Bent Iversen
Lars Hedegaard Kristensen
Lars Henrik Gam Madsen

Panteret

5. udgave

KARNOV
GROUP

Bent Iversen, Lars Hedegaard Kristensen & Lars Henrik Gam Madsen
Panteret
5. udgave/1. oplag
© Karnov Group Denmark A/S, København 2015

ISBN 978-87-619-3716-2

Omslag: Axel Sorland, Ljungbyhed
Sats 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, løsøre og fordringer kan udgøre grundlaget for tinglig sikring af særskilte rettigheder i form af panterettigheder i og retsforfølgning 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

Panteretten 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

Panteretten og det personlige gældsansvar 4
1. Panteret for egen gæld 4
   1.1 Panteret i en enkelt genstand 4
   1.2 Panteret i mere end én genstand 4
2. Panteret for tredjemands gæld 4
   2.1 Hæftelsens omfang 4
   2.2 Tredjemandspantsætterens regres 4
      2.2.1 Mod hovedskyldneren 4

2.2.2 Indbyrdes regres mellem flere tredjemandspantsættere 61
3. Dividendekrav i forbindelse med pantsætterens konkurs 62
3.1 Pant for egen gæld 62
3.2 Pant stillet af tredjemand 63

Kapitel 3
Tinglig sikkerhed. Kreditorbeskyttelse. Omsætningsbeskyttelse 67
1. Tinglysningssystemet 73
1.1 Sikringsakt 73
1.2 Edb-mæssig registrering 77
1.3 Digital tinglysning 78
1.4 Centrale elementer i den digitale tinglysning (»arkitekturen«) 81
1.4.1 Tinglysningsretten 81
1.4.2 Digitalt dokument og digital signatur 81
1.4.3 Ekstern og intern portal 82
1.4.4 Det digitale dokument 84
1.4.5 Tingbogslegitimation mv. 85
1.4.5.1 TL § 10, stk. 1 85
1.4.5.2 Fuldmagts- og anmelderordning 88
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 96
1.4.9 Aflysning og udslettelse af pantebreve 97
2. Overgangsregler? 98
3. Sikringsaktens betydning i forholdet mellem panthaver og pantsætter 99

Kapitel 4
Beskrivelse af pantet 101
Individualisering og identifikation 101
1. Underpantsætning af løsøre 103
1.1 Forbud mod generalpant og panteret i tingsindbegreb 103
1.2 Særlige krav til beskrivelsen 105
2. Håndpantsætning af løsøre 107
3. Pantsætning af fast ejendom 109
4. Panteret i fordringer 110

Kapitel 5
Overdragelse af panteretten . . . . . .
1. Overdragelse af negotiable pantebreve . . . . . .
2. Overdragelse af simple pantebreve . . . . . .
3. Håndpanteret i løsøre . . . . . .

Kapitel 6
Panterettens ophør . . . . . .
1. Ophør som følge af opfyldelse af den personlige fordring. . . .
2. Ophør af panteretten uden opfyldelse af den sikrede fordring .
   2.1 Forældelse . . . . . .
      2.1.1 Panteret og udlæg i fast ejendom. . . . . .
      2.1.2 Underpanteret i løsøre . . . . . .
      2.1.3 Håndpanteret i løsøre og fordringer . . . . . .
   2.2 Præklusion. . . . . .
   2.3 Øvrige tilfælde . . . . . .
      2.3.1 Tinglysningslovens § 20 . . . . . .
      2.3.2 Konfusion. . . . . .

Panteret i fast ejendom

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

2.2.2 Når pantegælden kan kræves indfriet – TL § 39, stk. 2 ... 159
3. Retsstillingen ved tvangsauktion ... 161
4. Konkurs og øvrige insolvenstilfælde ... 165

Kapitel 8
Pantebreve i fast ejendom ... 169
1. De forskellige pantebrevsformer ... 170
1.1 Ordinære pantebreve ... 170
1.2 Ejerpantebreve og skadesløsbreve ... 170
1.2.1 Ejerpantebreve ... 172
1.2.2 Skadesløsbreve ... 183
1.2.3 Ligheder og forskelle mellem skadesløsbrevet og ejerpantebrevet ... 183
2. Særligt om overdragelse af ejerpantebreve og skadesløsbreve ... 184
2.1 Overdragelse af ejerpantebreve ... 185
2.1.1 Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet ... 185
2.1.2 Overdragelse af underpanteretten alene ... 187
2.2 Overdragelse af skadesløsbreve ... 191
2.2.1 Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadesløsbrevet ... 191
2.2.2 Overdragelse af skadesløsbrevets 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 ... 192
3.2 Fiksering eller maksimering ... 196
3.3 Særlige lån ... 204
3.4 Afslutning af tinglysningsproceduren ... 206
4. Overgangsregler for pantebreve ... 207
5. Pantebreve i fast ejendom som udlægsfundament ... 209
6. Brugeligt pant ... 215

Kapitel 9
Panteret i tilbehør og bestanddele. Tinglysningslovens §§ 37 og 38 ... 219
1. TL § 38 ... 224
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

2. TL § 37 238
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 høstpant 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. 3 278
1.2.1 Forhåndsaftale om oprykning 278
1.2.2 Efterfølgende aftale om oprykning 28
1.2.3 Oprykningsrettens beskyttelse 28
1.3 Øvrige begrænsninger af hensyn til sideordnede og efterstående prioriteter 28
1.3.1 Henstand med rente 28
1.3.2 TL § 40, stk. 5 29
1.3.3 TL § 40, stk. 6 30
1.3.4 TL § 40, stk. 7 30
2. Respekt- og rykningsklausuler mv. 30
2.1 TL § 41 30
2.1.1 TL § 41, stk. 1 30
2.1.2 TL § 41, stk. 2 30
2.1.3 TL § 41, stk. 3 30
2.1.4 Virkningen af undladt indhentelse af samtykke .. 30
2.2 Rykningsklausuler i øvrigt 30
2.2.1 Forinden der gøres brug af rykningsklausulen ... 3
2.2.2 Efter ophør af det forud prioriterede pantebrev .. 3
2.2.2.1 Individuel klausul 3
2.2.2.2 Abstrakt klausul 3
2.3 Fortolkningen af rykning- og omprioriteringsklausuler 3
2.4 TL § 15 a 3

3. Indekspanterettigheder 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. Kreditorforfølgning 326
4.1 Udlæg 328
4.2 Arrest 330
4.3 Universalforfølgning (konkurs mv.) 332
5. Særlige spørgsmål i forbindelse med udnyttelse af ledige pladser inden for rammerne af et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev 332
5.1 Aftaler om besættelse af ledige pladser 333
5.1.1 TL § 1 a. Sikringsakter 334
5.1.2 Indbrudspant 337
5.1.3 Fortrinsstilling for accessoriske krav 341
5.2 Retsforfølgning mod den faste ejendom

Panteret i løsøre mv.

Kapitel 11

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 Tinglysningsmåden 369
2.5.4 Hvornår er et dokument tinglyst? 370
2.6 Overdragelse eller anden overførsel 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. Pantsætning af og retsforfølgning mod andele i andelsboligforeninger 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 Pantsætning 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 Pantsætning 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 tinglige 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

4.2.2.8 Fortrinsret for udlæg. TL § 47 c, stk. 5 ... 432
4.2.2.9 Negativerklæring ... 434
4.2.3 Virksomhedspanthaverens retsforfølgning mv. ... 436
4.2.3.1 Individualforfølgning ... 436
4.2.3.2 Universalforfølgning mv. ... 440
4.2.3.3 Hæftelse for omkostninger ved konkursbehandlingen ... 442
5. Særlige spørgsmål ... 443
5.1 Ejerskifte ... 443
5.2 Pantsætterens dispositioner ... 444
5.3 Retsforfølgning mod pantet ... 445
5.4 Oprykningsret og rentetilskrivning ... 446
5.5 Panthaverens dispositioner ... 448
6. Panterettens ophør ... 448
6.1 Pantsætterens opfyldelse af pantekravet ... 448
6.2 Tvangsmæssig gennemførelse af pantekravet ... 448
6.3 Panterettens ophør uden fyldestgørelse ... 449
7. Håndpantsætning af løsøre ... 449
7.1 Stiftelse af håndpanteret ... 450
7.2 Sikringsakten ... 450
7.3 Retlige dispositioner over det pantsatte ... 453
7.3.1 Pantsætterens dispositioner og retsforfølgning mod det pantsatte ... 453
7.3.2 Oprykningsret ... 454
7.3.3 Panthaverens dispositioner ... 455
7.4 Panterettens ophør ... 455
8. Alternativ til håndpantsætning ... 457

Tilbageholdsret

Kapitel 12

Tilbageholdsret ... 461
1. Genstanden for tilbageholdsret ... 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

Panteret i simple fordringer 479
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 rådighedsbegrænsende 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

536
2.10.4 Ekstinktion 538
2.11 Den primære transporthavers kreditudvidelse 538
2.11.1 Problemstilling 539
2.11.2 Erklæringen om den primære transport 539
2.11.3 Erklæringen om den sekundære transport 540
2.11.4 Særlige krav til meddelelsen om indbrudstransport
2.11.5 Aftaler mellem den primære og den sekundære transporthaver 541
2.11.6 Deklaratorisk regel om kreditudvidelsesproblemet 545
2.11.7 Andre kreditudvidelsestilfælde 546
2.12 Oprykningsret 549
3. Factoring 551
3.1 Indledning 551
3.2 Forholdet mellem factor og virksomheden 553
3.2.1 Inkasso 553
3.2.2 Finansiering 554
3.2.2.1 Sikringskonto 555
3.2.2.2 Arrangementer uden sikringskonto 557
3.3 Omfanget af factors panteret 558
3.4 Forholdet mellem fakturaskyldneren og factoringselskabet 562
3.4.1 Indsigelser og modkrav fra virksomhedens side. U 1994.307 V 562
3.4.2 Cut off-klausuler 563
3.4.3 Passivitet 565
3.4.4 Fakturaskyldnerens tilbagebetalingskrav 567
3.5 Factoringaftalens ophør. Erstatning 573
3.5.1 Factoringselskabets opsigelse 573
3.5.2 Factoringselskabets 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 gældsbrevsloven 579
4.3 Parterne i en aftale om fordringspant 580
4.4 Skadesløsbrev. Sikringsakt 581
4.5 Fordringer, der kan pantsættes som led i fordringspant 583
4.6 Prioritetskonflikter 583
4.7 Panthavers tiltrædelse af pantet 584

4.8 Centrale forskelle mellem fordringspantsætning og virksomhedspant ... 584

Kapitel 14

Panteret i negotiable dokumenter ... 587
1. Indledning ... 587
2. Oversigt over negotiabilitetsvirkningerne ... 588
3. Negotiable gældsbreve ... 590
4. Negotiable aktier ... 592
5. Overdragelse til eje 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

Panteret i fondsaktiver ... 619
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 indestående ... 629
   3.3 Udtrækninger og salgsprovenuer (panteretlige surrogater) ... 630

3.4 Renter og udbytter (panteretlige 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 pantesikrede fordrings størrelse 656
6. Aftaler om finansiel sikkerhedsstillelse 658
7. Erstatning for fejl mv. 662
8. Realisation af det pantsatte 663

Forkortelser 665
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 FORDRINGSPANT) 685

Domme og kendelser 687
Lovregister 693
Stikordsregister 704

Almindelig del

*Kapitel 1**

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 aftaleerhververe. 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 misligholder pantefordringen – forud for størsteparten af pantsætterens øvrige kreditorer kan søge fyldestgørelse 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 (ejendomsskatter mv.) dels er fritaget for tinglysning, dels – i forening med særlig hjemmel i særlovgivningen – hviler som fortrinsberettigede hæftelser på

* 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 henvist til de dele af fremstillingen, hvor disse begreber mv. er gengivet. For forståelsen af begreber som »sikringsakt« og »pantebreve« vil navnlig bemærkningerne i henholdsvis kapitel 3 og kapitel 8 være relevante.

den faste ejendom.[1] Fra løsøreområdet kendes f.eks. kommissionslovens §§ 31-32, jf. handelsagentlovens § 7, hvorefter en kommissionær (handelsagent) for sine krav mod kommittenten (agenturgiveren) 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 retsforfølgning, 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 universalforfølgende kreditorer, dvs. udlægshavere og konkurskreditorer. Begreberne kreditorbeskyttelse og omsætningsbeskyttelse, dvs. beskyttelsen og dermed forrinsretten 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 blancolån, med.

Hvis sikkerheden er stillet af skyldneren selv, foreligger der *pant for egen gæld*, hvorimod *pant for tredjemands gæld* dækker over tilfælde, hvor sikkerheden (pantet) tilhører en anden end skyldneren. Panteret for tredjemands gæld har flere lighedspunkter med kaution.

---

1. Justitsministeren kan i medfør af TL § 2, stk. 1, fastsætte regler om, at rettigheder, der i lovgivningen har gyldighed efter § 1 uden tinglysning, og som fremgår af et almindeligt tilgængeligt offentligt register, herunder f.eks. lokalplaner, byggelinjer mv., ikke kan tinglyses. I visse tilfælde har lovgivningen hidtil påbudt, at sådanne foranstaltninger tinglyses på de berørte ejendomme. Tinglysningen har i disse tilfælde udelukkende tjent et oplysende formål, idet de typisk har skullet respekteres af enhver, når de var offentligt bekendtgjort. Henvisningerne i dette 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 tinglysning, se herom nedenfor i kapitel 3.

En panteret indebærer en begrænsning i pantsætterens adgang til at råde over det pantsatte aktiv. Dette viser sig klarest, når den prioritetsskabende sikringsakt består i, at panteobjektet 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 aftaleerhververe 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 (retentionsretten) og detentionsretten.

Tilbageholdsretten er en ret til for en person, der fysisk har en løsøregenstand 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 udøve 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 udøver 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 løsørekøbelov) 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 »pant« eller »sikkerhed«, eller – ved overdragelse af fordringer – transport »til sikkerhed« eller »til eje«, volde vanskeligheder at afgøre, om der foreligger et salg eller en sikkerhedsstillelse.

Enhver sikringsakt i forbindelse med stiftelsen af en viljesbestemt panteret (tinglysning, registrering eller rådighedsberøvelse) er egnet til at advare pantsætterens øvrige kreditorer om, at visse aktiver helt eller delvis er udgået af pantsætterens formuesfære 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 iagttaget – og altså uden at nogen sikkerhedsstillelse er publiceret over for omverdenen.

Dette gælder eksempelvis ved dispositioner over et papirbaseret (ikke-digitalt) negotiabelt gældsbrev (omsætningsgældsbrev). 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 modsætningsvis og nærmere nedenfor i kapitel 14. Det kan derfor være af betydning at fastslå, 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 løsøre, idet beskyttelsen i forhold til sælgerens kreditorer ved salg af en individuelt bestemt løsøregenstand 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 søn. 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, hvorefter en panteret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse, eller som ikke er sikret mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse, kan fordres *omstødt*, 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 f.eks. 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 sælgerpantebreve, der blev udstedt 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 omstødes i medfør af KL § 70, stk. 1.

Højesteret fandt, at den mellem B og A praktiserede generelle ordning med hensyn til A's sælgerpantebreve 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 godtgjort, 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 *omstødes*, da sikringsakten (ihændehavelse, jf. GBL § 22) for begge pantebreves vedkommende lå inden for den i KL § 73, jf. § 70, nævnte frist.[2]

Se om et yderligere eksempel på anvendelsen af KL § 70 afgørelsen i U 2009.2320 H: Et finansieringsselskabs panteret til sikkerhed for et lån i en bil blev omstødt i medfør af KL § 70, da tinglysning af pantebrev ikke var sket uden unødigt 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 omstødes, medmindre forøgelsen fremtrådte som ordinær.[3]

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 aftaleerhververe 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.[4] I forhold til omstødelsesreglen 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 negotiabelt 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 afkald på at få det overdragne aktiv tilbage, eller om overdragelsen er forudsat at skulle være »midlertidig«, dvs. til sikring af et gældsforhold, indtil gælden er bragt ud af verden.

Ét – 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 fæste lid til parternes egen formelle kvalificering af deres aftale.

Se i øvrigt om overdragelse til eje eller til sikkerhed *Lasse Højlund Christensen*: Fremtidige fordringer 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 løsøregenstand (overdragelse til eje) ifølge en klar retspraksis, der også er gældende i retspraksis i dag, er beskyttet over for sælgerens 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 aftalens opfyldelse. Ved over for omverdenen at lade det, der reelt var en pantsætning (overdragelse til sikkerhed), fremtræde som et salg kombineret med, at salgsgenstanden forblev i overdragerens besiddelse (»constitutum possessorium«), kunne panthaveren (»køberen«) og skyldneren (»sælgeren«) undgå at alarmere overdragerens øvrige kreditorer gennem foretagelse af en særlig sikringsakt (tinglysning af en underpanteret i genstanden). Hvis skyldneren senere skulle komme i (yderligere) økonomiske vanskeligheder, kunne hans kreditorer så forsøges mødt med den indsigelse, at de pågældende genstande slet ikke tilhørte skyldneren, men var solgt til »panthaveren«.

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

herefter møbellånskonstruktionen som det, den var, nemlig en sikkerhedsstillelse, hvor den fornødne sikringsakt ikke var iagttaget. Se fra den tidlige retspraksis U 1888.479 H, der fastslog, 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 løsøreeffekter 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 afregnes til H, *og at* S måtte antages at have været i økonomiske vanskeligheder på overdragelsestidspunktet – at have været at skaffe H sikkerhed for sit tilgodehavende hos S. Da den til beskyttelse af en sådan sikkerhedsret fornødne sikringsakt (håndpantsætning 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 følger af den foran nævnte U 1992.245 V:

> Sagen udsprang af, at en far havde truffet aftale med sin søn om køb af kvægbesætningen på sønnens landejendom, således at besætningen skulle blive tilbage på ejendommen, og således at sønnen 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 (tinglysning) ikke var overholdt, var faderens ret over besætningen ikke beskyttet mod sønnens kreditorer.

Se i øvrigt om møbellån *Illum*: Dansk Tingsret, 3. udgave (1976) s. 203, 209-212 og s. 351, *Anders Ørgaard*: Sikkerhed i løsøre s. 161, *Elmer & 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 møbellånskonstruktionen.

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 møbellån skyldes bl.a., at leasingselskabet sædvanligvis ikke vil tillægge de leasede aktivers økonomiske værdi eller nytteværdi afgørende betydning, så længe virksomheden opfylder leasingkontrakten, dvs. betaler de periodisk faldende ydelser.

I modsætning til møbellånsarrangementet 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.[5] 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 leasingperioden, og at dette kunne ske uden den tilbagediskontering, der sædvanligvis er karakteristisk for indfrielse af en leasingkontrakt før dennes 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

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

Ved underpantsætning af fast ejendom og løsøre 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 iagttage særlige oplysningsforpligtelser bl.a. med hensyn til panterettens placering i prioritetsordenen, indeholde en henvisning til de stan-

5. Dommen samt en lignende sag, U 2006.927 Ø, er nærmere omtalt af *Peter Berg* 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.[6]

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, hvorimod 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).

Tinglysningslovens §§ 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. lovbkg. 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 tinglysning af rettigheder over dele af en fast ejendom – forbuddet retter sig mod, at der sker en endelig tinglysning af rettighederne. Derimod kan dokumenter, der indeholder sådanne rettigheder, indføres foreløbigt i tingbogen, jf. TL § 15, stk. 3, om tinglysning med frist bl.a. med henblik på indhentelse af udstykningstilladelse. Den endelige indførelse i tingbogen kan først ske, når det over for tinglysningssystemet 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 fraveget i de individuelle vilkår for pantsætningen. Almindelige Betingelser for panteret i fast ejendom er gengivet som bilag til bkg. nr. 834 af 3. september 2009. For løsørepantsætning findes de tilsvarende pantebrevsformularer som bilag til bekendtgørelse nr. 213 af 15. marts 2011 om tinglysning i personbogen. Bilagene er optrykt bagerst i denne bog.

efter stedfunden 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 værdien af ejendommen forbedres ved intensiv udnyttelse eller ved andre værdiforøgelser, f.eks. tilførsel af plantevækst mv.

Såfremt en ubehæftet ejendom eller et stykke af en sådan tillægges 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 § 24. Er det nytilkomne areal særskilt behæftet, skal der, forinden udstykningsmyndighederne tillader en sammenlægning, ske en fastlæggelse af den indbyrdes prioritetsstilling mellem panthaverne i de tidligere særskilte ejendomme, jf. TL § 21, stk. 1, og hertil *Illum*: Tinglysning s. 203-206. Fastlæggelsen af prioritetsstillingen skal ske ved tinglyst påtegning på de berørte pantebreve. De nævnte virkninger af en sammenlægning har til forudsætning, at den oprindelige og den tillagte ejendom tilhører samme ejer, jf. udstykningslovens § 26, og ejerens adkomst skal være lyst som ubetinget – og altså ikke blot fremgå af et skøde, 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 løsøre underlagt de pantsætningsregler, der gælder for sikkerhed i løsøre.[7] Se f.eks. U 1966.608 V om et løsøreskadesløsbrev med pant i et træsommerhus 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 fandt 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. Ifølge § 19, stk. 1, får en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad i tingbogen – og behandles i det hele efter tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom.

planlægning. Det samme gjaldt, jf. U 1975.1023 H, et 56 m² stort drivhus bestående af et stålskelet overtrukket med plastik. Se i øvrigt om bygningsbegrebet i relation til TL § 19 *Peter Mortensen*: Digital Tinglysning 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 tinglysning 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 pantets omfang ved løsøre, er behandlet i Kapitel 4 om individualisering og identifikation af pantet og i øvrigt nedenfor i kapitel 11, afsnit 1. hvor der tillige redegøres for den afgrænsning af løsøre 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 løsøre. 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 løsørehåndpanthaver ret til at få pantet tilbagegivet, og hvis pantegenstanden har været en fast ejendom eller underpantsat løsøre, 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 skadesløsbrev, kan kræve dokumentet aflyst.

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

Af bemærkningerne anf.st. vil bl.a. fremgå, at det som noget karakteristisk for ejerpantebrevet gælder, at udstederen (pantsætteren) giver sig selv panteret (i løsøre eller

fast ejendom) for et nærmere angivet beløb. Ved overdragelse af ejerpantebrevet til tredjemand kan denne – nu som underpanthaver – gøre panteretten gældende for så vidt angår de fordringer, som panteretten er aftalt at skulle sikre. Disse fordringer eksisterer uden for ejerpantebrevet som selvstændige udokumenterede, f.eks. som træk på en kassekredit, som tredjemand som långiver har stillet til disposition for pantsætteren. Det karakteristiske for et skadesløsbrev er, at dette rummer en dækningsramme, som udgør maksimum for den panteret, som den i skadesløsbrevet angivne tredjemand, f.eks. en bank, kan gøre gældende og påberåbe sig som sikkerhed for de fordringer, som dækningsrammen skal udgøre sikkerheden for. Også ved anvendelsen af skadesløsbreve eksisterer de sikrede fordringer uden for selve skadesløsbrevet, og kan, svarende til ejerpantebrevet, eksempelvis være pantsætterens træk på en vekslende kredit. Ved det ordinære pantebrev er kreditaftalen mellem pantsætteren 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 følger det af pantebrevsformularerne for fast ejendom og almindeligt løsøre samt formularerne for panteret i motorkøretøjer og for andele i andelsboligforeninger, at panthaveren ud over at have panteret for hovedstol, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter har sikkerhed for bl.a. morarenter, gebyrer i anledning af forsinket betaling samt for omkostninger, som er afholdt ved opsigelse, inddrivelse og (ved panteret 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 pantesikkerheden er etableret ved pantsætterens udstedelse af et ejerpantebrev, som er underpantsat til tredjemand, eller ved et skadesløsbrev udstedt til pantekreditor. 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 fordringerne skal søges uden 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 tredjemands stilling.

