Carstensen og Rørdam: Pant s. 363, der betegner dette som »vanrogts« af pantet.

23. H. Carstensen og Rørdam: Pant s. 363.

kravene i GBL § 31, jf. herom ovenfor i afsnit 1.3, må den vist nok undtagelsesvis fratage overdrageren betalingslegitimationen.

GBL § 29 er udtryk for en almindelig grundsætning, som gælder alle retshandlinger mellem skyldneren og erhververen. Hvis skyldneren er i god tørtage retshandler således med bindende virkning for erhververen om, kan overdrageren f.eks. give afslag i en købesum, indromme henstand mv.

### 1.8.2 Indsigelser og modkrav fra skyldnerens side

*Indsigelser og konnekse modkrav*, som skyldneren kan gøre gældende over for overdrageren, kan også gøres gældende over for erhververen, medmindre andet følger af særlige retsregler, jf. herved GBL § 27.

En skyldners *indsigelse* kan f.eks. være en kreditkøbers mangelsindsigelse mod en fakturafordring i henhold til et kreditkøb. At skyldneren ikke kan betale er naturligvis ingen indsigelse i denne forstand (men reducerer eller borttager naturligvis den pantsatte fordring dens økonomske værdi for panthaver). Skyldnerens *krav på erstatning eller forholdsmaessigt afslag* behandles som indsigelser, hvilket er tilfældet, hvis f.eks. en købt vare er mangelfuld. Tilsvarende gælder en skyldners nægtelelse af at betale til erhververen, fordi den aftale, som begrunder fordringen, berettiget er ophævet som følge af mangler eller forsinkelse (herunder udeblivelse med levering).

Skyldnerens krav på erstatning eller forholdsmaessigt afslag som følge af overdragerens misligholdelse af andre aftaler end den, hvorpå fordringen støttes, behandles som modkrav.

Et *konnekt modkrav* kan f.eks. være en kreditkøbers tab på tabt fortjeneste på en del af en samlet leverance, som kreditsælgeren ikke leverer, jf. til illustration U 1994.307 V, der er omtalt kritisk nedenfor i afsnit 3.4.1.

*Ikke-konnekt modkrav*, som af skyldneren kan gøres gældende over for overdrageren, kan kun bruges til modregning over for erhververen, hvis modkravet er erhvervet, inden skyldneren fik kundskab eller formodning om overdragelsen, og modfordringen forfaldt senest samtidig med hovedfordringen, jf. GBL § 28.

Sondringen mellem på den ene side indsigelser og konnekse modkrav og på den anden side ikke konnekse modkrav er helt afgørende, fordi skyldneren – som det fremgår af det just anførte – skal opfylde langt strengere betingelser for at modregne med et ikke-konnekt modkrav end for at gøre en indsigelse eller et konnekst modkrav gældende over for erhververen.

Sondringen mellem indsigelser og konnekse modkrav er til gengæld interessant i denne sammenhæng, idet konnekse modkrav behandles

efters reglerne om indsigelser (GBL § 27), ikke efter reglerne om modtæning (GBL § 28).

Den traditionelle opfattelse er, at det er afgørende for sondringen mellem indsigelser/konnekse modkrav og ikke-konnekse modkrav, om modfordringen grunder sig på samme retsforhold (typisk samme aftale) som hovedfordringen. Denne opfattelse er dog ikke fulgt undtagelsesfri i retspraksis, jf. navnlig den nævnte U 1994.307 V, der er omtalt nedenfor i afsnit 3.4.1.

Skyldneren kan ved *aftale* have forpligtet sig til ikke at fremsette indsigelser over for erhververen. En aftale med dette indhold betegnes som en *cut off-klausul*. I forbrugerkøb er sådanne klausuler forbudt ved præcettiv lovgivning, jf. KAL § 33. Indsigelser og modkrav kan endvidere fortæbes som følge af fakturaskyldnerens *passivitet*, jf. U 1993.438 H. Se nærmere om cut off-klausuler og passivitet nedenfor i afsnit 3.4.2 og 3.4.3.

### 1.9 Pant i betingede (ved aftale stiftede) fordringer og fremtidige (ikke stiftede) fordringer

Det beskrivelseskrav, der gælder ved pantsætning af fordringer, der endnu slet ikke lyder på noget beløb – eller dog ikke lyder på det fuldt oparbejdede beløb – volder særlige vanskeligheder. Uden at hævde, at det løser alle problemer, må der lægges et helt afgørende snit ved bedømmelsen af disse i relation til GBL § 31, således at der sondres mellem de såkaldte betingede fordringer – altså fordringer, hvor den *aftale*, som begrunder pengefordinagens opstæn, *er indgået på denuntiationstidspunktet* – og såkaldt fremtidige fordringer – altså fordringer, hvor den *aftale*, som begrunder pengefordinagens opstæn, *ikke er indgået på denuntiationstidspunktet*.<sup>24</sup> I begge tilfældegrupper vil der typisk være eller senere opstå en pligt til præstation af en realydelse mod pligt til erlæggelse af en pengeydelse. Og i begge tilfældegrupper vil der på tidspunktet for (forhånds)denuntiationen ofte ikke skyldes så meget som én krone på den fordring, som skyldneren har modtaget denuntiation for. Ikke desto mindre er det helt afgørende, at de to grupper holdes adskilt som væsens forskellige. I dette afsnit behandles alene spørgsmålet om tinglig beskyttelse, jf. GBL § 31. Om omstændelsesproblemerne kan der navnlig henvises til

24. Se helt tilsvarende *Gomard ved Torsten Iversen: Obligationsret*, 3. del, 2. udg. (2009) s. 88, som i det hele kan tiltrædes. – Også i relation til GBL § 31 er det afgørende, om der er indgået en aftale eller ej. En indgået genseidigt bebyrdende aftale medfører, at der i hvert fald består en fordring betinget af præstation af realydelsen. Et der ikke indgået en sådan aftale, består der slet ikke nogen fordring.

*Lasse Højlund Christensen: Fremtidige fordringer* (1999), idet bemærkes, at afgørelser om omstændelsesproblemer dog kan være yderst velegnede til at illustrere også det panteretlige spørgsmål om hvornavng tidspunktet for panthaverens kreditor- og omsætningsbeskyttelse, jf. GBL § 31.

Det nævnte beskrivelseskrav falder i to dele: *Dels* om fordringen er således bestemt, at den kan accepteres, at den kan gøres til genstand for pantsætning, jf. GBL § 31. *Dels* om meddelelsen (forhåndsdenuuntiationen) har virkning fra det tidspunkt, hvor den kommer frem, jf. herom nedensfor. Om disse panteretlige beskrivelseskrav – der skal modvirke risiko for underskydelse af yderligere sikkerhed og misbrug (kreditorly) – skal her foreløbig blot nævnes, at kravene i reglen ikke giver anledning til vanskeligheder, hvor pantsætterens fordring mod skyldneren udspinger af en mellem dem *allerede indgået gensidigt bemyndende aftale*, idet der her både kan denuntieres til skyldneren, jf. GBL § 31, og således at denne denuntiation helt typisk vil have virkning fra denuntiations-tidspunktet. Beskrivelseskravene har dog også været berørt i præmisserne til domme om overdragelse af betingede fordringer (altså fordringer, som var stiftet ved aftale, men betinget af aftalens opfyldelse), jf. nedensfor om U 1994.7 V og U 1940.310 V.

Betingede fordringer – evt. aktuelt lydende på nul kroner på tids-punktet for denuntiationens fremkomst, jf. GBL § 31 – er helt sædvanlig forekommende pantsætningsobjekter, og det er endog meget let at give praktiske eksempler på: Er der f.eks. indgået sædvanlig entreprisekontrakt mellem en hovedentreprenør og en bygherre om udførelse af et nærmere bestemt bygge- eller anlægsarbejde med en entreprisesum på 10 millioner kroner, vil hovedentreprenøren ofte allerede i forbindelse med entreprisekontraktens underskrivelse – inden arbejdets påbegyndelse – give sin bank pant i (transport på) hele kravet.<sup>25</sup> Hovedentrepreneurens bank (panthaveren), kan og vil straks efter gennemgang af entreprisekontrakten give bygherren (skyldneren) meddelelse, jf. GBL § 31, om transporten til sikkerhed. Banken er fra tidspunktet for meddelelsens fremkomst til skyldneren (bygherren) beskyttet mod hoved-entrepreneurens (pantsætterens) retsforfølgende kreditorer og godtroende aftalehververe. Og det gælder vel at mærke for den fulde byggesum – i eksemplet 10 millioner kroner – uanset at der end ikke skyldtes

25. Se det helt tilsvarende eksempel hos *Gomard ved Torsten Iversen: Obligationsret*, 3. del, 2. udg. (2009) s. 85. – Samme sted anføres det, at egentlige fremtidige fordringer – altså hvor aftale ikke er indgået – overhovedet kun kan ske med virkning i forhold til overdragerens retsforfølgende kreditorer, hvis det fremtidige tilgodehavende ikke betor på overdragerens forgodtbefindende.

én krone på meddelelsesstidspunktet. Der kræves altså ikke nogen meddelelse i takt med, at færdningen mod bygherren oparbejdes ved hovedentreprenorens (pantsætterens) udførelse af det pågældende bygge- og anlegsarbejde. – Men går hovedentreprenoren f.eks. konkurs på et tidspunkt, hvor der alene i kraft af arbejderne er oparbejdet en færdning på 5 millioner kroner mod bygherren, har banken naturligvis kun sikkerhed i en færdning af denne størrelse.

Som et eksempel fra retspraksis kan nævnes U 1994.7 V. Et reklamabureau udførte storstedelen af sine opgaver for en bestemt kunde. Reklamebureauet gav sit pengeinstitut transport på »vort tilgodehavende hos kunden» til enhver tid. Denne transport blev denuntieret over for og noteret af kunden. Transporten – der blev aktuel for to ordrer under udførelse – fandtes ikke at kunne kræves omsteds af pantsætterens konkursbo. I præmisserne hedder det bl.a.: »Det er en grundlæggende betingelse for stiftelse af panterettigheder, at pantet kan bestemmes klar og entydigt. Dette krav udelukker imidlertid ikke i sig selv, at en pantsætning af ethvert tilgodehavende hos en bestemt debitor, herunder usorfaldne tilgodehavender, kan anses for gyldigt stiftet og tillægget tilgængelig beskyttelse. I det foreliggende tilfælde er der spørgsmål om at tilægge en sådan pantsætning virkning for tilgodehavender for to ordrer under udførelse. Efter bevisførelsen må disse ordrer på tidspunktet for pantsætningen [...] anses for således fastlagt ved aftale, at der bestod en reelt forpligtelse for aftalernes parter til henholdsvis at udføre de pågældende arbejder og betale de aftalte vederlag. Det pantsatte kunne således allerede da identificeres, ligesom der ikke er påvist nogen reel risiko for underskydning eller andet misbrug. På denne baggrund findes pantsætningen i forhold til begge ordrer at være behørigt sikret ved denuntiationen af den oprindelige pantsætningsaftale, ligesom der under de anførte omstændigheder ikke findes grundlag for at anse særskilt denuntiation eller fakturering af de to ordrer for en betingelse for panterettens stiftelse i relation til omstødelsesreglerne [min udhævelse]. Som anført af Lennart Lynge Andersen og Erik Werlauff: Kreditretten s. 305 er der ikke noget overraskende ved dommens resultat, idet dommen reelt ikke vedrørte fremtidige færdninger. Dette kan tiltrædes, og de foretagne kurssiveringer af præmisserne ovenfor viser, at dommen vedrørte to ved aftale stiftede – men dog endnu af kontraktens fulde opfyldelse betingede – færdninger.

Som et andet eksempel kan nævnes U 1940.310 H, hvor en redér havde givet en forsikringsforening »Transport paa 500 Kr. af nævnte Skibs Fiskeriudbytte for indeværende Aar». Rederen var medlem af et andelsselskab, hvis virksomhed var fiskeeksport. Af andelsselskabets

vedtægter fremgik, at medlemmerne var forpligtede til at levere deres produktion af salt- og klipfisk til sejlskabet. Der var i øvrigt mellem parterne enighed om, at al eksport af salt- og klipfisk som følge af en offentlig autorisation skulle ske gennem andelsselskabet. Højesteret fastslog, at rederens (pantzætterens) konkursbo måtte respektere pantsætningen, og der blev herved bl.a. lagt vægt på, at der mellem rederen (pantzætteren) og andelsselskabet bestod en gensidig forpligtelse til levering og modtagelse af fangst, og at andelsselskabet havde stilling som eneste fiskeeksporter. Flertallet lagde altså til grund, at der på tidspunktet for forhåndsdenuntiationen var stiftet en gyldig panteret i fordringen. Se også *Lasse Højlund Christensen*: *Fremtidige fordringer* s. 104 samt *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 65. Sidstnævnte forfattere udtaler, at dommen stærkt synes at nærme sig området for pantsætning af en betinget fordring. Det sidste kan tiltrædes med den opstramning, at der netop var tale om en ved indgået aftale stiftet – men af aftalens opfyldelse betinget – fordring.

Efter således at have udsondret de tilfælde, som vedrører stiftede fordringer, hvis opståen eller oparbejdelse er betinget af en pligt for realdebitor til at levere den ydelse, som er betingelsen for pengekravet mod debitor, kan blikket så rettes mod de mere usikre tilfælde, dvs. de egentlige fremtidige fordringer (der reelt slet ikke er fordringer, idet der på pantsætningstidspunktet ikke er indgået nogen aftale, som begrunder opståen af det pengekrav, som gøres til genstand for sikkerhedsoverdragelse).

Som nævnt indledningvis i dette afsnit gælder der (også) ved pantsætning af endnu ikke-stiftede – fremtidige fordringer – et krav om klarhed og entydighed. Men at dette krav er langt sværere at opfylde, når der slet ikke består nogen fordring – end ikke af en aftales opfyldelse betinget sådan – er oplagt. Formålet med beskrivelseskravet er, at den pantsatte fordring kan identificeres så klart og entydigt, at kreditorbesvigelser undgås. Altså at modvirke, at pantsætter og panthaver underskyder fordringer eller bringer dem i ly for pantsætters retsforfølgende kreditorer ved at påstå, at andre fordringer end de faktisk pantsatte er omfattet af pantet. Som anført af *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 64 er der således en grænse for, hvor hypotetisk den fremtidige fordring kan være. Og på linje med det ovenfor anførte må det ifølge de nævnte forfattere bl.a. tages i betragtning, i hvor høj grad pantsætteren har mulighed for vilkårligt at påvirke panterettens omfang ved at forøge eller formindske de aktiviteter, der danner grundlag for optjenning af den pantsatte fordring, jf. også *Lasse Højlund Christensen*: *Fremtidige fordringer* s. 87 og 95. At dette i meget høj grad vil være tilfældet følger allerede af, at en fremtidig

fordring er en fordring, som endnu ikke består, idet der på den aktuelle onstidspunktet slet ikke er indgået nogen gensidigt bebyrdende aftale typisk om præstation af en realydelse som betingelse for, at der opnår noget pengekrav mod ydelsens afstager.

Fra praksis kan nævnes en række domme, som i litteraturen har været inddraget til belysning af spørgsmålene, og de fremhæves derfor herunder:

I U 1994.104 V havde en fiskekipper givet sit pengeansluttet transport på fremtidige fordringer mod en fiskefabrik, som pantsætteren (fiskekipperen) havde ret - men ikke pligt - til at levere til. Landsretten nåede frem til, at et udtag i tilgodehavenderne fra fiskefabrikken måtte vige for transporten. I præmisserne bedder det bl.a.: »En aftale om det nævnte indhold [dvs. ret til levering af fisk], der efter det oplyste må anses for vanlig i branchen, findes endvidere at være af en sådan klarrhed og eurydryghed, at den kan danne grundlag for pantsættning, og der er ikke af [udtagshaveren] plads mulig heder for, at ordningen kunne misbruges til skade for [fiskekipperens] øvrige kreditorer.«

Da der netop ikke var indgået en aftale mellem fiskekipperen og fiskefabrikken om, at skipperen havde pligt til at levere til den pågældende fiskefabrik, synes der netop at have bestået den misbrugsmulighed, som landsretten afviste, og de i præmisserne nævnte særlige brancheforhold ændrer ikke herved. Dommen, der kort og godt må betegnes som forkert, er da også kritiseret af *Lasse Højlund Christensen*: Fremtidige fordringer s. 87 (se også s. 80 ff. og 94 ff.), som bl.a. fremhæver, at der ved pant i fremtidige fordringer gælder et krav om individualisering af den underliggende ydelse. Se også kritik af dommen hos *Werlauff* i U 1999 B s. 454, *Carstensen og Rordam*: Pant s. 65 og *Lennart Lynge Andersen* og *Erik Werlauff*: Kreditretten s. 305. Kritikken kan som nævnt tiltrædes, idet det reelt var fuldstændig op til pantsætteren at bestemme pantsrets omfang, således at de fremtidige tilgodehavender beroede på overdragerens forgodtbefindendek, jf. *Gomard* ved *Torsten Iversen*: Obligationsret, 3. Del, 2. udg. (2009) s. 85.

Problemet belyses også af de konkursretlige afgørelser, nemlig utryk VLD af 7. januar 1985 (5. afd., B-1588/1983 som refereret af *Carstensen og Rordam*: Pant s. 65 f.) og U 2003.717 V. De nævnte domme vedrører konkursretlige spørgsmål om omstodelse, herunder om en forhåndsdenuuntiation - altså inden fordringens opståen ved de enkelte aftalen indgåelse - foretaget uden for omstodelsesfristen i KL § 70 var tilstrækkelig til beskyttelse mod pantsætterens konkursbo. Det anføres i 1985-dommen af Vestre Landsret, at forhåndsdenuuntiationen ikke gav

Erlvereren af en fordring kan efter det anførte opnå beskyttelse over for overdragerens retsforsøgende kreditorer og omsætningserhververe i god tro, såfremt fordringen er stiftet – altså når den aftale, som begrunder fordringen, er indgået, så det er klart, hvilken fordring der er genstand for overdragelse og denuntiation. Fordringer, der ikke er stiftet – altså hvor der endnu ikke er indgået nogen *aftale* mellem den fremtidige skyldner og debitor for realydelsen, men hvor en aftale blot forventes indgået på et fremtidigt tidspunkt kan ikke på forhånd sikres over for tredjemand, jf. helt tilsvarende *Gomard ved Torsten Iversen*: Obligationsret, 3. del, 2. udg. (2009) s. 88. Transport på en sådan fordring – altså en fremtidig fordring – *kan* dog denuntieres over for skyldneren (en såkaldt forhåndsdenuntiation), hvis det fremtidige skyldforhold kan beskrives med fornødnen præcision, men det afgørende tidspunkt for opnåelse af sikring over for tredjemand bliver i disse tilfælde, hvornår fordringen faktisk kommer til eksistens ved indgåelse af den *aftale*, som udløser pligt til at præstere den realydelse, som skal vederlægges med den pengeydelse, som der er givet pant i kravet på betaling af. Altså f.eks. en denuntiation fra panthaveren til en skyldner om transport på knav, der udspringer af en rammeaftale om et samhandelsforhold mellem en købervirksomhed og en sælgervirksomhed, men som ikke medfører nogen konkret pligt til handel virkning i takt med, at de enkelte købsaftaler indgås, dvs. i takt med, at fordringen oparbejdes, som *Gomard ved Torsten Iversen* formulerer det anførte sted.<sup>20</sup> Også disse for-

<sup>26</sup> Niels Juel Clausen og Camilla Horby Jensen, *Sikkerhed i fordringer*, 7. udg. (2014) s. 48 nævner som et eksempel, at et løbende forretningssmellemværende af fastere og læn-

fattere anfører i øvrigt som ovenfor, at U 1994.7 V ikke vedrørte en fremtidig fordring – men en stiftet om end af aftalens opfyldelse betegnet fordring – hvorfor denuntiationstidspunkt kunne legges til strand her, selv om fordringen på dette tidspunkt ikke var fuldt oparbejdet.

### 1.10 Tvangsrealisation

Inden panthaveren tager skridt til fyldestgørelse, skal han med en ugevarsel ved anbefalet brev opfordre pantsætteren til at opfylde kravet, medmindre omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse tab, jf. RPL § 538 a, stk. 2, 1. pkt. Det fremgår af bestemmelsens 2. pkt., at afkald på en sådan opfordring ikke er gyldigt. Ugefristen kan ikke fraviges ved forudgående aftale, jf. dog nedenfor. Manglende ugtagelse af ugefristen kan medføre erstatningsansvar, jf. U 1989.622 SH, U 1990.935 H og U 1995.611 Ø.

Ifølge RPL § 538 a, stk. 3, kan tvangsrealisation også ske på den måde, at den pantsatte fordring inddrives, efterhånden som den forfalder.

Andre fyldestgørelsесmilder end de i RPL § 538 a omtalte kan være aftalt mellem parterne og vil ofte være det – typisk således at panthaveren har ret til at realisere sikkerheden ved et underhåndsalg. Sådanne aftaler må dog forstås således, at panthaveren kun har ret til at realisere så stor en del af sikkerheden, som er nødvendig til dækning af den sikrede fordring. Er det aftalt, at panthaver kan beholde en eventuel overskydende sikkerhed, kan en sådan aftale uden videre tilsidesettes efter AFTL § 36 – her er man i kernen af denne bestemmelses urimeligheds-kriterium.

Ved realisationen af pantet påhviler der panthaver en loyalitetspligt over for pantsætter. Panthaver skal altså bestræbe sig på at opnå den bedst mulige pris med henblik på, at den pantsikrede fordring nedskru-

genværende karakter formeltlig kan danne grundlag for overdragelse. Men denne ganske rigtigt kan antages, skal det imidlertid bemærkes, at det ikke hørelt følger, at en sådan forhåndsenduntiation giver panthaver kreditor- og omsetningsbeskyttelse fra denuntiationens fremkomst til skyldøeren. – Et spørgsmål er nemlig: Hvilke krav der stillies til fordringers bestemthejde som betingelse for, at forhåndsenduntiation kan accepteres, og her kræves som antaget anførte stad næppe meget. Et andet spørgsmål er imidlertid, hvornår forhåndsenduntiationen får virkning. En rammeaftale mellem en kreditkabsvirksomhed og en kreditsalgsvirksomhed, som kan denuntieres over for kreditkabsvirksomheden af kreditsalgsvirksomhedens panthavende bank, får sådor først tinglig virkning i takt med, at de enkelte fordringer opstår ved indgåelse af købs- og salgsaftaler under rammeaftalen, jf. ovenfor i teksten.

ven mod et beløb svarende til markedsværdien af det pantsatte. Panthaver er kun berettiget til at overtage sikkerheden ved selvindtræde, hvis noget sådant er aftalt. En aftale om selvindtræde suspenderer imidlertid ikke den netop omtalte loyalitetspligt. Panthaver er altså også her forpligtet til at sørge for, at pantsætter får markedsprisen for den realiserede sikkerhed.

RPL § 538 a bestemmer som nævnt, at det påhviler panthaver med en uges varsel og pr. anbefalet brev at opfordre pantsætter til at indfri det sikrede skyldsforhold. Denne fristregel gælder også, når der er aftalt andre fyldestgørelsesmåder end dem, som fremgår af RPL § 538 a.<sup>27</sup> Omkostninger, som panthaver inden ugefristens udleb afholder i forbindelse med tvangerealisation, kan ikke kræves dækket af pantsætter. Ugefristen i RPL § 538 a, stk. 2, gælder ikke, hvis panthaver ifølge bestemmelvensens stk. 3 søger sig fyldestgjort ved oppeborel af fordringen. Ugefristen gælder heller ikke, hvis omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse tab.

Panthaver er separatist i pantsætters konkursbo, jf. KL § 91.<sup>28</sup> Dette betyder, at panthaver uafhængigt af konkursbehandlingen kan forfolge sin ret efter RPL § 538 a – eller anden særlig aftalt realisationsmåde.

### I.11 Tinglysnings som alternativ sikringsakt

Fordringer kan som beskrevet i kapitel 11, afsnit 4.2.2.5, og nedenfor i afsnit 4 underpantsættes som led i virksomhedspant eller fordringspant. I øvrigt er den almindelige regel, at omsætningspapirer, simple gælds breve og andre fordringer ikke kan pantsættes ved tinglysnings, jf. TL § 47, stk. 10. Retspraksis har imidlertid flere gange haft lejlighed til at tage stilling til spørgsmålet, om lejeindtægter af en underpantsat løseregenstand kan underpantsættes sammen med genstanden. Spørgsmålet blev besvaret bekrefstende i U 1984.1009 V, hvor bl.a. lejeindtægter af et udlejet computeranlæg ifølge pantebrevet var omfattet af panteretten, og hvor Vestre Landsret henviste til, at »væsentlige praktiske hensyn« talte for, at en panthaver i forbindelse med tinglysnings af pant i løsøre på samme måde som ved tinglysnings af pant i fast ejendom kunne sikre sig pant i bl.a. indtægter fra pantet i form af f.eks. leje- og forpagtningsafgifter. Hølge dommens præmisser var en sådan accessorisk pantsætning hverken afskåret ved TL § 47, stk. 5 (nu stk. 10), eller bestemmelvens formål. Linjen fra U 1984.1009 V er fulgt op med U 1986.858 H,

27. Jf. Beslutning nr. 606/1971 s. 292.

28. Jf. Christensen og Randum: Pant s. 364.

der tillod tinglysning af en påtegning på et losorepantebrev, hvortil panteretten tillige omfattede indtægter af pantet, herunder leje- og forpagningsafgifter. Ved U 1989.133 H blev det fastslået, at tinglysning af et losorepantebrev i bl.a. lejerettigheder også var tilstrækkelig sikring af akt for så vidt angik lejers krav på tilbagebetaling af depositum, der ikke gledes var pantsat ved pantebrevet.<sup>29</sup>

I præmisserne til U 1984.1009 V henvises der også til reglerne om fast ejendom, hvor det antages, at der kan ske tinglysning af en panteret ejendom, leje- og forpagningsafgifter. Som ansigt af *Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 133 f. må dette spørgsmål afgøres efter TL § 37. Efter sin ordlyd omfatter TL § 37 imidlertid ikke fordringer. Justitsministeriets pantebrevsformularer indeholder dog bestemmelser om pant i bl.a. leje- og forpagningsafgifter (jf. Almindelige betingelser A pkt. 4 og B pkt. 6). Ifølge *Krag Jespersen* ans. st. kan man muligt opfatte situationen på den måde, at der består en retssædvanse på dette område.<sup>30</sup>

Hvad angår forsikringsydelser er det atter i U 1984.1009 V udtalt, at panthaver »ved tinglysningen [kunne] sikre sig pant i forsikringssummen». Imidlertid har spørgsmålet om panteret i forsikringsydelser for læsere intet med tinglysningen at gøre. Dette skyldes ganske enkelt, at panthavers materielle ret til (en del af) en forsikringsydselse består uafhængigt af, om der er sket tinglysning. Forholdet er dét, at retten til forsikringsydselsen slet ikke er overdraget, men opstår direkte for panthaver, jf. FAL § 54. Af samme grund er det ligeledes uden betydning, om panthaver har givet meddelelse til seiskabet, jf. GBL § 31, som heller ikke regulerer denne situation.<sup>31</sup> Noget helt andet er, at det er hensigtsmæssigt, at panthaver – eventuelt i form af en panthaverdeklaration – gør forsikringsselskabet opmærksom på sin ret, så forsikringsydselse ikke med frigorende virkning udbetales til ejeren, jf. GBL § 29. Se i øvrigt bemærkningerne foran i kapitel 1, afsnit 6, om pantets surrogater.<sup>32</sup>

29. Den nævnte retspraksis er behandlet af Bent Iversen i R&R 1990, nr. 3, s. 48 ff., hvor der også henvises til U 1984.131 V, der nede det modsatte resultat af de netop nævnte nyere domme. Se også gennemgangen ovenfor i kapitel 11, afsnit 1.
30. Den, der får transport på fordringen på en lejer i en fast ejendom, kan i hvert fald ikke overtrædes over panthaverses ret, som følger af pantebrevsformularerne, jf. Bent Iversen: Tinglysningloven (1997) s. 440.
31. Jf. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringret s. 47.
32. Om surrogater form af simple fordringer, der eksempelvis opstår ved salg af underpantet lejord, kan henvises til U 2009.289 V: En bank, der i kraft af en losorepantebrev havde pant i et aktieselskabs driftsinventar og driftsmateriel, som indgik i en virksomhed, der blev drevet fra lejede lokaler, ønske at have accepteret salg af det pantsatte og dermed accepteret de fordringer, der ved salget var opstået som enta-

## 2. Byggeritransporter

### 2.1 Indledning

Der er typisk forbundet så mange omkostninger med et bygge- eller anlægsarbejde, at der opstår et behov for finansiering og sikkerhedsstillelse hos flere af byggeriets aktører. Sikkerhedsstillelsen kan f.eks. bestå i pengeinstitutgarantier, som parterne stiller over for hinanden. I det følgende behandles imidlertid en anden gruppe af relevante sikringsmuligheder, nemlig de såkaldte byggeritransporter, dvs. transporter på krav, der opstår i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.<sup>13</sup>

Indledningsvis er det hensigtsmæssigt med en definition af nogle af de relevante aktører. Betegnelsen »bygherre« bruges om den, der indgår aftale med en entreprenør om et bygge- eller anlægsarbejde. Det er bygherren, der efter færdiggørelse skal have stillet arbejdsresultatet til rådighed. Betegnelsen »hovedentreprenør« bruges om en entreprenør, som indgår aftale mellem på den ene side bygherren og på den anden side de øvrige medvirkende entreprenører. Ved hovedentreprenør kontraherer bygherren alene med hovedentreprenøren, dvs. at der ikke er noget kontraktsforhold mellem bygherren og de forskellige underentreprenører. Betegnelsen »underentreprenør« bruges om en entreprenør, der har påtaget sig at udføre arbejde for en anden (hoved)entreprenør. For at lette fremstillingen – og for at undgå gentagelser – anvendes flere steder i det følgende en række forkortelser. Forkortelsen »BH« bruges om bygherren. Forkortelsen »HE« bruges om hovedentreprenøren. Underentreprenører og materialeleveranderer forkortes henholdsvis »UE« og »ML«. Ofte er transporthaveren et pengeinstitut, der forkortes »PI«. Optræder flere underentreprenører og/eller pengeinstitutter, bruges forkortelserne »UE1« og »UE2« samt »PI1« og »PI2« osv.

I praksis kan typisk både bygherren og entreprenørerne siges at medvirke ved byggeriets finansiering. Bygherrens medvirken består i løbende betalinger under byggeriet, dvs. at bygherren betaler dele af entreprenørsummen, før han får stillet det færdige byggeri til sin rådighed. Entre-

<sup>13</sup> Ring for lovret. Herefter var der tale om en ny sikkerhedsstillelse, for hvilken den relevante sikringsakt havde vieret underretning til debitor, jf. GBL § 31. Da sikringsakten ikke var foretaget, havde banken ikke sikkerhed i fordringerne, som derfor indgik i pantsætters konkursbo.

<sup>14</sup> Byggeritransporter er i nyere teori navnlig behandlet af Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 49 ff. og Finansjura s. 545, og gennemgangen i det følgende bygger navnlig på resultaterne i disse fremstillinger. Se om emnet også Vagner ved Torsten Iversen: Entrepriseret, 4. udgave (2005) s. 294 ff. Se endelig den i teori og praksis glimrende forankrede fremstilling i Horlyck: Enterprise, 7. udgave (2014) s. 66 ff.

prenørernes (og eventuelt materialeleverandørernes) medvirken beroende i, at de betales bagud – om end løbende i takt med udførelse af arbejde og levering af materialer. Det forekommer ofte, at der mellem bygherren og (hoved)entreprenøren er indgået aftale om anvendelse af Almoejdels betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlegsvirkomheden (forkortet AB 92). I så fald er den deklaratoriske regel, at entreprenørerne betales månedsvis bagud, jf. AB 92 § 22, stk. 1.

Betalingsstrømmene er rammende beskrevet i *Lynge Anderien og Werlauff: Kreditretten s. 299*: »Forestiller man sig en pyramide med bygherren og dennes pengeinstitut øverst, og hovedentreprenør, underentreprenører, håndværkere og leverandører længere nede i pyramiden, vandrer pengene nedad i pyramiden, mens materiale- og tjenesteydelserne vandrer opad. Kunsten for kreditretten er at få pengene til at vandre nedad i takt med, at realydelerne vandrer opad (hverken hurtigere eller langsommere), og at få pengeydelserne til at gå til de rette modtagere.«

At forholdene hurtigt kan blive komplicerede, ses af følgende udtalelse hos Vagner ved Torsten Iversen: Entrepriseret, 4. udgave (2005) s. 300: »Hvis f.eks. et teglværks (T's) pengeinstitut (P) i forbindelse med T's anmodning om en forhøjelse af kassekreditten betinger sig sikkerhed i fordringer mv., der vedrører et byggeri, hvor T som leverandør til mureren – underentreprenøren (UE) – har forpligtet sig til at levere mursten, vil P, hvis UE's (anden) medkontrahent i byggesagen er en hovedentreprenør (HE), der over for en bygherre, B, har påtaget sig at opføre et hus, kunne opnå bl.a. følgende sikkerheder: én transport på et simpel fordring (T's krav mod UE) og to transporter i sikkerheder (T's sikkerhed i UE's krav mod HE og T's sikkerhed i HE's krav mod B). Der er herved bortset fra eventuel sikkerhed i byggelån mv..«

## 2.2 Byggelån og byggelånstransporter

Et bygge- eller anlegsarbejde er typisk så omkostningskrævende, at bygherren ikke er i stand til – eller har interesse i – at foretage en fuldstændig egenfinansiering, dvs. betale entreprenørerne og leverandørerne af sin egenkapital. Bygherren får således behov for en såkaldt »mellemfinansiering«, dvs. en finansiering i perioden mellem projektering/byggestart og færdiggørelse. Den »lange« finansiering, som endelig skal løse byghertens finansieringsbehov, er typisk først og fremmest et realkreditlån, der ydes af en kreditforening på grundlag af et tinglyst, anmærkningsfrit skøde i en færdig ejendom. Det er allerede ovenfor angivet, hvordan entreprenørerne medvirker til mellemfinansieringen ved

at lade sig betale bagud. I praksis opstår der imidlertid typisk behov for en længere finansiering, der rækker helt frem til byggeriets færdiggørelse og endelige beløning. Denne finansiering er oftest et formålsbestemt lån, nemlig enten et byggelån optaget i et pengeinstitut eller et forhåndslås optaget i en kreditforening. I det følgende samles opmærksomheden om byggelån, der giver anledning til nogle særlige sikkerhedsproblemer.

Ved et byggelån forstås et formålsbestemt lån, som et pengeinstitut yder en bygherre med henblik på finansiering af et bestemt byggeri. Ved lånaftalen gøres pengeinstituttet til debitor og bygherren til kreditor for en særegen fordring: »For hvert krone der trækkes på byggekreditten, opstår der selvagt en fordring af – i hvert fald – samme størrelse den anden vej (altså med banken som kreditor), og banken er altså ikke debitor i et traditionelt skyldsforhold«, jf. *Vagner ved Torsten Iversen: Entrepriseret*, 4. udg. (2005) s. 297. Sikringsakten ved transporter på byggelånet er meddelelse til det byggelåns-givende pengeinstitut, jf. GBL § 31. Som det vil fremgå nedenfor, er der dog i praksis typisk indgået aftaler, som medfører, at denuntiationsrikketefagen ikke bliver afgørende ved prioriteringen af flere transporter.

Byggelånsaftalen vil indeholde en række betingelser, som skal være opfyldt, for at der kan trækkes på lånet. Blandt de centrale vilkår i en byggelånsaftale er betingelserne for, at bygherren kan trække på lånet eller anvise beløb til udbetaling til entreprenørerne. I praksis vil muligheden for udbetalinger af låneprovenuet naturligvis være afstemt med bygherrens betalingsforpligtelse over for entreprenørerne. Normalt anvendes én af to følgende hovedvarianter, jf. i det hele nærmere *Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret* s. 51 ff.:

Den første variant indebærer, at lånet udbetales efter et acontosystem, således at entreprenørerne løbende eller med bestemte tidsintervaller honoreres for faktureret (færdigt) arbejde.

Den anden variant indebærer, at lånet udbetales i rater, således at der kan trækkes på lånet på bestemte stadier af entreprisen (eksempelvis kan der trækkes en projekteringsrate, en sokkelrate, en murerrate, en temerrate, en snedkerrate, en tagrate og en færdigrate).

Det ses, at de to varianter anvendes i kombination, f.eks. således at bygherren sættes i stand til undervejs at udbetale acontobeløb til entreprenører, som ellers ville skulle vente uacceptabelt länge på »deres« rate.

Aftalen mellem bygherren og pengeinstituttet om lånets anvendelse til byggeriet, giver ikke i sig selv entreprenørerne noget som helst krav på låneprovenuet. Et sådant krav forudsætter en særlig aftale, typisk i form af en transport. Jævnligt aftales det, at entreprenørerne skal sende

deres betalingsanmodninger til bygherren eller dennes repræsentant (f.eks. en arkitekt eller en rådgivende ingeniør). Godkendes betalingsanmodningen, påføres den en påtegning herom, hvorefter den videresendes til pengeinstituttet, som udbetaler en del af låneprovnuet til den pågældende entreprenør.<sup>34</sup>

Som nævnt er bygherrens ret ifølge byggelånsaftalen en pengefordinng med pengeinstituttet som debitor. Som ligeledes nævnt er der tale om en atypisk fordring: Pengeinstituttet stiller således alene en trækningsret til rådighed for bygherren, og ved udnyttelse af denne ret opstår der en fordring med pengeinstituttet som kreditor. Som følge heraf, og idet der kun kan trækkes på byggelånet, når vilkårene i byggelånsaftalen er opfyldt, må fordringen betegnes som *starkt* betinget, jf. Krog Jespersen: *Byggeritransporter* (1979) s. 42. Dette viser sig i forhold til både bygherrens retsforsøgende kreditorer og aftale erhverver: Bygherrens *retsforsøgende kreditorer* kan ikke søge sig syldest gjort i lånetilsagnet. Således kan eksempelvis hverken bygherrens konkursbo eller udlaugshaver kræve (dele af) låneprovnuet udbetalt. Bygherrens *aftale erhverver*, der har fået transport i byggelånet, opnår nok et krav mod pengeinstituttet, men betingelserne i byggelånsaftalen gælder også for transporthaverne. Byggelånsaftalens bestemmelser om udbetaling *a conto* eller i rater må således også respekteres af en transporthaver. Da lånet som nævnt er formålsbestemt til det konkrete byggeri, kan en byggeriet uvedkommende transporthaver ikke kræve pengeinstituttet. Oftest indeholder byggelånsaftalen en række forfaldklausuler, som ligeledes må respekteres af transporthaverne. Eksempelvis kan byggelånet forfalde, hvis der indledes retsforsøgning mod bygherren, og i så fald kan pengeinstituttet dels kræve lånet indfriet af bygherren, dels standse udbetalingerne til transporthaverne, jf. om det sidstnævnte forhold U 1994.818 H.

Transporthaverens sikringsakt er som nævnt indledningsvis meddelelse til det byggelångivende pengeinstitut om transporten, jf. GBL § 31. Har flere entreprenører eller materialeleverandører fået indbyrdes modstridende transporter i byggelånsprovnuet, afgøres prioritetsstillingen efter tidspunktet for meddelelsernes fremkomst. De byggelåns-vilkår, som anvendes i praksis, bevirket dog oftest, at der slet ikke opstår prioritetskonflikter mellem transporthaverne. Således skal byggelåns-vilkår om låneprovnuets fordeling respekteres af selv godtroende

34. Dette giver en meget høj grad af sikkerhedsfor, at lånet rent faktisk anvendes til det konkrete byggeri, jf. Wagner ved Torsen Sværzen: *Entrepriseret*, 4. udgave (2005) s. 296 f.

transporthavere, jf. principippet i GBL § 27. Her skal nævnes tre eksempler på sådanne vilkår:

- For det første* vil byggelånsaftalen i praksis indeholde en fordelingsplan med angivelse af betalingsrækkefølgen for de enkelte entreprenører, hvilket pengeinstituttet i givet fald kan gøre gældende over for transporthavene, selv om denuntiationsrækkefølgen herved brydes.
- For det andet* kan byggelånsaftalen indeholde bestemmelser om acontoudbetalinger i takt med fakturering af færdigt arbejde, og denne betalingstakt kan pengeinstituttet fastholde, selv om den bryder denuntiationsrækkefølgen.
- For det tredje* kan byggelånsaftalen indeholde en rateplan, som ikke blot angiver betalingstidspunkter, men som reserverer dele af byggelånet for bestemte grupper af entrepiser (f.eks. sokkelentrepisen og tagentrepisen). I så fald kan pengeinstituttet fastholde, at de transporthavende entreprenører kun kommer i betragtning for så vidt angår den rate, som er bestemt for den pågældende del af den samlede entreprise. – Pengeinstituttet har typisk en vital interesse i lånemidernes fordeling i overensstemmelse med byggelånsaftalen, idet denne fordeling øger sandsynligheden for, at entreprenørerne fuldfører deres entrepiser, således at byggelånet kan indfries med provenuet fra det realkreditlån, det som hovedregel forudsætter et færdigt byggeri. Bygherren og det byggelångivende pengeinstitut vil ofte aftale, at pengeinstituttet skal formidle/ekspedere det realkreditlån, som skal afsløre byggelånet. Eventuelt får pengeinstituttet i den forbindelse pant i det prioriteringsprovenu, der fremkommer ved kreditforeningslånets hjemtagelse. Et sådant pant skal begribeligtvis være aftalt, hvorved bemerkes, at den blotte fuldmagt for pengeinstituttet til at modtage og kvittere for lånet ikke indebærer nogen sikkerhedsret. Kravet på prioriteringsprovenu fra realkreditlånet har den pågældende kreditforening som debitor, og pengeinstituttets sikringsakt er følgelig meddelelse til kreditforeningen, jf. GBL § 31.

Som allerede nævnt kan bygherrens retsforfølgende kreditorer ikke sage sig syldestgjort i byggelånstilsagnet. *Der opstår derfor begribeligtvis ikke nogen prioritetskonflikt mellem på den ene side bygherrens transporthavere og på den anden side bygherrens retsforfølgende kreditorer.* Det er derfor et nogat generelt udsagn, man finder Horlyck: Entreprise, 7. udgave (2014) s. 89, hvor det hedder, at »overdragelse af byggelånskrav kun [er] hindrende over for overdragerens kreditorer, såfremt der er givet underretning til »skyldneren«, nemlig byggelångiveren, jf. analogien af Gbl § 31«. Udsagnet passer således ikke på forholdet mellem bygherrens transporthavere og retsforfølgende kreditorer, når det gælder byggelånstilsagnet, idet der slet ikke kan foretages retsforfølgning mod bygherrens trækningsret (der er personlig og betinget), således at prioritets-

konflikter af denne art slet ikke kan opstå. Udsagnet må således anses at have sigte på prioritetskonflikter mellem en transporthavres (f.eks. en hovedentreprenør) videretransporthaver og den samme transporthavres retsforsølgende kreditorer, hvor konflikten netop kan opstå, og hvor det forholder sig som angivet af Horlyck ovenfor.

Hvad angår *prioritetskonflikter mellem bygherrens transporthavere* bemærkes, at sådanne konflikter kan bortfalde, hvis bygherren utsættes for retsforsøgning. Således er det et almindeligt forekommende vilkårt i byggelånsaftaler, at eksempelvis rekonstruktionsbehandling og konkurs er forfaldsgrund. Sådanne forfaldsklausuler kan også gøres gældende over for transporthavene med den virkning, at de ikke kan kræve yderligere udbetalinger på byggelånet, jf. U 1994.818 H. Resultatet bliver i så fald, at hverken skyldneren eller transporthavene kan kræve det byggelångivende pengeinstitut. At hverken konkursboet (eller andre retsforsøgende kreditorer) kan sege sig syddestgjort i byggelånet følger allerede af det ovenfor anførte.

Det byggelångivende pengeinstitut kan ifalde erstatningsansvar, hvis det uberettiget nægter at udbetale lånet, jf. til illustration U 2007.197 H, hvor en bank dog ikke fandtes erstatningsansvarlig for en sådan nægtelse, idet betingelserne i lånetilsagnet ikke var opfyldt.

Efter omstændighederne kan et byggelångivende pengeinstitut endvidere ifalde erstatningsansvar for manglende underretning til en transporthaver om forhold, som er eller burde være pengeinstituttet bekendt, og som medfører, at transporthaveren ikke kan kræve byggelånet stillet til rådighed. Som mulige ansvarssituationer kan nævnes, at pengeinstituttet ikke underretter om, at bygherren er insolvent, at der mangler byggemidler (f.eks. fordi allerede anmeldte transporter har ospist af låneprovenuet), at byggelånsaftalen er op sagt, eller at der foreligger forhold, som kan medføre låneaftalens opsigelse.<sup>35</sup>

Det principielle udgangspunkt er som nævnt indledningsvis, at den endelige finansiering af byggeriet sker på grundlag af et kreditforeningspantebrev i en færdig ejendom, som er godkendt af bygningemyndighederne. Det følger imidlertid af lov bkg. nr. 150 af 25. juni 2014 om realkreditlån og realkreditobligationer mv. § 8, stk. 5, at der kan ydes såkaldte *forhindrlån* til opførelse samt om- og tilbygning på grundlag af ejendommens forventede værdi – vel at mærke, uden at der gives pant i den færdige ejendom.

35. Jf. således Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 58 – og nærmere nedenfor afsnit 3.4.3 om ansvar som følge af en skyldners undladelse af at reagere på en meddelelse om overdragelse af en ikke-bestående fordring.

Forhåndslån kan kun ydes, hvis der stilles sikkerhed over for kreditforeningen. Sikkerheden er typisk en garanti fra bygherrens pengeinstitut. De nærmere regler om sikkerhedsstillelse for og etablering af forhåndslån findes. For ydelse af sådanne lån mod såkaldt midlertidig garanti gælder bekendtgørelse nr. 1403 af 16. december 2014.

Før forhåndslån baseret på RO-lån gælder herudover § 33 i bekendtgørelse nr. 236 af 27. marts 2014 om realkreditinstituttets værdiansættelse og låneudmåling. For forhåndslån baseret på SDRO/SDO-lån gælder herudover § 26 i bekendtgørelse nr. 237 af 27. marts 2014 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkelte realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Oftest anvendes den fremgangsmåde, at forhåndslånet før eller under byggeriet udbetales til bygherrens pengeinstitut, hvor det indsættes på en såkaldt byggekonto. Pengeinstituttet indstår som selvskyldnerkautionist realkreditinstituttet for forhåndslånets tilbagebetaling, og fra byggekontoen friges beløb til byggeriet i takt med dettes udførelse efter lignende retningslinjer, som anvendes ved et byggelån.

For pengeinstituttet medfører indstählen over for kreditforeningen selvagt et sikkerhedsproblem. Dette løses ved, at pengeinstituttet får i hvert fald to sikkerheder: For det første pant i byggekontoen, der vil have det til enhver tid værende restlåneprøvnu fra kreditforeningslånet som indstændende. For det andet en selvskyldnerkaution eller ansödningsgaranti fra bygherren, der jo alligevel er den, der i sidste ende skal betale for byggeriet. For det tredje kan pengeinstituttet kræve sikkerhed i et ejerpantebrev i ejendommen (et såkaldt byggelånsejerpanterebrev), men denne løsning er bekostelig, idet tinglysningsafgiften for byggelånsejerpanterebrevet ikke kan overføres til realkreditlånet, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 2, 1. pkt.

Gøres ejendommen til genstand for kreditorsfølgning, efter at der er trukket midler på byggekontoen, kan det være afgørende for pengeinstituttets dækningsmulighed, om det i kraft af indfrielsen af forhåndslånet indtræder i realkreditinstituttets panteret. Kreditforeningspanterebreve er typisk uoverdragelige, og derfor kan pengeinstituttet ikke forlade sig på, at det – f.eks. i henhold til forhåndsaftale herom – får pantebrevet tiltransporteret. Spørgsmålet bliver derfor, om der kan indtrædes i kreditforeningens uoverdragelige panteret. Dette spørgsmål må besvares bekræftende, jf. en utrykt kendelse afsagt af Østre Landsret i 2001 (B-3160-01) og Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringstet s. 60 f.

## 2.3 Hovedtransport

Ved hovedtransport forstås en transport på byggeriets hovedkrav, der typisk vil være det eller de krav, der opstår mod bygherren. Ved hovedentreprise er hovedkravet HE's krav på vederlag i henhold til den ene prisekontrakt, der er indgået med BH. Den typiske modtager af en hovedtransport er HE's pengeinstitut P. Der er imidlertid ikke noget til hinder for, at hovedtransport gives til HE's underentrepreneur (UE), eller leverandører (L). Sikringsakten til beskyttelse mod HE's retsforfærdelse til skyldneren (BH). Som ved andre transporter af simple fordringer bevarer skyldneren (BH) indsigelser – f.eks. om mangler og forsinkelser – over for transporthaveren, jf. principippet i GBL § 27.

I praksis benyttes udtrykket »hovedtransport« ofte om en transport, der har prioritet forud for andre transporter, der betegnes som »undertransporter«. I det følgende bruges udtrykket »hovedtransport« ikke som betegnelse af transporthaverens prioritetsstilling, og udtrykket »undertransport« bruges slet ikke. Det sidstnævnte udtryk undgås, fordi det i praksis er brugt som betegnelse for en række helt forskellige transporter, eksempelvis eftertransporter (jf. herom afsnit 2.4), videregående transporter (jf. herom afsnit 2.5) og sekundærtransporter (jf. herom afsnit 2.6).<sup>36</sup> Den nævnte forskelligartede anvendelse af begrebet »undertransport« har i praksis været medvirkende til at skabe uklarhed om forholdet mellem flere transporthavere.

Byggeritransporter gives til sikkerhed – ikke til eje. En sikkerhedstransport indebærer, at transporthaveren – f.eks. HE's pengeinstitut P – får to skyldnere for sit krav. For det første kan P kræve BH i kraft af hovedtransporten. For det andet kan P kræve HE i kraft af det underliggende skyldforhold (byggekreditten).

Den fordring, der stilles sikkerhed *med*, betegnes pantefordringen. Ved hovedtransport er pantefordringen HE's krav mod BH, dvs. kravet på enterprisesummen, som kan være transporteret til P. Den fordring, der stilles sikkerhed *for*, betegnes den pantesikrede fordring. Ved hovedtransport er den pantesikrede fordring P's krav mod HE i henhold til den indgåede kreditaftale (f.eks. en kassekredit eller en byggekredit).

Den fordring, HE stiller sikkerhed *med*, er ofte hele enterprisesummen. Denne fordring tjener jævnligt til sikkerhed *for* enhver gæld, som HE har til P. Et eksempel herpå ses i U 1987.374 V: »Til sikkerhed for prompte og skadesløs betaling af, hvad underskrevne [HE] af hvilken

36. Jf. Krug Jespersen: Byggeritransporter (1979) s. 9.

som høist grund måtte være eller blive [P] skyldig, transporteret og overdrager vi herved [...]. En sådan aiskyldserklæring har virkning efter sit indhold, hvis den er behørigt fremhævet, og der ikke er tale om fordringer mod HE, som P er blevet kreditor for ved en tilfældighed uden HE's medvirken, jf. principippet i U 1951.759 H.<sup>37</sup> Meget ofte vil AB 92 være afdelt for byggeriet, og i så fald vil det være uberegtigt, hvis P inddrager byggeriet uvedkommende gæld på forprioriteten. Årsagen hertil er, at det følger af AB 92 § 5, stk. 2, at en transporthaver alene har sikkerhed for så vidt angår gæld, der er vedkommende i forhold til det konkrete byggeri. Bestemmelsen indebærer f.eks., at P i forhold til sekundære transporthavere er uberegtigt til på førsteprioriteten at søge sig fyldestgjort for sit tilgodehavende i henhold til HE's almindelige driftskredit i P, hvorpå der er trukket midler til HE's almindelige drift eller til andre byggerier. AB 92 § 5, stk. 2, er dermed en undtagelse til det almindelige princip om prioritetsordenen mellem flere transporthavere, jf. GBL § 31, stk. 2. Om AB 92 § 5, stk. 2, skal på dette sted blot nævnes, at den kan fraviges ved aftale – dels med bygherren dels mellem to transporthavere indbyrdes, jf. om sidstnævnte situation f.eks. U 1989.430 H. Om bestemmelsen og de problemer, den kan give anledning til, henvises i øvrigt til afsnit 2.10.4.

Som nævnt ovenfor er det oftest HE's pengeinstitut P, som får hovedtransport. P får typisk en generaltransport, dvs. en transport på det fulde krav mod BH. Af navnlig to grunde gives en sådan transport ofte, selv om det på forhånd er klart, at P's krav mod HE i henhold til byggekreditten vil komme til at udgøre et (langt) mindre beløb end det transporterede krav på entreprisensummen: *For det første* kan det tænkes, at P dels skal have sikkerhed i entreprisensummen for så vidt angår sit eget krav, dels skal fordele de overskydende midler mellem entreprenørerne og leverandørerne. For så vidt angår de overskydende midler taler man i så fald om, at P har fået en fordelingstransport. *For det andet* opnår P i kraft af den i generaltransporten liggende oversikkerhed en styrket stilling i tilfælde af BH's svigtende betalingsevne eller mangelsindsigelser.

Hvis P har fået en hovedtransport på 2 millioner kr., mens den underliggende byggekredit, som P har ydet HE, er på 1 million kr., er det i tilfælde af BH's konkurs kravet på de 2 millioner kr., som kan anmeldes i boet. Det er altså kravet i henhold til hovedtransporten – ikke kravet

37. Se Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 69 og nærmere Bent Iversen: Prioritetsstillingen s. 167 f. om det tilsvarende problem ved anvendelse af aiskyldserklæring i forbindelse med den tidlige håndpansætning af ejerpansabreve.

mod HE – som P kan kreve dividende af. P i eksemplet kan dog sagt ikke beholde et større dividendebeløb end 1 million kr., idet en eventuel dividende herudover tilkommer HE. Har P fra BH modtaget betalinger i henhold til hovedtransporten, reduceres P's anmeldelsesret i BH's konkursbo hermed. Er det i stedet HE, som går konkurs, kan P naturligvis kun anmelde en fordring på en million kr. i HE's konkursbo. Har HE betalt uomstodelige afdrag på byggekreditten, reduceres P's anmeldelsesret i HE's konkursbo naturligvis hermed. Har BH betalt uomstodelige afdrag på hovedtransportbelebet, reduceres P's dividenderet i HE's konkursbo ligeledes, idet sådanne betalinger er udtryk for, at P er blevet delvis fyldestgjort ved realisation af pant i HE's ejendom, jf. KL § 46.

## 2.4 Eftertransport

Betegnelsen »eftertransport« bruges om transporter på krav mod skyldnere, der befinner sig længere ude i omsætningsrækken end BH. Som eksempel kan nævnes, at et pengeinstitut P, der har UE som kunde, får transport på UE's krav mod HE. For at være beskyttet mod UE i kreditorer og godtroende omsætningserhververe skal P give meddelelse til skyldneren, dvs. HE, jf. GBL § 31. Adressaten for en eftertransport er altså en anden end adressaten for en hovedtransport, men i øvrigt behandles eftertransporter efter de samme regler som hovedtransporter.

Udtrykket »eftertransport« bruges for at oplyse, at der er givet transport på en anden fordring end fordringen mod BH. P i eksemplet ovenfor vil i øvrigt ofte få såvel eftertransport (i kravet mod HE) som videretransport (i kravet mod BH), jf. om videretransporter umiddelbart nedenfor.

## 2.5 Videretransport

Ved videretransport forstås, at en person, som har fået transport på en fordring, transporterer den samme fordring til en erhverver længere ude i omsætningsrækken. Et eksempel kan være, at UE, som af HE har fået hovedtransport i kravet mod BH, transporterer dette krav videre til sit pengeinstitut P. Videretransporten til P er udtryk for, at kravet mod BH frempantsættes. Princippet kan enhver fordring gøres til genstand for en sådan frempantsætning, men videretransport ses dog i praksis særlig hyppigt i forbindelse med hovedtransporter.

Ved frempantsætning gælder reglen i DL 5-7-4, der lyder som følger:

**Bestemmelsen** Pant mås ingen overdragelse for højere Sum, end som hand det selv til Pant ankommet havner, og når den Pantbetænds betaler Hovedstøtoden, som des er vedtægtet med en tilhørlig Rente skadisum, da bør Pantet hanen igang at leveres af den, som det er overdraget til, og hand auge sin Skadis Opretning hos den, som det til højre overdrog.

Bestemmelsen, der nok er formuleret som en forbudsregel, er ikke til hinder for, at panthaver i en fordring frempanthsætter fordringen til sikkerhed for et større beløb panthaveren har til gode mod pantsætteren. Bestemmelsen forhindrer imidlertid, at frempanthaver opnår fyldestgørelse for et større beløb end det, panthaver (frempanthsætter) selv havde sikkerhed for. Tages udgangspunkt i eksemplet ovenfor, kan P altså ikke i kraft af videretransporten opnå sikkerhed for et større beløb, end hovedtransporten sikrede for UE. Denne begrænsning i P's ret kan belyses ved et tafelkæmpel: HE's fordring mod BH er på 3 millioner kr., og hele denne fordring er transporteret til UE (hovedtransport). UE har videretransporteret fordringen til P. Hermed har P imidlertid ikke nødvendigvis opnået en sikkerhed, der er 3 millioner kr. værd. Forestiller man sig f.eks., at P's krav mod UE er på 2 millioner kr., mens UE's krav mod HE er på 1 million kr., kan det for så vidt konstateres, at der er sket en frempanthsætning i strid med DL 5-7-4. Konsekvensen heraf er, at HE kan forlange den videretransporterede fordring – fordringen mod BH på 3 millioner kr. – frigivet mod at betale P et beløb svarende til, hvad fordringen sikrede i forholdet mellem UE og HE, dvs. 1 million kr.

Som det ovenfor er anført i forbindelse med hovedtransporter, kan det – med den netop nævnte modifikation – ikke afgøres, at en eventuel oversikkerhed kommer frempanthaveren til gavn. Det kan således være en fordel for P at få videretransport på en fordring, som er større end UE's krav mod HE: P's sikkerhed i fordringen på 3 millioner kr. er således det beløb, P i tilfælde af BH's konkurs kan anmeldte i boet. P kan dog naturligvis ikke blive fyldestgjort for et større beløb end den million kr., P har til gode hos UE, men det ses, at jo større den frempanthsatte fordring er, desto større er sandsynligheden for, at P bliver fuldstændig fyldestgjort. Hvis dividendebeløbet fra BH's konkursbo overstiger 1 million kr., er det selvagt HE, som har krav på det overskydende beløb.

Også ved videretransport er sikringsakten meddelelse til skyldneren, jf. GBL § 31. I eksemplet ovenfor, hvor der er givet videretransport på en hovedtransport, skal P således give meddelelse til BH. Ifølge ordlyden af GBL § 31, stk. 1, opnår P ved en sådan meddelelse beskyttelse mod »overdragerens« – dvs. UE's – retsforfølgende kreditorer. Bestemmelsen tager imidlertid ikke stilling til, om P opnår beskyttelse mod

HE's retsforfolgende kreditorer, hvis BH ikke har modtaget denuntiationen om hovedtransporten. Antagelig er det tilstrækkeligt, at BH er denuntieret om videretransporten. Hvis denne denuntiation betover HE's rædigheden over fordringen i forhold til BH, forekommer det således unodig formalistisk at kreve, at BH tillige skal denuntieres om hovedtransporten. En lignende formålsfortolkning ud fra kriteriet «effektivitetsberøvelse» er anlagt af Hojesteret i andre transporttilfælde, jf. U 1979.357 H, der er omtalt nærmere nedenfor i afsnit 2.6.

Også en eftertransport kan gøres til genstand for videretransport. Har UE et krav mod HE, og er dette krav transporteret til UE's leverandør L, kan L videretransportere denne transport til sit pengeinstitut P. Skyldneren for den videretransporterede fordring i eksemplet er HE, der altså er rette adressat for meddelelsen om videretransporten. I øvrigt gælder samme regler som ved videretransport af hovedtransporten, herunder DL 5.7-4.

Endelig kan der gives videretransport på en sekundær transport, hvilket var tilfældet i U 1994.812 H, der er behandlet nedenfor i afsnit 2.9.

## 2.6 Sekundær transport

Ved en sekundær transport forstås en transport, der som følge af aftale eller ekstinktion, jf. GBL § 31, har prioritet efter en eller flere andre transporter i samme fordring. En ofte forekommende situation er, at HE dels giver sit pengeinstitut primær transport på fordringen mod BH, dels giver en undereatrepreneur eller leverandør sekundær transport på den samme fordring. Der kan gives sekundær transport på samtlige de ovennævnte transporter, dvs. hovedtransport, eftertransport og videretransport. Har HE givet UE sekundær transport i entreprisensummen, kan UE selvsagt opnå kreditor- og omsætningsbeskyttelse efter GBL § 31 ved at give meddelelse til BH. Det er imidlertid fastslået i retspraksis, at UE eller en anden sekundær transporthaver på visse betingelser tillige kan sikre sig ved at give meddelelse til den primære transporthaver.

I U 1979.357 H havde en entreprenør (E) transporteret hele entreprisensummen for sin vejarbejde, som skulle udføres for umtrykvæsenet (BH), til sit pengeinstitut (P). Denne transport blev denuntieret over for BH. Herefter gav HE en leverandør af betonmateriale (L) sekundær transport på 115.000 kr. af entreprisensummen. L gav ikke meddelelse til BH (dvs. »skyldneren«, jf. GBL § 31), men til P. Under sagen påstod E's retslofsættende kreditor – et lavsænt likvidationsbo – at L ikke havde opnået en kreditorbeskyttet ret til kravet på de 115.000 kr. Heri fik dom: ikke medhold. I Hojesterets præ-

menne hedder det (navne erstattet af forkortelser): »Efter modtagelsen af underretning om, at E havde transporteret hele entrepricesummen til P, var BH uberettiget til at kortcasse udbetalingen af entrepricesummen til andre end P. Som i [landsretsdommen] antydet var E efter underretningen til P om, at kravet på 115.600 kr. af entrepricesummen var overdraget til L, afskåret fra at råde over dette beløb i forhold til såvel P som BH. Det tiltrædes, at den stedfundne underretning til P herefter opfylder de krav, som efter gældstidslovens § 31, stk. 1, stilles, for at overdragelsen til L kan have gyldighed over for E's øvrige kreditorer.«

I en kommentar til dommen udtrykker højesteretsdommer *Torben Jensen* i U 1979 B s. 215 f. retstilstanden således: »Med støtte i bestemmelserns [GBL § 31] foran omtalte forarbejder har Højesteret herefter fundet, at der burde anvende en formålsfortolkning, hvis eneste kriterium er effektiv rådighedsberøvelse. Når det samlede arrangement er tilrettelagt på en sådan måde, at denne betingelse er opfyldt, og det tjener et i byggeriets interesse loyalt formål, er underretning til hovedtransporthaveren om undertransporten den relevante sikringsakta. Ifølge *Torben Jensen* i artikel 213 er det afgørende, »om ordningen er ensbetydende med, at hovedtransporthaveren – eventuelt efter fuldestgørelse af eget krav – har pligt til at respektere undertransporthaverens ret, før der kan ske udbetaling til entreprenoren og usikrede kreditorer.«

I U 1980.261 Ø anvendes næsten samme præmisser som i U 1979.357 H i et tilfælde, hvor en sekundær panthaver i en fakturaportefølje havde givet meddelelse til den primære panthaver (et factoringselskab), men ikke til de enkelte fakturaskyldnere. Meddelelsen ansås for behørig.<sup>38</sup>

U 1979.357 H markerede et klart brud med tidligere praksis, idet ordningen med meddelelse til den primære transporthaver anerkendtes uden for tilfælde af fordelingstransport. Som anført af *Vagner ved Torsten Iversen*: *Entrepriseret*, 4. udgave (2005) s. 312 har udviklingen frem til U 1979.357 H dersør overvejende retshistorisk interesse. Her skal henvises til de også hos *Vagner ved Torsten Iversen* anførte domme U 1961.66 H, U 1972.455 H, U 1974.55 H og U 1976.932 H. Blot som eksempel kan nævnes, at ordningen ikke holdt i U 1961.66 H, hvor der bestod et gældsforhold mellem den primære transporthaver og overdrageren, mens ordningen holdt i U 1974.55 H, hvor der ikke bestod noget sådant gældsforhold, fordi der var tale om en ren fordelingstransport.<sup>39</sup>

38. Jf. også *Gernandt ved Torsten Iversen*: *Obligationssret*, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 97.

39. Domstolen er bl.a. omtalt af *Torben Jensen* i U 1979 B s. 209 ff. og af *Højrup*: *Pant*, 2. udgave (1978) s. 128 ff.

Som anført af *Carstensen og Rønnow*: Pant s. 350 er det ikke sikker, at kravene til meddelelsen er de samme, alt efter om meddelelsen gives til skyldneren eller den primære transporthaver. De nævnte forfattere påpeger, at der nok gælder skærpede krav, dersom meddelelsen gives til den primære transporthaver, idet der i denne relation stiller krav om effektiv rådighedsberøvelse. Det nævnte synspunkt kan tiltrædes og vnes eksempelvis at udelukke, at der kan gives meddelelse til den primære transporthaver, hvis denne har indrommet overdrageren inkassofuld magt til at indkassere fordringen fra skyldneren. Se dog anderledes *Skovgaard* i U 1980 B s. 324, hvorefter den ved U 1979.357 H etablerede ordning formentlig kan forenes med, at overdrageren indtil videre opbevarer fordringen i henhold til en inkassofuldmagt, blot »de almindelige betingelser for kreditor- og omsætningsbeskyttelse er opfyldt«. Synspunktet forekommer vanskeligt foreneligt med 1979-afgørelsen præmisser, hvor det som nævnt udtrykkeligt hedder, at skyldneren efter meddelelsen om den primære transport »var überettiget til at foretage udbetalinger« til andre end den primære transporthaver.<sup>40</sup>

U 1979.357 H vedrørte et tilfælde, hvor den primære transporthaver havde fået sikkerhed i hele fordringen mod bygherren, hvilket udtrykkeligt fremhæves i præmisserne. Dette rejser spørgsmålet, om den ved dommen accepterede ordning også kan anvendes, hvis den primære transport kun angår en del af kravet mod bygherren. Som anført af *Vagner* ved *Torsten Iversen*: Entrepriseret, 4. udgave (2005) s. 313 må det antages, at »denuntiation til primærttransporthaveren er tilstrækkelig, også hvis denne kun har fået transport på en del af entreprisensummen, når blot det ligger fast, dels hvilken del af entreprisensummen primærttransporthaveren har sikkerhed i, dels at sekundærransporten vedrører den samme del af entreprisensummen«. Får den primære transporthaver eksempelvis transport på første rate af entreprisensummen, og omfatter den sekundære ret ligeledes denne rate eller (en del heraf), kan meddelelse om den sekundære transport gives til den primære transporthaver.

Om ordningens anvendelsesområde udtaler *Torben Jensen* i U 1979 B s. 217, at »reglen alene angår undertransporter i entrepriseforhold, og at den er motiveret med byggebranchens særlige forholde. Til trods for denne udtalelse antages det fast i teorien, at meddelelse til en primær

40. Det skal dog nævnes, at *Skovgaard* selv i U 1980 B s. 322 – som betingelse for at anerkende meddelelse til den primære transporthaver som sikringsakt – vil kræve, at overdrageren har givet den primære en »ubetinget og uigenkaldelig oppeborsel fuldmagt«.

transporthaver under samme betingelser er tilstrækkelig sikringsakt uden for entrepriseforhold, dvs. eksempelvis ved pantsætning af fakturafordringer, jf. herved den ovennævnte U 1980.261 Ø.<sup>41</sup>

Ved U 1979.357 H har Højesteret accepteret en alternativ sikringsakt. Dvs. at den sekundære transporthaver på de i præmisserne angivne betingelser har valgt mellem at meddele sig over for den primære transporthaver eller skyldneren.<sup>42</sup> Som følge heraf kan der opstå det primære transporthaver har givet meddelelse til skyldneren, mens en anden efterstillet transporthaver har givet meddelelse til den primære transporthaver. Da de to sikringsakter må anses for lige stillede, må det afgørende i tilfælde af en prioritetskonflikt mellem de to efterstillede transporthavere være, hvem af dem der først har foretaget en af sikringsakterne. I entrepriseforhold vil AB 92 ofte være aftalt, og det må i så fald være en konsekvens af § 5, stk. 2, at en byggeriet vedkommende transporthaver ved udnyttelse af blot én af de to sikringsaktsmuligheder kan opnå prioritet forud for en uvedkommende, selv om den uvedkommendes denuntiation var først i tid.

Hvis den sekundære transporthaver vælger at denuntiere over for skyldneren, bør han tillige underrette den primære transporthaver for at frage transportgiver legitimationen over for den primære. Er den primære transporthaver i god tro om den sekundærers ret, kan han nemlig efter sin egen fuldestgørelse med frigørende virkning udbetale overskydende beløb til transportgiver, ligesom han med denne kan indgå aftale om, at nye fordringer inddrages under sikkerheden.

*Holger Carstensen og Rørdam:* Pant s. 351 har en skyldner, der har modtaget meddelelse om en sekundær transport, pligt til så vidt muligt at underrette den primære transporthaver om denuntiationen, når skyldneren betaler til den primære. Tilsidesættes denne pligt, bliver skyldneren erstatningsansvarlig over for den sekundære transporthaver for tab, der måtte lides, dersom den primære i god tro afregner til transportgiver.