I praksis vil panthaveren ved aftale med pantsætteren ofte ved en i det underliggende kreditforhold 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 opretteet kassekredit og samtidig eventuelt vil sikre øvrige aktuelle eller fremtidige krav, f.eks. udbetalinger i henhold til en erhvervskredit.

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, uagtet 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 skyldforhold, 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.[8] Se derimod U 1975.922 SH, hvor

8. Se om et lignende tilfælde U 2000.2449 H, hvor en hovedaktionær (H) i et selskab hæftede ubegrænset for selskabets bankgæld 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 tilsagn om at nedskrive hæftelsen fra 1,2 mio. kr. til 125.000

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

Særlige forhold kan bevirke, at visse fordringer falder uden for kreditaftalens forudsætninger, f.ex. krav mod pantsætteren (udstederen af ejerpantebrevet/skadesløsbrevet), som panthaveren har fået uden skyldnerens medvirken, bl.a. krav mod pantsætteren i henhold til vekler, som panthaveren har erhvervet, uden at han ved erhvervelsen særligt har lagt vægt på muligheden af at pantesikre disse, jf. den fortsat ledende afgørelse på dette område. U 1951.759 H. Dommen angik et tilfælde, hvor et ejerpantebrev var pantsat til en bank til sikkerhed for en kassekredit samt for, hvad skyldneren «af en hvilken som helst anden skyldgrund var eller måtte blive [banken] skyldig». Da nogle vekler, som pantsætteren som skyldner havde accepteret over for nogle kunder, senere blev diskonteret i banken, gjorde banken gældende, at dens tilgodehavende i henhold til veklerne i kraft af alskylderklæringen var omfattet af panteretten. Højesteretsflertal afviste bankens krav med henvisning til, at banken ikke ved diskonteringen af veklerne havde regnet med, at disse var omfattet af pantesikkerheden. Herudover udtalte flertallet, at banken uanset den sprogligt bredt favnende alskylderklæring ikke var berettiget til udelukkende i de pågældende kunders interesse at søge fyldestgørelse for hele sit tilgodehavende ifølge veklerne, som banken havde erhvervet uden pantsætterens medvirken.

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

I U 1970.852 V blev sikkerheden i medfør af en alskylderklæring udstrakt til også at omfatte nogle vekselfiskonteringsbeløb, men resultatet må ses i lyset af bankens under sagen dokumenterede, konkrete forudsætninger om, at den havde påregnet, 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 kautioneret for en af B optaget kassekredit, der omfattede «hvad 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 vekselforpligtelser». Banken fik ikke medhold i, at kautionen skulle omfatte nogle af B accepterede vekler, som en vekselmodtager havde diskonteret i banken. Som begrundelse herfor anførte landsretten, at det kendeligt havde ligget helt uden for A's forudsætninger, at A, der var enberettiget til på B's vegne at acceptere vekler, skulle

---

kr. under forudsætning af, at H forblev ansat i det nye selskab i et bestemt øremål. Da H uden rimelig grund opsagde sin ansættelse 2 år for tiden, gav Højesteret banken medhold i, at hele forpligtelsen dermed var genoplivet, hvilket ikke fandtes at stride mod AFTL § 36. Se om dommen *Lynge Andersen og Wirlauff*, Kreditretten s. 391.

hæfte for vekselforpligtelser opstået uden A's eller selskabets medvirken alene som følge af den tilfældige omstændighed, at vekselmodtageren 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 panteret i et ejerpantebrev tillige omfattede byggherrens »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 hæfte for et beløb, der er større end det sikrede låns hovedstol eller kredittens 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 alskylderklæringer.

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 der falder frugter af den pantsatte genstand (»naturlige frugter«, f.eks. koens mælk, 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 ejerpantebreve 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 13. En konsekvent gennemførelse af almindelige regler om sikringsakt og tinglysning ville nemlig tilsige, at pantebrevet for så vidt angår disse fordringer skulle afvises 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 tinglysningsmæssig reaktion, selv om de indeholder bestemmelser af den nævnte art.

Når en fortolkning af panteaftalen fører til at anse frugterne for omfattet af panteretten, kan det med støtte i Danske Lov 5-5-4 som et deklaratorisk udgangspunkt lægges til grund, at vedhængende indtægter ved pantsætning af fast ejendom, hvor spørgsmålet navnlig har betydning for så vidt angår indtægter ved leje af ejendommen, følger 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 bør være den, der – i fravær af anden aftale – oppebærer indtægterne. Det vil derfor under panteforholdets normale forløb være pantsætteren, der kan oppebære lejeindtægterne mv., hvorimod oppebørselsretten tilkommer panthaveren, når han under en tvangsfuldbyrdelse i anledning af misligholdelse af pantefordringen er »trådt til pantet«, dvs. har påbegyndt en retsforfølgning. 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 retsforfølgning.[9] Derimod hindrer pantebrevsbetingelserne ikke, at pantsætteren under panteforholdets forløb

9. Almindelige Betingelser er omtalt nedenfor i kapitel 7.

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 tilegne 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 overtagelse af ejendommen til brugeligt pant, indgik i boet ved pantsætterens senere konkurs. Derimod skulle de beløb, der var indvundet efter dette tidspunkt, fortrinsvis 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 panthavernes 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.[10] Tilsvarende synspunkter må imidlertid råde, hvis panthaverens første skridt i tvangsfuldbyrdelsesprocessen er et udlæg til forauktionering, jf. U 1934.207 Ø, der tillagde panthaveren retten til forpagtningsafgifter fra det tidspunkt, hvor udlæg blev foretaget. Panteretten i forpagtningsafgifterne kunne derfor hævdes forud for en tredjemand, der – efter at udlægget var foretaget – havde fået transport på afgifterne.

Se derimod U 2000.1592 H, hvorefter hektarstøtte i henhold til den tidligere gældende Rådsforordning (EØF) 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 brugspanteforhold ophørte i forbindelse med en tvangsauktion over ejendommen. Hverken efter ordlyden af eller forarbejderne til retsplejelovens § 592, stk. 1, hvorefter en panthaver, så længe 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 fastslog, 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 vejledning herom i auktionsvilkårene tilkom realkreditinstituttet som kuber af ejendommen på tvangsauktion, tilfaldt støttebeløbet, da pantsætteren senere kom under konkurs, denses konkursbo. Om bektarstøtteordningen og om afgørelsen U 1996.140 V, hvorefter bektarstøtten anses at være en indtægt hørende til den faste ejendom, se *J. Martin Bresson & Thomas Fich* i U 1997 B s. 352-356.[11]

Afgørelsen U 1997.611 V er problematisk, for så vidt som det ved dommen blev fastslået, at et realkreditinstitut R i medfør af KL § 75, stk. 1, skulle fralægge sig den beregnede (og dette fulde modtagne lejebeløb), som R angives at have opnået ved inden for 3-ugersfristen i KL § 71, stk. 1, at have foretaget udlæg i nogle udlejningsejendomme, i hvilke R havde pant, og oppebåret lejeindtægterne herved. Hvis R's udlægsinitiativ var blevet blokeret af et konkursdekret, jf. KL § 31, stk. 1, ville den indtægtspanteret, som bl.a. Almindelige Betingelser (B) nr. 6) indeholder, fra dette tidspunkt (da R vendte til sit pant) have været beskyttet efter reglen i § 87, stk. 1, hvorefter overskud ved pantets bestyrelse tilfalder de panthavere, som ikke opnår fuld dækning gennem købesummen. Se *Niels Depand* i U 1998 B s. 181, der kritiserer dommen ud fra omstødelsesmæssige synspunkter. Også *Werlauff* i Festskrift til Juridisk Klub (1998) s. 151-155 og *Lynge Andersen og Werlauff* Kreditretten s. 137 og s. 220 forholder sig kritisk til dommen og fremhæver, at såvel pantebrevsformular (A) som formular (B) (nu Almindelige Betingelser (A) og (B)), er udformet ud fra den forudsætning, at lejeindtægter kan medpantsættes accessorisk. I det omfang der foretages udlæg i et allerede – accessorisk – pantsat aktiv, er omstødelsen af selve udlægget i aktivet uden praktisk virkning. Det vil nemlig i så fald ikke være udlægget, der som retspant etablerer panteretten, idet denne er etableret allerede gennem den forudgående aftalebestemte pantsætning. En demonstration til lejerne i overensstemmelse med princippet i gældsbrevslovens § 31 er derfor uforsøden, idet en accessorisk pantsætning (sammen med panteretten i den faste ejendom) må antages at være ligeværdig med en isoleret pantsætning af lejeindtægter og have tinglig beskyttelse, allerede fra det tidspunkt, hvor panteretten i den faste ejendom bliver tinglyst.

En særlig konflikt er løst 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 særlige bestemmelse om brugsrettigheder i TL § 3 overflødig. Ifølge retspraksis er ikke alene rettigheder, der følger af lejeloven, men også rettigheder vedrørende rimeligt begrundet brug af det lejede beskyttet uden tinglysning, se f.eks. U

11. Med virkning fra 1. januar 2005 blev bektarstøtten sammen med andre støtteordninger samlet i én ordning, den skaldte enkeltbetalingsordning, der nu med virkning fra 2015 er omlagt til en grundbetalingsordning, jf. bkg. nr. 1544 af 16. december 2014.

2012.1906 V om en lejers aftale med en tidligere ejer om retten til fårehold 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. Jørgensen* 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 trailere af S, gav S håndpant i løsøreejerpantebreve i trailerne og deres forsikringssummer. I forbindelse med udlejning af trailerne gav K ved en som »håndpantsætningserklæring« betegnet disposition en sparekasse R »håndpant« i de til enhver tid på en nærmere angiven sparekassebog indkomne ydelser fra lejekontrakterne. Efter at K var kommet under konkurs, påstod konkursboet R dømt til at betale de lejeydelser, som R havde oppebåret efter konkursens indtræden. Boet gjorde gældende, at disse indtægter tilkom boet på S' vegne, dvs. med henblik på senere fortrinsvis 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 bestemmelsen 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 omsætningspapirer, simple gældsbreve 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 stillede panteret i en række nærmere bestemte maskiner, fremgik bl.a., at panteretten tillige skulle omfatte »indtægter af pantet, herunder leje og forpagtningsafgifter samt erstatningssummer«. Påtegningen blev tinglyst for så vidt angik bestemmelsen om erstatningssummer (»surrogater«, jf. nedenfor i afsnit 6), men blev afvist i medfør af TL § 47, stk. 5 [nu stk. 10], for så vidt angik indtægterne af pantet. Heller ikke landsrettens flertal fandt, at panteretten kunne udstrækkes til lejeindtægter og forpagtningsafgifter, hvorimod Højesteret tillod, at påtegningen blev tinglyst i sin helhed.

U 1984.1009 V:
Et løsøreejerpantebrev i et computeranlæg, der tillige omfattede panteret i »indtægter af pantet, herunder leje og forpagtningsafgift samt erstatningssummer«, fandtes af landsretten at kunne tinglyses i sin helhed. Landsretten udtalte udtrykkeligt, at TL § 47, stk. 5 [stk. 10] ikke kunne antages at afskære accessorisk pantsætning af forsikringssummer og afkast af pantet i form af f.eks. de nævnte leje- og forpagtningsafgifter. I en kendelse afsagt nogle måneder forinden, U 1984.131 V, havde landsretten derimod udtalt, at det ville være i strid med § 47, stk. 5 [stk. 10] i forbindelse med tinglysning af et løsørepantebrev 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 1989.133 H, der udtrykker Højesterets sympati for – til trods for § 47, stk. 10 – at kunne foretage en medpantsætning af lejerettigheder til nogle forretningslokaler, se *Bent Iversen* i Revision & Regnskabsvæsen nr. 3 1990 s. 46-51.

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

5.2 Håndpantsætning og panteret i fordringer mv.

5.2.1 Løsøre

Ved håndpantsætning af løsøre vil det – i det omfang det overhovedet er praktisk – være en følge af, at panthaveren som sikringsakt har det pantsatte i sin besiddelse, at han og ikke pantsætteren kan oppebære 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 opfattelse 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 aftaleerhververe, 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, lovbkg. nr. 999 af 5. oktober 2006 (FAL), der fastslår, at en forsikringstagers krav på *bonus*, der forfalder til udbetaling, forinden en eventuel panthaver i en livsforsikringspolice har søgt fyldestgørelse 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, lovbkg. nr. 610 af 28. april 2015, se herom *Noe Munck og Lars H. Kristensen*: Selskabsformerne, 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 værdi, en aktie repræsenterer, splittes op på et større antal aktier med den virkning, at kursværdien for de enkelte aktier, herunder friaktierne, falder. Afledet betyder det derfor, at den enkelte aktie også som pantsætningsobjekt (i hvert fald midlertidigt) mister en del af sin værdi, hvorfor 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 standardlånedokumenter.

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 belånings-grundlaget, 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 eksproprianten. 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 tilfalde 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 medfør 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 hereftet fra K købesummen for materiellet. Boet nægtede at overføre beløbet til P og fik af landsretten medhold heri. 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 iagttaget 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 tredjemænd, der har en økonomisk interesse i tingen, herunder panthavere, jf. FAL § 54, hvorefter forsikringen »anses 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 følger det endvidere af TL § 37, stk. 2, at når en ejendom er forsikret, omfatter tinglyst panteret i ejendommen tillige det pantsattes forsikringssummer.

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 bestemmelsen – 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.[12] FAL § 54 tager med andre ord stilling til det *tingsretlige* aspekt, og det er en konsekvens af bestemmelsen, at den sikrede uden at have foretaget nogen hertil sigtende sikringsakt har en beskyttet ret til den forsikringsydelse, som forsikringsselskabet skal udbetale 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 foranstaltning, der sigter mod at holde en panthaver i ejendommen (»den sikrede« i FAL's terminologi) skadesløs, hvis forsikringsbegivenheden skulle indtræde. Tilsvarende klausuler findes i de almindelige betingelser for henholdsvis almindeligt løsøre, motorkøretøjer og andele i andelsboligforeninger.[13] 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 gældsbevis vedrørende køb af en bil, ikke at kunne påberåbe sig, at bilens ejer opnåede forsikringsdækning på bilen, idet gældsbeviset kun hjemlede en personlig fordring, der ikke var pantsikret.

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.[14] 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 bilejerens forsikring, selv om skaden var forvoldt ved grov uagtsomhed, og selv om banken ikke havde noteret en panthaverdeklaration.[15]

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 urigtige risikooplysninger), har panthaveren ikke noget krav over for forsikringsselskabet. Det samme gælder ved faretforøgelse, jf. § 50, stk. 2, det, når panteobjektet befinder 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 fyldestgørelse ved at holde sig til forsikringstageren, kan kræve erstatning af selskabet, selv om selskabets ansvar over for ejeren bortfalder eller nedsættes i medfør af de nævnte bestemmelser i §§ 4 og 6 eller § 50, stk. 2. Se fra retspraksis U 1954.241 H. Selskabets subsidiære hæftelse i medfør af § 86, stk. 1, der kun gælder fast ejendom, kan ved en panthaverdeklaration, jf. nedenfor, bringes til anvendelse også ved pantsætning af løsøre.

Forsikringsselskabet hæfter derimod over for panthaveren, selv om pantsætteren selv forsætligt har fremkaldt forsikringsbegivenheden, jf. ordlyden af FAL § 18, stk. 1 (»den sikrede«). Tilsvarende gælder, hvis pantsætterens forhold må betegnes som groft uagtsomt, jf. § 18, stk. 2. Hvis derfor panthaveren (den sikrede) ikke har medvirket til den forsætligt 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 ufyldestgjort panthavers ret til andel i brandforsikringssum, U 1986.578 V, hvorefter også en udlægshaver 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 godtgør, 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.

ydelsen, dvs. den fordring med forsikringselskabet, der opstod ved forsikringsbegivenhedens indtræden.

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

Når forsikringsbegivenheden 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 nægte at gå med til en af forsikringstageren foreslået ordning, hvis selskabet skønner, at forsikringstageren ikke tilbørligt varetager den sikredes interesser, jf. U 1986.578 V.

Legitimationsreglen gælder ikke, hvis en bestemt angiven person af forsikringstageren er opgivet som berettiget, eller nogen selv har anmeldt sig til selskabet i denne egenskab, eller den sikrede har en ved tinglysning i tingbogen eller bilbogen sikret ret jf. § 57, stk. 2. I disse tilfælde skal forsikringsselskabet 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 løsøre med den virkning, at forsikringsselskabet opsiger 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 forsikringspolicen udbygges med en såkaldt *panthaverdeklaration*. Ved en sådan deklaration forpligter selskabet sig til ikke at ophæve forsikringen som følge af præmierestance, forinden der er forløbet et vist tidsrum, 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 varetage den sikredes interesser i forbindelse med udbetaling af forsikringsydelsen.

Panthaverdeklarationen vil endvidere kunne etablere et retsforhold umiddelbart mellem panthaveren og selskabet og f.eks. bestemme, at omstændigheder, der ellers ville kunne medføre bortfald af forsikringstagerens ret til erstatning, f.eks. at farefor øgelse,

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. Pantsætteren havde solgt bilen til en ukendt køber Den omstændighed, at forsikringsbegivenheden var fremkaldt af pantsætteren, 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 gældsbrevslovens 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 udbetale en forsikringsydelse uberåret 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 fyldestgørelse er stillet. Hvis istandsættelse eller genanskaffelse ikke sker, skal erstatningsbeløbet fordeles mellem ejeren og andre berettigede under iagttagelse 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 brandskadeerstatning 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 tidligere 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 tinglysning 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. Ændringen 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 retsstilling ikke forringes, jf. *Betænkning nr. 1471/2006* om digital tinglysning s. 358. Konsekvensen heraf er, at ændringen af § 57, stk. 2, i praksis alene har betydning ved

udbetaling af totalskadeerstatninger, dvs. når udbedring mv., jf. § 58, stk. 1, ikke kan ske.

6.2 Erstatning

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

Det er uafklaret i retspraksis, om panthaverens krav mod skadevolderen er et afledet krav, eller om han selvstændigt kan rette et krav mod skadevolderen, jf. *Illum* i U 1959 B s. 129, der kun vil tillade panthaveren at rejse et selvstændigt krav, hvor der foreligger særlige omstændigheder, herunder i tilfælde, hvor pantsætteren ikke selv ønsker at rejse kravet. Pantsætteren kan dog næppe være legitimeret til helt eller delvis at give afkald på større erstatningsbeløb og derved gøre panthaverens krav illusorisk. Smb. U 1991.226 Ø, hvorefter et beløb på 60.000 kr. svarende til den skønsmæssige forringelse af en panteret i en fast ejendom som følge af en skadegørende adfærd ikke kunne udbetales med frigørende 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 pantets ejer, nedsættes eller bortfalder på grund af egen skyld udvist af ejeren, vil dette formentlig også påvirke panthaverens krav, jf. *von Eyben*: Panterettigheder 118 og *Carstensen og Randam*: Pant s. 84.

I U 1995.124 Ø havdede panthaveren P, som ikke var blevet fyldestgjort under en tvangsauktion over en fast ejendom tilhørende pantsætteren A, at han havde krav på den erstatning, som A havde opnået ved et forlig med en tidligere ejer af ejendommen i anledning af konstaterede mangler ved ejendommen. Landretten fandt imidlertid, at erstatningen alene vedrørte forholdet mellem A og den tidligere ejer af ejendommen, og at P således ikke kunne rejse noget krav over for en bank, der havde fået transport på erstatningsbeløbet.

Se derimod U 1972.909 V, A gav P pantret i en opført ejendom, der ved pantsætningen havde forskellige mangler i anledning af hvilke A havde et erstatningskrav mod sælgeren, hvorom der verserede retssag, da A opnåede tvangsakkord uden for konkurs. Med P's tiltrædelse solgte akkordboet ejendommen med de konstaterede mangler, hvorved P kun opnåede delvis dækning for sin pantefordring. Under hensyn til, at det erstatningsbeløb, som A's sælger i henhold til et senere indgået forlig havde betalt i anledning af manglerne, ved akkordboets salg af ejendommen var holdt uden for konkurs

bestemmen, der måtte antages at være blevet tilsvarende mindre, fandtes det – med landsrettens ord – »at følge af almindelige retsgrundsætninger«, at beløbet tilkom P og ikke akkordboet. Landsretten lagde herved vægt på, at P ved pantsætningen have haft krav på, at sælgeren 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 fortolkningsresultat, retten nåede til. Herved er der formentlig bl.a. tænkt 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 ekspropriantens bortfalder sædvanligvis samtlige rettigheder til eller over det eksproprierede, jf. § 25 i lovbkg. 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 lege ferenda 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 kunne råde over i medfør af bestemmelsen i TL § 40, stk. 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 bevirker 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 resteejendommens 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 ekspropriationsindgrebet er ubetydeligt i forhold til ejendommens størrelse og værdi og ikke på nogen måde indebærer fare for pantesikkerheden. Udbetalingen til panthavere sker i prioritetsorden.

Om ekspropriation i henhold til lov om offentlige veje se U 1985.239 V, som tilkendte en forbigået panthaver erstatning, idet landsretten skønnede, 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 ekspropriantenen og indgå forlig om erstatningens størrelse, idet kun ejere og brugere skal indkaldes til ekspropriationsforretningen, jf. ekspropriationsproceslovens § 15, stk. 3. Øvrige interessenter skal dog indkaldes, hvis det må antages at være af betydning for varetagelsen af deres interesser. Undladelse af at indvarsle f.eks. panthavere bevirker ikke, at disse vil være afskåret fra at anfægte et ugunstigt forlig, jf. *von Eyben*: Panterettigheder s. 107.

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

6.4 Ombytning af pantegenstanden

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

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

Det må samtidig fremhæves, at ingen af bestemmelserne, der er nærmere omtalt nedenfor i henholdsvis kapitel 9 og kapitel 11, hindrer, at de indskiftede genstande – forinden de indgår i driften af en virksomhed – særskilt behæftes med ejendomsforbehold eller lesareunderpanteret, og derfor – i hvert fald indtil videre – ikke har den samme økonomiske værdi for panthaverne som tilfældet var for de udskiftede genstande.

Når det gælder muligheden for ombytning uden for de nævnte lovsteder, er det den almindelige opfattelse, at et hensyn til pantsætterens øv-

rige kreditorer og aftaleerhververe taler for en mere restriktiv holdning, og at panteretten derfor 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 fyldestgørelsesadgang. 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 aftaleerhververe 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 aftaleerhverver i god tro, hvis den relevante sikringsakt for så vidt angår surrogatet er iagttaget. Den sikringsakt, f.eks. tinglysning af underpanteret i en løsøregenstand, 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 løsørepanteret 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 fortabt sin panteret til et salgsprovenu af nogle svin på tidspunktet efter en betalingsstandsnings 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 – navnlig panthaveren – være på det rene med, at sådanne forudsætnin-

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

Om ombytningsspørgsmålet i forhold til omstødelsesmuligheden i
konkurslovens § 70 se U 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 særlige 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 tredjemands 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 kunne opnå dækning for sit tilgodehavende.

Hvis pantsætterens evne eller vilje til at opfylde sin betalingsforpligtelse svigter, vil derfor såvel 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 pantets realisationsværdi og gøre et krav gældende over for pantsætteren. Såfremt en tvangsrealisering af det pantsatte afsluttes, uden at panthaveren har fået (fuld) dækning for sit tilgodehavende, vil panthaveren i almindelighed kunne rette et personligt krav mod pantsætteren for ad denne vej at søge sit (rest)tilgodehavende inddrevet.[1]

Nogle 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 tvangsauktion over den pantsatte ejendom, kan danne grundlag for et umiddelbart udlæg i skyldnerens øvrige formue med henblik på tvangsfuldbyrdelse af den personlige (rest)fordring.[2]

Der er ikke noget i vejen for, at parterne i pantebrevet træffer aftale om, at pantets realisationsværdi skal udgøre den maksimale grænse for, hvad panthaveren kan gøre gældende. En sådan vedtagelse vil udelukke et personligt gældsansvar for pantsætteren. Det vil imidlertid være sjældent, 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 fordring 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 sædvane, at håndpantsætning af løsøre hos professionelle pantelånere ikke er forbundet med personlig hæftelse, jf. U 1964.24 H. Ved fastsættelsen af lånebeløbet i disse tilfælde tages der sædvanligvis alene hensyn til pantets realisationsværdi og ikke til pantsætterens personlige forhold. Ifølge *H. Krag Jespersen* i Festskrift til W.E. von Eyben (1982) s. 124 gælder dette kun, når de lån, der ydes, kan sidestilles med lån, der i sin tid blev ydet af det nu ikke længere eksisterende Kongelige Assistenshus.
2. I forbindelse med overgang til digital tinglysning er der foretaget nogle ændringer af og tilføjelser til bl.a. RPL § 478, stk. 4, og § 488, stk. 2, 3. pkt., dvs. de bestemmelser i RPL, der vedrører tvangsfuldbyrdelse. Disse ændringer er ligeledes omtalt i kapitel 8, 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: Der 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 tilblivelse 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 tredjemands gæld* 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 udlæg 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.[3]

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

3. Jf. *Kistrup m.fl.*: Fogedsager, 4. udg. (2009) s. 82.

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

Risikoen for, at udstederen skulle miste sin indsigelse om gældens størrelse, er dog ikke særlig stor. Selv om ejerpantebrevet som udgangspunkt betragtes som *negotiabelt*, jf. TL § 27, stk. 2, vil erhververen af ejerpantebrevet normalt ikke med rette kunne forvente, at ejerpantebrevet er »bærer af en fordring«, der svarer til pantebrevets tinglyste hovedstol, hvorfor et anbringende om, at udstederen har mistet sin indsigelse om størrelsen af det underliggende skyldforhold, normalt ikke vil blive imødekommet.[4] Erhververen vil med andre ord ikke kunne honorere det krav om *god tro*, der, jf. § 27 a, stk. 1, er en forudsætning for, at han kan tilsidesætte udstederens indsigelse 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 transporthaveren, *uden at udstederen er indforstået hermed*, køber sig til en sikring af denne fordring på udstederen. Udstederens samtykke til, at fordringen får sikkerhed i kraft af ejerpantebrevet, er nødvendigt, fordi der i realiteten er tale om en *ny pantsætning*, hvorved en usikret fordring søges sikret – og en sådan pantsætning kan kun komme i stand ved en *aftale* mellem transporthaveren og udstederen af ejerpantebrevet. Se bemærkningerne foran i kapitel 1, hvor denne forudsætning for stiftelse af en panteret er omtalt.

Spørgsmålet om, hvorvidt panthaveren *skal* holde sig til pantet, forinden han i kraft af en til panteretten knyttet personlig fordring eventuelt søger fyldestgørelse i andre af pantsætterens (måske lettere realisable) aktiver, har ikke større praktisk betydning.

Pantsætteren kan på baggrund af sin påvisningsret, jf. RPL § 517, stk. 1, henvise panthaveren til først at søge opnået fyldestgørelse gennem en realisation af det pantsatte. Endvidere skal fogedretten påse, at udlæg så vidt muligt sker i de aktiver, som skyldneren og hans husstand bedst kan undvære, jf. § 517, stk. 4, og i varetagelsen af denne embedspligt kan fogedretten henvise panthaveren til først og fremmest at holde sig til pantet. Bestemmelsen kan i givet fald anvendes til at nægte udlæg i andet end pantet, hvis skyldneren efter fogedrettens skøn nok kan

4. UI 1973.785 Ø, der også er omtalt i kapitel 8, afsnit 1.2.1, fastslog, at et ejerpantebrev ikke *i sig selv* er bærer af ringere fordring.

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

Håndpantsat løsøre 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 ejerforening 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 panteretten blev givet gennem tinglysning på 3 forskellige ejendomme, kunne ikke til skade for en efterstående panthaver føre til, at den sikkerhedsmæssige 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 efterstående panthaver fandtes at have krav på ikke at blive ringere stillet, end hvis de flere ejendomme var sat samlet 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, det er udtrykt i U 1987.913 H, gælder ikke alene, når der sker en *samtidig* (*simultan*) realisation af de solidarisk hæftende panteobjekter, men også når de eventuelle tvangsauktioner over disse ejendomme afholdes i nær forbindelse med hinanden, jf. U 1966.374 H. Også i disse tilfælde vil de berørte parter, herunder de efterstående berettigede, kunne kræve, at ingen af dem bliver ringere stillet, end de ville være blevet, dersom ejendommene var blevet sat samlet til auktion, og fællespanthaveren havde fået dækning i ejendommene under ét i forholdt til deres værdi. Se indgående herom *H. Krag Jespersen* i Festskrift til W.E. von Eyben (1992) s. 119-145, der belyser spørgsmålet om, hvorvidt panteretten i sig selv er en *fordringsret*, således som det er udviklet hos *von Eyben*: Panterettigheder 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 hæftende 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 hovedstol 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 tinglyste ramme for ejerpantebrevet udgør således maksimum for panthaverens fyldestgørelsesadgang, jf. den foran nævnte højesteretsafgørelse U 1966.374 om forholdet til en efterstående panthaver. Fællespanthaveren kan derfor ikke forud for de efterstående berettigede i den eller de øvrige ejendomme benytte ejerpantebrevet med henblik på at søge fyldestgørelse for øvrige ikke-sikrede krav, som han måtte have mod pantsætteren. Hvis disse krav med pantsætterens samtykke tillægges sikkerhed inden for ejerpantebrevet, vil en sådan disposition i øvrigt kunne rammes af omstødelse i medfør af KL § 70 som en sikkerhedsstillelse for ikke samtidigt stiftet gæld.

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

Se i øvrigt om spørgsmålet nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.3.1 om tilfælde, hvor en virksomhedspanthaver, jf. TL § 47 c, »tiltræder panteret«.

2. Panteret for tredjemands gæld

2.1 Hæftelsens omfang

Også i tilfælde, hvor pantet skal tjene til sikkerhed for *tredjemands gæld*, 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 tredjemands forpligtelse, 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 *kautionere* personligt for skyldneren, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 24-25. Der kan navnlig ikke i den omstændighed, at der i et ejerpantebrev, som skal tjene som sikkerhed for en tredjemands forpligtelse, er brugt udtrykket »med personligt gældsansvar«, indlægges et tilsagn 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 konkursbegæring mod sin ægtefælle M givet en af M's kreditorer, K, sekundær panteret for maksimalt 20.000 kr. i et ejerpantebrev, der var udfærdiget 2 år tidligere og tinglyst på H's særejeejendom. 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 fortrykte formular. K frafaldt imidlertid senere pantesikkerheden i ejendommen og påstod 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 stifte 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 imødekomme 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 tredjemands gæld, må han derfor forpligte sig »som pantsætter *og kautionist*«. Se også U 1983.170 V.

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

Tredjemandspantsætning har væsentlige lighedspunkter med *kaution*, hvorfor 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 Rørdam*: 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 fyldestgørelsesadgang i medfør af RPL § 538 a, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 28.

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

2.2 Tredjemandspantsætterens regres

2.2.1 *Mod hovedskyldneren*

Kautionsretlige grundsætninger medfører, at den tredjemandspantsætter, der via det stillede, og efterfølgende realiserede, pant helt eller delvis har fyldestgjort 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, følger 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 tredjemands 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 kontrakautionist ansås ikke regrespligtig i forhold til en hovedkautionist, idet hovedkautionisten ved indfrielsen af fordringshaveren var bekendt med, at kontrakautionisten 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 søge fyldestgørelse hos.

For at eliminere tilfældigheder mellem de flere pantsættere og for at tilgodese et hensyn til eventuelle sekundære panthavere i pantet må der tilstræbes 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 Rørdam*: Pant s. 31-32 og *Nina Dietz Legind*: Privat kaution for banklån (2003) s. 140-144, begge med illustrerende eksempler på gennemførelse af regressen.

3. Dividendekrav 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 én 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 fyldestgjort for *en del* af det sikrede tilgodehavende, eller om han fortsat kan anmelde 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 ad 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 én 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 udformet på den måde, at panthaveren i medhør af KL § 146, stk. 1, får beregnet dividende af *hele* fordringen, hvis han – hvilket er tilfældet for underpanthavere i *fast ejendom* og *løsøre* – skal fyldestgøres gennem bobehandlingen, jf. KL § 85 og § 90. I forbindelse med senere udbetalinger fra boet bliver den del af fordringen, der er dækket af pantet, fradraget.

Til *håndpanthavere* (i bl.a. løsøre), for hvem det i overensstemmelse med KL § 91 gælder, at de som separatister kan forfølge deres ret uden om bobehandlingen, afsættes 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.

Se som et eksempel på anvendelsen af KL § 46 (tidl. § 130) afgørelsen U 1973.150 H, der fastslog, at selv om pantet var stillet for »ethvert 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 anført 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 anmelde sit *regreskrav* for den del af den sikrede fordring, som er blevet dækket af pantet, eller om tredjemandspantsætteren skal kunne anmelde 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 fordring.

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 hæfter tredjemand med andre ord »delvis for hele fordringen«). Begrundelsen for denne regel, der giver panthaveren fuld anmeldelsesret til trods for afdrag fra en medskyldner med udelt regres, må søges i, at formålet med en solidarisk hæftelse er at øge kreditors – og her altså panthaverens – chancer for at få dækning.[5] Panthaveren skal imidlertid ikke have mere end hvad han har krav på, hvorfor det er en konsekvens af bestemmelsen i KL § 48, at et eventuelt overskydende beløb, der kommer ind ved anmeldelse af den fulde fordring, 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 fordringen, der er påløbet efter konkursdekretet, selv om kravet herpå er efterstillet i henhold til § 98, nr. 1, jf. *Bo von Eyben og Peter Møgelvang-Hansen*: Materiel foged- og konkursret, 7. udg. (2013) s. 266 og U 1977.477 H, der dog er afsagt i medfør af den tidligere konkurslovs § 18.

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

Efter sin placering må bestemmelsen finde anvendelse i tilfælde, hvor såvel 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.[6] Endvidere skal den ydelse, panthaveren modtager fra tredjemandspantsætterens bo, have karakter af »dividende«. Ved anmeldelse af sit tilgodehavende i hovedskyldnerens bo har panthaveren – uanset modtagelse af dividenden fra tredjemandspantsætteren

5. Det er uden betydning, om den delvise opfyldelse ('afdrag') er opnået ved retsforfølgning mod tredjemandspantsætteren, ved tvangsrealisation af det stillede pant eller ved frivillig betaling fra tredjemandspantsætteren for hermed at undgå, at panthaveren tager skridt til at realisere pantet, jf. *Anders Gregard*: Konkursret s. 223.
6. Hvis tredjemandspantsætteren har regres over for hovedskyldneren, følger panthaverens (fulde) anmeldelsesret allerede af § 47, stk. 1, nr. 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.[7]

Et af de i retspraksis uløste 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'.[8] Bl.a. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 36-37 vil derfor indskrænke § 47, stk. 1, nr. 2, jf. § 52's betydning inden for panteretten til tilfælde, hvor tredjemand ud over at stille pant har påtaget sig et personligt ansvar som kautionist for skyldnerens gæld, og kreditor (panthaveren) har fået udbetalt dividende i tredjemandspantsætterens bo i anledning af kautionsansvaret.[9] 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.[10] 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 realisering 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 Møgelvang-Hansen*: Materiel foged- og konkursret, 7. udg. (2013) s. 254.
8. 'Dividende' dækker over betaling fra et insolvent bo, herunder insolvente konkurs- og dødsboer, tvangsakkordboer, gældssaneringsboer 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 griber kun ind i parternes aftale med en præceptiv regulering i enkelttilfælde, når der for at skabe en bedre balance mellem parternes indbydes 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 griber ind, er parternes indbyrdes aftale underlagt en ufravigelig regulering.

Almindelige betingelser for fast ejendom er omtalt i kapitel 7, medens 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 iagttagelse af passende foranstaltninger (f.eks. tinglysning eller rådighedsberøvelse) har åbenbaret deres aftale for omverdenen, kan det komme på tale, at den tredjemand, 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 skyldneren B's faste ejendom, ved et eftersyn 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 »efterstillede fordringer« i KL § 98 og efter omstændighederne forud for eventuelle kreditorer, der enten generelt har afgivet tilbagetrædelseserklæring for andre (f.eks. den, der har ydet debitor en ansvarlig lånekapital) eller specifikt er trådt tilbage, f. eks. i kraft af en afståelse af anmeldelsesret i boet. Se om retsstillingen ved indskud af ansvarlig lånekapital (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 iagttager sikringsakten (i den givne sammenhæng tinglysning af et af B til A udstedt pantebrev, jf. TL § 1, stk. 1), kan han bringe sig i en position, hvor han dels er beskyttet mod konkurrence fra fremtidige aftaleerhververe (f.eks. senere tilkommende panthavere) og mod retsforfølgende kreditorer (udlægshavere 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-selskab«, idet han i så fald forud for en række andre kreditorer kan søge sig fyldestgjort i pantet.

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 konkursdekret over pantsætteren.

Baggrunden herfor er, at en panthaver – i overensstemmelse med et almindeligt panteretligt udgangspunkt – 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 nedsættelse 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, herunder renter, der påløber inden konkursdekretet, ifølge sagens natur bliver højere som følge af, at værdien af pantet kun nedsætter 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. *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 124. De efterstillede fordringer er omtalt af *Anders Ørgaard*: Konkursret s. 202-204.

Efter de samme principper kan en panthaver til trods for bestemmelsen i konkursloven § 40, stk. 2, hvorefter fordringer i fremmed mønt omsættes til dansk mønt 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 edb-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-

kerhedsstillelse (pantsætning) – og ikke som en aftale, hvorved faderen tik ejendomsretten til besætningen – fandtes ikke uden forudgående iagttagelse af den adækvate sikringsakt at kunne hævdes i forhold til sønnens kreditorer.[1] 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 låneaftalen, viser sig bl.a., hvis pantet værdimæssigt ikke er tilstrækkeligt til at give panthaveren (fuld) dækning i tilfælde af tvangsauktion over den pantsatte ejendom. I så fald kan panthaveren – nu som usikret kreditor – normalt forfølge sin ret med henblik på fyldestgørelse af sin personlige (rest)fordring i skyldnerens øvrige formue, se bl.a. nedenfor i kapitel 8, afsnit 5, om disse tilfælde.

Medens kreditorbeskyttelsen giver A en forbedret mulighed for forud for andre kreditorer at skaffe sig dækning for sit tilgodehavende i tilfælde af B's svigtende økonomi – det være sig ved individualforfølgning (udlæg) eller ved universalforfølgning (konkurs og insolvent dødsbobehandling mv.) – er den tinglige sikkerhed i form af *omsætningsbeskyttelse* ikke nødvendigvis forbundet med B's eventuelt dårlige økonomi i 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 tinglyst (»defensiv beskyttelse«), yder omsætningsbeskyttelsen tillige et værn over for *andre former for aftaler* vedrørende B's ejendom, herunder beskyttelse over for købere af ejendommen, brugsrettighedshavere 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 aftaleerhververe. Et eksempel herpå følger 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 benholdsvis 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 den eller de udskiftede tilbehørsgen-

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

stande.[2] Hvis der derimod sker en uberettiget (ikke »regelmæssig«) 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 *kreditorforfølgning* mod tilbehøret. Se om forholdet til en aftaleerhverver 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 sælgerens aftaleerhververe, 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, hvorfor dispositionen ikke længere havde virkning i forhold til pantsætterens konkursbo.[3] 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 rådighedsbegrænsende, jf. f.eks. *Lars Hedegaard Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 19-40 og nærmere nedenfor i kapitel 13, afsnit 1.2.

Sikringsaktens *prioritetsskabende* funktion er at fastlægge den indbyrdes 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 afkald på at modsætte sig en regelmæssig udskillelse af tilbehør 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* tredjemænd kan indrette sig på, at en del af deres skyldners formue – midlertidigt eller definitivt – er udskilt fra den formuemasse, som de i givet fald kan rette deres krav imod.

Den *rådighedsbegrænsende* funktion, der er nært beslægtet med sikringsaktens prioritetsskabende funktion, er at forhindre debitor i at handle i strid med den sikkerhedsret, som er tilsagt en kreditor. Når sikringsakten som ved underpantsætning af fast ejendom og løsøre er tinglysning, træder den rådighedsbegrænsende funktion frem som en blokering af, at pantsætteren foretager dispositioner uden at respektere det allerede tinglyste. *Retsanmærkningssystemet*, 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 senere rettighedshaver om, at hans ret muligvis skal respektere andet og mere end det, der er angivet i hans panthæver (aftalen med pantsætteren). Ved håndpantsætning af løsøre, hvor sikringsakten går ud på at berøve pantsætteren den fysiske rådighed over det pantsatte, vil den korrekt gennemførte sikringsakt – det pantsatte er ikke længere i pantsætterens besiddelse – fjerne pantsætterens *legitimation* til at råde over pantegenstanden.

En kombination af sikringsaktens prioritetsskabende og offentliggørende funktioner har endvidere betydning i forhold til de konkurslovsbestemmelser, der i form af *omstødelse* har tilsagt konkursen en vis tilbagevirkende kraft. Efter KL § 70 kan en panteret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse (»sikkerhedsstillelse for ikke samtidig stiftet gæld«), omstødes, hvis sikringsakten for den pågældende rettighed er foretaget senere end tre måneder før fristdagen, jf. KL § 1, stk. 1, eller hvis retten ikke er sikret mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse. Ved offentliggørelsen af den stedfundne pantsætning advares skyldnerens øvrige kreditorer om, at skyldneren – måske uden deres viden – har søgt at begunstige en enkelt af kreditorerne på de øvriges bekostning. De øvrige kreditorer kan da tage deres forholdsregler i denne anledning og eventuelt træffe beslutning om at søge skyldnerens erklæret konkurs med henblik på gennemførelse af en omstødelsessag. Af KL § 73 følger, at det afgørende tidspunkt i tilfælde, hvor en omstødelse er betinget af, at en disposition eller et udlæg er sket inden for et bestemt tidsrum, er det tidspunkt, hvor »tinglysning eller anden sikringsakt, som er nødvendig for at opnå beskyttelse mod retsforfølgning«, er foretaget.

For underpantsætning er det karakteristisk, at pantsætteren uanset pantsætningen bevarer den faktiske rådighed over panteobjektet. 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 »udlægsafhængige« som »boafhængige«.

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

mod pantet, kun kan gennemføre dette efter at have foretaget et *udlæg* i pantet. At rettighederne er boafhængige, 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 bo- 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 derfor forud for en tvangsmæssig 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 11, afsnit 3, om tvangsunderhåndssalg.

1. Tinglysningssystemet

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 *tinglysning* 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 tinglysning (»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 ejerpantebreve, ikke tinglysning.[4] Det fulgte i stedet af § 22, jf. § 14, i den dagældende gældsbrevslov, at beskyttelsen over for overdragerens kreditorer og aftaleerhververe ved overdragelse til sikkerhed af et negotiabelt pantebrev i fast ejendom, herunder ejerpantebreve, indtrådte, når overdrageren var berøvet rådigheden over dokumentet. Den, der erhvervede et sådant pantebrev *til eje*, var dog beskyttet mod overdragerens kreditorer allerede fra aftaletidspunktet, jf. GBL § 22 modsætningsvis. Ved overdragelse mv. af et simpelt gældsbrev med (tinglyst) underpanteret i fast ejendom var sikringsakten tidligere en underretning (denuntiation) til skyldneren i henhold til den overførte fordring, jf. GBL § 31.

Overgangen til digital tinglysning og ophævelsen af den tidligere TL § 2, indebærer, at overdragelser til eje eller sikkerhed af pantebreve i fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Ud fra forarbejderne til reformloven har der ikke på noget tidspunkt været begrundet tvivl om, at omsætningsbeskyttelsen ved en overdragelse, herunder pantsætning, af et ordinært pantebrev i fast ejendom tinglyst efter overgangen til digital tinglysning (dvs. et digitalt pantebrev) først indtræder ved tinglysning af overdragelsen.[5]

Det har dermod givet anledning til usikkerhed i den juridiske litteratur, om TL § 1 med valtrykket »Rettigheder over fast ejendom« indeholder den fornødne hjemmel for tillige at omfatte transport og anden overførsel af rettigheder over pantebreve tinglyst inden overgangen til digital tinglysning (dvs. eksisterende, papirbaserede pantebreve).[6]

Usikkerheden skyldes *for det første* ordlyden af § 1, stk. 1 (»Rettigheder over fast ejendom«). 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 tinglysning efter TL § 1, stk. 1, fordi overdragelse af den begrænsede ret over ejendommen – som panteretten måtte – hverken fastslår, stifter, forandrer eller ophæver en ret over den pantsatte ejendom, jf. TL § 10, stk. 1, jf. § 1, stk. 1. *For det andet* er det blevet fremhævet, at der i retspraksis på *andre* områder end det her behandlede er blevet knyttet indlyrdes forskellige retsvirkninger til p.d.a.a. rettigheder over den faste ejendom og p.d.a.a. rettigheder over panterettigheder. Se f.eks. U 1986.678 V, hvorefter de særlige betingelser for opryknings ret, der følger af TL § 40, stk. 3 (aftale om opryk-ning og tidsmæssigt forudberegnelig afvikling af forpligtelsen, se herom i kapitel 10, afsnit 1.2) ikke fandtes at gælde, når den sekundære ret var en blandt flere rettigheder

4. *H. Carstensen og Rørdam*: Panteret s. 98-99, *Wilhelmsen*: Tinglysning s. 49-50 og *Bent Iversen & Lars Hedegaard Kristensen*: Panteret, 1. udg. (2003) s. 87-89.
5. § 1 a, stk. 4, angår alene overdragelse eller anden overførsel af rettigheder over *ejerpantebreve*.
6. *H. Hans Helge Beck Thomsen* i Juristen 2008 s. 282 ff. og i U 2009 B s. 169 ff. og *Peter Mortensen* i U 2009 B s. 85 ff. og U 2009 B s. 208 ff.

over et ejerpantebrev og ikke en selvstændig ret over den faste ejendom. Afgørelsen angik et tilfælde af sekundær håndpantsætning af et ejerpantebrev efter den tidligere 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. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 269 og *Wilhelmsen:* 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 angår papirbaserede pantebreve i fast ejendom skabt lovgivningsmæssig klarhed over retstilstanden for disse pantebreve, hvad enten de er negotiable eller simple.[7] 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 aftaleerhververe og retsforfølgning (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 panterevet ved tinglysningen konverteres til et digitalt pantebrev. Endelig bestemmer § 15, stk. 3, 4. pkt., at den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, selv skal være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro. Begrebet retsforfølgning omfatter i denne henseende og i almindelighed både individualforfølgning og universalforfølgning, og budskabet i § 15, stk. 3, 4. pkt. er derfor, at bl.a. et konkursbo som retsforfølgende kreditor skal være tinglyst for for sit vedkommende at kunne fortrænge en utinglyst ret (den offensive 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, skyldtes et ønske om at præcisere, at sikringsakten ved overdragelse eller anden overførsel af papirbaserede pantebreve efter den digitale ordnings ikrafttræden er tinglysning. Forarbejderne, 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.