## 2.7 Ændringsretten. Negligeringsretten

Transporthaveren får ikke bedre ret end overdrageren, jf. GBL § 27. Transporthaverens pengekrav mod skyldneren afhænger af overdrage-

41. Se blandt Krug Jespersen: Byggeritransporter (1979) s. 25, Carstensen og Rørdam: Pant s. 349, von Eyben: Panterettigheder, 8. udgave (1987) s. 76, Gonnard i Højesteret 1981-1986 s. 63, Skovgaard i U 1980 B s. 321 og Svensson i U 1980 B s. 59.

42. H. Carstensen og Rørdam: Pant s. 350 med yderligere henvisninger.

rens (entreprenørens) opfyldelse af sin realforpligtelse, hvilket ikke har betydning, hvis bygherren har mangelsindsigler mod entreprenøren.<sup>43</sup> En transporthaver kan ikke gribe ind i bygherrens eventuelle kontraktsmæssige ret til at få foretaget ændringer – herunder reduktioner – i entreprenøren med den virkning, at værdien af den fordring, entreprenøren har sikkerhed i, reduceres, jf. GBL § 27. Imidlertid antages denne såkaldte ændringsret at række videre. Det antages således, at bygherren og entreprenøren som følge af gensidighedsforholdet har en almindelig adgang til at aftale ændringer i deres kontraktsforhold med virkning for eventuelle transporthavere – dvs. også i disse tilfælde med en reduktion af transportbeløbet til følge.<sup>44</sup>

Betegnelsen »negligeringsret« dækker over det forhold, at bygherren i visse tilfælde kan se bort fra en transport og betale til overdrageren i stedet for til transporthaveren. Negligeringsretten træder i kraft, hvis bygherrens betaling til overdrageren er nødvendig for, at entreprenøren kan gennemføres. Situationen kan eksempelvis være den, at BH kan negligere HE's transport til EU, fordi HE står på økonomisk svage fælde og er ude af stand til at gennemføre entreprenøren, hvis han ikke forsynes med midler. Undertiden betegnes fænomenet som bygherrens nødvendige fradragset (fordi bygherren kan foretage fradrag i transportbeløbet).<sup>45</sup>

Der er ikke i AB 92 optaget nogen generel bestemmelse om negligeringsretten, men AB 92 § 22, stk. 15, indeholder en specialregel, som er udtryk for samme tankegang: »Hvis det er nødvendigt for at forhindre arbejdets standsning, kan bygherren for entreprenørens regning udhale arbejdsløn, som entreprenørens ansatte har til godek.«

Foretages der udtag i en fordring, der udspringer af en entreprenørkontrakt, gælder den almindelige regel i RPL § 511, stk. 3. Som et eksempel på reglens anvendelse kan nævnes, at BH til trods for et udtag i HE's krav på entreprenørsummen kan betale til HE, hvis det er nødven-

43. *Vagner ved Tørstens Jversen: Entreprenøret*, 4. udg. (2005) s. 309 udtrykker tæmmende forholdet således, at transporthaveren ret når i samme afhængighedsforhold til overdragsforpligtelsen som overdragerens ret.

44. Se således *Axel H. Pedersen: Entreprenørtransporter* (1959) s. 60, *Vagner ved Tørstens Jversen: Entreprenøret*, 4. udg. (2005) s. 309, *Carsensten og Rørdam: Pant* s. 343 og *Hørlyck: Entreprenør*, 7. udg. (2014) s. 77, der illustrerer fastslår, at det grundlæggende synspunkt – at bygherrens forpligtelser ikke forlages ved transporten – i værste fald for pantehaveren kan føre til, at der altså ikke opstår nogen fordring.

45. Se *Gommand ved Tørstens Jversen: Obligationssæt*, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 108 f.

Digt for at undgå nærliggende fare for tab eller væsentlig ulempe for bygherren.<sup>46</sup>

Det antages normalt, at en udleghaver har ret til at afskære skyldne-rens negligeringsret efter RPL § 511, stk. 3, ved at opfylde kontrakten på skyldnerens vegne, jf. eksempelvis *Gomard*. Fogedret, 4. udgave (1997) s. 139. Antagelsen er dog normalt ikke holdbar ved entrepræ-kontrakter, der oftest har et så individuelt præg, at udleghaveren ikke kan inddrømmes nogen opfyldelsesret.<sup>47</sup>

RPL § 511, stk. 3, vdrører direkte kun negligeringsretten ved *udlæg i fordringer*, der udspringer af gensidigt bebyrdende kontraktsforhold. Bestemmelserne er imidlertid udtryk for et almindeligt princip ved kredi-torskifte, dvs. et princip der også gælder ved (entrepreneur)transporter, jf. herved *Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpanning* s. 82. Med an-dre ord kan eksempelvis BH negligerere HE's transport til UE – dvs. be-tale til HE – hvis BH ifølge princippet i RPL § 511, stk. 3, berettiget kunne have betalt til HE til trods for et udlæg i HE's fordring mod BH. Negligeringsretten tilkommer ikke blot bygherren, men også byggeriets andre skyldnere. Blot som et eksempel kan nævnes, at HE kan negligerere UE's eftertransport til P – dvs. betale til UE under tilsvarende betingel-ser, som BH kunne have betalt til HE til trods for dennes transport til UE.

Det er skyldneren for den transporterede fordring, som skal bevise, at betingelserne for negligeringsretten er opfyldt. Der ses imidlertid for-stellige formuleringer af, hvad skyldneren skal bevise. Kan eksempelvis BH bevise, at det er nødvendigt at betale til HE – trods en transport til UE – for at få entreprisen gennemført, er bevisbyrden naturligvis løstet. Der er imidlertid en glidende overgang mellem de klare tilfælde, hvor HE's opfyldelsesforsøg er gået helt i stå (som følge af HE's manglende kapital eller evner) til de tilfælde, hvor det kan befrygtes, at HE ikke kan gennemføre entreprisen.

Retspraksis om negligeringsrettens indhold er sparsom. Af afgørelser kan nævnes til U 1913.90 H, der angik en bygherres berettigede negligering af en trans-port, fordi bygherren havde haft Grund til at frygte for, at Entreprisen ikke ville kunne gennemføres, hvis [entrepreneuren] ikke fik det ommeldte beløb udbetaltes. Byg-herren

46. Høgner ved Torsten Iversen: *Entrepriseret*, 4. udg. (2005) s. 309 påpeger imidlertid med hensyn til U 1913.90 H, der angik en bygherres berettigede negligering af en trans-port, fordi bygherren havde haft Grund til at frygte for, at Entreprisen ikke ville kunne gennemføres, hvis [entrepreneuren] ikke fik det ommeldte beløb udbetaltes. Byg-herren

47. H. Høgner ved Torsten Iversen: *Entrepriseret*, 4. udg. (2005) s. 309.

herrens negligeringsret i transportulfzakler er endvidere forudsat ved nævng U 1911 271  
H, U 1921.649 H og U 1939.944 Ø. Se også U 1987.374 V

## 2.8 Forholdet mellem flere transporthavere indbyrdes

I byggerisforhold forekommer det ofte, at der gives flere transporter på den samme fordring, og en fastlæggelse af retsstillingen mellem de flere transporthavere kan efter omstændighederne blive ganske kompliceret. Det er derfor så meget desto mere af betydning, at de forskellige problemtyper holdes ude fra hinanden. I det følgende er problemerne inddelte i de fire hovedtyper, som er opstillet i Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 89: *For det første* tages der stilling til, om transporthavene overhovedet vedrører den samme fordring, jf. herom nedenfor i afsnit 2.9. Er dette ikke tilfældet, opstår der ikke nogen konflikt mellem transporthavene, og de følgende problemer falder bort. *For det andet* tages der stilling til transporthavernes indbyrdes placering, jf. herom nedenfor i afsnit 2.10. Placningsproblemet vedrører transporthavernes oprindelige indbyrdes prioritering i forhold til hinanden. *For det tredje* tages der stilling til, hvorledes en efterstillet transporthaver er stillet ved en foranstændende transporthavers kreditudvidelse på forprioriteten, jf. herom nedenfor i afsnit 2.11. Kreditudvidelsesproblemet vedrører den mulige forværring af den efterstillede position som følge af en forøgelse af pantsætters gjeld til en foranstillet transporthaver. *For det fjerde* tages der stilling til, om en efterstillet transporthaver rykker op, når gaden til den foranstændende transporthaver nedbringes, jf. herom nedenfor i afsnit 2.12. Oprykningsproblemet vedrører den mulige forbedring af den efterstillede transporthavers position som følge af en nedbringelse af pantsætters gjeld til en foranstillet transporthaver.

## 2.9 Identifikation af den transporterede (del af en) fordring

### 2.9.1 U 1994.812 H

Som nævnt ovenfor i afsnit 1.6 skal transporthaver kunne føre det såkaldte identifikationsbevis, for at han kan håndhæve sin fortrinsret til den pantsatte fordring. Kravet om identifikation indebærer, at transporthaveren på det tilspunkt, da han vil søge sig fyldestgjort i sit pant, skal kunne udpege den pantsatte fordring blandt flere andre fordringer, som panisetter har mod skyldneren. De mange skyldforhold, der undertiden etableres i forbindelse med en entreprise, indebærer en risiko *dels* for forveksling af de forskellige fordringer, *dels* for at der opstår tvivl om, hvilken del af en fordring der er transporteret. Et skræmme-

de eksempel foreligger med afgørelsen U 1994.812 H, der refereres nedfor:

Mellan en byggherre (BH) og en hovedentreprenør (HE) blev der indgået aftale om HE's opførelse af et autohus for BH. HE indgik aftale med en underentreprenør (UE) om udførelse af tamiserentreprenøren. HE gav sit pengeinstitut (PI) transport i den samlede entreprenørsum med henblik på, at PI skulle fordele de beløb, der betaltes af BH mellem byggenes aktører. Denne transport blev denuntieret over for og noteret af BH.

UE søgte i forbindelse med den pågældende entreprenørs yderligere kredit hos sit pengeinstitut P2, der imidlertid ønskede sikkerhed i entreprenørsommen (kravet mod BH). Med henblik herpå udfærdigede P2 to transporterklæringer. Den ene transport, der led på fordringen på BH, blev aldrig denuntieret. Den anden transport, der led på fordringen mod HE, blev anmeldt over for HE og PI, der noterede den som »undertransport i totalentreprenørs«. Den sidstnævnte transport var i strid med det af P2 tilsigtede formål formuleret som en transport af kravet mod HE – dvs. ikke som en fremmættning af kravet mod BH.

Da HE som UE gik konkurs, og som følge af indsigelser om mangler og forsinkelse fra byggheren manglede der at blive betalt beløb på både HE's og UE's entreprenørs. P2 anlaede nu sag mod PI med påstand om betaling af det manglende beløb på ca. 235.000 kr.

P2 gicte bl.a. gældende, at PI burde have reserveret tilstrækkelige midler til dækning af P2's tilgodehavende, idet PI fra BH havde modtaget tilstrækkelige midler til dækning af tilgodehavendet, og idet PI havde været overbevistet til som sket at udbetale beløbet til andre formål.

Højesteret fandt, at det efter indholdet af PI's noteringspåtegning og de afgivne forklaringer måtte legges til grund, at PI og P2 tilsigtede at få transport på HE's fordring mod BH. Herofter hedder det i dommen (navn erstattet af forkortelser): »PI's noteringspåtegning findes imidlertid ikke at kunne forstås således, at PI herved påtog sig selvstændigt at indestå for betaling af UE's fordring mod BH eller forpligtede sig til af udbetaleserne fra BH forlods at reservere et beløb, som var tilstrækkeligt til at dække UE's samlede tilgodehavende hos HE. Med disse bemerkninger og i øvrigt af de grunde, der er anført af landsretten, stadsfæster Højesteret dommens. Blandt de argumenter, som var anført af landsretten, var bl.a. følgende: »Efter ordlyden af transporten [til P2] og noteringspåtegningen og efter forklaringerne om baggrunden for transports oprettelse legges det til grund, at PI herved alene er blevet forpligtet til til P2 at udbetale de beløb, der fra BH eller dennes pengeinstitut blev indbetalt vedrørende tamiserentreprenørsen.«

Som det fremgår af referatet, angår dommen identifikationsproblemet i to relationer: For det første med hensyn til, hvilken fordring der var

transporteret til P2. For det andet med hensyn til, hvilken del af fordringen P2 havde sikkerhed i.

### 2.9.2 Bestemmelse af den pantsatte fordring

Dommen U 1994.812 H betegnes undertiden som et *naknekinddagen*-  
des eksempel på, at parterne i en byggesag ikke havde gjort sig klar,  
hvad det egentlig var, de fik pant i. Karakteristikken er tæmmede, idet  
ordlyden af P2's transporterklæring vedrørte fordringen mod HE, mens  
formålet med transporten var at give P2 sikkerhed i kravet mod BH.  
Højesteret tillagde det angivne formål forrang frem for ordlyden og for-  
tolkede transporten som vedrørende kravet mod BH. Som sagen forelø-  
var det da også ret Åbenbart, at det havde vieret hensigten at lade HE  
give UE sekundær transport i kravet mod BH og herefter lade UE frem-  
pansætte dette krav til P2. Herved talte bl.a., at P1 noterede P2's trans-  
port som »undertransport i totalentrepriſe«, at de to transporter sammen  
dag var oprettet på P2's formular, og at de beløb, som P1 modtog fra  
BH vedrørende tommerentreprisen, løbende blev afregnet til P2. Forhol-  
det er i litteraturen udtrykt således, at Højesteret gav realia forrang for  
formalia, idet parternes hensigt vejede tungere end de anvendte ord, ift.  
således *Vagner ved Torsten Iversen*: Entrepriseret, 4. udgave (2005) s.  
318. Som ansigt hér er dette i overensstemmelse med, hvad der normalt  
antages i obligationsretlige forhold. Dommens afvejning af transpor-  
tens formål over for dens faktiske ordlyd var således ikke overraskende  
i det konkrete tilfælde. Det bør imidlertid bemærkes, at dommen ikke  
tager stilling til, hvilke identifikationskrav der ville være blevet stillet,  
hvis konflikten havde angået forholdet til HE's eller UE's konkursbo.  
Mens der ikke er forbundet særlige betenkelskheder med at lade parter-  
nes fælles vilje veje tungere end de anvendte ord i det obligationsretlige  
forhold, må der af hensyn til tredjemand stilles strengere krav til identi-  
fikationsbeviset i det tingretlige forhold.

### 2.9.3 Bestemmelse af den pantsatte del af en fordring

Som nævnt i afsnit 1.6 opstår der naturligvis ikke en konflikt mellem  
flere rettigheder over en fordring, hvis rettighederne ikke vedrører *samme del* af fordringen. Et eksempel herpå er, at der er givet transport på  
forskellige rater af en enterprisesum. Når der er givet flere transporter  
på »enterprisesummene«, må der dog som udgangspunkt tænkes på hele  
summen, således at en angivelse af betalingstidspunkterne i trans-  
porterklæringen nok har betydning for udbetalingstidspunkterne til trans-  
porthaverne, men ikke for panterettens omfang.

**Sæksempelvis U 1999.824 (3):** En hovedentreprenør havde bl.a. givet A og B transport på entreprisenesummen med en angivelse af de enkelte betalinger. I transporterklæringen til A blev det, at transporten var »på ovennævnte byggeføretagendes«, og at betaling skulle ske ved 2. og 3. række. Transporterklæringen til B gik blot ud på transport på et beløb for arbejdet, der skulle udbetales / angivne rater. Landsretten fandt ikke, at der var sikkerheds punkt for at antage, at det havde været meningen at begrænse sikkerheden til raterne, der var angives som betalingsterminer. Herefter var der ikke grundlag for at tillægge betalingsterminerne betydning for den rækkefølge, i hvilken transporthaverne skulle fyldesstgøres, hvorimod anmødelsernes iudsproritet fandtes afgørende.

Den ovenfor refererede U 1994.812 H er et vidnesbyrd om, at problemer med pant i en del af en fordring kan opstå i mere komplicerede sammenhænge. Som det fremgår af referatet, blev det lagt til grund, at P1 alene var forpligtet til til P2 at udbetale de beløb, der fra BH eller dennes pengeinstitut blev indbetalt vedrørende tømrerentreprisen (som blev forestillet af EU, der havde givet P2 transport). Det skal straks understreges, at det ikke er dansk rets almindelige regel, at en transporthaver, der ved sit arbejde eller sine leverancer medvirker til, at der opstår en fordring, kun har sikkerhed i den del af fordringen, som er skabt ved de pågældende arbejder og leverancer.<sup>48</sup> Det var således de konkrete omstændigheder i U 1994.812 H, der bevirkede, at P2 kun havde krav på de beløb, der blev betalt af BH vedrørende tømrerentreprisen. Landsretten – hvis præmisser trådttes af Højesteret – lagde herved vægt på flere forhold, herunder »forklaringerne om baggrunden for transportens oprettelse». Der sigtes med denne præmisudtalelse antagelig til forklaringerne fra sivel EU som den bankfuldmægtig, der var ansat hos P1 og håndterede transporten. Det fremgik heraf, at hovedtransporten til P1 først blev givet, da P2 forlangte at få transport, og at meningen var, at P1 af de penge, som betaltes fra BH, blot skulle videresende de beløb, der vedrørte tømrerentreprisen til P2. Overordnet var det P1's opgave at fungere som »fordelerne, der skulle sikre, at dele af entreprisenesummen løbende blev betalt til entreprenørerne for så vidt angik de udførte arbejder. Sammenfattende kan U 1994.812 H altså ikke tages til indtagt for, at en transport i kravet på en entreprisenesum (eller en anden fordring) som udgangspunkt alene omfatter den del af fordringen, som er skabt ved den pågældende entreprenørs (eller anden bidragsyders) egen indsats.

48. Jf. således Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 97 f.

## 2.10 Transporthavernes indbyrdes placering

### 2.10.1 Pantætningsaftalen

Det er først og fremmest aftalen mellem overdrageren og transporthaver, som afgør panterettens placering. I byggeriforhold vil aftalen typisk forelægge i form af en såkaldt »transporterklæring«, og dermed samler interessen sig i første række om dette dokument. Er der givet flere transporter på den samme fordring, får de enkelte transporthavere ikke i forhold til hinanden bedre ret, end hvad der følger af deres respektive transporterklæringer. Har en transporthaver eksempelvis fået en »sekundær« transport, der ifølge transporterklæringen skal respektere en »primær« transport, er meddelelsestidspunktet, jf. GBL § 31, uden betydning for placeringsproblemet. De to transporter er ikke i strid med hinanden, og der opstår følgelig ingen prioritetskonflikt.

Det kan tænkes, at to eller flere transporthavere er tillagt sideordnet prioritet. Også i et sådant tilfælde er aftalen afgørende, således at meddelelsestidspunktet er uden betydning for prioritetsstillingen. Viser det sig, at transportbeløbet ikke kan dække samtlige sideordnede transporthavere, beregnes fordelingsbrøkerne efter forholdet mellem de enkelte transporthaveres sikrede tilgodehavender. En transporthaver kan dog ikke ved fordelingen komme i betragtning for et større beløb, end han ville have fået, hvis han havde været eneste transporthaver. Der bortsides altså fra den del af transporthaverens tilgodehavende, der er større end den transporterede fordring.

Erf flere transporter givet samme prioritet – eller indeholder transporterklæringerne simpelt hen ikke noget prioritetskrav – gælder det almindelige princip om tidsprioritet. Med andre ord går den først stiftede ret forud for den senere stiftede ret, medmindre en senere transporthaver i god tro har givet meddelelse om sin ret forud for en tidligere stiftet transport, jf. GBL § 31, stk. 2.

Transporterklæringernes angivelse af prioritetskrav bliver dog ikke uden videre afgørende for transporthavernes prioritering. To spørgsmål må således holdes ude fra hinanden: For det første, hvor de respektive transporter er blevet placeret på stiftelsestidspunktet. For det andet, om der efterfølgende er sket forrykkelser, navnlig ved en udvidelse af gælden på forprioriteten, som de efterstående skal respektere, jf. herom nedenfor i afsnit 2.11.

### 2.10.2 Den deklatoriske regel

Det er den almindelige, deklatoriske regel, at en pantsætter ved pantsætningen har tilsigtet at udnytte den bedst mulige prioritet.<sup>49</sup> Reglen er motiveret med, at en pantsætter typisk er interesseret i at opnå billigst muligt kredit, hvilket kræver udnyttelse af den bedst mulige prioritetsstilling. Princippet om placering på den bedst mulige prioritetsplads har formentlig større praktisk betydning ved pant i fordringer end ved pant i fast ejendom. Årsagen er, at transportdokumenter ikke så ofte indeholder detaljerede aftaler om størrelse og afdragsprofil på forprioriterne, således som det almindeligvis bruges ved fast ejendom.

Gives der transport på en ubehæftet fordring, fører den ovenfor angivne regel til, at transporthaver får første prioritet. Gives der sekundær transport på en behæftet fordring, fører reglen til, at den sekundære transporthaver placeres efter gælden til den primære. Er den primære transport givet til sikkerhed for et løbende mellemværende – f.eks. en kassekredit eller en byggekredit – må en sekundær transporthaver i hvert fald acceptere den aktuelle gæld til den primære transporthaver. Om en sekundær transporthaver herudover skal respektere en geldsudvidelse på forprioriteten må afgøres efter de synspunkter, som er gen nemgået nedenfor i afsnit 2.11.

Er der givet flere transporter, uden at disse angiver noget prioritetskrav, gælder det almindelige princip om tidsprioritet, således at aftaletidspunktet bliver afgørende. Forprioriteten tilkommer hermed som udgangspunkt den transporthaver, som først har opnået transport fra pantsætter.

### 2.10.3 Pantsætters kompetence

Pantsætters almindelige adgang til ved aftale at placere en transporthaver på en given prioritetsplads kan selvsagt være begrænset derved, at den pågældende plads allerede er besat af en anden transporthaver – herunder som følge af den ovenfor angivne deklatoriske regel. Begrænsningen viser sig ved, at pantsætters kompetence bliver afgørende for den senere tilkommende transporthavers prioritetsstilling, hvis den tidlige transporthaver har sikret sin ret ved foretagelse af sikringsakten, jf. GBL § 31.

49. Jf. Illum: Ejerpant s. 18. Denne regel gælder også, når pantsætten er en entreprenattransport, jf. Krag Jespersen: Byggerittransporter (1979) s. 28.

#### 2.10.4 Ekstinktion

En transporthaver, der er senere i tid, kan ved ekstinktion opnå en prioritetsplads, som pantsætteren savner kompetence til at disponere over. Udgangspunktet er nemlig også ved entreprenørtransporter den almindelige regel i GBL § 31, stk. 2, hvorefter en senere erhverver går forud for en tidligere, hvis den senere erhverver i god tro har givet skyldneren meddelelse om sin ret. Gælder AB 92 for entreprisen, folger det af § 5, stk. 2, at transporter, der står i forbindelse med arbejdets udførelse, går forud for andre transporter. Bestemmelsen har ikke blot virkning mellem skyldneren og pantsætteren – mellem hvem den er aftalt – men også over for transporthaverne, jf. GBL § 27 og U 1959.824 Ø.

Bestemmelsen i AB 92 § 5, stk. 2, indebærer en travrigelse fra grundsættelseslovens prioritetssystem i to henseender:

*For det første bliver der tale om en udvidet ekstinktionsadgang for byggeieret vedkommende transporthavere. Dette viser sig ved en prioritetskonflikt mellem en vedkommende og en uvedkommende transporthaver. Den vedkommende transporthaver kan således fortrænge en uvedkommende transporthaver, uanset at den sidstnævnte først gav skyldneren underretning om sin ret, jf. GBL § 31, stk. 2. Den vedkommende transporthaver kan oven i købet fortrænge den uvedkommende, selv om den vedkommende på meddelelsestidspunktet havde viden eller bundeviden om den tidligere stiftede ret.*

*For det andet bliver der tale om en udvidet prioritetsbeskyttelse af byggeieret vedkommende transporter. Også dette viser sig ved en prioritetskonflikt mellem en vedkommende og en uvedkommende transporthaver. Den vedkommende transporthaver bevarer således sin fortirsret ved at give skyldneren meddelelse, selv om en senere uvedkommende transporthaver har givet meddelelse forinden, jf. GBL § 31, stk. 2. Den vedkommende transporthaver kan oven i købet fastholde sin fortirsrret, selv om han på meddelelsestidspunktet havde viden eller budeviden om den senere uvedkommende transport.*

Det følger af det anførte, at der ikke gælder en almindelig regel om ligestilling mellem flere transporthavere, når AB 92 er aftalt. Heller ikke uden for AB 92 gælder nogen regel om lige rang.<sup>50</sup>

Det følger af ordlyden af AB 92 § 5, stk. 2, at bestemmelsen ikke gælder, når den fordring, der transporteres, er forfalden. Forklaringen ligger lige for: Kan kreditor forlange betaling – og dermed disponere fri over beløbet – kan han som det mindre i det mere transportere fordrin-

50. Se også *Gomund ved Torsten Iversen: Obligationsret, 3. Del, 2. udgave (2009)* s. 108.

gen til en erhverver, der er uden forbindelse med det pågældende byggeri.

En transporthaver bærer selv risikoen for, at han er vedkommende, dvs. for at hans ydelse anvendes til formål, som er vedkommende for det konkrete byggeri.<sup>51</sup> En transporthaver, der ved erlæggelsen af sin ydelse vedkommende kan således ikke påberåbe sig den i AB 92 § 5, stk. 2, indholdte udvidede prioritets- og ekstinktionsvirkning, hvis det efterfølgende viser sig, at ydelsen er medgået til formål, som ikke er vedkommende for det konkrete byggeri, som gav anledning til fordringsstiftelse.

Den opfattelse har undertiden været hævdet, at det er en konsekvens af en aftale om AB 92, at en entreprenørs transport til sit pengeinstitut kan være generelt vedkommende, dvs. også »vedkommende« for så vidt angår eksempelvis omkostninger forbundet med den almindelige drift af entreprenørens virksomhed. Dette begrundes med, at en sådan udvidende fortolkning af § 5, stk. 2, er nødvendig for at sikre finansieringen af entreprenørarbejder, således at transport til sikkerhed for den løbende drift anses for »generelt« vedkommende. Synspunktet er, at det transporthavende pengeinstitut ofte finansierer driften af den pågældende entreprenørs samlede virksomhed i det hele taget, og at en sådan forstærket stilling kan være en betingelse for, at pengeinstitutet vil fortsette kreditgivning til entreprenørens virksomhed (herunder alle igangværende byggerier) i det hele taget. Synspunktet – der formentlig deles af mange pengeinstitutter – kan ikke tiltrædes, idet en sådan udvidende fortolkning af § 5, stk. 2, synes at give pengeinstitutterne en alt for favoreabel retsstilling.<sup>52</sup>

Et transporthavende pengeinstitut vil i praksis ofte indgå aftaler med bygherren (og eventuelt entreprenørerne), der modvirker, at pengeinstituttet kommer i en situation, hvor der opstår tvivl, om kreditten krone for krone er medgået til det konkrete byggeri. Aftalen kan eksempelvis

51. J.L. Krug Jespersen: Byggerittransporter (1979) s. 30.

52. If. således også Wagner ved Torsten Iversen: Entrepriseret, 4. udg. (2005) s. 316, Hæftekr. Entreprise, 7. udgave (2014) s. 86, Lars Hedegaard Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 103 ff. Se anderledes Axel H. Pedersen i Juristen 1959 s. 159, der af »praktiske grunde«, jf. ovenfor i teksten, går ind for, at transporter til entreprenørens transporthavende pengeinstitut anses for generelt vedkommende. Synspunktet nyder ikke tilslutning i nyere teori og har heller ikke støtte i domsprakisk. Således kan U 1989.430 H og U 1987.374 V ikke tages til induegt for at den transporthavende entreprenørs pengeinstitut er generelt vedkommende (medmindre andet er aftalt, hvorved erindres, at AB 92 § 5, stk. 2, er deklaratorisk). U 1980.193 H tager heller ikke stilling til spørgsmålet og i den forbindelse kan nævnes, at det transporthavende pengeinstitut i dommen – klogelig – valgte at undlade at procedere på synspunktet.

gå ud på, at hovedentreprenørens pengeinstitut som primær transporthaver betaler direkte til byggeriets underentreprenører og leverandører i henhold til acontobegæringen fra de pågældende, således at begivenhederne skal være vedlagt fakturaer eller arbejdsmeddelelser, som er påtaget en til byggeriet knyttet tilsyn (f.eks. en arkitekt eller rådgivende ingenier).

En *transporthavende materialeleverandør* har en vis sikkerhed for materialernes anvendelse, hvis disse leveres direkte på byggepladsen.

En *transporthavende entreprenør*, der præsterer sin ydelse på byggepladsen – og forhåbentlig kan dokumentere sit arbejde dør – har typisk ikke problemer med at godtgøre, at han er vedkommende.

## 2.11 Den primære transporthavers kreditudvidelse

### 2.11.1 Problemstilling

I det følgende behandles spørgsmålet, om en primær transporthaver kan indgå aftale med pantsætter om udvidelse af kreditten med den virkning, at efterstående transporthaverses fyldestgørelsesmulighed forringes. Spørgsmålet kan i praksis navnlig tænkes at opstå, når en hovedentreprenør har givet sit pengeinstitut primær transport i entreprise-summen til sikkerhed for en *lobende* kredit, f.eks. en kassekredit eller en byggekredit. Har hovedentreprenøren i et sådant tilfælde givet en sekundær transport til en underentreprenør eller en materialeleverandør, kan det således blive aktuelt at tage stilling til, på hvilke betingelser det kan tillades hovedentreprenøren at trække på kreditten til skade for de efterstillede transporthavere.

Afgørende for problemets løsning er i første række, dels hvad pantsætter har aftalt med transporthaver, dels hvad transporthaverne måtte have aftalt indbyrdes. Der må på grundlag af disse aftaler tages stilling til, om den primære og den sekundære transport overhovedet strider mod hinanden, dvs. om transporterne giver sikkerhed i samme del af enterprisesummen. I benægtende fald opstår der ikke noget kreditudvidelsesproblem.

Der må navnlig foretages en undersøgelse af indholdet af følgende fire dokumenter:

- 1) Transporterklæringen fra pantsætter til den primære transporthaver.
- 2) Transporterklæringen fra pantsætter til den sekundære transporthaver.
- 3) Den sekundære transporthavers denuntiationsskrivelse til den primære.

## II) Den primære transporthavers meddelelse om transportens notering til den sekundære.

Hvis den primære transporthavers transporterklaring giver en ret til kreditudvidelse til skade for den sekundære, kan den primære efter omstændighederne fortæbe sin ret ved notering af eller passivitet over for den sekundære transporthavers denuntiationsskrivelse, hvori den sekundære med saje angiver et krav om indbrudsprioritet. Den primære kan imidlertid ikke ved at tage forbehold i en eventuel noteringsskrivelse opnå bedre ret end ifølge aftalen med pantsætter. Den primære kan selvagt ikke notere sig til en prioritetsforbedring.

Hvis den sekundære transporthavers transporterklaring giver den sekundære ret til at modsette sig kreditudvidelse på forprioriteten, kan denne ret fortæbes ved passivitet over for den primærers beføjede noteringsplægning med forbehold om kreditudvidelse. Den sekundære transporthaver kan imidlertid ikke i kraft af denuntiationen opnå bedre ret, end han har ifølge aftalen med pantsætter. Den sekundære kan selvagt ikke enduntiere sig til en prioritetsforbedring.

### 2.11.2 Erklæringen om den primære transport

Det vil normalt fremgå af den primære transporterklaring, at den primære transporthaver – f.eks. hovedentreprenørens pengeinstitut – har fået sikkerhed for sit tilgodehavende »til enhver tid«. Hovedentreprenørens pengeinstitut har i så fald sikkerhed for nuværende og fremtidige tilgodehavender, f.eks. tilgodchavender der skyldes træk på en byggekredit eller en kassekredit med det pågældende pengeinstitut som kreditor. I praksis vil AB 92 ofte være aftalt for entreprisen, og fortrinsretten omfatter i så fald kun gæld, der er vedkommende for det konkrete byggi, jf. § 5, stk. 2, der er omtalt ovenfor i afsnit 2.10.4.

Som allerede antydet i afsnit 2.11.1 kan den primære transport være formuleret således, at der ikke opstår noget kreditudvidelsesproblem, fordi den primære transport efter sin egen ordlyd ikke strider mod den sekundære transport. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis den primære transporthaver alene har sikkerhed for sit »aktuelle tilgodehavender«. Er den primære transport en ren fordelingstransport, opstår der heller ikke noget kreditudvidelsesproblem, idet der i så fald ikke er nogen kredit at udvide.

### 2.11.3 Erklæringen om den sekundære transport

Ogå den sekundære transport kan være formuleret således, at der ikke opstår noget kreditudvidelsesproblem, fordi den sekundære transport

ikke kommer i konflikt med den primære. Som et eksempel kan nævnes, at den sekundære transport respekterer den primæres tilgodehavende, henhold til en byggekredits eller kassekredits udvisende »til enhver måde«. Som et andet eksempel kan nævnes, at den sekundære transporterklæring blot angiver byggekredittens/kassekredittens maksimum. Her er det antagelig udgangspunktet, at den sekundære må respektere kreditudvidelser inden for det angivne maksimum. Resultatet bliver dog i begge eksempler et andet, hvis den primære krav i henhold til kreditudvidelsen er byggeriet uvedkommende, mens den sekundære krav er vedkommende, og AB 92 § 5, stk. 2, gælder for transporterne.

Uanset ordlyden af den primære transporterklæring har den primære transporthaver ikke krav på at yde kredit til transportgiver. Dette er forklaringen på, at transportgiver ikke er afskåret fra at aftale med en sekundær transporthaver, at denne afbryder den sikrede kreditgivning fra den primære, f.eks. i form af en aftale om, at den sekundære kun skal acceptere »den aktuelle gæld« til den primære.

#### 2.11.4 Særlige krav til meddelelsen om indbrudstransport

Selv om den sekundære transporterklæring utvetydigt går ud på indbrud, kan denne ret fortabels, hvis det ikke i meddelelsen til den primære transporthaver klart tilkendegives, at indbrud er tilsigtet. Antagelig skal ikke blot pantsætningsaftalen, men også meddelelsen til den primære transporthaver, lyde på andet og mere end blot »sekundært pants« eller lignende.<sup>53</sup> En neutral meddelelse er med andre ord ikke nok til at bringe den primære transporthaver i – kreditudvidelsesblokerende – ond tro, ift princippet i GBL § 29. Se dog hertil U 1987.374 V, hvor der med ordene »undertransport i forlods transports« antages at være givet tilstrækkelig klar meddelelse om indbrud i den primære transport. Det forekommer at være et tungtvejende argument for et krav om kvalificeret meddelelse, at den primære foreløbig må kunne gå ud fra, at den oprindelige aftale står ved magt, således at den primære kan disponere – yde kredit – i util lid til den oprindelige aftale, indtil han får en meddelelse, som klart angiver noget andet. Dette resultat stemmer bedst med almindelige aftsaleretlige synspunkter og er tillige dét, som bedst tilgodeser hensynet til byggeriet – i hvert fald når den primære transporthaver er hovedentrepreneurens pengeinstitut (og dermed en hovedfinansieringskilde for byggeriet).<sup>54</sup> Kravet om særlig klarhed i meddelelsen om den sekundære transport bør selvsagt ikke fastholdes, når det er den primære trans-

53. Jf. så vidt ses også Blok i U 1986 B § 58.

54. Jf. således i det hele Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringaret s. 113.

havhaver selv, der har affattet den sekundære transporterklæring.<sup>53</sup> Se dog hertil U 1989.430 H, hvor den primære transporthaver havde affattet den sekundære transporterklæring på en sådan måde, at den sekundære endog måtte respektere, at den primære medtog byggeriet uvedkommende gæld på forprioriteten. Dommen er omtalt nærmere nedenfor i afsnit 2.11.5.

**2.11.5 Aftaler mellem den primære og den sekundære transporthaver**  
 transporthaverne kan indbyrdes indgå aftaler, som medfører, at de misser deres rettigheder i henhold til transporterklæringerne. For den primære vedkommende kan der blive tale om, at retten til kreditudvidelse mistes, mens der for den sekundære vedkommende kan blive tale om, at retten i henhold til en aftale om indbrudsrioritet mistes. Retten ifølge passivitetssynspunkter, dvs. navnlig derved at parterne forholder sig passivt over for hinandens beføjede tilkendegivelser.

I praksis er det normalt, at den primære transporthaver ifølge sin egen transporterklæring har en kreditudvidelsesret, typisk således at den primære har fået transport til sikkerhed for sit krav mod bygherren til enhver tide eller lignende. Den primære transport – f.eks. fra en hovedentreprenør til dennes pengeinstitut – gives ofte, for hovedentreprenøren overhovedet har trukket på kreditten, eller i hvert fald før kreditten er fuldt udnyttet, hvilket understreger behovet for en kreditudvidelsesret.

Den primære kan over for den sekundære have givet afkald på at udnytte sin kreditudvidelsesret, og i så fald opstår ikke noget kreditudvidelsesproblem. Om afkald er givet er et aftaleretligt spørgsmål. Eksempelvis kan den primære transporthaver have accepteret at være efterstillet den sekundære umiddelbart efter det tilgodehavende, den primære har på denuntiationstidspunktet. Hvis den primære udvider kreditten til trods for et afkald til den sekundære, placeres udvidelsen efter den sekundære tilgodehavende. Afkald kan dog ikke uden udtrykkelige holdepunkter anses for givet for så vidt angår den primære »nødvenlige kreditudvidelse«, dvs. en kreditudvidelse, som er nødvendig til imodtagelse af tab for den primære. Hvis AB 92 § 5, stk. 2, gælder for transporterne, må et afkald fra den primære – i mangel af holdepunkter for andet – som hovedregel forstås således, at der kun er givet afkald, i det omfang også den sekundære ret er vedkommende.

I praksis vil den primære ofte – efter at have modtaget underretning om den sekundære ret – sende en såkaldt noteringsskrivelse til den sekundære, hvori modtagelsen af underretningen fra den sekundære betegnes. En sådan notering indebærer som klart udgangspunkt ikke noget afskald på en ret til kreditudvidelse, men andet kan følge af omstændighederne. Indeholder den sekundæres underretning et bebojet krav om indbrudsrioritet, vil den primæres »blanke« noteringsskrivelse som udgangspunkt bevirket et afskald på kreditudvidelse til skade for den sekundære. Den sekundære har naturligvis et »befojet« krav om indbrud, hvis den sekundære ifølge sin egen transporterklaring er tilmuleret, således at den sekundære med føje har forstået den som indeholdende et krav om indbrud, vil det samme være tilfældet. Et situationen omvendt den, at den sekundæres transporterklaring klart ikke indeholder et krav om indbrud, men går meddelelsen til den primære eksempelvis ud på, at »den aktuelle gæld« på forprioriteten respekteres, er en blank notering fra den primære typisk udtryk for, at den primære har begået en fejl eller befinner sig i en vildfarelse. Den sekundære kan i sådanne tilfælde meget vanskeligt være i god tro om, at den primære vil give afskald på sin kreditudvidelsesret, og løsningen må deraf typisk blive, at den sekundære ikke er i god tro og deraf ikke kan støtte noget krav på noteringsskrivelsen, jf. principippet i AFTL § 32, stk. 1.

Et afskald på at udnytte en indrommet ret til kreditudvidelse på forprioriteten kan endvidere følge af den primære transporthavers passivitet over for den sekundæres underretning om sin ret til den primære. Til belysning af problemet kan udgangspunktet tages i et tilfælde, hvor den primære har fået transport til sikkerhed for sit krav »til enhver tid«, og hvor den sekundære har fået transport til sikkerhed for sit krav »med respekt af [den primæres] tilgodehavende«. Situationen kan nu være den, at den sekundære med føje opfatter indholdet af sin transporterklaring således, at han kun skal respektere den »aktuelle gæld« på forprioriteten, hvilket han meddeler den primære. Hvis den primære svarer med en skrivelse, hvori det uden forbehold hedder, at den sekundæres ret er »noteret«, må udgangspunktet være, at retten til kreditudvidelse fortabes, jf. ovenfor. Det samme må imidlertid antages, hvis den primære forholder sig passiv – dvs. ikke inden rimelig tid tager afstand fra den sekundæres uberettigede prioritetskrav. – Det springende punkt i eksemplet er forudsætningen om, at den sekundære »med føje« antager at være tillagt indbrudsrioritet (selv om dette ikke er tilsigtet af

transportgiver).<sup>56</sup> Hvor meget eller hvor lidt, der i så henseende kreves, er en vanskelig vurdering, der næppe kan siges noget entydigt om. Pantagters forklaring vil selvsagt ofte kunne være afgørende. Vurderingen vil i øvrigt uvisløst nok så meget afhænge af, hvad der opfattes som blemmet, jf. herom nedenfor i det følgende afsnit 2.11.6.

Den sekundære kan ved sin underretning til den primære eller som følge af passivitet over for den primære noteringsskrivelse fortælle sin ifølge en transporterklæring, som tillægger den sekundære indbrudsprioritet. Om afkald er givet, er også her et spørgsmål om aftalesfortolkning. Selv om den sekundære ifølge sin egen transporterklæring har ret til at modståtte sig den primære kreditudvidelse, kan denne ret fortabes hvis den sekundære i sin underretning til den primære tilkendegives at ville respektere den primære tilgodehavende »til enhver tid«. Hensæt den sekundære transporthaver i sin transporterklæring til det kreditsumsmaximum, som er aftalt mellem bygherren og den primære, må udgangspunktet ligeledes være, at den sekundære har fortabt sin ret til indbrud. Afkald må efter omstændighederne ligeledes anses for givet ved den sekundærers passivitet over for den primære noteringsskrivelse, som i overensstemmelse med den primære transporterklæring giver ret til kreditudvidelse. Har den sekundære klart tilkendegivet sit berettigede prioritetskrav, vil den sekundærers passivitet over for den primære notering med forbehold om kreditudvidelse dog være uden betydning, jf. U 1979.566 H, der er omtalt ovenfor i kapitel 10, afsnit 5.1. Har den sekundære derimod angivet sit prioritetskrav på en uklar måde, kan den sekundærers passivitet over for en noteringspåtegning, hvori den primære præciserer sin forståelse, få betydning.<sup>57</sup> Når AB 92 § 5, stk. 2, gælder for transporterne, må den sekundærers afkald – hvad enten det er givet i underretningen til den primære eller følger af passivitet – som klart udgangspunkt forstås således, at der kun respekteres vedkommende krav på forprioriteten, jf. dog hertil U 1989.430 H:

Ejercerfirma (E), der skulle udføre fire entrepriser, havde givet sit pengeinstitut (P) hovedtransport i entrepriserne. Erklæringerne om hovedtransport var formuleret af P selv og gav P transport til sikkerhed for enhver forpligtelse, som [E] nu har et måtte få over for [P].

E gav herefter en leverandør (L) sekundære transporter med bl.a. følgende ordlyd (navn erstatet af forkortelser):

56. Se Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 115.

57. If. »Mødes Blok i U 1986 B s. 88.

»Nærværende undertransport kan alene anmeldes til notering hos P og skal have noteringsdådpunktet være ligestillet med andre undertransporter, som afgives da de er afgivet af E til underentreprenører eller leveranderer til det nævnte byggeom, og som er noteret i P.

Ved sin notering af nærværende transport forpligter P sig kun til at påse, at den i enhver tid værende restsaldo på hovedtransporthaveren til banken er mindst liget til summen af noterede undertransporter, eventuelt dennes restsaldo, afhængigt de ved undertransporterne alcrede arbejder eller leverancer delvis er blevet betalt.

Med denne begrænsning er P i forhold til de noterede undertransporthavers bemyndiget til at stille beløb, som tilgår banken fra bygherren i henhold til hovedtransporthaveren til disposition for E.

De sekundære transporter fra E til L blev alle noteret af P, som viser følgende overensstemmelse.

Ca. 14 dage før E trådte i betalingsstandning, overgav L til E nogle betalingsanmodninger lydende på godt 300.000 kr., hvorefter P fik underretning, men som ikke blev videregivet i attestateret stand til P, efter at P havde lukket driftskreditlinjen.

Efter E's betalingsstandning, der nogle måneder senere udmundede i en konkurs, blev byggerierne freidiggjort af andre entreprenører, og P modtog ikke yderligere rader vedrørende entrepriserne.

På tidsmomentet for betalingsstandningens resterende del et klart større beløb på hovedtransporthaverne til P end på sekundærtransporterne.

Efterfølgende anlægde E retssag mod P med påstand om betaling af (bl.a.) beløbene i betalingsanmodningerne, men fik ikke medhold, idet Højesteret stadfæstede landstettens dom i henhold til grundlæggende.

Højesteret lagde afgørende vægt på formuleringen af de sekundære transporter, hvoraf efter P kunne stille beløb, som tilgik P fra bygherren til disposition for E, indtil hovedtransporthaveren (entreprenørsommen) var nedskrevet til summen af de noterede sekundære transporter eller dennes restsaldo. Højesteret fandt således, at P kunne tillegne sig indkomme beløb, uanset om en undertransporthaver havde et forfaldent tilgodehavende. Højesteret lagde herved vægt på, at den sekundære transporthaver ikke i forhold til P havde transport i hele entreprenørsommen, men kun i den restsaldo af entreprenørsommen, der svarede til de sekundære transporters beløb eller restbeløb. Den sekundære transporthaver fandtes på grund af sin accept af det sidstnævnte vilkår ikke at kunne påberæbe sig, at den øvrige del af en entreprenørsomsum muligvis var blevet anvendt til betaling af udgifter, der helt eller delvis vedrørte andre entreprenører eller E's generelt drift.

Dommen er bemærkelsesværdig derved, at en primær transporthaver – oven i købet et pengeinstitut – tillades at medtage byggeriet uvedkommende gæld på forprioriteten i henhold til en sekundær transporteklæring, som pengeinstituttet selv har formuleret. Meget taler for at stille strenge krav til den koncipist – særlig et professionelt pengeinstitut – af

en transporterklæring, som vil påberåbe sig en for byggeprocessen skadelig forprioritet for gæld, som vedkommer andre byggerier eller transportgivers almindelige drift, således at det udtrykkeligt må kræves angivet, at uvedkommende gæld skal respekteres af den sekundære transporthaver. – Højesterets dom skal dog næppe læses som en afstandtagen fra det netop ansorte. Den af banken udfærdigede sekundære transporterklæring, sandtes nemlig – som det fremgår af referatet – at have opnået den sekundære transporthavers *accept*. Og ved antagelsen heraf har det antagelig spillet ind, at man hos den sekundære transporthaver faktisk var opmærksom på, at der var tale om en anden formulering af transporterklæringen end den af banken sædvanligt anvendte, at den sekundære transporthaver ved sin administrerende direktør havde protestet over den nye formulering, at ordlyden herefter blev fastholdt af banken over for direktøren, hvorefter denne alligevel (!) noterede transporterklæringen.

#### 2.II.6 Deklaratorisk regel om kreditudvidelsesproblemet

Det er ikke altid muligt at løse kreditudvidelsesproblemet ud fra parternes aftaler eller ud fra passivitetssynspunkter, og for disse tilfælde bliver det nødvendigt at opstille en deklaratorisk regel til løsning af problemet.

Der kan henvises til U 1979.566 H, hvor en skyldner af sit pengeinstitut mod sikkerhed i et ejerpantebrev (dommen er fra tiden, hvor ejerpantebreve kunne håndpantsettes) var indremmet en kassekredit på 35.000 kr. – et kreditmaksimum som blev udvidet til 60.000 kr., efter at der var givet sekundært håndpant i et ejerpantebrev, som lå til sikkerhed for kassekreditten. Pengeinstituttet fik ikke medhold i, at kreditudvidelsen kunne ske til skade for den sekundære. – Dommen vedrører udvidelse af et kreditmaksimum og kan dermed ikke antages at have taget stilling til, om en primær pantehaver i en tilsvarende situation ville opnå fortrinsvis sikkerhed for beløb, der ejer en pantsætte har meddelt indbrudsrioritet – udbetales inden for rammerne af en allerede tilslagt kassekredit. – Spørgsmålet er heller ikke direkte afgjort ved U 1979.569 H, der vedrørte retsforfolgning – udpantninger – mod en fast ejendom inden for rammerne af et ejerpantebrev, der var tinglyst på sidste prioritetsplads. Dommen er afgjort med præmisser, der både indholdsmæssigt og formuleringsmæssigt nærmest er identisk med præmisserne i U 1979.566 H, og det taler med styrke for, at resultatet ville være blevet det samme som i U 1979.566 H, selv om U 1979.569 H havde anglet en konflikt med en sekundær håndpanthaver. Jf. således Bent Iversen: Prioritetstilslægning s. 172 og Løvs-H. Kristensen: Erbvervsfinansieringret s. 118 og så vidt ses tilsvarende Højrup: Punkt, 2. udgave (1978) s. 206 og Skovgaard i U 1980 B s. 9 – men anderledes Risik i U 1986 B s. 88 note 58, der anfører, at der ikke kan drages slutsætninger fra

det forhold, at et udlag altid placerer sig bedst muligt. I praksis bliver forskellen mellem de to opfattelser af mindre betydning, fordi formodningen om udelukkelse af yderligere kreditgivning på forprioriteten næppe gælder, når den foranvendende part ret tjener til sikkerhed for et løbende mellemværende.<sup>58</sup>

Netop i byggerisforhold er situationen særlig klar, jf. *Finansjura v. Møller*. Har eksempelvis en hovedentreprenør givet sit pengeinstitut primær transport i entreprisenesummen til sikkerhed for byggekreditten, er pengeinstituttet således berettiget til at afbryde træk på kreditten, hvis en sekundær transporthaver placeres som indbrudsrioritet. Afbrydelsen af det løbende skyldsforhold kan med andre ord indebære en fuldstændig lukning af de økonomiske forsyningsslænjer til både virksomhedens drift og byggeriets færdiggørelse. Det forekommer åbenbart, at en transport, giver ikke kan tilsligte en sådan virkning. Det forekommer ligeledes åbenbart, at en sekundær transporthaver, som kender karakteren af det sikrede skyldsforhold på forprioriteten, ikke kan have en berettiget forventning om, at hovedentreprenøren overhovedet vil løbe risikoen for den nævnte virkning.

#### 2.11.7 Andre kreditudvidelsesstilfælde

Som beskrevet ovenfor er det først og fremmest et aftalesfortolkningsproblem, om den primære transporthaver kan udvide kreditten til skade for en sekundær. Selv om hverken aftalesfortolkning eller den ovenfor gengivne deklaratoriske regel giver den primære ret til kreditudvidelse, kan en sådan ret følge af almindelige kreditudvidelsessynspunkter.<sup>59</sup> På dette sted skal de enkelte tilfælde blot omtales kort:

For det første kan den primære transporthaver ved kreditudvidelsen være i god tro om den sekundærer ret, og i så fald kan kreditten udvides med prioritet forud for den sekundære. Har den primære transporthaver modtaget meddelelse om den sekundærer indbrud, er den primære i forhold til pantsætter ikke legitimeret til at udvide kreditten til skade for den sekundære. Det er imidlertid ikke et krav, at den sekundære ved

58. Jf. således *Bent Iversen*: Prioritetsstillingen s. 27 f. og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 219, hvorefter der »formentlig [må] kræves et særlig klart grundlag for at antage, at afbrydelse af et bestående kreditmellemværende har været tilsligtet. Tilsvarende hedder det hos von Ebyen: Panterettigheder s. 295, at det har formodningen imod sig, at pantsætteren har villet fraskrive sig retten til at trække kassekreditten op til dennes maksimum, og denne formodning bør »formentlig i almindelighed« blive udslagsvende.

59. Om fortrensret for særlige krav kan henvises til *Bent Iversen*: Prioritetsstillingen s. 173 ff. om ejerpante breve.

formelig underretning, jf. GBL § 31, sikrer sin ret – selv om dette selv-følge er anbefalelsesværdigt. Imidlertid vil også viden eller burde-viden hos den primære over for den sekundære ret bevirket, at pantsætter ikke er legitimere over for den primære, jf. GBL § 29, således at der ikke kan ske kreditudvidelse på forprioriteten. Om det lignende kreditudvidelsesproblem ved pant i ejerpantebreve kan henvises til U 1979.566 H og U 1979.569 H.

Før det andet har den primære fortrinsret for visse »automatisk« opstående krav, der er omfattet af pantsætningsaftalen. Der kan eksempelvis være tale om fortrinsret for renter, omkostninger og provisioner samt andre krav, der flyder af den pantsatte fordring. Vanlig har den primære tillige sikkerhed på førsteprioriteten for sagsomkostninger, som påløber i forbindelse med tvangsinddrivelse af den pantsatte fordring. Uanset om de nævnte krav opstår efter det tidspunkt, hvor den primære fik kundskab eller burde-viden om den sekundære ret, går de forud for indbrudspantet.

Før det tredje har den primære fortrinsret for krav, som stilles på eventualforpligtelser – f.eks. kautions- og garantiforpligtelser – som den primære transporthaver hæftede for, inden han fik kundskab til eller burde-viden om indbruddet. Eksempelvis har en primær transporthaver (P) i god tro om den sekundære ret fået sikkerhed for regreskrav mod en hovedentreprenør i anledning af, at P har garanteret bygherren for, at en entreprenors arbejde er mangelfrit. Gælder AB 92 for entreprisen, og har den sekundære transporthaver fået sikkerhed for et vedkommende krav, som opfylder betingelserne i § 5, stk. 2, kan den primære transporthaver ikke udvide kreditten til skade for den sekundære som følge af, at en byggeriet uvedkommende eventualforpligtelse aktualiseres.

Før det fjerde følger det forudsætningsvis af dommen refereret i U 1987.374 V, at den primære transporthaver til trods for ond tro om indbruddet på forprioriteten kan betale til pantsætter, i det omfang betalingerne er »nødvedig for at undgå særlig risiko eller ulempe for [bygge-riets] gennemsærelse. I U 1987.374 V hævdede den primære transporthaver – hovedentreprenørens pengeinstitut – at en gældssudvidelse kunne ske til skade for en sekundær transporthaver, idet gældssudvidelsen havde været »nødvedig«. Til støtte herfor anførtes alene, at de træk på kreditten, der havde skabt gældssudvidelsen, skyldtes en række betalinger for leverancer eller arbejder, som lå forud for den del af den sekundære transporthavers arbejde, som den sekundære transporthaver efter hovedentreprenørens konkurs ikke fik betaling for. Vestre Landsret fandt imidlertid ikke, at gældssudvidelsen som følge heraf kunne anses for nødvendig, ligesom landsretten heller ikke fandt, at der i øvrigt var

påvist konkrete omstændigheder, som gjorde de enkelte betalinger nødvendige. Det fremgår klart, at nødvendighedsynspunktet konkret led skibbrud blev afvist ved U 1987.374 V, men at synspunktet manglende bevisforelse for som følge af den primære transporthavers manglende bevisbyrden for udvidelsens nødvendighed. Det følger af dommen, at primære transporthavers. Den generelle risiko for byggeriets standsning som følge af undladte betalinger for arbejder og leverancer forud for den efterstillede arbejder og leverancer er i så henseende ikke tilstrækkeligt bevis. Ved U 1987.374 V blev det fastslættet, at den fortrensstillede transporthaverses kreditudvidelse forudsætter bevis for, hvilke konkrete omstændigheder der har gjort de enkelte betalinger nødvendige, f.eks. ved en redegørelse for de overvejelser, der måtte have ligget til grund for vurderingen af betalingernes nødvendighed.

Om byggeriforhold kan endvidere henvises til U 1908.74 H, hvor det blev fastslættet, at en sagfører, som havde sikkerhed i et pantebrev i en fast ejendom (under opførelse), havde fortrensret for sit fulde tilgodehavende med prioritet forud for en udlægshaver, hvis udlæg var foretaget inden byggeriets afslutning. I Højesterets præmisser hedder det, at den primære panthavers fortrensret var nødvendig for at sikre, at han fik fuld dækning for sine forstrækninger til byggeriet. Dommen synes at kunne tages til indtægt for en fortrensret for gældsudvidelse, som er nødvendig for at forbedre den pantsatte ejendom og dermed den primære pantsæters sikkerhed.<sup>60</sup> Dette kan tillige være i den sekundærers egen sikkerhedsmessige interesse, men det er formentlig også legitimt at fortsætte kreditten af hensyn til andre rettighedshavere i byggeriet.

I U 1979.566 H og U 1979.569 H – der begge vednører håndpant i ejerpantebreve og ikke angår byggeriforhold – udtales det, at der kan ske kreditudvidelse, hvis det er nødvendigt til imødegåelse af tab for panthaver eller i øvrigt til varetagelse af andre interesser end skyldnerens. Den nævnte formulering må forstås som en almindelig retsgrundsatning, der som udgangspunkt også finder anvendelse på kreditudvidelsesproblemets, når den primære panthaver har sikkerhed i andre aktiver, f.eks. en simpel fordring. Dommeerne gør med deres generelle formulering ikke udtommende op med kreditudvidelsesproblemet, men giver dog anledning til to væsentlige slutninger. For det første følger det af de citerede domspremisser, at hensynet til pantsætteren ikke kan begrunde en kreditudvidelse på forprioriteten. Pantsetterens (f.eks. en hovedejere/treprenør) interesse i færdiggørelse af et byggeri – finansieret over en sikret byggekro-

60. Jf. Bent Iversen: Prioritetsstillinger s. 177 og i samme retning von Eyben: Panterettig. heder s. 297.

... givet ikke i sig selv panthavet (f.eks. hovedentreprenørens pengesum) nogen ret til kreditudvidelse. Noget andet er, at pengeinstitutet qua sin sikkerhed i entreprenøren selv kan have en sådan interesse i byggeriets færdiggørelse, at kreditudvidelsen til den primære transporthaver nok kan begrunde en kreditudvidelse på forhånd, men at dette hensyn skal have betydelig vægt (jf. ordet »nødvendige« til omstændighede af tab for panthaver). Den primære transporthavers almindelige forsættelighed i at kunne fortsette en kredigtgivning kan med andre ord ikke begrunde en fortrinsret. Som det i denne sammenhæng mest praktiske eksempel således ikke er pengeinstitutets interesse i at fortsætte med at yde en entreprenør byggekredit mod henblik på forrentning heraf.

## 2.12 Oprykningsret

Dette afsnit vedrører den mulige forbedring af den sekundære sikkerhed som følge af kreditnedbringelse på forprioriteten – den såkaldte oprykningsret. Spørgsmålet om oprykningsret, når det pantsatte er en fordring – eller for den sags skyld en løsoregenstand – er ikke reguleret af lovregler. I litteraturen behandles problemet normalt under ét for de to aktivtyper.

Det er almindeligt antaget i nyere teori, at en efterpanthaver som deklaratorisk regel har oprykningsret, når gælden på forprioriteten nedbringes.<sup>61</sup>

Den nævnte deklaratoriske regel om oprykningsret er ikke til hinder for, at en panteret på forprioriteten ombyttes med en anden. En sekundær transporthaver i en enterprisesum kan således ikke modstætte sig, at hovedentreprenøren, der har givet sit pengeinstitut (P1) primær transport til sikkerhed for en byggekredit, skifter til et andet pengeinstitut (P2) og i den forbindelse aftaler, at P2 – efter indfrielse af P1 – skal overtake P1's plads på forprioriteten.<sup>62</sup> Dette resultat følger af den såkaldte ombytningslære, som indebærer en undtagelse til oprykningsretten, derved at pantsætter på visse betingelser kan ombytte panteretten på forprioriteten. Betingelserne er, at der skal være såvel reel som formel samtidighed (sammenhæng) mellem indfrielsen af den oprindeligt sikrede fordring og stiftelsen af den nye fordring og panteretten herfor. Det foreligger i hvert fald reel sammenhæng, hvis den oprindelige fordring er indfriet mod provenuet fra den nye kredit. En kortere tidsmæssig forskydning mellem optagelsen af den nye kredit og indfrielsen af

61. H. Christensen og Rørdam: Pant s. 328.

62. H. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringret s. 328.

den gamle må antagelig tillige accepteres. Det siger at forelægge formel sammenhæng, hvis aftalen om sikkerhed for den nye kredit på forprio-  
riteten er indgået inden indfrielsen af gælden på forprioriteten.<sup>63</sup>

Det folger af den klassiske ombytningslære, at en panthaver, der ikke  
tilbage som følge af en abstrakt respektklausul, ikke har oprykningsset.  
En abstrakt respektklausul, der eksempelvis helt generelt lyder på res-  
pekt af 1 million kr., indebærer således, at en sekundær transportha-  
ver ikke rykker op, når gælden på forprioriteten nedbringes. Anderledes  
ved en individuel respektklausul, dvs. en klausul, der vedrører en be-  
stmidt kreditor. Abstrakte respektklausuler forekommer dog i praksis  
overordentlig sjeldent ved byggeritransporter, der vil angive den forud  
prioriterede transporthavers identitet. Den praktiske hovedregel bliver  
dermed oprykningssret for den sekundære.

Se til illustration U 1981.212 SH (om pant i lmare), der korrekt nægtede oprykning.  
Dommen er imidlertid forkert begrundet, idet det i præmisserne holdes, at der ikke var  
aftalt oprykningssret for efterpanthavera. Begrundelsen burde have været, at efter-  
panthaveren respekterede et ejerpantebrev på forprioriteten, og at et sådant må lig-  
stilles med en abstrakt respektklausul, der ikke udlosser oprykning.

Hvis først en efterpanthaver er rykket op, er den almindelige regel, at  
tilgodehavender, som forpanthaver herefter erhverver under sikkerhe-  
den, står tilbage for den således oprykkede efterpanthaver. Reglen er  
dog kun et udgangspunkt, som i øvrigt ofte må anses for fraveget ved  
entreprenørtransporter. Som et eksempel fra *Lars H. Kristensen*: Er-  
hvervsfinansieringsret s. 140 kan nævnes følgende tilfælde: Den primæ-  
re transporthaver er et pengeinstitut, som af HE har fået transport på  
entreprisesummen (dvs. kravet mod BH) til sikkerhed for en byggekred-  
dit. HE's gæld til P varierer i størrelse, idet gælden stiger ved HE's træk  
på byggekreditten, mens gælden nedbringes ved BH's betalinger, der f.eks. sker løbende a conto i takt med fakturering. Som anført i afsnit  
2.11.6 gælder der en formodning imod, at den sekundære er tillagt ind-  
brudsrioritet, når der mellem pantsætter og panthaver består et løben-  
de skyldsforhold, som f.eks. en kassekredit eller en byggekredit. I det  
omfang denne formodning bliver afgørende for løsningen af indbruds-  
problemets, må den også blive afgørende for virkningerne af opryk-  
ningsretten. Når det som nævnt ikke har været tilsigtet at tillægge den  
sekundære indbrudsrioritet, kan den sekundære heller ikke som følge  
af oprykning blokere for kreditudvidelse. Den oprykkede må altså tåle

63. Jf. Blok i U 1986 B s. 82.

Afrechningsdokumenter på sorprioriteten i samme omfang, som hvil oprykning  
pås var sket.

### 3. Factoring

#### 3.1. Indledning

Begrebet »factoring« bruges om en kreditsælgende virksomheds systematiske overdragelse af sine kundefordringer til et factoringsselskab (eventuelt et pengeinstitut). Denne overdragelse kan ske med henblik på finansiering af virksomheden eller med henblik på administration af virksomhedens debitorportefølje. Dette afsnit omhandler factoring som finansieringsform, idet der kun vil blive gjort enkelte bemærkninger om den ellers nok så praktisk vigtige debitoradministration.

Ved en »systematisk overdragelse« af kundefordringer forstås, at virksomheden har givet factoringsselskabet et forhåndstilsagn om overdragelse af enten hele sin debitormasse eller dog af samtlige fordringer inden for bestemte varegrupper eller geografiske kundeområder. Det er kendtliggende for de arrangementer, der behandles her, at virksomheden har pligt til at overdrage de af aftalen omfattede fakturasfordringer til factor, og at factor som udgangspunkt har pligt til at finansiere virksomheden i et omfang, som afhænger af mængden af overdragne fakturasfordringer.

I et factoringarrangement indgår tre aktører, og man genkender heri figurerne fra gældsbrevslovens kapitel 3: Skyldneren, overdrageren og erhververen. I dette afsnit bruges følgende betegnelser: (1) Den kreditsælgende virksomhed betegnes »virksomheden« eller »overdrageren«. (2) Virksomhedens kunder betegnes »(faktura)skyldnerne«, »debitorerne« eller »køberne«. (3) Den virksomhed, som erhverver kundefordringerne, betegnes »factoringsselskabet« eller »factor«.

Principielt kan debitorerne for de overdragne fordringer være enten erhvervsdrivende eller forbrugere. I dette afsnit forudsættes debitorerne at være erhvervsdrivende, hvilket også er det almindelige i praksis. De særlige kreditaftaleretlige problemer, der opstår, når debitor for en overdraget fordring er forbruger, behandles altså ikke.

I praksis reguleres et factoringforhold af i hvert fald tre dokumenter, selv om variationer kan forekomme: For det første en »basisaftale« eller »rammeaftale«, som regulerer forholdet mellem virksomheden og factor. For det andet et antal overdragelseserklæringer vedrørende de omfattede fordringer. For det tredje en meddelelse (denunciation), jf. GBL § 31, som er påtrykt hver enkelt faktura, og som går ud på, at faktura-

fordringen er overdraget (og som typisk tillige vil præcisere, at betaling for fremtiden skal ske til factor).

I kontraktspraksis er factoring ikke noget entydigt begreb. Nældes bruges factoringbetegnelsen om en række vidt forskellige funktioner af henholdsvis administrativ og finansieringsmæssig art.

Factoringselskaberne udbyder et sortiment af »produkter«, der ofte er opbygget trinvist og eksempelvis omfatter følgende, jf. Lars H. Kjær stensen: Erhvervsfinansieringsret s. 143:

- 1) Inddrivelse af virksomhedens udestående kundefordringer.
- 2) Varetagelse af virksomhedens debitoradministration, herunder førelse af kundeboholderi mv.
- 3) Finansieringsvirksomhed, enten ved belåning (dvs. at factor yder virksomheden kredit mod at få sikkerhed i kundefordringerne) eller ved køb (med eller uden regres mod virksomheden i tilfælde af debitorernes manglende betalingsevne).
- 4) Risikoafdækning, dvs. afdækning af virksomhedens risiko for tab på kundefordringer.

I det følgende samles opmærksomheden om de tilfælde, hvor factoringarrangementet går ud på sikkerhedsstillelse med fakturafordringer. Med sikkerhedsstillelse ligestilles tilfælde, hvor overdragelsen er formuleret som et køb, men med regres mod virksomheden i tilfælde af skyldnerens manglende betalingsevne – et sådant »køb« er nemlig reelt en pantsætning.

De basale omkostninger ved et factoringarrangement medfører, at virksomhedens årsomsætning som tommelfingerregel skal være på mindst 3-5 millioner kr., mens fakturagennemsnittet skal være 3.000-4.000 kr., for at factoring kan betale sig.

For virksomheder, som ikke kan opfylde disse krav, udbyder factoringselskaberne forskellige specialløsninger. Et eksempel på en sådan specialløsning er såkaldt »bulk« eller »minifactoring«, hvor fakturaskyldnerne betaler til factor, men hvor debitoradministrationen (herunder bogføring og rykkerprocedure) forbliver hos virksomheden. Ifølge en sådan factoringaftale vil factoringselskabet i praksis have krav på, at virksomheden løbende overfører data fra kundeboholderiet. Formålet hermed er, at factor sættes i stand til at kontrollere, at det aftalte forhold mellem sikkerhed og kredit overholdes. Se også bemærkningerne om nydannelsen fordringspant, jf. TL § 47 d, nedenfor i afsnit 4.

Det vil normalt være et krav i factoringaftalen, at fordringerne har en "kortere løbetid, f.eks. højest 90-120 dage (men ofte mindre). Årsagen her til er, at en fakturamasse alt andet lige udgør en bedre sikkerhed, jo som mulige ulemper ved factoring fremhæves ofte tre:<sup>64</sup> For det første udøber faktoring, at en nedgang i omsætningen straks markeres på virksomhedens likviditet. Indtræder en uventet omsætningsnedgang, før virksomheden ikke den »stødpude«, som normalt ligger i en portefeuille af debitorer, der har købt på kredit, og virksomheden har dermed kortere tid til en eventuel omstilling ved vigende afsætning. For det andet nævnes undertiden, at factoring reducerer den direkte kontakt mellem virksomheden og dens kunder, efter at varen er solgt. Denne virkning indtræder særligt i forhold til kunder, som ikke betaler rettidigt, og hos hvem factor opkraver beløbet i overensstemmelse med den aftalte rykkerprocedure. For det tredje nævnes det »imageproblem«, der er en følge af, at dele af erhvervslivet muligvis opfatter factoring som et signal om anstrengt økonomi.

### 3.2 Forholdet mellem factor og virksomheden

#### 3.2.1 Inkasso

I praksis aftales det næsten undtagelsesfrit mellem virksomheden og factoringsselskabet, at virksomhedens debitorer ved forfalstid skal betale til factor. En fakturaskyldner har dog kun en sådan betalingspligt, hvis han hverken vidste, at virksomheden ikke længere havde ret til at modtage betaling eller ikke har udvist den agtpågivenhed, som forholdene krevede, jf. GBL § 29. Det må antages, at en simpel meddelelse, jf. GBL § 31, til fakturaskyldneren om, at fordringen er »overdraget« eller lignende, er tilstrækkelig til at udrydde virksomhedens betalingslegitimation. Det er altså ikke noget krav – men en hensigtsmæssig fremgangsmåde – at det over for fakturaskyldneren præciseres, at betalinger for fremtiden skal erlægges til factor.