For så vidt angår pantebreve i fast ejendom, der tinglyses efter tinglysningsreformens ikrafttræden, består der efter bemærkningerne 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 *rektaklausul*, se herom nedenfor i kapitel 5, afsnit 1.

ejendommen, skal tinglyses. Se i overensstemmelse hermed den foran nævnte bestemmelse i GBL § 11, stk. 3, hvorefter de for negotiable gældsbreve gældende regler i gældsbrevslovens kap. 2, herunder § 14 og § 22, ikke gælder for tinglyste digitale gældsbreve. Tilsvarende er det en følge af GBL § 26, stk. 2, at sikringsakten ved overdragelse af digitale simple pantebreve i fast ejendom, ikke længere skal søges i gældsbrevsloven men derimod i TL § 1.

Højesterets afgørelse i U 2015.1563 bygger på de omformulerede regler, herunder at sikringsakten ved overdragelse af pantebreve i fast ejendom og ved retsforfølgning er tinglysning. Sagen angik et finansselskabs salg den 1. juli 2010 af nogle pantebreve i fast ejendom til en køber K, der blev erklæret konkurs den 12. juli 2011. På tidspunktet for konkursen var K's ret til pantebrevene ikke blevet tinglyst på ejendommen. K's ret til pantebrevene var derfor udsat for at blive ekstingveret, jf. ændringslovens § 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 ændringslovens § 15, stk. 3, 4. pkt., der svarer til TL § 1, stk. 2, hvorefter den ret, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, selv skal være tinglyst. Højesteret fastslog på denne baggrund, at prioritetsstillingen mellem to utinglyste rettigheder afgøres af, *hvilken af rettighederne som er stiftet først*. Da K's ret til pantebrevene var stiftet før konkursboets ret, havde K ejendomsret til pantebrevene og havde derfor ikke pligt til at udlevere dem til konkursboet. Østre landsret havde – noget overraskende – fastslået, at konkursboet ikke skulle respektere overdragelsen af pantebrevene. Landsretten har hervod undladt at tage i betragtning, at konkursboet ikke opfyldte betingelserne i ændringslovens § 15, stk. 3, 4. pkt., for at ekstingvere K's ret til pantebrevene, dvs. tinglysning af konkursen på den faste ejendom.[8]

Efter den tidligere ordning var sikringsakten ved overdragelse af et ikke-negotiabelt ordinært *løsørepantebrev* demutation i henhold til GBL § 31, hvorimod overdragelse af negotiable løsørepantebreve, herunder ejerpantebreve, fulgte princippet om rådighedsberøvelse i GBL § 22. Tilsvarende bestod sikringsakten ved overdragelse af et ikke-negotiabelt løsørejerpantebrev – med en ensig hjemmel i GBL § 31, stk. 4 – i, at overdragerens blev berøvet rådigheden over ejerpantebrevet, jf. *H. Krug Jespersen* i U 1966 B s. 154 f og *Betænkning nr. 1471/2006* s. 314.

Ved den i 2006 skete ændring af tinglysningslovens blev der udtrykkeligt taget højde for spørgsmålet om sikringsakt i forbindelse med de fremtidige overdragelser af rettigheder i henholdsvis motoduerrtøjer, andele i andelsboligforeninger og »almindeligtvis løsøre, jf. TL § 42 d, stk. 7, § 42 j, stk. 7, og § 47, stk. 6. Ifølge disse bestemmelser skal overdragelse eller anden overførsel af disse ting kunder tinglyses for at opnå be-

8. Såfremt sagen var blevet pådømt efter de forud for tinglysningsreformen gældende regler, herunder GBL § 22, ville K have været beskyttet mod retsforfølgning fra indgælelsen af aftalen om køb af pantebrevene, jf. om § 22 modsætningsvis ovenfor.

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

Til trods for den herved skabte klarhed udtrykkes der en uheldig sammenblanding af de før og efter tinglysningsreformen gældende regler hos *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen*: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 151, hvor der i note 35, der knytter sig til et afsnit om pantebreve i fast ejendom, anføres bl.a. følgende: »Selvom et løsøreejerpantebrev ikke indeholder en negotiabilitetsklausul, er den relevante sikringsakt dog alligevel rådighedsberøvelse, jf. Gbl § 31, stk. 4 og UfR 1966.73 H«. 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 rådighedsberøvelse. Dette er også forudsat i den ændring af gældsbrevsloven og tinglysningsloven, der er en konsekvens af digitaliseringen af såvel negotiable som simple pantebreve, jf. nu gældsbrevslovens § 26, stk. 2 (»bortset fra § 31«) og TL § 42 d, stk. 3, § 42 j, stk. 3, og § 47, stk. 2.

1.2 Edb-mæssig registrering

Tinglysningssystemet 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, hvorved 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 førte andelsboligbog ved Retten i Århus.[9]

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

I forhold til det hidtidige tinglysningssystem bestod forskellen primært i, at de hidtidige løsblade i tingbog, bilbog og personbog blev overført til edb og afløst af skærmbilleder. Det samme var tilfældet med den senere ophævede dagbog, dvs. det register, hvortil dokumenter blev *anmeldt* med henblik på lysning.

Det var ligeledes en væsentlig forskel, at der – af tekniske årsager – ikke som i det oprindelige system ved aflysninger og udslettelser fra tingbogen skete udtrægning af oplysninger, der ikke længere skulle være gældende. De aflyste og udslettede oplysninger blev i den nye ordning fjernet helt fra tinglysningsregistrene og i stedet overført til en særlig database («historisk register»).[10]

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

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

De edb-baserede ordninger var dog kun udtryk for en delvis »papirløs« ordning. Tinglysning af en panteret i fast ejendom og løsøre, herunder pantsætning af motorkøretøjer og andele i andelsboligforeninger, 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 *Betænkning 1394/2000* om papirløs tinglysning, ville den mest hensigtsmæssige løsning være en fuldstændig papirløs tinglysningsordning baseret på digital signatur som afløser for den manuelle underskrift på papir.

Imidlertid fandt udvalget, at de tekniske og retlige rammer på daværende tidspunkt ikke gjorde det muligt at indføre en sådan ordning, som generelt svarer til den hidtil

10. Efter indførelsen af det digitale tinglysningssystem overføres udslettede dokumenter til en elektronisk historisk akt, jf. TL § 18, 2. pkt.

kendte model, hvor papiret blot udskiftes med digitale meddelelser. En forudsætning for, at en papirløs tinglysningsordning kunne indrettes efter den hidtil kendte ordning, ville være, at det var muligt at forsyne de digitale tinglysningsmeddelelser med en *elektronisk udstederidentifikation* – 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 forudses at tage væsentligt længere tid end forventet at få gennemført de praktiske og lovgivningsmæssige rammer for brugen af digital signatur, som indebærer, at digitale meddelelser forsynes med et matematisk kendetegn, der opfylder de samme funktioner som en manuel underskrift, valgte udvalget i stedet at afslutte sit arbejde med fremlæggelse af en midlertidig løsning. Denne løsning gik ud på, at alene ikke-negotiable realkredit- og pengeinstitutpantebreve med panteret i fast ejendom ville kunne tinglyses papirløst, og at en sådan tinglysning alene skulle kunne foretages af særligt godkendte anmeldere gennem lukkede netforbindelser til tinglysningskontorerne. Den foreslåede 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 udstedte bkg. nr. 923 af 5. oktober 2000 om sikkerhedskravene til nøglecentre blev der fastsat regler for etablering af certificeringscentre, 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 Videnskabsministeriet om udstedelse af en særlig standard for en ny type certifikater, de såkaldte OCES-certifikater (Offentlige Certifikater til Elektronisk Service).[11]

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 navnlig komme med forslag til, hvordan der bedst muligt kunne gennemføres en fuldstændig papirløs 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 papirløs tinglysning. Udvalget anbefalede, at selve tinglysningen fortsat skulle være en myndighedsopgave varetaget af domstolene, og at organiseringen af den papirløse 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.

trale elementer i en gennemprøvet og velfungerende tinglysningsordning med hensyntagen til de muligheder for effektivisering, der følger af it-løsningerne.

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

Kommissoriet 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 ovennævnte lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love, herunder gældsbrevsloven, retsplejeloven, udstykningsloven og tinglysningsafgiftsloven.[12] Tinglysningsloven foreligger nu som lovbkg. nr. 1075 af 30. september 2014 (TL).

Ændringerne af TL og af øvrig panteretlig relevant lovgivning som følge af overgangen til digital tinglysning 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 tinglysningssystemet i TL samt til ordninger og begreber, som i ændret eller tillempet form er »overtaget« fra det tidligere tinglysningssystem.

---

12. Implementeringen af det digitale tinglysningssystem stødte på uventet store vanskeligheder. Efter en del udsættelser af ikrafttrædelsestidspunktet trådte loven – for så vidt angik rettigheder i fast ejendom – i kraft den 8. september 2009, jf. bkg. nr. 762 af 20. juli 2009. I det følgende beskriven reglerne i loven, således som de efter forarbejderne og intentionen med reglerne skulle virke, dvs. bl.a. uden at inddrage betydningen af de forsinkelser af teknisk og anden art, som var forbundet med implementeringen. Reglerne om tinglysning 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 tinglysning (»arkitekturen«)

1.4.1 *Tinglysningsretten*

Den digitale tinglysning 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.[13] Herunder falder både tinglysning af rettigheder over fast ejendom, der tidligere skete ved de enkelte byretter, og tinglysning 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 tinglysning, indføres direkte i tingbogen, jf. TL § 8, stk. 1.[14] 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 tinglysning. Anmeldelsen til dagbogen var afgørende for, hvornår retsvirkningerne af tinglysning indtrådte. I stedet følger det nu af TL § 14, stk. 1, 2. pkt., at retsvirkningerne af tinglysningen af et dokument regnes fra det tidspunkt, 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 tinglysning af rettigheder over fast ejendom alene kan ske på grundlag af dokumenter og påtegninger *forsynet 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, tinglysning 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 sæde 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, fastslog landsretten, at Tinglysningsretten ikke kan sidestilles med en forvaltningsmyndighed for så vidt angår rettens administrative funktioner.
14. Rettigheder over motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og i almindeligt løsøre tinglyses på samme måde direkte i bilbogen, andelsboligbogen eller personbogen, jf. § 42 f, stk. 1, 1. pkt., § 42 k, stk. 1 og § 43 a, stk. 1.

En digital signatur er data i elektronisk form, som anvendes til autentificering af andre elektroniske data, som den digitale signatur er vedhæftet eller logisk tilknyttet. Den digitale signatur kræver installation af særligt programmel på en computer, f.eks. på 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, hvis han befinder sig et andet sted end ved sin pc, f.eks. i en bank eller hos en advokat, kan underskrive 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 et 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 selvbetjeningsløsninger.

Ved anvendelse af digital signatur (NemID) signeres en meddelelse på en sådan måde, at modtageren, her altså tinglysningssystemet, 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 e, stk. 2, 3. pkt. og § 42 k, 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 Ekstern og intern portal

Den eksterne portal er en service på internettet, der gør det muligt for private og mindre erhvervsdrivende – men i princippet også for alle andre – selv at anmelde dokumenter til tinglysning. 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. skabeloner, for de mest almindelige pantebreve, herunder de ordinære pantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve.

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 derfra anmeldes direkte til tinglysning.[15]

I forhold til »tinglysningsmotoren«, dvs. det tekniske led i systemet, der foretager den egentlige tinglysning (se nedenfor i afsnit I.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, bevirke, at langt de fleste tinglysningsekspeditioner vil foregå automatisk, dvs. uden at tinglysningsmedarbejderne direkte er involveret i processen. Hvis imidlertid anmelderen har indføjet en individuel tekst i formularen, vedhæftet 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 kendetegn, 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.[16] 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 lånetype 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-tinglysning. Systemet henter automatisk brugerformularen fra e-tinglysning. Formularen svarer til det papirbaserede pantebrev, som kendtes forinden overgangen til digital tinglysning. Medarbejderen skal bl.a. udfylde visse variable informationer, herunder bl.a. hovedstol og rentesats, medens andre oplysninger, herunder standardvilkår for den nævnte lånetype, automatisk er udfyldt på forhånd af realkreditinstituttets edb-system. Når oprettelse af dokumentet (pantebrevet) er sket, kan det sendes elektronisk direkte til tinglysning.

16. Jf. *Anja Olsen*: Digital tinglysning 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 tinglysningssystemet med en særlig tilkendegivelse om, at dokumentet endnu ikke er prøvet, og at det behandles manuelt.

1.4.4 Det digitale dokument

Det digitale dokument, der skal oprettes af anmelderen med henblik på tinglysning af et pantebrev i fast ejendom, skal for at kunne danne grundlag for tinglysning indeholde en række oplysninger om den pantsatte ejendom.[17]

For så vidt angår panterettigheder i fast ejendom følger en række af disse oplysningsforpligtelser mv. af TL § 9, § 10, stk. 2-4, og §§ 15-17. Disse forpligtelser er omtalt nedenfor i kapitel 8, der angår pantebreve i fast ejendom samt i kapitel 11, hvor de der nævnte regler om pantsætning mv. af motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og almindelige løsøre er udformet som henvisninger til de oplysningsforpligtelser, der gælder for pantsætning af fast ejendom.[18]

Ifølge § 50 f, stk. 1, skal dokumenter, der anmeldes til tinglysning, indeholde henvisning til de af justitsministeren 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. Bemyndigelsen muliggør, at der kan stilles krav om anvendelse af digitale formularer ved anmeldelse til tinglysning, således at anmelderen skal indtaste data i et digitalt skema i et format, der gør tinglysningssystemet i stand til at behandle oplysningerne maskinelt.[19]

En anmelder af et dokument kan via en ejendomsportal – f.eks. den offentlige informationsserver (OIS) – fra tinglysningsretten hente en række oplysninger om den faste ejendom og genbruge disse oplysninger, f.eks. matrikelnummer mv.[20]

---

17. Den formelle sagsgang er grundigt beskrevet i *Betænkning nr. 1471/2006* s. 93-99. Se også *Anja Olsen*: Digital tinglysning i praksis 2. udg. (2012) s. 34 ff.
18. Se allerede i nærværende sammenhæng bestemmelsen i § 9, stk. 1, 2. pkt., hvorefter ethvert dokument, der anmeldes til tinglysning, skal indeholde oplysning om *anmelderens* identitet samt oplysning om, hvem dokumentet efter endt tinglysning med bindende virkning kan sendes til. Hvis et dokument ikke bliver anmeldt af udstederen selv, vil anmelderen i stedet typisk være en advokat eller et pengeinstitut.
19. Jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 351.
20. Tinglysningsakten er en database, der indeholder en fuldstændig gengivelse af alle tinghbogens data, herunder medfølgende filer, digitale kort og de fra den tidligere tinglysningsordnings aktmappe stammende dokumenter, jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 90 og om TL § 18, 1. pkt., betænkningen s. 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. F.eks. vil der af tekniske grunde ikke ved samme dokument kunne anmeldes et skøde til indførelse i ejendommens adkomstrubrik og en servitut, der skal indføres i samme ejendoms byrderubrik. De to rettigheder skal i stedet anmeldes i to særskilte 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 råde panteretligt over en fast ejendom.[21] Der vil således ikke af kontrolmæssige årsager være behov for forevisning af skødet på ejendommen. Den tidligere tinglysningsordnings krav om, at en pantsætning af fast ejendom skulle ledsages af skødet på ejendommen, er derfor bortfaldet.[22] Af samme grund skal der ikke – som efter den tidligere tinglysningsordning – medsendes *genpart* 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 ophæve 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 beføjet til at råde 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 *hidrøre* fra den, der tilsyneladende, dvs. efter de oplysninger, der kan udledes af tingbogen, er berettiget til at råde 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*.[23]

---

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 foreligge 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 e, 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.

For 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 underpantsætteren skal have tinglyst adkomst til ejendommen.[24] Tilsvarende kan en videretransport af ejerpantebrevet med tilhørende underliggende fordringer kun ske, når ejerpantebrevet er tinglyst, og frempantsætteren 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 råde over sin andel af samejet. Tilhører ejendommen et interessentskab, må dispositioner over ejendommen være tiltrådt og underskrevet af samtlige interessenter. Særlige tegningsregler kan dog føre til et andet resultat. Særligt for så vidt angår selskaber, der er anmeldt til Erhvervsstyrelsen (herunder aktie- og anpartsselskaber), vil retten til at disponere på selskabsformuens vegne normalt være tilstrækkeligt dokumenteret over for tinglysningssystemet ved (digital) indsendelse af udskrift af det af den pågældende styrelse administrerede register.

Et krav om tingbogsmæssig 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 udskrift af dennes bøger, og handlingen skal *angå* en person, der ifølge tingbogen er berettiget til at råde over en ret over ejendommen. Se TL § 12, stk. 1.

Ved udlæg – bortset fra udlæg på grundlag af pantebrev med pant i det udlagte – samt ved arrest i fast ejendom og i tilfælde af en ejendoms salg eller overtagelse ved endelig tvangsauktion skal fogeden snarest muligt *ex officio* foranledige meddelelse herom tinglyst, jf. § 13, stk. 1, 1. pkt.[25] 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. Ændringen var en konsekvens af, at TL § 1 a ved tinglysningsreformen ændrede sikringsaksen for dispositioner over ejerpantebreve fra rådighedsberøvelse til tinglysning. Den tingbogsmæssige legitimation kom herefter til at omfatte alle pantebreve i fast ejendom. Se herom *Betænkning nr. 1471/2006* s. 277.

25. Om et tilfælde, hvor der var foretaget fire udlæg i en fast ejendom beliggende på en lejet grund, men hvor der endnu ikke var oprettet selvstændigt ejendomsblad for ejendommen i henhold til TL § 19, stk. 2, se U 2011.879 V. Efter at der ved udlægshaveren U's foranstaltning var oprettet et selvstændigt ejendomsblad, og udlæggene herefter

anledige bl.a. udlæg tinglyst på den faste ejendom.[26] Se også henholdsvis s. 317 og s. 322 i *Betænkning 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 lovgivningsteknik er almindelig anvendt og anerkendt – og giver sædvanligvis ikke anledning til misforståelse. Se også henholdsvis s. 317 og s. 322 i *Betænkning 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 underpant 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, meddelte fogedretten kreditorerne, at udlæggene ville blive anmeldt til tinglysning i den rækkefølge, de var foretaget. Heroverfor protesterede 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 foranlediger udlæg tinglyst, samt til bemærkningerne til lovforslaget, hvorefter det forudsættes, at der vil kunne foretages en integration mellem de almindelige retters sagbehandlingssystem og tinglysningssystemet, således at retterne automatisk og elektronisk kan foretage tinglysning. På denne baggrund stadfæstede 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 auktionsskøde, jf. *Wilhansen*: Tinglysningsloven s. 164.

1.4.5.2 Fuldmagts- og anmelderordning

Tinglysning kan – under anvendelse af fuldmægtigens eller en autoriseret anmelders digitale signatur – ske efter reglerne i TL § 49 b (fuldmagtsordningen) eller § 49 c-e (anmelderordningen).[27]

Fuldmagtsordningen.[28]

Fuldmagtsordningen i § 49 b, stk. 1-5, indebærer, at den, der er berettiget til at råde over eller erklære 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 tinglysning.[29] 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.[30]

En fuldmagt kan udfærdiges på traditionel vis som en papirbaseret 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 tinglysningssystemet kan kontrollere, at efterfølgende elektronisk anmeldte dispositioner, f.eks. en pantsætning, hidrører fra den, der har afgivet fuldmagten. Fuldmagter lagres i databasen under person- eller CVR-nummer.[31] 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 detaljerede regler om bl.a. fuldmagts- og anmelderordningerne i bkg. nr. 763 af 20. juli 2009 om adgangen til tinglysningssystemet 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 bilbogen, 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 pålagde landsretten Tinglysningsretten at registrere en fuldmagt, som en kurator i et konkursbo havde givet til et bestemt advokatinteressentskab med henblik på, at selskabet 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 fik 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 udstedelse og anmeldelse af skøder og pantebreve, skal være bekræftet af en advokat eller to andre vitterlighedsvidner, jf. § 49 b, stk. 2, 4. pkt. Vidnerne skal udtrykkeligt bevidne underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og fuldmagtsgivers myndighed, ligesom vidnernes personnummer skal angives, jf. § 49 b, stk. 2, 5. og 6. pkt.[32] 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 overføres til det digitale tinglysningssystems fuldmagtsdatabase.

En fuldmagt kan alene danne grundlag for udstedelse og anmeldelse af dokumenter til tinglysning, herunder afgivelse af erklæringer i den periode, den angiver at være gyldig, jf. § 49 b, stk. 3. Heri ligger, at en fuldmagt ikke kan gøres tidsubegrænset og derfor skal indeholde en tidsbegrænsning, hvis udstrækning der til gengæld ikke er sat begrænsninger for. Se dog § 49 b, stk. 5, hvorefter Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om bl.a. udformningen og indholdet af fuldmagter, herunder fastsætte 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 tinglysning 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.[33] 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 skøder og pantebreve bekræftes af vitterlighedsvidner, se herom *Bent Iversen & Lars Hedegaard Kristensen*: 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 tinglysning 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 navnlig 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.

Fristen i § 49 b, stk. 4, 1. pkt., gælder kun dokumenter, der ikke tidligere er blevet tinglyst. Derimod vil dokumenter om tinglysning af påtegning på et tidligere tinglyst dokument eller aflysning af et dokument ikke blive tinglyst, medmindre fuldmagten er modtaget forinden den begærede indførsel i tingbogen, jf. § 49 b, stk. 4, 3. pkt.

Fuldmagtsgiveren kan kun tilbagekalde fuldmagten ved henvendelse til Tinglysningsretten, der på det tidspunkt, hvor tilbagekaldelsen modtages, er forpligtet til at fjerne fuldmagten fra fuldmagtsdatabasen. En tilbagekaldelse kan ikke ske alene ved meddelelse til fuldmagtshaveren. Dette følger af de almindelige regler i AFTL § 13.»

Når en fuldmagtsgiver 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 fuldmagtsgiveren, men ikke fuldmægtigen, der er legitimeret 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 tinglysningssystemets fuldmagtsdatabase, og dispositionen i øvrigt falder inden for, hvad fuldmægtigen ifølge fuldmagten er bemyndiget til.[35]

Anmeldelse gennem autoriserede anmeldere (anmelderordningen):[36] Ifølge TL § 49 c, stk. 1, jf. § 49 d, kan dokumenter vedrørende *panterettigheder i fast ejendom* udstedes og anmeldes til tinglysning af særligt autoriserede anmeldere, forsynet med anmelderens digitale signatur.[37]

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 tinglysning i realtid uden brug af papirfuldmagt. Anmelderordningen vil bl.a. i forbindelse med lånekonverteringer kunne sikre, at tinglysning kan ske så hurtigt, at det ikke vil være nødvendigt at indgå fastkursaftaler. Ordningen vil derfor navnlig være relevant for realkreditinstitutter.[38]

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

34. Jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 141 og s. 334.
35. Jf. *Peter Mortensen:* Digital tinglysning s. 252.
36. Se om anmelderordningen *Anja Olsen:* Digital tinglysning i praksis, 2. udg. (2012) kapitel 29.
37. Denne anmelderordning finder efter § 49 c, stk. 6, tillige anvendelse på dokumenter vedrørende panterettigheder og ejendomsforbehold, der skal tinglyses i bilbogen, jf. TL kap. 6 a, samt panterettigheder, der skal tinglyses i andelsboligbogen eller personbogen, jf. kap. 6 b og 7.
38. Se *Betænkning nr. 1471/2006* s. 145 og s. 338.

ejendomsmæglere, advokater revisorer m.fl., jf. nærmere § 49 d, stk. 2.[39] 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.[40] Se også § 49 c, stk. 3, hvorefter 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.[41] 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 betænkeligheder, 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 løsøreaktiver, som disse personer fortrinsvis 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. Bestemmelsen 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 tinglysning af 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. hvis der 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 culpøs 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.[42] Der kan derimod ikke rettes noget krav mod anmelderen, hvis tabet skyldes fejl ved Tinglysningsrettens it-system, jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 342.[43]

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

Anmeldere, som er registreret efter reglerne om anmelderordningen, kan aflyse papirbaserede pantebreve uden forudgående konvertering, jf. § 15, stk. 14, 1 pkt., i lov nr. 539 af 8. juni 2006, således som denne lov er ændret ved lov nr. 504 af 12. juni 2009. Anmelderen skal forud for aflysningen kontrollere, at der foruden bemyndigelse fra den, der ifølge tinglysningssystemet er berettiget til at råde over den pågældende ret, også foreligger samtykke til aflysningen fra eventuelle andre indehavere af omsætningsbeskyttede 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 lider tab (et realkreditinstitut har udbetalt et lån til tredjemand efter på baggrund af en falsk fuldmagt at have anmeldt et af realkreditinstituttet selv udstedt pantebrev til tinglysning), kan staten afvise 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 – indføres det som tidligere nævnt straks ved modtagelsen i tingbogen, jf. § 8, stk. 1, og § 14, stk. 1, 1. pkt.[44] 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 tidsstempling af anmeldelsen.[45] 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 afvisning 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 indførsel, 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 nugældende 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 nugældende tinglysningslov blev indbyrdes modstridende dokumenter ligestillet, blot de blev anmeldt til dagbogen *samme dag*, jf. den dagældende TL § 25, 3. pkt.

Under denne proces sammenstiller tinglysningsmotoren automatisk dokumentets oplysninger med informationer hentet fra tinglysningsakten, der som tidligere nævnt er en database, der indeholder alle tingbogens data vedrørende den enkelte ejendom, ligesom der via tinglysningsmotoren er mulighed for at hente oplysninger fra en række andre offentlige registre. Den helt grundlæggende prøvelse 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.[46]

Såfremt udstederen af dokumentet angiver sig berettiget til at råde over ejendommen, men har undladt at anmelde 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 anmodet om tinglysningen, meddelelse herom, ligesom der i meddelelsen vil blive oplyst en forventet sagsbehandlingstid, jf. § 14, stk. 4.[47] 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 *retsanmærkning* herom på dokumentet og i tingbogen, jf. § 15, stk. 4, 1. pkt.[48]

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 8, afsnit 3.1.
47. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 91.
48. Om retsanmærkningers funktion og begrundelse se nedenfor i kapitel 10.

kumentet til afgiftskontrol, og meddelelse sendes til afgiftsmyndighe-
den.[49]

Tinglysningsmotoren introducerer en mulighed for, at en anmelder kan foretage en *prøvetinglysning*, 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, forinden dette anmeldes. Også denne prøvelse vil indeholde en beregning af tinglysningsafgiften.[50] 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 retsforfølgning, herunder såvel individual- som universalforfølgning, selv skal være tinglyst for at kunne ekstingvere utinglyste rettigheder og erhververen ifølge aftalen være i god tro.[51] § 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.[52]

Pantsætning af rettigheder over motorkøretøjer, andele i en andelsboligforening og almindeligt løsøre sker i princippet 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 11.

---

49. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 94.
50. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 91.
51. Smb. bemærkningerne foran i afsnit 1.1.
52. Om den defensive og offensive virkning ved tinglysning af rettigheder over motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og almindeligt løsøre se nedenfor i kapitel 11.

1.4.7 Tingbogen

Tingbogen (dvs. ejendomsskærmbilledet 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 *køb og salg* af ejendommen.

Med bestemmelsen i TL § 50 c, stk. 6, er der skabt hjemmel for, at der 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 medfør af 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 brugerønske 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 *Tingbladet*, der derfor er afskaffet.[53]

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 køb af et motorkøretøj indtræder på samme måde som køb af andre løsøregenstande, dvs. at *aftalen* mellem køber og sælger skaber beskyttelsen i forhold til omverdenen – dog således at der, hvis der foreligger et genuskøb, 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 sekundær underpanthaver i et ejerpantebrev, jf. § 1 a, stk. 3, for derved at hindre, at den primære panthaver i god tro udvider kreditten til pantsætteren, se herom nedenfor i kapitel 10, afsnit 5.1. Meddelelsen kan dog sammen med andre omstændigheder være medvirkende til at bringe panthaveren i ond tro og derved hindre en fortsat gældsudvidelse.

andelsboligforening, 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 andet løsøre end motorkøretøjer samt i aktiver, der er omfattet af et virksomhedspant eller et fordringspant, 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 retsforfølgning 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«.[54] 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 rettigheds ophør. 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 rettigheds fjernelse 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 derfor 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 ophørt ifølge retsbeslutning, smh. foran i afsnit 1.4.5 om tingbogslegitimati-

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.[55] 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 foreligge som en erklæring fra fogeden om, at en panteret i medfør af RPL § 581 er bortfaldet som udækket på en tvangsauktion, smh. § 12, stk. 1, der er omtalt foran i afsnit 1.4.5.1.

2. Overgangsregler?

I forbindelse med udarbejdelsen af *Betænkning nr. 1471/2006* (bl.a. s. 135-137) drøftede 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 Tinglysningsrettens 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 opfattelse var ingen af de alternative indgange til det nye system i overensstemmelse med et af hovedsynspunkterne bag tinglysningsreformen, nemlig at tinglysningsekspeditionerne i det væsentligste 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 navnlig 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 tillægges prioritet. Tinglysningsudvalget peger dog på, at det – ikke mindst

55. Bestemmelsen omfatter både en delvis aflysning (forandring) af en ret (f.eks. en nedlysning af hovedstolen ifølge pantebrevet) og en fuldstændig aflysning (ophævelse).

af hensyn til tinglysningssystemets 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 tinglysningssystemet 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-e har formentlig fjernet de fleste af betænkelighederne ved at introducere et nyt tinglysningssystem, 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 fyldestgørelsesobjekt frem for andre kreditorer og aftaleerhververe, 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 panteforholdets forløb er trukket op, *samt* et krav om, at der om fornødent senere kan ske en *identifikation* af, hvad panthaveren kan inddrage under en fyldestgørelsesproces. Se for så vidt angår individualisering af fordringer *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 individualiseringskrav, at det skal være noget nær umuligt til skade for andre af pantsætterens kreditorer at underskyde et andet eller supplerende aktiv under pantet for derved at holde navnlig kreditorerne fra livet. En anden – noget mere liberal – tilnærmelse til problemet har været, at et individualiseringskrav vil være opfyldt, når man på pantsætningstidspunktet 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 tinglysningspraksis vedrørende løsørepantsætning kommet til udtryk i afgørelsen U 1996.1 V, der angik en underpantsætning 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 pantsætningstidspunktet«. Af referatet af sagen fremgår, at eksempelvis en

mærkning af hvalpene ville være forbundet med en sygdomsrisiko for dyrene, ligesom en mere håndfast mærkning ville kunne indebære en ødelæggelse af hvalpenes skind. Se også U 1987.837 V, der tiltrådte, at individualiseringskravet var opfyldt i et løsøre-ejerpantebrev, hvor pantet var angivet som »400 tons indkøbt korn beroende i en Hav-vestore silo på adressen ...«, samt U 1992.768 Ø om pantsætning af en fritidsbåd. Båden var beskrevet med typebetegnelse, årgang, motortype, farve og mål, hvorimod der ikke fandtes byggenummer og motornummer. Kravene til individualisering anses opfyldt.[1]

En udtrykkelig hjemmel for individualiseringskravet er sjældent fremgået af de tinglysningskendelser, hvor individualiseringskravet har været et tema. Hjemmelen for i forbindelse med tinglysning af løsørepant at stille krav om individualisering af panteobjektet må imidlertid søges i den henvisning, der i tinglysningslovens løsøreafsnit, 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 individualiseringsområdet, 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 aktuelt. Som grundlag for at tilsidesætte ejendomsforbeholdet i forhold til en ufyldestgjort tvangsauktionskøber fremhævede Højesterets flertal, 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 »almindeligt« løsøre, at de største vanskeligheder vil kunne opstå. Et sådant løsøreaktiv 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 tinglysningssystemets bilagsbank. Genstandene skal beskrives som en del af det digitale pantebrev, jf. *Anja Olsen*: Digital tinglysning i praksis, 2. udg. (2012) s. 269.

kulering og motorkøretøjets 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.[2]

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 11 og om fordringer til bemærkningerne i kapitel 13.

1. Underpantsætning af løsøre

1.1 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 eller 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 11, 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 iagttagelse 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 Wilhumsen* 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 afvisning – 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 individualise-

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 tinglysning 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 aftaleerhververe og derfor kun kan brydes, når der som f.eks. i TL § 37, stk. 1, § 47 b, stk. 2, § 47 c og § 47 d er udtrykkelig hjemmel for at pantsætte driftsinventar, driftsmateriel og andre aktiver, herunder varelagre og fordringer mv., under ét.

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 panteretten 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 vidtrækkende – modifikation følger dog fortsat af, at både § 37, stk. 1, 2.led, og § 47 b, stk. 2, 2. led, ved *landejendomme* udvider panteretten til at omfatte »besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser«, ligesom et yderligere eksempel fortsat er hjemlet i § 71, stk. 4, i apotekerloven, lovbkg. nr. 1049 af 3. september 2014 om apotekervirksomhed, hvorefter der uanset TL § 47 b, stk. 1, kan stiftes panteret til staten i et apoteks inventar og varelager. Øvrige fravigelser af princippet 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. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 67 og *Vagn Carstensen* i U 1982 B s. 357-382.

Indtil gennemførelsen 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 selskabsregistret få registreret *floating charge*, hvorved der stiftes panteret i stort set samtlige en debitorvirksomheds formueaktiver, *norsk* rets regler om *företagshypotek*, der med visse begrænsninger omfatter alt løsøre og varelager, samt – blandt en række andre ordninger – *fransk* rets regler om företagsinteckning og factoringspant efter *norsk* ret.

Bl.a. 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 lægger beslag 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 reelt 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 afleveres til bomassen i tilfælde af virksomhedens insolvens (kvantitativ begrænsning). Som fremhævet nedenfor i kapitel 11 blev der 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 11.

Om de grundlæggende hensyn bag forgængeren for TL § 47 b, stk. 1, dvs. bestemmelsen 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 & Regnskabsvæsen 1986 s. 317, *Bent Iversen* i U1989 B s. 422-425 og nedenfor i kapitel 11, afsnit 8 (håndpantsætningsalternativer i forbindelse med finansiering af leasingselskabers udleje af bl.a. edb-materiel).

1.2 Særlige krav til beskrivelsen

De individualiserings- og identifikationskrav, der er omtalt i afsnit 1.1, 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 lovbaseret krav følger af den præceptive bestemmelse i § 9, stk. 2, 1. pkt., i bkg. nr. 1213 af 25. oktober 2010 om tinglysning i bilbogen, hvorefter et pantebrev vedrørende et motorkøretøj skal indeholde oplysning om køretøjets stelnummer, mærke, dvs. fabrikat, model og modelvariant, samt eventuelt registreringsnummer. Hvis det er nødvendigt, kan der anføres en yderligere beskrivelse af køretøjet, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2, 2. pkt. § 9 er en uddybning af bestemmelsen i TL § 42 e, stk. 2, 2. pkt., hvorefter et dokument, der anmeldes til tinglysning, skal angå et *bestemt* motorkøretøj.[3]

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. køretøjets stelnummer, der er »indgangsnøglen« 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 tinglysning, hvis det ikke indeholder de i § 9, stk. 1, påbudte oplysninger, herunder en angivelse af vedkommende ejendoms matrikelnummer. En kreditor (pant- eller udlægshaver) 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 udlæg i en personbil, men under forkert stelnummer, ikke havde opnået beskyttelse mod en senere udlægshaver. Udlægget var i dette tilfælde blevet tinglyst med anmærkning om, at det opgivne stelnummer ikke fandtes 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 beskrivelseskrav, 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 berørte derfor ikke spørgsmålet om det materielle beskrivelseskravs beståen eller ikke-beståen. Derimod må Højesterets mindretal (2 dommere), der fandt, at der var ført et tilstrækkeligt identifikationsbevis, indirekte have *taget afstand fra* eksistensen af en materiel beskrivelsesgrundsætning, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 60.

Det kan dog næppe antages, at eksempelvis den ovennævnte bestemmelse i bilbogsbekendtgørelsen er udslag af et *almen gældende* materielt krav, hvis manglende overholdelse skulle bevirke, at panteretten savnede beskyttelse i forhold til omverdenen. Bekendtgørelsens beskrivelseskrav er et *formelt* krav om angivelse af bestemte kendetegn ved panteobjektet, som af tekniske grunde skal oplyses, for at tinglysningssystemet kan udpege det rette panteobjekt.

Illum: Tinglysning s. 373 og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 60 betegner opstillingen af et materielt beskrivelseskrav 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 tinglysningssystemet en *pligt* til at afvise et dokument, når det anmeldte dokument ikke opfyldte visse uden for lovgivningen opstillede grundsætninger – 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 tinglysningssystemet som et formelt *registreringssystem* og ikke som et system designeret til *løsning af retskonflikter*. Når der sker afvisning 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 drøftet ovenfor, normalt ikke spille nogen afgørende rolle, idet sikringsakten – rådighedsberøvelse – 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 ihændehavelse 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:

> En vinfirma 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 betalingsstandsning kom under konkurs, viste en optælling af V's 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 tilførsel af yderligere vin. Herudover gjorde boet bl.a. gældende, at den fornødne individualisering uden vanskelighed kunne være foretaget, f.eks. ved udskillelse og

korrekt optælling af pantet. Banken anførte imidlertid bl.a., at dens panteret var bevret tilstrækkeligt beskyttet derved, at pantsætteren blev afskåret fra at råde over pantet, hvoraf intet kunne udleveres uden bankens samtykke.

Landsrettens flertal tiltrådte bankens anbringender, idet der fandtes at være gennemført en effektiv rådighedsberøvelse i forhold til pantsætteren, og at der ikke i tiden mellem håndpantsætningen og betalingsstandsningsdagen var sket indlevering til eller udlevering fra lageret af de pantsatte vinmærker. Under disse omstændigheder fandtes overensstemmelserne mellem de i håndpantsætningsdokumenterne angivne mængder vin og den faktiske beholdning ikke at burde medføre håndpantsætningens bortfald i forhold til konkursboet. En dissentierende dommer fandt ikke, at der burde lægges afgørende vægt på den tilfældige og for parterne upåregnelige omstændighed, at der ikke i tiden mellem pantsætningen og konkursen var sket indlevering til eller udlevering fra lageret af de pantsatte vinmærker. Denne dommer fandt endvidere, at den manglende mærkning eller udskillelse samt en påvist usikkerhed om rigtigheden af den foretagne optælling havde medført risiko for, at der til skade for de øvrige kreditorer under pantet kunne indskydes flasker, der ikke var til stede på pantsætningstidspunktet.

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 udskillelse fra de øvrige flasker*, der ikke var omfattet af pantsætningen. Under disse omstændigheder fandtes der efter flertallets opfattelse ikke at være sket en sådan individualisering, at pantsætningen kunne gøres gældende over for VV's konkursbo. Et mindretal på 2 dommere stemte for at stadfæste landsrettens dom under henvisning til, at der ikke var sket ud- eller indlevering, samt at der med udfærdigelse af håndpantsætningsbeviset var sket den formodne 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. Dermod 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 håndpantsætter 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 speditør, jf. *Lars Hedegaard Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 305, der drager en parallel til, at det traditionelt antages, at der ved pantsætning af fordringer kan gives panteret 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 løses ved en konkret fortolkning af panteretsaftalen, idet en sådan fortolkning må afgøre, om panthaveren har krav på fuld dækning, så længe blot den pantsatte mængde er i behold, eller munde ud i, at tabet skal fordeles forholdsmæssigt, jf. *Carstensen og Rørdam*: 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 afhjælpes, 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) tinglysning.

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 aftaleerhververe.

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 nedenfor 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 tilfældes vedkommende principielt kan henvises til de retsværnsregler mv., der gælder ved håndpantsætning af løsøre. Den fulde beskyttelse omfattende tillige beskyttelsen i forhold til pantsætterens aftaleerhververe indtræder under samme betingelser, jf. GBL § 14, stk. 1, hvorefter erhververen som betingelse for en rettighedserhvervelse i strid med tredjemands 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. Ejerbeviser, der i overensstemmelse med selskabslovens udgangspunkt er negotiable, smh. lovens § 60, stk. 6, nr. 4, hvorefter det skal være nævnt i ejerbeviset, 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 rådighedsberøvelsen er sket på korrekt vis.

En pantsætning af ikke-pantstiftende *simple* fordringer er rådighedsberøvende 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 pantsætterens øvrige aftaleerhververe, 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 denuntiationsskrivelsens 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 pantesikkerheden 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 papirbaserede (og mundtlige) fordringer – snævert forbundet med iagttagelsen 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 et 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, *Laxse Højland Christensen*: Fremtidige fordringer s. 94-95 og s. 112-113 samt *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 304-307.

Flere tilfælde af denne karakter burde imidlertid efter omstændighederne finde deres plads i kategorien »hypotetiske sikkerhedsstillelser«, hvis modstandskraft i forhold til »pantsætterens« kreditorer kun bør accepteres, når der af parterne føres et dækkende bevis for, at det ikke har været hensigten at besvige kreditorerne, jf. i overensstemmelse hermed *von Eyben*: Panterettigheder 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 fordringer, der er udstyret med sikkerhed i skyldnerens formue (pantebreve), kan sædvanligvis frit overføres fra én kreditor til en anden.

Overdrageligheden øger værdien af en fordring set ud fra *fordringshaverens* synspunkt, idet han kan påregne, at han ved at give transport på fordringen til eje eller til sikkerhed kan forbedre sin likviditet. Det vil tillige være en faktor, der indvirker positivt på fordringens salgs- og belåningsværdi, at en eventuel *fortrinsret* i henhold til konkurslovens kap. 10 om konkursordenen og – normalt – tillige en til fordringen 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.[1]

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

---

1. *H. Gomard*: Obligationsret, 3. Del, 2. udg. (2009) ved *Torsten Iversen* s. 72.

Til visse pantebrev er der knyttet særlige regler om negotiabilitet.[2] 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 lovbkg. 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 gældsbreve. Et skadesløsbrev er ikke et gældsbrev, idet dette pantedokument alene indeholder en dækningsramme for underliggende fordringer og ikke skyldnerens erkendelse af, at han skylder panthaveren et bestemt beløb. Se også om TL § 27, stk. 2, straks nedenfor.

Overdragelse i sikringsøjemed af en panteret er teknisk set en *frempantsætning*.

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 kapitlerne 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 »ikke til ordre« eller tilsvarende forbehold, jf. TL § 27, stk. 2. En klausul, der således udelukker negotiabilitet, en såkaldt *rektaklausul*, udelukker

2. Med betegnelsen »negotiabelt dokument« sigtes der normalt til et dokument, hvis overdragelse kan indebære, at den, der i god tro erhverver dokumentet, kan ekstingvere, dvs. udslette, eventuelle indsigelser mod dokumentet, ligesom det er underlagt særlige regler om ekstinktion af rettigheder og om betalingslegitimation og modregning. Se ovennævnte værk s. 117-132 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 omsætningsgældsbreve 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 derfor ikke omfattet af gældsbrevsloven, jf. nu lovens § 11, stk. 3:

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

I det digitale tinglysningssystem er herefter den snævre 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 kreditorforfølgning 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 tinglysningsloven 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 indførelsen af § 27 b blev den tidligere bestemmelse i TL § 28 om fortabelse af rettigheder overflødiggjort og er derfor 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 tingslysningssystem. 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 mere detaljerede bestemmelser i GBL §§ 15-17, der

omtaler flere indsigelser end dem, der fulgte af § 27, 2. pkt. GBL §§ 15-17 blev imidlertid indfortolket i § 27, idet et pantebrev (bortset fra et skadesløsbrev) er et *gældsbrev* og dermed – for så vidt angik negotiable pantebreve i fast ejendom – var omfattet af gældsbrevslovens 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. *Betænkning nr. 1471/2006* 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, respektere 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 tilsidesætte pantsætterens indsigelser, er en nødvendig konsekvens af, at der ikke i et digitalt tinglysningssystem 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 derfor være i god tro, hvis han på tidspunktet for anmeldelsen af overdragelsen hverken kendte eller ved grov uagtsomhed 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 uagtsomt* vil være i ond tro.

TL § 27 b om ekstinktion af rettigheder svarer for så vidt angår papirbaserede omsætningsgældsbrev til GBL § 14 og – til dels – til den ophævede bestemmelse i TL § 28. Når et tinglyst negotiabelt 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 negotiabelt 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 derfor 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 overført 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.[3]

Inddragelsen af § 27 a-31 til også at omfatte tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen betyder, at disse tinglysningsregistre i et vist omfang tillægges »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 kølvandet på TL § 27 a, stk. 2, 2. pkt., der tidligere kun gjaldt pantebreve i fast ejendom. Ændringen skyldtes et ønske om at indføre et ensartet system, således at en godtroende erhverver af et negotiabelt 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.).[4]

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 hæftelsesregister 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. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 186.
4. Jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 320.

salget af køretøjet til K foretager et eftersyn af bilbogen, ikke få oplysning 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.[5]

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, jf. forbeholdet i GBL § 26, stk. 2 – være omfattet af reglerne i GBL kapitel 3 (Simple gældsbreve).[6] Tinglyste skadesløsbreve 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 området af de negotiable pantebreve.[7]

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 overdrageren af dokumentet. Da der 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 aftaleerhverver i god tro og kreditorer, der afleder deres ret fra pantets ejer, vil retsvirkningerne af en overdragelse af et løsørepantebrev, bortset fra valget af sikringsakt, udspille sig i gældsbrevslovens regi, dvs. lovens kapitel 3.

---

5. Jf. *Peter Mortensen* 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 pantesikkerhed – sikres over for omverdenen ved besidderskab, 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 omtalt 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 kreditorer svarer til den almindelige sikringsakt ved håndpantsætning, nemlig en rådighedsberøvelse af frempantsætteren, jf. nærmere nedenfor i kapitel 11. Ved en frempantsætning skal parterne respektere bestemmelsen 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.

Kapitel 6

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 tvangsauktion over panteobjektet 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 dækning 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 nedsættes 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 bortfald af panteretten.

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

1. Ophør 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 opfyldelsestidspunktet har hvilet som en underpanteret på skyldnerens eller en tredjemands aktiver, aflyses fra henholdsvis tingbogen, personbogen, bilbogen eller andelsboligbogen, jf. § 11, stk. 2, og § 42 e, 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 håndpantsat løsøregenstand skal tilbagegives til håndpantsætteren. 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 tvungen eller aftalt modregning. Mere utraditionelt kan panteretten falde bort derved, at panthaveren over for skyldneren afgiver erklæring om, at han eftergiver gælden eller erklærer sig tilfreds med at modtage en anden ydelse end den pengeydelse, som pantsætteren sædvanligvis skal præstere (datio in solutum).