Factoringkontrakten kan beskrive inkassohvervet mere eller mindre detaljeret. Eksempelvis hedder det blot, at »factoringsselskabet påtager sig at rykke for og indkassere virksomhedens kundes fordringer, i det omfang fordringerne er omfattet af factoringkontrakten«. En mere detaljeret rykkerprocedure kan gå ud på, at factor har pligt til at udsende en første rykker inden 14 dage efter forfalstid, en anden rykker inden yderligere 7 dage osv. I praksis lader factor normalt virksomheden om

<sup>64</sup> Jf. Finansjura s. 569 f.

at afgøre, om en fordring efter forgaves rykkerprocedure skal forfølges ved retslig inkasso med heraf følgende omkostninger for virksomheden.

Et praktisk spørgsmål er, hvem – virksomheden eller facturingselskabet – der har ret til at indremme en fakturaskyldner henstand. Virksomheden har den gode, fremtidige kunderelation at tænke på, mens facturingselskabet måske er en mere bastant kreditor. Den deklaratoriske regel er, at virksomheden skal have factors samtykke til henstand, hvis factor har overtaget kreditrisikoen, eller hvis fordringen er overdraget til eje eller til sikkerhed, jf. generelt om henstandsgivelse ovenfor i afsnit 1.7.1. Undertiden ses det dog, at virksomheden i tilfælde af overdragelse til sikkerhed er bemyndiget til selv at tage stilling til henstand på fakturaer på op til f.eks. 10.000 kr.

For udecelse af inkassovirksomhed gælder lovbg. nr. 1018 af 19. september 2014, hvortil henvises. Facturingselskaber er bl.a. omfattet af lovens krav om »god inkassoskik«, hvilket bl.a. indebærer, at det ikke er tilladt at true med udleggsforretning, hvis der ikke er noget udleggsfundament, at true med konkurs, uden at det er aktuelt, at true med lønindeholdelse, som ikke er mulig, eller at true med anmeldelse til et kreditoplysningsbureau, uden at registreringsbetingelserne er opfyldt. Kravet om god inkassoskik indebærer endvidere et forbud mod chikanes forfolgelse (f.eks. ved idelig personlig opsøgen, telefoneren og brevskrivning) samt et forbud mod opsigtsvækkende inkasso (f.eks. i form af påtegning på breve om »sidste advarsel«, uniformerede inkassatører eller inkassomærkede biler).

### 3.2.2 Finansiering

Det er allerede nævnt som kernen i de factoringarrangementer, som behandles her, at factors finansiering af en virksomhed sker på grundlag af virksomhedens overdragelse af udestående kundefordringer. Ved overdragelsen udbetalter factor et beløb til virksomheden, eksempelvis som udgangspunkt 80 % af fakturaens pålydende. De resterende 20 % – undertiden kaldet »spærringen« – tilbageholdes af facturingselskabet, ofte således at et til spærringen svarende beløb godskrives virksomheden på en såkaldt sikringskonto, jf. herom nedenfor.

Det er ikke uden videre alle fordringer, som virksomheden overdrager, der danner grundlag for finansiering. Factoringaftalen vil indeholde bestemmelser om beregning af et såkaldt »finansieringsgrundlag« eller »fakturabelåningsgrundlag«, hvorved forstår den del af den pålydende fakturamasse, der kan danne grundlag for kreditgivning. Som eksempler på fakturaer, der i praksis ikke indgår i fakturabelåningsgrundlaget kan nævnes (1) fordringer, mod hvilke der er fremsat indsi-

givet. (2) Fordringer mod usolide skyldnere, (3) fordringer, der overstiger en nærmere angiven størrelse i forhold til enkeltkunder, (4) fordringer mod virksomhedens nærtstående, herunder koncernforbindelser, (5) fordringer, hvor modydelsen ikke er erlagt, (6) fordringer, som faktor skønner er uegnede til belåning.

Den under (6) nævnte mulighed for faktor for at undlade at belåne fakturafordringer, betegnes faktors »udskydelsesret«. Ofte er udskydelsesretten formuleret så bredt, at factoringsselskabet efter den anvendte ordlyd får fuldstændig frit med hensyn til at bestemme det finansieringsgrundlag, som giver virksomheden ret til at fordré kredit. Så vidt gældende bestemmelser må dog utvivlsomt fortolkes indskrænkende, således at factoringsselskabet kun kan udnytte udskydelsesretten, hvis der er en særlig begrundelse herfor. Det kan således navnlig komme på tale at udnytte udskydelsesretten, hvis der er grund til at frygte, at det fulde fakturabeløb ikke vil blive betalt – f.eks. kan der være tale om, at det solgte er behæftet med mangler, eller at fakturaskyldneren er insolvent. Det kan imidlertid også være berettiget at udnytte udskydelsesretten, hvis der er tale om, at fakturaen lyder på et bagatelbeløb, at factoringsselskabet tidligere har haft problemer med skyldneren, eller at skyldnerens debetsaldo er blevet for stor i forhold til hans kreditværdighed.

Den kredit, som factoringsselskabet yder, vil som andre kreditter selvagt være beløbsmæssigt begrænset. En almindelig kassekredit er helt enkelt begrænset ved angivelse af et maksimumsbeløb, men ved factoring er forholdet mere kompliceret, idet der her yderligere stilles bestemte krav til forholdet mellem den ydede kredit og factoringsselskabets sikkerhed. Som ét eksempel kan nævnes aftalevilkår om, at den til enhver tid ydede kredit ikke må overstige 80 % af det til enhver tid værende fakturabelåningsgrundlag. Som et andet eksempel kan nævnes aftalevilkår om, at indstændet på en sikringskonto til enhver tid mindst skal udgøre 20 % af den ydede kredit.

### 3.2.2.1 Sikringskonto

I factoringsselskabernes kontraktspraksis anvendes betegnelsen »sikringskonto« i forskellige betydninger. Den hermed skabte uklarhed om, hvad sikringskontos saldo egentlig udtrykker, har angiveligt været medvirkende til, at arrangementerne tilrettelægges uden sikringskonto, jf. nedenfor i afsnit 3.2.2.2. I det følgende omtales to måder at anvende en sikringskonto på.<sup>65</sup>

65. H. om emnet også Lasse Hejlund Christensen: Fremtidige fordringer s. 142 ff. og Finansiering s. 574 ff.

(1) Den første af de to sikringskontomodeller indebærer, at der oprettes i hvert fald tre konti hos facturingselskabet. For det første en konto, hvorpå de belastede fakturaer bogføres (her benævnt »fakturakonto«). For det andet en konto, hvorpå facturingselskabets kreditgivning til virksomheden bogføres (benævnt »mellemregningskonto« eller »fakturabelåningskredit«). For det tredje en konto, hvorpå fakturamassens friværdi bogføres (benævnt »sikringskonto«). En fakturas behandling på de nævnte konti kan f.eks. foregå som følger: Facturingselskabet belåner for virksomheden en faktura på 10.000 kr. med en løbetid på tre måneder. Det fulde fakturabeløb på 10.000 kr. indsettes på fakturakontoen. Af fakturabeløbet udbetales 8.000 kr. (80 %) straks til virksomheden, og dette beløb trækkes på mellemregningskontoen. Den resterende del af fakturabeløbet på 2.000 kr. – 20 % af fakturabeløbet – godskrives virksomheden på sikringskontoen.

Hvis skyldneren betaler til forfaldstid, neutraliseres de ved belåningen foretagne posteringer. På fakturakontoen trækkes 10.000 kr. På mellemregningskontoen indsettes 8.000 kr. til nedbringelse af kreditten. Fra sikringskontoen udbetales de tilbageholdte 2.000 kr. til virksomheden. Virksomheden har naturligvis kun krav på at få de 2.000 kr., hvis sikringskontoen har den krævede størrelse i forhold til kreditten. I det forenklede eksempel er der bortset fra, at virksomheden skal betale renter. Dette kan principielt foregå ved, at factor tilbageholder rentebeløbet i de 2.000 kr., som virksomheden som udgangspunkt har krav på. Eller rentesatsen f.eks. 10 % og kreditiden på fakturabeløbet tre måneder, kan det være aftalt, at virksomheden kun får udbetalt 1.800 kr. fra sikringskontoen (= 2.000 kr. med fratrag af 10 %'s rente af 8.000 kr. i tre måneder).

Hvis skyldneren ikke betaler til forfaldstid (eller inden en vis aftalt tid herefter), kan fakturaen ikke længere danne grundlag for kreditgivning. Det samlede fakturabeløb på 10.000 kr. (med tillæg af renter) vil deraf blive trukket på sikringskontoen. Situationen kan nu være den, at sikringskontoen ikke længere har den krævede størrelse i forhold til kreditten. Dette kan der »repareres« på, enten ved at gælden nedbringes, eller ved at sikkerheden øges. Facturingselskabet kan opnå en nedbringelse af gælden, enten ved at selskabet tilbageholder indkomne fakturabeløb, indtil tabet er dækket ind, eller ved at det manglende beløb indbetales kontant af virksomheden (hvorefter fakturaen eventuelt overføres til en »konto for ikke-finansierbare fakturaer« eller tilbageshores til virksomheden). Facturingselskabet kan opnå en forægelse af sikkerheden på den måde, at spærringen på fremtidige fakturasfordringer foreges. Denne fremgangsmåde indeholder imidlertid et element af sikkerhedsstillelse

for gennemgående fremgangsmåden kan have omstodeseunse-  
rige konsekvenser for factoringselskabet, hvis virksomheden går konk-

(2) Sikringskontoen kan alternativt anvendes til alle posteringer mellem virksomheden og factoringselskabet. Dette indebærer, at både faktura- og overdragelser og betalinger føres over denne konto. Ved pantsættning af en faktura på 10.000 kr. »hæves« et tilsvarende beløb på fakturabelå-ningskreditten, hvorefter dette beløb »indsættes« på sikringskontoen. Fra sikringskontoen udbetales herefter 8.000 kr. til kunden, mens de resterende 2.000 kr. – benævnt virksomhedens »resttilgodehavende« – først kommer til udbetaling, når fakturaskyldneren betaler.

### 3.2.2.2 Arrangementer uden sikringskonto

Som nævnt indledningsvis i det foregående afsnit har usikkerheden om, hvilken »sikringskontos« saldo egentlig udtrykker, angiveligt været medvirkende til, at ikke alle factoringselskaber opererer med en sådan konto. I stedet indgås en aftale om to kreditloft: Dels et beløbsmaksi- mæret kreditloft, dels et kreditloft som indebærer, at den af factoringselskabet ydede kredit højst må udgøre typisk 80 % af den samlede sum af fakturuer, som selskabet har godkendt til finansiering (det såkaldte fakturabelåningsgrundlaget).

En fakturas »passage« gennem et sådant system kan – forenklet – beskrives som følger: Factoringselskabet belåner en faktura på 10.000 kr. med en løbetid på tre måneder. Fakturabeløbet på 10.000 kr. indsættes på fakturakontoen, mens 8.000 kr. (80 % af fakturabeløbet) udbetales til virksomheden over mellemregningskontoen. Når fakturaen betales, fjernes fakturaen på 10.000 kr. fra fakturakontoen. Af det indkomne beløb »indsættes« 8.000 kr. på mellemregningskontoen, hvilket indebærer en tilsvarende nedbringelse af kreditten. Differencebeløbet på 2.000 kr. (eventuelt med fradrag af factors rentekrav på 200 kr. – forudsat renteti som før er 10 % p.a.) udbetales til virksomheden over mellemregningskontoen. I de tilfælde, hvor fakturaen ikke betales, udgår den af fakturabelåningsgrundlaget, der altså reduceres med det fulde beløb på 10.000 kr. Dette kan indebære, at kreditten kommer til at overstige det aktuelle maksimum i forhold til fakturabelåningsgrundlaget. Er dette tilfældet, vil factoringselskabet efter aftalens nærmere bestemmelser have krav på, at virksomheden indbetaler det manglende beløb. Alternativt kan beløbet dækkes ind i forbindelse med senere kundeindbetalinger (som tilbagesholdes) eller i forbindelse med senere fakturapantsættninger (på hvilke spærringen forhøjes – hvilket sidste kan have omstodelses-

mæssige konsekvenser for factoringselskabet, hvis virksomheden går konkurs).

### 3.3 Omsanget af factors panteret

Det er først og fremmest factoringaftalen, som afgør omfanget af factors panteret. I aftalen kan det eksempelvis hedde, at factoringselskabet har pant i virksomhedens »fakturakrav«, »kundefordringer« eller »samtlige rettigheder i henhold til købekontrakterne«. Factoringelskabet har med disse formuleringer naturligvis først og fremmest pant i virksomhedens krav på udestående købesummer mv. Sikkerheden omfatter både sorfaldne og usorfaldne krav og såvel tidsfæstede som ordinære *afdrag*. Sikkerheden omfatter uden særlig aftale retten til at gøre en eventuel *sorfaldsvirkning* gældende. Om pantsætter som deklatorisk regel bevarer retten til at kræve renter (pantets frugter) indtil faktor – i tilfælde af pantsætter misligholdels af det sikrede skyldsforhold – er antagelig tvivlsomt, jf. nærmere ovenfor i afsnit 1.2.3. I praksis bør det derfor udtrykkeligt fremgå af fakturapantsætningsaftalen.

En fakturasordring kan alt efter aftalen mellem virksomheden og skyldneren være sikret ved *ejendomsforbehold*. Den solgte genstand kan i sådanne tilfælde alt efter det solgtes art og værdi være et interessant sikringsobjekt for factoringselskabet.

I *forholdet mellem virksomheden og factoringselskabet* kan det selv sagt være aftalt, at factors sikkerhed omfatter ejendomsforbeholdsgenstanden. Dette må imidlertid også være den deklatoriske regel, således at factor har ret til at gøre ejendomsforbeholdet gældende, selv om intet er aftalt herom. En forklaring på denne faste deklatoriske regel ligger lige for: Et ejendomsforbehold er en sikkerhedsret, som kun kan gøres gældende af – og kun har værdi for – dén, som har retten til at gøre den sikrede fordring gældende. Et ejendomsforbehold begrunder intet pengekrav mod dén, som ejendomsforbeholdet haves over for (ejendomsforbeholdsøberen).

Om tinglig sikkerhed som accessorisk medfølgende ved fordringsoverdragelse kan henvises til *Julius Lassen: Haandbog i Obligationsretten, Almindelige Del, 3. udg. 1917 s. 553*: »Transporten antages, naar ikke andet er aftalt, at omfatte alle Forderingers Fortrinsrettigheder, saasom Privilegium i Konkurstilfælde, og Akcesorier (f.eks. Pant, Kaution...)«. Se også *Henry Ussing: Obligationsretten, Almindelig Del, 4. udg. (1967)* ved *Anders Vinding Kruse* s. 222. Se med en tilsvarende formulering som *Julius Lassen* ovenfor *Bernhard Gennar: Obligationsret, 4. Del (1994)* s. 54 om sikkerhedens stilling ved overdragelse af den sikrede fordring: »...medmindre andet er aftalt. [gæ-

af den samme regel [fortrinsretten medfølger], som for konkursprivilgium i KL § 97. Den nævnte bestemmelse omhandler overdragelse og overførelse af krav, der i konkurs er stillet bedre end efter ligerangsprincippet som fastsat i KL § 97, idet det i KL § 99 hedder: »Ved overdragelse eller anden overførelse af et fortrinsberettiget krav [irigt konkursretten] kravet. Den helt tilsvarende almindelige grundsetning er dog medfølget i solovens § 71, som lyder: »Ved overdragelse eller anden overgang af krav, der er sikret ved sponteret, overgår sponteretten til den nye fordringshaver. Nærmere om realgrundelsen i almindelighed i form af finansieringshensyn (hvor det synspunkt, at bedst mulig sikkerhed giver bedst mulige kreditvilkår) kan henvises til *Lilien: Noter til panteretten* (1961) s. 15. Se også *Priben Lynge: Negotiationsdokumenter* (1972) s. 72-73. Se endelig *Martinussen: Forholdet mellem panteretten og det sikrede kravet* (2010) s. 31 og s. 408. – Samme resultat antages af *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten* s. 190, der dog – i tilfælde, hvor fordringen er sikret ved ejendomsforbehold – anvender en ganske anden begrundelse end den traditionelle, nemlig at »pant i fordringen også [omfatter] det, der i givet fald vil træde i stedet for hundingen: Salgsgenstanden.« Citatet er udtryk for den opfattelse, at ejendomsforbeholdet er et surrogat for fordringen og altså ikke som normalt og helt ukontroverselt antaget et *accessorium*, jf. f.eks. *Lassen ovenfor loc. cit.* i 1917 (om sikkerhedsrettigheder generelt). Se i øvrigt nærmere nedenfor, hvor det viser sig, hvilke fejl der videre følger af opfattelsen af ejendomsforbeholdet som surrogat for den fordring, som forbeholdet skal sikre i forbindelse med en pantsætning af fordringen.

I forholdet mellem factor og virksomhedens retsforfolgende kreditorer medfører den nævnte sammenhæng mellem fakturafordring og ejendomsforbehold, at kreditorerne må respektere factoringselskabets ret, uden at det er nødvendigt, at seiskabet denuntierer ejendomsforbeholdskeberen om, at sikkerhedsretten i ejendomsforbeholdsgenstanden er overdraget.

Se dog anderledes *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten* s. 190, hvor det hedder: »Denunciationen skal præcisere, at det ikke blot er tilgodehavendet, der er transporteret, men alle rettigheder i henhold til kabekontrakten, herunder i givet fald også retten til at tage det solgte tilbage. Det må antages, at det herved også skal præciseres i denunciationen, at tilbagelevering kun må ske efter aftale med eller direkte til transporthaveren. Herved bliver ejendomsforbeoldskeberen en form for »tvungen fuldmægtig« for transporthaveren. Dette tvungne fuldmægtigforhold er nødvendigt, for at transporthaveren kan anses at have en daglig beskyttet håndpanteret i både fordringen og tingene. Ejendomsforbeoldskeberen medvirker herved til at opretholde den rådighedsbetegnelse, der kræves ved håndpant«. Videre hedder det hos *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten* s. 191: »Såfremt den rådighedsber-

velse, som denuntiationen principielt er udtryk for, skal anses for oppe, holdt, må pantsætterens (= ejendomsforbeholdssælgerens) frie rådighed være afskåret, både i henseende til fordringen og i henseende til surrogatet for denne, og heraf følger, at det i denuntiationen nødvendigvis også må angives, at køberen ikke med frigørende virkning kan levere salgsgenstanden tilbage til sælgeren. Der fordres i hvert fald nogen kontrol med, at denne del af denuntiationen (den opretholdte rådighedsabrevelse) også faktisk efterleves.

Udsagnet kan ikke tiltrædes af to grunde: *For det første* er ejendomsforbeholdet ikke et surrogat for den fordring, som ejendomsforbeholdet sikrer (at en tinglig sikkerhed har karakter af accessorium er derimod normalt en fast antagelse, jf. det småtrykte afsnit ovenfor). Ejendomsforbeholdet træder således ikke *i stedet for* den sikrede fordring, men giver netop kun adgang til fortørnsvis fyldestgørelse for den, der også har en fordring at gøre gældende. *For det andet* er factors sikkerhedsret ikke betinget af, at ejendomsforbeholdssælgeren er afskåret fra at råde over ejendomsforbeholdsgenstanden. Factors ret er netop ikke en håndpanteret med deraf følgende krav om effektiv rådighedsberøvelse. Som en konsekvens af de ovenfor anførte synspunkter om ejendomsforbeholdet som accessorisk sikkerhedsret, som altså ikke er nogen håndpanteret, kan det heller ikke tiltrædes, at der gælder et krav om, at factorgroupselskabet skal føre *nogen som helst* form for kontrol.

Dette kan illustreres med et eksempel: En salgsvirksomhed har givet et factorgroupselskab transport på en ejendomsforbeholdskret fakturafordring. Skyldneren er blevet denuntieret om overdragelsen af fordringen, jf. GBL § 31, men denuntiationen nævner ikke noget om ejendomsforbeholdet. Salgsvirksomheden går nu konkurs, og fakturaskyldneren betaler ikke købesummen. Herefter gør såvel konkursboet som factor krav på salgsgenstanden (under opfyldelse af de betingelser, som følger af KAL). - Som ovenfor anført får factorgroupselskabet medhold. Rettet til genstanden må nødvendigt følge retten til fordringen, også når fordringen er værdilos. Forestiller man sig, at konkursboet har retten i behold til ejendomsforbeholdet, vil det være en ret uden indhold, idet konkursboet netop ikke har nogen fordring mod køberen, hvorfør boet ikke kan sige sig fyldestgjort i genstanden. Fordringen tilkommer jo factorgroupselskabet. Alternativet til den korrekte opfatte om, at det er factorgroupselskabet, som kan sige sig fyldestgjort i ejendomsforbeholdsgenstanden, er en antagelse om, at ejendomsforbeholdssælgerne har ønsket at prægne eller opgive sikkerhedsretten. Det må imidlertid have en meget stærk formodning imod sig, at ejendomsforbeholdssælgeren ved overdragelsen har tilsigtet en lempelse af ejendomsforbeholdskeberens pligter i stedet for i forbindelse med sikkerhedsoverdragelsen selv at sige at opnå de bedst mulige kreditvilkår ved at stille den bedst mulige sikkerhed.

Nogen andet er, at det selvagt er hensigtsmæssigt, at underretningen til fakturaskyldneren udtrykkeligt angiver, at factoringselskabet tillige har retten til at gøre ejendomsforbeholdet gældende. Formålet med en sådannet underretning er at modvirke, at en potentiel ukyndig skyldner misbruger retstillingen og leverer genstanden tilbage til salgsvirksomheden, hvorfra den kan forsvinde ad omsætningsvejen.<sup>68</sup> Dette er naturligvis uheldigt, da factors behov for at søge sig fyldest gjort i ejendomsforbeholdsgenstanden netop typisk opstår, når ejendomsforbeholdskontrakten misligholdt sin betalingsforpligtelse og deraf præsumerer, at på økonomisk svage fodder. Men at der kan opstå sådanne særtilfælde af omsætningsekstinktion med hensyn til ejendomsforbeholdsgenstanden – og med økonomisk tab for factor til følge – ændrer ikke retten i GBL § 31, klart må anses for tilstrækkelig sikringsakt, herunder også med hensyn til sikkerheden i ejendomsforbeholdsgenstanden.<sup>69</sup>

Også uden for ejendomsforbeholdstilfælde kan der opstå tvist om retten til genstanden. Hæver fakturaskyldneren berettiget kreditkøbsaftalen med virksomheden, kan man rejse spørgsmålet, om den sikkerhed, factoringselskabet har i fordringen, afløses af en sikkerhed i salgsgenstanden. Der synes at være enighed om, at dette spørgsmål må besvares benægtende.<sup>70</sup> Således kræver pant i løsøre iagttagelse af nogle ganske andre og mere vidigående sikringsakter (tinglysning eller effektiv rådgivelsesberetvise) end pant i fordringer (meddelelse til skyldneren). Hensyn til virksomhedens retsforfolgende kreditorer og godtroende aftale erhververe taler klart imod at anerkende et surrogatpant i varen.<sup>71</sup> De der behandlede tilfælde vedrører retstilstanden, når der er sket overdragelse af en usikret fordring (smh. de ovenfor behandlede tilfælde, hvor der er sket overdragelse af en (ejendomsforbeholds)sikret fordring). Som anført af *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 168 er de to tilfældegrupper væSENSForskellige: »Spørgsmålet, om factoringselskabet kan hævde en ret til varen som følge af, at køber hæver, er et surrogatspørgsmål, (som må besvares benægtende). Spørgsmålet, om factor kan hævde en ret til varen som følge af et mellem køber og sælger aftalt ejendomsforbehold, er et accessoriespørgsmål (som må besvares

68. Ifølge dette problem *Jørgen Nørgaard* i U 1972 B s. 101 ff.

69. Ifølge *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 167.

70. Ifølge *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 167 f. og *Lynge Andersen og Herluf Kreditretten* s. 307 f.

71. Ifølge denne *Berning*: Finansieringsret (1977) s. 234.

bekræftende). – Det kan naturligvis konkret aftales, at factoringsselskabet skal have sikkerhed i genstanden for det tilfælde, at køberen haves. Sikkerhedsretten har i så fald karakter af en panteret. Da køberen som en tredjemand besidder den potentielle pantegenstand, kan sikkerheden etableres som en håndpanteret, derved at faktor giver køberen under retning om panteretten, således at køberen kan gennemføre en effektiv rådighedsberevelse på factoringsselskabets vegne. Formentlig er spørgsmålet uden større praktisk interesse – og den meddelelse, som factoringsselskabet (eventuelt gennem virksomheden) lader tilgå køberen, skal i hvert fald formuleres med omtanke, da den har henblik på en situation, hvor virksomheden er i (væsentlig) misligholdelse (et næppe særligt heldigt signal at sende køberen i den meddelelse, der jo så skal følge i forbindelse med sælgerens opnåelse af finansiering hos factoringsselskabet).

### 3.4 Forholdet mellem fakturaskyldneren og factoringsselskabet

*3.4.1 Indsigelser og modkrav fra virksomhedens side. U 1994.307 V*  
Forskellen mellem på den ene side indsigelser og modkrav og på den anden side modkrav er gennemgået ovenfor i afsnit 1.8.2. Særligt ved factoring belyses problemet af U 1994.307 V:

En møbelfabrik modtog den 8. juni 1990 – i henhold til aftale – en bestilling på et større parti møbler. Møblerne skulle leveres successivt i henhold til en leveringsordning. Den 28. september samme år gav møbelfabrikken sit pengeinstitut transport i modkrav på ca. 224.000 kr., som køberen skyldte for den første leverance, der udgjorde ca. 15 % af den samlede bestilling. Den 5. oktober meddelte køberen pengeinstituttet, at det nævnte beløb ikke ville blive betalt. Baggrunden herfor var ifølge køberen, at møbelfabrikken ikke var i stand til at indkøbe yderligere træ til produktion, at møbelfabrikkens snarlige betalingsstandsnings var forventelig, og at køberen som følge af manglende fremtidige leverancer ville lide et avancetab, der for landsretten blev opgjort til ca. 218.000 kr. Køberen gjorde under sagen over for pengeinstituttet gældende, at kravet var et konnekst modkrav, som skulle behandles efter GBL § 27. Byretten og landstrettens mindretal gav pengeinstituttet medhold med den begrundelse, at køberens blotte formodning om sælgerens udeblivelse med fremtidige leverancer ikke bestegede køberen til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Landsrettens flertal gav ligeledes pengeinstituttet medhold, men lagde vægt på, at leverancerne skulle ske successivt, og at der ikke bestod et sådant afhængighedsforhold mellem sælgerens krav på betaling for den første leverance og køberens erstatningskrav for fremtidige leverancer, at dette kunne begrunde en modregningsudgang over for pengeinstituttet, der forinden erstatningskravets opstæn havde fået fakturakravet overdraget.

Jørg. Løtz. II. Kristensen, *Erhvervsfinansieringsret* s. 201 et dommens grund af at grunde "bestemt ikke indiskutabelt". For det første kunne der næppe indvendes noget imod at opfatte køberens modkvar som værkst. Ifølge dommen var der tale om et køb med "successive leverancer" og betales periodisk i henhold til en og samme aftale om leverancen. En køber, der har forpligtet sig til at aftage en bestemt mængde af varer fordelt over tid, bør ikke stilles indsigelsesmæssigt ringere end en køber, som har påtaget sig at aftage hele leverancen på et bestemt tidspunkt. For det andet kunne der næppe indvendes noget mod den opfattelse, at betingelserne i GBL § 28 rent faktisk var opfyldt. Erstatningskrav i kontrakt anses normalt for opstået på tidspunktet for aftaledatoen.<sup>22</sup> Dette kunne hævdes at gælde for køberens modkvar (erstatningskravet for mistet avance på de senere leverancer). Ifølge denne opfattelse – som Vestre Landsret ikke anlagde – ville modkravet blive opfattet som erhvervet for pengeinstituttet fik krav på købesummen – og dermed ville de tidsmessige betingelser i GBL § 28 være opfyldt (køberens avancetab opstået for betalingsforpligtelsen i anledning af de leverancer, som rent faktisk skete).

#### 3.4.2 Cut off-klausuler

Som nævnt ovenfor i afsnit 1.8.2 kan det være aftalt, at skyldneren ikke over for erhververen kan fremsætte indsigelser og modkrav mod forbrugeren. Sådanne aftaler betegnes cut off-klausuler. I forbrugerkøb er disse klausuler som nævnt forbudt ved præceptiv lovgivning, jf. KAL § 33, stk. 1. I erhvervskøb er cut off-klausuler bindende for skyldneren, hvis de er formuleret med den fornødne klarhed, (1) hvis de kan anses for vedtaget som en del af aftalen, (2) og hvis de ikke konkret har så umiddelige virkninger, at de kan tilsideesettes efter AFTL § 36.

Ansvarsfraskrivelsesklausuler er en type aftalevilkår, hvor der stilles stængt strenge krav i de tre ovennævnte henseender. En ansvarsfraskrivelsesklausul, der afskærer køberen fra at fremsætte f.eks. mangelsindsigelser over for sælgeren, er imidlertid præsumptivt mere byrdefuld for køberen end en cut off-klausul, der afskærer køberen fra at fremsætte mangelsindsigelser over for factoringelskabet.<sup>23</sup> En cut off-klausul afsætter nemlig i modsætning til en ansvarsfraskrivelsesklausul ikke køberen fra at holde sig til sin umiddelbare medkontrahent (sælgeren). Den aftaleretlige censur må deraf antages at være hårdere over for an-

22. Jf. Urteg. Almindelig del, 4. udgave (1967) s. 349.

23. Kallebaeck, *Fremstyrke* s. 583 f.

svarsfraskrivelsesklausuler end over for cut off-klausuler. For en dags mere lempelig vurdering af cut off-klausuler taler også den omstændighed, at cut off-klausulen kan være en betingelse for, at sælgeren kan opnå den refinansiering, som er nødvendig, for at han kan give køberen kredit. Hertil kommer, at kreditsælgerens en gros-finansiering ved betaling af hele fakturamasser alt andet lige vil være billigere end sælgerens detail-finansiering af et enkelt eller enkelte kreditkøb, og at dette i et fungerende marked vil komme kreditkøberen indirekte til gode gennem de kreditomkostninger, som skal betales til kreditsælgeren.

Både ved ansvarsfraskrivelsesklausuler og ved cut off-klausuler måster kreditkøberen dog den »sikkerhed«, som ligger i at være debitor for en (delvis) ubetalt fordring. Der må derfor ved begge aftaletyper stilles strenge krav til klarhed og tydelighed. Det er heller ikke udelukket at tilslidesætte en konkret urimelig klausul efter AFTL § 36, jf. i denne retning U 1998.47 H:

*En aktionær (A) tegnede andele i et leasingprojekt, som byggede på den skattemessige afskrivningsret på containerne, der udlejedes erhvervsmæssigt. I forbindelse med anpartstegningen underskrev A et gældsbrev indeholdende en cut off-klausul, som indebar, at der ikke kunne fremsættes indsigelser over for et pengeinstitut, som fik pan i gældsbrevet. A opfyldte ikke sine forpligtelser i henhold til gældsbrevet, og der indledtes udlægsforretning mod både. Herunder gjorde A gældende, at hun som forbruger var uforpligtet af cut off-klausulen, og at klausulen i øvrigt var ugyldig, jf. AFTL § 36. Højesteret fandt ikke, at A kunne påberåbe sig en stilling som forbruger efter kreditkøbsloven (nu kreditaftaleloven), idet købet af containerne var af erhvervsmæssig karakter. Højesteret lagde herved til grund, at A havde modtaget lejeindtægter og foretaget skattemessige afskrivninger på containerne. Fogedretten havde afvist udlægsforretningen, som det under henvisning til RPL § 501 fundtes betenklig at fremme – bl.a. under hensyn til A's indsigelse om, at cut off-klausulen i gældsbrevet kunne tilslidesættes efter AFTL § 36. Denne afgørelse blev stadfæstet af Højesteret. A havde altså krav på en prøvelse af det mulige udlægsfundament under en almindelig retsreg.*

Fra retspraksis kan endvidere henvises til U 1975.246 V:

*Dommen angik en aftale mellem to redaktører om kreditkøb af nogle trykkerimaskiner. Aftalen var indgået som en afbetalingskontrakt, der var koncipieret af sælgerens pengeinstitut, som straks fik transport på sælgerens rettigheder. I den i denne sammenhæng relevante del af kontrakten hed det: »Køberen [...] er indforstået med ikke over for sparekassen at kunne fremsætte modkrav med fordringer han måtte have mod sælgeren, være sig fra dette eller andet mellemvarende.« Efterfølgende gjorde køberen gældende, at maskinerne var behæftet med væsentlige mangler, hvorfor han ikke var*

spørgsmaalet om at muligtale restkøbesummen til pengeinstitutet. Sparekassen påberørte sig under den efterfølgende retssag, at afbetalingskontrakten var off-klausul var til gengæld ikke pengeinstitutet medhold, idet der i landstittens præmisser blev lagt vægt på, at klausulen var vedtaget, af den var formulert tilstrækkeligt klart, og at den ikke kunne overtrædes efter afbetalingslovens § 8, stk. 3 (nu AFTL § 36).

Dommens er i teorien kritisert af *Jørgen Nørgaard* i U 1977 B s. 6.<sup>72</sup> Domstolen begrundes med, at sparekassen med anvendelsen af ordet »modkrav« ikke havde udtrykt sig tilstrækkeligt klart til, at mangelsindsigter kunne anses for omfattet af klausulen. Dommens resultat er imidlertid forsvaret i *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 205 hvor det påpeges, at ordet »modkrav« netop ikke stod alene, men var tilføjet ordene »være sig fra dette eller andet mellemværende«. Mangelsindsigter synes netop at ligge i kerneområdet af »modkrav«, som lyder »dette [...] mellemværende«. Dette er ikke nogen afstandtagen til, at der gælder et særligt krav om klarhed og tydelighed i disse tilfælde, men det er svært at få øje på, hvad ordet »modkrav« skulle have betykkelse andet end de indsigter, som skyldneren havde i dommen.

I praksis vil cut off-klausulen ofte findes i sælgervirksomhedens standartermål, hvilket må antages at skærpe kravene til klarhed og tydelighed. Det kan dog ikke være tvivl om, at udgangspunktet stadig er, at køberen er bundet af klausulen, jf. således *Jørgen Nørgaard* i U 1977 B s. 6.<sup>73</sup>

### 3.3 Passivitet

Udgangspunktet er, at en fakturaskyldner – til trods for, at han ikke ejder (bele) beløbet – kan forholde sig passiv over for en meddelelse om, at fordringen mod ham er overdraget.<sup>74</sup> Som et eksempel fra retspraksis kan nævnes U 1993:438 H (kommenteret af *Jørgen Nørgaard* i U 1993 B s. 433 ff.).

<sup>72</sup> Se også kritikken hos *Højrup*: Ejendomssret (1979) s. 112 note 20.

<sup>73</sup> Det kan herved til *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 193, hvorefter en cut off-klausul skal være »strenghedet og entydig«. Med hensyn til spørgsmålet om klausulen fremheves afviser forfatterne, at det kan være tilstrækkeligt, at klausulen står i tilgængelige leveringsbetingelser. Hovedreglen må dog være den modsatte, jf. også *Jørgen Nørgaard* ovenfor i teksten. Men det må – som også anført af *Lynge Andersen og Werlauff* mfl. st. – være gjort koper klart, i hvilket omfang han er afskåret fra påberørte sig modighedsbeføjelser (eller modregningsret i øvrigt).

<sup>74</sup> S. således *Fiktionsret* s. 584.

En kontormester (T) havde fået bevilget en fakturabelænningskredit i et pengeinstitut i løbet af ca. to måneder udstede T syv fiktive fakturaer – dvs. fakturaer der ikke var knyttet over noget salg – med en af sine faste kunder (K) angivet som debitor i fakturaerne på de to måneder udstede T kun to fakturaer, som dækede reelle købafsløser. K var demunteret om alle overdragelserne. K reagerede imidlertid ikke over for T ved at tælle. K sagde alene flere gange til T, at han skulle holde op. K forklarede senere under sagen, at han nok var »for ligegyldig med ikke hver gang at sende dem i hovedstaden ham [T]« (hvilket dog i parentes bemerket ikke ville have været hjælper K, men i ifalde anvis, da det synligt for K var T's pengeinstitut, som skulle have haft den respektive kreditgivning fra pengeinstituttet til T kunne være undtaget, og ikke dermed svaret). K forklarede i øvrigt, at han blot konstaterede, at han ikke havde fået varen og derefter lagde fakturaerne oven i bankens. Da de af T foretagte overdragelser kom for en dag i forbindelse med hans økonomiske sammenbrud (og en smiffesag), påstod pengeinstituttet K tilpligtet at betale 90 % af de fiktive fakturums pålydende (svarende til den procentsats, hvormed der var sket belænningen). Denne påstand var udtryk for, at pengeinstituttet ikke krævede sig stillet, som om K var skiftepligtigt forpligtet – hvilket konsekvent ville have ført til en påstand om betaling af 100 % af fakturabelæbene – men af pengeinstituttet krævede erstatning for at tale med til den som var ydet T på baggrund af de fiktive fakturaer, men som T var skyldig til at stand til at indfri. For Højesteret gjorde pengeinstituttet gældende, at K's betalingspligt fulgte dels af »ærlige retsregler«, jf. GBL § 27, dels af erstatningsansvarsprincip. De »ærlige retsregler«, som pengeinstituttet gjorde gældende, var AFTU § 34 om proforma samt regler udviklet i retspraksis, jf. U 1949, 74 H. Det var klart, at der ikke forelå proforma, idet K ikke ved sin adfærd på nogen måde havde accepteret den af T uveninde fremgangsmåde (men tværtimod taget afstand fra denne). Det var ligesås åbenbart, at forholdene afveg visentlig fra omstændighederne i U 1949, 74 H, hvor en køber, der ikke havde modtaget det købte, havde understreget manuelt, hvorefter han havde modtaget varen, og hvorefter retsighederne i henhold til kreditkreditskontrakten var transporteret til et pengeinstitut. – Højesteret gav imidlertid med følgende begründelse pengeinstituttet medhold i, at K var erstatningsansvarlig: »Ved modtagelsen af de fiktive fakturaer og de efterfølgende denuntiationstrækker fra banken måtte det stå [K] klart, at banken i god tro ville belæne også disse fakturaer på samme måde, som man hidtil i det flerårige mellemlivsperiode mellem [K], [T] og [banken] havde belænt de reelle fakturaer, man havde fået overdraget til sikkerhed for [T's] fakturabelænningskredit. I hvert fald under disse omstændigheder burde [K] have understreget banken om, at de omhandlede fakturaer var fiktive.«

Det fremgår af citatet fra præmisserne, at Højesteret lagde vægt på, at der var tale om en løbende »flerårig ordning«. Denne udtalelse kan imidlertid ikke give anledning til den modsætningsslutning, at en skyldner går fri for ansvar, blot han forholder sig passiv i en kortere periode

end i dommen. Således lægger præmisserne med formuleringen – »*hvert fald under disse omstændigheder*« – vægt på forhold, som synes at gør den konkrete sags udfald oplagt.

Forsættelsen kan måske sammenfattes i en sætning om, at en fakturaskyldner, isalder erstatningsansvar, hvis han undlader at reagere i en situation, hvor det må stå ham klart, at der er en nærliggende risiko for, at factorenselskabet vil lide tab.<sup>75</sup> En flerårig forretningsforbindelse mellem parterne taler naturligvis for reklamationspligt – men er ikke nogen absolut betingelse.

Det udtales ofte, at *brancheforhold* kan være afgørende for, om skyldneren har pligt til at reagere. Ikke mindst entreprenørbranchen fremhæver som en branche, hvor der er særlig grund til at kræve, at skyldneren reagerer, fordi transporter forekommer særligt hyppigt her.<sup>76</sup> I U 1993-438 H procederede banken da også på, at branchen gjorde en underretningspligt særlig nærliggende, men Højesteret undlod – helt bevidst – at fremhæve branchesynspunktet for i stedet at hæfte sig ved det situationstypiske, hvilket udtrykkeligt fremhæves af en af de deltagerne dommene i kommentaren til dommen.<sup>77</sup> Ikke desto mindre hedder det noget uheldigt i UFR's domshoved – i strid med intentionerne bag de bevidst formulerede præmisser – at »Højesteret lagde vægt på, at selskabet virkede inden for byggebranchen, hvor fakturabelåning er almindelig«.<sup>78</sup>

#### 3.4.4 Fakturaskyldnerens tilbagebetalingskrav

En fakturaskyldner, som *har* betalt fakturabeløbet til factorenselskabet, kan efterfølgende – typisk som følge af mangler ved den ydelse, fakturakravet angår – have interesse i at søge beløbet tilbage fra selskabet, f.eks. hvis stigeren er gået konkurs eller er insolvent. Spørgsmålet, om et sådant tilbagesøgningskrav kan gennemføres, er ikke afgjort ved GBL § 27, hvorefter erhververen ikke får bedre ret end overdrageren. Bestemmelsen i GBL § 27 vedrører skyldnerens forpligtelse over for erhververen – mens det her drejer sig om en forpligtelse »den anden vej«, nemlig erhververens mulige forpligtelse over for skyldneren. Den oprindelige skyldner (f.eks. en kreditkøber), der vil påberåbe sig GBL § 27 over for overdragerens (f.eks. kreditsielgerens) transporthaver, er netop

75. *H. Lars H. Krastensen*: *Ehvervsfinansieringsret* s. 208.

76. *J.E. Engels*: *Geldsbrevloven* s. 188.

77. *H. Mølledes Jørgen Nørgaard* i U 1993 B s. 435.

78. Se om dommen også *Gomarud ved Tørstien Iversen*: *Obligationsret*, 3. Del, 2. udgave (1999) s. 110.

ikke længere »skyldner« for noget beløb, men derimod *kreditor* for en helt anden fordring, nemlig en fordring mod transporthaveren. Hovedreglen i GBL § 27 er dersør udtømt i og med den betaling, som bringer fordringen til ophør.<sup>79</sup> Det fremgår herved i øvrigt af den danske gældsbrevslovs forarbejder – nemlig *Udkast til Lov om Galdsbreve (1953)* – at GBL § 27 for så vidt angår forholdet mellem skyldneren og erhververen netop er en regel om bevarelse af *indsigelser*, jf. således Udkastet § 47 smh. med s. 34. *Indsigler* kan skyldneren kun have, så længe erhververen har et tilgodehavende mod skyldneren, men ikke efter at skyldneren har indfriet fordringen i sin helhed. Spørgsmålet, om skyldnerens mulighed for at påberibe sig GBL § 27 som grundlag for efter sket betaling at stette et tilbagesøgningskrav på *indsigler*, som skyldneren havde mod fordringen, er nu klart afvist ved U 2011.3188 H, der ikke just er overraskende:

Nogle virksomheder, D, indgik aftale med et selskab, O, om levering af edb-programmer. O misligholdt aftalen og gik konkurs. O havde forinden overdraget sine fakturakrav mod D til et finansieringselskab, F, som led i en factoringordning. Efter opklaring af leveringsaftalerne som følge af O's misligholdelse krevede E, der havde overtaget D's krav mod O, tilbagebetaling fra F, der forud for ophevelserne havde modtaget betaling af D. Til stede for sit krav om tilbagebetaling fra F henviste E til principper i galdsbrevslovens § 27. Landsretten og Højesteret frifandt F. I Højesterets præmisser hedder det bl.a.: »Bestemmelserne i galdsbrevslovens § 27 angår efter sin endelig retighed, som tillæmmer erhververen, og den regulerer i forholdet mellem skyldneren og erhververen spørgsmålet om, hvorvidt skyldneren over for erhververen kan nægte betaling under henvisning til *indsigler* [fremhævet her], herunder om misligholdelse og ophevelse af den aftale, som fordringen udspringer af. Bestemmelserne angår derimod ikke spørgsmål om erhververens mulige forpligtelser, herunder om pligt til tilbagebetaling i tilfælde, hvor fordringen er opfyldt ved betaling. Højesteret finder, at heller ikke benynet bag § 27 til, at skyldnerens forpligtelse ikke må forsvage ved overdragelsen af fordringen, kan føre til, at skyldnerens retsstilling skal forbedres som

79. Jf. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringssret s. 212., *Gomorod ved Tørsties bane*; Obligationssret, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 104 og Lynge Andersen og Werkauff, Kreditrettens, 6. udgave (2014) s. 332. De sidstnævnte forfattere henviste i 5. udgaven af samme værk til en finsk højesterettsdom refereret i Nordisk Domssamling 1997.497 om et factoringforhold, hvor en erhvervsdrivende skyldner blev tillagt et tilbagesøgningskrav mod factoringelskabet efter principperne i *konsumentskyddslagen* § 13, men blev imødegået, idet hverken resultatet eller argumentationen i den finske højesterettsdom kunne antages at have gyldighed for retsstillingen efter dansk ret, jf. således Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringssret s. 211 ff., navnlig s. 213 f. Og dette følger så nu med sikkerhed af U 2011.3188 H.

også af overstårselsretten, hvilket ville være tilfældet, hvis tilbagebetalingskrav kunne rettes mod både interneroperen og erhververen. Det bemerkes, at det ved kreditaftalelovens § 11 stk. 1 og 2 (tidligere kreditkabslovens § 12, stk. 1), er forudsat, at gældsbrevet ikke skal skyldne ejeren tilbagebetalingen tilbagebetalingskrav mod erhververen. Det følger dermed ikke af principippet i gældsbrevlovens § 27, at [E's] krav om tilbagebetaling af beløb som erhverver kan rettes ikke alene mod [O] men også mod [F], selv om denne ikke på, om det fulgte af fordringerne har modtaget betalingerne. Et sådant krav må dog bero på, om reglerne om et aftale eller kunne styrtes på andre regler, f.eks. reglerne om tilbagebetaling af beløb erlagt i urigtig formening om skyld).

I en artikel i U 2013 B s. 438 ff. skriver Allan Caspersen nærmere om dette, det nu er fastslættet af Højesteret, nemlig at tilbagesøgningskrav ikke kan støttes på GBL § 27. Der anføres imidlertid ikke meget om det spørgsmål, som står tilbage, og som Højesteret udtrykkeligt ikke tog stilling til i artiklen (fordi det ikke blev gjort gældende af fakturaskyldneren). Dvs. spørgsmålet, om et tilbagebetalingskrav kan støttes på andre regler, dog omtales, altså rækkevidden af reglerne om såkaldt *condictio indebiti*, som dog omtales på få linjer i artiklen s. 447-448. Her fastslås det af Allan Caspersen, at reglerne om *condictio indebiti* udspringer af vildfarenseslæren, hvilket fører til de konklusioner, (1) at den, der modtager en betaling, mens manglende berettigelse den pågældende bør indse, i overensstemmelse med grundsætningen skal tilbageføre den modtagne betaling, mens (2) den, der modtager betalingen fra fordringsdebitor uden at have haft kendskab til dennes indsigelse, ikke kan mødes med regler på *condictio indebiti* baseret tilbagesøgningskrav. Alt dog med angivelse af almindeligt anerkendte modifikationer, henholdsvis således at en skyldner, der har betalt erhververen til trods for kendskab til sin indsigelse, må anses at have mistet sit tilbagesøgningskrav ved ratihabition, og henholdsvis således at en skyldner, som reklamerer meget hurtigt over for erhververen, vil kunne bevare sit tilbagesøgningskrav, hvis erhververen – der så ikke er i ond tro om indsigelsen – ikke har nået at indrette sig på betalingens endelighed, jf. principippet i AFTL § 39, 2. pkt.

Nu er dette problem, der står tilbage, efter at Højesterets klart har afvist GBL § 27 som grundlag for et tilbagesøgningskrav, mere end et spørgsmål om rækkevidden af reglerne om *condictio indebiti* byggende på vildfarenseslæren som udlagt af Allan Caspersen ovenfor. Vildfarenseslæren udgør ikke just nogen landvinding for det spørgsmål, som understår efter U 2011-3188 H, idet denne lære ikke tilfører besvarelisen af tilbagesøgningsspørgsmålet i transporttilfælde meget andet end anledning til at konstatere, hvad der må være oplagt, nemlig at transporthan-

veren skal fralægge sig en ydelse, som han ved modtagelsen var i ond tro om, at skyldneren erlagde uafvidende, at han var usorpligtet. Altid kom og godt en almindelig almindelig formueretlig grundætning af indlysende rigtighed og generel gyldighed, som ikke kræver nærmere uddybning. Der er i disse tilfælde intet hensyn at tage til betalingsmodtageren, der ikke kan indrette sig på modtagelsen. Grundætningen gælder i øvrigt ikke blot pengeydelser (men også nærmest alle tænkelige realydeler), nemlig at det i ond tro modtagne skal tilbageføres.<sup>80</sup>

Lanceringen af vildfarelseslæren lægger således alene op til det i sammenhængen virkelig relevante og vanskelige spørgsmål – som i øvrigt også er det i praksis normalt forekommende (situationen forelå jo for så vidt netop i U 2011.3188 H) – nemlig om fakturaskyldneren efter omstændighederne kan tillægges en tilbagesøgningsmulighed med hensyn til beløb, som han i god tro om sin indsigelse (i urigtig formening om skyld) har erlagt til en transporthaver, som ligeledes var uden nogen form for kendskab til indsigelsen. Her bidrager vildfarelseslæren ikke med noget afgørende til besvarelsen af spørgsmålet om ret til tilbagesøgning af beløb erlagt i urigtig formening om skyld, der i disse tilfælde snarere må besvares ud berigelses-, endeligheds- og indretningssynspunkter. Eller i kort form og med Ussings ord: Afgørende bliver, hvad der tilsiges af hensyn til sikkerhed i samhandelen, som kun kan tænkes at foreligge, hvor betalingsmodtageren netop er i god tro.<sup>81</sup>

Problemet behandles af Henry Ussing i artiklen om *Condicio Indebitti* i Tidsskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland (JFT) 1943 s. 1 ff., hvor der straks på første side sættes skarpt på den praktiske og mest vanskelige situation: »I det følgende tænkes derfor kun på de Tilfælde, hvor ingen af Parterne ved Betalingen ved, at Betaleren ikke skyldte det, han betalte. Efter at have berørt forudsætningsteoriene udtales det i artiklen på s. 3: »Naar begge Parter er i god Tro, kan For-

- 
80. Tilsvarende i anmeldelsen af Jørs Ravnskilde: Betalingskorrekctioner – condicio indebitti og efterbetaling i dansk teori og retspraksis (2001) se Torsten Iversen i U 2002 B s. 232, hvor det hedder, at »[Fjorfatterens hovedtese – at tilbagebetaling (eller efterbetaling) kun kan kræves af en part, hvis modparten var i ond tro om fejtagelsen – er ikke dækkende. Den er en del af sandheden, men ikke hele sandheden. Naturligvis skal der ske tilbagebetaling, hvis modtageren vidste eller burde vide, at yderen ved en fejl betalte mere, end han skyldte, og naturligvis skal der ske efterbetaling, hvis den afkrevede indsaæt eller burde indse, at han ved en fejl blev afskrevet mindre, end han skyldte. Problemet er imidlertid, at en part i visse situationer kan kræve tilbagebetaling eller efterbetaling, uanset at modparten var i god tro.«
81. Se herved citatet fra Torsten Iversen i U 2002 B s. 232 ovenfor in fine, hvorefter god tro hos modtageren netop ikke kan antages helt generelt at beskytte denne mod at blive mødt med et tilbagesøgningskrav.

hælder oplystes som et Risiko Spørgsmål [sic]. Det gælder om at udfin-  
de hvilken af Parterne, der bør bære risikoen for Vildfælten. Som  
generelle synspunkter anfører Ussing s. 4 og s. 5, at tilbagesøgning som  
gennemgående regel ville medføre en betenklig usikkerhed i formeforholdet  
og at indretteses- og endelighedssynspunkter fører til, at det i det  
mønster må anses for en uheldig ordning, hvis en godtroende beta-  
nkelse tager skal være utsat for at måtte tilbagebetale det modtagne  
beløb. Af disse grunde er det ønskeligt at lade parternes mellemværende  
være endelig afgjort ved betalingen, hvor ikke afgørende grunde taler  
imod – og i øvrigt i alle andre tilfælde at sætte snævre grænser for  
tiden til tilbagesøgning. Hvornår tilbagesøgning må afskæres beror  
på en konkret vurdering – eller med Ussings ord: *legislative  
hensyn og det enkelte Tilfældes Ejendommeligheder*, jf. JFT 1943 s. 3 og

§ 5.

I factoringforhold spiller en række af nøjagtig de samme konkrete  
hændelser ind, som tidligere har fået teorien til også at afgive tilbagesøg-  
ning efter GBL § 27, en bestemmelse, som nu også ifølge U 2011.3188 H  
kan føre til skyldnerens tilbagesøgning af penge erlagt til en trans-  
porthavet.

Grundlæggende fører afskærelse af tilbagesøgning til, at transport-  
havet opnår en berigelse. Ved betaling i henhold til en sikkerheds-  
kontrakt som led i et factoringarrangement opstår berigelsen så i prak-  
tis konkret i form af en reduktion af transporthaverens tab ved kredit-  
givningen til transportgiveren (og eventuel reduktion af andet tab lidt  
som følge af kreditgivning på andre ikke-bestående eller uerhøjdelige  
fakturakrav). Imod at anse en sådan eventuel berigelse for *ugrundet* må  
det dog over de ovenfor af Ussing anførte generelle argumenter, der un-  
derstøtter betenkelsvennen ved at tillade tilbagesøgningskrav, lægges  
vegt på de ovenfor refererede *konkrete* hensyn, som jo ikke kun har  
betydning i den GBL § 27-kontekst, som Højesteret tog stilling til, men  
også ville have spillet ind, dersom rækkevidden af laren om *condicito  
indebiti* havde været et tema i sagen. Typisk vil argumenterne dermed  
lure til, at fakturaskyldneren kan kræve tilbagebetaling af factulingsel-  
skabet, selv om det viser sig, at ikke (hele) beløbet skyldtes som følge af  
f.eks. en mangel ved det købte, idet de tvært imod understøtter og for-  
stærker de af Ussing anførte generelle betenkelsvenner ved at tillade  
tilbagesøgning.

Først og fremmest er skyldneren – sammenlignet med transporthave-  
nen – alt andet lige nærmere til og har bedre mulighed for at konstatere,  
om det købte er mangelsbehaftet – vel at mærke *inden* betaling sker.

Dernest har skyldneren i de her behandlede tilfælde stadig sin umiddelbare medkontrahent at holde sig til. Skyldneren ville få en *bedre retstilling* i kraft af overdragelsen, hvis et eventuelt tilbagebetalingsskrift kunne rettes både mod overdrageren og erhververen – og det ville jo blive konsekvensen, for skyldneren (kreditkøberen) kan naturligt stedse holde sig til sin oprindelige medkontrahent, jf. også Højesterets præmisser i U 2011.3188 H. Med andre ord ville tilkendelse af et tilbagebetalingsskrift (også) mod transporthaveren give f.eks. en kreditkøber to skyldnere for sit krav i stedet for én, hvilket må anses for en formueretlig anomali. At afskære skyldneren (kreditkøberen) fra tilbagesøgning påsører ham ikke noget formuetab, idet han er stillet nojagtig, som hvis betaling var sket til den umiddelbare medkontrahent (kreditsælgeren).

Endelig har retsordenen haft lejlighed til og taget stilling til det liggende spørgsmål i KAL § 33, stk. 3, 1. pkt., der fastslår, at *forbrugeren* (men kun disse) i oprindelige trepartsforhold (men ikke i andre forhold) kan rejse samme pengekrav mod den pågældende kreditgiver som mod sælgeren (men kun efter at have sandsynliggjort, at sælgeren ikke kan opfylde sine forpligtelser over for køberen). Reglen taler – uden for tilfælde hvor disse betingelser er opfyldt – imod den opfattelse, at en fakturaskyldner i almindelighed skulle kunne rette et direkte krav mod en efterfølgende transporthaver – også når kravet støttes på grundsætningen om tilbagesøgning af betalinger erlagt i urigtig formening om skyld. Dén vægt, reglen af Højesteret er tillagt i relation til spørgsmålet om skyldnerens adgang til efter betaling til erhververen at rette et på indsigler støttet tilbagebetalingsskrav mod denne, har tilsvarende vægt ved fastlæggelsen af rækkevidden af læren om *condictio indebiti*. Kreditsætloven fører netop til den ovennævnte beskrevne formueretlige anomalie i det specialtilfælde, som er nævnt i § 4, nr. 15, litra b (hvor kreditgiveren har ydet forbrugerens kredit på grundlag af aftale med sælgeren), nemlig at der efter sket betaling består to skyldnere for tilbagebetalingsskravet: *Dels* den erhvervsdrivende sælger, som forbrugerens kan mæde med misligholdelsesbeføjelse efter købelovens forbrugerkabsregler, *dels* den erhvervsdrivende kreditgiver (dog at rækkevidden af anomalien er begrænset, idet forbrugerens tilbagesøgningskrav mod sidstnævnte er maksimeret af, hvad forbrugerens allerede har erlagt, jf. KAL § 33, stk. 3, 2. pkt.).

### 4.4 Factoringaftalens ophør, Erstatning

#### 4.4.1 Factoringaftalens opsigelse

At factoringaftale har karakter af et vedvarende kontraktsforhold, hvor den deklaratoriske regel er, at opsigelse kan ske med sædvanligt øverst rimeligt varsel.<sup>12</sup> Opsigelse kan således finde sted med det varsel, som der henses til, hvor lang tid det vil tage virksomheden at skaffe sig uden finansiering.

Det forekommer, at factoringselskabet ifølge factoringkontrakten har en helt fri opsigelsesadgang, dvs. at selskabet kan opsigte aftalen uden grund og uden varsel (eller med et meget kort varsel). Spørgsmålet er, om sådanne vilkår har virkning efter deres indhold, eller om virksomheden kan kræve, at der foreligger en saglig grund til opsigelsen. Som udtrykt af *Jens Evald*: Retsmisbrug i formueretten (2001) s. 180 ff. kan det diskuteres, om en aftalt opsigelsesadgang efter omstændighederne kan have karakter af en sådan »formålsstridig« retsudøvelse, at aftalen ikke kan påberåbes – et resultat, der eventuelt kan støttes på AFTL § 36 c. I forhold til finanzielle virksomheder har det anførte gundsynspunkt – at en opsigelse efter omstændighederne kan være retsstridig – vist sig ved afgørelsen U 1987.963 V, der dog ikke drejede sig om factoring, men om et engagement med et pengeinstitut:

To selskaber med navnene Preco Contractors A/S og Preco Entreprener- og Ingenior-firma A/S var kunder hos samme pengeinstitut. Pengeinstituttet forsøgte forgæves at nagle forlig mellem selskaberne i en sag, der verserede mellem dem. Forhøjsforhandlingerne slog fejl, og få dage efter opdagde pengeinstituttet sit engagement med Preco Contractors A/S. Pengeinstituttet angav som begrundelse, at der var sket en fejl i bogholderiet på grund af en forveksling af de to selskabers navne, og at der ikke kunne garanteres mod fremtidige lignende forvekslinger. I opsigelsesskrivelsen hed det til overflod, at opsigelsen bortfaldt, hvis der blev indgået forlig mellem de to selskaber inden for en nærmere angivet frist. Preco Contractors A/S fik ved Tilsynet for banker og sparekasser medhold i, at den fremgangsmåde, pengeinstituttet havde anvendt, ikke

12. *H. Ussing*: Almindelig del ved *Anders Vinding Kruse*, 4. udgave (1967) s. 421.

13. Som anført af *Jens Evald* var allerede *Ussing*: Dansk Obligationsret. Almindelig Del (1937) inde på spørgsmålet, idet det hos den sidstnævnte forfatter s. 365 hedder: »I andre Kontraktsforhold [end leje], der er indgaaet paa Opsigelse, kan der rejses Spørgsmål om ud fra almindelige Retsgrundsatninger at give et vist Værn mod »Misbrug« af Opsigelsesretten. Der kan navnlig være Tale herom, hvor Opsigelsen et Udslag af ren Skadeslyst og gives paa et Tidspunkt, hvor Forholdets Afbrydelse med fører særlig stort Tab for den anden Part.«

var i overensstemmelse med god pengeinstitutskik, jf. lov om banker og sparekasser og spærkassers opgaver § 1, stk. 6 (nu LFV § 43, stk. 1). Preco Contractors A/S anlagde efterfølgende et vedtak mod pengeinstituttet med påstand om erstatning for de omkostninger på ca. 24.000 kr., som Preco Contractors A/S var blevet påført ved skift af pengeinstitut. Herfra selskabet medholdt, idet der i landrettenes præmisser bl.a. lægges vægt på vedtakets fra Tilsynet med banker og sparekasser og på, sat den aktie opsigte ikke høres ningen ikke havde rimeligt begrundet over for [Preco Contractors A/S], der efter ugens oplysninger ikke havde misligholdt sin del af mellemværendet med pengeinstitutet.

En factoringaftale gør virksomheden afhængig af factoringselskabet på samme måde, som en kunde er afhængig af sit engagement med et pengeinstitut. Der synes derfor også i factoringsforhold at måtte gælde en særlig loyalitetspligt mellem parterne, som i hvert fald indebærer, at factoringselskabet er afskåret fra uden saglig grund at opsigte factoringaftalen uden rimeligt varsel.<sup>84</sup> Der må herved lægges vægt på, at factoringselskabet oftest vil være den væsentligste – eller en af de væsentligste likviditetskilder for virksomheden. Kontraktsforholdets finansieringsformål må medføre, at de saglige grunde, som kan begrunde en opsigelse, som udgangspunkt skal være af kreditmæssig art. En saglig grund kan navnlig være en væsentlig forringelse af virksomhedens likviditet og dermed en væsentlig forøget kreditrisiko for factor.

### 3.5.2 Factoringselskabets ophavelse

Efter almindelige regler kan factoringselskabet hæve factoringaftalen i tilfælde af virksomhedens væsentlige misligholdelse.

Egentlige tillidsbrud i form af overdragelse af fiktive fakturaer er naturligvis hævebegrundende. Det samme gælder (forsøg på) belåning af fakturaer, som ikke er omfattet af fakturabelåningsgrundlaget, jf. til illustration U 1997.697 H (der ganske vist angik revisoransvar i et tilfælde, hvor revisor ikke havde gjort opmærksom på, at aftalestridige fakturaer var inddraget i finansieringsgrundlaget).

Grænserne for kreditgivningen skal naturligvis overholdes, og stiller virksomheden ikke den fornødne supplerende sikkerhed eller nedbrin-

84. Se tilsvarende for så vidt angår pengeinstitutters opsigelse af engagementer med erhvervsdrivende kunder Lennart Lynge Andersen og Henrik Joud i U 2011 B s. 302 ff., der dog ikke berører den helt afgørende sondring, der må anlægges i de tilfælde, de navnlig behandler, nemlig kassekreditkontrakter, hvor der af indlysende årsager må kræves endog betydeligt mindre til den saglige begrundelse og varslet for stop af yderligere kreditgivning (dvs. fortsat trek på en kassekredit) end til den saglige begrundelse og varslet for krev om betaling af allerede ydet kredit (tilbagebetaling af den allerede trukne kredit).

„...kontrakten i formoden omfang, foreligger der som udgangspunkt væsentlig misligholdelse med den virkning, at factor – i hveri fald efter at have fået varsel herom – kan hæve aftalen, dvs. kræve kreditten indgået i factoringaftalen, men også uden aftale herom må væsentlig begrundet i faktoringaftalen være hevebegrundende.“<sup>13</sup>

Netop i faktoringsforhold bør spørgsmålet om virkningerne af betragtsskabet konstateres løbende, om forholdet mellem geld og sikkerhed ligger inden for factoringaftalens rammer, og selskabet giver påkrav til virksomheden om betalinger eller yderligere sikkerhedsstillelse, hvis dette ikke er tilfældet. Factoringselskabets påkrav med en rimelig betidspunkt (*Nachfrist*) må i det mindste indebære en formodning for, at der foreligger væsentlig antimerket misligholdelse.<sup>14</sup>

I kontraktspraksis angives det ofte som forfaldsgrund, at der bliver kontagert udlæg eller arrest hos virksomheden. Eventuelt angives det nægtigt, at retsforfølgning mod en til arrangementet knyttet sikringskonto udloser forfaldsvirkning. Det sidste må også være den deklarationsregel, idet f.eks. et udlæg placerer sig »bedst muligt«, jf. herved U 1979-569 H, og dermed udger et »indbrud« i den oversikkerhed i arrangementet, som netop skal sikre factor mod virksomhedens og fakturaydernes insolvens.

De fleste factoringkontrakter angiver virksomhedens konkurs som væsentlig misligholdelse – eller en sådan virkning gøres uden støtte i altsætningen gældende ved konkursens indtræden. Om factoringselskabet kan hæve aftalen afhænger af, om virksomhedens konkursbo er beregnet til at indtræde i kontrakten, eller om en sådan indtræden er udelukket som følge af »retsforholdets beskaffenhed«, jf. KL § 53. I almindelighed antages det, at der ikke kan indtrædes i et uopfyldt lånetilbage. Spørgsmålet er, om det i forhold til anvendelsen af KL § 53 gør noget forskel, at der ved factoring er tale om et kredittilsagn, som er skrevet gennem fakturafordringer. Dette spørgsmål må besvares benægtende, idet ikke engang fuldgod sikkerhedsstillelse antages at gøre noget forskel, og en sådan foreligger end ikke i praksis, når der er tale om

13 Den almindelige regel om adgang til ophevelse ved væsentlig misligholdelse af pengepligtigheder må således antages at være den samme som i andre kontraktsforhold. Jf. Torsten Iversen i U 1992 B s. 327 ff., men anderledes Gammel Obligationssæt, I. Del, 4. udgave (2006) s. 111, der ikke vil opstille en formodning for, at udebliveelse med sjæles på pengene modfører forfaldsvirkning.

14 Jf. Lars H. Kristerup: Erhvervsfinansieringsret s. 178.

15 Jf. herved Torsten Iversen i U 1992 B s. 333.

sikkerhedsstillelse i form af fordringer, der indgår i et factoringarrangement, jf. *Lars H. Kristensen*: *Erlvervafinansieringsret s. 179*, hvor det ansøres, at »En virksomhed under konkurs [alt andet lige] vil leve i faktaurac med en betydeligt lavere dækningsgrad end en solvent virksomhed. Det er således velkendt, at risikoen for både mangelsindsigelser og insolvens hos virksomhedens kunder er betydeligt større for en insolvent virksomhed end for en solvente.<sup>88</sup>

### 3.5.3 Factors ret til erstatning

Ved ansvarspligten om misligholdelse fra virksomhedens side kan faktor kræve erstatning for et lidt tab. Ansvarsgrundlaget er det, som normalt gælder i kontrakt: *Culpa med omvendt bevisbyrde.*<sup>89</sup> Der kan f.eks. blive tale om erstatningsansvar for virksomheden, hvis den ikke overholder sine forpligtelser med hensyn til afgivelse af debitorinformationer, således at factoringelskabet påføres ekstra omkostninger i forbindelse med førelse af bogholderi eller inkasso.

Der kan endvidere efter omstændighederne kræves erstatning for et eventuelt rentetab, der skyldes, at virksomheden ikke overholder factoringaftalens opsigelsesvarsel. Til illustration af problemet kan henvises til J.U. 1997.448 Ø, hvor en virksomhed skiftede fra et factoringelskab til et andet uden at overholde opsigelsesfristen på seks måneder over for det første factoringelskab. Virksomheden fik ikke over for det første factoringelskab medhold i, at gælden kunne indfries til enhver tid, og virksomheden domtes til at betale dette factoringelskab et erstatningsbeløb svarende til selskabets mistede rentemarginal.

Det kan ikke antages – som anført af *Lassen*: *Lærebog i Obligationerrets specielle Del. 4*, udgave (1931) ved *Ussing* – at skyldnerens misligholdelse indebærer en forpligtelse til fortsat at betale renter »indtil kontraktsmæssig Frigorelsestid, f.eks. til den Dag, til hvilken han i Mislygholdelsens Øjeblik kunne opsigte Gelden, dog med Fradrag for Tiden efter at han har betalt, af de Renter, som enhver uden Bekostning og Moje kan fåa for sikre Udlåana». Det afgørende må være det konkrete tab i form af mistet rentemarginal hos kreditor (factoringelskabet).

88. At der konkursboet ikke kan instruere et uopfyldt lånetilsagt – end ikke mod sikkerhedsstillelse – anføres af *Lindenerup og Ørgaard*: *Konkursloven med kommentarer* s. 488, *Anders Ørgaard*: *Konkursret* s. 64 og *Ussing*: *Enkelte kontrakter*, 2. udgave (1946) s. 54 f.

89. *Jf. Finansjøren* s. 579.

1.4.1 Virksomhedens opsigelse, uphævelse og ret til erstatning  
 Virksomheden har som factoringselskabet som deklatorisk regel ret til at udskyde factoringaftalen med et rimeligt varsel. Det spændende varsel kommer på tale fra virksomhedens side, er utvivisomt kortere end det varsel, som kommer på tale fra factoringselskabets side. Virksomheden er mere afhængig af factor end omvendt, og factoringselskabet vil hurtigere end virksomheden kunne tilpasse sin forretning efter fakturernes ophør. Er der aftalt et opsigelsesvarsel – eksempelvis på seks måneder – skal dette naturligvis overholdes, jf. J.U. 1997.448 Ø, der er omtalt i det foregående afsnit.

Hvis factoringselskabet ikke virksomheden kredit i det aftalte omfang vil dette som udgangspunkt udgøre en sådan væsentlig misligholdelse af virksomheden kan hæve factoringaftalen. Nu har factor i praksis ofte i aftalen tiltaget sig en fri adgang til at udskyde fakturaer af fakturabelningsgrundlaget, hvilket gør det vanskeligt at fastlægge, hvilken finansiering virksomheden egentlig har krav på. Spørgsmålet omkring udskydelsesretten. Under hensyn til formålet med udskydelsen må den ved fortolkning undergives visse begrænsninger – jf. herunder ovenfor i afsnit 3.2.2 – således at der skal forelægge en kreditmæssig begrundelse for, at retten kan udnyttes. Udskydelsesretten kan dermed naturlig anvendes, hvis factoringselskabet har grund til at antage, at det fulde fakturabelob ikke vil blive betalt (f.eks. fordi det solgte er besat med mangler, eller fakturaskyldneren er økonomisk trængt). Der kan imidlertid også være tale om, at fakturaen lyder på et bagatelagt belob, or factor tidligere har haft vanskeligheder med skyldneren, eller udskyldnerens debetsaldo er blevet for stor i forhold til hans kreditverdi.<sup>20</sup> Efter omstændighederne kan selv en berettiget anvendelse af udskydelsesretten indebære, at virksomheden kan kræve sig løst fra aftalen. Dette må således antages, hvis udskydelsesretten udnyttes så ofte, at virksomheden opnår en væsentlig lavere finansiering, end det med føje forudsættes ved aftalens indgåelse.

Uoverrettiget udnyttelse af udskydelsesretten medfører, at factoringselskabet falder *erstatningsansvar* for virksomhedens tab. Hvis virksomheden aftaler, kan der således blive tale om erstatning for omkostninger ved etablering af et engagement med et andet factoringselskab, jf. artiklen J.U. 1997.448 Ø, der er omtalt i det foregående afsnit. Da den rente, som aftales med et factoringselskab, udgør prisen for factoringselskabets yde af kredithjælp, kan det ikke antages, at virksomheden som følge

<sup>20</sup> H. v. Löwen Lars H. Kristensen: *Erhvervsfinansieringset* s. 162 f.

af pengemangelsdoktrinen er afskåret fra at kræve rente som en del af et erstatningskrav opgjort efter reglerne om den positive opfyldebetin. Som anført i *Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 163* er factoringselskabets ydelse netop kredithjælp til en aftalt pris (rente), og hvis prisen (renten) er højere ved virksomhedensindgåelse af en »dækningsfactoringaftale« eller anden forsvarlig kreditoptagelse, må virksomheden som prisdifferencetab kunne kræve erstatning for et eventuelt tab, som skyldes, at renten ifølge den nye (forsvarligt indgåede) aftale er højere end renten ifølge aftalen med factoringselskabet.

## 4. Fordringspant

### 4.1 Indledning

Ud over pantsætning efter gældsbrevlovens regler kan visse simple fordringer også pantsættes enten efter reglerne om virksomhedspant, jf. TL § 47 c, stk. 3, nr. 1 (jf. ovenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.2.5) eller efter reglerne om fordringspant, jf. TL § 47 d, stk. 1. Sideordnet med indførelse af reglerne om virksomhedspant, se foran i kapitel 11, afsnit 4.2, er ved en ændring af tinglysningsloven således tillige skabt mulighed for at stifte pant i *kundefordringer*. Da fordringspant i vidt omfang følger de samme regler, som ovenfor i kapitel 11, afsnit 4.2, om virksomhedspant, der omfatter kundefordringer, skal på dette sted alene gøres nogle kortfattede bemærkninger om det særlige fordringspant.

Fordringspant betegnes ofte som det »lille virksomhedspante«, og litteraturen herom findes ofte i fremstillinger, som har det fulde virksomhedspant, jf. TL § 47 c, som absolut primært sigte. For så vidt angår litteratur skal således blot her henvises til Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i U 2006 B s. 101 ff., Ulrik Rammeskow Bang-Pedersens m.fl.: *Virksomhedspant* (2008) s. 87 ff., Peter Mortensen: *Virksomhedspant og fordringspant* (2014) s. 59 ff., Michael Flindhardt: *virksomhedspant* (2014) s. 333 ff., og Nis Jul Clausen og Camilla Horby Jensen: *Sikkerhed i fordringer*, 7. udg. (2014) s. 94 ff. I øvrigt er fordringspant også mere eller mindre sporadisk omtalt i en del af den litteratur, som er anført til teksten i kapitel 11, afsnit 4.2.2.

De fordringer, der kan indgå under en ordning med virksomhedspant, er afgrænset til udestående eller fremtidige simple fordringer, der hidrører fra salg af varer og tjenesteydelser. Der er derfor ingen forskel med hensyn til de fordringer, der i medfør af TL § 47 c, stk. 3, nr. 1, kan indgå under et virksomhedspant (jf. kapitel 11, afsnit 4.2.2.5), og fordringer, der kan være omfattet af et virksomhedspant. *Fordringspant*

med en pantsætning af en virksomheds samlede udestående simpel aktiver eller pant i en eller flere aktivgrupper, herunder virksomheds samlede udestående simple kundefordringer.

Den vigtigste forskel fra factoring er, at panteretten i stedet for at udnyttes ved denuntiation i overensstemmelse med GBL § 31 sikres ved en enkelt aftale om forbud mod underpant i fordringer.

Såvel virksomhedspant som fordringspant indebærer, at panthaver sikrer hovedreglen om forbud mod underpant i fordringer.

Det bliver betalt eller afgøres ved modregning eller forældes, og nye fordringer er omfattet af pantet, efterhånden som de stiftes. Der er således tale om en flydende aktivmasse – fordringer udgår af pantet, når det bliver givet til forbuddet mod pant i tingsbegreb, jf. TL § 47 b, stk. 1, idet det kan stilles sikkerhed, uden at det på forhånd kan afgøres, hvilke fordringer der er omfattet af sikkerheden, når panthaver på et nidspunkt eventuelt vil gøre dette gældende. De almindelige krav om individualisering af den pantsatte fordring, jf. ovenfor i afsnit 1.6, gælder ikke ved virksomhedspant og fordringspant.

Pant i fordringer og pant i varelageret kan i et vist omfang supplere hinanden, da værdifald i pantet i varelageret forårsaget af salg af færdigvarer vil modsvares af, at værdien af pantet i fordringerne forøges, når færdigvarerne sælges på kredit, jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 111. Svarende til virksomhedspant følger det af TL § 47 d, stk. 1, at der ved unglysing af fordringspant skal anvendes skadesløsbrev, og det følger i øvrigt af flere af de i kapitel 11 omtalte regler om virksomhedspant, at disse tillige skal finde anvendelse ved fordringspant, se f.eks. TL 343, stk. 2, om negativerklæring, reglen i TL § 47 e, stk. 1, om forbud mod, at der stilles sikkerhed til fordel for skyldnerens eller pantsættens nærlægning, ligesom bestemmelserne i TL § 47 f., der som udgangspunkt udelukker, at aktiver, der er stiftet efter afgørelse af konkursdoktret, indledning af rekonstruktionsbehandling mv., jf. foran i kapitel 11, afsnit 4.2, bliver omfattet af sikkerheden, gælder for såvel virksomhedspant som fordringspant.

## 4.2 Fordringspant som alternativ til gældsbrevsloven

Ved valget mellem pantsætning efter GBL og fordringspant spiller en række faktorer ind. Fordelen ved fordringspant – at der kun skal foretages sikringsakt én gang – er nævnt. Størrelsen af belåningsværdien bli-

ver i praksis ofte det afgørende moment ved et valg mellem de to fakturaforskrivningsformer (for så vidt fordringspantzætteren gives valgmuligheden af sin kreditgiver, f.eks. sin bank). Det må antages, at der alt andet lige opnås en større belåningsgrad ved traditionel factoring end ved fakturafordringspant. Hertil kommer, at traditionel factoring kan være en faktor, hvor virksomhedens udestående kundefordringer er svigende i antal og størrelse. I så fald indebærer almindelig factoring nemlig, at kreditetspresset er størst, er kreditten størst – og i perioder med mindre udestående belob, hvor likviditetspresset er mindst, er også kreditten mindst.

Det ovenfor i afsnit 3.1 beskrevne »imageproblem« ved almindelig factoring, der i omverdenen kan mode fordomme (fordi ordningen af noget betragtes som et signal om anstrengt økonomi), undgås ved fordringspant, hvor fakturaskyldnerne typisk først får kendskab til arrangementet, når den kreditsagende virksomhed er brudt økonomisk sammen, og pantehaveren træder til sit pant.

På omkostningssiden kommer det an på en konkret vurdering, hvilken af pantsætningsformerne der er billigst. Ved traditionel factoring skal der ikke betales tinglysningsafgift, men det er forbundet med omkostninger at denuntiere hver enkelt faktura – omkostninger, der dog kan holdes nede, hvis ordningen er indrettet således, at det overlades til den kreditsagende virksomhed at sørge for denuntiationerne, der i så fald kan gives på selve den faktura, som virksomheden alligevel skal sende til kunden. Ved traditionel factoring skal der – ud over en rente for den ydøde kredit – betales factoringselskabet et gebyr for at administrere virksomhedens udestående kundefordringer, en omkostning som kan undgås, hvis der vælges fordringspant. Vælges derimod fordringspant, skal der betales en tinglysningsafgift på 1.660 kr. + 1,5 procent af det pantsikrede belob, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1.<sup>91</sup>

### 4.3 Parterne i en aftale om fordringspant

TL §§ 47 c, stk. 1, og 47 d, stk. 1, giver »indehaveren af en erhvervsvirksomheds mulighed for at stiftse virksomhedspant eller fordringspant. Begrebelsen svarer til den, som benyttes i TL § 47 b, stk. 2, jf. herom ovenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.1. Herefter kan enhver, der driver virksomhed – det være sig personligt eller i form af et selskab – stiftse vir-

<sup>91</sup> Se om enkelte udelagte afgiftsapportmål i øvrigt *Nic Fal Clausen og Camilla Herly Amore Sikkerhed i fordringer*, 7. udg. (2014) s. 100 med note 13.

enkhedspunkt/fordringspunkt. Også enkeltmansvirksomheder kan benytte sig af disse pantsætningsformer. Det er imidlertid et ustravigeligt syn, at der drives virksomhed. Privatpersoner kan altså ikke stiftre virksomhedspunkt/fordringspunkt med fordringer, der ikke stammer fra enkeltmansvirksomhed. Se nærmere ovenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.2.1.

Hølge TL § 47 c, stk. 1, kan virksomhedspunkt eller fordringspunkt ikke tildeles til fordel for personer, der er skyldnerens eller pantsætterens nærmeste, jf. nærmere om dette begreb i KL § 2, hvortil TL § 47 c, stk. 1, henviser. Sikkerhedsstillelse til fordel for nærtstående er uden retsvirkninger både i forhold til panthaver og *inter partes*. Forbudsreglen har til formål at sikre, at panthaver ikke på grund af sin tætte relation til pantsætter bevæger denne til at beskytte eller øge pantets værdi til skade for de øvrige kreditorer. Som følge af reglen er eksempelvis et datterselskab afhåret fra at stille virksomhedspunkt/fordringspunkt til fordel for en moderselskab, som har ydet datterselskabet kredit. At skyldneren og pantsætteren er nærtstående er imidlertid eksempelvis ikke til hinder for, at datterselskabet kan stille virksomhedspunkt/fordringspunkt til fordel for moderselskabets pengeinstitut (der forudsættes ikke at være nærtstående med hverken datterselskabet eller moderselskabet). Om tilfælde, hvor panthaveren efterfølgende bliver nærtstående til skyldneren, f.eks. i forbindelse med en fusion mellem to eller flere selskaber, henvises til fremstillingen ovenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.2.1.

#### 4.4 Skadesløsbrev. Sikringsakt

Fordringspunkt kan – som nævnt ovenfor – alene sikres ved pantsætning i form af et skadesløsbrev, jf. TL § 47 d, stk. 1.<sup>92</sup> Ved et skadesløsbrev stilles der sikkerhed til fordel for en bestemt kreditor for de fordringer, der angives i skadesløsbrevet; skadesløsbrevet kan dog også ligge til sikkerhed for, hvad pantsætter til enhver tid måtte blive skyldig.<sup>93</sup> Anvendelsen af skadesløsbreve indebærer, at gelden (herunder renter og inddrivelsesomkostninger) til panthaver kan variere inden for det maksimumsbeløb, der er angivet i skadesløsbrevet. Skadesløsbreve oprettes

92. Lov nr. 519 af 28. maj 2013 med ikrafttrædem 1. juli 2013 muliggjorde anvendelse af ejerpantebrev i forbindelse med stiftelse af virksomhedspunkt, jf. den ved loven foretagne ændring af TL § 47 c, stk. 1, 1. pkt. Til trods for, at der grundet fordringspunktets mindre omfang netop udtrykkeligt ikke fundtes grunde til at foretage en tilsvarende ændring i TL § 47 d om fordringspunkt, anfører Lyngé Andersen og Werlauff: Kreditrettens s. 248 fejlagtigt, at der som alternativ til skadesløsbrev også ved fordringspunktetning kan anvendes ejerpantebrev.

93. Jf. Rettsmønstring nr. 1439/2003 s. 205.

ved anvendelse af en særlig formular udarbejdet af Justitsministeriet. Ved at påbyde skadesløsbreve som eneste pantsætningsform opnås en høj grad af gennemsigtighed og offentlighed om panthavers identitet. Panthavers identitet vil således altid fremgå af personbogen.

Overdragelse af et skadesløsbrev anses i almindelighed for at være udtredt for, at der stiftes en ny panteret, der skal sikres efter de nærmere regler herom. Af klarhedshensyn er det imidlertid bestemt i TL § 47 d, stk. 2, 2. pkt., at skadesløsbreve udstedt til sikkerhed for fordinbspant ikke kan overdrages særskilt. Reglen hindrer både særskilt overdragelse til sikkerhed (frempantsætning) og overdragelse til ejer af selve den på skadesløsbrevet beroende sikkerhedsret.<sup>24</sup> Reglen hindrer både særskilt overdragelse til sikkerhed (frempantsætning) og overdragelse til ejer af selve den på skadesløsbrevet beroende sikkerhedsret.<sup>25</sup> Med lov nr. 1613 af 26. december 2013 blev det præciseret, at forbuddet alene gælder særskilt overdragelse af skadesløsbrevet, og det skete for at tilkendegive, at der kan ske overdragelse af skadesløsbrevet sammen med den underliggende fordinbspant – i overensstemmelse med, hvad der i øvrigt gør sig gældende for skadesløsbreve, jf. i det hele ovenfor i kapitel 8 afsnit 2.2. Når Jul Clausen og Camilla Horby Jensen: Sikkerhed i fordinringer s. 99 anfører stadig i bogens 7. udgave (2014), at skadesløsbreve ikke kan overdrages, og at dette for så vidt allerede følger af almindelige regler. Det var en forkert antagelse allerede i bogens 6. udgave (2011) s. 98, men den ovennævnte lovændring i 2013, hvor ordet *særskilt* blev tilføjet TL § 47 d, stk. 2, 2. pkt., netop for at modvirke den opfattelse, at der skulle gælde et generelt overdragelsesforbud ved skadesløsbreve – *in concreto* ved bl.a. fordinbspant – synes overset. Forbuddet mod særskilt overdragelse indebærer, at der heller ikke kan ske sekundær pantsætning af skadesløsbrevet særskilt med henblik på at udnytte dets (fulde) ramme. Der er dog ikke noget til hinder for, at der kan være flere kreditorer på skadesløsbrevet.

Reglerne om fordinbspant i tinglysningsloven findes som nævnt i TL § 47 d, der er indsat i lovens kapitel 7 om tinglysning i personbogen. Sikringsakten for et skadesløsbrev, der giver fordinbspant, er følgelig tinglysning i personbogen. Tinglysningen indebærer, at der opnås beskyttelse for så vidt angår nuværende og fremtidige fordinringer, der omfattes af panteretten. Loven indeholder ikke udtrykkelige regler om de betingelser, der skal være opfyldt for at fortrænge et utinglyst fordinbspant. Dette må afgøres ud fra almindelige tingsretlige grundsætninger om ekstinktion. Det følger heraf, at den panteret, der skal fortrænge et uting-

24. Jf. i det hele nærmere Betankning nr. 1459/2005 s. 311.

25. Jf. i det hele nærmere Betankning nr. 1459/2005 s. 311.

*med sikringspant, selv skal have lagttaget sin sikringsakt, dvs. tinglysning eller meddelelse, jf. GBL § 31, og nedenfor i afsnit 4.6. Det gælder ikke omkring krav om sikringsakt for udlæg i fordringer, idet sådanne udskillelse beskyttes fra foretagelsen og kan ekstingvere fra dette tidspunkt.*

#### 4.5 Fordringer, der kan pantsættes som led i fordringspant

Som nævnt ovenfor i afsnit 4.1 er de fordringer, som kan pantsættes, de samme, som kan pantsættes efter en aftale om virksomhedspant, jf. under i kapitel 11, afsnit 4.2.2.5. Her skal alene erindres om, at hverken de fordringer, der er omfattet af et virksomhedspant efter § 47 c, stk. 3, nr. 1, eller fordringer, der er omfattet af et fordringspant efter § 47 d, stk. 1, kan være genstand for en udskillelse ifølge en regelmæssig drift, jf. § 47 c, stk. 1, 2, pkt. Sådanne fordringer, der er udtryk for virksomhedens indtjening ved driften, udgør hverken anlægs- eller omsætningsaktiviter, og der er derfor ikke nogen begrundelse for at tillade udskillelse af pantet af disse fordringer.<sup>96</sup>

Det følger af TL § 47 c, stk. 2, at der på intet tidspunkt kan være udeladt både virksomhedspant, jf. § 47 c, og fordringspant, jf. § 47 d, på pantsætternes blad i personbogen.

#### 4.6 Prioritetskonflikter

Ved konflikter mellem en fordringspanthaver og andre *aftaleerhverver* over en given fordring er tidspunktet for foretagelse af den relevante sikringsakt afgørende. Opstår en prioritetskonflikt mellem en fordringspanthaver og en transporthaver i henhold til GBL, er det afgørende, hvad der kommer først: Fordringspanthaverens anmeldelse til tinglysning eller tidspunktet, hvor transporthavereas meddelelse i henhold til GBL § 31, stk. 2, kommer frem til fordringens skyldner.<sup>97</sup> Er en fordring pantsat accessorisk sammen med den pantsatte løsoregenstand – som det f.eks. kan være tilfældet med lejeindtægter – er det afgørende for retten til fordringen, hvem der først anmelder sin ret til tinglysning: Fordringspanthaveren eller panthaveren med den accessoriske ret til fordringen. Også ved konflikter mellem flere fordringspanthavere er tidspunktet for anmeldelse til tinglysning afgørende. (Konflikter mellem

<sup>96</sup> H. H. Beslutning nr. 1459/2005 s. 213, der herudover antager, at en overdragelse af de nærmeste fordringer til tredjemand ikke vil blive anset som udskillelse ifølge en regelmæssig drift.

<sup>97</sup> H. H. Beslutning nr. 1459/2005 s. 152.

en fordringspanthaver og en virksomhedspanthaver forekommer ikke, da der ikke kan være tinglyst både fordringspant og virksomhedspant på pantsætterens blad i tingbogen).

For så vidt angår *udlæg* i en simpel fordring kræves ikke foretagelse af en sikringsakt. Udlæg er beskyttet mod andre rettighedshavere – her under en fordringspanthaver – fra foretagelsen. Foretaget udlægges først efter tinglysningen af fordringspanten, går fordringspanten selv sagt forud. Den såkaldte *phukkerregel*, hvorefter en udlægshaver går forud for selv en tinglyst virksomhedspanthaver, hvis udlægshaveren senest tre dage efter udlæggets foretagelse har givet panthaveren meddelelse herom, jf. TL § 47 c, stk. 5, gælder ikke i forhold til en fordringspanthaver.

#### 4.7 Panthavers tiltredelse af pantet

Panthaver kan i tilfælde af pantsætters misligholdelse af den pantsikrede fordring søge sig fyldestgjort i de fordringer, der er omfattet af virksomhedspanten, ved at lade dem bortsælge på tvangsauktion eller ved at søge dem inddrevet i takt med, at de forfalder, jf. nærmere RPL § 538 a, stk. 4.<sup>98</sup> I sidstnævnte tilfælde retter fordringspanthaver betalingsanmodning til skyldnerne for de enkelte fordringer med oplysning om pantsætters misligholdelse af det pantsikrede skyldforhold. Fordringspanthaver kan søge sig fyldestgjort som separatist uden om pantsætters eventuelle konkursbo, jf. KL § 91, stk. 1, jf. stk. 3. Panthaver kan også søge sig fyldestgjort gennem fogedretten ved foretagelse af udlæg i fordringerne. Da sikkerheden består i et skadesløsbrev, kan panthaver dog kun foretage udlæg på grundlag af skadesløsbrevet, hvis gældens størrelse og forfaldstidens indtræden erkendes af skyldneren eller klar fremgår af omstændighederne, jf. den almindelige regel i RPL § 478, stk. 1, nr. 6.

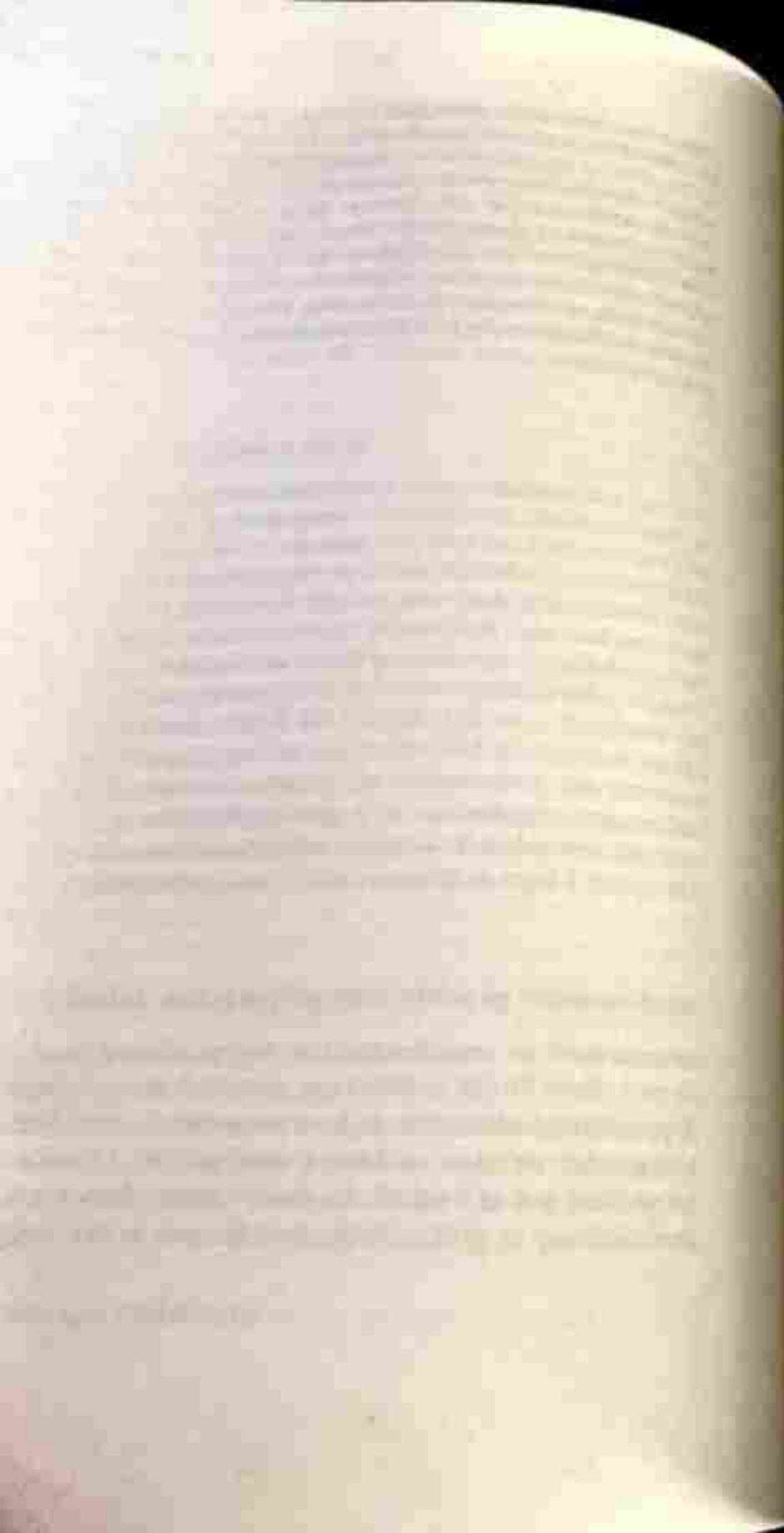
#### 4.8 Centrale forskelle mellem fordringspantsætning og virksomhedspant

Som afgørende forskelle mellem virksomhedspant og fordringspant skal der peges på, at den fortrinsret, der i medfor af § 47 c, stk. 5, er tillagt en udlægshaver i konkurrence med en virksomhedspanthaver, jf. kapitel 11, afsnit 4.2.2.8, ikke finder anvendelse under en ordning med fordringspant, jf. også ovenfor i afsnit 4.6. Heller ikke den hæftelse for omkostninger ved en eventuel konkursbehandling af pantsætterens

98. Se også *Betrækningsnr. 1439/2005* s. 351.

virksomhed, der i modfor af KL § 27, stk. 3 og 4 (omtalt foran i kapitel 11, punkt 4.2-1.3) påhviler en virksomhedspanthaver, gælder for den. Denne forskelle vil have sikkerhed som fordringspanthaver.

Dette vil formentlig indebære, at et fordringspant navnlig vil være attraktivt for mindre virksomheder, ligesom det vil kunne forvennes, at denne model vil blive en brugbar model for virksomheder, der udgør et relativt erhverv, hvis kapital ikke er bundet i varelagre, men som til gengæld ofte vil have betydelige udestående fordringer. Til gengæld må det foreventes, at beløningsværdien af disse fordringer vil være lavere, da disse fordringerne stilles som sikkerhed i forbindelse med et factoring-arrangement.



# Kapitel Panteret i negotiable dokumenter

## Indledning

I dette kapitel behandles navnlig de sikkerhedsretlige problemer, som opstår sig til ravn i negotiable dokumenter. Der fokuseres særligt på gældsbreve og skringsaktsproblemerne ved disse dokumenttyper har i vidt omfang også for andre negotiable dokumenter. Blandt dokumenter, som kan være negotiable, men som ikke skal behandles nærmere her, kan nævnes checks, veksler, livsforsikningspolicer og de i sammenhæng med konnossermenter for gods i forbindelse med søtransport, hvis dokumenter er håndpantsætning, og for at være beskyttet i forhold til håndpantsætterens retsforfølgende kreditorer skal håndpanthaveren have fået dokumentet i hænde (eller i hvert fald have sikret, at det er underlagt pantsætterens rådighed), jf. GBL § 22, og herom nærmere nedenfor i afsnit 7.

Xendtegnende for negotiable dokumenter er, at de er forsynet med særlige egenskaber, som gør dem særligt egnede til omsætning. En godkendende omsætningserhverver (f.eks. en håndpanthaver) kan således på visse betingelser ekstingvere indsigelser og rettigheder over negotiable dokumenter – og opnår i kraft af dokumentbesiddelsen en særlig bebyggelse for, at han virkelig får den ret, som fremgår af dokumentet. Det vil fremgå af det følgende, at negotiabilitetsvirkningerne i det hele taget er nært knyttede til dokumentbesiddelsen, således at man kan tale om, at det negotiable dokument er »bærer« af fordringen.

Dette karakteristik er særlig træffende ved negotiable gældsbreve, for hvilke det i GBL § 13, 1. pkt., hedder: »Ved ihændehavergældsbreve formodes den, der har gældsbrevet i hænde, at have retten til at gøre fordringen gældende«. For så vidt angår andre negotiable gældsbreve end ihændehavergældsbreve følger legitimationen ligeledes ihændehavelsen, men her stiller GBL § 13, 2. pkt., supplerende krav om, at gældsbrevet er stilet direkte til ihændehaveren, eller at ihændehaveren fremstår som legitime-

ret på grundlag af en nækkede skriftlige overdragelse, der fremstår som en sammenhængende række, jf. også nedenfor.

Hovedsynspunktet bag negotiabilitytsreglerne – at gøre dokumentets ret omsettelige – realiseres ved i vidt omfang at lade aftale erhververen opnå den retsstilling, som fremgår af dokumentets indhold, også selv om dette ikke svarer til virkeligheden. Eller udtrykt med andre ord, ved i almindelighed at gøre det risikofrit for erhververen at begrænse sine undersøgelser vedrørende tredjemandens indsigelser og rettigheder til dokumentets indhold.<sup>1</sup>

## 2. Oversigt over negotiabilitytsvirkningerne

Man taler normalt om fem negotiabilitytsvirkninger, som her blot skal omtales kort, men som er nærmere beskrevet i Palle Bo Madsen (red.); Formueretlige emner, 7. udgave, (2013) s. 45 ff. De fem negotiabilitytsvirkninger fremgår af regler i gældsbrevlovens kapitel 2, og herom samles opmerksomheden i dette afsnit:

(1) For det første mistes rettigheder over dokumentet i forhold til en aftale erhverver, der ad omsetningsvejen (dvs. ved aftale, f.eks. håndpant) erhverver ret over gældsbrevet ved en gyldig og uomstedselig aftale samt får gældsbrevet i hænde i god tro fra en person med en i formen gyldig adkomst, jf. nærmere GBL § 14. Rettighedshaveren over gældsbrevet fortrænges dog kun så langt, den ekstingverende ret trækker. Er rettighedshaveren sålades en ejer og den ekstingverende ret en håndpanteret, er rettighedshaveren efter ekstinktionen fortsat ejer, men må respektere håndpanteretten. At dokumentet skal være erhvervet fra en person med en i formen gyldig adkomst betyder ved ihændehavet gældsbreve blot, at overdrageren sad inde med gældsbrevet, jf. GBL § 14, stk. 1. Ved andre omsetningsgældsbreve følger det af GBL § 14, stk. 2, at erhververen (håndpanthaveren) skal være legitimert ifølge GBL § 13, dvs. at gældsbrevet skal være udstedt til ham eller overdraget til ham eller ihændehaveren ved skriftlige overdragelser, der fremtræder som en sammenhængende række.

(2) For det andet fortaber skyldneren visse indsigelser over for den, der ad omsetningsvejen (f.eks. ved en aftale om en håndpanteret) har erhvervet

1. M. Lyng Andreassen m/f.: Gældsbrevloven s. 75.

et over gældsbrevet ved en gyldig overdragelse samt fæl. gældsbrevet i formen i god tro, jf. GBL § 15. Grundsynspunktet er, at indsigter, som ikke kunne gardere sig imod, bevares. Anderledes udtrykt fortalt: skyldneren de såkaldt »svage« indsigter, mens de »stærke« indsigter bevares over for f.eks. en håndpanthaver. GBL § 15 indeholder ikke dog § 14 ørigen udtrykkelig angivelse af, at erhververen (håndpanthaveren) skal have opnået ret over gældsbrevet fra en person med en i formen lovlige adkomst. Ikke desto mindre må et sådant krav stilles, for at der kan undtrække ekstinktion: Dette skyldes, at det i GBL § 15 hedder, at det er en betingelse for erhververens (håndpanthaverens) ekstinktion, at han har erhvervet ret over det negotiable gældsbrev, og at kun den, der opfylder betingelserne i GBL § 14, kan siges at have erhvervet en sådan ret.<sup>2</sup>

(3) For det tredje kan skyldneren kun modregne over for en erhverver (f.eks. en håndpanthaver), som har fået gældsbrevet i hænde, hvis erhververen (håndpanthaveren) var i ond tro dels om modregningsadgangen, dels om at skyldneren ville lide tab, hvis overdragelsen afskar modregning, jf. GBL § 18. Herefter kan erhververen (håndpanthaveren) nemlig tænkes at kunne mødes med modregning, hvis han dels kendte modfordringen, dels vidste, at pantsætteren var insolvent. Modregning kan selvfølgelig ske til trods for håndpanthaverens ret, hvis skyldnerens modregning kan ske, uden at det berører håndpanthaverens sikkerhed. Ved konsekne modfordringer er modregningsadgangen i øvrigt under alle omstændigheder videre, jf. GBL § 18, stk. 2. Denne bestemmelse indebærer, at reglerne om bevarelse af indsigter anvendes på modfordringen. Modfordringens skyldner kan herefter modregne til skade for håndpanthaveren, hvis denne vidste, at skyldneren havde en fordring, der kunne danne grundlag for modregning, eller havde grund til mistanke herom, jf. GBL § 15, stk. 1, 2. led, og stk. 2.

(4) For det fjerde kan skyldneren i god tro betale med frigørende virkning til en person, der har gældsbrevet i hænde og er i besiddelse af en i formen lovlige adkomst, jf. GBL § 13 og GBL §§ 19-21. En håndpanthaver er ikke uden videre legitimert efter de nævnte bestemmelser. Efter de materielle pantsættelsesregler har en (hånd)panthaver i en fordring nemlig ingen oppehørelsesret, så længe det sikrede skyldforhold ikke er misligholdt. Med hensyn til anvendelsen af legitimationsreglerne er det afgørende, om håndpanthaveren fremstår som legitimert over for skyldneren, hvilket han f.eks. ikke gør, hvis det fremgår af en påtegning

2. Jf. Palle Bo Madsen (red.): Formueretlige emner, 7. udgave (2013) s. 47.

på gældsbrevet om, at det »blot« er givet i håndpant. Har skyldneren så anden måde viden eller burde-viden om, at håndpanthaverens ret til panteret, savner håndpanthaveren naturligvis ligeledes legitimation til at oppebære ydelser på sondringen.

(5) For det femte – og i denne sammenhæng væsentligt – er en håndpanteret over et omsætningsgældsbrev kun beskyttet over for pantsætterens retsforfølgende kreditorer, hvis håndpanthaveren har fået gældsbrevet i hænde, jf. GBL § 22. Kravet om ihændehavelse skal ikke forudsættes, at håndpanthaveren selv skal have dokumentet i sin besiddelse, men således at pantsætteren blot skal være afskåret fra at råde herover. Rådighedsberøvelsen kan f.eks. etableres på den måde, at en tredjemands besiddelse dokumentet på håndpanthaverens vegne.<sup>3</sup> Kravet om rådighedsberøvelse gælder – som nævnt – kun i forhold til pantsætterens retsforfølgende kreditorer. En håndpanthaver i et individuelt bestemt omsætningsgældsbrev er derimod beskyttet over for pantsætterens aftalehverver fra aftalens indgåelse. For at undgå rettighedsekstinktion bør håndpanthaveren dog sørge for, at pantsætteren berøves rådigheden over dokumentet. I modsat fald risikerer håndpanthaveren at blive fortrængt af en aftalehverver, der erhverver ret over gældsbrevet ved en gyldig og uomstodelig aftale og får gældsbrevet i hænde i god tro, jf. GBL § 14, der er omtalt ovenfor under (1). GBL § 22 stiller alene krav om rådighedsberøvelse ved *pantsætning*. Modsatningsvis følger det af bestemmelsen, at en person, der får gældsbrevet overdraget til *eje*, er beskyttet mod pantsætterens retsforfølgende kreditorer fra aftalens indgåelse. Sondringen mellem overdragelse til *eje* og til sikkerhed påkalder sig derfor betydelig interesse, idet sondringen mellem de 10 overdragelsesformer er helt afgørende ud fra en sikkerhedsretlig betragtning. Inden dette spørgsmål behandles nærmere nedenfor i afsnit 5, skal der gøres nogle bemærkninger om det negotiable gældsbrev og det negotiable aktiebrev, jf. herom nedenfor i henholdsvis afsnit 3 og 4.

### 3. Negotiable gældsbreve

Ved et gældsbrev forstås normalt en i hovedsagen ubetinget, skriftlig skylderklaering, som går ud på betaling af et bestemt pengebeløb.<sup>4</sup>

3. *JL Udkast til Lov om Gældsbreve (1935)* s. 32.

4. *JL Udkast til Lov om Gældsbreve (1935)* s. 18 og nærmere Palle Bo Madsen (red.), *Formuerettige emner*, 7. udgave (2013) s. 41.

GBL § 11 opregner, hvilke gældsbreve der er omsætningsgældsbreve der gældsbrevloven og dermed negotiable.<sup>5</sup> Et omsætningsgældsbrev kan for det første være et såkaldt ihændehældsbrev. Et ihændehavergældsbrev foreligger, hvis gældsbrevet lyder på betaling til ihændehaveren eller ikke angiver, hvem gælden skal betales til, jf. GBL § 11, stk. 2, nr. 1. Et gældsbrev, som ikke angiver, hvem gælden skal betales til, kan enten være en blot og bar skylderklæring uden angivelse af kreditor, eller det kan være affattet på den måde, at der er en tom plads i teksten, hvor kreditors navn kan indføjes. Hvis den tomme plads udfyldes med et navn, er udgangspunktet, at gældsbrevet herefter er et navnegældsbrev.<sup>6</sup> Et ihændehavergældsbrev kan nemlig efter GBL § 12 omdannes til et navnegældsbrev, hvis omdannelsen sker med hjemmel i gældsbrevet (eller hvis en påtegning om, at gældsbrevet for fremtiden er et navnegældsbrev, underskrives af skylderen). Det må anses for uafklaret, om et ihændehavergældsbrev kan være alternativt formulert, f.eks. således at »betaling skal ske til NN eller ihændehaveren«.<sup>7</sup> Et omsætningsgældsbrev kan for det andet være et såkaldt ordregældsbrev, jf. GBL § 11, stk. 2, nr. 2. Et ordregældsbrev foreligger, hvis gældsbrevet lyder på betaling til en bestemt person eller ordren.

Et omsætningsgældsbrev kan for det tredje være et gældsbrev, der giver pant i registreret skib eller luftfartøj, jf. GBL § 11, stk. 2, nr. 3. Gældsbrevet er dog simpelt, hvis det indeholder ordene »ikke til ordre« eller tilsvarende forbehold. Der må antagelig stilles strenge krav til indholdet af forbehold, som betager de nævnte pantebreve deres karakter af negotiable dokumenter. Tidligere var pantebreve i fast ejendom omfattet af GBL § 11, stk. 2, nr. 3, men sådan er det ikke efter ikrafttræden af lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af tinglysningsloven. Efter ikrafttræden af denne lov udstedes pantebreve i fast ejendom ikke i papirform, men alene i digitaliseret form, og sikringsakten ved overførelse er tinglysing, ikke rådighedsberøvelse. Dog vil pantebreve i fast ejendom fortsat være negotiable, jf. TL § 27, stk. 2 – det er »kun« kravet om rådighedsberøvelse, der er ændret. Om digitaliseringenskravet for »gamle« pantebreve i papirform henvises til afsnit 8.6.

5. Jf. gennemgangen heraf i Palle Bo Madsen (red.): Formueretlige emner, 7. udgave (2013) s. 41 ff.

6. H. Lyngsø: Negotiable dokumenter (1972) s. 28.

7. Lyngsø: Gældsbrevloven s. 85 og samme: Negotiable dokumenter (1972) s. 28 angiver, at et sådant gældsbrev er et ihændehavergældsbrev, men se anderledes Lyngsø Andersen m.fl.: Gældsbrevloven s. 77 f.

Et omsetningsbrev kan for det fjerde være et gældsbrev, der har en betaling til en bestemt person (navnegældsbrev), når det uventedt ikke er, at det skal være et omsetningsgældsbrev, jf. GBL § 11, stk. 2, med et fyldesgøres et krav, der er sikret ved håndpant, ikke rensebrev, panthaveren lade pantet bortsælge på tvangsauktion, jf. RPL § 538, stk. 1, 1. pkt. Inden panthaveren tager skridt til fyldesgørelse som udgangspunkt med en uges varsel ved anbefalet brev oplyser pantsætteren til at opfylde kravet. Dette gælder dog ikke hvis omsetningsalgen er nødvendigt for at undgå eller begrænse tab, jf. RPL § 538, stk. 2, 1. pkt. Pantsætter kan ikke gyldigt give afskald på varsel, jf. RPL § 538, stk. 2, 2. pkt. Pantsatte fordringer kan inddrives af panthaveren efterhånden som de forfalder, jf. RPL § 538 a, stk. 3. Se i øvrigt om tvangsrealisation af fordringer ovenfor i kapitel 13, afsnit 1.10.

#### 4. Negotiable aktier

En aktie er en ejerandel og ikke nogen pengef ordning mod selskabet. En aktie er dermed ikke noget gældsbrev og følgelig ikke omfattet af gældsbrevsloven. Ifølge selskabslovens § 66 er det udgangspunktet, at et ejerbevis er negotiabelt, medmindre der i henhold til en bestemmelse i selskabets vedtagter er taget utvetydigt og klart forb hold i ejerbeviset, jf. bestemmelsens stk. 1, 2. pkt. Reglen gælder efter sin ordlyd både aktier og anparter, men er mest praktisk for så vidt angår aktiebreve, hvorfør kun disse omtales her.<sup>8</sup>

For så vidt angår ekstinktion af rettigheder gælder selskabslovens § 66, stk. 1, der indeholder en henvisning til GBL § 14, hvilket indebærer, at en godtroende erhverver, som får aktien i hænde i henhold til en gyldig overdragelse fra den, der havde aktien i sin besiddelse, erhverver ret til aktien, selv om overdrageren savnede ret til at råde over den eller var umyndig.<sup>9</sup>

- 
8. Ifølge *Udkast til Lov om Gældsbreve (1935)* s. 29 må der skrives en akties tyldig Tilkendegivelse i Gældsbrevet. Eksempler kan være, at det i gældsbrevet hedder, at det er »negotiable«, at det er et »omsetningsgældsbrev«, at det er et »ordregældsbrev«, eller at det er »i til ordre«.
  9. Om sikringsaktion ved pantsætning af de forskellige typer af kapitalandele kan henvises til den udførlige fremstilling af *Henrik Kure* i NTS 2010:3-4 s. 108 ff.
  10. Jf. Jan Schou Christensen: *Kapitalsekskaber*, 4. udgave (2014) s. 207. Ifølge samme forfatter er det ved negotiable navneandele et yderligere krav for rettighedsstrikton, at overdrageren sidder inde med en i formen lovlig adkomst, dvs. at andele er udstedt til ham eller overdraget til ham ved en sammenhængende række af transporter, jf. selskabslovens § 66, stk. 1, 1. pkt., og GBL § 14, stk. 2, og § 13.

## 5. Overdragelse til eje eller overdragelse til sikkerhed

Før så vidt angår *indsigelser* – fra selskabet over for panthaver – er panthaver bundet af og kan ikke ekstingvere indsigelser, der udspringer af bestemmelser i selskabets vedtægter. Dette gælder, uanset om panthaven ikke kendte til vedtægterne, og uanset om vedtægternes indhold ikke afspejlede vedtægterne, da panthaveren fik ejerandelen i hænde.<sup>11</sup> Før så vidt angår indsigelser, der ikke kan læses ud af vedtægterne, må der som ved negotiable gældsbreve sondres mellem svage indsigelser (GBL § 15), som selskabet fortaber, og stærke indsigelser (GBL § 17), som selskabet bevarer, jf. ovenfor i afsnit 2.<sup>12</sup>

Væsentligst i denne sammenhæng er, at *sikringsakten* ved pantsætning af negotiable aktier er ihaendehavelse som ved negotiable gældsbreve, jf. herved GBL § 22 og i det hele nærmere nedenfor i afsnit 7.

## 5. Overdragelse til eje eller overdragelse til sikkerhed

Sondringen mellem overdragelse til eje og overdragelse til sikkerhed er som nævnt helt central ud fra en sikkerhedsretlig betragtning, idet en køber af et bestemt negotiablet gældsbrev eller aktiebrev som nævnt er beskyttet mod selgerens kreditorer fra aftalens indgåelse, mens en håndpanthaver først er beskyttet, når der er etableret effektiv rådighedsberøvelse i forhold til håndpantsætteren, jf. GBL § 22. Sondringen er tillige afgørende ud fra en konkursretlig betragtning, idet KL § 70 om omstændelse af pant for »gammel gæld« begribeligvis overhovedet kun kommer på tale i pantsætningstilfælde. En panthavers stilling er dermed ringere end en købers både for så vidt angår sikringsakt og for så vidt angår omstændelsesrisiko, og derfor kan parterne efter omstændighederne have interesse i at camouflere en sikkerhedsstillelse som et salg. Det kan dog ikke lægges vægt på, at parterne selv har betegnet overdragelsesaftalen som et salg, hvis der reelt er tale om en pantsætning, jf. til illustration U 1984.929 H (der også er omtalt ovenfor i kapitel 1). Dommen stammer fra tiden, hvor pantebreve udstedtes som papirdokumenter.

Et aktieselskab (A), der bl.a. drev virksomhed med køb og salg af faste ejendomme, havde med et pengeinstitut (P) den ordning, at P købte de ved A's salg fremkomne selgerpantebreve, der udstedtes til P til dagskurs. Beløbene blev afskrevet på A's kredit i P. Da A gik konkurs, opstod der tvist mellem A's konkursbo og P om retten

11. Jf. Jan Schous Christensen: Kapitalselskaber, 4. udgave (2014) s. 208.

12. Se nærmere Jan Schous Christensen: Kapitalselskaber, 4. udgave (2014) s. 208.

til ure pantebreve. Under en efterfølgende retssag – en omstodshenving – fandtes det at kursboet over for P gældende, at P havde bevisbyrden for, hvornår der var sket overdragelsen og at der måtte stilles strenge beviskrav til P, når konflikten angik, forstået som et retsforfolgende kreditorer. Konkursboet gjorde videre gældende, at den generelle pantsætning, P gjorde gældende, at der var indgået aftaler om overdragelse til ejer, ikke praktiserede generelle ordning ikke i sig selv kunne anses som udtryk for en forpligtelse om overdragelse af pantebrevene til pantehavere sjællandske. Overdragelsen daterede således at være sket til sikkerhed, hvilket konkret indebærte, at den i GBL § 12 foreskrevne sikringsakt ikke var foretaget, henholdsvis ikke var foretaget indenfrømsdelsfristen i KL § 70, stk. 1, jf. KL § 73.

I reglen bliver to momenter afgørende for, om der er sket overdragelse til ejer eller overdragelse til sikkerhed:

*Den første betingelse* for at anse overdragelsen som sket til sikkerhed er, at der ikke ved overdragelsen er sket et endeligt opgør mellem parterne. Ifølge Betankning nr. 606/1971 s. 152 indebærer sikkerhedsstillelse således ikke, at erhververens tilgodehavende mod overdrageren endeligt nedskrives med det overdragernes værdi. Pantsætning indebærer desuden, at der skal ske en efteropgørelse mellem overdrager og erhverver efter det pantsattes realisation.<sup>13</sup> Ved en efteropgørelse forstås, at en af to virkninger indtræder efter realisationen: *Enten* kan det tænkes, at realisationen af det overdragne ikke indbringer et tilstrækkeligt prøvematerial til dækning af erhververens krav, således at overdrageren skal betale erhververen dennes resttilgodehavende. *Eller* det kan tænkes, at det overdragne indbringer et større beløb end erhververens tilgodehavende, hvilket medfører, at erhververen skal godtgøre overdrageren dette overskydende beløb.

*Den anden betingelse* for at anse overdragelsen som sket til sikkerhed er, at den overdragne fordring (pantesfordringen) skal sikre en anden fordring (den pantsikrede fordring), som erhververen har mod overdrageren. Ved overdragelse af negotiable dokumenter vil det i reglen let kunne konstateres, om denne betingelse er opfyldt. Ifølge *Nis Jul Clausen og Camilla Horby Jensen: Sikkerhed i fordringer*, 7. udg. (2014) s. 134 er det afgørende, om »man ud fra en samlet vurdering af de foreliggende omstændigheder finder, at formålet med overdragelsen har været at sikre erhververen (panthaver) betaling af et bestående (eller samtidig stift-

13. H. Lasse Højland Christensen: Fremtidige fordringer s. 120.

det) krav mod overdrageren (pantsætter), således at erhververen kun har skulle holde sig til det overdragne omsætningsgældsbrev, såfremt overdrageren ikke betaler det skyldige beløb.<sup>14</sup> Som nævnt ovenfor i kapitel 1, afsnit 1, er der formodningsvis tilsigtet sikkerhedsstillelse, hvis der inden overdragelsen består et økonomisk mellemværende mellem parterne.

## 6. Individualisering og identifikation

Pantsætning af negotiable dokumenter kan principielt give anledning til de samme individualiserings- og identifikationsproblemer, som kan opstå ved pant i løsøre. Der kan deraf i det hele henvises til fremstillingen ovenfor i kapitel 4. På dette sted skal blot erindres om, at der med individualiserings- og identifikationskravet varetages to formål. For det første er individualisering normalt en betingelse for, at den i GBL § 22 krævede rådighedsberøvelse kan etableres og opretholdes. For det andet at der i forbindelse med tvangsrealisation skal kunne føres identifikationsbevis for, hvilke håndpantsatte dokumenter der er omfattet af pantsætten.

På dette sted skal blot anføres to praktiske formuleringseksempler, hvor situationen er den almindeligt forekommende, at dokumenterne er indlagt i depot i det pengeinstitut (P), som får pant i depotet:<sup>15</sup>

Eksempel 1: »Vi P A/S giver til sikkerhed for enhver skyld Banken håndpant i nominelt 200.000 kr. af de nominelt 1.000.000 kr. aktier i Albatros A/S, som vi har liggende i depot i Bankens».

Eksempel 2: »Vi P A/S giver til sikkerhed for enhver skyld Banken håndpant i de aktiebrev, vi har liggende i depot i Banken til enhver tid».

I eksempel 1 er både individualiserings- og identifikationskravet opfyldt. Individualiseringskravet er opfyldt derved, at P som besidder kan forhindre, at der udtages mere end nominelt 800.000 kr. aktier. Identifikationskravet er opfyldt derved, at det i tilfælde af tvangsrealisation er klart, hvad pengeinstituttet kan søge sig fyldestjort i: Nemlig de nominelt 200.000 kr. aktier. Pengeinstituttet har ingen ret til de resterende 800.000 kr. aktier, som pantsætters andre kreditorer i øvrigt kan søge sig fyldestjort i. I U 1988,368 H faldt et håndpant i (en del af) et vinlås-

14. Se tilsvarende Lyngsø: Gældsbrevloven s. 165.

15. J.E. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 319.

get, men til forskel fra situationen i dommen – hvor der var formgivet en meget unojagtig opzetting af flaskerne – er det i eksempel 1 således klart, at der kun er givet pant i en del af de indlagte Albatross-aktier, og at det er disse aktier, rådighedsberøvelsen gælder, og at det er disse aktier, pengeinstituttet kan sage sig fyldesigjort i. Om man vil, kan man beskrive situationen således, at pantsætter har en fordring på nominelle 1.000.000 kr. aktier mod P, og at der af denne fordring er pantsat en aktiemængde – en halvgenerisk fordring – på nominelt 200.000 kr. aktier.

I eksempel 2 er individualiserings- og identifikationskravet fulgt ud, opfyldt. Individualiseringskravet er opfyldt derved, at P som berøder kan forhindre, at der overhovedet udtages aktiebreve af depotet. Identifikationskravet er opfyldt derved, at P kan sage sig fyldesigjort i samme, lige de aktiebreve, der ligger i depotet på det tidspunkt, da realisationen bliver aktuel. For en umiddelbar betragning medfører aftalen en nærmisbrugsrisko end i eksempel 1, idet pantet i eksempel 2 principielt kan suppleres ubegrænset ved indlæggelse af yderligere aktiebreve i depotet. Dette er imidlertid et konkursretligt problem, eksempelvis hvis der inden for tre-månedersfristen i KL § 70 indlægges aktiebreve i depotet, som ikke udleser en yderligere kreditgivning, som modsvarer den yderligere sikkerhedsstillelse. Dette er således ikke et panteretligt problem, hvilket allerede ses deraf, at omstændelsesproblemerne overhovedet kun opstår i forhold til pantsætters konkurskreditorer.

Det skal om de nævnte formuleringseksempler fremhæves, at individualiserings- og identifikationsproblemer kun påkaldes sig interesse, fordi pantet i pantsætningsaftalen er beskrevet som genar.<sup>16</sup>

16. Jf. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringret s. 322. Som nævnt anførte stat et hvert en gelæbte eller aktiebreve fungible. Omsætningspligtene kan f.eks. beskrives individuelt ved angivelse af kreditor og/eller debitor. Aktiebreve vil i praksis være nummererede og kan – om ikke andet – beskrives individuelt ved angivelse af deres numre. For ihændehaveraktier er det ligefrem et lovklaus, at ejerbeviser er foresynet med et lobenummer, jf. selskabslovens § 60, stk. 4. Navnekapitalandele vil i praksis typisk ikke være negotiable, jf. Jesch Christensen: Kapitalselskaber, 4 udg. (2014) s. 207 – men da kan være det – og i så fald kan beskrivelsesklaus oplyses ved angivelse af navnet.

## 1. Sikringsakten ved pantsætning af negotiable dokumenter

### 1.1 Generelt om GBL § 22

Som allerede nævnt folger det af GBL § 22, at en håndpantsætning af et negotiable gældsbrev, jf. GBL § 11, ikke er beskyttet mod pantsætterens retsforfolgende kreditorer, medmindre panthaver har fået dokumentet i de dokument »; hænden«, skal forstås således, at panthaver blot skal sørge for, at pantsætter er beroget rådigheden over dokumentet. Det følgende er ikke det positive: at panthaver besidder dokumentet, men det negative: at pantsætter ikke besidder dokumentet.

Er dokumentet lagt i depot hos en af pantsætteren uafhængig tredjemand – f.eks. hos en advokat eller et pengeinstitut – kan rådighedsberøvelsen (vhændehavelsen) helt enkelt etableres ved, at der gives meddelelse til den pågældende tredjemand om for fremtiden også at besidde dokumentet på panthaverens vegne. Denne situation foreligger nærmest undtagelsesfrit, når der gives sekundært pant i et negotiable dokument. Her vil den primære panthaver i praksis som udgangspunkt selv besidde dokumentet, således at kravet om rådighedsberøvelse kan opfyldes ved, at den sekundære panthaver giver meddelelse om sin ret til den primære, der herefter også besidder dokumentet på den sekundærer vegne. Om de tilfælde, hvor den primære håndpanthaver ikke selv besidder dokumentet, men har indlagt det i depot hos tredjemand, henvises til afsnit 7.2.2. En meddelelse til en tredjemand, der besidder dokumentet – enten som depositar eller som håndpanthaver – skal have en sådan karakter, at pantsætter er effektivt afskåret fra at disponere over selve det fysiske dokument. Meddelelsen skal med andre ord have den virkning, at besidderen ikke må udlevere dokumentet til pantsætteren uden panthaverens samtykke.<sup>17</sup>

GBL § 22 vedrører efter sin ordlyd alene forholdet mellem panthaveren og pantsætterens *retsforfolgende kreditorer*. I forhold til en pantsætters *omsætnings erhververe* – f.eks. en køber eller panthaver – opnås beskyttelse som udgangspunkt allerede fra aftalens indgåelse. Dette betyder imidlertid ikke, at panthaver i denne relation helt uden risiko kan lade pantsætteren besidde dokumentet: I så fald risikerer panthaver nemlig, at hans ret fortrænges af pantsætters godtroende aftale erhververe, jf. nærmere GBL § 14, der er omtalt ovenfor i afsnit 2, under nr. (1).

17. Jf. Bent Jørsen: Prioritetastillinger s. 137.

I modsetning til, hvad der gælder ved simple fordringer, er det ikke ved negotiable dokumenter en betingelse, at pantsætteren afviser at oppebære pengeydelser (f.eks. afdrag, renter og udbytter) i henhold til dokumentet. En ret til oppeborsel for pantsætteren truer med anden end ikke rådighedsberøvelsen i GBL § 22's forstand, men derimod nu af trets værdi, hvis håndpanthaver tillader håndpantsætter at oppebære uddrag på et omsetningsgældsbrev (hvilket begribeligvis vil reducere pantsætters substans). Men kravet om rådighedsberøvelse – altså korrekt fortagelse af sikringsakten – knytter sig imidlertid som beskrevet til den fysiske besiddelse af et dokument, ikke til oppeborsalen af en fordring. Vedrørende udbytter af aktier og renter af omsetningsgældene er det efter klassisk panteretlig terminologi betegnes som »frugtene«, kan panthaver fragte pantsætter oppeborselsretten, når han ultimativt pant i tilfælde af pantsætters misligholdelse af det sikrede skyldeshold.<sup>18</sup>

Man kan rejse det spørgsmål, om det er tilstrækkeligt, at håndpanthaver har *faire* til at tro, at rådighedsberøvelsen er effektivt etableret, om dette ikke er tilfældet (f.eks. fordi den tredjemand, der besidder den pantsatte dokument på panthavers vegne, giver pantsætter adgang her til). Det klare udgangspunkt er, at spørgsmålet må besvares benægtende, jf. herved U 1993.96 V, der er omtalt ovenfor i kapitel 11, afsnit 7.2. Kravet om rådighedsberøvelse er objektivt, og der kan som udgangspunkt ikke lægges vægt på panthaverens subjektive forestillinger om rådighedsberøvelsens etablering eller opretholdelse. Noget andet er, at det efter omstændighederne er tilstrækkeligt, at panthaver har foretaget sådanne foranstaltninger, som er *klart egnede* til at bringe rådighedsberøvelsen i stand, medmindre der er noget at bebrejde panthaveren. Dette forhold er dog mere aktuelt ved håndpant i losore – jf. Lek. U 1957.264 H – end ved negotiable dokumenter, hvor de praktiske problemer med at undrage pantsætteren rådigheden over dokumenterne i reglen let lader sig løse.

Som det genkendes fra håndpant i losore, kan kravet om rådighedsberøvelse i GBL § 22 inddeltes i to: *For det første* et krav om, at rådighedsberøvelsen etableres. Ved negotiable dokumenter er det problemet med *dels* at få det negotiable dokument anbragt hos en af pantsæ-

18. Jf. Illums i U 1959 B s. 128, Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 336 f. og Henrik Kure i U 2011 B s. 237 ff.

19. Jf. Carstensen og Rørdam: Pant s. 301 og Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 326.

teren tilpas uafhængig tredjemand, dels at fastlægge hvem der er adresse, jf. nedenfor i afsnit 7.2. For det andet skal rådighedsberøvelsen være opretholdt under hele pantsætningsforløbet. Ved negotiable dokumenter er det navnlig spørgsmålet om betydningen af, at pantsætter tilbades at udlaage dokumenter af et sikkerhedsdepot, der påkaldes sig interesse, jf. nedenfor i afsnit 7.3.

### 7.2 Specielt om etablering af rådighedsberøvelsen, jf. GBL § 22

#### 7.2.1 Kravet om en uafhængig tredjemand

Kravet om rådighedsberøvelse kan som nævnt opfyldes ved, at det negotiable dokument overges til en tredjemand, som besidder dokumentet på panthaverens vegne. Etableres rådighedsberøvelse ved overgivelse til en tredjemand, er det en betingelse, at denne besidder den fornødne uafhængighed i forhold til pantsætteren. Med dette krav er det ikke udelukket, at den tredjemand, hos hvem det pantsatte dokument befinder sig, har en vis tilknytning til pantsætter.<sup>20</sup> Afgørende er, at panthaver ikke i relation til udleveringsspørgsmålet er underlagt pantsætters instruktionsbeføjelse. Dette krav gør håndpantsætning særlig betenklig, når panthaveren er ansat hos pantsætteren.<sup>21</sup> Tilsvarende hvis panthaver er en nær pårørende af pantsætter. I de nævnte tilfælde må der stilles særligt strenge krav for, at rådigheden kan anses for overført. Rådigheden må derimod principielt uden problemer kunne overføres til en tredjemand – f.eks. en advokat eller et pengeinstitut – der kan betragtes som repræsentant for både panthaver og pantsætter. Det må dog her være en betingelse, at den pågældende tredjemand i relation til pantsætningen optræder på panthaverens vegne. Dette er tilfældet, såfremt den pågældende tredjemand er klart instrueret om, at dokumentet under pantsætningsforholdets beståen ikke uden panthaverens samtykke må udleveres til pantsætter. Det er således ikke noget problem, at den tredjemand, der besidder det negotiable dokument, i andre relationer optræder på pantsætters vegne. Eksempelvis kan et bestyrelsesmedlem i et pantsættende selskab udmærket besidde det pantsatte dokument på panthavers vegne, jf. U 1971.616 H, der er omtalt nedenfor.

I retspraksis har bl.a. advokaters besiddelse af negotiable dokumenter på panthavers vegne givet anledning til tvivi, jf. eksempelvis U

20. J.F. Carstensen og Randam: Pant s. 303.

21. J.F. von Eyben: Panterettigheder, 8. udgave (1987) s. 326 med henvisning til ældre retspraksis.

1942.554 V, hvor rådighedsberovelsen ansås for etableret ved overlevering af nogen aktiebrev til en advokat, som var juridisk konsulent for både pantsætter og panthaver, som blev gjort bekendt med pantsætningsaftalen, og som havde anbragt aktiebrevene i en kunder på handpanthaverens navn.

I det følgende gennemgås en række domme fra tiden, der overholder af pantebreve i fast ejendom skulle tinglyses.

Til illustration kan henvises til U 1971.616 H, hvor Højesteret anså rådighedsberovelse for foretaget i sagen, der bl.a. angik følgende problem: Et holdingselskab (pantzætteren) ejede 51 % af aktierne i et datterselskab (pantsætteren). Bestyrelsesformand i holdingselskabet var startet set identiske. Datterselskabet udstedte et ejerpantebrev med den var både bestyrelsесformand i datterselskabet og bestyrelsesmedlem i holdingselskabet, stod for udfierdigelsen af pantebrevet og anmeldelsen heraf til tinglysning, der først omgang skete med retsamærkning. Efter at have fået retsamærkningen sendte A straks dokumentet til holdingselskabets bestyrelsесformand (B), der tillige var bestyrelsesmedlem i datterselskabet. Det antoges, at udfierdigelsen af pantebrevet og tinglysningsekspeditionen klart var sket på holdingselskabets vegne. Dette viste sig bl.a. ved den indlysende aftale mellem A og B om den praktiske fremgangsmåde ved ekspeditionen af pantebrevet, ved at A overlod tinglysningskontoret klart havde oprådt på panthavers vegne, ved at A havde underrettet B om retsamærkningen og den efterfølgende forayole fremsendelse af ejerpantebrevet til tinglysningskontoret, og ved at A straks efter den endelige tinglysningsekspedition havde sendt pantebrevet til B. Rådighedsberovelsen måtte under disse omstændigheder anses for sket ved fremsendelsen til tinglysning og ikke først ved oversendelsen til B (hvilket i givet fald ville have medført, at pantsætningen var omstødlig).

Som eksempel på et tilfælde, hvor den tredjemand, der var rådig over dokumenterne, ikke havde den fornødne uafhængighed i forhold til pantsætteren, kan nævnes U 1982.1167 V: Et aktieselskab (S) håndpansatte nogle ejerpantebrev til en udlandskvinde (A) til sikkerhed for lån, som A havde ydet selskabet. Håndpansætningen valgte kommet i stand på den måde, at A's advokat (B), der ejede hovedparten af aktierne i S og var legitimeret til at disponere med virkning for selskabet – uden at underrette A – havde underskrevet en håndpansætningserklæring på selskabets vegne til A. Advokaten handlede samtidig på A's vegne i henhold til en generalfuldmagt fra A til bestyrke af A's formue i Danmark. Efter at ejerpantebrevene var tinglyst, blev de af tinglysningsdommeren sendt til amtet til stempeiresolution, men inden de blev udleveret herfra, var S blevet erkleret konkurs. Landsretten lagde vægt på, at A ikke fra B havde fået underretning om håndpansætningserklæringerne, at B var legitimert til at handle alene på S' vegne, og at B samtidig i kraft af generalfuldmagten frit kunne disponere over S' formue.

## 7. Sikringsaktion ved pantsætning af negotiable debt instruments

med A's vegne. Under disse omstændigheder fandtes ikke på noget tidspunkt et medvirkende berettet rådigheden over ejerpantebrevene, hvorfra A ikke havde oprettet en pantebrevsliste. Udgivelse af GBL § 22.

Som led i en belønningssordning, der omfattede salgspantebrevet i den ejendom, skulle to advokater til det pantsætterens forlangende udstede og fremlænde de pågældende pantebrevene på bankens vegne, hvorfor sikringsaktionen først var tagget ind i dokumenterne til banken.

Med U 1974.864 SH foreligger der en afgørelse, som gir betenklig længt i tiden om et almentkende rådighedsberoyelse. A havde udlånt et større beløb til et kommanditselskab og havde til gengæld fået sikkerhed i et kommanditselskabets tilhørende pengeinstitut. Pantebrevet blev overgivet til A, der videregav det til sin ægtefælle ved etudering om at lægge det i familiens rum i selskabets pengekab. Dokumentet blev senere overgivet til familiens og selskabets advokat med henblik på en ekspedition i forbindelse med salget af den pågældende ejendom. Inden A havde fået sin del af brutt salget indbragte, gik kommanditselskabet konkurs. Se- og Handelssættet udvalgte den uklarhed om rådighedsberoyelsens tilstrækkelighed, der stod i forbindelse med pantebrevets anbringelse i rummet i firmaets pengekab, var uden betydning efter pantebrevets overgivelse til advokaten. Der blev lagt vigt på, at den pågældende advokat var ikke bekendt med forholdene, og at han som den, familien henvendte sig til en advokatmæssig bistand, måtte opfatte sig som væretapende også A's interesser, således at han besad pantebrevet også på A's vegne.

Der er ikke noget til hinder for, at der etableres en fielles råden mellem pantsætter og panthaver, således at adgang til det pantsatte dokument kræver, at begge medvirker. Noget sådant kan f.eks. forekomme ved etablering af et såkaldt nøglepant, hvor der til det depot, hvor dokumentet befinner sig, findes to forskellige nøgler, som besiddes af henholdsvis pantsætter og panthaver (eller panthavers repræsentant, f.eks. det pengeinstitut, hvor dokumentet er indlagt i depot, jf. som eksempel på denne fremgangsmåde U 1984.1071 H, der er omtalt nedenfor i afsnit 7.3).

### 7.2.2 Meddelelseskavet ved sekundær håndpanteret

En sekundær håndpanthaver kan opfylde kavet om rådighedsberoyelse i GBL § 22 ved at give meddelelse til den primære håndpanthaver, der herefter besidder dokumentet også på den sekundæreres vegne. Det er imidlertid omdiskuteret, til hvem den sekundære håndpanthaver skal rette sin meddelelse, såfremt den primære håndpanthaver ikke selv be-

sidder det negotiable dokument, men har ladet det ligge i depot til tredjemand. Det er i teorien omdiskuteret, om den sekundære håndpanthaver i et sådant tilfælde skal anmeldes sin ret over for den primære håndpanthaver eller over for besidderen. Spørgsmålet opstod i U 1984.598 SH, der omtales nedenfor. Dommen er fra tiden, hvor pantebreve udstedtes i papirform:

U 1984.598 SH vedrørte bl.a. følgende situation: En skibsreder udstedte et ejerpantebrev i et hotel (et dokument, der i dag ville være digitalt) og gav et aktieselskab (dettes datterselskaber) primært håndpant i ejerpantebrevet. Det negotiable dokument blev indlagt i depot i et pengeinstitut med notering om, at kun håndpanthaver kunne disponere herover. Skibsrederen var aktionær i aktieselskabet og havde nægtet at sætte lige interesser heri. Senere blev ejerpantebrevet sekundært håndpantuert til en skibsverft. Der blev ikke givet meddelelse om denne sekundære håndpanthaver (pengeinstituttet) til den primære håndpanthaver (aktieselskabet) eller til opstod nu spørgsmål om, hvem skibsrederen gik efterfølgende konkurs, og der opstod nu spørgsmål om, hvem skibsværftets sekundære håndpanteret var beskyttet mod konkursbort. Sagen kom til den sekundære håndpanthaver navnlig procederet på, at meddelelse var uformelt og afvigelse fra det sædvanligt, blandt andet til sikring imod misbrug, fastholdte krav om den udtalelse af yderligere pantsætningsdispositioner over for den primære håndpanthaver [min udhævning]. (En dissentierende dommer ville opretholde pantsætningsdispositionen, idet et krav om en formel denuntiation i det foreliggende tilfælde fandtes at være meningsløshed eller i hvert fald en ren formalitet).)

Dommens resultat kan trædes, men grundelsen er problematisk. Ifølge Willumsen i Juristen 1988 s. 133 ff. burde grundelsen have været, at meddelelse ikke var givet til besidderen (pengeinstituttet).<sup>22</sup>

Ved behandlingen af spørgsmålet kan det uden videre fastslås, at meddelelse under alle omstændigheder kan gives til besidderen. Meddelelsen bevirket, at besidderen – der i forvejen har dokumentet i hænde på den primære håndpanthavers vegne – for fremtiden tillige kommer til at besidde det også på den sekundære håndpanthavers vegne. Spørgsmålet er imidlertid, om den sekundære i stedet kan vælge at give med-

22. Se tilsvarende Lyngsø: Gældsbrevloven s. 168 f. Anderledes derimod Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 324. De sidstnævnte forfattere finder det afgørende, at det i U 1984.598 SH var »noteret hos pengeinstituttet, at der kun kunne disponeres over ejerpantebrevet med den primære håndpanthavers samtykke. Det var derfor denne der bestyrede besiddelses- og udleveringsspørgsmålet«.

meddelelse til den primære håndpanthaver. - Det bemærkes, at den primære håndpanthaver ikke automatisk er eneste rette adressat for meddelelsen, fordi han er bestemmende over udliveringsspørgsmålet ved f.eks. at kunne kræve dokumentet over udlivet til sig selv. Dette skyldes, at besidderen er überettiget til at udlvere dokumentet til den primære håndpanthaver uden at oplyse om den sekundære håndpanteret. Efter udlveringen vil den primære med andre ord besidde dokumentet ikke blot på egne, men også på den sekundæreres vegne. - Det bemærkes videre, at den primære håndpanthaver heller ikke automatisk er eneste rette adressat for meddelelsen, fordi den sekundære håndpanthaver er nødt til at meddele sig til den primære håndpanthaver for at undgå, at der ikke mellem den primære og pantsætteren indgås aftale om, at det negotiable dokument skal sikre yderligere kredit. Hvis den primære indstrømmer yderligere kredit, som er sikret af dokumentet, opstår der således alene spørgsmål om, hvilken gæld den sekundære skal respektere på forprioriteren, dvs. i forhold til den primære, men ikke spørgsmål om prioritetsstillingen i forhold til pantsætterens retsforsølgende kreditorer.