2. Ophør af panteretten uden opfyldelse af den sikrede fordring

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

2.1 Forældelse

2.1.1 Panteret og udlæg i fast ejendom

Når en fordring forældes, er det udgangspunktet, at også retten til fyldestgørelse for fordringen i pant eller udlæg i skyldnerens ejendom *bortfalder*, jf. § 25, stk. 1, i lbkg. 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

ejendom *bevares*, når der er tale om »pant for hovedstolen ifølge tinglyst pant 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 indholdsmæssigt 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 løsøre bortfalder efter 1 år.

Der gælder ikke i henhold til tinglysningsloven nogen særregel for den til panteretten knyttede *personlige* fordring. Denne fordring var derfor tidligere undergivet almindelige forældelsesregler, dvs. 20 år i henhold til den dagældende 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 forløbet ca. 18 år fra den tvangsauktion, hvorunder panteretten var blevet slettet som udækket.[1] 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.[2]

Den væsentligste virkning af forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), vil formentlig være, at parterne ikke for at holde panteretten i live skal sørge for *fornyelse* af panteretten i form af tinglysning i takt med, at den personlige fordring holdes i live f.eks. ved foretagelse af retslige skridt 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 således til fordringen, at de hensyn, der har ført til, at fordringen forældes 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 stiftelsestidspunktet.

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

Det fremgår modsætningsvist af § 25, stk. 2, nr. 1), at *utinglyste* pantebreve i fast ejendom ikke er omfattet af bestemmelsen, og retten til at søge sig fyldestgjort i panter 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 renteregelen i TL § 40, stk. 4, ikke fandt anvendelse. En rentetilskrivning kan ikke begrunde, at forhøjelsen behandles på anden måde end tilfælde, 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*: Tinglysning 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 *skadesløsbreve*. Et skadesløsbrev rummer ikke en »hovedstol« i traditionel forstand, idet beløbsangivelsen alene dækker over en maksimal ramme, inden for hvilken skadesløsbrevets kreditor har sikkerhed for en eller flere underliggende fordringer, jf. nærmere herom nedenfor i kapitel 8. Adgangen til for skadesløsbrevets kreditor at søge 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 sikringsøjemed – efter overgangen til digital tinglysning vil blive underpantsat til en pantehaver til sikkerhed for et underliggende skyldforhold, jf. TL § 1 a, stk. 1, vil på samme måde som skadesløsbrevet kun være af værdi for panthaveren, hvis det underliggende skyldforhold er retskraftigt. Er det underliggende skyldforhold forældet, er også fyldestgørelsesadgangen i med-

før 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 retspraksis U 1978.692 BRD. Denne retstilstand er nu udtrykkeligt fastslået i forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 2), hvorefter retten til fyldestgørelse 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, bevirker 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 fyldestgjort 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.[3]

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 baggrunden for i sin tid at indføre en særregel 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 *afkald* 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

3. Se i overensstemmelse hermed *Betænkning 1460/2005* (om revision af forældelseslovgivningen) s. 394.

tinglysning, og der ikke inden udløbet af denne frist er anmeldt fornyet tinglysning.

Det må imidlertid fremhæves, at forældelsesloven knytter en afbrydelse af forældelse til, at skyldneren enten selv anerkender en fordrings bestånden, eller at han mødes med et sagsanlæg mv., jf. §§ 15-17. Derimod kan panthaveren *ensidigt* foretage den i TL § 42 g, stk. 2, og § 47, stk. 9, omhandlede fornyelse af panteretten, se herom nedenfor i kapitel 11. Denne forskel synes at tilsige, 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 *Carstensen og Rørdam*: 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 udsættes for forældelse, selv om han har foretaget de retsskridt, der er nødvendige for at opretholde beskyttelsen i forhold til kreditorer og omsætningserhververe. Heroverfor *Bo von Eyben*: Forældelse II (2005) s. 365.

2.1.3 Håndpanteret i løsøre og fordringer

En *håndpanteret* i løsøre 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 medfør af TL § 1, stk. 1, eller efter de særlige regler om løsørepantsætning mv. i § 42 d, stk. 7, § 42 j, stk. 7, og § 47, stk. 6, selv om sikringsakten ved disse pantsætninger ikke længere er håndpantsætning.[4]

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

---

4. § 25, stk. 2, nr. 2), indeholder efter sin formulering en generel regel for håndpanteretigheder, dog bortset fra pant i ejerpantebreve, jf. *Betænkning 1460/2005* om revision af forældelseslovgivningen s. 373 og s. 392 samt bemærkningerne til lovforslaget (L 165 som fremsat den 27. februar 2007). Efter overgangen til digital tinglysning sker (fum)pantsætning af ejerpantebreve og ordinære pantebreve ved underpantsætning, jf. TL § 1 a. § 25, stk. 2, nr. 2), er derfor uhensigtsmæssigt formuleret i forhold til den fremtidige pantsætning af ejerpantebreve og ordinære pantebreve.

Er et ejerpantebrev med tinglyst sikkerhed i fast ejendom undtagelsesvist 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 uforældelig i medfør af forældelseslovens § 25, stk. 2, nr. 1), smh. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 118 og *Illum*: Dansk Tingsret (1976) s. 488-489.

2.2 Præklusion

Et præklusivt proklama er en offentlig indkaldelse af en skyldners kreditorer med den virkning, at de kreditorer, der ikke anmelder deres krav – navnlig 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.

Et proklama i et *dødsbo* er obligatorisk og præklusivt, hvad enten boet skiftes privat eller ved bobestyrer.[5]

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, hvorfor 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 løsørehåndpantsætning.

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 prøves i stedet på en senere skiftesamling, jf. konkurslovens § 134, stk. 1, smh. med § 128. Sluttermin for anmeldelse er skifterettens stadfæstelse af boregnskabet efter § 151, stk. 2.

prækluderes. Herefter er panthaverens fyldestgørelsesadgang begrænset til selve panteobjektet, hvorimod fordringen ikke kan anmeldes i boet med henblik på fyldestgørelse i pantsætterens (afdødes) formue i almindelighed, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 114-115, *von Eyben*: Panterettigheder s. 151-152 og *Sikkerhed i fast ejendom* s. 287.

Særlige forhold gør sig gældende ved *ejerpantebreve* og *skadesløsbreve*.

Dødsboskiftelovens § 83, stk. 2, nr. 3), 2. pkt., bestemmer, at krav »sikret ved håndpanteret i et ejerpantebrev« kun undtages fra præklusion, »hvis boet er eller burde være bekendt med kreditorernes identitet«.[6]

§ 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.[7] 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.[8]

Efter indførelsen af digital tinglysning skal tredjemands 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 bemærkningerne 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 panteretten, 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 søges 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 gældsbrevsloven, 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 før overgangen til digital tinglysning nedenfor i kapitel 8, afsnit 4.

stk. 2, nr. 3), 2. pkt., og i sådanne tilfælde vil der derfor sjældent kunne ske præklusion.[9]

Dødsboskiftelovens § 83, stk. 2, nr. 3), omfatter ikke *skadesløsbreve*, og disse pantedokumenter er derfor ikke direkte omfattet af bestemmelsen. Ved skadesløsbreve er dødsboet imidlertid bekendt med, at der ved skadesløsbrevet er stillet sikkerhed for en bestemt kreditor. Dette følger af skadesløsbrevets tekst, hvorfor der efter grundsynspunktet i § 83, stk. 2, nr. 3) (kendskab eller ukendskab til kreditors identitet) vil være en formodning for, at der ikke indtræder præklusion af panteretten. Spørgsmålet om bortfald/opretholdelse af pantesikkerheden i disse tilfælde er ikke ganske afklaret, men har i øvrigt næppe nogen større praktisk betydning.

Hvis skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tjener til sikkerhed for *tredjemands gæld*, 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.[10]

Der er imidlertid i disse tilfælde strengt taget ikke tale om et »ophør« af panteretten i egentlig forstand. Efter stedfunden udslettelse fra tingbogen er panteretten utinglyst, men udslettelsen rammer ikke forholdet mellem panteaftalens parter. Hvis panteretten – til trods for, at den af tinglysningssystemet er fundet at være ophørt – alligevel viser sig materielt at bestå, kan retten indføres i tingbogen igen, smh. TL § 34, stk. 1. En genindførelse 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. Derimod kan retsforfølgende kreditorer ikke tilsidesætte den udslettede, endnu bestående ret, se herom *Willumsen*: Tinglysningsloven s. 221-222.

---

9. Smh. nedenfor i kapitel 8, afsnit 1.2.1, hvorefter en påtegning på et ejerpantebrev om underpantsætning af dette skal indeholde oplysning om bl.a. kreditors identitet.
10. 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 tinglysningsloven indeholder ikke nogen klar afgrænsning 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 rettigheds ophør, se i øvrigt bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1.4.9. En udslettelse i medfør af TL § 20 sker derimod ex officio, dvs. på Tinglysningsrettens 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 bestemmelsen anførte fremgangsmåde (indkaldelse 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 medfør 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 medfør af TL § 20, selv om kreditor havde afgivet erklæring 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 medfør af TL § 20, stk. 2, men må søges 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 medfør af § 20, stk. 2, idet der var forløbet 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 retsstillingen er ved *konfusion*, dvs. tilfælde, hvor der sker et sammenfald

mellem 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 benytte den plads, som pantebrevet har optaget til at besætte pladsen med en ny panteret.

Hvis den panthaver, der har arvet eller købt den pantsatte ejendom og i forbindelse hermed har overtaget gælden ifølge pantebrevet til fortsat forrentning og afvikling, overdrager pantebrevet til en tredjemand, må pantebrevets restfordring formentlig anses at være reetableret.[11]

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-dækkede 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 stempelbesparelse ved brugen af pantebrevet, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 293.

Panteret i fast ejendom

Kapitel 7

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 panteretsaftale 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 (for private pantebreve formular A eller pantebrevsformular »Skadesløsbrev (Fast ejendom)«, jf. den nu ophævede bkg. nr. 1024 af 15. december 1993 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)).

Overgangen til digital tinglysning 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 tinglysning, skal indeholde en *henvisning* til de af justitsministeriet fastsatte standardvilkår, herunder f.eks. Almindelige betingelser (A) eller andre relevante betingelser, jf. nærmere i det følgende.[1] Disse standardvilkår er lagret i tinglysningssystemet eller

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

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

Bemærkningerne i det følgende vil primært angå private panterettigheder, der er underlagt Almindelige betingelser (A) (i det følgende forkortet til AB (A)). Ved anmeldelse af pantebreve til realkreditinstitutter skal henvisningen ske til Almindelige betingelser (B) (i det følgende benævnt AB (B)), medens skadesløsbreve skal indeholde en henvisning til de standardbetingelser, der er fastsat for dette særlige pantedokument (Almindelige betingelser (skadesløsbrev) – i det følgende AB (skadesløsbrev)).[2]

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 gældsbrevsloven og tinglysningsloven, herunder f.eks. reglerne om betalingsstedet, betalingsmåden 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 ophæve 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 retsstillingen 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 anvendte pantebrevsformularer, har kunnet tinglyses indtil den 31. december 2010, jf. TLBKG § 52, stk. 2. Papirbaserede pantebreve, der er oprettet 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 indekspantebreve (Almindelige betingelser (indekspantebrev)).

afvisning af et pantebrev, hvori en ændring af panteformularens bestemmelse om ejerskifteafdrag var anført et andet sted på pantebrevet end i de »særlige bestemmelser« i den individuelle del af pantebrevet. Se i øvrigt foran 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 restgældens indfrielse før tiden (forfaldsklausuler). § 42 a, der af pædagogiske grunde også er gengivet i bl.a. formular A (A) nr. 8), og § 42 b er for begge bestemmelsers 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. Pantsætterens 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 panteretten som nævnt foran i kapitel 1, at der gælder visse begrænsninger i pantsætterens faktiske råden over den pantsatte genstand. Dette indebærer, at panthaveren i særlige tilfælde kan gribe ind over for pantsætterens vanrøgt eller forringelse af pantet, der kan bringe pantesikkerheden 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 gælden 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 »forfaldsklausuler«, der er genstand for de følgende bemærkninger. Selv om det er almindeligt at tale om, at panthaveren *opsiger* pantebrevet, er der i realiteten tale om, at panteforholdet bringes til ophør ved en *opkrævelse* af panteretsaftalen som helhed, dvs. et ophør, der – bortset fra ejerskiftesituationen – grunder sig på pantsætterens misligholdelse 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 opsagte pantebrev i fri handel kun har en kursværdi på f.eks. 80, og panthaveren herved opnår en kursgevinst. Se dog om et særligt tilfælde U 2001.43 H, hvorefter standardvilkåret i den tidligere 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 forfaldsgrunde, der følger af Almindelige betingelser (A), og hvoraf nr. 8 a) om manglende betaling af renter og afdrag er den vigtigste, er standardiserede udmøntninger af forfaldsklausuler, clausula cassatoria, som indebærer, at ikke blot den enkelte ydelse, men – som nævnt – hele pantebrevets restgæld forfalder til indfrielse. En sådan følge 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 restgælden i henhold til pantebrevet indfriet før tiden.

1.1 Betalingspligten

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 Betalingstiden. Løbedage

Forfaldsdagene 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 forfaldstidspunkterne 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 forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller på grundlovsdagen den 5. juni, udskydes betalingstidspunktet til den følgende hverdag, smh. GBL § 5, stk. 2, 1. pkt. Hvis derfor forfaldsdagen, f.eks. den 1. juni, falder på en helligdag, regnes løbedagene fra den 2. juni; sidste rettidige betalingsdag er herefter den 9. juni (selv om der 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 derfor ikke – når betaling er sket inden udløbet af løbedagene – knytte forfaldsvirkning til den manglende betaling, dvs. kræve restgælden 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 derfor 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 derfor have aftalt i de individuelle vilkår, at der ikke skal tilkomme pantsætteren en sådan supplerende frist, jf. TLBKG § 23, stk. 3, nr. 1) modsætningsvis. 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 sjældent 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 knædet sammen med betalingsdagene 11. juni eller 11. december. I modsætning 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. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 88 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 bopæl 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 princippet i GBL § 3, stk. 1, hvorefter »pengeskyld er bringeskyld«. Hertil føjer AB (A) nr. 2), sidste pkt., en regel om, at indbetalinger til et pengeinstitut her i landet til befordring til betalingsstedet er rettidige, selv om de sker på sidste rettidige betalingsdag, og penge derfor først er kreditor i hænde nogle dage senere. Denne regel, der genfindes i TL § 42 a, stk. 1, kan ikke fraviges ved aftale mellem pant-

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 bopæl 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 posthuse sidestillet med indbetalinger til et pengeinstitut, idet GiroBank, herefter BG Bank, anvendte posthusene til udførelsen af finansielle ydelser.[3]

Betaling til et pengeinstitut eller et posthus forudsætter en egentlig 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 formuesfære, jf. *Wilhønsen*: 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 postvæsenet 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 postvæsenet. 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 derfor ikke at være sket.[4] 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 mindske sin risiko ved brugen af check lovligt anvende en *krydset* check. Checken kan herefter af panthaveren kun indfries i et pengeinstitut, hvor han er kunde, jf. checklovens § 38, stk. 3.

terminsbetalingen lægges 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 pengeinstituts dagenboks nogle timer forinden der blev afsagt konkursdekret over pengeinstituttet, ansås at være indgået i boets formue ved afsigelsen 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 *Wilhøfers*: 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 pantegælden, smh. U 2005.2292 V, der angik betaling i henhold til et gældsbrev.

§ 42 a, stk. 1, ændrer ikke det betalingssted, der gælder i medfør 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 befordring til betalingsstedet. Forsendelsesrisikoen (befordring af pengene fra indbetalingsstedet (pengeinstituttet/posthuset) til betalingsstedet (kreditors bopæl/forretningsadresse)) er stadig hos pantsætteren, såfremt pengene går tabt undervejs hertil. Pantsætteren må derfor (formentlig inden rimelig tid) betale på ny, og for det tab, han måtte lide i denne anledning, må han i medfør af postlovens erstatningsbestemmelser søge regres hos postvæsenet. Ved afgørelsen af, om der er sket betaling »inden rimelig tid«, vil der bl.a. kunne lægges vægt på, hvornår pantsætteren får en eventuel erstatning udbetalt fra postvæsenet, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 126-127 og *von Eyben*: Panterettigheder s. 180.

1.1.3 Påkrav

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

Såvel AB (A) nr. 8 a) som den præceptive bestemmelse i TL § 42 a, stk. 2, foreskriver nemlig, at pantekreditor først kan forlange restgælden 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 krævede betaling »senest 7 dage fra dato«, da tidspunktet for betaling ikke var nærmere præciseret, fandt landsretten, at fristen burde 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 klarhed.[5] 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, forinden 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 forfaldsdag, dvs. tidligst den 12. juni, hvis forfaldsdagen er den 11. juni.

Ved at lade afsendelses- respektive afgivelsestidspunktet 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 mellemmænd* s. 39 ff. Begrundelsen herfor må søges i, at en modsat regel, 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 tilgodeses. Når påkravet befor-

5. Smh. U 1975.860 V: Meddelelsen til debitor mindede om nogle kvitteringer, der tidligere var sendt til debitor i anledning af, at debitors advokat tidligere havde sørget for betaling af ydelserne. Men da meddelelsen opfyldte den 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 påkravsgebyr, udebliver, jf. U 1989.362 Ø, hvorefter et påkrav, der indeholdt en tilkendegivelse om kapitalens forfald 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 påkravsgebyr opkræves i påkravsskrivelsen, når truslen om kapitalens forfald alene knyttes til fortsat manglende betaling af renter og afdrag, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 129 og *Willhøften*: 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 specificeret, 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«.[6]

Der gælder ikke nogen udtrykkelig tidsbegrænsning 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 været berettiget til at opsige 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 indløst, 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 forfaldsgrund 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. Det er ikke noget i vejen for, at pantsætteren og panthaveren i pantebrevet træffer aftale om, at misligholdelse med betalingen skal udløse andre retsvirkninger 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 berettige panthaveren til at kræve kapitalen indfriet, eller at antallet af løbedage skal forøges. Disse muligheder har hjemmel i en modsætningsslutning fra den foran omtalte bestemmelse i TLBKG § 23, stk. 3.

af TL § 42 a, stk. 2. Heller ikke udeblivelse med påkravsgebyr og inkassoomkostninger 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. ydelser, der skal erlægges i tilfælde af ejerskifte. I retspraksis er det imidlertid fastslået, at pantekreditor kan kræve kapitalen indfriet, selv om han ikke har afgivet påkrav over for debitor i anledning af dennes for sene 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 restgælden 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 provenuet som afdrag på pantebrevet. Pantekreditor fandtes imidlertid at have udvist en sådan passivitet, at han af denne grund fandtes afskåret fra at kræve restgælden indfriet.

AB (A) nr. 2) om løbedage gælder også for disse ekstraordinære ydelser.[7]

Afgivelse af påkrav i anledning af udeblivelse med renter og ordinære afdrag er alene en betingelse for at opnå indfrielse af restgælden, 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. Derimod kan panthaveren kræve morarenter af den forfaldne ydelse fra pantebrevets forfaldsdag, 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 restgælden 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 i AB (A) nr. 2) gælder «alle betalinger» og angår derfor samtlige betalinger, der har hjemmel i pantebrevet, herunder 3-ugersfristen og 3-månedersfristen i AB (A) nr. 7) (omtalt nedenfor i afsnit 2). Udenfor falder dog betalinger efter nr. 9) sammenholdt med tvangsauktionsvilkårene.

Efter 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 optaget i AB (A). Hjemmelen for opkrævning af rykkergebyr findes nu i rentelovens §§ 9, a og b. Panthaveren kan kræve et rykkergebyr på højst 100 kr. for hver rykkerskrivelse, dog højst 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 underpantret i ejerpantebrevet, eller den, til hvem et skadesløsbrev er udstedt, kan derfor – hvis gældens 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 gældsforhold. Sådanne betalinger er derfor 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, fordrange, at pantsætteren indfrier pantebrevets restgæld. Først på dette tidspunkt kan der med andre ord knyttes en egentlig forfaldsvirkning til pantsætterens udeblivelse med betalingen, jf. AB (A) nr. 8 a).

Den »ekstra« frist, der følger af, at restgælden først kan kræves indfriet, når der af pantekreditor er afgivet påkrav i medfør 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 desuagtet skal kunne få medhold i, at der skal kunne ses bort fra en forsinkelse, jf. principperne i U 1982.173 H og U 1981.759 Ø.

Så længe 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 frafaldet 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. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 136.

Om passivitet i øvrigt se U 1980.438 V, hvor pantsætteren havde betalt ydelsen til kreditors bank (rette betalingssted) 7 dage efter påkravsfristens udløb, den 9. juli. Den 19. august forlangte kreditor pantegælden indfriet. Der anså ikke at foreligge sådanne særlige omstændigheder, at panthaveren kunne anses at have frafaldet sin ret til at kræve restgælden indfriet på grund af forsinkelse med betalingen. Se også fogedrettens afgørelse i U 1981.134 V, hvor påkravsfristen udløb den 22. december, og ydelsen blev betalt den 8. januar. En opkrævelse med krav om betaling af restgælden den 18. januar var ikke for sent. Se derimod den foran nævnte afgørelse i U 1978.897 H om et tilfælde, hvor skyldneren i henhold til en særlig omprioriteringsklausul i pantebrevet havde forpligtet sig til at optage størst muligt realkreditlån og afskrive provenuet på pantebrevet. Selv om skyldneren ved ikke at have draget omsorg for en snarlig hjemtagelse af realkreditlånet efter Højesterets opfattelse havde gjort sig skyldig i en væsentlig misligholdelse, fandtes panthaveren dog ikke at kunne opsige pantebrevet af denne grund. Højesteret lagde bl.a. vægt på, at panthaveren ved at forholde sig passiv i ca. 2 1/2 måned havde givet skyldneren grund til at forvente, at han ikke ville kræve kapitalen 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 panthaveren hæver låneaftalen, endsige skal søge pantebrevets restgæld indfriet under en tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Hvis pantsætteren skal have ret til at indfri restgælden 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 *frigørelsestidens* 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 forfaldstid og frigørelsestid. Hvis derfor kreditaftalen kun har fastlagt forfaldstiden, men ikke har fastsat noget om frigørelsestiden, beror afgørelsen af, hvornår skyldneren har ret til at frigøre sig, ikke på § 5, stk. 1.

Ved fortolkningen af vilkårene i et kreditmellemværende må man fri-gøre sig fra en eventuel forestilling om, at en kreditor altid vil være inte-ressereret i at modtage penge så tidligt som muligt. Navnlig i perioder, der er præget af et generelt rentefald, vil kreditor kunne være afskåret fra at genplacere sine midler til samme rente som hidtil, og han vil derfor kun-ne være interesseret i, at engagementet med den hidtidige skyldner fort-sætter, se f.eks. U 1988.145 H, hvorefter en i et højtforrentet pantebrev indeholdt klausul om adgang til omprioritering måtte forstås med for-behold af pantebrevets uopsigelighedsbestemmelse. Hel eller delvis ind-frielse af lånet kunne derfor kun ske med kreditors samtykke, eller hvis skyldneren godtgjorde, at særlige grunde gav grundlag herfor. Der måt-te gælde en formodning for, at frigørelsestiden i et tilfælde som det fore-liggende først ville indtræde sammen med den aftalte forfaldstid.

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

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 til-lægge skyldneren en sådan ret. Langt de fleste af disse lån kan skyldne-ren vælge at indfri ved tilbagebetaling af den nominelle restgæld eller ved aflevering af obligationer med et pålydende, der svarer til den nomi-nelle restgæld.