I præmisserne til U 1958.744 H hedder det, at underretning kunne gives til et pengeinstitut, »der som førstehanthaver havde pantebrevet i sin besiddelse [min udhævning]«. I præmisserne hedder det endvidere, at meddelelse til en advokat ikke havde virkning som sikringsakt, »idet advokaten ikke havde pantebrevet i sin besiddelse [min udhævning]«. I modsætning til U 1984.598 SH synes U 1958.744 H at måtte læses således, at meddelelse til besidderen er eneste mulige sikringsakt. Det må erkendes, at der siden 1958-dommen er sket en udvikling i retspraksis i retning af i højere grad at anerkende alternative sikringsakter, hvor dette er praktisk. Et klart eksempel foreligger med U 1979.357 H, hvor en sekundær transporthaver i en *simpel* fordring antoges at kunne opnå kreditorbeskyttelse ved at give adgang til meddelelse til den primære transporthaver i stedet for som krævet i GBL § 31 til skyldneren. - Grundlæggende panteretlige betragtninger taler imidlertid imod at anerkende et system med alternative sikringsakter ved negotiable fordringer. Dels skabes der herved usikkerhed om, hvilke(n) sikringsakt(er) giver den ønskede beskyttelse. Dels sker indførelsen af alternative sikringsakter altid på bekostning af pantsætterens retsforsølgende kreditorer og øvrige aftalehververe. Et velindrettet sikringsaktssystem tilbyder således én og kun én mulig sikringsakt, således at prioritetsstillingen ikke skal gøres op ved henvendelse til flere forskellige personer (hvilket svækker sikringsaktens prioritetskonstaterende og offentliggo-

rende funktioner).<sup>23</sup> I de tilfælde, som behandles her – hvor den primære håndpanthaver og besidderen ikke er identiske – bør den sekundære håndpanthaver imidlertid ikke »nojes« med at foretage sikringstakning (meddelelse til besidderen), men bør tillige underrette den primære håndpanthaver om sin ret. Så længe den primære håndpanthaver ikke har kundskab eller formodning om den sekundære ret, kan den primære udvide kreditten til pantsætteren med prioritet forud for den sekundære håndpanthaver, jf. principippet i GBL § 29. Den sekundære legitimationen til at foretage kreditudvidelser på forprioriteten (jf. det ovenfor i kapitel 13, afsnit 2.11.7, om de synspunkter, der kan føres til, at en kreditudvidelse på forprioriteten må respekteres, selv om den primære er i ond tro om den sekundærer ret).

### 7.3 Specielt om rådighedens opretholdelse

#### 7.3.1 Almindelige bemærkninger om depotsikkerheder

Er der etableret effektiv rådighedsberøvelse i forbindelse med pantsættning af et depot med negotiable dokumenter, opstår der ikke noget rådighedsproblem, hvis det ikke er meningen, at der siden skal udtages dokumenter af depotet. Besiddes depotet af tredjemand (typisk et pengeinstitut), opstår der under tilsvarende omstændigheder ikke noget rådighedsproblem, hvis pengeinstituttet fra håndpanthaveren har modtaget underretning om at besidde depotet på håndpantsætters vegne, således at håndpantsætteren ikke kan forlange dokumenter udleveret. Det træder endelig ikke rådighedsberøvelsen, hvis håndpanthaver i enkeltstående tilfælde giver sit konkrete samtykke til, at dokumenter adgår af sikkerheden og udleverer disse dokumenter til håndpantsætter.

Det er tilsvarende let at give eksempler på, at rådighedsberøvelsen ikke er tilstrækkelig. Eksempelvis er rådighedsberøvelsen nok etableret, men håndpanthaveren giver siden håndpantsætteren adgang til negen til det pengeskab, hvori dokumentet befinner sig. Det kan også tankes, at parterne har aftalt, at pantsætteren som led i sin aktive formuepligt skal have krav på at få udleveret dokumenter af depotet til fri benyttelse, uden at modsvarende sikkerhed samtidig skal indlægges.

23. Jf. Lars H. Kruegens: Erhvervsfinansieringsret s. 330. Erkendes må dog, at midlertidisk til den primære håndpanthaver i U 1984:598 SH ville være egnet til at varetage meddelelsens rådighedsberøvende funktion.

Mellem disse yderpunkter finder man mere tvivlsomme tilfælde:<sup>24</sup> (1) Pantet gælder en varierende dokumentmasse, hvorfra der løbende – med panthavers samtykke i hvert enkelt tilfælde – udtages dokumenter (f.eks. i forbindelse med ombytninger). (2) Som følge af disse udtagninger er der sket en reduktion af sikkerheden. (3) Panthaver kan ikke bevise, at han i forbindelse med de enkelte udtagninger har gjort sig konkrete overvejelser om sikkerhedsreduktionen.<sup>25</sup> En situation, som nærmestesvis kan beskrives på den under (1)-(3) skete måde, forelå i U 1984.1071 H, der i vidt omfang danner udgangspunkt for fremstillingen i det følgende.

### 7.3.2 Pant i skiftende depotindhold. U 1984.1071 H

De største vanskeligheder ved pant i indholdet af et depot med negotiable dokumenter – eller i anden depotsikkerhed, hvor sikringsaktskravet er effektiv rådighedsberøvelse – foreligger i de tilfælde, hvor det er meningen, at der skal udleveres dokumenter fra depotet (eventuelt i forbindelse med ombytninger). Depoter af denne art betegnes undertiden som »arbejdsdepoter«. Kendetegnende for situationen er, at sikkerhedsmassen er »flydende«, dvs. består af skiftende dokumenter. Hvis den løbende udtagelse af dokumenter bevirket en sikkerhedsreduktion, fordi de indlagte dokumenter ikke har samme værdi som de udtagne, kan man som nævnt tale om, at pantet »siver«, jf. ovenfor. Den grundlæggende indvending mod den sikkerhedsmessige holdbarhed i disse tilfælde er, at der kan sættes spørgsmålstegn ved rådighedsberøvelsens effektivitet, hvis håndpantsætters (hyppige) anmodninger om udlevering af dokumenter konsekvent er blevet imødekommet af håndpanthaver. De nærmere betingelser for urådighedens opretholdelse omtales nedenfor efter gennemgangen af U 1984.1071 H, der er den ledende dom på området:

Et aktieselskab (A) havde udlånt et større beløb til et vekselerfirma (V). Til sikkerhed for lånet havde A af V fået pant i et værdipapirdepot (aktier), som opbevares i et pengeinstitut (P). A og V havde aftalt, at kursværdien af aktiene i depotet til enhver tid skulle modsvare V's skyld til A med en overdekning på 10 %. P havde modtaget en skrivelse om såvel dette vilkår som de øvrige vilkår for depotsikkerheden. Af skrivelsen fremgik det bl.a., at der hver mandag – med fredag som skæringsdag – skulle foretages en opgørelse af depotet, som skulle sendes til A den følgende hverdag (dvs. foretages en opgørelse af depotet, som skulle sendes til A den følgende hverdag (dvs.

24. Jf. Lars H. Kristensen: Erhvervfinansieringaret s. 338.

25. Den problematiske situation er af Lyngé Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 162 beskrevet således, at »pantet umiskeligt svært«.



Det er nævnt indiceringsvis, at hyppige – i U 1984.1071 H næsten daglig – udtagninger/ombytninger fra et sikkerhedsdepot let rejser spørgsmål om rådighedsberøvelsens effektivitet. Så hyppige udtagninger som i dommen kan rejse tvivl om, hvorvidt pantsætterens (Vs) anmodninger om udtagninger mere eller mindre »automatisk« er blevet imødekommet. Ganske vist må panthaver medvirke ved med nogle at oplåse boksis, men denne medvirken kan hævdes mere at være udtryk for en formalitet end en realitet, når udtagningen forekommer så ofte som i U 1984.1071 H.

Selv om der ikke antages at foreligger den fornødne effektive rådighedsberøvelse i U 1984.1071 H, forudsætter dommen, at det beskrevne rådighedsproblem i forbindelse med arbejdsdepoter kan løses under forudsætning af, at der føres kontrol med udtagningerne. Dette stemmer også overens med den panteretlige grundsætning, hvorefter der kan kompenseres for en (lidt) mangelfuld rådighedsberøvelse ved udeøvelse af kontrol.<sup>28</sup> Det skal dog fremhæves, at det under alle omstændigheder kræves, at panthaver eller dennes repræsentant medvirker fysisk, når pantsætter skal udtagge dokumenter af depotet. I modsat fald foreligger der ikke den fysiske/faktiske rådighedsberøvelse, som kræves i GBL § 22. Der bliver altså ikke tale om, at selv nok så indgående kontrolforanstaltninger kan *erstatte* den fysiske rådighedsberøvelse.

Den manglende kontrol i U 1984.1071 H relaterede sig til forholdet mellem pantets værdi og den pantsikrede fordrings størrelse. Et spørgsmål, som herefter trænger sig på, er, hvor hyppig en kontrol dommens panthaver skulle have foretaget for at sikre sin panteret. Højesterets præmisser indeholder som nævnt en udtalelse om, at depotet efter foretagne ombytninger »stedse« skulle have opfyldt pantsætningsvilkårene i skrivelsen til P (herunder kravet om overdækning på 10%). Udtalelsen kunne tyde på, at Højesteret vil kræve kurskontrol ved hver eneste ombytning. Således skal dommen dog næppe læses. Henvisningen til den nævnte skrivelse til P er helt generel og må anses at omfatte vilkåret om ugentlig kontrol »bagud« hver mandag (på baggrund af de i skrivelsen krævede uggørgørelser). Der er ikke med dommen givet svar på, om rådighedsberøvelsen havde været tilstrækkelig effektiv, hvis aftalen havde lydt på kontrol med større intervaller end én uge, og en sådan kontrol rent faktisk var blevet foretaget. Der kan formentlig legges vægt på flere forhold ved afgørelsen af, hvor lange tidsintervaller der kan accepteres. Forst og fremmest taler hyppige udtagninger som i U 1984.1071 H for et krav om hyppig kontrol. Som nævnt synes dommen at inde-

holde en forudsætning om, at en ugentlig kontrol bagud ville have været tilstrækkelig i det konkrete tilfælde, hvilket forekommer kanskje ikke. Dernæst kan der muligvis lægges vægt på, hvor store prakraka var skeligheder der er forbundet med værdiopgørelsen. I U 1984.1071 H kunne depotets værdi helt enkelt opgøres ud fra offentliggjorte beretninger, hvilket tillige taler for et krav om hyppig kontrol.

Som nævnt delte Højesterets flertal og mindretal sig i spørgsmålet om P var blevet instrueret om at foretage kurskontrol. Da flertallet ikke anled fandt, at P havde fået en sådan instruktion, havde flertallet (A) måtte kunne siges at have seje til at anse kurskontrol foretaget af P, som hovedsagelig »bekræftet« indholdet af den skrivelse, som indeholdt kravet om overdekning på 10 %. Udgangspunktet er imidlertid, at en sådan »flere« ikke kan »repareres« på en mangelfuld kontrol, jf. herved også ovenfor afsnit 7.1. Se dog hertil mindretallet i U 1984.1071 H, som lagde vægt på panthaverens »berettigede forventning« om, at P havde foretaget kurskontrol i overensstemmelse med den pligt hertil, som P ifølge mindretallets opfattelse havde påtaget sig.

Indholdet af de almindelige panteretlige regler, når der gives pantier værdipapirdepot, hvorfra der løbende sker udtagninger, har rejst en del tvivl med hensyn til spørgsmålet om urådighedens opretholdelse, jf. herom *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 162: »Til opretholdelsen af en effektiv rådighedsberøvelse hører et aspekt, som er både omstridt og problematisk. Dette aspekt, som har relevans for både omstændings- og kreditorbeskyttelsen, kan beskrives således, at gælden (dvs. det obligationsretlige forhold) ikke ukontrollabelt må overhale panten (dvs. det tingsretlige forhold). Hvis en kredit er pantsikret, og man betragter de to værdisejler, der udgøres af henholdsvis gælden og pantet, må disse to sojlers værdiforhold ikke ukontrollabelt komme til at afgive. Gældssejlen må ikke ukontrollabelt vokse, og pantsejlen må ikke ukontrollabelt svinde ind«. Om problemet ved sikkerhedsdepoter udtales tilsvarende af *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 357 f. (med henvisning til U 1984.1071 H) og her med tilføjelsen: »Det ville i disse situationer være forkert at ræsonnere, at det må være panthavers egen sag, om han vil affinde sig med, at omfanget og værdien af pantet reduceres, uden at kreditrammen reduceres tilsvarende«. De to udsagn har imidlertid ikke støtte i U 1984.1071 H. Problemet falder forfatterne i to dele nemlig (1) spørgsmål om gældsudvidelse og (2) spørgsmål om sikkerhedsforsyning, hvilket så kan danne udgangspunkt for systematikken i gennemgangen nedenfor.

## 7. Sikringsakten ved pantsætning af negotiable dokumenter

Vedrørende (1) gældsnudvendelse er det helt sikkert, at en sådan på ingen måde i sig selv kan træne pantretten tinglige beskyttelse for panthaver, hvis dokumentbesiddelsen ikke til gældens størrelse. Sikringsaktskravet knytter sig til pantet gæld med hensyn til det negotiable dokument, jf. GBL § 22. Faktisk er holdet det sig som følge heraf stik omvendt af, hvad Lynge Andersen og Werkauffansører i citaterne ovenfor. Et rådighedsberøvelsen blot bliver etableret, og har den stedse har været opretholdt (hvilket typisk ikke er et problem, når dokumenterne f.eks. befinner sig i en boks i den panthavende bank), står det panthaver fuldstændig frit, hvor megen større kredit, han vil yde pantsætter – og for den sags skyld, uden at overhovedet foretages nogen som helst kontrol i den forbindelse. Et værdipapirdepot med en værdi på 10 millioner kroner, som ligger til sikringsaktskravet i en bank for en oprindelig kassekredit med et maksimumstræk af samme størrelse, trues ikke sikringsaktsmæssigt, fordi banken træffer den beslutning, at man nu kan leve med en (langt) større risiko, således i praksis typisk fordi pantsætter efter indgåelsen af den oprindelige pantsætningsaftale vurderes at have opnået øget økonomisk soliditet. At banken beslutter sig for at udvide kassekreditrammen til f.eks. 100 millioner kroner, og således forsøger den sikkerhedsmæssige risk i engagementet med pantsætteren med en faktor 10, er helt uproblematisk, selv om det medfører en i eksemplet oven i købet dramatisk forskydning af forholdet mellem sikkerhed og gæld. Og at pantsætter ved brug af betalingskort, netbank osv. sættes i stand til at helt på egen hånd at trække kreditten op til det nye maksimum fra dag til dag, udlosser ikke noget kontrollkrav for banken som panthaver. Det korte af det lange er, at så længe sikkerheden ikke er tørt, nyder den selvfølgelig tinglig beskyttelse. Dersør er der ikke noget problem i isoleret at inde gældssezlen vokse – end ikke totalt ukontrollabelt.

Vedrørende (2) en sikkerhedsforringelse som følge af udtagelse af negotiable dokumenter fra depotet er situationen derimod ifølge ordlyden af GBL § 22 anderledes, for det er jo i denne relation at rådighedsberøvelseskravet gælder. Og problemet ved pant i en flydende sikkerhedsmasse – f.eks. et såkaldt arbejdsdepot – er som nævnt, at hyppige udtagninger efter omstændighederne kan rejse tvivl om, at rådighedsberøvelsen ikke har været reel, og at bankens medvirken ved oplæsning af boks og udlevering mere har været en formalitet. Ved flydende håndpant må panthaver sikre sig, at dels at rådighedsberøvelsen har været reel, dels at han er i stand til *bevismæssigt* at afkræfte, at dette som følge af f.eks.

hyppige udtagninger/ombytninger faktisk har været tilfældet. Den if. Lyng Andersen og Werlauff: Kreditretten s. 162 anbefalede fremgangsmåde sette panthaveren i stand til at føre dette bevis på en sikker måde. Kræver håndpanthaveren en fastholdelse af f.eks. et på forhold til en bestemt forhold mellem sikkerhed og kredit (som netop forelå med aftalen om kravet om en overdekning på 10 % i U 1984 s. 1071 H), dokumenteres det herved tydeligt, at håndpanthaveren konkret har overvejet de enkelte frigivelser, således at der ikke er tvivl om, at der er sort den forudsette kontrol.

Håndpanthaveren må imidlertid kunne føre bevis for fortagelsen af tilstrækkelige kontrolsanstaltninger *på en hvilken som helst måde end ved en fastholdelse af det oprindelige forhold mellem sikkerhed og kredit*. Vil håndpanthaveren kunne føre bevis for realiteten i. dighedsberøvelsen ved frigivelser fra sikkerhedsdepotet, kan benægt f.eks. føres ud fra en anden beskrivelse af risikoprofilen end netop opretholdelsen af en bestemt ved procenttal angiven (over)sikkerhed. Også pantsætterens solvens og indtjeningssevne – som i øvrigt ud fra en realøkonomisk betragtning kan være fuldt ud så – eller endog mere relevante end (over)sikkerhedens størrelse – kan være målestok for vurderingen. I denne forbindelse bemærkes, at der selvfølgelig siden kan indgås en aftale, om at håndpanthaveren (banken) – efter at have nogen rettet at kunne leve med en mindre sikkerhed – indgår aftale med pantsætteren om, at forholdet mellem pant og gæld *for fremtiden* forskydes i disfavor af banken, f.eks. således at der kræves en mindre dækninggrad.

Ved løbende frigivelser fra depotet må det i øvrigt – uanset et oprindeligt eller efterfølgende aftalt forhold mellem håndpantet og depotet – være tilstrækkeligt, at panthaver har gjort sig konkrete forretningsmæssige overvejelser om reduktion af sikkerheden, etter simpelt hen fordi panthaver – af for ham tilstrækkeligt gode grunde – har besluttet sig for at kunne leve med en mindre sikkerhed og dermed en præsumtivt større risiko. Bevis for en *udtrykkelig* bevilling – f.eks. i form af et bevillingsbrev – til en sikkerhedsforringelse er antagelig tilstrækkelig i så henseende.<sup>27</sup> Panthaver kan i praksis f.eks. tænkes at give tilladelse til en forrykkelse af forholdet mellem sikkerhed og kredit ved en sikkerhedsreduktion, fordi pantsætters kreditværdighed skønnes at være blevet bedre, eller fordi panthaver beslutter sig for at løbe en større risiko i forbindelse med en udvidelse af pantsætters forretningsomfang.

27. M. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 338.

Kommersielle kreditaftaler med banker om større beløb indeholder ofte finansielle covenants, dvs. aftalte pligter for låntageren (et selskab) til i kredittens løbetid at overholde et eller flere finansielle nøgletal. De finansielle covenants opgøres ofte med udgangspunkt i forholdet mellem to tal, som ikke må overstige eller være mindre end et nærmere angivet forhold. Det kan også aftales, at et bestemt nøgletal på et givent tidspunkt ikke må være mindre end et bestemt beløb. Låntageren skal løbende i takt med regnskabsafslagelsen dokumentere overholdeelse over for banken ved afgivelse af sådanne compliance certificates som sætter banken i stand til at vurdere, om de i nærliggende øjeblikke pligter er overholdt. Det vil typisk være aftalt, at manglende overholdeelse af finansielle covenants udgør væsentlig misligholdelse af kreditaftalen, således at yder kredit kan kræves indfriet af banken uden yderligere varsel og i givet fald ved realisation af sikkerheden. Formålet med vilkår i form af finansielle covenants er at begge en bund for den negative udvikling – og dermed bankens risiko – i det låntagende selskab, således at en låntager, der gennemhryder bundstullen, ikke længere har krav på kredit. Finansielle covenants kan f.eks. have henblik på selskabets indtjening sammenholdt med eksempelvis gæld eller renteadgifter eller på selskabets soliditet (egenkapital i forhold til aktiver) eller en såkaldt *loan to value ratio*, hvor størrelsen af lånet sættes i forhold til værdien af aktiverne. Og et selskabs såkaldte leverage, dvs. hvor meget gæld selskabet har i forhold til indtjeningen, er et signal om, at selskabet vil kunne tilbagebetale gælden inden for den for banken acceptable løbetid for den sikrede kreditfacilitet. Som en bevistiker frengangsmåde kan i den forbindelse nævnes frigivelse af sikkerhed under henvisning til overholdeelse af de finansielle covenants. Så lenge låntager holder sig inden for det spænd, som tallene angiver, er det ovennævnte bevilningsbrev for så vidt overflodigt. Om bl.a. finansielle covenants i låneafstalter kan nævnges henvises til *Tomatsaukar: Erhvervslivets lånepotagerise (2006)* s. 388 ff.

Retsstillingen ved de behandlede depotsikkerheder kan herefter formentlig sammenfattes således, at den pantluver, der vil være på den sikre side, enten må kontrollere det mellem pantsætter og panthaver aktuelt geldende verdiforhold i forbindelse med udtagninger eller påanden måde må føre bevis for, at der konkret er givet en overvejet tilladelse til den sikkerhedsreduktion, som (evt. løbende over en periode) har fundet sted.

Afslutningsvis skal blot for fuldstændighedens skyld bemerkes, at kursfald eller andet fald i værdien af dokumenterne i depotet ikke truer urådigheden, og at disse tilfælde affeder ikke noget kontrolkrav. En forholdsmaessig sikkerhedsforskringelse, som skyldes f.eks. kursfald, er jo netop ikke en følge af, at panthaver har givet tilladelse til, at pantsatte dokumenter udgår af sikkerheden.

#### **7.4 Udlevering af pantsatte dokumenter til en pantsattet nærvært**

Pantsatte negotiable dokumenter kan udleveres til pantsætteren ved tab af kreditorbeskyttelse, hvis udleveringen sker for en kortest periode med henblik på et begrænset formål. Som et eksempel kan nævnes, at pantsatte aktiebreve udleveres til pantsætteren i forbindelse med et selskabs ombygning af aktiebreve.

Se U 1981.169 Ø, hvor et håndpansat ejerpantebrev (hvor sikringssakten i dag er uhyldig) blev udløst af håndpanthaver til håndpansætter med henblik på udlevering af en respektprægning i forbindelse med optagelse af et nyt kreditforeningslån i ejendommen. Efter tinglysningsekspeditionen blev pantebrevet sendt en fejl ikke tilbageleveret til panthaveren, men forblev i pantsætterens besiddelse. Her befandt pantsætteren sig stedig, da pantsætteren standsatte sine betalinger. I landsretten præmisserne hedder det: »Under hensyn til, at [...] panthaver [...] udløverede pantsætterets direktiv til at sikre, at udleveringen kun skulle til et bestemt begrænset formål, og at tilbagelevering ikke snarest efter, at dette formål var opfyldt, må det – også når den forlebne tid ikke betragtning – lægges til grund, at håndpansætningen i forhold til (håndpansætning) kreditorer er bortfaldet«. Se også U 1950.560 V, hvor en pantsætter havde givet et formkringselskab håndpant i nogle kreditforeningsobligationer (som på daværende tidspunkt udstedes som negotiable dokumenter og ikke som fondsaktiver). Pantsætter udløverede nogle udtrukne obligationer til panthaver med det formål, at disse obligationer skulle ombyttes med andre obligationer. Selv om der var gået ca. et halvt år fra udleveringen, opretholdtes pantsætningen over for pantsætters konkursbo. Tilsynsfor, at panthaver gentagne gange havde rykket pantsætter, forekommer dognen at stille alt for lempelige krav til panthaveren.<sup>22</sup> Om det tilsvarende problem ved håndpansætning af løsere kan henvises til U 2000.725 Ø, hvor et håndpansat maleri af panthaveren blev udlånt til pantsætter med henblik på forevisning for en potentiell køber. Landsretten udtalte, at et kortvarigt udlån af et håndpansat maleri til pantsætter med henblik på denes forevisning for en lichhaver ikke i sig selv kunne misfør panterettens bortfald, men at dette forudsatte både en klar aftale om udlånets varighed og kontrol fra panthavers side med aftalens overholdelse. Panteretten fandtes ikke at kunne gøres gældende over for pantsætters konkursbo. I præmisserne hedder det bl.a., at indtræden af betalingsstandsning for pantsætter i sig selv burde have givet panthaver særlig anledning til at sikre, at maleriet blev tilbageleveret, og at panthaver først fik kontakt med pantsætter efter konkursens indtræden, således at pantsætter først berester – ca. 7 uger efter aftalens indgåelse – returnerede maleriet til panthaver.

28. H. i samme retning Carstensen og Random; Pant s. 307.

Det er kun i forhold til pantsætterens retsforsølgende kreditorer, at panthaver nyder beskyttelse, når de ovenfor nævnte betingelser er opfyldt i forhold til håndpantsætterens godtroende astaleerhververe gælder pantahaverens ret om rettighedsekstinktion. Dette indebærer, at en gyldig overdragelse, der har fået dokumentet i hænde i god tro i henhold til at disponere som sket. Det er i den forbindelse fremstod som legitimert anvendt et formål, der er med udlånet, hvor kortfattet udlånsperioden er, og hvor omfattende en kontrol panthaver har ført med pantsætters dispositioner.

## 8. Digitale negotiable pantebreve

### 8.1 Digitaliserede pantebreve

Et tinglyst pantebrev, bortset fra et skadesløsbrev, der giver pant i fast ejendom, er negotiablet, medmindre der i pantebrevet er indføjet ordene ikke til ordre eller tilsvarende forbehold, jf. TL § 27, stk. 2.

Ettignlyst løsnerpantriebrev er ikke negotiablet, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet, jf. TL § 47, stk. 7. Det samme gælder pant i motorkeretajet, jf. nærmere TL § 47 g, stk. 3, og pantebreve, der giver pant i andele af andelsboligforeninget, jf. nærmere TL § 42 m, stk. 2. Et de nævnte pantebreve negotiable, finder negotiabilitetsreglerne i TL dog tilsvarende anvendelse, jf. nærmere om disse regler nedenfor i de følgende afsnit.

Som det er beskrevet ovenfor i afsnit 2 i dette kapitel, indeholder geldsbrevlovens kapitel 2 regler om de såkaldte negotiabilitetsvirkninger, der gælder ved overdragelse af omsætningsgeldsbreve, herunder regler om ekstinktion af rettigheder og indsigelser, jf. GBL §§ 14-17, omsætnings- og kreditorekstinktion, jf. GBL §§ 14 og 22, betalingsekstinktion, jf. GBL §§ 19-20 og modregning, jf. GBL § 18. Disse negotiabilitetsvirkninger, som fremgår af geldsbrevloven, er i vidt omfang videreført i TL §§ 27-29 b, dog med den helt centrale tilføjelse, at det krav om ihædshævelse, som efter geldsbrevlovens regler er en betingelse for rettighedserhvervelse, er erstattet med et krav om tinglysning. En oversigt over negotiabilitetsvirkningerne er givet i Palle Bo Madsen (red.): *Formueretlige emner*, 7. udg. (2013) kapitel 2, og oversigten over reglerne i TL nedenfor er hentet fra samme fremstilling.

### 8.2 Ekstinktion af rettigheder

Når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget til eje eller pant af den ifølge tingbogen berettigede, og erhververen i god tro har fået tingbogens tinglyst sin ret, hindrer det ikke erhververens ret, at den ifølge pantebrevet berettigede var umyndig eller mangede ret til at råde over pantebrevet, jf. TL § 27 d. Bestemmelsen kan f.eks. anvendes hvor en overdrager har opnået tingbogslegitimation på falsk grundlag. En godtroende erhverver af det tinglyste digitale pantebrev, der selv får overdragelsen tinglyst, vil således trods den stærke indsigt om falsk kunne vinde ret over pantebrevet og dermed ekstingvere en tidligere rettighedsbærer. En erhverver af et tinglyst digitalt pantebrev fra den ifølge tingbogen berettigede vinder ret, medmindre han kender til eller ved grov uagtning begynder i sit ukendskab til, at der f.eks. er tale om en falsk tingbogslegitimation, jf. det særlige godtrosbegreb i TL § 5. God tro skal være til stede på det tidspunkt, da aftalen anmeldes til tinglysning, jf. TL § 5, 2. pkt.

### 8.3 Ekstinktion af indsigelser

Når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget til eje eller pant af den ifølge tingbogen berettigede, og erhververen i god tro har fået tingbogens tinglyst overdragelsen, kan erhververen ikke mødes med nogen af de af GBL § 15, stk. 1, omfattede indsigelser fra skyldneren, jf. TL § 27 a, stk. 1. Den opgivne skyldner bevarer dog selv over for en godtroende erhverver sine indsigelser efter GBL §§ 16 og 17, jf. TL § 27 a, stk. 2. TL § 27 a er en videreførelse af gældsbrevslovens regler om »svage« indsigelser, som fortabes over for en godtroende erhverver, mens »stærke« indsigelser bevares selv over for en godtroende erhverver. Må en erhverver tilde en stærk indsигelse efter GBL § 17, jf. TL § 27 a, stk. 2, 2. pkt., kompenser han gennem et ersättningskrav mod statskassen, jf. TL § 31, stk. 2. Denne sidstnævnte regel har til formål at sikre tingbogens positive troværdighed.

### 8.4 Betalinger (TL §§ 29-29 b)

Når et tinglyst negotiabelt pantebrev er overdraget til eje eller pant, kan pantebrevsskyldneren i god tro med frigørende virkning betale forfaldne renter til overdrageren. Det samme gælder om afdrag, som efter det tinglyste pantebrev skal betales til bestemt angivne tidspunkter, jf. TL § 29, stk. 2. Bestemmelsen modsvarer GBL § 20, stk. 1, hvorefter en

pantebrevsskyldner i henhold til et negotiable gældsbevis med frigørelsesvirkning kan betale forfaldne renter og ordinære afdrag til overdrageren, medmindre han vidste, at overdrageren ikke længere havde ret til at modtage betalingen, eller havde grund til mistanke derom. Erhververen af et negotiable pantebrev skal ikke alene sørge for tinglysning af transporten, men bør tillige give pantebrevsskyldneren meddelelse om, jf. om godtrosbegrebet i TL § 5.

Ifølge TL § 29 a er skyldneren ifølge et tinglyst negotiable pantebrev kun forpligtet til at betale gælden mod aflysning af pantebrevet. Bestemmelserne indebærer, at en skyldner, der indfrier restgælden, kan beskytte sig mod ekstinktion af indfrielsen af en godtroende erhverver af pantebrevet ved at kræve pantebrevet aflyst. Rent praktisk kan aflysningsgennemføres på den måde, at skyldneren indbetales restgælden på en sparet konto, hvorfra pantekreditor modtager betaling, når aflysningen er foretaget (og skyldneren har fået dokumentation om aflysningen, hvilket sker i form af en meddelelse fra Tinglysningsretten).

Betaler skyldneren ifølge et tinglyst pantebrev afdrag for forfaldstid, herunder ekstraordinære afdrag, kan skyldneren kræve pantebrevet nedlyst til den nye restgæld, jf. TL § 29 b, stk. 1, 1. pkt. Efter 1. pkt. kan skyldneren ved at kræve en betaling tinglyst (i form af en nedlysing) beskytte sig mod ekstinktion af indsigelsen om betalingen af en godtroende erhverver af pantebrevet.

Betaler skyldneren efter forfaldstid afdrag, der efter pantebrevet skal erlanges til bestemt angivne tidspunkter, kan skyldneren kun forlange særskilt kvittering, jf. TL § 29 b, stk. 1, 2. pkt. Dette skyldes, at skyldneren i medført af TL § 27 a, stk. 2, 1. pkt., bevarer en indsigelse om, at der er betalt tidsfæstede afdrag selv over for en godtroende erhverver af pantebrevet.

Er skyldforholdet ophørt, kan skyldneren forlange pantebrevet aflyst, jf. TL § 29 b, stk. 2, 1. pkt. Er skyldforholdet ændret ved aftale, modregningserklaering, dom eller opsigelse, kan skyldneren forlange dette tinglyst, jf. TL § 29 b, stk. 2, 2. pkt. Tinglysning forhindrer, at en godtroende erhverver kan ekstingvere ophøret eller ændringen af skyldforholdet.

## 8.5 Modregning

Over for den, som har fået tinglyst en overdragelse af et negotiable pantebrev til ejer eller pant, kan skyldneren kun kræve modregning med fordringer på overdrageren, hvis erhververen vidste, at skyldneren havde

en fordring, der kunne benyttes til modregning, og at skyldneren vedtide tab ved overdragelsen, hvis den afskar modregning, jf. TL § 27 c, stk. 1.

Adgangen til at modregne fordringer, der udspringer af samme forhold som pantebrevsfordringen, bevares dog trods overdragelsen medmindre andet fulger af reglerne om indstigelser fra dette forhold, jf. TL § 27 c, stk. 2.

Bestemmelsen svarer til GBL § 18 om skyldnerens adgang til at modregne over for en erhverver af et omsætningsgældsrev. Der er ikke sigtet nogen ændringer i retstilstanden, bortset fra at betingelsen om ihændehavelse er erstattet af en betingelse om tinglysning af overdragelsen.

### 8.6 Kreditor- og omsætningsbeskyttelse

Lov nr. 539 af 8. juni 2006 indebar en opfølge af den hidtidige § 21 tinglysningsloven. Ifølge denne bestemmelse behovede overdragelse af anden overførelse af et tinglyst pantebrev i fast ejendom ingen tinglysning, for at erhververen opnåede beskyttelse mod ekstinktion. Reglen passede på de daværende papirpantebreve, som var regulert af gældsbrevslovens regler, hvorefter sikringsakten typisk var i handehavelse (rådighedsberøvelse) af pantebrevet, jf. de dagældende formulering af GBL § 11, der udtrykkeligt opregnede pantebreve i fast ejendom blandt de dokumenttyper, som var negotiable, således at GBL § 22 fandt anvendelse herpå.

Efter de siden 2006 gældende bestemmelser – jf. ovenfor – kan der ikke længere tinglyses pantebreve i papirform. Hertil kommer, at gældsbrevslovens regler om negotiable gældsbreve ikke længere finder anvendelse på tinglyste digitale gældsbreve, jf. GBL § 11, stk. 3. Overdragelse af pantebreve skal derimod tinglyses på den pågældende faste ejendomsblad i tingbogen for at nyde retsbeskyttelse. Sikringsakten for overdragelse – til ejer eller til sikkerhed – af panterettigheder i fast ejendom er altså tinglysning. Dette fremgår også af lov nr. 504 af 12. juni 2009 om visse ændringer i forbindelse med overgangen til digital tinglysning § 2, nr. 3, hvor det i § 15, stk. 3, 1. og 2. pkt., hedder: »[N]ye rettigheder over eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst pantebrev skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler om pantebrevet og mod retsforfølgning. Dette gælder også overdragelse eller anden overførelse

af pantebrevets.<sup>29</sup> Sikringsakten er ligeledes tinglysning ved overdragelse af andre tinglyste, digitale pantebreve, det være sig pantebreve i fast ejendom med rektuklausul ikke til ordre el. lign., jf. TL § 27, stk. 2, pantebreve i motorkøretøjer, jf. TL § 42 d, stk. 7, pantebreve, der giver pant i andele i andelsboligforeninger, jf. TL § 42 j, stk. 7, samt losere-pantebreve, jf. TL § 47, stk. 6. Det bemærkes, at sikringsakten er tinglysend, uanset om de pågældende pantebreve er simple eller negotiable.

29. Spørgsmålet om betydningen af ophavelsen af tinglysningsgrundtagelsen for pantebreve i fast ejendom i den tidligere TL § 2 gav anledning til en del diskussion i teorien. J.L. Højs Helge Beck Thomsen i Juristen 2008 s. 282 ff. og U 2009 B s. 169 ff. og Peter Mortensen i U 2009 B s. 85 ff. og U 2009 B s. 208 ff. Nu fremgår tinglysningskravet for pantebrevsoverdragelser imidlertid direkte af tinglysningsloven, og overdragelserne blyses stådtes for fast ejendoms vedkommande på ejendommens blad i tingbogen.



## Kapitel 15

# Panteret i fondsaktiver

### 1. Begreb. Indledning

Ved fondsaktiver forstås (1) omsættelige, (2) dematerialiserede værdipapirer, der er (3) registreret i en værdipapircentral, jf. § 59, stk. 2, i lbkg. nr. 831 af 12. juni 2014 (værdipapirhandelsloven (VPHL)).

I dette kapitel behandles aktier og obligationer, som opfylder de tre betingelser. De sikkerhedsretlige problemer, som kan opstå i forbindelse med andre fondsaktiver, som f.eks. futures, options og swaps, er imidlertid stort set identiske med problemer, som kan opstå i forbindelse med overdragelse til sikkerhed af aktier og obligationer. De i VPHL anvendte betegnelser *værdipapir* og *værdipapircentral* er for så vidt misvisende, idet de aktiver, som registreres i en sådan central, ikke er båret af noget dokument. Nedensfor gennemgås de tre indledningsvis nævnte betingelser, som skal være opfyldt, for at der foreligger et fondsaktiv.

(1) At værdipapirer er »omsættelige« betyder, at værdipapirerne kan overdrages, uden at der ændres ved retsforholdet mellem udstederen af værdipapiret og erhververen heraf, jf. FT 1995-96, tillæg A, s. 2015. Betegnelsen »omsættelige« er ikke anvendt synonymt med »negotiable«. VPHL's omsættelighedsbegreb omfatter obligationer, aktier og de fleste andre finansielle instrumenter og kontrakter. Et værdipapir er imidlertid ikke omsætteligt i VPHL's forstand, hvis en overdragelse heraf forudsætter, at erhververen skal indgå en ny aftale med udstederen eller tredjemand.

(2) VPHL bruger betegnelsen »værdipapir« i en meget vid betydning. Betegnelsen omfatter både aktier og obligationer og forskellige finansielle kontrakter og instrumenter, jf. nærmere VPHL § 2. Det fremgår af VPHL § 59, stk. 1, at aktiverne er papirlese (dematerialiserede), hvilket

er i overensstemmelse med, hvad der ovenfor er anført om, at der ikke – som ved negotiable dokumenter – er knyttet retsvirkninger til registreringen af dokumentbesiddelse. I stedet knytter retsvirkningerne sig til registreringen. Fondsaktivet blev netop »skabt« som ny aktivtype for at afhjælpe de problemer, som håndteringen af de meget store mængder af fysiske værdipapirer efterhånden gav anledning til, jf. *Betankning ne* § 51.

(3) Det stemmer af VPHL § 59, stk. 2, hvad det vil sige, at et værdipapir skal være »registreret« i en værdipapircentral. Således skal der være tale om, at både udstedelse og indskrivning af rettigheder (herunder pant og rettigheder) skal ske gennem et register i en værdipapircentral. Kun ved udstedelse gennem en sådan central – og altså ikke ved udstedelse af en dokument – kan fondsaktiver »fødes«. Den relevante sikringsakt ved stiftelse af rettigheder over et fondsaktiv er ligeledes registrering i en værdipapircentral, jf. VPHL § 66. Registreringen har ikke alene betydning som sikringsakt, men f.eks. også med hensyn til forskellige legemationsspørgsmål. Således er den registrerede kontohaver som udgangspunkt legitimeret til med ekstinkтив virkning at råde over de fondsaktiver, der står på kontoen, ligesom han er legitimert til at modtage betalinger i form af renter og udbytter mv., jf. VPHL § 71, stk. 2. Det er ikke en betingelse for registrering i en værdipapircentral, at den pågældende aktiv er børsnoteret, ligesom børsnotering ikke er nogen betingelse for, at der foreligger et fondsaktiv. Det er heller ikke en betingelse for registrering i en værdipapircentral, at de pågældende aktiver er »danske« – også udenlandske fondsaktiver kan registreres i en dansk værdipapircentral. Som VPHL § 59, stk. 2, er formulert, er det et – naturligt – krav, at rettigheder over et fondsaktiv skal indskrives i den værdipapircentral, gennem hvilken det pågældende aktiv er udstedt. Der er dog ikke noget til hinder for, at en værdipapircentral aftaler med en anden, at en aktivenhed skal flyttes til den anden værdipapircentral, således at registrering af rettigheder for fremtiden skal ske her. Der er heller ikke noget i vejen for, at en delmængde af et fondsaktiv på tilsvarende vis flyttes til en anden værdipapircentral med henblik på indskrivning af rettigheder dør. I så fald må de overflyttede fondsaktiver forsynes med en ny aktividentifikation.

Reglerne om registrering af fondsaktiver findes først og fremmest i VPHL kapitel 19-24 samt i de i medfør af loven udstedte bekendtgørelser nr. 819 af 26. juni 2013 (registreringsbekendtgørelsen) samt nr. 1662 af 10. juni 2013 (om tidsfrister for at gøre retten til automatisk pant og betalingsforbehold gældende mv.). Før vedtagelsen af VPHL fandtes

## 2. Registreringsproceduren. En oversigt

reglerne om fondsaktiver i værdipapircentralloven, der blev vedtaget som lov nr. 179 af 14. maj 1980. I forbindelse med den sidsinævnt lov blev der afgivet to betænkninger, nemlig *Betænkning nr. 793/1977 om det obligations- og aktieløse samsund samt Betænkning nr. 948/1982 om gennemførelse af lov om en værdipapircentral*. Ved den såkaldte Borsreform II i 1996 skete der en oversættelse af reglerne om fondsaktiver fra værdipapircentralloven til VPHL. I den forbindelse blev der kun foretaget mindre ændringer i regelsættet. Følgelig har de to betænkninger også betydning for forståelsen af værdipapirhandelslovens regler om fondsaktiver.

Der findes i VPHL kapitel 15-18 a regler om clearing, afvikling og finansiel sikkerhedsstillelse, herunder bl.a. regler om automatisk/lovbestemt pant for såkaldte afviklingskreditter, hvortved forstås lån, som ydes af en clearingcentral eller en clearingdeltager (f.eks. et pengeinstitut) til en clearingdeltager i forbindelse med afvikling af værdipapirhandel i clearingcentralen. Finansiel sikkerhedsstillelse omtales kort nedenfor i afsnit 6.

## 2. Registreringsproceduren. En oversigt

### 2.1 Kontosystemet

Fondsaktiver er fungible, ikke-fysiske aktivenheder, og det er derfor forstået med en ordning, der muliggør *dels* identifikation af de forskellige aktiver, *dels* registrering af de væsentligste rettigheder herover. Ordningen har stedse været det såkaldte kontosystem, hvor på fondsaktiverne – angivet som aktivenheder – og en række rettigheder herover førtes.

En konto i værdipapirocentralen skal ifølge registreringsbekendtgørelsens § 30, stk. 1, angive (1) det kontoførende institut (jf. herom nedenfor), (2) en aktividentifikation og den pålydende værdi af fondsaktiverne, (3) kontohaverens navn og adresse samt CPR- eller SE-nummer, hvor dette kræves, og (4) den eller dem, til hvem værdipapirocentralen kan betale med frigørende virkning.

Som nævnt ovenfor under (3) skal kontohaverens navn registreres på kontoen. Kontohaveren behøver imidlertid ikke at være ejer af de på kontoen registrerede fondsaktiver.

For det første kan det tænkes, at kontoen føres på vegne af flere ejere som led i en såkaldt *nominee-ordning*, hvilket i givet fald skal registreres jf. VPHL § 72, stk. 2, og registreringsbekendtgørelsens § 30 stk. 2. Om nominee-ordningens nærmere indhold og retsvirkninger henvises til Be-

venkning nr. 1230/1992 s. 87 f. For det andet skal det fremgå af kunden, hvis den føres på vegne af flere ejere som et såkaldt samledepot. Dette kommer på tale, når en finansiel virksomhed, som har tilladelse til at drive virksomhed som værdipapirhandler, opbevarer kundernes værdipapirer i samme depot, jf. lov om finansiel virksomhed (LFV) § 72, stk. 3. Et samledepot kan oprettes, hvis den finansielle virksomhed har formet den enkelte kunde om retsvirkningerne heraf, og kunden har samtykket, jf. LFV § 72, stk. 3. Finanstilsynet kan i uerlige tilfælde give tilladelse til, at kunders og en finansiel virksomheds egne værdipapirer opbevares i samme depot. En finansiel virksomhed skal føre et registreret som separatist udtagte sine værdipapirer af et samledepot i tilfælde af den finansielle virksomheds konkurs, rekonstruktionsbehandling eller lignende, såfremt der ikke forinden er tvist om kundens ejendomstet. Se hertil U 1997.772 H, hvor en kunde i forhold til et vekselerfirms konkursbo kunne udtagte udenlandske aktier, som var indlagt i et samledepot for flere af vekselerfirms kunder.

Ifølge registreringsbekendtgørelsens § 30, stk. 3, skal tidspunktet for retsvirkningen af registreringen af de i stk. 1 nævnte oplysninger fremgå af registeret. Da retsvirkningerne indtræder på tidspunktet for den endelige prøvelse i værdipapircentralen, jf. VPHL § 66, stk. 3, er det dette tidspunkt, der – angivet som dato og klokkeslæt – skal fremgå af registeret.

Ved udstedelse af fondsaktiver registreres den samlede aktivmasse i udstederens navn på en »moderkonto«, hvorfra udstederen kan sælge fondsaktiverne eller på anden måde disponere over dem. En undtagelse gælder, hvis de nye fondsaktiver tilhører andre, som det er tilfældet med fondsaktier (friaktier). Disse registreres i forbindelse med udstedelsen direkte på de enkelte berettigede aktionærers konti.

Ved salg af fondsaktiver slettes fondsaktiverne på sælgerens konto, og i samme forbindelse registreres de på køberens konto. Hvis sælgeren er et kontoførende institut, kan adkomsten til et fondsaktiv gøres betinget af købesummens betaling inden en af Finanstilsynet fastsat frist, jf. VPHL § 72, stk. 1. Det kontoførende institut opnår en sikkerhedsret (benævnt betalingsforbehold) med retsvirkninger svarende til et ejendomsforbehold, men sikkerheden bortfalder automatisk, hvis sælgeren ikke går retten gældende inden kl. 17.30 på dagen efter afviklingsdagen, jf. bekendtgørelse nr. 662 af 10. juni 2013 § 2. Der er kutyme for, at afviklingen af værdipapirhandler sker på tredjedagen efter handlen. Som

afge bortfalder betalingsforbeholdet kl. 17.30 på fjerdedagen efter handlens indgåelse.<sup>1</sup>

med stiftelse af begrænsede rettigheder som f.eks. pant og udlæg registreres retten på den relevante konto, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1. pkt. I tilfælde af kontohaverens konkurs finder en tilsvarende registrering sted på kurators foranledning, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 2, 2. pkt. Ved registrering af bl.a. pant i aktier og obligationer registreres (1) oplysninger om tidspunktet for retsvirkningens indtræden, (2) panterettens art, (3) de pantsatte aktiver, (4) kontohaverens navn og adresse og (5) den eller de, til hvem værdipapircentralen kan betale med frigørende virkning, samt (6) for aktiers vedkommende oplysning om notering på navn, såfremt anmelderen begærer det. Omfatter en registrering efter § 31 alene en del af de fondsaktiver, der er registreret på en given konto, registreres dette på kontoen, jf. registreringsbekendtgørelsens § 42, 1. pkt. Ifølge § 42, 2. pkt., kan de pågældende aktiver udskilles på en ny konto.

Registreringen efter VPHL har lighedspunkter med den registrering, der for fast ejendoms vedkommende finder sted efter tinglysningsloven. Der er navnlig grund til at fremhæve, at registreringen fungerer som sikringsakt, jf. VPHL § 66 (der er næsten identisk med TL § 1), og at den gyldighedsvirking (legitimationsvirking), der indtræder ved tinglysning, ligeledes følger af en foretaget registrering i en værdipapircentral, jf. VPHL § 69 (der stort set svarer til TL § 27). Kontosystemet afviger imidlertid også på centrale punkter fra tinglysningssystemet. Her skal blot fremhæves, at oplysninger om den pantesikrede fordrings størrelse og prioritetsstilling nok kan tinglyses, men ikke registreres efter VPHL, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2. pkt. De nærmere konsekvenser af disse forskelle mellem de to registreringssystemer behandles nedenfor i afsnit 5 om prioritetsforhold ved pant i fondsaktiver.

## 2.2 Kontoførende institutter m.fl.

Den enkelte rettighedshaver over et fondsaktiv har ikke mulighed for at træde i direkte forbindelse med værdipapircentralen med anmodning om registrering af en ændring i retten. Kontaktformidles af et såkaldt kontoførende institut, som har indgået en tilslutningsaftale med centralen, og som derved har fået ret til at foretage indrapportering til registrering i værdipapircentralen med de retsvirkninger, der følger af

1. Jf. i det hele Nis Jul Clausen og Camilla Horby Jensen: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 161.

registrering, jf. nærmere lovens §§ 66-75. Et kontoførende institut har ikke blot (pante)ret til at begære registrering af rettigheder over konti, men hvilke institutter er registreret som kontoførende – instituttet har ligesom des pligt her til, hvis en begæring om registrering fremsættes af en bestemt, der kan dokumentere en registrerbar ret. De kontoførende institutter, der er opregnet i VPHL § 62, stk. 1, omfatter (1) finansielle virksomheder, der har tilladelse som pengeinstitut eller fondsmæglersekskab, (2) finansielle virksomheder, der har tilladelse som realkreditinstitut til at investeringsforvaltningsselskab, (3) virksomheder, der drives i fællesskab af disse finansielle virksomheder, og som har til formål at forvalte værdipapirer, (4) Danmarks Nationalbank (og visse andre centralbanker), (5) Økonomistyrelsen, (6) clearingcentraler, (7) obligationsudstendende institutter for så vidt angår fondsaktiver, der er udstedt af den pågældende institut, og (8) investeringssekskaber og kreditinstitutter, der er meddelt tilladelse i et andet land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område.

Også værdipapircentralen har ret til at foretage registrering på andres vegne, jf. VPHL § 62, stk. 1. Denne adgang har navnlig betydning for de såkaldte storkunder (f.eks. institutionelle investorer), der kan indgå tilslutningsaftale med en værdipapircentral med den virkning, at værdipapircentralen kan fungere som kontoførende institut, jf. VPHL § 62, stk. 5, og § 64, stk. 2. De rettigheder, som tilkommer storkunder, er nærmere opregnet i registreringsbekendtgørelsens § 25. Ifølge denne bestemmelse har storkunder ret til at indhente oplysninger om egne konti direkte i en værdipapircentral, at oversøre meddelelser om salg gennem værdipapircentralen til de kontoførende institutter eller en clearingcentral samt at foretage anmeldelser om registrering på egne konti direkte til værdipapircentralen. Storkunderne har dog ikke adgang til selv at foretage ændringer i værdipapircentralens registre, men de kan bruge værdipapircentralen direkte som kontoførende institut uden at skulle foretage indrapportering igennem f.eks. et pengeinstitut.

Udenlandske værdipapircentraler og depotsteder, som er under offentligt tilsyn (udlandscentraler), kan efter Finanstilsynets godkendelse foretage indrapportering til registrering i en værdipapircentral med retsvirkning i henhold til VPHL §§ 66-75, jf. nærmere VPHL § 63.

## 2.3 Anmeldelsens indhold og registreringsproceduren

Anmodning om registrering af en (pante)ret fremsættes over for det kontoførende institut, jf. registreringsbekendtgørelsens § 33 – stk. 1, 1.

Når offrent anmelderen i forbindelse med anmeldelsen begærer det, at der kontosørende institut skriftligt bekræftet, på hvilket tidspunkt foretakere ikke det kontagget, jf. bestemmelsens § 33, stk. 1, 2. pkt. Det er i denne række det kontosørende institut, der foretager en prøvelse af, om registrering kan finde sted, jf. nærmere registreringsbekendtgørelsens § 40. For det første skal det kontosørende institut sikre sig, at den anmeldende rettighed hidrører fra rette vedkommende, enten ved at kræve forevisning af legitimationspapirer, jf. nærmere § 20, eller på anden begrundende måde, jf. § 33, stk. 2. For det andet skal det kontosørende institut sikre sig, at der foreligger det fornødne grundlag for registrering i værdipapircentralen. Selve anmeldelsen skal ifølge registreringsbekendtgørelsens § 34 angive (1) rettighedshaverens navn og adresse samt CPR- eller SE-nummer, hvor dette kræves, (2) de fondsaktiver, som anmeldelsen angår, (3) det kontosørende institut, (4) rettighedens art og (5) den eller dem, til hvem den pågældende værdipapircentral kan betale med frigørende virkning. De oplysninger, som skal være indeholdt i anmeldelsen, er selvsagt sådanne, som sætter værdipapircentralen i stand til at føre et register over de i registreringsbekendtgørelsen §§ 30 og 31 nævnte forhold. Dokumentation for en panteret kan navnlig ske ved forevisning af en pantsætningsaftale eller ved forevisning af en begrunding fra pantsætter om notering af pant til fordel for den pågældende tredjemand.<sup>2</sup>

Hvis registreringsbekendtgørelsens § 40 skal det kontosørende institut ikke blot foretage en prøvelse af, om de indholdsmessige krav til anmeldelsen i § 34 er opfyldt, men tillige af, om der er tale om en ret, som efter § 35 overhovedet kan registreres. I § 35 hedder det således, at en privat stiftet ret for at kunne registreres skal gå ud på at stiftse, foranrede eller opnævne en ret over nærmere angivne fondsaktiver og hidrøre fra den efter registeret berettigede. En panteret er utvivlsomt både en privat stiftet ret, som går ud på at »stiftse [...] en ret«, og en nærmere afsgrænsning af § 35 skal derfor ikke foretages her. Det kan dog nævnes, at bestemmelsen tydeligvis har TL § 10, stk. 1, som forbillede, hvorfør der kan henvises til retspraksis og litteratur om denne bestemmelse.<sup>3</sup>

Registrering på en konto i en værdipapircentral gennemføres, når indrapportering fra det kontosørende institut er sket, og når endelig prøvelse i den pågældende værdipapircentral er afsluttet. Den endelige prøvelse er som tidligere nævnt retsvirkningstidspunktet for den an-

2. H. Betænkning nr. 948/1982 s. 26.

3. Se f.eks. Willumsen: Tinglysningsloven (1997) s. 92. Se også bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 1.4.

meldte ret, jf. VPHL § 66, stk. 3. Hvis forarbejderne til denne bestemmelse (FT 1995-96, tillæg A, s. 2019) er »prøvelsen« et værdipapircentralrettigt begreb, som indebærer, at det undersøges i værdipapircentralen, om anmelderen er berettiget til at anmeldе rettigheder over kontosættetrivere på en konto, om de angivne fondsaktiver er til stede på kontosættet, om der er registreret rettigheder, der er i konflikt med det anmeldte (hvilket f.eks. kan være sket i tidsrummet mellem prøvelsen i det kontoførende institut og prøvelsen i værdipapircentralen).

En mangeisfuld anmeldelse medfører – som efter tinglysningslovens – en af flere mulige reaktioner fra registreringsmyndigheden:

*Afvisning af anmeldelsen* sker, hvis der foreligger grundlagzagende mangler ved anmeldelsen, som ikke umiddelbart kan afhjælpe. Som mangel, der medfører afvisning fra det kontoførende institut, opgøres registreringsbekendtgørelsens § 41, at anmeldelsen vedrører et aktivindrapporteringen, at det anmeldte efter sit indhold ikke kan registreres, at anmeldningen ikke indeholder de oplysninger, som kræves efter § 34, jf. herom ovenfor, eller at det anmeldte allerede er registreret. Afvisning kan også ske fra værdipapircentralen, jf. § 46, der henviser til § 41, stk. 2, hvorefter der skal gives underretning til dem, der har fremsat begæringen, om afvisningen og årsagen dertil, samt oplysning om udgangen til at klage til Klagenævnet for Værdipapircentraler, jf. VPHL § 77.

*Registrering med anmærkning* sker i de tilfælde, hvor der i forvejen er registreret rettigheder over de fondsaktiver, som anmeldelsen vedrører, hvis de pågældende rettigheder efter registeret er til hinder for, at anmelderen opnår den anmeldte ret, jf. VPHL § 68, stk. 1, 2. pkt. Anmærkningen er som en retsanmærkning efter tinglysningsloven alene en oplysning – dvs. en advarsel – til anmelderen om, at noget *kan* være til hinder for, at anmelderen opnår den begæredie ret. Anmærkningen fastlægger altså ikke endeligt den materielle prioritetsstilling mellem de registrerede rettigheder, f.eks. flere panthavere eller udlægshavere – om end udgangspunktet er, at den, der først har fået anmeldt sin ret, har prioritet forud for senere anmeldte rettigheder, jf. VPHL § 66, stk. 1 og 2. Da der som nævnt ikke kan ske registrering af en oplysning om den pantsikrede fordrings prioritetsstilling, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2. pkt., gives der en panteret anmærkning om en tidligere anmeldt ret, selv om panteretten angiver at respektere denne. En panteret gives også anmærkning om en tidligere registreret panteret, for hvilken der er givet forhåndstilsagn om rykning for den senere ret. Et sådant

Forplænthsags vedrører nemlig også panterettens prioritetsstilling og  
 at derfor ikke registreres.

Registrering med frist sker i tilfælde, hvor der ikke over for det kontoførende institut fremlegges fornødne dokumentation (f.eks. for tegningsberettigelse) eller fornødne oplysninger (f.eks. om rettighedshavernes navn og adresse eller den eller dem, til hvem værdipapircentralen kan betale med frigorende virkning), jf. nærmere registreringsbekendtgørelsens § 43. Fristen kan gives for en periode på indtil 14 dage Dog kan fristen på anmelderens begæring af det kontoførende institut forlænges i indtil yderligere 14 dage. Hvis forholdet berigtiges inden fristens udløb, er prøvelsestidspunktet for den oprindelige registrering på de 14 dage overskredet, og er der ikke bevilget forlængelse, må anmelderen anmeldelse sin panteret på ny, og den forniede registrering bliver så retsvirkningstidspunkt. Er der mellem den første og den anden anmeldelse af panteretten blevet registreret f.eks. et udlæg på kontoen, får udlægget således prioritet forud for panteretten.

Foreløbig registrering indrapporteres af det kontoførende institut, dels hvis det kontoførende institut er i tvivl om faktiske eller retlige forhold af betydning for en registrering, jf. VPHL § 67, 1. pkt., og registreringsbekendtgørelsens § 44, dels hvis nogen over for det kontoførende institut hævder, at den anmeldte ret vil kräne den pågældendes egen ret, jf. VPHL § 67, 1. pkt. Foreløbig registrering indebærer, at den pågældende værdipapircentral træffer beslutning om, hvordan den endelige registrering kan ske, jf. VPHL § 67, 2. pkt. Hvis en indsigtelse fra tredjemand er åbenbart ubegrundet, skal der ikke ske foreløbig registrering og afgørelse ved værdipapircentralen. I disse tilfælde må det kontoførende institut selv træffe afgørelsen og indrapportere til endelig registrering.

Afslutningen på registreringsproceduren er den såkaldte *kundemeddelelse*, som er en underretning om registreringen, der som udgangspunkt skal gives – dels til anmelderen, dels til den eller dem, som ifølge registreret er berettigede, jf. nærmere VPHL § 68, stk. 1, 1. pkt., og registreringsbekendtgørelsens §§ 48 og 49. Meddelelsen skal angive den registrerende værdipapircentral, det kontoførende institut og oplysning om indholdet af registreringen, tids punktet for retsvirkningen, samt om der forud er registreret andre rettigheder over fondsaktivet. Meddelelsen er egnet til at forebygge mislige transaktioner, jf. *Betrækning nr. 793/1977 s. 84*, idet der som udgangspunkt ikke i det skjulte kan ske registrering af rettigheder over fondsaktiver. Meddelelsen er endvidere

egnet til at sikre, at konflikter hurtigt kommer for dagens lys, således, at der ikke lides retstab. En panthaver kan eksempelvis vente med at indtale det aftalte lån til pantsætter, indtil han har modtaget et rettighedsmeddelelse - dvs. en meddelelse om, at pantsætter er værtet ved kundemeddelelse, og at der ikke er registreret fejl, anden pantsætter end komsthaver, og at der ikke er registrering har fundet sted, jf. registreringsbekendtgørelsens § 48, stk. 3 (der dog tillige mulighed for at medtage meddelelser periodisk). Det er allerede nævnt, at en anmeldelse, som meddeles en anmeldt panteret, ikke nødvendigvis kan der være tale om, at den tidligere registrerede panteret ifølge aftale med pantsætter ikke længere giver sikkerhed i fondsaktiverne vedrørende skyldforhold (f.eks. fordi den sikrede gæld er indfriet). Hvis der imidlertid er en konflikt mellem f.eks. en ejendomsret og en panteret vedrørende et udlæg og en panteret, er det op til rettighedsbaverne selv at sætte konflikten fast på det materielle plan - i sidste instans under en retssag. Efter at forholdene er afklaret, ændrer det kontoførende institut reglerne på grundlag af dokumentation for den materielle retssag, jf. Betankning nr. 948/1982 s. 17.

### 3. Panterettens omfang

#### 3.1 Den aftalte panteret

Omfangen af en panteret i fondsaktiver afhænger som ved andet pant først og fremmest af pantsætningsaftalen. Hvis intet er aftalt, må man falde tilbage på deklaratoriske regler om (1) indeståendet på kontoen, jf. afsnit 3.2, om (2) »surrogater« (navnlig udtrækninger og salgsprovenuer), jf. herom nedenfor i afsnit 3.3, og om (3) »frugter« (navnlig renter og udbytter), jf. herom nedenfor i afsnit 3.4.

For så vidt angår indeståendet på kontoen kan en aftale f.eks. gå ud på, at panthaveren får pant i indeståendet »til enhver tid«. Dette er en smidig ordning, f.eks. hvis det er meningen, at panteretten skal omfatte senere indsatte fondsaktiver, eller at pantsætter skal have mulighed for at ombytte fondsaktiver under pantet. Formuleringen rejser dog en række sikkerhedsretlige spørgsmål, som behandles nedenfor i afsnit 4.2 og 4.3.

Til den pantsatte VP-konto knytter sig en eller flere pengeinstitutkonti, som enten kan være åbne for hævninger eller spærrede. At der i

Hvert fald findes en tilknyttet pengeinstitukonto – ofte betegnet »afkastkonto« – er kort og godt konsekvensen af, at registreringsbekendtgørelsen, der som ovenfor nævnt stiller krav om, at der ved anmeldelsen sker overvægning af den eller dem, til hvem værdipapircentralen kan betale med tilsvarende virkning.

Eksempelvis kan det være aftalt, at renter og udbytter indsættes på en anden konto til pantsætters fri disposition. Herved bevarer pantsætter muligheden for at råde over afkastet af sin formue, uden at panthavers sikkerhed forringes.

For så vidt angår beløb, som fremkommer, når obligationer udtrækkes, når obligationer udløber, og når der sker salg fra kontoen, er det ofte aftalt, at der sker indsættelse på en sikringskonto, dvs. en konto, som er pantsat til panthaver (der ofte vil være det kontoførende institut). På denne måde sikres det, at panthaver ikke mister panteretten i de nevnte surrogater.

### 3.2 Den pantsatte kontos indstændende

Ifølge Blok i U 1986 B s. 89 må det i mangel af aftale om andet antages, at en panteret i en VP-konto som udgangspunkt omfatter de fondsaktiver, som er registreret på kontoen ved anmeldelsen til værdipapircentralen, men ikke senere indsatte fondsaktiver.<sup>4</sup> Bloks resultat må tiltrædes, idet det ikke uden særlige holdepunkter kan antages, at panthavers sikkerhed kommer til at omfatte senere indsatte fondsaktiver. Da panthaver ikke på forhånd kan regne med – endlige har krav på – at pantet foreges, ville en deklaratorisk regel om pant i kontoen til »enhver tid« være en appelsin i panthaverens turban, idet panthaveren ikke ville komme til at »betale« herfor gennem forbedrede kreditvilkår for pantsætter.

Registreringsreglerne fører imidlertid til, at kontoenes indstændende må bringes på det rene – i hvert fald i forbindelse med anmeldelsen af panteretten. Skædes følger det af registreringsbekendtgørelsens § 34, nr. 2, og § 35, at kontoenes indstændende skal oplyses over for det kontoførende institut ved anmeldelsen til registrering. Udgangspunktet må herefter være, at (kun) den i anmeldelsen oplyste mængde fondsaktiver er omfattet af pantet. Dette udelukker dog ikke, at en underliggende aftale om pant i kontoenes indstændende »til enhver tid« har retsvirkning efter sit indhold.

4. I modsat retning har Olov Turvans Lov om værdipapircentral med kommentarer (1987) s. 191 udtalt, at pantet gælder værdipapirdepotet »slik dette er til enhver tid«.

Fondsaktivet, der ved en fejl er krediteret en pantsat konto, kan naturligvis ikke af panteretten som følge af registreringen, jf. Net 1973 s. 1464 HD.

### 3.3 Udtrækninger og salgsprovenuer (panteretlige surrogater)

Det følger af almindelige panteretlige surrogatsynspunkter, at behovet, som træder i stedet for pantsatte fondsaktiver, er omfattet af pantsat ten, jf. bemærkningerne foran i kapitel 1, afsnit 6. Sondringen mellem surrogater og accessorier er vigtig, fordi det deklatoriske udgangspunkt er, at kun de sidstnævnte (typisk renter og udbytter) løbende kan oppebæres af pantsætter. Surrogater tilfalder under alle omstændigheder panthaver, dvs. også i tilfælde hvor det sikrede skyldsforhold ikke er misligholdt.

Belob, som fremkommer ved udtrækning eller udlob af obligationer, er uden videre omfattet af panteretten som surrogat. Ved pant i aktieselskabet, ligeledes et panteretligt surrogat. Det samme gælder fondsaktier (friaktier), der jo blot er udtryk for, at selskabets værdi spredes på et større antal aktier.<sup>5</sup>

Største er problemerne, når det drejer sig om det provenu, som fremkommer ved salg af fondsaktiver. Udgangspunktet er antagelig, at et salgsprovenu er omfattet af panteretten som surrogat. Nu er situationen imidlertid den, at pantsætter som deklatorisk regel ikke kan sælge fondsaktiver uden panthavers tilladelse, og derfor bliver en fortolkning af denne tilladelse i praksis afgørende for spørgsmålet. Udgangspunktet er antagelig, at et samtykke til salg af pantsatte fondsaktiver tillige indebærer et samtykke til, at de pågældende fondsaktiver udgår af sikkerheden, således at pantsætter kan råde frit over salgsprovenuet.<sup>6</sup> Samtykket kan imidlertid gives under den kendelige forudsætning, at der blot er givet tilladelse til en ombytning af de fondsaktiver, som står på kontoen. I så fald er både salgsprovenuet og de fondsaktiver, som eventuelt indkøbes herfor, omfattet af sikkerheden. For et praktisk synspunkt må panthaver imidlertid sikre sig, at salgsprovenuet ikke indsættes på en konto, der er åben for pantsætter, ligesom indkøbte fondsaktier må sikres indsæt på den pantsatte VP-konto. En panthaver, der har givet samtykke til salg af pantsatte fondsaktiver under den forudsæt-

5. Jf. herved Henrik Kure i U 2011 B s. 244.

6. Jf. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 351.

ning, at provenuet skal indgå under pantet, må med andre ord foretage sig noget aktivt for at bevare sin sikkerhed.

#### 3.4 Renter og udbytter (panteretlige frugter)

Det er allerede nævnt ovenfor i afsnit 3.3, at renter og udbytter som deklaratorisk regel oppebæres af pantsætter. Dette gælder imidlertid kun, indtil det tidspunkt, da det sikrede skyldforhold misligholdes. Herefter kan panthaver kræve, at renter og udbytter udbetales til ham.<sup>7</sup>

Anmeldelsen til værdipapircentralen skal imidlertid angive, til hvem værdipapircentralen kan betale med frigørende virkning, jf. registreringsbekendtgørelsens § 34, nr. 5, og dette registreres på den pågældende konto, jf. § 30, stk. 1, nr. 4. Parterne er med andre ord senest i forbindelse med anmeldelsen tvunget til at få spørgsmålet bragt på det rene. Der kan tænkes to situationer: *For det første* at det anmeldes, at betalinger tilkommer panthaver til afskrivning på gælden. I så fald er spørgsmålet om renter og udbytter endeligt afgjort. *For det andet* at det anmeldes, at betalinger tilkommer pantsætter. I den sidstnævnte situation kan den deklaratoriske regel ikke uden særlige holdepunkter anses for fravægt. Med andre ord har panthaver i disse tilfælde som udgangspunkt krav på, at renter og udbytter udbetales til ham fra tidspunktet for den sikrede fordrings misligholdelse. Panthaver har krav på, at pantsætter medvirker ved den nødvendige registreringsmæssige ændring. Nægter pantsætter at medvirke, må panthaver på egen hånd kunne foranledige registreret, at retten til renter og udbytter nu tilkommer ham. Det kan f.eks. ske ved, at panthaver over for det kontoførende institut fremlægger bevis for misligholdelsen af det sikrede skyldforhold, hvorefter det kontoførende institut må foretage registreringen uden pantsætters medvirken. Er det kontoførende institut samtidig panthaver, er situationen selvsagt særlig enkel.