Problemet er imidlertid undertiden et spørgsmål om, på hvilke vilkår skyldneren kan udnytte sin ret til førtidig indfrielse, dvs. om særlige ind-frielsesvilkår (kurs over pari) gør det til en efter forholdene bekostelig affære at indfri før tiden, smh. U 1997.1337 H:

K overtog 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 annuitetslån« med en rente på 11 % p.a. Da K ønskede at gennemføre en omprioritering, oplyste R., at lånet var inkonvertibelt, dvs. alene kunne indfries med obligationer, der på dette tidspunkt havde en kurs på langt over 100, og ikke kontant til parikurs. Oplysningerne om de særlige indfrielsesvilkår fremgik af pantebrevet, og Højesteret opretholdt derfor vildfaret. K undgik kun at lide tab, fordi den ved lånesagen medvirkende ejendomsmægler blev anset erstatningsansvarlig for kursdifferencen over for K. Se tillige U 1997.1382 Ø og U 2004.1395 Ø.

1.2 Forringelse 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 vanrøgtes, er tilgodeset ved AB (A) nr. 8 b) og 8 c).[8]

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 vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.

Retspraksis med hensyn til panthavers påberåbelse af de almindelige betingelsers bestemmelser om vanrøgt 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 misrøgtet 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 kræver sin kapital indfriet som følge af vanrøgt mv., som oftest vil være nødsaget til under en retssag mod pantsætteren at søge fastslået, at det med hensyn til forringelse mv. af den pantsatte ejendom forholder sig som af ham påstået.

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

Kreditforeningen K havde panteret i A's landbrugsejendom for et beløb opgjort til 508.432,50 kr. Ejendommen blev drevet med mælkeproduktion indtil udgangen af 1998, hvor A solgte mælkekvoten for 940.000 kr. Ca. 280.000 kr. af dette beløb blev anvendt til køb af kreaturer, og ejendommens drift blev omlagt til opfedning af kreaturer med henblik på videresalg. Den resterende del af salgssummen blev anvendt til betaling af anden gæld. Den samlede besætning på ejendommen var siden optagelsen af lånet forøget fra 150 kreaturer til ca. 325 kreaturer.

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

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

ten, er der ikke i det foreliggende tilfælde – navnlig efter det oplyste om driftsomlægningen og købet af kreaturerne – godtgjort, at der er sket en sådan væsentlig forringelse af pantet, at pantegælden i medfør af bestemmelsen i nr. 9 c) [nu nr. 8 c)] i de nyere pantebrevsbestemmelser er forfaldet til betaling«. Fogedretten nægtede herefter at fremme sagen.

K gjorde over for landsretten gældende, at fogedretten ikke havde belæg for at konkludere, at panteslikkerheden ikke var forringet. Landsretten stadfæstede imidlertid fogedrettens kendelse i henhold til grundene, dog med bemærkning om, at K havde bevisbyrden for, at pantet var væsentligt forringet.[9]

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 panteretten afviger fra det »normale«, om pantet i forhold til den samfundsmæssige 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 ælde, nye miljøkrav, og forringelser, der skyldes generelle lovindgreb, f.eks. en efter panterettens stiftelse vedtaget byplan og lignende eller en konjunkturnedgang, der fortrænger særlige forretningsejendomme fra markedet, må panthaveren selv bære risikoen for. Det samme gælder en almindelig omlægning af den pantsatte ejendoms drift, der er forårsaget af en almindelig konjunkturændring, idet f.eks. en omlægning fra kvæg-drift 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 landejendoms 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 mælkekvote.

En kondemnering af den faste ejendom, der ikke skyldes almindeligt slid og ælde, må i almindelighed anses at berettige panthaveren til at kræve restgælden 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 1959 B s. 133 og *von Eyben*: Panterettigheder s. 190.

---

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

Ved bedømmelsen anlægges en helhedsbetragtning, idet f.eks. forsinkelser 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 pantesikkerheden er kommet i fare til trods for, at panthaveren ved panterettens stiftelse har kalkuleret med en vis sikkerhedsmargin, jf. nærmere *von Eyben*: Panterettigheder s. 186-193 og *Carstensen og Randam*: Pant s. 152-155.

1.3 Øvrige tilfælde

Ifølge AB (A) nr. 8 d) og AB (skadesløsbrev) nr. 4 c) forfalder kapitalen til indfrielse, hvis skyldneren nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet, jf. den kuriøse afgørelse U 1977.720 BRD, hvor en panthaver, der havde fået polititilhold om ikke at opsøge pantsætteren, overtrådte 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 eftersynet foretage af en repræsentant med fuldmagt hertil.

AB (A) nr. 8 e), jf. nr. 5), og AB (skadesløsbrev) nr. 3), jf. nr. 4 d), om pantsætterens forpligtelse til at holde den faste ejendom brandforsikret, der skal ses i sammenhæng med, at panteretten i den faste ejendom som surrogat tillige omfatter forsikringssummer, er berørt foran i kapitel 1, afsnit 6. Forsikringen skal tegnes, således at Finanstilsynets minimumsbetingelser for forsikringsselskaber tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.[10]

AB (A) nr. 8) og AB (skadesløsbrev) nr. 4) er ikke udtømmende, jf. U 2003.1131 Ø om et tilfælde, hvor skyldneren i henhold til et sælgerpantebrev oprettet på pantebrevsformular A [nu AB (A)] havde undladt at efterkomme kreditors gentagne opfordringer om at fremsende dokumentation for indestående samt bevægelser på en for ejendommen vedrørende 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. 856 af 21. oktober 2002.

2. Ejerskifte

2.1 AB (A) nr. 7)

2.1.1 Indledning

Når en pantsat ejendom skifter ejer, opstår spørgsmålet, om restgælden i henhold til et i ejendommen indestående 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 påberåbe sig som grundlag for at kræve pantebrevets restgæld indfriet.

Udgangspunktet i nr. 7), 1. pkt., vil imidlertid ofte være fraveget på den måde, at der ved ejerskifte skal erlægges et ekstraordinært afdrag svarende til en vis procentdel af restgælden (»ejerskifteafdrag«). Hvis ændringen af AB (A), nr. 7), 1. pkt., går ud på, at *hele* restgælden 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 *ethvert* ejerskifte, dvs. uanset om udgangspunktet i AB (A) nr. 7), 1. pkt., er fraveget eller ej, og han kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne herved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at »endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret«,[11] kan panthaveren – når hele kapitalen forbliver indestående i ejendommen uanset ejerskifte – kræve et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, 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 restgæld.[12]

---

11. Under hensyn til, at bl.a. AB (A) skal have virkning i et tinglysningssystem med digitale dokumenter, kan det undre, at der ikke i bestemmelsen i nr. 7), 3. pkt., er taget højde herfor i stedet for at udtrykke en regel, der er materielt forbundet med et papirbaseret skøde. Det må formentlig antages, at fristen på 3 uger rettelig skal regnes fra det tidspunkt, hvor *meddelelse om, at endeligt skøde er tinglyst uden frist, er afsendt* fra Tinglysningsretten, jf. TL § 25 og § 16, stk. 2, 2. pkt.
12. Hvis der er indgået aftale om, at pantsætteren i anledning ejerskiftet skal betale et ejerskifteafdrag, kan pantekreditor ikke forlange et gebyr ved for sen afgivelse af underretning om ejerskiftet. Gebyrreglen i AB (A) nr. 7), 3. pkt., forudsætter, at *hele* kapitalen forbliver indestående i ejendommen uanset ejerskifte.

Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling – hvis forfaldsvirkningen skal undgås – ske inden udløbet af samme frist, jf. nr. 7), 4. pkt. og nr. 8 f). Afdragene 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-månedersfristen er medtaget for at imødegå, at parterne ved at undlade at foranlodige skøde på ejendommen tinglyst kommer uden om betalingspligten.

2.1.2 Ejerskiftebegrebet

Hverken AB (A) eller de øvrige Almindelige betingelser indeholder nogen afgrænsning 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. Baggrunden 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 Nørgaard* 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 *debitorskiftet*, der var – og er – begrundelsen for, at ejerskiftet udløser et krav om ekstraordinær nedbringelse eller indfrielse af pantebrevet.[13] Anderledes derimod *Claus Bergsøe* i U 1986 B s. 123, der kun vil tillægge hensynet til debitors hæftelse ringe betydning.

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

---

13. Debitorskiftet som begrundelse for, at et ejerskifte udløser en betalingsforpligtelse, kan dog ikke være i de tilfælde, hvor *hele* restgælden forfalder til betaling i anledning af ejerskiftet. Når pantebrevet ikke forbliver indestående i ejendommen, vil panthaveren, når han er blevet fyldestgjort, 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 alene et salg af *hele* ejendommen men også afhændelse af en væsentlig del af denne vil kunne betragtes som ejerskifte.

15. Se dog nedenfor i afsnit 3, hvorefter den i AB (A) nr. 9) indeholdte *tvangsauktionsklausul* bevirker, at auktionskøberens videresalg inden for et år ikke betragtes som ejerskifte.

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

Mere tvivlsomt kan det være, om en ægtefælles overtagelse af ejendommen til hensidden 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 kredsen 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 salg 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 »kapitalanlæg, herunder erhvervelse af faste ejendomme for at udleje og brugbargøre disse«; denne formålsangivelse ændredes til »industridrift og handel og dermed beslægtede formål«.

Højesterets flertal (4 dommere) fandt ikke, at der burde gives P medhold, idet pantekreditor efter flertallets opfattelse havde måttet påregne, at der efter aktieselskabsrettens 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 *Sikkerhed i fast ejendom* s. 112 f.

dringerne mv. indebar så væsentlige ændringer i selskabets forhold, at der reelt var skabt et nyt selskab, og at der derfor skulle betales ejerskifte-tealdrag.

En omdannelse fra aktieselskab til anpartsselskab eller omvendt vil heller ikke betyde den bestående juridiske person som retssubjekt, og omdannelsen er derfor ikke udtryk for et ejerskifte, smh. selskabslovens § 319 og § 321. Se også U 2001.1553 V, der fastslog, at et kommanditselskab kan skifte identitet til et anpartsselskab, uden at der skete overdragelse af kommanditselskabets aktiver til anpartsselskabet. Det fulgte heraf, at der – modsat det standpunkt, der var indtaget af tinglysningsdommeren – ikke tinglysningsmæssigt kunne stilles krav om tinglysning af et overdragelsesdokument for at ændre ejerbetegnelsen i tingbogen. I U 2011.32 V fandtes der ved den ene af interessenternes udtræden af et interessentskab heller ikke at kunne stilles krav om anmeldelse af adkomstdokument i form af et betinget eller ubetinget skøde samt betaling af fuld afgift som forudsætning for, at det kunne noteres i tingbogen, at den tilbageværende interessent nu stod registreret som ejer af en interessentskabet tilhørende fast ejendom. Se derimod U 2003.245 Ø: I forbindelse med en virksomhedsomdannelse skulle et nystiftet ApS overtage 2 ejendomme fra stifteren S, der i denne anledning fremsatte anmodning om, at tinglysningsdommeren D i tingbogen noterede ændring af adkomsthaverens navn. D afviste dette, idet dette efter D's opfattelse ikke kunne ske uden tinglysning af overdragelsesdokument. Landsretten fandt, at virksomhedsomdannelsen indebar, at adkomsten til de ejendomme, der var omfattet af omdannelsen, overgik fra stifteren (S) til et selskab, hvorfor indførelse i tingbogen af adkomstændringen skulle ske ved tinglysning af et dokument, der opfyldte tinglysningslovens krav til et adkomstdokument. Da dette ikke var tilfældet for de dokumenter, S havde indleveret til tinglysningskontoret, stadfæstede landsretten tinglysningsdommerens kendelse. Der var ikke i nogen af de tre sager anledning til at berøre det her behandlede spørgsmål, om et ejerskifte medfører, at en indestående pantegæld forfalder til indfrielse.

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

I fraver af modsat aftale hæfter samejere i et simpelt sameje direkte, personligt og solidarisk over for pantekreditor for en gæld ifølge et pantebrev, i hvilket samtlige samejere uden forbehold er opført som debitorer, smh. GBL § 2, stk. 1. For pantekreditor indebærer denne hæftelsesform, 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 forøges, 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 regelret, hvis det er den betalingsudygtige samejer, der udtræder, idet det ekstraordinære afdrag skal sikre kreditor mod den eventuelle risiko, der er ved et skyldnerskifte. Selv om der ses bort fra risikomomentet i sin »udvidede« form (som også omfattende den eventuelle risiko), må det nemlig fastholdes, at ejerskifteafdragsklausulen bliver aktuel, fordi ejeren af pantet ikke er den samme før og efter overdragelsen.[17]

Den mulige forøgelse af pantekreditors risiko fører endvidere til, at en udskiftning i ejerkredsen som den nævnte vil udløse betaling af fuldt ejerskifteafdrag og ikke blot et forholdsmæssigt 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 udløse ét (fuldt) ejerskifteafdrag, hvorimod *successive* udskiftninger vil udløse (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 udtømmende gør op med de her drøftede 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 sluttes, 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 stående person ikke skulle udløse ejerskifteafdrag med den begrundelse, at pantekreditor nu får flere solidarisk hæftende skyldnere, hvorimod han ved en overdragelse af anparten til én medejer mister en solidarisk hæftende medskyldner. Konkrete for-

17. En klausul om betaling et ejerskifteafdrag forudsætter, at pantebrevet i øvrigt forbliver indestående i anledning af et ejerskifte, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 110 om afgørelsen U 1985.21 H. Hvis *hele* restgælden forfalder ved ejerskifte, er der ikke grundlag for at tage stilling til ejerskifte*afdrag*.

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 på betaling af ejerskifteafdrag, men at dette – skønt uudtalt – ikke skulle være tilfældet ved overdragelse af anparten til en person uden for samejet.

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 begæres tinglyst som adkomsthaver på ejendommen, jf. U 1995.65 V. Ligeledes kan interessentskabet som sådant figurere som skyldner på de i ejendommen udstedte pantebreve. I relation til hæftelsen er interessentskabet derimod – i modsætning 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 retsforfølgning mod den enkelte interessent kan ikke relatere sig 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 reduceret til en andel af interessentskabets nettoformue.

Hvis en interessentskabsdeltager udtræder af interessentskabet, er det udgangspunktet, 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 anpart er derfor udtryk for en sådan ændring af kredsen af anpartshavere, at ejerskifte i henhold til et pantebrev – med klausul om, at pantegælden delvis forfalder ved ejerskifte, men i øvrigt forbliver indestående 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 andelsboligforening 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 andelsboligforeningen, 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, hvorfor ligheden med sameje kunne tale for et modsat resultat. Den skattemæssige og den formueretlige bedømmelse er dog

ikke altid sammenfaldende, se om dette spørgsmål *Carstensen og Rørdam*: 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 afgørende 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 Nørgaard* 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 bemærkningerne foran i afsnit 2.1.1.

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

2.2.1 *Når pantegælden forbliver indestående i ejendommen*

Såfremt restgælden i henhold til et pantebrev i overensstemmelse med den deklaratoriske bestemmelse i AB (A) nr. 7), 1. pkt., forbliver indestående 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.[18]

TL § 39, stk. 1, 1. pkt., medfører, at den nye ejer indtræder i den tidligere ejers (den oprindelige pantsætters) sted over for panthaveren, når hans skøde 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 oprindelige pantsætter bliver *frigjort* for sine forpligtelser i henhold til pantebrevet. Han hæfter dog sammen med den nye ejer over for panthaveren for alle ydelser efter pantebrevet, indtil der er tilgået panthaveren underretning 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 hjemmelen herfor søges i det underliggende gældsforhold og ikke i TL § 39, stk. 1, smh. U 2010.2856 H. Dette gælder, selv om ejerpantebreve skal oprettes med henvisning til Almindelige betingelser (A), idet nr. 7), 1. pkt., kun gælder for ordinære pantebreve, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 150 og *Willemsen*: Tinglysningsloven s. 337.

pkt.[19] Meddelelsen til panthaveren skal være ledsaget af formuleret bevis for, at overdragelse til og tinglysning af ubetinget adkomst for erhververen 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 tredjemandsløfte, dvs. et løfte (her mellem sælgeren (pantsætteren) og den nye køber), der skaber umiddelbar ret for en tredjemand (her panthaveren).[20]

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

Efter at P forgæves havde søgt at formå kreditor i henhold til et i sin faste ejendom indestående 16 pct. lån til at gå med til at lade lånet indfri, solgte P på tabgivende vilkår ejendommen til K, der havde levet af bistandshjælp, og som ikke havde nogen mulighed for at betale ydelserne på de overtagne lån. Under de foreliggende omstændigheder fandtes overdragelsen til K at have karakter af en proformaretshandel, og P kunne – uanset om betingelserne i øvrigt efter TL § 39, stk. 1, formelt var opfyldt – ikke anses for frigjort for hæftelsen i forhold til panthaveren.

Det vil endvidere være en betingelse for, at sælgeren af ejendommen kan blive fritaget for sit personlige gældsansvar, at kapitalen ikke, allerede forinden panthaveren har modtaget meddelelse om ejerskiftet, er forfaldet til indfrielse på grund af misligholdelse, jf. U 1967.120 H (dette spørgsmål blev alene pådømt af landsretten) samt U 1985.957 V: Sælgeren S af en fast ejendom hæftede over for panthaveren P for en terminsydelse, der var forfaldet inden tinglysning 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 påberåbe sig, at hovedstolen var forfaldet 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, opsagde han pantebrevet til fuld indfrielse. Under disse omstændigheder kunne panthaveren kun foretage udlæg hos sælgeren for den ubetalte terminsydelse, men ikke for hovedstolen, idet TL § 39, stk. 1, 2. pkt. fandtes at måtte forstås således, at overdrage-

19. Indtil betingelsen i § 39, stk. 1, 2. pkt., er opfyldt, hæfter den tidligere og den nye ejer med andre ord solidarisk over for panthaveren for opfyldelsen af pantebrevet, jf. U 1972.212 Ø.

20. Jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 108.

mes fortsatte hæftelse kun angår den gæld, der var forfalden, inden panthaveren modtog underretning om overdragelsen.

I U 1982.930 Ø var der tilgået panthaveren underretning om ejerskiftet, men handelen vedrørende ejendommen blev hævet ca. 3 uger efter tinglysning af ubetinget skøde. Under hensyn hertil fandtes den tidligere ejer af ejendommen ikke at være blevet frigjort for det personlige gældsansvar over for panthaveren. Se også U 1983.1016 H: Handlen mellem overdrageren O og erhververen E blev hævet som følge af en manglende opfyldelse af en betingelse om, at E opnåede beværterbevilling. Der fandtes derfor ikke at foreligge 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 restgælden forbliver indestående, vil den tidligere ejer formentlig først blive frigjort for den personlige hæftelse for den del af lånet, der forbliver indestående, når dette ejerskifteafdrag er blevet betalt, jf. U 1975.478 Ø.

Se i øvrigt om disse spørgsmål *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 150-152 og *von Eyben*: Panterettigheder s. 211-213.

2.2.2 *Når pantegælden kan kræves indfriet – TL § 39, stk. 2*

Er det 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 ydelser i henhold til pantebrevet, vil dette ikke uden videre bevirke, at han bliver forpligtet over for panthaveren, smh. U 1966.469 V:

> Umiddelbart efter erhvervelsen af en fast ejendom kom køberen (den nye ejer) under konkurs. Sparekassen S, hvis pantebrev i ejendommen var placeret på tredjepladsen i prioritetsordenen, og hvis krav tillige var sikret ved kaution, 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

beløb, der gav fuld dækning til bl.a. S. Boet betalte en forfalden terminsydelse til S, ligesom man over for S afregnede et hestprovenu som ekstraordinært afdrag på S's gældende. S frigav herefter kautionisterne. Imidlertid blev ejendommen ikke solgt, og S anmeldte derfor sit krav i boet som massekrav. Boet, der ikke mente, at boet ved de nævnte forhandlinger eller ved betaling af afdrag på gælden var indtrådt i gældsforholdet, ville kun anerkende S som simpel kreditor. Heri gav landsretten boet medhold.

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

Udlæg på grundlag af et pantebrev i fast ejendom, der forfaldt ved ejerskifte, fandtes at kunne gøres hos udstederne (E1) i disses øvrige formue, uanset at ejendommen ved tinglyst skøde var blevet overdraget til E2 og af denne videreoverdraget til E3, og pantretten derefter var blevet slettet som udækket ved en tvangsauktion over ejendommen. Panthaveren var forud for tvangsauktionen blevet anmodet om tilladelse til, at E3 overtog gælden, men det fandtes ikke godtgjort, at panthaveren stiltiende havde godkendt gældsovertagelsen eller som følge af passivitet havde fortabt retten til at gøre kravet gældende mod E1.

Enkelte steder i lovgivningen er der eksempler på, at et skyldnerskifte kun ske uden kreditors samtykke, se f.eks. § 236 i selskabsloven, hvorefter et ophørende selskabs rettigheder og pligter ved fusion overgår til det fortsættende selskab. Pantekreditor må derfor finde sig i, at det fortsættende selskab indtræder som ny skyldner i henhold til pantebreve udstedt af det ophørende 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 pantsætte ejendommen, jf. U 2000.2459 H.

Også en spaltning af selskabet, jf. selskabslovens § 254, hvorefter overdragelse af aktiver og gæld sker til ét eller flere bestående 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 krævede oprettelse af adkomstdokument, jf. TL § 6.

En tinglysning af den eventuelle gældsovertagelse er ufornøden, jf. § 39, stk. 3.

En begæring om tinglysning af gældsovertagelse kan ikke afvises som åbenbart overflødig, 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 en påtegning om debitorskifte på et skadesløsbrev under henvisning til, at der ikke ved påtegningen stiftedes nogen ret over fast ejendom. Landsretten ændrede afgørelsen og bestemte, at påtegningen skulle tinglyses, idet en påtegning om debitorskifte efter ordlyden af TL § 39, stk. 3, ikke er udelukket, og da tinglysning af gældsovertagelse ikke kan anses for åbenbart overflødig.

3. Retsstillingen ved tvangsauktion

Det følger af AB (A) nr. 9), at restgælden i henhold til et pantebrev, der overtages 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.[21] Såfremt der afholdes 2. og endelig tvangsauktion over ejendommen, skal køberen betale de ejendomsskatter, der måtte være forfaldet mellem 1. og 2. auktion, jf. U 2000.259 Ø.

AB (A) nr. 9), der rummer en såkaldt tvangsauktionsklausul, har – jf. nr. 9), 2. pkt. – bl.a. nøje sammenhæng med pantebrevets vilkår om ejerskifte. Klausulen indebærer nemlig, at eventuelle vedtagelser om, at pantegælden forfalder i sin helhed eller for en dels 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.

---

21. Hvis denne indfrielse af restancer mv. ikke sker, kan panthaveren påberåbe sig misligholdelsen og kræve restgælden indfriet. Hvis auktionsbuddet kun dækker en del af restancebeløbet på den hæftelse, der er omfattet af buddet, er køberen kun forpligtet til at betale denne del af restancen 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 højere auktionsbud end ellers, idet tvangsauktionskøberen, herunder en efterstående panthaver, der overtager ejendommen som ufyldestgjort panthaver, ikke på forhastet grundlag skal rejse midler til indfrielse af det pantebrev, der indeholder klausulen. Se i øvrigt nedenfor 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. krævet helt eller delvis indfriet forud for tvangsauktionen. Tvangsauktionskøberen kan nemlig i så fald påberåbe sig klausulen som hjemmel for, at pantebrevets restgæld forbliver indestående i ejendommen til fortsat forrentning og afvikling. 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 har derfor ikke behov for at påberåbe sig tvangsauktionsklausulen.