Hvad angår behandlingen af tegningsrettigheder – *warrants* – har der været uenighed i teorien. Ifølge Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret s. 352 tilfølger tegningsretten pantsætter, når tegningskursen (mindst) svarer til kurSEN på de gamle aktier. Udstedelse af sådanne aktier reducerer nemlig formodningsvis ikke pantets værdi. Er der derimod tale om tegning til favørkurs, henhører de aktier, der opnås ved udnyttelse af retten – eller penge, som opnås ved salg heraf – under pantet. I disse tilfælde er der nemlig som ved fondsaktiver tale om, at

7. Se Carstensen og Rørdam: Pant s. 76 og Henrik Kure i U 2011 B s. 243 f.

selskabets værdi spredes på et stort antal aktier.<sup>1</sup> En indgående behandling af spørgsmålet findes hos *Henrik Kure* i U 2011 B s. 245 f., hvorfra følgende citat er hentet:

„Vurderingen må bero på en afvejning af hensynene til de forskellige interesser: pantsætteren og dennes kreditørers interesse i, at pantet ikke udvides uden aftale herom mod panthaverens interesse i, at pantet ikke mistet værdi i pantsforholdets forløb.“

Hvis tegningsretter ikke er omfattet af pantet, risikerer panthaveren en forringelse af pantets værdi, i det omfang tegning kan ske til favoratkurs. Udgangspunktet må derfor være, at tegningsretter omfatthes af pantet og tilfader panthaver, hvis intet andet er aftalt.

Panthaver kan dog næppe disponere over tegningsretterne uden pantsætters samtykke, dvs. panthaver kan ikke sælge tegningsretterne eller tegne kapitalandele på grundlag af tegningsretterne, hverken for egen eller pantsætters regning. Uanset kurset må det således være op til pantsætter at beslutte, om tegningsretten skal udnyttes eller evt. sælges.

Hvis pantsætter udnytter eller sælger tegningretten, må det være afhængende for panteretten, om kapitalandele kan tegnes til favoratkurs, idet nye kapitalandele eller salgsprovenuet da må indgå under pantet, i det omfang dette er nødvendigt til at kompensere panthaver for favorelementet. Hvis ikke der til tegningsretten er knyttet ret til at tegne kapitalandele til favoratkurs forringes panthavers sikkerhed ikke. I et sådant tilfælde må pantsætter derfor være berettiget til at udnytte eller sælge tegningsretten, uden at nyttegnete kapitalandele eller salgsprovenuet indgår i pantet.“

*Henrik Kures* redegørelse for problemet er særdeles overbevisende, og den retstilstand, der er formuleret i citatet ovenfor, må anses for gældende dansk ret.

#### 4. Kreditor- og omsætningsbeskyttelse

##### 4.1 Indledning

Pant i fondsaktiver kan give anledning til sikkerhedsretlige problemer af snarlig en hver art. I dette afsnit behandles navnlig de problemer,

1. *Certificaten og Rendam*: Pant s. 76 og *Rendam* i U 1959 B s. 128 lægger til grund, at de samle aktier - i hvert fald for en tid - vil falde i værdi ved nyttegning, hvorfør tegningsretten må tilkommne panthaver. Panthaver kan dog ifølge disse forfatninger ikke videre sælge tegningsretighederne, men er forpligtet til at give pantet udnytte dem mod at pantet forøges med en post nyttegnete avancerede til tegningsretighedernes værdi.

... som er en følge af fondsaktivernes særegne karakter. Ved indførelsen af fondsaktiver skabtes en formuerettighed *sui generis*. Groft sagt placerer fondsaktiver sig mellem to andre aktivtyper, hvorfra forskellige retsvirkninger er »slånt«: På den ene side fast ejendom, idet tinglysningsystemet på en række punkter har dannet forbillede for det registreringsgeldsbreve, idet geldsbrevlovens værdipapirsystem i videst muligt omfang tilstede opretholdt ved indførelsen af reglerne om fondsaktiver. Oplættelsen af fondsaktiver som særegne sikringsobjekter er i overensstemmelse med *Betænkning nr. 948/1982* s. 45, hvor det hedder: »Arbejdsgruppen drager den konklusion, at pantsætning af fondsaktiver ikke lader sig indpasse i de eksisterende pantsætningsregler. Ved pant i fondsaktiver er der således hverken tale om underpant i fordringer eller om håndpant i fordringer men om »pant i fondsaktiver«. Citatet fra betænkningen er ikke nogen undsigelse af almindelige panteretlige regler og principper – blot er disse regler og principper ved pant i fondsaktiver underlagt et særligt regelværk.<sup>9</sup>

#### 4.2 Individualisering

Som ved andet pant stilles der ved pant i fondsaktiver et krav om individualisering. Kravet indebærer først og fremmest, at det pantsatte skal kunne adskilles fra pantsætters øvrige ejendom, som ikke er pantsat, således at grænserne for pantsætters manglende faktiske og retlige råden *under panteforholdets forløb* er trukket op. Der gælder endvidere et krav om, at der om fornødent kan ske en identifikation af – føres identifikationsbevis for – hvad pantet gælder *under en eventuel syldestgørelsesproces*, jf. i det hele nærmere ovenfor i kapitel 4.

Det fremgår af registreringsbekendtgørelsens § 34, nr. 2, at anmeldelsen til registrering skal angive »de fondsaktiver, som anmeldelsen angår«, og af § 35, at registrering overhovedet kun kan ske, hvis der er tale om en ret over »nærmere angivne fondsaktiver«. De nævnte bestemmelser er næppe udtryk for andet, end at der gælder en registreringsbetegnelse, hvorefter anmeldelsen skal angive, hvilke fondsaktiver der aktuelt står på kontoen. Bestemmelserne er med andre ord formentlig ikke til hinder for, at der i kraft af en registrering opnås sikkerhed i fondsaktiver, der senere indsettes på kontoen, jf. herom nedenfor.

I *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 354 opstilles to eksempler til belysning af retstilstanden:

9: *H. Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 353.

»Eksempel 1. Til sikkerhed for enhver skyld giver pantsætter et pengesumstur (P) den i nominelt 200.000 kr. ØK-aktier af de nominelt 300.000 kr., som står på kontoen.

Eksempel 2. Til sikkerhed for enhver skyld giver pantsætter et pengesumstur (P) over i de fondsaktiver, som står på kontoen til enhver tid.«

Bemærkninger til eksempel 1: Den registreringsmessige fremgangsmåde ved pantsætning af en del af indstændendet på en konto er, at den pantsatte del – in casu nominelt 200.000 kr. ØK-aktier – overflyttes til en ny konto, hvorpå pantet registreres, jf. registreringsbekendtgørelsens § 42, 2. pkt. Det er ganske vist i bekendtgørelsen hjemmel til på en konto at registrere, at kun en del af kontoenes indstændende er pantsat, jf. § 42, 1. pkt., men i hvert fald på et tidspunkt har værdipapircentralens regstre været indrettet således, at en sådan registrering rent praktisk ikke kunne finde sted. Udskillelse af det pantsatte på en særskilt konto løg under alle omstændigheder individualiseringens problemet.

Havde panthaver oprindelig sikkerhed i hele kontoenes indstændende, men har han siden givet afkald på pant i 200.000 kr. ØK-aktier, løser individualiseringens problemet sig ikke »automatisk« som i eksempel 1. En sådan aftale kræver nemlig ikke registrering for at have retsvirkning efter sit indhold. Aftalen må respekteres både i forholdet mellem pantsætter og panthaver og i forhold til pantsætters retsforfølgende kreditorer. Det pantsattes fungible karakter er ikke til hinder for, at der foreligger den fornødne individualisering: Både under panteforholdets bema og i forbindelse med en eventuel tvangsfuldbyrdelse kan det pantsatte udpeges med den fornødne sikkerhed. Det er således i overensstemmelse med almindelige panteretlige regler, når det i registreringsbekendtgørelsens § 42, 1. pkt., forudsættes, at der på samme konto kan stå såd pantsette som ikke-pantsatte fondsaktiver af samme slags.

Det truer ikke pantet i en delmængde af ensartede fondsaktiver, at pantsætter kan råde frit over de ikke-pantsatte fondsaktiver. Det er oplagt i tilfælde, hvor de ikke-pantsatte fondsaktiver er udskilt på en særskilt konto, men gælder også når pantsatte og ikke-pantsatte fondsaktiver står på samme konto – f.eks. som følge af panthavers afkald på pant i en delmængde af fondsaktiverne på kontoen, jf. ovenfor. Panthaver kan i den sidstnævnte situation tillade pantsætter at sælge 100.000 kr. ØK-aktier fra kontoen uden at dette bringer pantet på de 200.000 kr. ØK-aktier i fare. Panthaveren kan endvidere give pantsætter forhåndstilladelse til at sælge denne aktivmængde på egen hånd, hvis panthaveren etablerer en elektronisk spærring, som ikke accepterer salgsordre ud over de ikke-pantsatte 100.000 kr. ØK-aktier. Om panthavers sik-

period, når pantsætter er tillagt ret til råden over pantsatte fondsaktier, hvilket henvises til afsnit 4.3.

Bemærkninger til eksempel 2: Den hyppigst anvendte formulering ved pantsætning af fondsaktiver er antagelig, at pantsætter giver pantsætter pant i indeståndet på kontoen »til enhver tid«. Formuleringen fringer ikke fra i anmeldelsen at angive de fondsaktiver, som aktuelt står på kontoen, jf. registreringsbekendtgørelsens §§ 34, nr. 2, og 35 og herom ovenfor. En underliggende aftale om pant i indeståndet »til enhver tid« må imidlertid have virkning efter sit indhold.<sup>10</sup> En sådan aftale rejser ikke særlige individualiseringsproblemer. *For det første* omfatter pantsætter samtlige fondsaktiver på kontoen, således at der slet ikke opstår noget »sammenblandingsproblem«. *For det andet* rummer formuleringen ikke nogen mulighed for en skjult sikkerhedsoppustning, idet bevis for yderligere indlæggelse af fondsaktiver altid kan føres via kontoudskrifterne. Når pantsætningstidspunktet således fra officiel side er fikseret, kan der f.eks. ikke stilles »pant for gammel gæld«, jf. KL § 70, uden at pantsætters konkursbo efterfølgende kan konstatere, at en sådan omstændelig pantsætning har fundet sted.

Et særligt, lovreguleret individualiseringsproblem – som ikke kun er aktuelt ved pantsætning – foreligger ved de såkaldte samledepoter, jf. herom lov om finansiell virksomhed (LFV) § 72, stk. 3. Et samledepot er en VP-konto, hvorpå en finansiell virksomhed, der har tilladelse til at drive virksomhed som værdipapirhandler, opbevarer flere kunders fondsaktiver, uden at det af registreringen i værdipapircentralen fremgår, hvilke fondsaktiver der tilhører hvilke kunder. De to første betingelser for at samle kundernes fondsaktiver i et samledepot er, *at den enkelte kunde har samtykket i den nævnte opbevaring, og at den finansielle virksomhed har informeret kunden om retsvirkningerne heraf*, jf. LFV § 72, stk. 3, 1. pkt. Den tredje betingelse er, *at ejerforholdet til fondsaktiverne klart fremgår af det register, som den finansielle virksomhed har pligt til at føre over ejerforholdene*, jf. LFV § 72, stk. 3, 3. pkt. Hvad særligt angår retsvirkningerne af opbevaring i et samledepot kan som et særligt forhold nævnes, at den finansielle virksomhed ikke som en værdipapircentral er erstatningsansvarlig for tab, som skyldes hændelige fejl, jf. i det hele nærmere erstatningsreglerne for værdipapircentraler VPHL §§ 80 og 81, der er omtalt nedenfor i afsnit 6. Hvis de ovennævnte betingelser er opfyldt, kan Finanstilsynet, hvis der skønnes at forelægge et særligt tilfælde, tillade, at en finansiell virksomhed opbevarer egne og kundens fondsaktiver på samme konti, jf. LFV § 72, stk. 3,

10. H. Ulrik Rasmussen Bang-Pedersen i Juristen 2004, nr. 4, s. 184.

2 pkt. På grundlag af det lovlige register kan den enkelte kunde i tilfælde af den finansielle virksomheds konkurs, rekonstruktionsbehandling eller lignende udtag sine værdipapirer af samledepotet, jf. LFV § 72, stk. 6. Ved denne udtagelsesret tilgodeses også en panthaver, der har fået sikkerhed i værdipapirer, som pantsætter har i et samlede depot. Med andre ord er panthaveren i forhold til den finansielle virksomheds retsforfolgende kreditorer beskyttet allerede som følge af pantsætters beskyttede ejendomsret. Nok så interessant er imidlertid spørgsmålet om, hvad der kræves, for at panthaveren er beskyttet i forhold til pantsætters retsforfolgende kreditorer. Ordlyden af VPHL § 66, stk. 1 – at rettigheder over fondsaktiver skal registreres for at opnå beskyttelse – kunne tale for at fastholde, at panteretten skulle registreres på samledepotet i værdipapircentralen. Det må imidlertid erkendes, at en meddelelse fra panthaveren til den finansielle virksomhed, som fører samledepotet, er en fuldt ud effektiv sikringsakt, idet den finansielle virksomheds register er det eneste sted, hvor ejerforholdet er opført med virkning for tredjemand, jf. Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i Juristen 2004, nr. 4, s. 185. Den nævnte forfatter peger med saje på, at hensynet til sikringsaktens offentliggørende og rådighedsbegrensede virkning er tilstrækkeligt tilgodeset ved en meddelelse om panteretten til en nominee, som denne registrerer i sit register. Meddelelsen sikrer, at pantsætter ikke længere kan ráde frit over indest  ndet, men alene med forbrydelse af panthavers ret, og at enhver ved henvendelse til nominee – der uadtil fremstår som panthaver i Værdipapircentralen – kan få oplysning om pantsætningen.

### 4.3 Sikringsakt

#### 4.3.1 Registrering

Sikringsakten for rettigheder over fondsaktiver er som nævnt registrering i en værdipapircentral. Registrering er dermed sikringsakten både ved pantsætning og frempantsætning. Registreringen i en værdipapircentral har en værnende funktion, idet panthaveren som følge af registreringen opnår beskyttelse i forhold til pantsætterens aftale erhververe og retsforfolgende kreditorer, jf. VPHL § 66, stk. 1. Registreringen i en værdipapircentral har tillige en ekstinktiv funktion, idet en uregistreret panteret kan fortrænges af en senere stiftet ret. Den aftale eller retsforfolgningsret, der skal kunne fortrænge en uregistreret ret, skal selv være registreret, og en erhverver ifolge aftale – men altså ikke en retsforfolgende kreditor – skal være i god tro ved anmeldelsen til det kontoførende institut, jf. VPHL § 66, stk. 2. Bestemmelserne i VPHL § 66 har TL § 1

som et meget tydeligt forbillede. Ifølge Betænkning nr. 793/1977 s. 59 har benægten dog nok så meget været at overføre de principper, som udledes af gældsbrevsloven, hvorefter en panthavers meddelelse til en tredjemand, der besidder et negotiablet gældsbrev, er tilstrækkelig sikringsakt.

Registreringens retsvirkninger regnes fra tidspunktet for den endelige prøvelse i værdipapircentralen, jf. VPHL § 66, stk. 3. Navnlig opnås der på tidspunktet for den endelige prøvelse kreditor- og omsætningsbeskyttelse for den anmeldte ret. Kreditor- og omsætningsbeskyttelse indgår altså, når det i værdipapircentralen er prøvet, om anmelderen er berettiget til at anmeldte rettigheder over fondsaktiver på en konto, om de angivne fondsaktiver er til stede på kontoen, og om der er registreret rettigheder, der er i konflikt med det anmeldte.<sup>11</sup> Men der sker ikke i værdipapircentralen nogen materiel prøvelse af det anmeldte.

Når det hedder, at prøvelsestidspunktet – i den ovenfor angivne forstand, der er afgørende for registreringens retsvirkning – indebærer det, at der ikke sker ligestilling af rettigheder, der anmeldes samme dag. Det er klokkeslættet for den endelige prøvelse og ikke datoen herfor, der er retsvirkningstidspunkt.

Ifølge VPHL § 66, stk. 4, har et kontoførende institut pligt til uden ophold at indrapportere modtagne meddelelser til registrering i en værdipapircentral. I bestemmelserne forarbejder udtales det, at en anmelder ved ekspeditionens afslutning har krav på at få en kvittering med angivelse af tidspunktet for den skete indrapportering til værdipapircentralen, jf. FT 1995-96, tillæg A, s. 2019. VPHL § 66, stk. 4, og den nævnte udtalelse i betænkningen skal ses på baggrund af anmelderens interesse i, at tidsrummet mellem anmeldelsen til det kontoførende institut og indrapporteringen til værdipapircentralen bliver så kort som mulig. I dette tidsrum risikerer anmelderen nemlig at blive fortørngt af konkurrerende rettigheder. Et kontoførende instituts tilsladesetelse af pligten til uden ophold at foretage indrapportering til værdipapircentralen er således uden betydning for anmelderens prioritetsstilling. Den endelige prøvelse er afgørende, også hvor der er tale om en langsomme arbejdsgang i det kontoførende institut – men det kontoførende institut kan efter omstændighederne ifalde erstatningsansvar for tab, som anmelderen måtte lide som følge af tilsladesetelse af indrapporteringspligten efter VPHL § 66, stk. 4, jf. til illustration U 1993 904 H (der ganske vist angik retsstillingen på et tidspunkt, hvor kreditor- og om-

11. Jf. Læge Andersen og Erik Werlauff: Kreditretten s. 359 og ovenfor i afsnit 2.3 om udtrykket uden endelige prøvelser.

**sætningsbeskyttelse** indtrådte ved anmeldelsen til det kontoførende institut, jf. den dagældende regel i værdipapircentrallovens § 8, stk. 3), mellem parterne samt i forhold til pantsætters arvinger. I disse relativt stærke rettighedshavere løses efter principippet om tidsprioritet, dvs. at den først stiftede ret går forud for den senere stiftede ret. Tidsprioriteten har dog ingen større praktisk betydning. Parterne har således indtæmper nok til at foranledige registrering foretaget. Ikke blot går den først registrerede ret som hovedregel forud, men registrering er tillige en betingelse for, at den berettigede kan modtage renter og udbyuer mv., jf. registreringsbekendtgørelsens § 30, stk. 1, nr. 4, og § 34, nr. 5.

Det følger som nævnt af VPHL § 66, stk. 2, at en (pante)ret kan fortrænge en tidligere stiftet ret, hvis (pante)retten registreres, og den berettigede (panthaveren) var i god tro ved anmeldelsen til det kontoførende institut. Retsvirkningstidspunktet er den endelige prøvelse i værdipapircentralen, mens den gode tro skal foreligge ved anmeldelsen til det kontoførende institut. Simpel uagtsomhed er nok til at statuere ond tro. Det er helt i overensstemmelse med almindelige regler, at VPHL § 66, stk. 2, kun stiller krav om god tro til aftale erhververe (dvs. ikke til retsforfølgende kreditorer). Det er ligeledes i overensstemmelse med almindelige regler, at VPHL § 66, stk. 2, kun stiller krav om god tro til aftale erhververe, som vil fortrænge en tidligere stiftet ret (dvs. ikke til aftale erhververe, der er først i tid og alene ønsker at bevare den prioritetsstilling, der følger af principippet om tidsprioritet).

Som nævnt ovenfor er der en række rettigheder, som kan registreres efter TL, men som ikke er registrerbare efter VPHL. Her skal efter nævnes oplysninger om den pantesikrede fordrings størrelse og prioritetsstilling, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2. pkt. Det må antages, at ekstinktionsmuligheden efter VPHL § 66, stk. 2, består i forhold til såvel registrerbare som ikke registrerbare rettigheder. Det ville stride mod formålet med registreringssystemet – at synliggøre de rettigheder, som skal respekteres – om der kunne bestå ikke registrerede rettigheder, som en anmelder ikke blev oplyst om i kundemeddelelsen, men som han ikke desto mindre skulle respektere. Som eksempel kan nævnes et løfte fra en forpanthaver til en efterpanthaver om at ville rykke for efterpanthaveren. Et sådant løfte kan ikke registreres, men kan formentlig alligevel ekstingveres, f.eks. af en retsforfølgende kreditor eller en godtroende aftale erhverver, som afleder ret fra forpanthaveren, jf. nærmere nedensfor i afsnit 5.4.

Det forekommer som nævnt ofte, at panthaver og pantsætter aftaler, at pantet skal gælde indenståendet på en VP-konto »til enhver tid«. Et meget vigtigt spørgsmål er derfor, om panthaver kan opnå en sådan sikkerhed som følge af den oprindelige registrering, eller om der kræves en ny registrering ved indsættelse af yderligere aktiver på kontoen. Svaret er formentlig, at en aftale om registrering af pant i indenståendet til enhver tid er beskyttet i kraft af den oprindelige registrering. Dette var kan forudsætningsvis udledes af *Betænkning nr. 948/1982*, hvoraf det flere steder (f.eks. s. 49 og 51) fremgår, at værdipapircentralloven (nu værdipapirhandelsloven) havde som formål at bevare de hidtil anvendte fremgangsmåder ved pantsætning af obligationer i videst muligt omfang. Meningen har altså næppe været at afskaffe muligheden for anvendelse af de også tidligere meget anvendte pantsætningsklausuler om pant i indholdet af et værdipapirdepot »til enhver tid«.<sup>12</sup>

Hvis det er aftalt mellem panthaver og pantsætter, at der kan ske ombytning af de pantsatte fondsaktiver, er det ligeledes et spørgsmål, om ombytningsaftalen er beskyttet i kraft af den oprindelige registrering, eller om der skal ske fornyet registrering i forbindelse med de enkelte ombytninger. Svaret er, at der formentlig ikke kræves fornyet registrering, hvis pantsætter udnytter en oprindelig aftalt ombytningsret. Er ombytningsret derimod ikke aftalt senest ved den oprindelige registrering, men sker ombytning i henhold til en efterfølgende aftale mellem panthaver og pantsætter, må der derimod nok kræves ny registrering.<sup>13</sup>

En aftalt ombytningsret kan også rejse problemer i forhold til en sekundær panthaver, jf. om dette problem: *Betænkning nr. 948/1982* s. 47 f.: »Det er mulig, at en pantsætningsaftale giver pantsætter ret til at foretage ombytning af pantsatte obligationer – naturligvis med respekt af tilstødetræden af en bestemt mindstebeholdning. Dette kan f.eks. være aftalt for at opnå den bedst mulige forrentning af de pantsatte obligationer. I disse tilfælde vil en efterstående panthaver ikke nødvendigvis have viden om, hvilke papirer der på et givet tidspunkt befinner sig i det pantsatte sikkerhedsdepot. Det vil alene være sikkerhed for, at et bestemt beløb vil være til stede, nemlig den tilstede sikkerhedsramme.«

En sekundær panthaver vil i dette tilfælde kunne risikere, at der i stedet af aftalen med førstepanthavet og pantsætter sker omlegninger i det pantsatte depot, som væsentlig vedrører den efterståendes sikkerhed. Dette er tilfældet, hvis papirer med lang løbetid erstattes med papirer med kort løbetid, og hvor første panthaver samtidig har

12. H. Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsset s. 360  
13. H. Grøn og Møller: Værdipapircentralen (1984) s. 60.

pant i renteaftast. En sådan omlegning vil kun være mulig ved fondsaktivet har en foreligger samtykke fra samtlige rettighedshavere. Dette svarer ifølge oplysning fra arbejdsgruppen til bankernes nuværende praksis.

Det synes at fremgå af betjenningen, at ombytninger kun kan aftales med den primære panthaver, hvis den sekundære samtykker heri – og dette hvad enten ombytningsretten med den primære er aftalt før eller efter aftalen om stiftelse af den sekundærer ret.

### 4.3.2 Rådighedsberøvelse

#### 4.3.2.1 Råden over de pantsatte fondsaktiver

VPHL § 66 fastslår, at registrering er den relevante sikringsakt ved bl.a. pantsetning af fondsaktiver. Bestemmelserne har imidlertid næppe henblik på tilfælde, hvor der er givet pantsætter en fri adgang til råden. I disse tilfælde er registrering nok en nødvendig, men ikke en tilstrækkelig sikringsakt. Meget taler for, at registreringskravet her suppleres af de sædvanlige krav om rådighedsberøvelse – og i tilfælde af, at det tillades pantsætter at udtagte fondsaktiver af depotet, at der føres kontrol med, at der ikke udtagtes mere end det aftalte.<sup>14</sup>

Se hertil *Ulrik Rønneskov Bang-Pedersen* i *Juristen* 2004, nr. 4, s. 185 ff., der da sendte ferende og de lege ferende bl.a. drefter, om der som antaget i U 1984.1071 H (om fysiske værdipapirer) gælder et krav om kontrol, når talen er om fondsaktiver, hvorefter pantsætter kan disponere. Denne forsatter peger på, at der ikke er tale om risiko for kreditorbesvigelser, idet der kan fores bevis for bevegelserne på den pantsatte konto ved hjælp af udskrifter fra Værdipapircentralen. Det droftes endvidere s. 11, om man børde lømpe kravet til rådighedsberøvelsen ved pant i værdipapirer på en overhoved kontoført, således at det tillades, at panthaver kan lade pantsætter råde frit over kontoen, indtil pantsetningsaftalen misligholdes eller opsiges, uden at panthavers pant i de beholdne værdipapirer af denne grund anses for usikret. Heller ikke her er der nogen risiko for kreditorbesvigelser. Da kreditorerne til enhver tid kan foretage rejseløsning mod den friværdi, der måtte være i værdipapirkontoen (og ved meddelelse til panthaver forhindre denne i at foretage ekstinkтив kreditudvidelse), ser denne forsatter heller ikke nogen risiko for selvændliggelse eller kreditorly. »Man kunne derfor opgive kravet om rådighedsberøvelse ved pant i en individuel værdipapirkonto, således at registreringen i Værdipapircentralen bliver eneste sikringsakt. – *Lynge Andersen og Werlauff: Kreditrettens s. 357* anfører generelt om fri rådighed for pantsætter: »Det ville i disse situationer være forkert at ræsonnere, at det må være panthavers egen sag.

14. Jf. betrom *Lynge Andersen og Werlauff* i 2001 B s. 77 ff. og *Lars H. Kristensen* i *Festskrift til Juridisk Klub* (1998) s. 79 f.

...neban vil allmøde sig med, at omfanget og værdien af pantet reduceres ...». Det gøres gennem af Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen op. cit. s. 187, at råsonnementet næppe er så letkørt endda, når det drejer sig om pant i en verdipapirkonto: »Hemmet til, at etnepanten skal være offentliggørende og prioritetskonstaterende, er tilgodøset ved registreringen af pantet i verdipapircentralene.

Såværem der helt afgjort et gods i det af Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen anførte – og denne forfatters betragtninger om registreringens effektivitet som offentliggørende og prioritetskonstaterende sikringsakt kan tiltrædes – må man antagelig blive stående ved den traditionelle opfattelse, hvorefter det ikke kan tillades pantsætter at ráde frit over de pantsatte fondsaktiver: *For det første* følger det af almindelige synspunkter om selvbindelæggelse og kreditoriy, at pantsætters retsforfolgende kreditorer ikke får dårligere ret end pantsætter selv, og dermed at fri ráderet for pantsætter ikke kan forenes med kreditor- og omsætningsbeskyttelse for panthaver. *For det andet* er det korrekt, at man ved fondsaktiver så at sige kan følge bevægelserne på en konto i form af kontoudskrifter som bevis for de registreringer, der har fundet sted. Men som netop anført er det jo så blot udtryk for, at man *efterfølgende* kan konstatere, at pantsætter *har* rádet, og den bevismulighed synes ikke at afvirge risikoen for kreditorbesvigelser.

Som andre steder, hvor der stilles krav om rádighedsberøvelse, skal rádighedsberøvelsen bl.a. sikre, at den foretagne pantsætning er reel. Dette sker ved, at pantsætter påtvinges det »offer«, som ligger i, at han ikke kan ráde frit over det pantsatte.

Ganske vist kan det altid som anført via kontoudskrifter konstateres, om der er udtaget dokumenter af sikkerhedsdepotet i verdipapircentralen, mens en sådan konstatering ikke bevisssikkert kunne foretages ved de tidlige papirbaserede negotiable dokumenter, i form af de aktier og obligationer (og andre dokumenter) som ved indførelsen af den værste verdipapircentrallov blev til fondsaktiver og reduceret til enheder og tal på en VP-konto.

Dette er imidlertid som nævnt næppe tilstrækkeligt til, at en tinglig pantsikkerhed for panthaver kan kombineres med fri ráden for pantsætter. Ganske vist kan man via det elektroniske spor (dokumenteret ved kontoudskrifter) følge enhver transaktion vedrørende VP-kontoen (herunder enhver reduktion af pantet ved salg fra kontoen). Men det er altså ved et *efterfølgende* eftersyn af kontoudskrifterne fra VP-centralen, at man f.eks. i pantsætterens konkursbo kan konstatere, hvad der fortidig er sket. Så pantsætter ville jo kort og godt kunne udnytte sin frie ráderet til med et snuptag at lømme kontoen via handlen gennem sin

netbank. Herved forekommer risikoen for kreditorbesvigelser ikke at være elimineret, trods den erkendt nærmest optimale publicitet, som registreringssystemet skaber. Ordningen ville jo så de facto være den, at pantsætter kunne ráde frit ved aftale mens retsforsøgende kreditorer ikke kunne sage sig fyldesigjort heri. Netop denne kombination er den, der i almindelighed tilsigtes modvirket, for herved er skabt et kreditorly for noget, som panthaver så kan ráde frit over. Oven i købet i en situation, hvor det er meget lidt betryggende set ud fra pantsætterens konkursbos side. De papirbaserede negotiable dokumenter (f.eks. bonnoterede aktier og obligationer), som forefandtes før indførelsen af VP-systemet, var der dog trods alt en bremse på, idet håndpanthavers modvirken var forneden – f.eks. en håndpanthavende banks medvirkning ved oplåsning af boks, jf. f.eks. U 1984.1071 H.

Behovet for at kræve rádighedsberøvelse er reelt større nu, hvor disse aktier og obligationer er tal på en VP-konto, som pantsætteren så – om man anser rádighedsberøvelskravet for afløst af publicitetskravet – via sin netbank kort og godt kan fjerne med et snuptag, hvorefter det så f.eks. i pantsætterens konkursbo, kan konstatieres, at fuglen for længst er flojet. – Med indførelsen af VP-systemet er den faktiske situation mere lig situationen, hvor en bank har pant i en egen indlånskonto (med respekt for at der så er tale om en anden aktivtype, således at hensynene bag GBL § 31 ikke er identiske med hensynene bag registrering i værdipapircentralen). Har pantsætteren i denne – erkendt ikke helt identiske situation – fri adgang til den pantsatte indlånskonto ved betalingskort eller via netbank, falder pantet uden videre. Som bekendt vil man i den situation kræve en spærring af kontoen.

Det er svært at komme til klarhed over, hvilket syn der anlegges på spørgsmålet om rádighedsberøvelse i *Lynge Andersen og Werlauf*. Kreditretten, 6. udg. (2014). Det synes at gives udtryk for to modsættede synpunkter:

På den ene side vil forfatterne på s. 163 vil forfatterne oversætte principperne fra GBL § 22 på fondsaktiver og håndhæve de »klassiske krav« til rádighedsberøvelsen: »Samme krav vil også gælde, hvor det er pantsatte dematerialiserede VP-værdipapirer, idet pantsætteren (= bankens kunde) naturligvis ikke her må have fri adgang til at købe og sælge fra sikkerhedsdepotet, således at rádighedsberøvelsen ikke opretholdes«. Dette ansøres med henvisning til forfatternes fælles artikel i U 2001 B s. 77 ff., der netop omhandler spørgsmålet og giver anvisning på en praktisk løsning på rádighedsproblemet ved at lade pantsætter ráde inden for et lukket kredslob af VP-konto og en afleb-konto til brug for indstættelse salgsprovnu og hævnninger i forbindelse med nye køb.

På den anden side anfører forfatterne imidlertid s. 358 som en konsekvens af de langst indførte VP-system for dematerialiserede værdipapirer: »Herr

om flytten fra et være rådighedsberøvelse til at være publicitet - lige som det fra september 2009 skete for pantebreves vedkommende. Allerede lange før tinglysningsreglementen gik i kraft dannede overflytning fra rådighedsberøvelse (håndpant) til publicitet (re-gistrering på værdipapircentralen) i et offentligt tilgængeligt register.

Det i nærværende fremstilling hævdede resultat - at der må stilles krav om, at pantsætter berøves rådigheden og afskærtes fra at disponere over den pantsatte konto - synes at have en vis støtte i forarbejderne til værdipapircentralen (senere VPHL). Det ses af Betankning nr. 948/1982 s. 49 (med henvisning til Værdipapircentralens skrivelse af 16. juni 1981), at det var et hovedsigte med loven at erstatte den tidligere sikringsakt (rådighedsberøvelse) med registrering for de meget store tilhængender af dokumentbårne aktier og obligationer. Af Betankning nr. 793/1977 s. 7 ff. og Betankning nr. 948/1982 s. 51 fremgår, at det var problemerne i forbindelse med håndteringen af dokumenterne, som tilhængernes last. Et andet spørgsmål - nemlig om der fortsat gælder et krav om retlig rådighedsberøvelse - er ikke omtalt hverken i forarbejderne eller lovgivningen. Udgangspunktet er, at registreringen i sig selv løser problemet. Er der registreret en panteret på en konto med fondsaktiver, kan panthaver ikke råde over aktiverne ved salg, pantsætning eller på anden måde (medmindre dette er aftalt med panthaver og kan dokumenteres over for det kontosærende institut).

Det må imidlertid erkendes, at der er et stort praktisk behov for, at pantsætteren selv - ifølge tilladelse fra panthaveren - som led i en aktiv porteføljepleje kan lade registrere udtagninger fra et pantsat VP-depot, f.eks. i forbindelse med ombytning af fondsaktiverne (som i kapitalforvaltningsforhold netop ofte ligger til sikkerhed for den kredit, som panthaveren (en bank) har ydet pantsætteren (en investor) til køb af og handel med de pågældende aktiver). På rådighedsproblemets i denne situation findes der imidlertid en elektronisk løsning, som samler holderne til enhver tid værende konti med fondsaktiver og de dertil knyttede pengeinstitutkonti, hvorpå provenuer fra salg indgår og kabesummen før køb udgår, helt sperret i et kredslob af VP-konti og pengeinstitut-konti.

Et typisk vilkår for udtagninger er, at de tilbageværende fondsaktivers kursværdi mindst skal svare til den sikrede geld, eventuelt med en vis overdekning. Forestiller man sig, at pantsætteren instruerer edb-systemet om at foretage et salg, som strider mod vilkårene, konstateres dette ved en automatsk, elektronisk kurskontrol, og systemet nægter at foretage transaktionen. Panthaver kan have tilladt pantsætter at foretage udtagninger fra depotet, mod at salgsprovenuer indsættes på en sperret

pengeinstitutkonto, som er omfattet af panteretten. Systemet kan i så fald være indrettet således, at indstændendet på pengeinstitutkontoen medregnes ved den elektroniske dækningkontrol. Er der etableret en sådan ordning, kan pantsætter ikke gennemføre transaktioner, som inddebærer, at kursværdien af VP-kontoen med tillæg af indstændendet på pengeinstitutkontoen bringes ned under den aftalte (over)dækning.

Også ved *ombytninger* kan der etableres en sådan dækningkontrol. Eventuelt kan systemet være indrettet således, at andre vilkår end overdækning er lagt ind i den elektroniske spærringskontrol. F.eks. kan det følge af pantsætningsaftalen, at visse risikobetonede dispositioner ikke kan foretages af pantsætter på egen hånd. Der kan eksempelvis være tale om, at panthaver kun vil tillade handler med obligationer, således at der er spærret for handel med aktier. Er aktiehandel tilladt, kan det eventuelt være spærret for udenlandske aktier. I praksis sker ombytningen først når registreret salg af de fondsaktiver, som ønskes ombyttet. Præmien fra dette salg trækkes ud på en sikringskonto, som medregnes ved dækningkontrollen – jf. tilsvarende ovenfor om udtagninger – og hvorpå der kun kan trækkes ved køb af fondsaktiver til den pantsatte VP-konto. Ved køb kan pantsætter trække på sikringskontoen, dog således at systemet kun accepterer køb af aktiver, som ifølge aftenen med panthaver kan indgå i dækningsberegningen. En anden – og mere likviditetskrævende – fremgangsmåde er, at de nyindkøbte fondsaktiver skal indsættes på VP-kontoen, før der foretages noget salg. Den overdækning, der herved opstår på VP-kontoen, kan pantsætter disponere over, f.eks. i form af salg af en mængde fondsaktiver, som værdimæssigt svarer til den overskydende sikkerhed. Panthaver kan lade pantsætter råde frit over det beløb, som fremkommer ved salget af den overskydende sikkerhed, uden at pantsikkerheden herved kommer i fare.

Uden for sådanne tilfælde bliver spørgsmålet, på hvilke betingelser panthaver kan give pantsætter adgang til kontoen. Svaret er formentlig, at der stilles samme krav som ved pant i værdipapirdepoter med negotiable dokumenter. At panthaver i enkeltstående tilfælde frigiver fondsaktiver fra kontoen truer ikke rådighedsberøvelsen. Er der derimod givet løbende tilladelser til udtagelse fra en såkaldt »arbejdskonto«, kan det være svært for pantsætter at bevise, at rådighedsberøvelsen har været effektiv, og ut samtykke ikke er givet mere eller mindre automatisk. Der kan antageligt i det hele henvises til *det almindelige panteretlige rådighedsberøvelseskrav ved negotiable dokumenter*, som GBL § 22 må forstås i sådanne tilfælde. Herom henvises til kapitel 14, afsnit 7.3. Sammensættende synes panthaver derefter at have to muligheder for at løfte

ombyrden for, at der har været realitet i en rådighedsberøvelse af en konto, som pantsætter mere eller mindre løbende er give adgang til. Forstørste ved at bevise, at det oprindelige eller siden aftalte forhold mellem sikkerhed og sikret kredit stedse er fastholdt.<sup>15</sup> For det andet ved at løse, at de enkelte frigivelser er sket ud fra konkrete forretningsmæssige/kreditmæssige overvejelser.<sup>16</sup> – Et elektronisk spærret kredslob i forbindelse med løbende udtagninger og/eller ombytninger som beskrevet ovenfor forekommer dog at være den enkleste, praktiske og mest bevissikre løsning, for så slipper panthaveren helt for alle disse overvejelser. Har panthaver givet pantsætter fuldmagt til selv at udtage fondsaktiver fra kontoen, påhviler det ikke uden særlig aftale det kontoførende institut, at føre kontrol med udtagningernes omfang. Derimod må panthaver føre kontrol med udtagningerne, herunder om et eventuelt krav til overdækning er overholdt. I tilfælde af enkeltstående udtagninger kan panthaver løse problemet ved at formulere fuldmagten konkret – f.eks. ved at tillade udtagelse af nominelt 100.000 kr. ØK-aktier – for i så fald kan det kontoførende institut naturligvis ikke tillade pantsætter at udtage et større kvantum fondsaktiver.

Nis Jul Clausen og Camilla Horby Jensen: Sikkerhed i fordringen, 7. udg., (2014) s. 164 omhalter den meget praktiske situation, at pantsætter i henhold til fuldmagt fra panthaveren ønsker selv at foretage ombytninger af fondsaktiverne på sin pantsatte VP-konto. I forbindelse med ombytningen vil der jo så ske et salg fra kontoen, uden at der (når igen bortset fra et elektronisk lukket kredslob, jf. ovenfor) er nogen garanti for, at eventuelt nyindkøbte fondsaktiver indgår på den pantsatte VP-konto, endsligt at det indkomne provenu anvendes til afskrivning på gælden til panthaver. Det kan tiltrædes, når forfatterne ansører, at det ud fra en sikkerhedsretlig betragtning må kræves, at der fastes kontrol med at vilkårene for ombytningen, for at ordningen skal respekteres, f.eks. af pantsætterens konkursbo. I den forbindelse antages det af forfatterne, at kontrollen normalt vil kunne etableres ved, at panthaver på baggrund af løbende modtagelse af ændringsmeddelelser, jf. VPHL § 68 og registreringsbekendtgørelsen § 48, påser, at de foretagne ombytninger er i overensstemmelse med det aftalte, således at der straks gribes ind, hvis ombytningsvilkårene ikke overholdes. I den forbindelse anføres det, at kontrollen kan ske på baggrund af de ændringsmeddelelser, som sendes til bl.a. panthaveren, jf. registreringsbekendtgørelsens § 48, stk. 3, jf. stk. 1, og VPHL § 68. Ændringsmeddelelsen skal ifølge nævnt stik. 3,

15. J.L. Lyngé Andersen og Werlauff i U 2001 B s. 80

16. J.L. Lars H. Kristensen: Et hovedfinansieringssystem s. 362.

to § 48 stk. 3, afgøres senest to åbningsdage, jf. registreringsbekendtgørelsen § 16, efter at registreringen har fundet sted. En sådan kontrol, kan ikke anses for at være tilstrækkelig til opnælse af kreditor, og omstændighedsbeskyttelse. Forklaringen herpå ligger i forlængelse af det ovenfor anførte om kravene til den rådighedsberovelse (som også fastsætterne må mene gælder her, idet kontrolkravet i modsæt fald er løst). Problemet er, at en »bagudrettet« kontrol (om end nok et kort bagudrettet i tid) generelt giver anledning til påtrængende problemer, når pantet er fondsaktiver. Selv om en dom som U 1984.1071 H (om pant i et værdipapirdepot med negotiable dokumenter, jf. herom ovenfor i kapitel 14, afsnit 7.3) muligvis kan læses således, at en kontrol »bagud« ville have været tilstrækkelig i det konkrete tilfælde, som forelægger sig resultateret ikke overføres på fondsaktiver. Der er som nævnt langt hånd fra et VP-depot end pantsætters udtagninger uden panthaverens medvirken fra et fysisk værdipapirdepot. Har pantsætter fri adgang til et VP-depot, kan han simpelt hen temme dette – bogstavelig talt ved at koste f.eks. samtlige børsnoterede aktier og obligationer i markedet, hvor de straks vil blive opslugt – hvorefter pantsætter kan disponere over salgsprovenuet (medmindre der er truffet foranstaltninger til at hindre dette). En sådan fuldstændig realisation, som pantsætter yders til panthaver, men det er underordnet i en panteretlig sammenhæng, når der nu en gang foreligger en mulighed for pantsætter for som her at disponere helt frit. Der er ikke megen mening med en kontrol, som kun kan føre til en konstatering af, at fuglen er flojet – altså at måske endog hele pantet i ét nu og på én gang er realiseret, og at pantsætter selv har tilegnet sig beløbet. I den forbindelse hjælper det intet som helst, at panthaveren (eller nogen på hans vegne) efter registreringen, modtager (og reagerer på) en ændringsmeddelelse, hvoraf fremgår, at pantet er forsvundet.<sup>17</sup> Og som nævnt er ordningen med en bagudrettet kontrol endnu mere betænklig i VP-systemet end ved de bedagede papirbårne aktier og obligationer, som systemet har erstattet, jf. f.eks. til illustration efter U 1984.1071 H, hvor den kontrollerende bank, som foretog dækningskontrol ugevis bagud, skulle medvirke ved oplåsning af boks, således at pantsætteren jo f.eks. aldrig havde fået lov at spadsere ud af banke med samtlige aktiebreve i flyttekasser. Men det er reel det, man

17. Se også Lyngé Andersen og Werlauff i U 2001 B & 81: »Hvis pantsætteren reel har beføjelse til at temme depotet, er rådighedsberovelsen ikke opretholdt, og panteret er dermed tabt.«

assisteret, om man antager, at en bagudrettet kontrol rettet mod elektroniske transaktioner, som pantsætteren selv kan initiere i sin netbank, er utilstrækkelig.

Det korte af det lange er – igen – at en bagudrettet kontrol ikke anser ved, at det bygger på accept af den tingsretlige anomali, at pantsætterne ikke blot har adgang til – men ligefrem tilladelse til – at råde helt fri ved aftale (ved salg af de pantsatte fondsaktiver), mens panthaver alligevel skulle nyde beskyttelse mod f.eks. pantsætters konkursbo for så vidt angår det aktuelle indestående, som findes på VP-kontoen i forbindelse med konkursen.

I litteraturen hedder det flere steder, at en aftale om såkaldt »ombyttingsret« for pantsætteren må betragtes som en fuldmagt fra panthaver til pantsætter om at foretage ombytningen på egen hånd.<sup>18</sup> Hvis det antages, at en bagudrettet kontrol er utilstrækkelig, kan denne fortolkning af ordet »ombytningsret« ikke trædes. Dette vil nemlig indebære, at panthaver ikke opnår kreditor- og omsætningsbeskyttelse, jf. ovenfor, således at den ovennævnte indretning af panthavers og pantsætters IT-systemer anbefaler sig, idet systemerne nægter at gennemføre de af pantsætter initierede instruktioner om udtagning/ombytning, medmindre de aftalte vilkår herfor er overholdt.<sup>19</sup>

Udover at enhver tinglig usikkerhed herved er ryddet af vejen, nummer dette også handelsmæssige og omkostningsmæssige fordele for pantsætteren. Markedstransaktioner kan gennemføres uden panthavers medvirken, der dels kan indebære en tidsmæssig forskydning af handlerne og modvirke effektiv porteføljepleje, dels kan virke fordyrende som følge af de gebyrer, som i hvert fald en panthavende bank vil beregne sig.

#### 4.3.2.2 Råden over salgsprovenuer mv. (surrogater)

Som det fremgår af det netop anførte, skal panthaver sikre sig, at en pantsætter, som har ret til udtagninger, er underlagt en kontrol med hensyn til, om de aftalte vilkår for pantsætningen overholder. En sådan kontrol kan som beskrevet etableres ved, at pantsatte fondsaktiver og penge holdes i et lukket kredslok med elektroniske sperringsmarkeringer. Beløb, som fremkommer ved udregninger af obligationer eller ved salg af obligationer eller aktier, er som tidligere nævnt omfattet af pan-

18. H. Grun og Melhu: Vandtsplænen (1984) s. 58 og Niels Juel Clausen og Carsten Herby Jensen: Sikkerhed i bøndringen, 7. udg. (2014) s. 164

19. H. herom Lauge Andersen og Werhaff i U 2001 B s. 77 ff.

teretten som surrogater. Utdrækninger og salg vil i praksis give adgang til én af følgende fire dispositioner:<sup>20</sup>

- 1) Beløbet indsættes på en foliokonto, dvs. en åben indlånskonto, som er undergivet pantsætters fri rådighed.
- 2) Beløbet indsættes på en sikringskonto, dvs. en spærret indlånskonto, som er pantsat til kreditgiver.
- 3) Beløbet afskrives på panthavers tilgodehavende.
- 4) Beløbet anvendes til køb af fondsaktiver, som ifølge aftalen med pantsætter er omfattet af panteretten.

Ad 1. Har panthaver tilladt, at et beløb, som fremkommer ved salg eller udtrækning af pantsatte fondsaktiver, overføres til en åben konto, er panteretten i de overførte beløb opgivet allerede i forhold til pantsætter. I samme omfang er panthaver selvagt uden beskyttelse i forhold til pantsætters kreditorer og aftaleenhververe. Ordningen truer derimod ikke panthavers sikkerhed i VP-kontoens indstændende, hvis den i forhold til VP-kontoen relevante sikringsakt – registrering/rådighedsberetning – er iagttaget.

Ad 2. Panthaver bevarer sikkerheden i beløb, som fremkommer ved salg og udtrækninger, hvis beløbene i overensstemmelse med pantsætningsaftalen indsættes på en sikringskonto. For at panteretten i en sådan konto nyder kreditor- og omsætningsbeskyttelse, er det en betingelse, at pantsætter bereves rådigheden over kontoen. Etableres der ikke en tilstrækkelig rådighedsberøvelse, er det dog kun panteretten i sikringskontoen, der falder. Panteretten i VP-kontoen bevares derimod, hvis den relevante sikringsakt, jf. herom ovenfor, er iagttaget.

Det er vigtigt, at midlerne fra salget af fondsaktiver ikke på noget tidspunkt er undergivet pantsætters fri rådighed inden indsatelsen på sikringskontoen. Således må pantet beløb, hvorover pantsætter på et tidspunkt har haft fri rådighed omstændelsesmæssigt bedømmes efter KL § 70 om pant for »gammel gæld«. Panthavers sikkerhed i beløb, som har været ude på en åben konto, kan tidligst anses for »tilsagte« ved aftalen om indsatelse på en spærret konto. Sikringsakten skal foretages »uden unødig ophold eller gældens stiftelse«, og dette krav er først opfyldt, når der er sket overførelse til den spærrede konton.

20. Jf. Lars H. Kristensen i Festschrift til Juridisk Klub (1998) s. 81.

Ad 3. Det forhold, at provenuet fra salg eller udtrækning af pantsatte aktioner anvendes til nedbringelse af panthavers sikrede tilgodehavende, giver ikke anledning til særlige juridiske problemer. Panthaver skal dog sørge for, at belæbene unddrages pantsætters fri rådighed, indtil nedbringelsen sker. I modsat fald risikerer panthaver omstødelse af KL § 72 eller 74 om henholdsvis betalinger efter fristdagen og utilbarlige dispositioner).

Ad 4. Som beskrevet ovenfor skal panthaver ved pantsætters genkøb af foodsaktiver sikre sig, at de nye foodsaktiver er erhvervet ved brug af provenuet fra salget af de pantsatte foodsaktiver, og at det nævnte provenue ikke inden købet af de nye foodsaktiver har været undergivet pantsætters fri rådighed. De salgsprovenuer, som fremkommer i forbindelse med ombytning, skal forblive i et for pantsætter »lukket kredslobo«.

Hvis det provenu, som er fremkommet i forbindelse med salg af pantsane foodsaktiver, har været ude på en åben konto inden købet af de nye foodsaktiver, må pantsætterne i disse aktiver omstødtemæssigt bedømmes efter KL § 70 om omstødelse af pant for gennemgræd. Panteretten i disse foodsaktiver kan tidligt anses for »tilsagt« ved anskaffelsen, og sikringsaktionen er først foretaget ved indsatelsen på den pantsatte VP-konto.

#### 4.3.2.3 Råden over renter og udbytter (frugter)

Som nævnt ovenfor i afsnit 3.4 er den deklaratoriske regel, at renter og udbytter er omfattet af panteretten, men således at pantsætter har ret til oppehørsel heraf, så længe det sikrede skyldsforhold ikke er misligholdt. I dette afsnit behandles spørgsmålet om, i hvilket omfang panthaver i forhold til pantsætters kreditorer og aftale erhververe har krav på renter og udbytter. Inden dette spørgsmål behandles, skal dog forudskikkles den bemærkning, at panthaver selv sagt ikke kan have nogen kreditor- og omsætningsbeskyttet ret til renter og udbytter, hvis panthaver ikke fortsat har panteret i hovedaktivet, dvs. VP-kontoen – og har foretaget den i forhold til foodsaktiverne relevante sikringsakt.

For så vidt angår renter og udbytter, som er udbetaalt til pantsætter eller indsat på en åben konto i pantsætters navn, må panthaver anses at have givet afskild på panteretten; disse beløb allerede i forhold til pantsætter selv, jf. således også Pengeministernævnets afgørelse refereret i Fagskrift for Bankvæsen 1990 s. 78. Herefter er det naturligvis udelukket, at panthaver kan hævde en ret over sådanne beløb i forhold til pantsætters kreditorer og aftale erhververe.

For så vidt angår renter og udbytter, som ikke er udbetalt til pantsætter, kan der principielt sondres mellem to tilfældegrupper:<sup>21</sup> (1) Tilfælde, hvor renter og udbytter hidtil har været oppebåret af panthaver, og (2) tilfælde, hvor sådanne belob hidtil har været oppebåret af pantsætter (enten ifølge aftale med panthaver eller som følge af den deklaratoriske regel).

Ad 1. I tilfældegruppe (1) opstår ingen særlige problemer. Har pantsætter været beroet på rådigheden over renter og udbytter, er det oplagt, at panthaver også kan hævde sin ret hertil i forhold til pantsætters kreditorer og aftalehververe.

Ad 2. I tilfældegruppe (2) rejser der sig to spørgsmål. For det første om panthavers samtykke til, at pantsætter oppebærer renter og udbytter, er til hinder for, at panthaver siden ensidigt tiltager sig retten til renterne og udbytterne, når det sikrede skyldforhold misligholder. Dette spørgsmål må besvares benægtende, idet pantsætters ret til oppebørrelse netop har karakter af en forclabig ret, der ophører ved misligholde. For det andet om en fri oppebørselsret for pantsætter er forenelig med kreditor- og omsætningsbeskyttelse for pa. Spørgsmålet er nærmere bestemt, om en fastholdelse af panteretten indebærer et brud på den almindelige panteretlige grundsætning, hvorefter fri råden for pantsætter er usorenlig med kreditor- og omsætningsbeskyttelse for panthaver. Renternes og udbytternes karakter af accessorier indebærer, at også dette spørgsmål må besvares benægtende (og hermed er panthaver stillet som i tilfældegruppe (1)). Accessorier er netop kendtegnede ved at knytte sig til hovedaktivet på en sådan måde, at retten hertil medsiges i forbindelse med en eventuel tvangsrealisation. Tvangsrealisation af fondsaktiver, jf. RPL § 538 a, indebærer med andre ord også en tvangerealisation af retten til det fremtidige afkast. En panthaver, som i tilfælde af misligholde af det sikrede skyldforhold vil søge sig fyldestgjort i sit pant, kan dog ikke være henvist til at foranstalte et tvangssalg. Panthaveren må som det mindre i det meste kunne forlange, at accessoriene (renterne og udbytterne) for fremtiden udbetales til ham.

## 5. Prioritetsforhold ved pant i fondsaktiver

### 5.1 Problemstilling

På det materielle plan løses ved registrering i Værdipapircentralen først og fremmest to grundlæggende konflikter mellem flere rettighedshavere

<sup>21</sup> Jf. Lars H. Kristensen i Festskrift til Juridisk Klub s. 82.

over en konto med fondsaktiver. For det første er registrering som nævnt den relevante sikringsakt, jf. VPHL § 66. For det andet kan en godtroende aktuarhverver, der afleder sin ret fra en registreret rettighedshavet, på visse betingelser fortrænge svage indsigelser mod den opnåede ret, jf. VPHL § 69. Hertil kommer, at registreringen – set fra Værdipapircentralens synspunkt – løser problemet med hensyn til, hvem der er berettiget til at modtage betalinger, der flyder af fondsaktiverne, jf. registreringsbekendtgørelsens § 30, stk. 1, nr. 4. Det indbyrdes forhold mellem flere panthavere er i øvrigt uomtalt i såvel VPHL som registreringsbekendtgørelsen. Værdipapirhandelslovens registreringssystem er nok tilvejebragt med tinglysningsloven som forbillede, men den registrering, der foregår efter VPHL's system, er på væsentlige punkter forenklet i forhold til tinglyningssystemet. I en panteretlig sammenhæng viser forenklingen sig nævnlig ved, at flere af de pantsætningsvilkår, der kan tinglyses på en fast ejendom, ikke kan registreres på en konto med fondsaktiver. Særlig interessant er det i denne sammenhæng, at oplysninger om den pantsikrede fordrings størrelse og prioritetsstilling ikke kan registreres, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2, pkt. Af taler om disse forhold nyder følgelig ikke beskyttelse efter VPHL §§ 66 og 69. De manglende registeringsmuligheder indebærer, at en række prioritetskonflikter til dels må finde deres løsning uden for værdipapirhandelslovens system. Nedenfor behandles en række typiske konflikter mellem panthavere indbyrdes – og mellem panthavere og retsforfolgende kreditoret.

## 5.2 Oprykningret

Det antages i dag at gælde en almindelig deklaratorisk regel om oprykningret, således at en efterstillet panthaver i fordringer eller løsøre som udgangspunkt tykker op, når gælden på forprioriteten nedbringes, jf. nærmere om oprykningsretten ved fordringer kapitel 13, afsnit 2.12. Denne regel gælder også, når der er givet panteret i en konto med fondsaktiver.<sup>22</sup> Reglen står i modsætning til, hvad der gælder ved pant i fast ejendom, hvor det kræves, dels at oprykningsretten er aftalt, dels at nedbringelsen af gælden på den foranstående prioritet var påregnelig, jf. nærmere TL § 40, stk. 3, og herom ovenfor i kapitel 10, afsnit 1.2.

Den deklaratoriske regel om oprykning indebærer, at det ikke er noget sterre problem, at *aftaler* om oprykningsret ikke kan registreres. Rettighedshavere på forprioriteten kan ikke ekstingvere efterpanthave-

22. Jf. Beskrivning nr. 948/1982 s. 43 f. og Blad i U 1986 B s. 88 f.

rens oprykningsret, hvad enten det er aftaleenhververe eller retsforfælende kreditorer, der erhverver ret på forprioriteten. Hvis særligt andet aftaleenhververe kan disse naturligvis ikke påberæbe sig godtroekunst, som følge af ukendskab til eksistensen af den deklaratoriske regel om oprykning.

Det er en følge af principippet om oprykningsret, at der som udgangspunkt ikke opstår ledige pladser på en konto med fondsaktiver, der er pantsat til flere: Nedbringer pantsætter gælden til en af de foranstændige panthavere, besettes den ledige plads som udgangspunkt automatisk af de efterstående panthavere. Der opstår altså ikke ved gældsnedbringelse på forprioriteten nogen ledig plads, som pantsætteren kan disponere over, jf. dog ovenfor om visse tilfælde af ombytning.

Reglen i VPHL § 66, hvorefter registreringstidspunktet er afgørende for prioritetsstillingen, er i overensstemmelse med den deklaratoriske regel om oprykning, jf. Blok i U 1986 B s. 89. Panterettighederne er således registreret uden angivelse af »huller» i prioritetsstillingen. Det er dermed sammenhæng mellem den formelle prioritetsstilling, som fremgår af Værdipapircentralens register, og den materielle prioritetsstilling, som følger af den deklaratoriske prioritetsregel i VPHL § 66. I det omfang denne sammenhæng består, opstår ingen ekstinktionsproblemer.

Den såkaldte »ombytningslære» er en undtagelse til principippet om oprykning. Denne lære indebærer, at pantsætter på visse betingelser kan foretage en ombytning af panterettigheder på forprioriteten, uden at efterpanthaverne kan gøre gældende, at de er rykket op. Betingelserne er, at der skal være både reel og formel sammenhæng (samtidighed) mellem indfrielsen af den oprindeligt sikrede fordring og stiftelsen af den nye fordring og panteretten herfor.<sup>23</sup>

### 5.3 Ombytning af panterettigheder

En pantsætter af fondsaktiver kan i flere tilfælde være interesseret i at foretage en ombytning af de fondsaktiver, der står på den pantsatte konto. Dels kan der være tale om en interesse i ombytning som led i almindelig porteføljepleje, dels kan det tænkes, at det er muligt at indfri det oprindelige lån med provenuet fra et nyt lån, som kan optages på mere gunstige vilkår. Samtykke til ombytning af panterettigheder må ikke forveksles med en ombytning af de pantsatte fondsaktiver. Mens efterpanthaverne må affinde sig med en ombytning af panterettigheder

23. Jf. nærmere Blok i U 1986 B s. 82 f. og ovenfor i kapitel 13, afsnit 2.12 om det fuldstændigt tilsvarende problem ved pant i simple fordringer.

på forprioriteten, som foretages uden iagttagelse af ombytningslærrens betingelser, kræver en *ombytning af fondsaktiver* på den pantsatte VP-konto samtykke ikke blot fra den primære, men fra alle panthavere.<sup>24</sup>

I forbindelse med ombytning af panterettigheder er det ikke muligt at få registreret en aftale om, at den nye panteret – »ombytningspanteretten« – placerer sig på den indfriede panterets plads. Anmeldes den indfriede forpanteret til afregistrering, samtidig med at ombytningspanteretten anmeldes til registrering, svarer registerets udvisende ikke til den materielle prioritetsstilling. En oprindelig registreret anden prioritet vil i så fald *fremstå* som første prioritet (selv om den *materielt* er placeret som anden prioritet), mens ombytningspanteretten vil *fremstå* som anden prioritet (selv om den *materielt* er placeret på første prioritet). Den manglende overensstemmelse mellem det materielle og det registrerede kan selvagt give anledning til ekstinktionsproblemer, idet indehaveren af den materielt sekundært placerede panteret ifølge registeret fremstår som berettiget til at disponere over førsteprioriteten. Ved behandlingen af de forskellige konfliktsituationer benyttes betegnelsen »A« om den primære panthaver (som skal indfries/ombyttes), betegnelsen »B« om den sekundære panthaver (som også efter ombytningen skal være sekundær) og betegnelsen »C« om den nye långiver (panthaver), der skal overtage panteretten på første prioritet.

Hvad angår den registreringsmæssige fremgangsmåde, kan der sondres mellem to tilfældegrupper:

- 1) Tilsælde, hvor B anerkender ombytningstetten og indvilger i at medvirke ved gennemførelsen af ombytningen, og
- 2) tilfælde, hvor B ikke anerkender ombytningen på A's plads og/eller nægter at medvirke ved den praktiske gennemførelse af ombytningen.

Ad 1. *Hvis B indvilger* i at medvirke ved registreringens gennemførelse, kan man anvende følgende fremgangsmåde:<sup>25</sup> For det første anmeldes C's panteret til registrering. Som reaktion på denne anmeldelse vil C's panteret blive registreret med anmærkning om såvel A's som B's panteret, jf. VPHL § 68, stk. 1, 2. pkt., og registreringsbekendtgørelsens § 47. For det andet genanmeldes B's ret til registrering. Som reaktion på denne anmeldelse vil B's panteret blive registreret med anmærkning om de

24. JE Blok i U 1986 B s. 89 og Betankning nr. 949/1982 s. 47 f., der er citeret ovenfor i afsnit 4.3.1.

25. JE Blok i U 1986 B s. 89.

tre i forvejen registrerede prioriteter (A, B og C). B's panteret skal ikke afgives af det kontoførende institut ud fra det synspunkt, at der er tale om en allerede registreret ret, jf. registreringsbekendtgørelsens § 41, stk. 1, nr. 5. Genanmeldelsen af B's panteret er nemlig udtryk for tilfælde af en ny ret – nemlig en panteret med en anden prioritetsstilling end tidligere. For det tredje anmeldes A's panteret og B's oprindelige panteret ikke anmeltes til registrering. Dog bør B's oprindelige panteret ikke anmeltes til registrering, forend der er givet anmærkningsfri kundemeddelelse om den nye registrering af B's ret. Afventer man ikke en »blanke« kundemeddelelse, er der nemlig risiko for, at B skal respektere ikke blot C's ret, men også et udlæg eller en anden mellemkommande ret, der er registreret inden den fornyede registrering af B's ret. – Efter gennemførelsen af den beskrevne procedure vil der kun være registreret to panteretigheder – nemlig C's og B's – og som tilsigtet vil C være registreret forud for B. Hvis A's panteret bliver stående som registreret og ikke er indfrigget, kan pantsætter fortæbe sin ret i henhold til aftalen om ombytning på forprioriteten. Dette kan ske, hvis A frempantsætter sin ret til en godtroende aftale erhverver, som får registreret sin ret, og som derved kan ekstingvere pantsætterens ombytningsret, jf. VPHL § 69. Der bliver dog ikke tale om, at A's retsforfølgende kreditorer kan ekstingvere pantsætterens ombytningsret efter bestemmelsen i VPHL § 66. Anvendelse af denne ekstinktionsregel forudsætter nemlig – som TL § 1 – at der består en prioritetskonflikt mellem rettigheder, der afdedes fra samme person. Det er ikke tilfældet i eksemplet, hvor A afdeler sin ombytningsret fra pantsætteren, mens den retsforfølgende kreditor afdeler sin ret fra A. Der er altså tale om et legitimationsproblem, som skyldes, at A ikke har den ret, som fremgår af registeret – hvoraf A's pligt til at tilde ombytning ikke fremgår. Når en konflikt består mellem rettighedshavere, som ikke afdeler ret fra samme person, er der ringe risiko for kreditorekstinktion, og VPHL § 69 (der ikke tillader kreditorekstinktion) må foretrækkes frem for VPHL § 66 (der tillader sådan ekstinktion).<sup>26</sup>

**Ad 2. Hvis B ikke indvilger i at medvirke ved gennemførelse af registreringen, bør A's oprindelige primære panteret forblive registreret.** Det kan i denne situation være risikabelt at afmelde A's panteret, fordi dette vil medføre, at B kommer til at fremstå som *legitimeret* på førsteprioriteten, selv om B *materiel* skal respektere C's ret. B's godtroende aftale erhverver (frempanthaver) kan påberåbe sig registerets udvisende, jf. efter VPHL § 69, og vinde materiel ret til pladsen på førsteprioriteten.

26. Jf. om de to bestemmelser Grum og Mebus: Værdipapircentralen (1984) s. 125 f.

B's retsforfolgende kreditorer kan derimod næppe påberåbe sig registerets udvisende, jf. VPHL § 66 og Blok i U 1986 B s. 89. Dette skyldes igen, at de retsforfolgende kreditorer og frempanthaveren ikke afleder ret fra samme person: B afleder ret fra pantsætteren, og de retsforfolgende kreditorer afleder ret fra B.

#### 5.4 Rykningstilsagn fra forprioriteten

En aftale om, at A rykker for B – en rykningsklausul – vedrører pantsættetons prioritetsstilling og kan følgelig ikke registreres, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2, pkt. Indgås en sådan aftale, vil registrerets udvisende dermed som udgangspunkt ikke svare til den materielle retsstilling. For at undgå, at A disponerer over sin panteret med den virkning, at rykningstilsagnet ekstingveres, kan man anvende følgende fremgangsmåde:<sup>27</sup> *For det første* foranlediges B's panteret registreret (medmindre registrering allerede er foretaget). *For det andet* genanmeldes A's panteret til registrering. Denne anmeldelse skal ikke avisere af det kontosørende institut ud fra det synspunkt, at der er tale om en allerede registreret ret, jf. registreringsbekendtgørelsens § 41, stk. 1, nr. 5. Genanmeldelsen af A's panteret er nemlig udtryk for stiftelse af en ny ret – nemlig en panteret med en anden prioritetsstilling end den tidligere. *For det tredje* anmeldes A's oprindelige primære panteret til afregistrering. Den sidstnævnte anmeldelse bør først ske, når genanmeldelsen af A's panteret er registreret uden anmærkninger. I modsat fald risikeres det, at A ikke blot må respektere B, men også andre mellemkommande rettigheder, f.eks. et udlag, der bliver registreret inden den fornødne registrering af A.

Følges den beskrevne fremgangsmåde, bringes registerets udvisende i overensstemmelse med den materielle prioritetsstilling: B er som primær panthaver registreret på forprioriteten, og A er som sekundær panthaver registreret på andenprioriteten. Undlader man som beskrevet at bringe registerets udvisende i overensstemmelse med den materielle prioritetsstilling, kan der opstå prioritetskonflikter mellem B (der har ret i henhold til rykningsklausulen) og A's retsforfolgende kreditorer og aftaleehververe (der eventuelt gør gældende, at de ikke skal respektere A's pligt til at rykke). Sådanne konflikter kan opstå, hvis A frempantsætter sin panteret, eller hvis A's retsforfolgende kreditorer foretager retsforfolgning mod A's krav mod pantsætteren og den hertil

27. H. Niels Clausen og Camilla Herby Jensen: Sikkerhed i foedringer, 7. udg. (2014) s. 167 og Gram og Mebus: Værdipapircentralen (1984) s. 61.

hørende panteret i fondsaktiverne. Der kan stilles det spørgsmål, om sådanne prioritetskonflikter skal løses efter VPHL § 66 (svarende til TL § 1) eller efter VPHL § 69 (svarende til TL § 27). Som det er tilfældet ifølge TL, er svaret også afgorende ifølge VPHL, fordi såvel A's aktale erhververe som hans retsforfolgende kreditorer kan ekstingvere efter VPHL § 66, mens kun A's godtroende aftale erhververe kan ekstingvere efter VPHL § 69. Formentlig skal konflikten løses efter VPHL § 66 med den virkning, at der kan ske ekstinktion til fordel for såvel retsforfolgende kreditorer som godtroende aftale erhververe.<sup>28</sup> Forklaringen herpå er, at såvel B som den retsforfolgende kreditor afleder ret fra A. Hvis til kommer, at A var materielt berettiget, da han gav rykningatilsagn til fordel for B, og at A havde været materielt berettiget ved retsforfølgningen, således at VPHL § 66 er aktuel på grund af risikoen for kreditorbesvigelser. Spørgsmålet er imidlertid tvivlsomt, og der er ikke enighed herom i litteraturen.<sup>29</sup>

### 5.5 Den pantesikrede fordrings størrelse

Som nævnt kan den pantesikrede fordrings størrelse ikke registreres på en VP-konto, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2. pkt. Som følge af den manglende registreringsmulighed vil dette forhold heller ikke fremgå af de kundemeddeleiser, der udsendes i medfør af VPHL § 68, stk. 1, 1. pkt. og registreringsbekendtgørelsens § 48. Anmelder B sin panteret til registrering, vil han således få anmærkning om den forud prioriterede panteret A, men B vil ikke få at vide, hvor stort et beløb han skal respektere på A's forprioritet. Med andre ord er B i dette vigtige anliggende afhængig af de oplysninger, han får fra A og/eller pantsætteren.

En registrering i Værdipapircentralen giver antagelig kun sikkerhed for det beløb (f.eks. angivet som maksimum på en kassekredit), som aftales i forbindelse med den oprindelige registrering. Hvis der siden gives sikkerhed for et større beløb (f.eks. et højere kassekreditmaksimum), må der formentlig ske ny registrering. For en sådan udvidelse

28. Jf. nem Eyben: Panterettigheder § 501 og Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringssystem § 372.

29. Se f.eks. anderledes Boye Jacobsen: Lov om en værdipapircentral (1983) § 60, der antager, at aftaler mellem panthaverne om prioritetsstillingen må respekteres af såvel retsforfolgende kreditorer som godtroende aftale erhververe. Se tillige anderledes Gram og Mebus: Værdipapircentralen (1984) § 60, hvorefter godtroende aftale erhververe – men formentlig ikke retsforfolgende kreditorer – kan ekstingvere. Det sidste nævnte synspunkt tiltrædes af Blok i U 1986 B § 89.

hvis alene sikkerhed efter prioritetsforholdene på tidspunktet for den seneste endelige præcise i værdipapircentralen, jf. Lars H. Kristensen: *Økonomifinansieringstet s. 373.*

Det er helt sædvanligt, at den primære panthaver (A) har sikkerhed i fondsaktiverne til sikkerhed for pantsætterens geld til enhver tid. Denne formulering kan give anledning til det velkendte problem, om A kan indtømme pantsætteren yderligere kredit med prioritet forud for en sekundær panthaver (B). Problemet kan også opstå, hvis B's ret stiftes på et tidspunkt, hvor A's sikkerhed i henhold til en kassekreditaftale på forprioriteten ikke er fuldt udnyttet. Det nævnte kreditudvidelsesproblem må finde sin løsning ud fra præcis de samme synspunkter, som for tilgångsningsystemets digitalisering anvendtes på forholdet mellem en primær og en sekundær håndpanthaver i et ejerpantebrev i fast ejendom, jf. herved U 1979.566 H og U 1979.569 H og herom nærmere ovenfor i kapitel 13, afsnit 2.11.6. På dette sted skal blot gentages, at afgørelsen af, om B bremser for A's kreditudvidelse på forprioriteten, i første række afhænger af aftalen med pantsætteren. Giver aftalen ikke noget svar, må udgangspunktet formentlig være, at B får bedst mulig prioritet, dvs. placerer sig umiddebart efter den aktuelle geld til A. Denne regel må dog fraviges i visse tilfælde, hvor den vil føre til, at der sker indbrud i en løbende kreditfacilitet på forprioriteten (f.eks. indbrud i en erhvervsvirksomheds kassekredit). I sådanne tilfælde må der antagelig kræves sterlige holdepunkter i aftalen mellem pantsætteren og B for at antage, at indbrud har været tilsigtet. Eksempelvis må der gælde en formodning imod, at pantsætteren har tilsigtet at placere B på en indbrudsrioritet, som forhindrer ham i at trække på en kassekredit hos A, som medgår til finansiering af den løbende drift af pantsætterens virksomhed. Hvis pantsætteren har tilsigtet at give B indbrudsrioritet – hvilket pantsætteren er berettiget til, selv om f.eks. en kassekredits maksimum hos A ikke er fuldt udnyttet – ber B give A meddelelse om sin indbrudspanteret, således at A bringes i ond tro herom. Et A nemlig i god tro, fremsår pantsætteren som legitimert over for A, jf. herved princippet i GBL § 29, og kreditten på forprioriteten kan udvides til skade for B. Det bemerkes, at ikke blot en ond tro, som skyldes B's meddelelse, er relevant, men at ond tro hos A er kreditudvidelseshinderende, uanset hvordan den er opstillet. Det er åbenbart, at selve registreringen af B's ret, jf. VPHL § 66, ikke bringer A i ond tm. Derimod kan det spørges, om den kundemeddelelse, som A modtager i anledning af registreringen af B's ret – jf. VPHL § 68 og registreringsbekendtgørelsens § 48 – bringer A i relevant ond tro, idet A nu i det mindste gøres opmærksom på B's ret. Svaret er dog antagelig, at kundemeddelelsen ikke

bringer A i relevant ond tro.<sup>30</sup> A må kunne gå ud fra, at den (kasse) kreditaftale, han har med B, står ved magt, indtil A modtager en ikke underretning om noget andet. Dette er så meget desto mere sikkert, når kassekreditten anvendes til finansiering af pantsætterens erhvervsvirk. somhod, idet A i disse tilfælde må kunne gå ud fra, at pantsætter ikke har villet afskære sig selv fra yderligere træk på kreditten, jf. også oven for.

I visse undtagelsestilfælde har A sikkerhed på forprioriteten for kred. som opstår, efter at han er bragt i ond tro om indbrudsprioriteten. Som et eksempel skal her blot nævnes krav, der opstår »automatisk«, som f.eks. renter af den primært sikrede fordring, jf. herom ovenfor i kapitel 13, afsnit 2.11.7 (om pant i simple fordringer).

Nedbringes gælden til A, rykker B op ifølge den herom gældende deklaratoriske regel. Undtagelse gøres dog, hvis andet er aftalt eller følger af den såkaldte »ombytningslære«, jf. herom ovenfor i afsnit 5.2. Er B rykket op, kan A dog udvide gælden til det beløb, som det oprindelig var aftalt, at B skulle respektere.

## 6. Aftaler om finansiel sikkerhedsstillelse

Ved lov nr. 1171 af 19. december 2003 gennemførtes det såkaldte col-lateraldirektiv (Europa-parlamentets og Rådets direktiv 2002/47/EF). Direktivet blev implementeret ved indsættelse af et kapitel 18 a i værdipapirhandelsloven, der bærer titlen »Aftaler om finansiel sikkerhedsstillelse og slutafregning mv.« Der er tale om omfattende og komplikerede regler, som ikke skal behandles detaljeret her. I stedet gennemgås blot nogle kortfattede hovedtræk af regelsættet.

En aftale om finansiel sikkerhedsstillelse er i VPHL § 58 a defineret som en aftale mellem parter omfattet af § 58 b om sikkerhedsstillelse for finansielle forpligtelser, jf. § 58 c, i sikkerheder omfattet af § 58 f. I det følgende beskrives først den relevante personkreds for regelsættet, jf. § 58 b. Dernæst omtales de forpligtelser, der kan stilles sikkerhed for, jf. § 58 e. Herefter omtales, hvad der kan stilles sikkerhed med, jf. § 58 f. Endelig omtales nogle udvalgte specialregler i VPHL kapitel 18 a.

Det er bestemt i VPHL § 58 b, nr. 1-6, hvem der kan være part i en aftale om finansiel sikkerhedsstillelse. Her skal blot nævnes visse offent-

30. Jf. således også Niels Jul Clausen og Camilla Horby Jensen: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 171 og i samme retning Gram og Mebus: Værdipapircentralen (1984) s. 61.

lige myndigheder, Danmarks Nationalbank og andre centralbanker samt finansielle institutioner, som er underlagt tilsyn, herunder pengeinstitutter og forsikringssekskaber. Bemærkelsesværdigt er det, at VPHL § 58 b. nr. 6, nævner juridiske personer og anlægger en særlig bred definition heraf, idet ikke-registrerede virksomheder og interessentskaber samt enkeltmandsvirksomheder er omfattet.

VPHL § 58 c fastslår, hvilke fordringer der kan stilles *sikkerhed for i en aftale om finansiel sikkerhedsstillelse*. Ifølge bestemmelsens stk. 2 kan der stilles sikkerhed for alle forpligtelser, der giver ret til kontant afregning eller levering af værdipapirer. Som eksempler nævnes i forarbejderne indlån og udlån, forpligtelser til levering af værdipapirer og forpligtelser hidrørende fra valuta- og værdipapirhandel samt fra børshandel i øvrigt. Det skal fremgå af aftalen om finansiel sikkerhedsstillelse, hvilke fordringer der kan fyldesgøres i sikkerhedens værdi. I bestemmelsens stk. 3 er der taget højde for, at der mellem juridiske personer (jf. § 58 b. nr. 6) opstår en række forpligtelser, som ikke er typiske finansielle forpligtelser. I forholdet mellem sådanne parter anses fordringer hidrørende fra handel med valuta og værdipapirer, handel på råvareborser samt indlån og udlån for finansielle forpligtelser. Denne afgrænsning medfører den meget vigtige konsekvens, at fordringer, der hidrører fra parternes løbende samhandel, f.eks. krav på købesummer for varer (bortset fra handel på råvareborser), falder uden for reglerne om finansiel sikkerhedsstillelse. Det samme gælder krav på betaling for ikke-finansielle tjenesteydelser. Der kan altså ikke indgås aftale om finansiel sikkerhedsstillelse for forpligtelser, som udspringer af den allmindelige udveksling af varer og tjenesteydelser.

VPHL § 58 f fastslår, hvori sikkerheden kan bestå, dvs. hvad der kan stilles *sikkerhed med*. Bestemmelsen nævner kontanter, hvorved forstås penge, der er krediteret en konto, eller værdipapirer omfattet af VPHL § 2, stk. 1, nr. 1-5 (f.eks. aktier og obligationer, investeringsforeningsandele, pengemarkedsinstrumenter mv.). Afgrænsningen indebærer, at simple fordringer ikke kan anvendes som sikkerhedsstillelse, medmindre der er tale om indestående på en konto (typisk i et pengeinstitut). Fakturakrav er altså ikke omfattet. Det samme gælder indeståender på konti, som ikke kan gøres til genstand for retsforsigning (f.eks. visse skattekunstige opsparringsordninger, klientkonti mv.).

Ved *sikkerhedsstillelse* forstås overdragelse af ejendomsret til sikkerhed samt pantsættning, jf. VPHL § 58 a, stk. 1, 2. pkt. Ved en aftale om sikkerhedsstillelse i form af overdragelse af ejendomsret overdrager sikkerhedsstiller ejendomsretten til den finansielle sikkerhed til sikkerhedsstiller med det formål at sikre eller dække indfrielsen af sine forpligtelser

i henhold til aftalen. En aftale om finansiel sikkerhedsstillelse skal for at være omfattet af VPHL kapitel 18 a være skriftlig eller skal kunne dokumenteres på en måde, der retligt kan sidestilles hermed.

En aftale om finansiel sikkerhedsstillelse kan indeholde bestemmelser om (1) netting ved slutafregning og løbende netting, jf. §§ 58 h og i, (2) realisation af sikkerheder, jf. § 58 j, (3) supplerende sikkerhedsstillelse, jf. § 58 l, (4) substitutionsret, jf. § 58 m, eller (5) brugsret, jf. § 58 n. Nedenfor gøres nogle bemærkninger om de enkelte aftaletyper.

En aftale om slutafregning, jf. VPHL § 58 h, har karakter af en aftale om modregning, hvor parternes finansielle forpligtelser – genseidige krav på kontant afregning eller levering af værdipapirer – værdimæssigt udligges i hinanden. Dette sker ved en såkaldt *netting*, hvorved forstås en nettofordring. Ved netting sker der altså en form for modregning, uden at parternes forpligtelser nødvendigvis er komputable (udjævnelige), hvilket ellers er en betingelse for at kunne gennemføre tvungen modregning, herunder med virkning for tredjemand. Ifølge VPHL § 58 h kan en aftale med retsvirkning for tredjemand med visse undtagelser indeholde bestemmelse om, at de af aftalen omfattede finansielle forpligtelser skal *nettes ved slutafregning*, hvis en af parterne misligholder aftalen, herunder at der skal ske slutafregning, hvis en part tages under insolvensbehandling, eller der bliver foretaget udlæg i en fordring omfattet af slutafregningsbestemmelserne. Ifølge VPHL § 58 i kan en aftale med virkning for tredjemand indeholde bestemmelse om, at samtlige de af aftalen omfattede fordringer hidrørende fra handel med valuta og værdipapirer *nettes løbende ved afvikling*.

Bestemmelserne skal ikke gennemgås nærmere her, men det skal dog nævnes, at VPHL § 58 h, stk. 6, indeholder flere begrænsninger i adgangen for en parts konkursbo til at opnå omstødeelse, og at disse begrænsninger finder tilsvarende anvendelse, når der er aftalt løbende netting, jf. § 58 i, der bl.a. henviser til § 58 h, stk. 6. Om slutafregning kan navnlig henvises til Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen: Slutafregning (2005).

En aftale om finansiel sikkerhedsstillelse kan indeholde bestemmelser om, at sikkerhedshaver i tilfælde af misligholdelse af det sikrede skyldforhold straks kan realisere sikkerheden (straksrealisation), jf. nærmere VPHL § 58 j, stk. 1. Reglen indeholder en fravigelse fra reglen i RPL § 538 a, stk. 2, hvorefter en panthaver skal give pantsætter en uges frist til at opfylde den sikrede fordring. Med forbehold for, at andet kan være tilfældet, skal straksrealisation ske (1) uden forudgående godkendelse fra pantsætteren, (2) uden forudgående meddelelse til andre.

sikkerhedsstiller og (3) uden anvendelse af en særlig fremgangsmåde ved finansiel sikkerhedsstillelse i form af overdragelse af ejendomsret sker realisation ved, at sikkerhedens værdi modregnes i de sikrede forpligtelser, jf. VPHL § 58 j. stk. 2. Ved sikkerhedsstillelse i form af kontanter sker realisation ved, at sikkerhedens værdi modregnes i eller anvendes til at indfri de sikrede forpligtelser, jf. stk. 3. Ved finansiel sikkerhedsstillelse i form af pantsætning sker realisation ved salg af sikkerheden. Hvis det fremgår af aftalen om finansiel sikkerhedsstillelse, kan realisation ske ved, at sikkerhedshaver tilegner sig sikkerbederne, forudsat der i aftalen er fastsat principper for verdiansættelsen af sikkerheden, således at realisationen sker på forretningsmæssigt rimelige vilkår, jf. stk. 4, jf. VPHL § 58 d.

En aftale om finansiel sikkerhedsstillelse kan indeholde bestemmelse om, at parterne er forpligtede til at *stille sikkerhed eller supplere sikkerhed* for ændringer i verdien af sikkerheder eller finansielle forpligtelser omfattet af aftalen, hvis ændringerne er inträdt efter aftalens indgåelse og skyldes markedsbetingede forhold, jf. § 58 l, stk. 1. Eksempelvis er det muligt at aftale, at et pantsat verdipapirdepot skal suppleres til sit oprindelige værdi, hvis børskursen på verdipapirerne i depotet falder.

Det særlige er, at en sådan sikkerhedsforregel som udgangspunkt kan ske uden at pantsætterens konkursbo efterfølgende kan rejse et omstodelseskran, jf. nærmere § 58 l, stk. 2. Efter denne bestemmelse kan sikkerhedsforreglen ikke omstedes efter KL § 70 (om pant for gammel geld) eller KL § 72 (om betaling af geld efter frostdagen), såfremt sikkerhed i henhold til stk. 1 er stillet uden unødigt ophold, efter at kravet på sikkerhed kunne gøres gældende i henhold til aftalen. Omstodelse under de i KL § 72 nævnte betingelser kan dog ske, hvis sikkerhedsstillelse under hensyn til omstodigberue konkret ikke fremsættes som ordiner.

Ifølge VPHL § 58 m kan sikkerhedsstiller efter aftale med sikkerhedshaver substituere en stillet sikkerhed med en anden sikkerhed, der i alt væsentligt har samme værdi (substitutionsret).

Formålet med bestemmelserne er at sikre, at der kan ske substitution af en sikkerhed, uden at sikkerhedshaver af den grund risikerer omstodelse efter konkursloven. Særligt bemærkes, at omstodelse heller ikke kan ske, selv om den nye sikkerhed er mere værd end den tidligere, når den nye sikkerhed i alt væsentligt har samme værdi som den tidligere. (Kunne den oprindelige sikkerhed omstedes, kan der også ske omstodelse efter en eventuel ombygning. Hvis den oprindelige sikkerhed ikke kunne omstedes kan der ske omstodelse af den nye sikkerhed, hvis sikringsakten for den nye sikkerhed

ikke blev foretaget senest samtidig med, at den oprindelige sikkerhed blev frigivet til sikkerhedshaver. Sikkerhedshaveren fordring skal altid konstant have været sikret, else at den oprindelige sikkerhed blev stillet).

Ifølge VPHL § 58 g, stk. 1, 1. pkt., kan en aftale om finansiel sikkerhedsstillelse i form af pantsætning indeholde bestemmelse om brugsen. Brugsretten medfører, at sikkerhedshaver i overensstemmelse med vilkårene i en aftale om finansiel sikkerhedsstillelse kan overdrage de modtagne sikkerheder eller nogle af disse til tredjemand til eje eller sikkerhed, jf. VPHL § 58 g, stk. 1, 2. pkt. Brugsretten indebærer, at sikkerhedshaver skal tilbagelevere en tilsvarende sikkerhed senest på det tidspunkt, hvor den eller de sikrede fordringer forfalder, jf. VPHL § 58 g, stk. 2, 1. pkt. Ved tilsvarende sikkerhed forstås det samme beløb i den samme valuta, hvis sikkerheden består af kontanter, og idemiske værdipapirer, hvis sikkerheden er stillet i form af værdipapirer. I henhold til konkursreglerne anses den tilbageleverede sikkerhed for stillet i henhold til aftalen om finansiel sikkerhedsstillelse på samme tidspunkt som den oprindelige sikkerhed.

Tilbagelevering i henhold til stk. 2 kan som udgangspunkt ikke omstodes. Således kan omstodelse kun finde sted, hvis betingelserne i KL § 74 var opfyldt; det vil bl.a. sige, at dispositionen skal have været utilberlig, at sikkerhedshaveren skal have været insolvent, og at sikkerhedshaveren skal have kendt eller burdet kende såvel skyldnerens insolvens som de omstændigheder, som gjorde dispositionen utilberlig.

## 7. Erstatning for fejl mv.

VPHL §§ 80 og 81 indeholder de nærmere regler om erstatningsansvar for en værdipapircentral og et kontoførende institut.

*Værdipapircentralen er for det første erstatningspligtig* for tab som følge af fejl i forbindelse med registrering, ændring eller udsættelse af rettigheder på konti eller udbetalinger hers fra, selv om fejlen er hændelig, jf. VPHL § 80, stk. 1, 1. pkt. En værdipapircentral er således erstatningsansvarlig for egne fejl og såkaldt »anonyme« fejl. Kan fejlen henføres til et kontoførende institut, påhviler erstatningspligten dog dette, jf. VPHL § 80, stk. 1, 2. pkt.

*Værdipapircentralen er for det andet erstatningsansvarlig* over for en rettighedshaver, der som følge af bestemmelsen i VPHL § 69, 2. pkt., ikke erhverver eller mister sin ret over fondsaktiver, jf. VPHL § 80, stk. 2. Denne bestemmelse har til formål at understøtte registerets positive

overordnethed, således at en erhverver, der ved *aftale* i god tro har opstået en ret over registrerede fondsaktiver, på objektivt grundlag har et erstatningskrav mod Værdipapircentralen, hvis han ikke bevarer den pågældende ret, fordi der er en stærk indsigelse herimod, som støttes på falsk eller voldelig tvang. Som eksempel kan nævnes, at en person ved falsk har opnået at blive registreret som kontohavet, hvorefter han har fået et *lån* hos en tredjemand, der i god tro har fået pant i fondsaktiverne. Løsningen på konflikten er, at den falske disposition anses som ikke forretget, og at »panthaveren« får erstatning af Værdipapircentralen, jf. VPHL § 80, stk. 2. Bestemmelserne i VPHL § 80, stk. 2, har TL § 31 som forbillede, idet den sidstnævnte bestemmelse hjemler et objektivt erstatningsansvar for statskassen over for den godtroende aftale erhverver, der som følge af TL § 27 a, stk. 2, 2. pkt., ikke opnår den ham tilsigte ret. – VPHL § 80, stk. 2, hjemler som nævnt også erstatning til den, der som følge af § 69, 2. pkt., »mister sin ret over fondsaktiverne. Formuleringen skal ses på baggrund af, at fondsaktiver ofte indgår i lange og komplicerede kæder af overdragelser, og at det ikke altid er muligt at fastslå, hos hvem af mange mulige erhververe de pågældende fondsaktiver er havnet. I disse tilfælde, hvor tilbageførsel til den berettigede ikke er mulig, gælder der et objektivt erstatningsansvar for Værdipapircentralen over for den rettighedshaver, som ikke kan få sine fondsaktiver tilbageført.

Et kontoførende institut er erstatningspligtigt for tab som følge af egne fejl i forbindelse med inrapportering til registrering, ændring eller udsættelse af rettigheder på konti i en værdipapircentral eller udbetalinger herfra, selv om fejlen er hændelig, jf. VPHL § 81, stk. 1. Også her gælder der altså et objektivt ansvar for egne fejl og »anonyme« fejl i forbindelse med det kontoførende instituts virksomhed.

## 8. Realisation af det pantsatte

Inden panthaveren tager skridt til fyldestgørelse, skal han med en uges varsel ved anbefalet brev opfordre pantsætteren til at opfylde kravet, medmindre omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse tab, jf. RPL § 538 a, stk. 2, 1. pkt., og nærmere om § 538 a ovenfor i kapitel 13, afsnit 1.10. Langt de fleste fondsaktiver er borsnoterede, og realisation sker da til borskurs. Dette følger af RPL § 538 a, stk. 1, hvoraf efter værdipapirer, jf. § 2 i VPHL, som har kurs på en dansk eller udenlandsk fondsbors, sælges gennem en værdipapirhandler, jf. VPHL § 4.

Hølge RPL § 538 a, stk. 3, kan tvangerealisation også ske på den måde, at de pantsatte fordringer inddrives, efterhånden som de fortæller. Denne bestemmelse finder også anvendelse på registrerede fondsaktiver.

En aftale om finansiel sikkerhedsstillelse, jf. VPHL kapitel 18 a kan som nævnt indeholde bestemmelse om straksrealisation, jf. VPHL § 58 j, stk. 1 således at ugefristen i RPL § 538 a ikke gælder.

RPL § 538 a kan endvidere berved fra viges ved aftale mellem parterne, bestemmer, at realisation ved salg skal ske gennem en værdipapirhandler. VPHL § 58 j, stk. 4, fastsætter, at hvis det fremgår af aftalen om finansiel sikkerhedsstillelse, kan realisation ske ved, at sikkerhedshaver tilgører sig sikkerhederne, forsidsat der i aftalen er fastsat principper for værdiansættelsen af sikkerhederne, jf. dog § 58 d. Bestemmelsen giver mulighed for, at sikkerhedshaver selv kan foretage salget, selv om dette ikke udtrykkeligt er aftalt. Salget skal under alle omstændigheder ske på forretningsmæssigt rimelige vilje, jf. § 58 d. Realisation ved tilgørelse, dvs. ved at sikkerhedshaver overstiger sikkerhedsstillelse. Aftalen om tilgørelse skal for at være gyldig endvidere indeholde principper for værdiansættelsen, det. jf. § 58 d, skal være forretningsmæssigt rimelige. En aftale om, at realisation kan ske ved tilgørelse, må anses for bindende for en evt. sekundært berettiget sikkerhedshaver, der dog er berettiget til fuldestgørelse, i det omfang sikkerhedens værdi overstiger den primært berettigede sikkerhedshavers sikre fordringer.

Andre fuldestgørelsесmåder end de i RPL § 538 a omtalte kan således være aftalt mellem parterne og vil ofte være det – ikke blot ved tilgørelse, men tillige evt. således at panthaveren har ret til at realisere sikkerheden ved et underhåndssalg, jf. herom ovenfor i kapitel 13, afsnit 1.10.

Panthaver skal bestræbe sig på at opnå den bedst mulige pris (jf. ovenfor om, at principperne for værdiansættelsen ved tilgørelse skal være forretningsmæssigt rimelige, jf. § 58 d). Ved børsnoterede fondsaktiver kan værdien således ikke være lavere end den børsnoterede kurs. Til illustration fra retspraksis kan henvises til den domsfældende U 2005.941 H og den frifindende U 2004.2339 H.

# Forkortelser

AB 92:

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, 1992

Aftaler og mellemmænd:

Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemmænd, 6. udg. (2012)

ABFL:

andelsboligforeningsloven

AFTL:

aftaleloven

Lynge Andersen m.fl.:

Lennart Lynge Andersen, Peter Mogelvang-Hansen og Anders Ørgaard: Gældsbrevsloven med kommentarer, 2. udg. (2007)

Lynge Andersen og Werkauff:

Kreditretten:

Lennart Lynge Andersen og Erik Werkauff: Kreditretten, 6. udg. (2014)

BRD:

byretsdom

Carstensen og Rordam:

Pant:

Vagn Carstensen og Thomas Rordam:

Pant, 7. udg. (2002)

Lasse Højlund Christensen:

Fremtidige fordringer:

Lasse Højlund Christensen: Fremtidige fordringer – særligt med henblik på omstodelse (1999)

DL:

Danske lov

Forkortelser

von Eyben:

Panterettigheder:

FAL:

Finansjura:

GBL:

H:

Illum:

Ejerpant:

Tinglysnings:

Bent Iversen:

Prioritetsstillinger:

Sikkerhedsrettigheder:

H. Krag Jespersen:

Ejendomsbestanddele:

KAL:

KL:

Lars H. Kristensen:

Erhvervsfinansieringsret:

LFV:

W.E. von Eyben: Panterettigheder, 8. udg.  
ved Henning Skovgaard (1987)

forsikringsaftaleloven

Bent Iversen, Torsten Iversen, Lars Hede-  
gaard Kristensen og Hans Helge Beck  
Thomsen: Finansjura (2004)

gældsbrevsloven

højesteretsdom/kendelse

Knud Illum: Ejerpant og panteprioritet, 3.  
oplug (1974)

Knud Illum: Tinglysnings, 7. udg. (1994)  
ved Lars Buhl m.fl.

Bent Iversen: Prioritetsstillinger i fast  
ejendom, 2. udg. (1988)

Bent Iversen: Sikkerhedsrettigheder, 2.  
udg. (1998)

Halfdan Krag Jespersen: Ejendomsbe-  
standdele og tilbcherspant (1986)

kreditaftaleloven

konkursloven

Lars Hedegaard Kristensen: Studier i  
erhvervsfinansieringsret (2003)

lov om finansiell virksomhed

Lindencrone og Ørgaard:  
Konkursloven:

Lars Lindencrone Petersen og Anders  
Ørgaard: Konkursloven med kommenta-  
rer, 12. udg. (2013)

LOHS:

Landsover- samt Hof- og Stadsrettsdom

LRR:

Lov om realkreditlån og realkreditobliga-  
tioner

Lyngsø:

Gældsbrevloven:

Preben Lyngsø: Gældsbrevloven, 3. udg.  
(1989)

Peter Mortensen:

Digital tinglysning:

Peter Mortensen: Digital tinglysning – ret-  
tigheder over fast ejendom, 4. udg. (2007)

RBKG:

registreringsbekendtgørelsen (VP)

Claus Rohde:

Digital tinglysning

Claus Rohde: Digital tinglysning (2014)

RPL:

retspilejloven

R&R:

Revision & Regnskabsvæsen

RTL:

renteloven

Sikkerhed i fast ejendom:

Peter Mortensen: Sikkerhed i fast ejendom,  
2. udg. (2014)

TAL:

tinglysningsafgiftsloven

T:BB:

Tidsskrift for Bolig- og Byggere

Hans Helge Beck Thomsen:  
Kaution:

Hans Helge Beck Thomsen: Kaution og  
tredjemandspant samt andre solidariske  
skyldforhold, 3. udg. (2011)

*Forklaretser*

TL:	tinglysningsloven
TLBKG:	Bekendtgørelse om tinglysning i tinghogen (fast ejendom)
U:	<i>Ugeskrift for Retsvæsen</i>
<i>Ussing</i> :	
Almindelig del:	<i>Henry Ussing: Obligationsretten Almindelig del</i> , 4. udg. (1967) ved <i>Anders Vinding Kruse</i>
V:	Vestre Landsrets dom/kendelse
<i>Vagner</i> :	
Entrepriseret:	<i>Hans Henrik Vagner: Entrepriseret</i> , 4. udg. (2005) ved <i>Torsten Iversen</i>
VLT:	Vestre Landsrets Tidende
VPHL:	værdipapirhandelsloven
<i>Wilhansen</i> :	
Tinglysningsloven:	<i>Hans Wilhansen: Tinglysningsloven med kommentarer</i> (1997)
Ø:	Østre Landsrets dom/kendelse
<i>Anders Ørgaard</i> :	
Konkursret:	<i>Anders Ørgaard: Konkursret</i> , 11. udg. (2014)
Sikkerhed i løsøre:	<i>Anders Ørgaard: Sikkerhed i løsøre</i> , 8. udg. (2013)

Almindelige betingelser

(A)

- 1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopel, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaltdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaltdagen eller sådanne rettidige betalingudsætning falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. jan., udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengesinstitut her i landet, bortset fra Grenland, til befondring til betalingsstedet er rettidig betaling.
- 3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopelsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens teknisk fremgår, at meddelelser til betalingsummodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopel under bopelsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopel. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopelsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopel fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
- 4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysingslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgift, samt ersatnings- og forsikringssummer.
- 5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringselskabers tegning af bygningsbrandsikring er opfyldt.
- 6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, rutter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for gældsovertagelse samt til væretagelse af kreditors interesse i tilfælde af nettskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsikret betaling mv. og den i medfør af loven udsættede bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsikret betaling.
- 7) Kapitalet forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skede er tinglyst uden frist og udløvet fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalet indstår umuligt ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgeld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalet helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betalingerne efter dette pantebrev ikke ske portofrit på kreditors bopel, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

### Bilag 1 – Almindelige betingelser (A)

Ring ikke inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

- 8) Uanset uøgningelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftlig påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal nedtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden frastens udløb, jf. herved nr. 2.
  - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der træffes betryggende sikkerhed.
  - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller varregtes, uden at der efter påkrav træffes betryggende sikkerhed.
  - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til et efterste pantet,
  - e) hvis debitor ikke på opfordring godtiger, at pantet er behorigt brandforsikret, og
  - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.
- 9) Medmindre andet er aftalt, forbirver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegelden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Almindelige betingelser  
(skadesløsbrev)

- 1) Debitor har pligt til at undertegne kreditor om adressændring. Sådan undertegning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopel uanset adressændring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af adressændring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye adresse fremgår af Folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
- 2) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
- 3) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandsikring er opfyldt.
- 4) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalet indfriet i følgende tilfælde:
  - a) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stilles betryggende sikkerhed,
  - b) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes, eller varmøges, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
  - c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efforce pantet, og
  - d) hvis debitor ikke på opfordring godtar, at pantet er behørigt brandsikret.

### Bilag 3 – Almindelige betingelser (B)

#### Almindelige betingelser (B)

- 1) Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
- 2) Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligted til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlån, såfremt lånet er ydet i strid med lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. jE § 53, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed.
- 3) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 4) Erlegges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter mv. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaltsdagen eller sidste rettidige betalingsdag faldet på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befondring til betalingsstedet er rettidig betaling.
- 5) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelsen til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.
- 6) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
- 7) Debitor forpligter sig til at holde pantet beheriget brandsforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandsforsikring er opfyldt.
- 8) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter, herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med seje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenrettlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinkel betaling mv. og den i medfør af loven udstede bekendtgørelse om udenrettlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinkel betaling.

- 9) Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 4,
  - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
  - c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed vanregnes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
  - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at effuse pantet,
  - e) hvis debitor ikke på opfordring godtiger, at pantet er behorigt brandsikret, og
  - f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtaktermene indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Almindelige betingelser  
(SDO/SDRO)

- 1) Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller inddrage beløbet kontant. Debitor kan endvidere nedbringe eller indfri gelden med bagvedliggende obligationer, hvis der er en direkte sammenhæng mellem lån og obligationer. De nærmere vilkår fastsættes i pantebrevets særlige bestemmelser, der kan indeholde en henvisning til kreditors almindelige forretningsbetingelser eller lignende.
- 2) Betalinger efter dette pantebrev skal ske på kreditors adresse, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor. Er ikke betalinger efter reglerne i lov om finansiel virksomhed § 16 b-16 2 (felles funding), skal betalinger efter pantebrevet ske til kreditor, som anført i pantebrevet, medmindre debitor modtager senkilt meddelelse om andet betalingssted fra det pengeinstitut eller realkreditinstitut, som har fået pantebrevet overdraget til ejer jf. lov om finansiel virksomhed § 16 e.
- 3) Eriæges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydeler ikke rettidigt, swares moranter mv. som aftalt i pantebrevet. Pantebrevet kan indeholde en henvisning til kreditors almindelige forretningsbetingelser eller lignende. Hvis fortaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag faldet på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udlebsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befodring til betalingsdato er rettidig betaling.
- 4) Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseændring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettenes tekster fremgår, at moddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste adresse unntet adresseændring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse.
- 5) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtagter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
- 6) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandsikring er opfyldt.
- 7) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydeler af tilsvarende karakter – herunder bidrag og kautionsforsikringspræmier – samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetageelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinkel betaling mv.

og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkønninger i anledning af forsinkel betaling.

- 5) Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udloeb, jf. herved nr. 3;
  - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
  - c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vængettes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
  - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at ejere pantet,
  - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
  - f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer.

Almindelige betingelser  
(indekspantebrev)

- 1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopel, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 2) Alle betalinger er rettidige, når de ske senest 7 dage efter forfalldagen, for terminale betalinger senest 7 dage efter seneste terminsdag. Hvis forfalldagen eller sidste mulige betalingsdag faldet på en belligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befodring til betalingsstedet er rettidig betaling.
- 3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopelsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens teknik fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopel uanset bopelsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopel. Ullermet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopel fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
- 4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og foruskningssummer.
- 5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandsikring er opfyldt.
- 6) a) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelejer af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som mod øje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, betrigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesser i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kreves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinkel betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinkel betaling.  
b) Pantebrevets hovedstol er angivet ud fra den i pantebrevet anførte nettoprinindeksfaktor. En ændring i indeksfaktoren inden lånets udbetaling medfører en tilsvarende regulering ved udbetalingen af lånet. (Dagens indeksfaktor offentliggøres af Fondsbørsen på de dagligt udsendte kurslister.)  
c) Med udgangspunkt i den i pantebrevet anførte indeksfaktor reguleres hovedstol og restgeld med virkning for den kommende termin hver den 12. juni og 12. december på grundlag af den halvårlige ændring i det af Danmarks Statistik offentliggjorte

- d) nettoprisindeks for den foregående november/maj måned. Eventuelt ikke betalte, forfaldne renter medregnes ikke i restgelden ved reguleringen.
- d) Afdrag og renter for den kommende termin beregnes på grundlag af henholdsvis hovedstolen og restgelden som reguleret efter indeksvilkårene i foregående stykke i første termin efter måneds udbetaling betales intet afdrag. I første termin efter måneds udbetaling betales renter af restgelden som reguleret ud fra indeksfaktoren på denne termins forfaldsdag.
- c) Restgelden opgøres til enhver tid på grundlag af den restgeld, der var opgørt umiddelbart før den seneste indeksregulering med fradrag af eventuelle ikke betalte, forfaldne renter, hvortil legges en forholdsmaessig del af ændringen ved den nævnte regulering. Til det således fremkomme beløb legges eventuelle renter og ydelser, der ikke er betalt.
- 7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiget gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skade er tinglyst uden frist og udløvet fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indstår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgeld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtakelse, jf. nr. 8 f.
- 8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2.
  - hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at det er stillet betryggende sikkerhed.
  - hvis pantet i øvrig væsentligt forringes eller varetages, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.
  - hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at eftersøge pantet.
  - hvis debitor ikke på opførtning godtig, at pantet er behørigt brandforsikret, og
  - hvis et altid ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.
- 9) Medmindre andet er aftalt, forbiver pantebrevet indstændende i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegalden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påhæbes af kreditor. Hvis auktionsmøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Almindelige betingelser  
(LOSORE)

- 1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopel eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminer, betalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag faldet på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befodring til betalingsmødet er rettidig betaling.
- 3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopalsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens teknik fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopel nummeret bopalsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopel. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopalsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopel fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgengelig kilde.
- 4) Debitor erklerer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetsstilling.
- 5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandsikret.
- 6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydeler af tilsvarende karakter samt mortarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med seje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse samt til vartagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
- 7) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
  - a) Hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2.
  - b) Hvis pantet væsentligt forringes eller varrieges, uden at der efter påkrav stilles betyggende sikkerhed.

*Bilag 6 – Almindelige betingelser (LØSORE)*

- c) Hvis debitor negter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet.
- d) Hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandsikret.
- e) Hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele heraf overdrages til tredje-mand eller sælges på tvangsauktion.

Bilag 7 – Almindelige betingelser (BIL.)

Almindelige betingelser  
(BIL.)

- 1) Betalinger efter pantebrev med sikkerhed i biler mv. skal ske portofrit på kreditors bopæl eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 2) Alle betalinger er rettidige, når de ske senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag faldet på en helligdag, en lordag eller grundlovsdag den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter pantebrevet. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
- 3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, hvis det af blankettens tekst fremgår, at meddelelsen til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, berunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, modmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, hvis debitors nye bopæl fremgår af folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.
- 4) Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetsstilling.
- 5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt forsikret.
- 6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med seje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse samt til værtsgelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
- 7) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
  - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag, jf. herved pkt. 2, og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb,
  - b) hvis pantet væsentligt forringes eller varngøres, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
  - c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

- d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt forsikret, og
- e) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf overdragts til tredje mand eller sælges ved tvangsauktion.

Bilag 8 - Almindelige betingelser (ANDEL)

Almindelige betingelser  
(ANDEL)

- 1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofri på kreditors bopæl eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
- 2) Alle betalinger er rettidige, når de ske senest 7 dage efter forfallsdagen, for termins-dige betalingsdag faldet på en heligdag, en lørdag, grundlovsdag den 5. juni, juleaf-tensdag den 24. december eller nyårsaftensdag den 31. december udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter pantebrevet. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grenland, til befodring til betalingsstedet er rettidig betaling.
- 3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekniske fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Pakrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl. Under kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.
- 4) Pantet omfatter debitors andel i foreningsformuen og brugaret til den i pantebrevet nævnte lejlighed, forbodninger af lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 8. Pantet omfatter demden udlodninger af foreningsformuen, lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssum-mer, der træder i stedet for det pantsatte.
- 5) Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, kabekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs priori-tetsstilling.
- 6) Debitor forpligter sig til at holde pantet i forsvarlig stand. Debitor forpligter sig til hurtigst muligt at underrette kreditor, dersom andelsboligforeningen fremsætter krav om dækning af omkostninger til istandsættelse af den i pantebrevet nævnte lejlighed.
- 7) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med seje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoombeskotninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfor af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

- 5) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingstag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herum er afsendt eller fremsat. Kreditorens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingstag, jf. herved nr. 2, og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb.
  - b) hvis pantet væsentligt forringes eller varregnes, uden at der efter påkrav tilføjes tilgængende sikkerhed.
  - c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efforce pantet.
  - d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at ejendommen er behørigt brugsmæssigt.
  - e) hvis pantet eller for pantesikkerbedens væsentlige dele hensigtsmæssigt undergår ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af daddo, og
  - f) hvis pantet uden pantehavers samtykke udlejes for mere end tre år.

## Bilag 9 – Almindelige betingelser (VIRKSOMHEDSPANT)

### Almindelige betingelser (VIRKSOMHEDSPANT)

- 1) Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens teknik fremgår, at meddelelsen til betalingsummodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste adresse uanset adresseforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse. Hvis kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af adresseforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye adresse fremgår af folkerегистret eller anden let tilgængelig kilde.
- 2) Pantet omfatter erstatnings- og forsikringsummer, der træder i stedet for det pantsatte, men ikke andre surrogater. Pantet omfatter ikke aktiver, der opstår ved pantets normale brug og er bestemt til udskillelse, uden at der er tale om et egentligt forbrug af pantet, medmindre der er tale om aktiver af en type, der i sig selv er omfattet af panteretten.
- 3) Debitor forpligter sig til at holde pantet, såfremt det er stillet i henhold til tinglysningslovens § 47 c, stk. 3, nr. 2, 3, 4, 5, 6 eller 8, behørigt brandforsikret.
- 4) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalet indfret i følgende tilfælde:
  - a) Hvis pantet væsentligt forringes eller varerget, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.
  - b) Hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet.
  - c) Hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet, såfremt det er stillet i henhold til tinglysningslovens § 47 c, stk. 3, nr. 2, 3, 4, 5, 6 eller 8, er behørigt brandforsikret.
  - d) Hvis pantet ejer for pantsikkerheden væsentlige dele heraf overdrages til tredjemand, uden at det kan anses som udskillelse ifølge regelmæssig drift af virksomheden, eller sælges ved tvangsauktion.
- 5) Pantet kan ikke stilles til fordel for debitors (skyldners eller pantsætters) nærtstående, jf. tinglysningslovens § 47 c, stk. 1. Ved nærtstående forstår, jf. konkurslovens § 2:
  - a)Ægtefæller, slægtninge i op- og nedstigende linjer, søskende, de nævnte personers ægtefæller og andre personer, der har stået hinanden særlig nær.
  - b) Et selskab og en person, såfremt personen eller dennes nærtstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af selskabets kapital.
  - c) To selskaber, såfremt det ene eller dettes nærtstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af det andet selskabs kapital, eller såfremt en væsentlig del af begge selskabers kapital direkte eller indirekte ejes af samme person eller selskab eller af indbyrdes nærtstående personer eller selskaber.
  - d) Andre personer, selskaber eller organisationer, som har tilsvarende interessefællesskab som under litra b eller c angivet.

Almindelige betingelser  
(SKADESLØSBREV FORDRINGSBANT)

- 1) Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens teknisk fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrev fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste adresse uanset adresseforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af adresseforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye adresse fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
- 2) Pantet omfatter erstatnings- og forsikringstummer, der træder i stedet for den pantsatte, men ikke andre surrogater.
- 3) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrihed kan kreditor forlange kapitalens indført i følgende tilfælde:
  - a) Hvis pantet væsentligt forringes eller varer sig, uden at der efter påkrev stiller betryggende sikkerhed.
  - b) Hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efforce pantet.
  - c) Hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele heraf overdrages til tredjemand eller sælges ved tvangsauktion.
- 4) Pantet kan ikke stilles til fordel for debitors (skyldnær eller pantsætters) nærtstående, jf. tingflysningslovens § 47 c, stk. 1. Ved nærtstående forstås, jf. konkurslovens § 2:
  - a) Ægtefæller, slægtninge i op- og nedstigende linjer, sekundære, de nævnte personers ægtefæller og andre personer, der har stået hinanden nærlig næ.
  - b) Et selskab og en person, såfremt personen eller dennes nærtstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af selskabets kapital.
  - c) To selskaber, såfremt det ene eller dettes nærtstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af det andet selskabs kapital, eller såfremt en væsentlig del af begge selskabets kapital direkte eller indirekte ejes af samme person eller selskab eller af indbyrdes nærtstående personer eller selskaber.
  - d) Andre personer, selskaber eller organisationer, som har tilsvarende intereseafhængighed som under litra b eller c angivet.



# Domme og kendelser

til Ugeskrift for Retssagen:

- U 1898.479 H 27
- U 1907.220 LOHS 297
- U 1908.74 H 548
- U 1913.90 H 529
- U 1913.223 H 530
- U 1917.147 LOHS 468
- U 1917.155 LOHS 129
- U 1921.649 H 530
- U 1931.144 V 274
- U 1932.152 V 265, 281
- U 1933.105 V 192
- U 1933.763 V 51, 244
- U 1934.207 Ø 37
- U 1935.286 H 274
- U 1936.1145 Ø 281
- U 1939.944 Ø 530
- U 1939.986 V 265
- U 1940.310 H 112, 505
- U 1940.593 V 465
- U 1940.684 H 463
- U 1940.961 Ø 465
- U 1943.664 Ø 474
- U 1949.74 H 566
- U 1950.560 V 612
- U 1951.284 H 221, 235
- U 1951.759 H 34, 521
- U 1951.822 V 474
- U 1953.626 Ø 149
- U 1954.241 H 45
- U 1955.364 Ø 192
- U 1956.444 H 485
- U 1957.80 H 463
- U 1957.264 H 598
- U 1957.405 Ø 192
- U 1958.744 H 603
- U 1959.824 Ø 533, 536
- U 1960.668 V 239
- U 1961.66 H 525
- U 1961.413 V 264
- U 1962.894 V 348
- U 1963.267 Ø 305
- U 1963.657 Ø 158
- U 1964.24 H 54
- U 1964.167 V 242, 359
- U 1964.757 V 227
- U 1965.898 V 435
- U 1966.73 H 77
- U 1966.134 H 260
- U 1966.374 H 58
- U 1966.469 V 159
- U 1966.608 V 30, 348
- U 1966.664 Ø 470
- U 1966.685 H 105
- U 1967.86 H 274, 330
- U 1967.120 H 158
- U 1967.696 V 158
- U 1968.112 H 141
- U 1968.126 V 240, 241
- U 1968.766 H 42
- U 1969.25 H 153
- U 1969.457 V 469
- U 1969.486 Ø 264
- U 1969.620 SH 105
- U 1969.731 SH 227
- U 1969.894 V 138
- U 1969.961 V 240
- U 1970.431 Ø 275
- U 1970.480 H 233
- U 1970.641 BRD 244, 255, 429
- U 1970.852 V 34
- U 1970.868 Ø 222
- U 1971.266 H 463
- U 1971.346 V 221, 259
- U 1971.348 V 469
- U 1971.616 H 476, 599
- U 1971.684 V 473
- U 1971.920 Ø 496, 498
- U 1972.182 V 263
- U 1972.395 H 316
- U 1972.455 H 525
- U 1972.639 SH 490
- U 1972.909 V 48, 49
- U 1972.1045 V 109

U 1972.1058 H	215, 396	U 1978.971 V	211
U 1973.156 H	63	U 1979.193 V	144
U 1973.173 H	359	U 1979.232 Ø	144
U 1973.218 Ø	295	U 1979.337 H	23, 481, 496, 524, 525, 526, 527, 603
U 1973.229 Ø	467	U 1979.411 V	242
U 1973.232 Ø	240	U 1979.430 V	105
U 1973.591 V	299	U 1979.508 H	37, 217
U 1973.696 H	474	U 1979.566 H	34, 333, 336, 338, 340, 343, 454, 543, 545, 547, 548, 637
U 1973.785 Ø	56, 175, 334	U 1979.569 H	34, 336, 339, 341, 343, 454, 545, 547, 548, 575, 637
U 1973.925 H	243	U 1979.573 H	488, 492
U 1974.38 H	297	U 1979.774 V	226
U 1974.55 H	496, 525	U 1979.905 V	160
U 1974.209 V	195	U 1979.960 H	289, 291
U 1974.396 V	230	U 1979.1078 V	444
U 1974.601 V	264	U 1980.10 H	344
U 1974.783 V	59	U 1980.178 H	241, 243, 245, 246, 429
U 1974.792 V	468	U 1980.193 H	537
U 1975.246 V	564	U 1980.261 Ø	525, 527
U 1975.315 Ø	163	U 1980.282 Ø	213
U 1975.323 Ø	243	U 1980.438 V	146
U 1975.478 Ø	159	U 1980.1070 V	328
U 1975.657 V	264	U 1981.5 H	276
U 1975.922 SH	33	U 1981.134 V	146, 164
U 1975.965 V	329	U 1981.141 Ø	464
U 1975.971 V	488	U 1981.169 Ø	612
U 1975.1011 Ø	163	U 1981.212 SH	447, 550
U 1975.1017 Ø	163	U 1981.300 H	476
U 1975.1023 H	31	U 1981.321 V	468
U 1976.304 H	144	U 1981.520 SH	435, 488
U 1976.428 Ø	283	U 1981.543 V	34
U 1976.484 H	196	U 1981.745 Ø	130
U 1976.531 H	233	U 1981.759 Ø	145
U 1976.631 Ø	197	U 1981.763 Ø	144
U 1976.761 V	329	U 1981.863 V	239
U 1976.932 H	325	U 1981.1056 V	226
U 1977.161 V	234	U 1982.81 H	69
U 1977.321 H	196, 203	U 1982.173 H	145
U 1977.636 H	488	U 1982.188 V	54, 444
U 1977.720 BRD	150	U 1982.295 SH	461
U 1977.772 Ø	195	U 1982.327 H	166
J 1978.100 H	225	U 1982.329 H	166
J 1978.266 Ø	231	U 1982.384 H	453
J 1978.384 V	164	U 1982.469 V	235
J 1978.562 V	142	U 1982.513 Ø	290, 295, 295
J 1978.692 BRD	125	U 1982.693 V	215
J 1978.745 Ø	165	U 1982.930 Ø	159
J 1978.821 V	242		
J 1978.860 Ø	176, 453		
J 1978.897 H	144, 146		

- U 1983.947 O 293  
 U 1983.1042 V 469  
 U 1983.1167 V 451, 600  
 U 1983.1184 V 473  
 U 1983.1197 O 291  
 U 1983.48 H 463  
 U 1983.170 V 55, 59  
 U 1983.340 H 33  
 U 1983.423 V 39  
 U 1983.425 V 393  
 U 1983.429 V 314, 317  
 U 1983.450 V 243, 246  
 U 1983.453 O 288  
 U 1983.467 O 188, 189  
 U 1983.492 O 316  
 U 1983.498 O 294  
 U 1983.566 SH 69  
 U 1983.603 V 291  
 U 1983.615 O 35  
 U 1983.674 O 316  
 U 1983.780 V 227, 232  
 U 1983.782 V 28  
 U 1983.797 V 237, 242  
 U 1983.813 O 216  
 U 1983.927 H 226, 317  
 U 1983.935 O 24  
 U 1983.943 V 330  
 U 1983.967 O 143  
 U 1983.1016 H 159  
 U 1983.1136 O 203  
 U 1984.123 H 57, 186, 188, 190, 455  
 U 1984.131 V 40, 512  
 U 1984.598 SH 602, 603  
 U 1984.620 V 236  
 U 1984.764 H 54, 215  
 U 1984.829 V 393  
 U 1984.895 O 291  
 U 1984.898 O 211  
 U 1984.929 H 24, 71, 593, 601  
 U 1984.995 V 61  
 U 1984.1001 V 215  
 U 1984.1009 V 39, 40, 349, 511, 512  
 U 1984.1071 H 451, 601, 605, 607, 608,  
     640, 642, 646  
 U 1985.21 H 152, 155  
 U 1985.74 V 447  
 U 1985.239 V 50  
 U 1985.470 V 317  
 U 1985.500 V 351
- U 1985.59 H 229  
 U 1985.678 O 228  
 U 1985.719 H 169, 199  
 U 1985.957 V 158  
 U 1985.962 V 441  
 U 1985.969 V 129  
 U 1985.971 V 396  
 U 1986.1 H 358  
 U 1986.56 V 203  
 U 1986.283 H 387, 447  
 U 1986.372 H 247  
 U 1986.367 V 264  
 U 1986.377 V 113  
 U 1986.386 V 252, 253  
 U 1986.578 V 45, 46  
 U 1986.588 V 278  
 U 1986.598 O 204  
 U 1986.614 O 197  
 U 1986.618 O 198  
 U 1986.620 O 144  
 U 1986.678 V 74, 270, 334, 346  
 U 1986.702 O 60  
 U 1986.858 H 39, 311  
 U 1987.14 H 113, #44  
 U 1987.29 H 243  
 U 1987.190 V 229, 236  
 U 1987.374 V 520, 530, 537, 540, 547  
     548  
 U 1987.526 H 234  
 U 1987.531 H 234  
 U 1987.584 V 237, 394  
 U 1987.586 V 243  
 U 1987.629 H 162, 166  
 U 1987.636 H 317  
 U 1987.732 O 238  
 U 1987.742 O 33, 209  
 U 1987.807 H 248, 424  
 U 1987.837 V 102  
 U 1987.842 V 264  
 U 1987.854 V 237, 222  
 U 1987.879 O 33, 143, 178  
 U 1987.913 H 57, 58, 439  
 U 1987.915 H 485, 493  
 U 1987.963 V 573  
 U 1988.145 H 147, 318  
 U 1988.148 H 318  
 U 1988.209 V 242, 190  
 U 1988.365 H 307, 451, 595  
 U 1988.404 V 241, 249

## Domme og kendelser

U 1988.411 V	218, 242, 394	U 1992.501 V	418, 491
U 1988.745 Ø	394	U 1992.552 H	493
U 1988.789 V	71, 233	U 1992.768 Ø	102
U 1988.804 V	243	U 1992.770 Ø	251
U 1988.814 Ø	318	U 1992.815 V	242
U 1989.77 V	264	U 1992.858 H	199
U 1989.133 H	40, 393, 312	U 1992.891 V	251
U 1989.176 Ø	318	U 1992.978 H	124, 180, 181, 293, 447
U 1989.178 Ø	394	U 1993.96 V	432, 598
U 1989.362 Ø	143	U 1993.106 V	463
U 1989.412 V	317	U 1993.191 V	226, 348
U 1989.430 H	521, 587, 341, 543	U 1993.214 V	445, 446
U 1989.510 Ø	202	U 1993.392 H	350, 351, 393
U 1989.609 Ø	395	U 1993.410 V	149
U 1989.622 SH	456, 510	U 1993.438 H	504, 563, 567
U 1989.899 SH	69, 472	U 1993.500 Ø	291
U 1989.1035 V	320	U 1993.507 V	215
U 1990.21 H	124, 293, 447	U 1993.543 V	349
U 1990.203 V	231	U 1993.547 V	30
U 1990.207 V	264	U 1993.857 H	350, 351, 395
U 1990.217 H	394	U 1993.904 H	637
U 1990.407 V	23, 473	U 1994.7 V	112, 503, 506, 510
U 1990.412 Ø	463	U 1994.101 V	51, 252
U 1990.574 Ø	320	U 1994.104 V	112, 508
U 1990.643 V	395	U 1994.307 V	504, 562
U 1990.657 Ø	210	U 1994.384 Ø	446
U 1990.935 H	456, 510	U 1994.487 V	319
U 1991.67 V	318	U 1994.504 Ø	231, 232
U 1991.175 H	45	U 1994.609 SH	301, 312, 320
U 1991.226 Ø	48, 244	U 1994.717 Ø	291
U 1991.330 H	33	U 1994.812 H	500, 524, 530, 531, 532
U 1991.384 H	203	U 1994.818 H	516, 518
U 1991.447 V	223, 226, 348	U 1994.868 H	474
U 1991.450 V	197	U 1994.921 V	390
U 1991.474 V	232	U 1994.1016 V	52, 332
U 1991.476 V	27	U 1995.65 V	156
U 1991.642 H	47	U 1995.124 Ø	48, 244
U 1991.695 V	47	U 1995.141 V	256
U 1991.771 V	466	U 1995.146 V	288
U 1991.784 Ø	229, 385	U 1995.226 Ø	130
U 1991.822 H	274, 331	U 1995.306 V	452
U 1991.872 V	240	U 1995.324 V	390, 446
U 1992.9 V	390	U 1995.376 Ø	23, 470, 471
U 1992.245 V	24, 27, 69	U 1995.413 V	277
U 1992.255 H	494	U 1995.500 H	350, 351
U 1992.356 Ø	246	U 1995.605 V	473
U 1992.367 V	329	U 1995.611 Ø	456, 510
U 1992.427 V	258	U 1995.813 Ø	136
U 1992.434 Ø	209, 211	U 1995.913 SH	358

U 1995.926 V	207, 294	U 1999.1094 V	47
U 1995.927 V	240, 249, 393	U 1999.1285 Ø	172, 300
U 1996.1 V	101	U 1999.1457 Ø	175, 326
U 1996.140 V	38	U 1999.1783 H	486
U 1996.143 V	158	U 2000.259 Ø	161
U 1996.181 Ø	332	U 2000.273 Ø	470, 471
U 1996.313 V	227, 232, 253	U 2000.897 Ø	213
U 1996.316 V	350	U 2000.725 Ø	451, 612
U 1996.339 Ø	57	U 2000.733 Ø	213
U 1996.349 Ø	350	U 2000.931 V	370, 387
U 1996.575 V	470, 471	U 2000.1117 H	362, 364, 365, 366, 388
U 1996.528 Ø	210	U 2000.1211 H	201, 278, 301
U 1996.1050 H	230	U 2000.1592 H	37, 243
U 1996.1106 Ø	37, 217	U 2000.1599 H	37, 243
U 1996.1238 V	436	U 2000.1618 V	364
U 1996.1396 V	373	U 2000.1849 V	130
U 1996.1409 V	253	U 2000.1880 Ø	463
U 1997.26 V	141	U 2000.2037 H	114
U 1997.66 H	130	U 2000.2290 V	199, 200, 201
U 1997.219 Ø	464	U 2000.2204 Ø	138
U 1997.356 Ø	213, 292	U 2000.2338 V	47
U 1997.448 Ø	576, 577	U 2000.2364 Ø	199, 200, 201
U 1997.570 H	373	U 2000.2449 H	33
U 1997.611 V	38, 331	U 2000.2459 H	160
U 1997.667 Ø	213	U 2000.2549 Ø	211
U 1997.697 H	574	U 2001.43 H	138
U 1997.762 H	111	U 2001.196 V	295
U 1997.818 Ø	140	U 2001.206 V	295
U 1997.1337 H	145	U 2001.232 Ø	275
U 1997.1422 V	199, 289	U 2001.380 H	482, 494
U 1997.1429 V	125, 365	U 2001.463 V	221, 248
U 1997.1582 Ø	147	U 2001.512 Ø	160
U 1998.47 H	564	U 2001.1275 H	123
U 1998.154 Ø	390, 446, 454, 472	U 2001.1553 V	154
U 1998.180 Ø	213	U 2001.2132 V	379
U 1998.488 V	213	U 2001.2192 Ø	123, 213
U 1998.641 V	130	U 2001.2239 H	456
U 1998.677 Ø	280	U 2001.2427 Ø	196, 295
U 1998.770 Ø	177	U 2002.1301 V	130
U 1998.937 H	248	U 2002.1312 V	473
U 1998.1192 SH	395	U 2002.1618 V	209
U 1998.1230 V	214	U 2002.1892 V	394
U 1998.1594 V	444	U 2002.2376 Ø	360
U 1998.1728 V	113	U 2003.174 H	171
U 1999.390 H	114	U 2003.179 V	210
U 1999.467 V	213	U 2003.245 Ø	154
U 1999.473 V	51, 245	U 2003.263 H	485
U 1999.522 Ø	213	U 2003.717 V	508, 509
U 1999.670 Ø	318	U 2003.1131 Ø	150

*Dominating Asteroids*

U 2003.1154 H	311	U 2009.864 V	207
U 2003.1362 V	259	U 2009.1082 V	377
U 2003.1482 H	438	U 2009.1448 H	383
U 2003.1581 H	362, 372, 389	U 2009.1688 Ø	214
U 2003.1867 V	428, 439	U 2009.1716 Ø	465
U 2003.2208 V	361	U 2009.2251 Ø	197
U 2003.2621 Ø	167, 201, 206, 262, 315	U 2009.2320 H	25, 330
U 2004.317 H	253	U 2009.2643 V	105, 333, 369
U 2004.329 H	358	U 2009.2673 Ø	204
U 2004.1395 Ø	147, 318	U 2010.306 Ø	473, 474
U 2004.2206 Ø	297	U 2010.1242 Ø	249, 429
U 2004.2339 H	664	U 2010.1789 V	88
U 2005.27 V	264	U 2010.1793 Ø	464
U 2005.811 Ø	138	U 2010.2064 V	418
U 2005.941 H	664	U 2010.2626 V	88
U 2005.2292 V	141	U 2010.2743 V	402
U 2005.3036 Ø	390	U 2010.2856 H	33, 57, 157, 163, 179
U 2005.3043 Ø	378	U 2011.32 V	154
U 2005.3067 Ø	376	U 2011.709 Ø	443
U 2005.3437 H	47, 372	U 2011.753 H	209
U 2006.52 Ø	284	U 2011.879 V	86
U 2006.924 Ø	376	U 2011.2394 V	182
U 2006.927 Ø	28	U 2011.2401 V	81
U 2006.1646 V	44	U 2011.2759 V	163
U 2006.1781 H	406	U 2011.3188 H	568, 570, 571
U 2006.1954 Ø	212	U 2012.334 V	162
U 2006.3231 V	464	U 2012.886 H	181
U 2007.97 V	415	U 2012.1554 V	475
U 2007.197 H	518	U 2012.1906 V	39
U 2007.1184 H	28	U 2012.2800 V	363
U 2007.1835 H	212	U 2012.2935 H	181
U 2007.2571 Ø	376	U 2012.2937 H	181
U 2007.2733 V	470, 471	U 2012.3163 Ø	292
U 2008.1245 Ø	143	U 2013.429 H	403
U 2008.1280 Ø	214	U 2013.758 H	287, 376
U 2008.1473 Ø	489	U 2013.2912 Ø	212
U 2008.1495 Ø	214	U 2013.3028 Ø	174
U 2008.1502 Ø	130	U 2013.3195 Ø	443
U 2008.1964 H	487	U 2014.465 H	181
U 2008.2465 Ø	385	U 2014.537 H	45
U 2009.251 Ø	175, 334	U 2014.1458 H	401, 406, 471, 472, 475
U 2009.289 V	43, 51, 70, 512	U 2014.3239 V	467
		U 2015.1563 H	76

# Lovregister

Afhandelsbekendtgørelsen, lovbg. nr. 763 af  
29. juli 2009 med senere ændringer  
§ 1, stk. 2 38  
§ 1, stk. 12 38

Aftaleloven, lovbg. nr. 781 af 26. august  
1996 med senere ændringer  
§ 1 380  
§ 13 40  
§ 16, stk. 2 463  
§ 29 491  
§ 30 491  
§ 31 491  
§ 32 491  
§ 32, stk. 1 542  
§ 33 491  
§ 34 566  
§ 35 f. 234, 510, 563 f., 565, 573  
§ 36 569  
§ 39 569  
§ 40 487

Almennelighedsloven, lovbg. nr. 1023 af 21.  
august 2013 med senere ændringer  
§ 1 375  
§ 9 375

Andelsforeningsloven, lovbg. nr. 447  
af 21. marts 2015  
§ 1, stk. 1 373, 377  
§ 1, stk. 2 374  
§ 1, stk. 3 374, 377  
§ 4 a 377 f.  
§ 5 383 f., 384  
§ 5, stk. 12 379  
§ 5, stk. 13 379  
§ 6 384  
§ 6, stk. 5 374, 384  
§ 6 a, stk. 1 375  
§ 6 a, stk. 2 375  
§ 6 b 384  
§ 6 b, stk. 2 384  
§ 6 b, stk. 7 384

Apotekerloven, lovbg. nr. 1040 af 1. se-  
ptember 2014 med senere ændringer  
§ 71, stk. 1 430  
§ 71, stk. 3 430  
§ 71, stk. 4 104, 391, 430

Checkloven, lovbg. nr. 558 af 25. august  
1986  
§ 38, stk. 3 140

CISG, konvention af 11. april 1980 om  
aftaler om internationale køb  
art. 58 23

CMR-loven, lovbg. nr. 602 af 9. septem-  
ber 1986 med senere ændringer  
§ 18, stk. 2 462

Danske lov, Kong Christian den Vs Dus-  
ke lov af 15. april 1683  
§ 5-4 36  
§ 7-4 113, 119, 186, 188, 455, 501, 521,  
524  
§ 14-4 123, 213

Deponeringsloven, lovbg. nr. 339 af 2.  
april 2014  
§ 1, stk. 1 495

Dødsboskifteloven, lovnt. 383 af 22. maj  
1996 med senere ændringer  
§ 9 291  
§ 10 291  
§ 10, stk. 6 457  
§ 25 152  
§ 51 291  
§ 83, stk. 1 127  
§ 83, stk. 2 127 ff.

Ejerlejlighedsloven, lovbg. nr. 1713 af 16.  
december 2010  
§ 4, stk. 1 220

## Læsegefaer

<i>Eksportationsprægesloven, lovbg. nr. 1161 af 21. november 2006 med senere ændringer</i>	<i>Forsættelsesloven, lovbg. nr. 1061 af 28 august 2013 med senere ændringer</i>
§ 15, stk. 3 30	§ 2, stk. 1 123, 213
§ 23, stk. 2 30	§ 3 293
§ 25 49	§ 3, stk. 1 124
<i>Erstatningssansloven, lovbg. nr. 266 af 21. marts 2014 med senere ændringer</i>	§ 5, stk. 1 123, 125, 213, 446
§ 16 436	§ 15 126
<i>Friaands virksomhed, loven om, lovbg. nr. 182 af 18. februar 2015 med senere ændringer</i>	§ 16 123, 126
§ 16 a, stk. 1 205	§ 17 126
§ 16 a, stk. 2 205	§ 25 125
§ 43, stk. 1 574	§ 25, stk. 1 122, 125 f., 446
§ 47 60	§ 25, stk. 2 99, 122 ff., 125 f., 126 f.
§ 48, stk. 4 35	§ 25, stk. 3 476
§ 72, stk. 3 622, 635 f.	§ 29, stk. 2 123, 213
§ 72, stk. 6 622, 635	
§ 152 a, stk. 1 205	<i>Gruddloven, lov nr. 169 af 5. juni 1953</i>
§ 152 d, stk. 2 206	§ 73 49
§ 152 e, stk. 1 177 f.	
§ 247 a, stk. 1 205	<i>Geldsbrevsloven, lovbg. nr. 333 af 31. marts 2014</i>
<i>Flyregistreringsloven, lovbg. nr. 1035 af 28. august 2013 med senere ændringer</i>	§ 2, stk. 1 154
§ 1 352, 431	§ 3, stk. 1 139, 141
§ 22 352, 431	§ 5, stk. 1 138, 146
§ 22, stk. 1 352	§ 5, stk. 2 138
§ 24 352, 431	§ 5, stk. 3 139
<i>Forstørrelsesloven, lovbg. nr. 999 af oktober 2006 med senere ændringer</i>	§ 11 591, 597, 616
2, stk. 3 44	§ 11, stk. 2, nr. 1 591
45	§ 11, stk. 2, nr. 2 591
45	§ 11, stk. 2, nr. 3 189, 591
1, stk. 1 45	§ 11, stk. 2, nr. 4 592
1, stk. 2 45	§ 11, stk. 3 25, 73, 76, 115, 116, 333, 616
1, stk. 2 45, 47	§ 12 591
44 ff., 244, 512	§ 13 587 f., 588, 589, 592
1, stk. 1 45, 46	§ 14 71, 76, 116, 187, 188, 366, 588, 589,
1, stk. 2 45, 46, 47 f.	590, 592, 597, 613
1, stk. 1 47	§ 14, stk. 1 110, 588
1, stk. 2 47, 48	§ 14, stk. 2 588, 592
1, stk. 1 373	§ 15 114, 115 f., 366, 589, 593, 613
1, stk. 1 45	§ 15, stk. 1 116, 589, 614
1, stk. 3 41	§ 15, stk. 2 188, 589
	§ 16 91, 115 f., 613, 614
	§ 17 91, 115 f., 118, 593, 613, 614
	§ 18 116, 589, 613, 616
	§ 18, stk. 2 589
	§ 19 115, 117, 589, 613
	§ 20 115, 117, 589, 613
	§ 20, stk. 1 614 f.
	§ 21 115, 117, 589

§ 22 24, 25, 71, 74, 75, 76, 110, 174, 187,  
 § 25, 189, 207, 293, 333, 344, 419, 587,  
 § 26, 503 f., 393, 397 ff., 599 ff., 601 ff.,  
 § 27, 609 ff., 613, 616, 642, 644  
 § 28, 25, 73, 76, 77, 118, 371  
 § 29, 61, 118, 189, 421, 503 f., 517, 520,  
 § 30, 530, 562, 566, 567 ff.  
 § 31, 503 f., 563  
 § 32, 41, 421, 480, 487, 493, 503, 512,  
 § 33, 41, 421, 480, 487, 493, 503, 512,  
 § 34, 491  
 § 35, 25, 36, 38, 41, 43, 74, 76, 118,  
 § 36, 187, 191, 207, 381, 408, 481 f.,  
 § 37, 483 ff., 487 ff., 490 ff., 493 ff.,  
 § 38, 501, 502 f., 504 ff., 512, 515,  
 § 39 ff., 524 ff., 534, 535, 547,  
 § 40 ff., 523 f., 525  
 § 41, 110, 188, 207, 480, 490, 493,  
 § 42, 523 f., 525  
 § 43, 110, 207, 480, 493, 521, 522,  
 § 44, 536, 583  
 § 45, 76, 77

**Handelsagentloven**, lov nr. 272 af 2. maj  
 1990  
 § 7 22, 462

**Høstpartebrevloven**, lov nr. 271 af 22.  
 maj 1986 med senere ændringer  
 § 2 250, 251  
 § 2, stk. 2 251  
 § 4, stk. 2 251  
 § 4, stk. 3 251  
 § 5, stk. 1 250  
 § 5, stk. 3 251  
 § 6, stk. 1 251  
 § 6, stk. 2 250  
 § 7, stk. 2 250 f.  
 § 7, stk. 3 251, 391  
 § 7, stk. 4 251  
 § 8, stk. 1 250 f.

**Indtjening af geld til det offentlige**, loven  
 om, lov nr. 29 af 12. januar 2015  
 § 11 453

**Kommuneloven**, lov nr. 332 af 31.  
 marts 2014  
 § 31 22, 462

§ 32 22, 462  
 § 33 462  
 § 34 462  
 § 35 462  
 § 36 462  
 § 39 462

**Kommunal ejendomsskat**, loven om, lov.  
 bkg. nr. 1104 af 22. august 2013  
 § 6 A, stk. 4 171

**Konkursloven**, lov bkg. nr. 11 af 6. januar  
 2014 med senere ændringer  
 § 1 24, 442  
 § 1, stk. 1 72  
 § 2 403, 581  
 § 2, nr. 4 404  
 § 11 a, stk. 7 442  
 § 11 b, stk. 3 427, 441  
 § 12 c 418  
 § 12 c, stk. 1, nr. 1 278  
 § 12 c, stk. 3 472  
 § 12 d, stk. 1 419, 437, 442  
 § 12 d, stk. 2 419 f., 442  
 § 27 442  
 § 27, stk. 1 442  
 § 27, stk. 2 442  
 § 27, stk. 3 442, 585  
 § 27, stk. 4 414, 423, 442 f., 583  
 § 27, stk. 5 414, 442, 443  
 § 27, stk. 6 442  
 § 29 481  
 § 30 481  
 § 31 291, 481  
 § 31, stk. 1 38, 328  
 § 31, stk. 2 472  
 § 31, stk. 3 330, 331  
 § 38 418  
 § 39 338, 454  
 § 40, stk. 2 69  
 § 46 62, 63, 69, 522  
 § 47 63, 65  
 § 47, stk. 1 63 ff.  
 § 47, stk. 1, nr. 1 63, 64  
 § 47, stk. 1, nr. 2 63, 64, 65  
 § 47, stk. 1, nr. 3 63, 65  
 § 47, stk. 2 62  
 § 48 63, 64  
 § 49 62, 63, 64

*Lovregister*

§ 50	62	
§ 51	62	§ 21, stk. 1 348
§ 52	62, 64, 65	§ 33 304
§ 53	573 f.	§ 33, stk. 1 363, 369
§ 67	649	§ 33, stk. 2 369
§ 70	24 ff., 32, 38, 72, 122, 381, 382, 402, 403, 409, 508 f., 509, 506, 623, 648, 649, 650	§ 33, stk. 3 372
§ 70, stk. 1	394	§ 34 412
§ 70 a	25, 402	§ 34, stk. 1, nr. 4 359
§ 71	481	§ 38 237
§ 71, stk. 1	38, 274, 331, 403	§ 41 372
§ 72	649, 661	§ 43 372
§ 72, stk. 2	51, 243	§ 50, stk. 2 359
§ 72, stk. 3	51, 243	§ 51 372
§ 73	25, 72, 594	
§ 74	402, 649, 662	<b>Kabelloven, lovbg. nr. 140 af 17. februar 2014</b>
§ 75, stk. 1	38, 531	§ 14 23
§ 85	62, 291, 331	§ 28, stk. 2 407, 412
§ 85, stk. 1	390, 443	§ 39 407, 412
§ 86	292, 331, 443	§ 57 463
§ 87	37, 331	§ 61 481
§ 87, stk. 1	38, 331	
§ 87, stk. 2	449	<b>Køretøjsregistreringsloven, lovbg. nr. 16 af 9. januar 2013</b>
§ 88	331	§ 1 356
§ 89	331	§ 2 356
§ 90	62, 291, 390	§ 2, stk. 4 356, 431
§ 90, stk. 1	391	§ 2, stk. 5 356
§ 91	57, 63, 73, 511	
§ 91, stk. 1	457, 584	<b>Lejeloven, lovbg. nr. 963 af 11. august 2010 med senere ændringer</b>
§ 91, stk. 2	457	§ 7, stk. 1 38 f.
§ 91, stk. 3	437, 584	§ 7, stk. 2 318
§ 97	68, 550	
§ 98	64, 68, 69	<b>Airfartsloven, lovbg. nr. 1036 af 28. august 2013 med senere ændringer</b>
§ 99	559	§ 102 462
§ 99, stk. 1	113	
§ 124, stk. 1	441	
§ 128	127	<b>Ophavsretsloven, lovbg. nr. 1144 af 23. oktober 2014</b>
§ 134, stk. 1	127	§ 62 464
§ 146, stk. 1	62	
146, stk. 2	63	<b>Planloven, lovbg. nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer</b>
151, stk. 2	127	§ 35 30 f.
199, stk. 2	358	
208, stk. 5	441	
<b>databeklædningen, lovbg. nr. 347 af 2. 2014 med senere ændringer</b>		
nr. 15, litra b	572	<b>Realkreditlån og realkreditobligationer, loven om, lovbg. nr. 850 af 25. juni 2014 med senere ændringer</b>
nr. 16	254 f., 258, 358 f.	§ 2, stk. 2 171

- § 1, stk. 1 206, 281  
 § 1, stk. 1 206, 314  
 § 1, stk. 2 197, 203, 206, 281, 314, 315  
 § 1, stk. 2 206  
 § 1, stk. 1 318  
 § 1, stk. 5 425  
 § 11, stk. 5 54, 306  
 § 12, stk. 1 307  
 § 13, stk. 1  
 Registreringbekendtgørelsen, bkg. nr. 819 af 26. juni 2013 om registrering af fondsskatter i en verdipapircentral  
 § 10 645  
 § 10 625  
 § 10 624  
 § 10 625  
 § 10, stk. 1 621, 623  
 § 10, stk. 1, nr. 4 631, 638, 651  
 § 10, stk. 2 621  
 § 10, stk. 3 622  
 § 11 625  
 § 11, stk. 1 626, 638, 651, 655, 656  
 § 11, stk. 2 623  
 § 11, stk. 1 624f.  
 § 11, stk. 2 625  
 § 14 625, 626  
 § 14, nr. 2 629, 635  
 § 14, nr. 4 633  
 § 14, nr. 5 631, 638  
 § 15 625, 629, 633, 635  
 § 40 625  
 § 41 626  
 § 41, stk. 1, nr. 5 634, 655  
 § 41, stk. 2 626  
 § 42 623, 634  
 § 43 627  
 § 43, stk. 2 627  
 § 44 627  
 § 46 626  
 § 47 653  
 § 48 627, 645, 656, 657  
 § 48, stk. 1 645  
 § 48, stk. 3 628, 645f.  
 § 49 627

Renteloven, lov bkg. nr. 459 af 13. maj 2014  
 § 3, stk. 5 456  
 § 9, stk. 2 145

- § 9 a 145  
 § 9 b 145  
 Retsplejeloven, lov bkg. nr. 130 af 9. december 2014 med senere endringer  
 § 1, stk. 1 81  
 § 478, stk. 1 209, 433  
 § 478, stk. 1, nr. 2 209  
 § 478, stk. 1, nr. 4 209, 211, 433  
 § 478, stk. 1, nr. 5 55, 209, 211, 213  
 § 478, stk. 1, nr. 6 55, 144, 145, 146, 193, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 216, 436, 448, 584  
 § 478, stk. 1, nr. 7 211  
 § 478, stk. 2 433  
 § 478, stk. 4 54, 211f.  
 § 480 329  
 § 488, stk. 2 54, 212, 448  
 § 496 57  
 § 501 564  
 § 509 232  
 § 509, stk. 2 375f.  
 § 510 255, 259  
 § 510, stk. 1 71, 260  
 § 511, stk. 3 421, 484, 528f.  
 § 517, stk. 1 56  
 § 517, stk. 2 57  
 § 517, stk. 4 56f.  
 § 518, stk. 2 259  
 § 520, stk. 1 259, 260  
 § 526 87  
 § 526, stk. 1 185, 481  
 § 526, stk. 4 123, 389, 390, 445, 446, 472  
 § 538, stk. 1 209  
 § 538 a 57, 60, 73, 438, 510f., 650, 663, 664  
 § 538 a, stk. 1 436, 455, 592, 663  
 § 538 a, stk. 2 73, 455f., 457, 510, 511, 592, 660, 663  
 § 538 a, stk. 3 510, 592, 664  
 § 538 a, stk. 4 72, 436, 439, 584  
 § 551, stk. 1 446  
 § 551, stk. 2 445  
 § 552 373, 457  
 § 557 437  
 § 558, stk. 1 437  
 § 559 a, stk. 1 384  
 § 559 a, stk. 2 384  
 § 559 a, stk. 3 384

## Lovregnskab

§ 559 a, stk. 4	364	§ 10, stk. 2	331
§ 559 a, stk. 5	383	§ 28	431
§ 559 a, stk. 6	384	§ 28, stk. 1	351
§ 559 c	384	§ 28, stk. 2	351
§ 561, stk. 2	384	§ 28, stk. 5	351
§ 563	128	447	431
§ 564	128	447, stk. 1	352, 431
§ 564, stk. 1	385	§ 54	462
§ 564, stk. 4	259	§ 71	359
§ 568, stk. 1	259	§ 270	462
§ 572	255 f., 259	§ 292	387
§ 578	121, 214 f.	§ 345, stk. 3	462
§ 581	98, 121, 131, 182, 216, 373, 383		
§ 581, stk. 1	181, 212		
§ 581, stk. 2	212 f., 448		
§ 586	213		
§ 588	167, 216		
§ 591, stk. 1	216		
§ 592, stk. 1	37, 217		
§ 592, stk. 2	217		
§ 592, stk. 3	217		
§ 593, stk. 1	216		
§ 593, stk. 2	216		
§ 593, stk. 3	217		
§ 594, stk. 1	217		
§ 627	328		

## Selskabsloven, lov nr. 610 af 28. april 2015 med senere ændringer

60, stk. 4	596
60, stk. 6	110
66	592
6, stk. 1	592
55, stk. 1	42
6	160
4	160
3	154
154	

## eloven, lov bkg. nr. 150 af 16. februar 5 med senere ændringer

57

## busloven, lov bkg. nr. 949 af 3. juli d med senere ændringer

## ovbkg. nr. 75 af 17. januar 2014 e ændringer

Tinglysningsafgiftsloven, lov bkg. nr. 462  
af 14. maj 2007 med senere ændringer  
§ 5, stk. 1 177 f., 182, 184, 192, 295, 380  
§ 5, stk. 2 169, 519  
§ 5, stk. 6 184  
§ 5a 169  
§ 7 184, 192  
§ 7, stk. 1 182  
§ 8, stk. 1 178, 182, 184, 185

Tinglysningsbekendtgørelsen (billogen),  
bkg. nr. 1213 af 25. oktober 2010 med se-  
nere ændring  
§ 9, stk. 2 105, 369

Tinglysningsbekendtgørelsen (fast ejen-  
dom), bkg. nr. 834 af 3. september 2009  
med senere ændringer

§ 7	173, 174
§ 8	173, 174
§ 19	194
§ 20	194
§ 20, stk. 1, nr. 4	289
§ 21	194
§ 22	194
§ 22, stk. 1	178
§ 23	194
§ 23, stk. 1	136
§ 23, stk. 2	136, 162
§ 23, stk. 3	139, 140, 143
§ 24, stk. 2	173, 174
§ 25	172
§ 25, stk. 1	172, 174
§ 25, stk. 2	173
§ 25, stk. 3	173

§ 10, stk. 4 173  
 § 10, stk. 5 136  
 Præsteværdieskatteskattegitteren (personbo-  
 gitt., bkg. nr. 213 af 15. marts 2011 med  
 senere ændringer)  
 § 13 195  
 § 14, stk. 3 427, 428  
 § 15 314  
 § 24 301  
 Tøglysningloven, lov/bkg. nr. 1075 af 30.  
 september 2014 med senere ændringer  
 § 1 30, 74, 75, 78, 96, 118, 169, 191, 192,  
 208, 223, 262, 290, 328, 329, 351,  
 353, 354, 387, 472, 623, 636, 654, 656  
 68, 73, 74, 126, 174, 175, 176,  
 § 1, stk. 1 336, 343, 344  
 175, 185, 336  
 § 1, stk. 2 76, 95, 366  
 § 1, stk. 3 126, 171, 208, 262, 333, 334,  
 § 1 a 86, 126, 187  
 § 1 a, 338, 360, 382, 416, 444  
 § 1 a, stk. 4 74, 86, 178, 185 ff., 188, 191,  
 372  
 § 2 73, 74, 75, 178, 207, 212, 617  
 § 2, stk. 1 22  
 § 3 38 f.  
 § 3, stk. 2 217  
 § 4 21, 242  
 § 5 116, 367, 408, 410, 418, 614, 615  
 § 6 160  
 § 7, stk. 2 81, 135, 169, 274, 444  
 § 7, stk. 3 28, 81, 82, 87, 89, 98, 207,  
 367, 386  
 § 7, stk. 4 93, 370  
 § 7, stk. 5 98  
 § 8, stk. 1 81, 93  
 § 9 84, 193  
 § 9, stk. 1 84, 94, 97, 105, 109, 192 f.,  
 367, 386  
 § 9, stk. 2 85, 193, 367, 386  
 § 9, stk. 3 85, 367, 386  
 § 10 195

§ 10, stk. 1 29, 74, 85, 86, 89, 90, 109,  
 160, 173, 174, 194, 195, 222, 223 f.,  
 227 f., 259 f., 367, 384, 388, 436, 625  
 § 10, stk. 2 32, 84, 89, 102, 103, 171, 174,  
 196 f., 198, 199 f., 201, 202, 203 f., 206,  
 282, 287, 295, 301, 315, 321, 333, 367,  
 386, 388, 450  
 § 10, stk. 3 32, 84, 197 ff., 205, 288, 433  
 § 10, stk. 4 84  
 § 11, stk. 1 97  
 § 11, stk. 2 97, 122, 130, 207, 372, 383,  
 391  
 § 12, stk. 1 86, 98, 368  
 § 12, stk. 3 97  
 § 13 268, 368, 377  
 § 13, stk. 1 86, 87, 193, 277 f.  
 § 14, stk. 1 81, 93, 94, 95, 264, 335, 363,  
 370  
 § 14, stk. 2 93  
 § 14, stk. 3 94, 105  
 § 14, stk. 4 94  
 § 15 84  
 § 15, stk. 2 90, 93, 161, 166, 359, 376  
 § 15, stk. 3 29, 94, 194, 276  
 § 15, stk. 4 99, 263, 266 f., 327, 368, 369,  
 390  
 § 15, stk. 5 268, 327  
 § 15, stk. 6 85, 171, 177, 194, 263, 268 f.,  
 327, 368, 382, 387  
 § 15 a 312, 316, 319 f., 325 f.  
 § 15 a, stk. 1 268, 319, 325 f.  
 § 15 a, stk. 2 205, 319  
 § 16 84  
 § 16, stk. 1 93, 206, 264  
 § 16, stk. 2 151, 207  
 § 17 84  
 § 17, stk. 1 193  
 § 17, stk. 2 193, 206  
 § 17, stk. 3 193 f.  
 § 17, stk. 4 97  
 § 18 78, 84  
 § 19 30 f., 109, 194, 195, 220, 225 f.,  
 227 f., 235, 348  
 § 19, stk. 1 30, 195, 235  
 § 19, stk. 2 31, 85, 195 f.  
 § 20 97, 129 f.  
 § 20, stk. 1 130  
 § 20, stk. 2 97, 130  
 § 21, stk. 1 30, 222

- § 22, stk. 6 222  
§ 24 30  
§ 25 91, 93, 131  
§ 27 78, 113 f., 129, 216, 334, 388, 613,  
623  
§ 27, stk. 1 113, 276, 618  
§ 27, stk. 2 36, 114, 118, 170, 171, 188,  
480, 591, 613, 617  
§ 27 a 115, 116, 117, 390, 613, 614  
§ 27 a, stk. 1 36, 114, 116, 117, 614  
§ 27 a, stk. 2 91, 115, 116, 117 f., 614,  
663  
§ 27 b 115, 116, 117, 188, 390, 613, 614  
§ 27 b, stk. 1 116  
§ 27 c 116, 117, 390, 613  
§ 27 c, stk. 1 616  
§ 27 c, stk. 2 616  
§ 28 115, 116, 117, 390, 613  
§ 29 115, 117, 390, 613  
§ 29, stk. 2 614 f.  
§ 29 a 115, 117, 390, 613, 615  
§ 29 b 115, 117, 390, 613  
§ 29 b, stk. 1 615  
§ 29 b, stk. 2 615  
§ 31 91, 92, 115, 116, 117 f., 390, 663  
§ 31, stk. 2 614  
§ 32 97  
§ 33 97  
§ 34, stk. 1 129  
§ 37 29, 50, 70 f., 78, 99, 136, 217, 219 f.,  
237, 238 f., 239 f., 242 f., 247, 249,  
250, 252 f., 255 f., 259 f., 260, 348,  
350, 355 f., 379, 391, 392, 393 f., 398,  
399, 416, 422, 423, 424, 428 f., 512  
§ 37, stk. 1 104, 240, 243, 247 f., 256  
§ 37, stk. 2 44, 244  
§ 37, stk. 3 242, 247, 355  
§ 38 29, 78, 99, 136, 219 f., 222 f.,  
224 f., 225 f., 228 f., 232 f., 234 f.,  
238, 239, 248, 255, 256, 259 f., 260, 317,  
347, 352, 379 f., 385, 421, 423  
39 159  
39, stk. 1 157 f.  
39, stk. 2 159  
39, stk. 3 161, 443  
0 78, 131, 264, 269, 270, 302, 310  
121, 342, 376, 446  
1, stk. 1 49, 97, 262, 265, 268, 269,  
71 f., 278 f., 283, 284, 303, 304 f.,  
308 f., 309, 310, 316, 322, 324, 326, 328,  
329, 332 f., 342, 446  
140, stk. 2 269, 272, 302, 304, 308 f.,  
309  
140, stk. 3 74 f., 166, 197, 200, 201, 202,  
203, 260, 267, 269, 271, 273, 275,  
278 ff., 282 ff., 287, 288, 289, 301, 303,  
310, 312, 313, 322 f., 323, 328, 333, 334,  
340 f., 343, 446, 631  
140, stk. 4 124, 166, 171, 180, 238, 262,  
267, 269, 273, 278, 287 ff., 298, 299,  
301, 303, 323, 376, 447  
140, stk. 5 163, 260, 273, 297 ff., 300 f.,  
301, 303, 308  
140, stk. 6 162, 165, 172, 179, 269,  
300 f., 301, 303  
140, stk. 7 201, 298, 301 f., 308  
140 a 269, 321, 322, 325  
140 a, stk. 2 323  
140 b 269, 321, 323  
140 b, stk. 1 323 f., 325  
140 b, stk. 2 325  
141 269, 301, 302 f., 303 ff., 307, 316,  
325  
141, stk. 1 205, 273, 303 ff., 305, 325  
141, stk. 2 205, 273, 305, 305 f.,  
307  
141, stk. 3 202, 306, 307  
141 a 269, 273, 301, 303, 305, 306, 221,  
325  
142 78  
142 a 33, 67, 78, 137, 141, 142, 143, 144,  
373, 383, 386  
142 a, stk. 1 139 f., 141  
142 a, stk. 2 142 ff., 145, 158, 178  
142 a, stk. 3 140  
142 b 67, 78, 137, 165, 167, 168, 373,  
383, 386  
142 b, nr. 1 165 f., 283, 284 f., 287  
142 b, nr. 2 166 f.  
142 b, nr. 3 167  
142 b, nr. 4 167  
142 b, nr. 5 153, 167 f.  
142 b, nr. 6 153, 168, 277  
142 c 96, 355, 359, 365, 371, 409, 422,  
423, 425, 430  
142 d 364 f., 412, 413, 416  
142 d, stk. 1 73, 96, 118, 208, 246, 357,  
359 ff., 366 f., 371, 387, 388, 389, 408,  
436

- §42b, stk. 2 356, 357, 422  
 §42b, stk. 3 77, 178, 208, 357, 360 f.  
 §42b, stk. 4 373, 382, 387, 444  
 §42b, stk. 4 367, 382, 388  
 §42b, stk. 5 360, 444  
 §42b, stk. 6 368, 382  
 §42b, stk. 7 76, 126, 178, 361, 371 f.  
 §42b, stk. 8 617  
 §42c 353  
 §42c, stk. 1 367  
 §42c, stk. 2 87, 85, 105, 353, 367, 369.  
 §42c, stk. 3 87, 122, 368, 372, 377  
 §42c, stk. 4 81, 105, 359, 363, 369, 370.  
 §42c, stk. 5 368, 369 f., 380, 389  
 §42c, stk. 6 370, 380  
 §42d 383  
 §42d, stk. 1 363, 370, 371  
 §42d, stk. 2 125, 126, 373, 391, 397.  
 §42d, stk. 3 416, 416  
 §42d, stk. 4 117, 371, 613  
 §42d, stk. 5 373, 383  
 §42d, stk. 6 375, 376  
 §42d, stk. 7 365  
 §42d, stk. 8 73, 97, 118, 208, 376, 380.  
 §42d, stk. 9 381, 382, 383, 436  
 §42d, stk. 10 380, 381 f.  
 §42d, stk. 11 77, 178, 208, 382, 383, 444  
 §42d, stk. 12 382, 388  
 §42d, stk. 13 382, 444  
 §42d, stk. 14 382  
 §42d, stk. 15 76, 126, 178, 383, 480, 617  
 §42d, stk. 16 375, 376 f., 430  
 §42e 353  
 §42e, stk. 1 81, 376  
 §42e, stk. 2 82, 85, 377  
 §42e, stk. 3 87, 122, 377, 383  
 §42e, stk. 4 377, 378, 389  
 §42e, stk. 5 378  
 §42f 353, 380  
 §42f, stk. 1 376  
 §42g, stk. 1 383  
 §42g, stk. 2 117, 613  
 §42h 383  
 §42i 375  
 §43, stk. 2 85, 392, 401, 434 ff., 579  
 §43i, stk. 1 81, 385
- §43b 353  
 §43b, stk. 1 386  
 §43b, stk. 2 82, 102, 103, 122, 311, 386,  
 388, 391, 430  
 §44 353  
 §44, stk. 1 386  
 §44, stk. 2 390  
 §45 387  
 §47 78, 87, 256 f., 347, 348 ff., 353, 361,  
 364 f., 385, 386, 393, 396, 398, 411, 411  
 416, 423, 434, 435, 437, 438, 439  
 §47, stk. 1 73, 87, 97, 118, 208, 361, 366,  
 387, 388, 408, 423 f.  
 §47, stk. 2 77, 178, 357, 388, 444  
 §47, stk. 3 388, 389, 419  
 §47, stk. 4 444, 579  
 §47, stk. 5 387  
 §47, stk. 6 76, 126, 178, 480, 617  
 §47, stk. 7 117, 390, 613  
 §47, stk. 8 386  
 §47, stk. 9 125, 126, 390 f., 397, 436  
 §47, stk. 10 31, 39 f., 349, 395, 397,  
 511 f.  
 §47a 103, 391, 392  
 §47b, stk. 1 103, 104, 105, 391, 392,  
 393, 397, 419, 426, 430, 579  
 §47b, stk. 2 43, 50, 70 f., 78, 104, 234,  
 237, 250, 251, 252, 255, 347, 348, 350,  
 355 f., 379, 386, 391, 392 ff., 398, 399,  
 412, 416, 422, 423 f., 434, 435, 457, 589  
 §47c 50, 57, 58, 73, 97, 103, 104, 221,  
 386, 391, 392, 397, 434, 435, 578, 583  
 §47c, stk. 1 111, 172, 392, 397, 402,  
 404 f., 406, 414, 416 ff., 422, 439, 580,  
 581, 583  
 §47c, stk. 2 73, 191, 392, 407, 410,  
 414 f., 418, 423 f.  
 §47c, stk. 3 31, 397, 405, 406, 408, 424,  
 428, 434, 435, 457  
 §47c, stk. 3, nr. 1 111, 399, 405, 413,  
 417, 419 ff., 427, 431, 434, 435, 436,  
 437, 440, 578, 583  
 §47c, stk. 3, nr. 2 104, 243, 399, 400,  
 419, 421 f., 424, 431, 434, 449  
 §47c, stk. 3, nr. 3 356, 399, 419, 422,  
 430, 431 f., 434, 440  
 §47c, stk. 3, nr. 4 348, 419, 422 ff., 431,  
 434, 435

## Lovregister

§ 47 c, stk. 3, nr. 5 399, 419, 424, 431,  
434  
§ 47 c, stk. 3, nr. 6 419, 422, 424, 431,  
434  
§ 47 c, stk. 3, nr. 7 369, 405, 413, 419,  
425, 431, 434  
§ 47 c, stk. 3, nr. 8 356, 399, 419, 422,  
425 f., 431 f., 434  
§ 47 c, stk. 4 31, 307, 428 ff.  
§ 47 c, stk. 4, nr. 1 247, 420, 423, 424,  
428 f.  
§ 47 c, stk. 4, nr. 2 430  
§ 47 c, stk. 4, nr. 3 430  
§ 47 c, stk. 4, nr. 4 430 f.  
§ 47 c, stk. 4, nr. 5 431  
§ 47 c, stk. 4, nr. 6 431  
§ 47 c, stk. 5 407, 423, 432 ff., 435, 446,  
584  
§ 47 c, stk. 6 397, 409, 411 ff.  
§ 47 c, stk. 7 397, 409, 411 ff.  
§ 47 d 57, 73, 97, 103, 104, 111, 386, 392,  
434, 435, 436, 437, 552, 581, 582, 583  
§ 47 d, stk. 1 111, 183, 578, 579, 580,  
581, 583  
§ 47 d, stk. 2 73, 191, 392, 582  
§ 47 e, stk. 1 403 f., 414, 579, 581  
§ 47 e, stk. 2 420, 425, 583  
§ 47 e, stk. 3 412, 424  
§ 47 e, stk. 4 416, 436  
§ 47 f 418, 426 f., 440 ff., 579  
§ 47 f, stk. 1 426, 440  
§ 47 f, stk. 2 426, 440 f.  
§ 47 f, stk. 3 426, 440 f.  
§ 47 g 438  
§ 47 g, stk. 1 407  
§ 47 g, stk. 2 416  
§ 47 g, stk. 3 416, 444  
§ 47 g, stk. 7 437 ff.  
§ 48, stk. 1 385  
§ 49 385  
49 b 88, 99, 386  
49 b, stk. 1 88  
49 b, stk. 2 88, 89  
49 b, stk. 3 88, 89  
49 b, stk. 4 88, 89 f.  
49 b, stk. 5 88, 89  
49 b, stk. 6 88, 386  
49 c 88, 99, 386  
49 c, stk. 1 90, 92

§ 49 c, stk. 3 91, 92  
§ 49 c, stk. 4 92  
§ 49 c, stk. 6 90, 386  
§ 49 d 88, 90, 99  
§ 49 d, stk. 1 91  
§ 49 d, stk. 2 91  
§ 49 d, stk. 4 92  
§ 49 d, stk. 5 92  
§ 49 d, stk. 6 92  
§ 49 d, stk. 7 91  
§ 49 d, stk. 8 91  
§ 49 e 88, 99  
§ 50 c, stk. 6 96, 284, 336  
§ 50 c, stk. 7 212  
§ 50 f, stk. 1 29, 84, 135, 386  
§ 50 f, stk. 2 84, 137  
§ 53, stk. 2 385

Tidglymsloven, ændringslov, lov nr. 539 af 8. juni 2006 med senere ændringer

§ 15 207 f.  
§ 15, stk. 1 207  
§ 15, stk. 2 207, 209  
§ 15, stk. 3 75, 76, 208, 209, 616  
§ 15, stk. 4 209  
§ 15, stk. 5 209  
§ 15, stk. 7 208, 361  
§ 15, stk. 8 75, 208  
§ 15, stk. 12 209  
§ 15, stk. 14 92

Udstykningsloven, lov bkg. nr. 1213 af 7. oktober 2013

§ 4, stk. 1 109  
§ 14 29, 194  
§ 16 29  
§ 16, stk. 1, nr. 1 195  
§ 16, stk. 1, nr. 2 195  
§ 30 30

Værdipapirhandelsloven, lov bkg. nr. 831 af 12. juni 2014 med senere ændringer

§ 2 619, 663  
§ 2, stk. 1 659  
§ 4 663  
§ 50 j 660  
§ 58 a 658  
§ 58 a, stk. 1 659  
§ 58 b 658

- § 66 110, 620, 623, 624, 636 f., 640, 651,  
652, 654, 655, 656, 657  
§ 66, stk. 1 626, 636  
§ 66, stk. 2 626, 636, 638  
§ 66, stk. 3 622, 626, 637  
§ 66, stk. 4 637 f.  
§ 67 627  
§ 68 645, 657  
§ 68, stk. 1 626, 627, 653, 658  
§ 69 623, 651, 654, 656, 662, 663  
§ 71, stk. 2 620  
§ 72, stk. 1 621  
§ 72, stk. 2 621  
§ 77 626  
§ 80 635, 662  
§ 80, stk. 1 662  
§ 80, stk. 2 662, 663  
§ 81 635, 662  
§ 81, stk. 1 663

Egteskabsretsvirkningsloven, lovbtg. nr.  
1135 af 20. oktober 2014  
§ 12 385  
§ 43 385

153 626, 627, 639  
153 627, 631, 634  
153 628, 639  
153 629, 632, 639  
153 630, 633, 639  
153 631, 632, 639  
153 632, 633, 639  
153 633, 634, 639  
153 634, 635, 639  
153 635, 636, 639  
153 636, 637, 639  
153 637, 638, 639  
153 638, 639  
153 639, 640  
153 640, 641, 642  
153 641, 642, 643  
153 642, 643, 644  
153 643, 644, 645  
153 644, 645, 646  
153 645, 646, 647  
153 646, 647, 648  
153 647, 648, 649  
153 648, 649, 650  
153 649, 650, 651  
153 650, 651, 652  
153 651, 652, 653  
153 652, 653, 654  
153 653, 654, 655  
153 654, 655, 656  
153 655, 656, 657  
153 656, 657, 658  
153 657, 658, 659  
153 658, 659, 660  
153 659, 660, 661  
153 660, 661, 662  
153 661, 662, 663  
153 662, 663, 664  
153 663, 664, 665  
153 664, 665, 666  
153 665, 666, 667  
153 666, 667, 668  
153 667, 668, 669  
153 668, 669, 670  
153 669, 670, 671  
153 670, 671, 672  
153 671, 672, 673  
153 672, 673, 674  
153 673, 674, 675  
153 674, 675, 676  
153 675, 676, 677  
153 676, 677, 678  
153 677, 678, 679  
153 678, 679, 680  
153 679, 680, 681  
153 680, 681, 682  
153 681, 682, 683  
153 682, 683, 684  
153 683, 684, 685  
153 684, 685, 686  
153 685, 686, 687  
153 686, 687, 688  
153 687, 688, 689  
153 688, 689, 690  
153 689, 690, 691  
153 690, 691, 692  
153 691, 692, 693  
153 692, 693, 694  
153 693, 694, 695  
153 694, 695, 696  
153 695, 696, 697  
153 696, 697, 698  
153 697, 698, 699  
153 698, 699, 700  
153 699, 700, 701  
153 700, 701, 702  
153 701, 702, 703  
153 702, 703, 704  
153 703, 704, 705  
153 704, 705, 706  
153 705, 706, 707  
153 706, 707, 708  
153 707, 708, 709  
153 708, 709, 710  
153 709, 710, 711  
153 710, 711, 712  
153 711, 712, 713  
153 712, 713, 714  
153 713, 714, 715  
153 714, 715, 716  
153 715, 716, 717  
153 716, 717, 718  
153 717, 718, 719  
153 718, 719, 720  
153 719, 720, 721  
153 720, 721, 722  
153 721, 722, 723  
153 722, 723, 724  
153 723, 724, 725  
153 724, 725, 726  
153 725, 726, 727  
153 726, 727, 728  
153 727, 728, 729  
153 728, 729, 730  
153 729, 730, 731  
153 730, 731, 732  
153 731, 732, 733  
153 732, 733, 734  
153 733, 734, 735  
153 734, 735, 736  
153 735, 736, 737  
153 736, 737, 738  
153 737, 738, 739  
153 738, 739, 740  
153 739, 740, 741  
153 740, 741, 742  
153 741, 742, 743  
153 742, 743, 744  
153 743, 744, 745  
153 744, 745, 746  
153 745, 746, 747  
153 746, 747, 748  
153 747, 748, 749  
153 748, 749, 750  
153 749, 750, 751  
153 750, 751, 752  
153 751, 752, 753  
153 752, 753, 754  
153 753, 754, 755  
153 754, 755, 756  
153 755, 756, 757  
153 756, 757, 758  
153 757, 758, 759  
153 758, 759, 760  
153 759, 760, 761  
153 760, 761, 762  
153 761, 762, 763  
153 762, 763, 764  
153 763, 764, 765  
153 764, 765, 766  
153 765, 766, 767  
153 766, 767, 768  
153 767, 768, 769  
153 768, 769, 770  
153 769, 770, 771  
153 770, 771, 772  
153 771, 772, 773  
153 772, 773, 774  
153 773, 774, 775  
153 774, 775, 776  
153 775, 776, 777  
153 776, 777, 778  
153 777, 778, 779  
153 778, 779, 780  
153 779, 780, 781  
153 780, 781, 782  
153 781, 782, 783  
153 782, 783, 784  
153 783, 784, 785  
153 784, 785, 786  
153 785, 786, 787  
153 786, 787, 788  
153 787, 788, 789  
153 788, 789, 790  
153 789, 790, 791  
153 790, 791, 792  
153 791, 792, 793  
153 792, 793, 794  
153 793, 794, 795  
153 794, 795, 796  
153 795, 796, 797  
153 796, 797, 798  
153 797, 798, 799  
153 798, 799, 800  
153 799, 800, 801  
153 800, 801, 802  
153 801, 802, 803  
153 802, 803, 804  
153 803, 804, 805  
153 804, 805, 806  
153 805, 806, 807  
153 806, 807, 808  
153 807, 808, 809  
153 808, 809, 810  
153 809, 810, 811  
153 810, 811, 812  
153 811, 812, 813  
153 812, 813, 814  
153 813, 814, 815  
153 814, 815, 816  
153 815, 816, 817  
153 816, 817, 818  
153 817, 818, 819  
153 818, 819, 820  
153 819, 820, 821  
153 820, 821, 822  
153 821, 822, 823  
153 822, 823, 824  
153 823, 824, 825  
153 824, 825, 826  
153 825, 826, 827  
153 826, 827, 828  
153 827, 828, 829  
153 828, 829, 830  
153 829, 830, 831  
153 830, 831, 832  
153 831, 832, 833  
153 832, 833, 834  
153 833, 834, 835  
153 834, 835, 836  
153 835, 836, 837  
153 836, 837, 838  
153 837, 838, 839  
153 838, 839, 840  
153 839, 840, 841  
153 840, 841, 842  
153 841, 842, 843  
153 842, 843, 844  
153 843, 844, 845  
153 844, 845, 846  
153 845, 846, 847  
153 846, 847, 848  
153 847, 848, 849  
153 848, 849, 850  
153 849, 850, 851  
153 850, 851, 852  
153 851, 852, 853  
153 852, 853, 854  
153 853, 854, 855  
153 854, 855, 856  
153 855, 856, 857  
153 856, 857, 858  
153 857, 858, 859  
153 858, 859, 860  
153 859, 860, 861  
153 860, 861, 862  
153 861, 862, 863  
153 862, 863, 864  
153 863, 864, 865  
153 864, 865, 866  
153 865, 866, 867  
153 866, 867, 868  
153 867, 868, 869  
153 868, 869, 870  
153 869, 870, 871  
153 870, 871, 872  
153 871, 872, 873  
153 872, 873, 874  
153 873, 874, 875  
153 874, 875, 876  
153 875, 876, 877  
153 876, 877, 878  
153 877, 878, 879  
153 878, 879, 880  
153 879, 880, 881  
153 880, 881, 882  
153 881, 882, 883  
153 882, 883, 884  
153 883, 884, 885  
153 884, 885, 886  
153 885, 886, 887  
153 886, 887, 888  
153 887, 888, 889  
153 888, 889, 890  
153 889, 890, 891  
153 890, 891, 892  
153 891, 892, 893  
153 892, 893, 894  
153 893, 894, 895  
153 894, 895, 896  
153 895, 896, 897  
153 896, 897, 898  
153 897, 898, 899  
153 898, 899, 900  
153 899, 900, 901  
153 900, 901, 902  
153 901, 902, 903  
153 902, 903, 904  
153 903, 904, 905  
153 904, 905, 906  
153 905, 906, 907  
153 906, 907, 908  
153 907, 908, 909  
153 908, 909, 910  
153 909, 910, 911  
153 910, 911, 912  
153 911, 912, 913  
153 912, 913, 914  
153 913, 914, 915  
153 914, 915, 916  
153 915, 916, 917  
153 916, 917, 918  
153 917, 918, 919  
153 918, 919, 920  
153 919, 920, 921  
153 920, 921, 922  
153 921, 922, 923  
153 922, 923, 924  
153 923, 924, 925  
153 924, 925, 926  
153 925, 926, 927  
153 926, 927, 928  
153 927, 928, 929  
153 928, 929, 930  
153 929, 930, 931  
153 930, 931, 932  
153 931, 932, 933  
153 932, 933, 934  
153 933, 934, 935  
153 934, 935, 936  
153 935, 936, 937  
153 936, 937, 938  
153 937, 938, 939  
153 938, 939, 940  
153 939, 940, 941  
153 940, 941, 942  
153 941, 942, 943  
153 942, 943, 944  
153 943, 944, 945  
153 944, 945, 946  
153 945, 946, 947  
153 946, 947, 948  
153 947, 948, 949  
153 948, 949, 950  
153 949, 950, 951  
153 950, 951, 952  
153 951, 952, 953  
153 952, 953, 954  
153 953, 954, 955  
153 954, 955, 956  
153 955, 956, 957  
153 956, 957, 958  
153 957, 958, 959  
153 958, 959, 960  
153 959, 960, 961  
153 960, 961, 962  
153 961, 962, 963  
153 962, 963, 964  
153 963, 964, 965  
153 964, 965, 966  
153 965, 966, 967  
153 966, 967, 968  
153 967, 968, 969  
153 968, 969, 970  
153 969, 970, 971  
153 970, 971, 972  
153 971, 972, 973  
153 972, 973, 974  
153 973, 974, 975  
153 974, 975, 976  
153 975, 976, 977  
153 976, 977, 978  
153 977, 978, 979  
153 978, 979, 980  
153 979, 980, 981  
153 980, 981, 982  
153 981, 982, 983  
153 982, 983, 984  
153 983, 984, 985  
153 984, 985, 986  
153 985, 986, 987  
153 986, 987, 988  
153 987, 988, 989  
153 988, 989, 990  
153 989, 990, 991  
153 990, 991, 992  
153 991, 992, 993  
153 992, 993, 994  
153 993, 994, 995  
153 994, 995, 996  
153 995, 996, 997  
153 996, 997, 998  
153 997, 998, 999  
153 998, 999, 1000  
153 999, 1000, 1001  
153 1000, 1001, 1002  
153 1001, 1002, 1003  
153 1002, 1003, 1004  
153 1003, 1004, 1005  
153 1004, 1005, 1006  
153 1005, 1006, 1007  
153 1006, 1007, 1008  
153 1007, 1008, 1009  
153 1008, 1009, 1010  
153 1009, 1010, 1011  
153 1010, 1011, 1012  
153 1011, 1012, 1013  
153 1012, 1013, 1014  
153 1013, 1014, 1015  
153 1014, 1015, 1016  
153 1015, 1016, 1017  
153 1016, 1017, 1018  
153 1017, 1018, 1019  
153 1018, 1019, 1020  
153 1019, 1020, 1021  
153 1020, 1021, 1022  
153 1021, 1022, 1023  
153 1022, 1023, 1024  
153 1023, 1024, 1025  
153 1024, 1025, 1026  
153 1025, 1026, 1027  
153 1026, 1027, 1028  
153 1027, 1028, 1029  
153 1028, 1029, 1030  
153 1029, 1030, 1031  
153 1030, 1031, 1032  
153 1031, 1032, 1033  
153 1032, 1033, 1034  
153 1033, 1034, 1035  
153 1034, 1035, 1036  
153 1035, 1036, 1037  
153 1036, 1037, 1038  
153 1037, 1038, 1039  
153 1038, 1039, 1040  
153 1039, 1040, 1041  
153 1040, 1041, 1042  
153 1041, 1042, 1043  
153 1042, 1043, 1044  
153 1043, 1044, 1045  
153 1044, 1045, 1046  
153 1045, 1046, 1047  
153 1046, 1047, 1048  
153 1047, 1048, 1049  
153 1048, 1049, 1050  
153 1049, 1050, 1051  
153 1050, 1051, 1052  
153 1051, 1052, 1053  
153 1052, 1053, 1054  
153 1053, 1054, 1055  
153 1054, 1055, 1056  
153 1055, 1056, 1057  
153 1056, 1057, 1058  
153 1057, 1058, 1059  
153 1058, 1059, 1060  
153 1059, 1060, 1061  
153 1060, 1061, 1062  
153 1061, 1062, 1063  
153 1062, 1063, 1064  
153 1063, 1064, 1065  
153 1064, 1065, 1066  
153 1065, 1066, 1067  
153 1066, 1067, 1068  
153 1067, 1068, 1069  
153 1068, 1069, 1070  
153 1069, 1070, 1071  
153 1070, 1071, 1072  
153 1071, 1072, 1073  
153 1072, 1073, 1074  
153 1073, 1074, 1075  
153 1074, 1075, 1076  
153 1075, 1076, 1077  
153 1076, 1077, 1078  
153 1077, 1078, 1079  
153 1078, 1079, 1080  
153 1079, 1080, 1081  
153 1080, 1081, 1082  
153 1081, 1082, 1083  
153 1082, 1083, 1084  
153 1083, 1084, 1085  
153 1084, 1085, 1086  
153 1085, 1086, 1087  
153 1086, 1087, 1088  
153 1087, 1088, 1089  
153 1088, 1089, 1090  
153 1089, 1090, 1091  
153 1090, 1091, 1092  
153 1091, 1092, 1093  
153 1092, 1093, 1094  
153 1093, 1094, 1095  
153 1094, 1095, 1096  
153 1095, 1096, 1097  
153 1096, 1097, 1098  
153 1097, 1098, 1099  
153 1098, 1099, 1100  
153 1099, 1100, 1101  
153 1100, 1101, 1102  
153 1101, 1102, 1103  
153 1102, 1103, 1104  
153 1103, 1104, 1105  
153 1104, 1105, 1106  
153 1105, 1106, 1107  
153 1106, 1107, 1108  
153 1107, 1108, 1109  
153 1108, 1109, 1110  
153 1109, 1110, 1111  
153 1110, 1111, 1112  
153 1111, 1112, 1113  
153 1112, 1113, 1114  
153 1113, 1114, 1115  
153 1114, 1115, 1116  
153 1115, 1116, 1117  
153 1116, 1117, 1118  
153 1117, 1118, 1119  
153 1118, 1119, 1120  
153 1119, 1120, 1121  
153 1120, 1121, 1122  
153 1121, 1122, 1123  
153 1122, 1123, 1124  
153 1123, 1124, 1125  
153 1124, 1125, 1126  
153 1125, 1126, 1127  
153 1126, 1127, 1128  
153 1127, 1128, 1129  
153 1128, 1129, 1130  
153 1129, 1130, 1131  
153 1130, 1131, 1132  
153 1131, 1132, 1133  
153 1132, 1133, 1134  
153 1133, 1134, 1135  
153 1134, 1135, 1136  
153 1135, 1136, 1137  
153 1136, 1137, 1138  
153 1137, 1138, 1139  
153 1138, 1139, 1140  
153 1139, 1140, 1141  
153 1140, 1141, 1142  
153 1141, 1142, 1143  
153 1142, 1143, 1144  
153 1143, 1144, 1145  
153 1144, 1145, 1146  
153 1145, 1146, 1147  
153 1146, 1147, 1148  
153 1147, 1148, 1149  
153 1148, 1149, 1150  
153 1149, 1150, 1151  
153 1150, 1151, 1152  
153 1151, 1152, 1153  
153 1152, 1153, 1154  
153 1153, 1154, 1155  
153 1154, 1155, 1156  
153 1155, 1156, 1157  
153 1156, 1157, 1158  
153 1157, 1158, 1159  
153 1158, 1159, 1160  
153 1159, 1160, 1161  
153 1160, 1161, 1162  
153 1161, 1162, 1163  
153 1162, 1163, 1164  
153 1163, 1164, 1165  
153 1164, 1165, 1166  
153 1165, 1166, 1167  
153 1166, 1167, 1168  
153 1167, 1168, 1169  
153 1168, 1169, 1170  
153 1169, 1170, 1171  
153 1170, 1171, 1172  
153 1171, 1172, 1173  
153 1172, 1173, 1174  
153 1173, 1174, 1175  
153 1174, 1175, 1176  
153 1175, 1176, 1177  
153 1176, 1177, 1178  
153 1177, 1178, 1179  
153 1178, 1179, 1180  
153 1179, 1180, 1181  
153 1180, 1181, 1182  
153 1181, 1182, 1183  
153 1182, 1183, 1184  
153 1183, 1184, 1185  
153 1184, 1185, 1186  
153 1185, 1186, 1187  
153 1186, 1187, 1188  
153 1187, 1188, 1189  
153 1188, 1189, 1190  
153 1189, 1190, 1191  
153 1190, 1191, 1192  
153 1191, 1192, 1193  
153 1192, 1193, 1194  
153 1

# Stikordsregister

- AB 92 514  
abstrakt rykningsklausul 311  
accessoriske krav 338, 343  
accessorisk pantsætning 38, 40, 340, 511  
afdrag  
- henstand med 166, 258, 282, 501, 502, 554  
- prioritetsstilling 283, 285  
afgroder 104, 247, 250, 421  
afkald på ejerpant 271, 274  
afkald på panteret i tilbehør 299  
afviklingskreditter (VP-systemet) 621  
air condition 229  
aktie- og anpartsselskaber  
- ejerskifte 153  
aktiebrev, det negotiable 592  
almindelig omprioriteringsklausul 311  
alskyldserklæring 33, 173, 186, 210, 258, 335, 521  
alternative sikringsakter 603  
alternativ til håndpantsætning 457  
andelsboligbog 376  
- foreløbig tinglysning 378  
- fremgangsmåden ved tinglysning af rettigheder 380  
- identifikation af andelen 377  
- panterettens udstrækning 378  
- - forbedringer 379  
- - særligt tilpasset eller installeret inventar 379  
- panterettigheder og retsforfølgning 382  
- retsvirkninger af tinglysningen 382  
- - særligt om tidspunktet for retsvirkningernes indtræden 383  
- sammenstød med køber af andelen 381  
tvangssalg af andelen 383  
andelsboligsforening 365  
fordringsgaranti 494, 519  
anmeldelsesret i konkurs 62, 63, 64, 65, 68, 521  
anmelder (tinglysing) 84  
anmelderordningen 90  
anmodningsregns 61  
annuitetisk 313  
ansvarlig låbekapital 68  
ansvarsfraskrivelsesklausul 363  
ansættelsesforhold, tilbageholdare 470  
apoteker 391, 430  
arbejdskonto 644  
arrest 327, 328  
Assistenshus, Det Kongelige 54  
automatisk oprykning 270, 415, 446  
- automatisk opstående krav 340  
automatisk pant (VP-systemet) 620  
autoriseret anmelder 90  
  
basisaftale (factoring) 551  
BBR 377  
beboelsesejendomme 225, 228  
bedst mulig prioritet  
- fondsaktiver 657  
- panteret i fast ejendom 194  
- panteret i fordringer 500  
- udtag 268  
beliggenhedsgoodwill 350  
belåningsværdi  
- ejerpantebreve 188  
- fordringspant 579  
beplantninger 230  
beskrivelse af pantet 101-112  
bestanddele af fast ejendom 223  
bestemt fast ejendom 30, 85, 194, 222, 284  
besætning 238, 247, 424  
besættelse af ejerpant 276  
betalingsforbehold (VP-systemet) 620, 623  
betalingslegitimation 41, 47, 503, 553  
betalingsmåde 136, 139, 386  
betalingssted 139  
betalingstid 146, 386, 517  
betingede erhvervelser 111, 504

- tinglyst skade 138, 263
- tilfældet 140
- påløgen 154-173
- bekræftelseskrav
- hvilke korretojer 353
- hvilke rettigheder 356
- udvirkninger af tinglysing 359-367
- kreditor- og omsætningsbeskyttelse 359
- tids punktet for retsvirkningernes indtræden 370
- hindrende underrening 484
- "SolidXlans" 194
- bonus 41
- braklegning 243
- brandforsikring 45
- brudt prioritet 265, 433
- brugeligt punkt 167, 215
- brugsmødel 425
- byggebane 514
- byggebaneaftale 515
- byggebaneejerpantebrev 510
- byggeblostransporter 516
- bygge-fritransporter 513
- bygherre 513
- blyning 30, 225
- bygninger på lejet grund 31, 195, 220
- campingvogn 246, 355, 356, 422
- Centralregisteret for Motorkøretøjer 356, 389
- checks 140
- clausula cessatoria 138
- clearingcentral 621, 624
- collateral direktivet 658
- compliance certificates 611
- condicatio indebitu (factoring) 567
- constitutum possessorium 26
- covenants (finansielle) 611
- cross default-klausul 165
- cut off-klausul 563
- dagbog 81, 93, 363
- dambrug 248, 494
- debitoriskifte
  - fast ejendom 159
  - læsse 443
- dematerialiserede værdipapirer; se fondsaktiver

- denotation 21, 25, 26, 41, 74, 111, 112
- flere skyldnere 49
- indbrud 539
- sekunder handelspunkt 543, 602
- simple fordringer 21, 467
- deponeering 173, 493
- depositum, pantsamt 24, 395, 397
- depot, rådgivningsweise 597, 604, 605
- depotindhold, udløsende 503
- endeligt henvende (TL § 37) 241
- detentionsretten 21, 461
- digital tinglysing; se tinglysing
- dividende krav; se anmedelse rækkefølge
- domænenavn 425
- driftsinventar og driftsumær
  - TL § 37 238
  - TL § 47 b, stk. 2 347
  - virksomhedspligt 422
- driftsomstigning 254
- dædsbokofte 127, 457
- ecb-baseret tinglysing; se tinglysing
- efterstillede fordringer 62
- eftertransport 522
- ejendomsforbehold
  - faktoringsarrangementer
  - i forhold til TL § 37 257
  - i forhold til TL § 38 273
  - i motorkøretøjer 357
- ejerlovens vedtægter 210
- ejerlejlighed 225
- ejerpant 49, 282
- ejerpantebrev
  - alskyldnerklæring 33
  - begreb 173
  - formular 178
  - forelæbne 177
  - stemponsætning 186, 187, 188
  - negotiabilitet 117
  - opkrævningsklausul 264
  - overdragelse af 183
  - påkrav om betaling 143
  - renter 292
  - uden personlig grådsværdi 33
  - udleg 175
  - underliggende skyldloshold 31, 36, 59, 124, 145, 173, 179, 188, 190
- ejerskifte

## Stikordsregister

- aktieselskaber 153
- andelsforening 156
- anpartsselskab 153
- interessentskab 154
- sameje 155
- uskifstet bo 153
- cjerskifteafdrag 155, 144
- cjerskiftegebyr 151, 320
- ekspropriation 43, 49, 152, 244, 274
- ekstinktion

  - indsigelser 115, 115, 117, 614
  - rettigheder 115, 116, 117, 614

- endelig prøvelse (VP-systemet) 637
- enhedsprincip 222
- entreprenormateriel 245
- entrepri sesum 479
- erhvervscjendom 29, 252, 428
- erstatningskrav

  - mod anmelder 91
  - mod Statskassen 91
  - mod værdipapircentral 662

- erstatningsydelse, panteret i 48
- eurolån 201, 204, 314
- eventualforpligtelser 337, 547
- factoring 551-570

  - basisaftale 551
  - factoringaftalens ophør 573

    - - factors ophævelse 574
    - - factors opsigelse 573
    - - factors ret til erstatning 576
    - - virksomhedens opsigelse mv. 577

  - forholdet mellem factor og virksomheden

    - - finansiering 554
    - - inkasso 553
    - - omfanget af factors panteret 557
    - - sikringskonto 555

  - forholdet mellem fakturaskyldner og factoringelskabet

    - - cut off-klausuler 563
    - - indsigelser og modkrav 562
    - - passivitet 565
    - - tilbagebetalingskrav 567

  - kturabelåningsgrundlag 554
  - resorøgelse 45
  - sering af pantegelden 192
  - tive fakturaer 566
  - hanstilsynet 295, 315, 622, 635

- fleste pantes, panthavers fyldesgrænse 57
- flere skyldnere, dokumentation til 493
- FlexGaranti 198
- FlexLån 198
- Floating Charge 104
- flydende kapital 243
- flydende pant 104, 191, 198
- fondsaktiver

  - begrænsede rettigheder over 622
  - flere ejere 623
  - prioritetsstilling 620, 632
  - registreringsproceduren 624
  - salg af 622
  - tidsdelse af 622

- fondshørveksler 189
- fondsmæglerselskab 624
- forbirykning 265, 328
- fordelingsarrangement 495
- fordringer

  - foodsaktiver 619-664
  - negotiable 587-617
  - simple 479-577
  - fordringspant 578-589

- foreløbig rente 198
- foreløbig tinglysing 29, 194, 378
- forfaldsklausuler 137, 516
- forfaldstid 141, 145
- forhalingarerter 139, 288, 297
- forhandlergrundsatningen 364, 365, 365
- forhåndslån 518, 519
- formkrav 28, 79, 89, 450
- formulartvang 28, 178
- formålsændring 261
- forpagtningsafgifter 511
- forringelse af pantet 137, 148, 206, 632
- forsendelsesrisiko 141
- forsikring 44, 47, 121, 136, 150
- fornedelse 55, 99, 122, 126, 213, 290, 373, 290, 373, 384, 446, 476
- fremmed valuta 201, 301, 639
- frempantsætning 113, 119, 186, 414, 455, 522, 582, 636
- fremtidige erhvervelser, pant i 133, 392, 404, 504
- fraktier 42, 622, 630
- fric kapitalbevægelser 201
- frigivelsesstid 145, 445, 576
- frugter af pantet 35, 40, 427, 485, 598, 631

- mæglerordningen 88, 99  
 mælde - cirkulære 160  
 mælde 619  
 mælde 510  
 mælde, tilbageholdsret 463  
 mældepunkt 104  
 mærket 248  
 mærkpant 103, 391, 397  
 mærketo 140  
 med inkassosikr. 554  
 medvirk. påtæret i 238, 242, 395, 413,  
 425  
 medvirk. 241  
 medvirkning (VP-systemet) 623  
 medvirkningserklæring 151, 158,  
 463  
 medlems 104, 238, 249  
 halvfabrikat 104, 247, 392  
 halvårsprodukter 425  
 hækvarme 37, 243  
 hæstland  
 - aString 166, 258, 282, 283, 285, 323,  
 501, 502  
 - faktoringforhold 565  
 - mæller 286, 278, 289  
 hæstadspræm 325  
 hobbylandbrug 254  
 hovedentreprenør 513  
 hovedtransport 520  
 husholdningsmaskiner 224, 230, 379  
 huseeti 248  
 hostpant 250, 391  
 hukopantumtning  
 - lænare 23, 29, 40, 54, 347, 449  
 - oprykningssret 454  
 - rådighedsberøvelse 450  
 - separatiststilling 448, 457  
 - tvangsréalisation 455  
 - negotiable dokumenter 597  
 bløde hvidvarer 231, 347, 379  
 identifikationsbevis 102, 106, 110, 388,  
 453, 499, 595  
 ihændehavelse 24, 71, 107, 116, 207,  
 333, 587, 597  
 ikke-matrikulerede arealer 109  
 indbrudspræmt 354, 358, 367, 416  
 indbrudstransport 540  
 indekspant 124, 303, 322  
 indeksreguleret ejerpant 322  
 individualisering 101-112  
 - andel i andelsboligforening 377  
 - bilbog 353  
 - fast ejendom 109  
 - fondaktivter 633  
 - simple fordringer 498  
 - lesore 368  
 - negotiable 595  
 - virksomhedspant 405  
 indsigeiser, fortabelse af 61, 91, 114,  
 115, 614  
 indsigeiser og modkrav 502  
 indtrædelsesregles 61  
 indtægter af pantet  
 - fast ejendom 36  
 - fordringer 41  
 - lesore 39, 40  
 inkassofuldmagt 484, 485, 486, 526  
 inkassoomkostninger 485, 486, 500, 526  
 inkassovirksomhed 554  
 interessentskab  
 - ejerskifte 154  
 invalidebil 357  
 jus tollendi 221  
 kaskoforsikring 136  
 kaution, primær panthavers kreditudvi-  
 delse 454  
 komfur 231  
 koncernforhold, denuntiation 494  
 kondemnering 149  
 konfusion 130  
 konkurs  
 - forfaldsgrund 167  
 - omstødelse i 70, 121, 330, 469, 508,  
 557, 593, 648  
 konnekse modkrav 503  
 konneksitet, tilbageholdsret 469  
 konnosissement 453, 587  
 konsignation 365, 412, 420  
 kontantværdi 317  
 kontoførende institut 621, 623, 626, 627,  
 621, 637, 663  
 kontorinventar 241

## Stikordregister

- konvertering af faste lån 307, 313
- kreditorbeskyttelse (begreb) 67
- kreditudvidelse
  - byggeriforhold 530
  - ejerpantebreve 176, 337, 339, 343, 454
- kunnefryser 227
- kundemeddelelse 627, 638, 639
- kurstab 69, 144, 198
- koleskab 231
- køretøjsregisteret 356, 369, 389, 422, 425, 430
- landejendomme 104, 216, 228, 243, 247, 252
- leasing 28, 223, 225, 233, 236, 356, 358, 458
- legitimation 41, 43, 45, 47, 72, 85, 362, 481, 487, 502, 527, 533, 587, 589
- legitimationsvirkning (VP-systemet) 623
- leje- og forpagtningsafgift 40, 511
- leveringsrettigheder 241
- livsforsikringspolice 587
- lovbestemt pant 21, 194, 621
- luftfartøjer 352, 431
- lobedage 138, 289
- lonregulerende pristal 196
- losere
  - begreb 348
  - håndpansætning 449-457
  - pantebrøve i 386
  - tilbehør til fast ejendom 219, 233
  - tilbehør til landejendom 244
- losorejerpantebrøv 448
- losorepantebrøv, se pantebrøve i losore
- losoreskadesløsbrev 448
- lån af offentlige midler 303, 305, 309
- maksimeret kreditloft 557
- maksimering af pantgelden 171, 196, 203, 450
- markvandingsanligg 230
- maskinstation 241
- materialeleverandør 496
- materielt beskrivelseskrav 105
- matrikel 30, 84, 109
- meddelelse, se denuntiation
- nellemfinansiering 514
- nøgelfinansiering 556
- inkfarm 248
- mix-lån 313
- omdokumenteret prioriteringsvirkning 361
- medregning 114, 301, 303, 362, 389, 613, 615, 660
- morarenter 32, 143
- motorkøretøjer 383-442
- muversele 575
- melkekvote 143, 242, 419
- melkekølenlig 228
- mobellån 26
- nationalbankens diskonto 197
- navneaktier 506
- nedlyning 276, 613
- negativvirkning 494, 532, 579
- negligeringsret 338, 421, 527
- negotiable dokumenter 587-617
- negotiable fordringer, se fordringer
- negotialibilitetsvirkninger 179, 558
- negotiorum gestio 466
- netting 660
- nominée-ordning 621
- notering af ejerpant 274
- noteringsakrivelse 539
- nødvendig gældsvidelse 343
- nøglepant 430, 601
- omhytningslære 447, 549, 652
- omprioritering 261, 268, 272, 289, 311
- omprioriteringsklausul 311
- omstødelse 72, 121, 330, 469, 504, 557, 593, 648
- omsætningsaktiver (virksomheds-pant) 392
- omsætningsbeskyttelse (begreb) 67
- oprindeligt trepartsforhold 572
- oprykning efter nedrykning 310, 340, 343
- oprykningsret
  - fast ejendom 278, 322
  - fordringer 549
  - losere 446, 454
- opsigelse af pantebrøv 280
- opsigelsesvilkår, ændring af 163
- opskrivningsklausul 294
- option 619
- opvaskemaskine 231
- overdragelighed 113
- overdragelse af panteretten 113-120
  - cje eller sikkerhed 26

- fast ejendom 138
- betalingsfrist 139
- forudsætning 139
- formulartvang 138-147
- henstand 135
- afdrag 166, 285
- renter 286-297
- ordinarie 170
- påkvar 145
- rentesforhøjelse 298
- tvangssuktionsklausul 161, 172, 160, 298
- pantebreve i losseve
- betalingspligt 377
- driftsventilar og materiel 422
- goodwill 349, 350, 351
- individualisering 101-112
- opfør 448
- oprykning 446
- rentetilskrivning 446
- sekundær underpantsætning 360, 416
- tinglysningen 385
- tvangsfuldbyrdelse 448
- pantebreve i motorværetojer, se bilbogen
- pantebreve i virksomhedspant 397
- pantebrevsudlæg 193, 291, 331
- panteret i flere aktiver 57
- panteretlige accessorer 38, 123, 192, 337, 343, 350, 394, 413, 415, 558, 560, 583
- panterettens placering
- bedst mulig prioritet 194, 263, 268, 324, 500, 657
- brudte prioriteter 265, 433, 434
- forbrykning 265, 328
- refleksoprykning 266
- rykningsklausuler 272, 302, 308, 308, 310
- panthaveraskald 259, 260
- panthaverdeklaration 45, 512
- passivitet 123, 125, 144, 160, 213, 339, 362, 363, 504, 539, 542, 565
- patent- og varemærker 349
- pauselån 202, 206, 267, 281, 314
- pengeinstitut, indbetaling til 373

- pengeinstitutten 175
- pensionekassen 317, 318
- personhøg, se tinglysing
- personlig hæftelse 54, 111, 139
- pigi-box 226
- pladesystem 271, 279
- postvesenet, indbetaling til 140
- prioritetsstilling, se pantsætning
- projekteringsrate 315
- proklaama 127
- praklusion 127
- påkvar
- ikke ved ejerpantebreve 145
- ikke ved ejerskifteaftragt 144
- påkvaraftragt 142, 143, 144
- påkvarugebyr 143, 144, 288
- påvisningsret 36
- spå ejerens bekostning 231, 234, 239, 231, 234, 352
- rammeaftale (factoring) 491, 509, 511
- ramme pantebreve 182
- realkreditinstitutter 182, 197, 204
- realkreditov 267, 313
- refinansieringsklausul 326
- refleksoprykning 266
- regelmæssig udskillelse 71, 255, 306, 417
- registrering af rettigheder over finansielle værdier
- - avisning 626
- - anmærkning 626, 633
- - endelig prøvise 622, 623, 637
- - forelæg 627
- - frist 627
- - indskrivning 620
- - kundemeddelelse 627
- - ombytning 630, 639, 643
- - oprykning 651
- - pantefordringens prioritet 656
- - pantefordringens størrelse 656
- - rykningsstigning 655
- - udstedselse 620, 622
- regres
- - mellem flere tredjemandspartnere 61
- - tredjemandspantsætters 60
- rektaklausul 114, 118, 617
- relaksation 49, 177, 274, 437
- remburs 337, 497

## Sikringsregister

- RenteDyk 204  
rentor  
- begreb 297  
- efterstillelse 68, 472  
- ejerpantebreve 297  
- forældelse 290, 293  
- hensigts 286  
- skadeslesbreve 292  
- variable 197, 299  
- renteforhøjelse 298, 306  
- udtag 298  
RenteMax 198  
rentetilpassning 198, 199, 200  
rentes rente 288  
reservedele (TL § 37) 242  
respektklausul 302, 304, 447, 557  
retsanmærkning, se tinglyning  
retsmisbrug 573  
retspant 22, 38, 194, 268, 291, 327  
rettigheder, fortabelse af 115, 588  
rullegitter 230  
rullende materiel 245, 355  
rykker- og inkassogebyr 288  
rykningsklausul 302  
rykningspåtegning (TL § 15 a) 319  
råvarer 392, 399, 417, 421
- sale and lease back 27, 254, 258  
salg- eller sikkerhedsstillelse 23, 593  
salgsprovenu (VP-systemet) 630, 647  
sameje 86, 154  
samledepot 111, 622, 635  
SDO/SDOR-lån 156, 171, 198, 204, 205,  
216, 303, 320, 519  
separatiststilling 51, 63, 73, 189, 357,  
448, 457, 472, 511, 584, 622  
serielån 313  
sideordnet prioritet 87, 176, 192, 264,  
534  
sikringsakt  
- begreb 21  
- funktioner 71, 480, 482, 483  
sikringskonto (factoring) 554  
simple fordringer, pantsætning af  
- demuntiation  
- - adressat 493  
- - afsender 489  
- - indhold 487  
- - sekundær transport 524  
- flere transporthavere 530  
- - kreditudvalde 538  
- - oplysningsret 548  
- forholdet mellem skyldner og ethver-  
ver 562  
- - indsigelser og modkrav 562  
- - overdragernes legitimation 562  
- Fremtidige fordringer 504  
- panteholdets forløb 500  
- - pantehavermis dispositioner 501  
- - pantsætterens dispositioner 502  
- tinglyning som alternativ sikrings-  
akt 511  
- tvangsrrealisation 510  
sine lessone prioris status 221  
skadeslesbreve  
- begreb 183  
- forbud mod overdragelse af 414  
- forældelse 124  
- ombytning 273  
- overdragelse af 191  
- udtag på grundlag af 210  
- virksomhedspant 414  
skibe, panteret i 351  
skibsregisteret 212  
skovbrug 248  
skyggeprioritet 54, 202, 306  
skyldnerskifte 155, 160, 494  
skævprioritering 222, 259  
slutafregning (VP-systemet) 658  
snedkerrate 515  
sokkelrate 515  
solidarisk haftelse 57, 61, 65, 154, 202,  
306, 423, 493  
spaltning  
- ejerskifte 160  
sparekasselån 305  
specialejendomme 223, 226  
specialitetsprincip 469  
spillerkontrakter, pant i 350  
standardtilbehør (TL § 38) 225, 227,  
228, 234  
stemmeret 42  
storkunder 624  
straksrealisation (VP-systemet) 660, 664  
stærke indsigelser 116, 589, 593, 614,  
663  
stilende lån 315  
subrogation 404

- nesessive prioriteter 226
- nyttegæter 42, 244, 427, 512, 628, 630, 647
- nyske indsigelse 116, 589, 651
- nyttigt 619
- nyttige indstribet breve 170, 261
- nyttige selskabssvilkår 147, 199
- nyttige sikkerhedsarrangementer 438
- nyttige dækkelte obligationer 204
- nyttige retsgrundlag 55
- oggrate 515
- tegningsretigheder 631
- temporært ejerpant 275
- terminskonto 166
- tilbogebetalingskrav, fakturaskyld-
- ners 169
- tilbageholdssret
- - aftalt 462
- - besiddelsen 467
- - forfalstid 465
- - grunden for tilbageholdssret 463
- - konsekvenser 469
- - negotiorum gestio 466
- - omfang 464
- - ophør 476
- - prioritetsstilling 472
- - stakunder 467
- - sikkerhedsstillelse 476
- - specialitetsprincip 469
- «Tilpassningellinje» 198
- tiltrædelse af pantet 439, 584
- tilvalgstøren 221, 430
- Tingbladet 96
- tingbog, se tinglysnings
- tinglig sikkerhed (begreb) 22, 67
- tinglysning
- - abonnementsordning 96, 284
- - alynsning 97
- - afvisning 103
- - anmelder 90
- - anmelderordning 90
- - andelsboligbog 96
- - bilbog 96, 354
- - dagbog 81
- - ebb-baseret 77
- - ejendomsblad 86, 193
- - sikkerhedskrav 197
- - foreløbig 29, 194, 378
- formularvægt 21
- frøtagelse for 21
- fuldmagtsoftdeling 49
- genpar 43, 294
- historisk regnear 78
- hæftesekuristik 46
- maksimeret dekningsramme 195
- matrikel 101, 109, 192, 195
- personbog 352
- reaktivtliggynsing 370
- retsamarkering 263
- Tingblader 96
- Tingbogen 96
- tinglysningsafgh 45, 105, 177
- tingbogspersonat 41, 174
- tinglysningsmotor 43, 93
- tinglysningsretten 43, 93
- udlejelse 97
- umatrikulerede ansæder 109, 192
- vitterlighedsvidde 49
- tingsforsikring 44
- tingsindbegreb 161, 348, 391, 394
- traktorer 21, 253, 303, 339, 413, 473
- transbeneficium 232, 375
- transformatorstation 224
- tredjemandsløfte 159
- tredjemanns gæld, sikkerhedsret
- for 22, 53, 592
- tvangsauktionsklassul 161, 294
- tvangsfaldbyrdesklausul 25, 294
- tyverialarm 229, 385
- tømreret 515
- terretumbler 231
  
- udlandscentral (VP-systemet) 624
- udleg
- - forbrykning 265
- - forfaltsgrund 166
- - fortindestilling ved virksomheds-
- pant 437
- - forældelse 122
- - i andele i boligforeninger 337, 394
- - i fast ejendom 126
- - i goodwill 351
- - i løsere 408
- - i tilbehør til fast ejendom 298
- - omstændelse af 311
- - oprykning 328
- - rentefrielse 296

## *Stikordsregister*

- umiddelbart 54, 209, 213, 436, 448
- udmugningaanleg 228
- udskillelse ifølge regelmæssig drift 252, 416
- udskydelsesret (factoring) 555
- udsættelse fra tinglysning 97
- udstillingshus 227
- udsugningsanleg 229
- udtagning fra sikkerhedsdepot 451, 605
- udtænkninger og salgsprovenuer (VP-sytemet) 630
- ufyldestgjort panthaver 162, 298
- umatrikulerede arealer 109, 195
- umiddelbart udlag 45, 209
- underentrepreneur 513
- underretning, se demintiation
- uopsigelighed, ændring af vilkår om 298
- uskiftet bo
  - ejerskifte 153
- uvedkommende transporter 516, 536
- valutaændringsklausul 201
- vanregt af pantet 154, 252
- varelager 104, 238, 243, 247, 391, 418, 424, 430, 437, 475, 579
- varemærke, pantsætning af 413, 425
- variabel rente 289, 299
- varmebidrag 37
- vaskemaskine 231
- vedkommende transporter 527, 536
- vedtægtsmæssigt solidarisk ansvar 202
- veksler 34, 210, 335
- ventilafstørprincippet 291
- ventilationsanleg 229
- videretransport 522
- viljesbestemt pant 21, 24, 104, 242, 334, 343, 429
- vindmølle 31, 223, 226, 348
- virksomhedspant
  - brudte prioriteter 433
  - forbud mod overdragelse af skadeslovsbrev 414
  - fortinoret for udlag 422
  - hæftelse for omkostninger 422
  - indehaveren af den pantsættende virksomhed 402
  - nærtstående 403
  - sikringsskatten 407
  - surrogater og frugter 427
  - tilhæftelse af pantet 437
  - udskillelse ifølge regelmæssig drift 416
- vitterlighedsplættning 69
- værdipapircentral 479, 619, 620, 621
- warrants 632
- øglefæller 236
- ændringssret (entreprise) 527
- ørredbestand 248, 424