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

En ændring af ejerskifteklausulen i AB (A) nr. 7), er ikke uden videre ensbetydende med, at også tvangsauktionsklausulen i nr. 9) anses at være ændret. Dette følger umiddelbart 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 fraveget.[22] I U 2012.334 V ansås denne betingelse ikke opfyldt derved, at det i pantebrevets særlige bestemmelser var anført, at »Pantebrevet forfalder til fuld indfrielse ved ethvert ejerskifte.« I en utrykt vestrelandsretskendelse af 15. januar 2009 (nr. B-9-09) var der under pantebrevets særlige bestemmelser anført følgende: »Ethvert debitorskifte, helt eller delvist, skal godkendes af kreditor«. Af pantebrevets fortrykte tekst fremgik følgende: »I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformu-

22. Jf. Claus Rohde i Juristen 2012 s. 28.

tar 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 fraveget. Pantebrevets kreditor var derfor ikke berettiget til at kræve pantebrevet indfriet 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 opsige pantebrevet til fuld indfrielse, 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 gældsforhold, som ifølge lånevilkårene forfaldt til indfrielse ved bl.a. ejerskifte. Et individuelt vilkår i ejerpantebrevet bestemte, at hver af parterne kunne opsige 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 opsige 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 låneforhold 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 *udelukkende* måtte afhænge af vilkårene i det underliggende gældsforhold. Se i øvrigt om afgørelsen nedenfor i kapitel 8, afsnit 1.2.1.

Som nærmere berørt nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.3.2, skal en aftale om, at der indrømmes pantekreditor en kortere opsigelsesfrist end oprindeligt aftalt, ikke tiltrædes af de efterstående rettighedshavere, jf. TL § 40, stk. 5, 1. pkt. modsætningsvis En aftale om kortere opsigelsesfrist vil derfor kunne gøre tvangsauktionsklausulen illusorisk, jf. *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger 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 bekæmpelse 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 pantegælden forfalder til indfrielse i tilfælde af tvangsauktion. Et fravalg af tvangsauktionsklausulen medfører blot, at tvangsauktionen i så fald skal behandles som enhver anden form for ejerskifte. Heraf følger, at hvis parterne ikke tillige har fravalgt den (ligeledes deklaratoriske) bestemmelse i AB (A) nr. 7), der lader pantegælden forblive indestående uanset ejerskifte, er en fuldstændig ophævelse af nr. 9) uden betydning bortset fra de tilfælde, hvor pantegælden er forfalden som følge af misligholdelse. I sådanne tilfælde ville nemlig AB (A) nr. 9), hvis den ikke var blevet fravalgt, have bevirket, at panthaveren ikke kunne have påberåbt sig misligholdelsen, jf. udtrykkeligt 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 pantegælden uden hensyn til, om den pågældende er (ufyldestgjort) panthaver, udlægshaver, indfriende kautionist eller er 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 afbøde virkningerne af en indtrådt misligholdelse.

I U 1981.134 V fik skyldneren, der sammen med en tredjemand havde fået udlagt ejendommen på tvangsauktion, medhold i, at restgælden efter et pantebrev, der var oprettet på den dagældende formular A, og som var blevet dækket fuldt ud ved det afgivne bud, skulle forblive indestående i ejendommen. Retten fandt, at den omstændighed, at den misligholdende pantsætter var medkøber på auktionen, ikke kunne gøre klausulen virkningsløs i forhold til *den anden køber*, idet en panthaver altid, når klausulen kommer til anvendelse, må tåle en ny debitors 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 medførte derfor, at pantebrevet for så vidt angik den del af restgælden, der lå inden for budsummen, kunne forblive indestående i ejendommen.

I praksis underkastes AB (A) nr. 9) undertiden den begrænsning, at klausulen kun skal kunne påberåbes af en kontraktpanthaver, hvis krav mod pantsætteren ikke er blevet fyldestgjort under auktionen. Herved afskæres auktionskøbere, der ikke har haft (viljesbestemt) panteret i ejendommen, herunder udlægshavere, fra at påberåbe sig, at restgælden skal forblive indestående. Undertiden går ændringen af klausulen ud på, at klausulen kun skal kunne påberåbes af en kontraktpanthaver, uden at det sam-

salg 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 genstand 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. 258-290 og *Hans Helge Beck Thomsen*: Det private pantebrev (2007) s. 656-658.

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 tvangsauktioner og med det mål at forbøje prisniveauet for salg af ejendomme på tvangsauktion ved at modvirke, at der i forbindelse med auktionens gennemførelse skal forfalde 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 forfaldsvirkning, 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 skyldner (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-

visning til, at *andre* ydelser vedrørende ejendommen ikke er betalt til tiden, sættes i stand til at kræve restgælden indfriet til pari kurs.[23]

I U 1982.327 H er rækkevidden af TL § 42 b, nr. 1, blevet belyst: Et pantebrev i fast ejendom udstedt af S til P indeholdt en klausul om, at S skulle indbetale en fast månedlig ydelse til en såkaldt terminskonto, hvoraf P herefter skulle betale ydelserne til 3 forud prioriterede pantebreve i ejendommen. Af klausulen fremgik, at P kunne kræve restgælden i henhold til det til ham udstedte pantebrev indfriet, hvis de månedlige ydelser (til de forannævnte panthavere) udeblev ud over 7 dage efter forfaldstid. Denne klausul, der reelt indebar, at P knyttede forfaldsvirkning til S' udeblivelse med ydelser til andre berettigede i ejendommen, fandtes at stride imod § 42 b, nr. 1, og klausulen blev derfor afvist fra tinglysning i medfør af TL § 15, stk. 2. Derimod fandtes det ikke i en samtidig afsagt dom, U 1982.329 H, strídende mod § 42 b, nr. 1, at der i forbindelse med et salg af en fast ejendom ved betinget skøde blev fastsat en bestemmelse om opsparing til fremtidige terminsbetalinger, således at sælgeren kunne hæve handelen ved Køberens manglende overholdelse af denne ordning. – Denne forskel i forhold til resultatet i U 1982.327 H forekommer ikke uden videre velbegrundet, idet en ophævelse af handelen ofte vil være mindst lige så ubehagelig for en køber, som en opsigelse af kapitalen vil være for en ejer (pantsætteren).

Såfremt der på et foranstående pantebrev pådrages restancer med betaling af ordinære (tidsfæstede) *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 *renter*restance på foranstående prioriteter kan efterstående (og sideordnede) panthavere – hvad enten de har betinget sig oprykningsret eller ej – påberåbe 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 udlæg i ejendommen ...«
Begrundelsen for denne regel er sammenfaldende med den, der ligger bag reglen i § 42 b, nr. 1, jf. bemærkningerne ovenfor:

Selv om der, når en panthaver eller en kreditor i øvrigt foretager udlæg i ejendommen, sædvanligvis vil være skabt en formodning for, at pantsætteren er kommet i økonomiske vanskeligheder, skal indikationer af denne art ikke i og selv kunne begrunde, at en anden panthaver – hvis tilgodehavende mod samme skyldner (i hvert fald foreløbig) ikke er mis-

23. Se om cross default-klausuler *Lange Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 45 og s. 49

ligholdt – »udnytter lejligheden« til eventuelt at opnå en kursgevinst på et pantebrev, som han (måske kort tid forinden) kan have erhvervet på gunstige 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 forfaldsvirkning 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 modsætte sig, at en anden end den oprindelige ejer (pantsætteren) administrerer ejendommen. Rent bortset fra, at det kunne tænkes, 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 virkningen af, at ejendommen vanrøgtes, 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 brugspanthaveren, såfremt denne har misligholdt eller vanrøgtet ejendommen i den periode, hvori han har administreret denne, jf. om surrogater 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 må være anvendelig ved indgivelse af begæring om tvangsauktion.

ad § 42 b, nr. 5: »... at skyldnerens bo tages under konkursbehandling ...«

§ 42 b, nr. 5, rammer klausuler, der lader konkursens indtræden som sådan være ensbetydende med, at panthaveren kan kræve restgælden indfriet. Derimod rammer bestemmelsen 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 *indgivelsen* af konkursbegæring.

ad § 42 b, nr. 6: »... at skyldnerens bo tages under behandling ved bobe-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.

Kapitel 8

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 *skadesløsbrevet*.[1]

Udtrykket »pantebrev«, der leder tanken hen på *skriftlige* dokumenter, er bevaret i tinglysningsloven, selv om pantebreve og andre dokumenter i det digitale tinglysningssystem nu er dematerialiserede, dvs. papirløse 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.[2]

De forskellige pantebrevstyper må holdes ude fra hinanden, idet der undertiden 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 rettighedshavere i fast ejendom.

Fælles for samtlige pantebreve er, at de som dokumenter, der stifter rettigheder over fast ejendom, skal tinglyses i overensstemmelse med bestemmelsen 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 underpantsætning af pantebrevet til tredjemand bliver en realitet, se herom nedenfor i afsnit 2.1.

---

1. Undertiden er der i hæftelsesrubrikken for en fast ejendom tinglyst et såkaldt *afgiftspantebrev*. Et afgiftspantebrev er ikke et egentligt pantebrev og kan ikke omdannes til et sådant. Afgiftspantebreve, der ikke har nogen effekt på ejendommens samlede hæftelse, rummer en tidligere betalt tinglysningsafgift, der kan benyttes i forbindelse med en låneomlægning med lån optaget i et realkreditinstitut eller et pengeinstitut. Se nærmere herom tinglysningsafgiftsloven § 5, stk. 2, og § 5 a.
2. Tilsvarende gælder for de i kapitel 11 behandlede pantebreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger eller i almindeligt løsøre.

Også andre grundregler fra tinglysningslovgivningen mv. medvirker til at tegne billedet 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 pantebreve

Et ordinært (almindeligt) pantebrev, eksempelvis et sælgerpantebrev, der i anledning af køb af en fast ejendom udstedes af køberen til sikkerhed for sælgerens resttilgodehavende, er et dokument, der opfylder de betingelser, lovgivningen kræver opfyldt for at kvalificere et skyldbevis som et *gældsbrev*. Hertil kommer, at et ordinært pantebrev som følge af bestemmelsen i TL § 27, stk. 2, rubriceres som et *negotiabelt dokument*, dvs. et dokument, der er undergivet de i TL indeholdte regler for pantebreve, hvortil der er knyttet særlige *negotiabilitetsvirkninger* se herom foran i kapitel 5. Et gældsbrev, der ikke er forbundet med pant, kan være et simpelt eller negotiabelt dokument, se herom nedenfor i kapitel 13 og kapitel 14.[3]

Som noget karakteristisk for det ordinære pantebrev gælder, at det efter sin tekst giver panthaveren sikkerhed i pantsætterens ejendom i anledning af en i hovedsagen ubetinget og ensidig pengeforpligtelse, som påhviler pantsætteren over for panthaveren. Herudover vil pantebrevet sædvanligvis indeholde vilkår om forrentning og afdrag. For afdragenes vedkommende gælder, at disse vil være udformet således, at den til enhver tid værende restgæld 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 Ejerpantebreve og skadesløsbreve

Den nærmere beskrivelse af henholdsvis ejerpantebrevet og skadesløsbrevet vil vise, at der navnlig med hensyn til dokumenternes egnethed til at give oplysning om den aktuelle størrelse af et sikret mellemværende mellem pantedebitor og pantekreditor består en afgørende forskel mel-

---

3. Et gældsbrev beskrives sædvanligvis som et skriftligt, i hovedsagen ensidigt og ubetinget dokument, hvorved en skyldner erklærer at skylde en anden et bestemt pengebeløb, jf. *Lynge*: Gældsbrevsloven, 3. udg. (1989) s. 29-33, *Lynge Andersen m.fl.*: Gældsbrevsloven s. 32-33 og nærmere i kapitel 14.

som på den ene side det ordinære pantebrev og – på den anden side – ejerpantebrevet og skadesløsbrevet.

Med tinglysningsloven gennemførtes et krav om, at den fordring, en panteret 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 skadesløsbreve gælder dog den modifikation, at disse pantebreve kan udstedes alene under angivelse af et *maksimumbeløb* for gælden, jf. § 10, stk. 2, 2. pkt.

Et krav om fiksering eller maksimering af pantekravet hviler navnlig på et hensyn til efterstående prioriteter, hvorfor 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 skadesløsbreve), reglerne i henholdsvis § 27, stk. 2 (om kvalifikationen af et skadesløsbrev som ikke-negotiabelt) og § 40, stk. 4, 3. pkt. (om rentekrav sikret ved et skadesløsbrev) 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 skadesløsbrevet 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 nuanceret karakteristik af begge pantedokumenter og de retsvirkninger, 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 skadesløsbrev. Undtagelsesvis følger det dog af lovgivningen, at der skal benyttes et skadesløsbrev og ikke et ejerpantebrev, se f.eks. § 6A, stk. 4, i lovbkg. nr. 1104 af 22. august 2013 om kommunal ejendomsskat (sikkerhed i form af skadesløsbrev 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, lovkbg. nr. 850 af 25. juni 2014 (LRR), må *realkreditlån* ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve.[4] Det følger tillige af § 152 e, stk. 1, i lovbkg. nr. 182 af 18. februar 2015 om finansiel virksomhed (LFV), at lån med pant i fast ejendom ydet på grundlag af særligt dækkede 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 skadesløsbreve.

1.2.1 Ejerpantebreve

Ved et ejerpantebrev (i fast ejendom)[5] giver ejeren af ejendommen (pantsætteren) sig selv eller den, til hvem ejerpantebrevet måtte blive overdraget, panteret i ejendommen for et nærmere angivet beløb 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 skylde sig selv et pengebeløb. En sådan karakteristik rammer 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 *forbeholdt*, men ikke *stiftet* nogen panteret. *Realiteten* kommer imidlertid frem, når udstederen råder over ejerpantebrevet i forhold til tredjemand, dvs. når han *underpantsætter* 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 f.eks. U 1999.1285 Ø, 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 underpantsætning af et ejerpantebrev i henhold til TL § 1 a, stk. 1, sker digitalt ved en påtegning på ejerpantebrevet, jf. TLBKG § 25, stk. 1.[6]

---

5. Ejerpantebrevet kan endvidere anvendes ved pantsætning af motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og almindeligt løsøre. Ved virksomhedspant og fordringspant kunne sikkerhedsstillelse tidligere kun ske ved et skadesløsbrev. Dette er for så vidt angår virksomhedspant ændret ved lov nr. 519 af 28. maj 2013, hvorefter sikkerhed nu tillige kan etableres ved anvendelse af ejerpantebrev. Se TL § 47 c, stk. 1, 1. pkt., og nærmere herom i kapitel 11.
6. TLBKG § 25 gælder også for andre dokumenter, herunder ordinære pantebreve i fast ejendom. En underpantsætning vil imidlertid som følge af den måde, hvorpå netop ejerpantebreve anvendes som sikringsinstrument 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 anmelderens 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 foreslår *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, stifte, forandre eller ophæve 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 navnlig praktikeres opfattelse – særdeles smidige pantedokument.

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 (alskyldkerklæring, se herom foran i kapitel 1, afsnit 4), for ethvert mellemværende med visse

undtagelset, eller at han kun skal have sikkerhed for *bestemte fordringer*.

Herefter 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 afslører størrelsen eller arten af den gæld, pantebrevet på et givet tidspunkt tjener til sikkerhed for. Størrelsen og arten af gælden fremgår af *det underliggende gældsforhold*, dvs. den kreditaftale eller anden form for regnskab, som panthaveren fører over sine tilgodehavender hos skyldneren, dvs. udstederen af ejerpantebrevet. En tredjemand, der undersøger tingbogen, hvori 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.[7] Bl.a. af denne grund er ejerpantebrevet et velegnet pantedokument til sikring af *fremtidige* og *vekslende* 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 skadesløsbrevet – kunne benyttes, uden at det blev afsløret, 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 tinglysning af pantebrevet.

Efter dematerialiseringen af tinglysningssystemet 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 tinglysning 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.[8] Ved tinglysning af underpanteretten »afsløres« kreditors identitet, jf. TL-BKG § 25, stk. 1, og § 24, stk. 2, jf. §§ 7 og 8, hvorefter påtegningen på ejerpantebrevet om den aftalte underpantsætning skal indeholde oplys-

7. Sanh. U 2013.3028 Ø om fordeling af provenuet mellem panthaverne ved et *frivilligt* salg af den pantsatte ejendom.

8. Det er en forudsætning for, at underpanteretten kan blive tinglyst, at det ejerpantebrev, hvorover der stiftes rettigheder, selv er tinglyst, jf. TL § 1, stk. 1. I modsat fald ville en tinglysning af underpantet savne tingbogslegitimation, jf. § 10, stk. 1 (foran i kapitel 3, afsnit 1.4.5).

sig om bl.a. person- eller CVR-nummer på de berettigede og forplig-
ede ifølge dokumentet.[9]

Indførelsen af TL § 1 a, stk. 1, 1. led, som et led i overgangen til digi-
tal tinglysning ændrer ikke ved, at det i retspraksis er fastslået, at der
ikke kan foretages kreditorforfølgningsskridt mod et ejerpantebrev, jf.
U 1973.785 Ø (udlæg) og U 2009.251 Ø (arrest). En omsætningsbeskyt-
tet ret 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
retsforfølgning. Retsforfølgning, 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.[10] Ud over at opnå beskyttelse mod andre aftaler om ejerpantebrevet
opnår underpanthaveren ved tinglysningen af underpanteret beskyttel-
se mod aftaler om panteret og kreditorforfølgning *inden for rammen af
ejerpantebrevet* (henholdsvis *indbrudspantsætning* og *indbrudsretsfor-
følgning*), jf. § 1 a, stk. 1, 2. led.[11] Indbrud ved aftale eller ved retsfor-
følgning tinglyses på normal vis på ejendommen, og beskyttelsen i for-
hold til omverdenen opnås ved tinglysning af de stiftede indbrudsret-
tigheder i medfør af TL § 1, stk. 1.

En underpanteret efter § 1 a, stk. 1, 1. led, og en aftale eller retsfor-
følgning 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 navnlig vist sin praktikabilitet som kreditsik-
ringsinstrument i bygge- og entrepriseforhold, 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 »frempantsætter« – overdrager retten til en underpanthaver, der rettelig burde karakteriseres som »frempanthaver«. Alternativt kan pantsætningen anskues 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 hinder for, at udlægget placerer sig på en eventuel uudnyttet (sidste)plads inden for rammen af et ejerpantebrev.

11. I modsætning til indbrudsretsforfølgning kan indbrudspantsætning ske, selv om ejerpantebrevet ikke er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, jf. nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.1, om ejerens frie rådighed over et ejerpant.

skellige entreprenører og håndværkergrupper, indebærer, at der normalt vil forekomme en *flerhed af kreditorer*, der ifølge aftale eller på anden grundlag skal have sikkerhed i et ejerpantebrev.

Når den primært sikrede underpanthaver, dvs. typisk en byggelånge-vende 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 interessenter blandt den nævnte flerhed af kreditorer (de »sekundære rettighedshavere«) at tilvejebringe en form for »prioritetsorden« mellem den primære underpanthaver og de sekundære rettighedshavere.[12]

Også de sekundære rettighedshavere over et ejerpantebrev skal lade deres ret tinglyse i medfør 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 anmelde 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 erstatningsansvar, 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 indfriede 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 rettighedshaver, 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. Der er ikke noget til hinder for, at der ved aftale mellem de berørte interessenter i ejerpantebrevet etableres en *sideordnet* prioritetsstilling.

er baggrunden for de særlige tinglysningsmæssige oplysningskrav i § 15, stk. 6, 2. pkt. og § 15, stk. 6, 3. pkt.

Ifølge § 15, stk. 6, 2. pkt., skal et dokument vedrørende panteret inden for et ejerpantebrevs ramme, dvs. indbrudspant, ikke alene indholde 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 der i medfør af hovedreglen i § 15, stk. 6, 1. pkt., givet disse oplysninger i ejerpantebrevet.[13]

Et ejerpantebrev vil sædvanligvis give underpanthaveren bemyndigelse til at underskrive påtegninger på pantebrevet, herunder kvitterings-, rykknings- og relaksationspåtegninger. Bemyndigelsen skal – medmindre ejerpantebrevets tekst åbner mulighed for andet – udøves af panthaveren selv, og han har normalt ikke mulighed for at videredelegere 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* begunstigelser ved brugen af ejerpantebreve sammenlignet med de nedenfor omtalte skadesløsbreve.

Den afgiftsmæssige begunstigelse af et ejerpantebrev viser sig ikke i forbindelse med oprettelsen af dokumentet, idet det for tinglysning af alle dokumenter, hvorved der stiftes underpant i fast ejendom (og løsøre), 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), lovbkg. nr. 462 af 14. maj 2007 med senere ændringer. Det

13. Tilsvarende oplysningskrav stilles ikke til den, der ved udlæg eller anden retsforfølgning, stifter en ret inden eller uden for rammen af et ejerpantebrev, der er placeret på udstæpladsen i prioritetsordenen, se nærmere i kapitel 10.

pantsikrede beløb er pantebrevets nominelle hovedstol, jf. § 5, stk. 1, 2. pkt. § 5, stk. 1, 3. pkt., indeholder særlige regler om (ejer)pantebreve, for hvilke det i pantebrevenes vilkår er forudsat, at der kan ske en *opdrivning af hovedstolen*. Se herom i kapitel 10, afsnit 1.3.1.

I en i afgiftsmæssig henseende *kompeligere* behandling af ejerpantebreve kommer til gyldighed fem, når der foretages yderligere dispositioner over rettigheder i et ejerpantebrev.

Det følger nemlig af TAL § 8, stk. 1, nr. 7), at tinglysning af underpant i et ejerpantebrev, jf. TL § 1 a, stk. 1, samt tinglysning af en underpanthavers videreoverdragelse af et allerede tinglyst ejerpantebrev, jf. TL § 1 a, stk. 4, er afgiftsfri.[14]

Afgiftsfritagelsen skal ses i sammenhæng med, at et ejerpantebrev efter dematerialiseringen af tinglysningen og i forbindelse hermed ophævelsen af den tidligere tinglysningslovs § 2 ikke længere eksisterer som et papirbaseret dokument, der kan være genstand for en rådighedsberøvelse. En underpantsætning af et ejerpantebrev og en videreoverdragelse af dette skal i stedet sikres over for tredjemand ved tinglysning. Da det ikke fra lovgivernes side har været hensigten, at disse ændringer i tinglysningsloven skulle medføre en yderligere afgift, er disse tinglysninger afgiftsneutrale.

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 betingelsers klausuler være uden betydning for, om den gæld, ejerpantebrevet sikrer, kan kræves 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 fyldestgørelse 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 skadesløsbreve i fast ejendom en særlig formular (Almindelige Betingelser (skadesløsbrev)). I disse betingelser er der ta-

14. Afgiftsfriheden gælder tillige ved de tilsvarende dispositioner over panterettigheder i ejerpantebreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger samt almindeligt løsøre, 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 skadesløsbrevet – svarende til den funktion, der er knyttet til et ejerpantebrev – sikrer et underliggende skyldforhold, hvis specifikke vilkår almindeligvis ikke vil fremgå af skadesløsbrevets tekst. Pantebrevsformularerne er gengivet som bilag bagerst i bogen.

Afgørelsen U 2010.2856 HK (kommenteret af *Bent Iversen* i Erhvervsjuridisk 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 berører en række væsentlige panteretlige spørgsmål:

Sagen angik en tvangsauktion over en fast ejendom, der var behæftet med bl.a. et papirejerpantebrev 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 dagældende regler) givet i håndpant til P1 som sikkerhed for et mellemværende mellem E og P1.

Ejerpantebrevet var oprettet på den dagældende 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 retsanmærkninger, og ejerpantebrevet blev senere transporteret til P2.

Under en senere tvangsauktion over ejendommen, hvorunder P2 krævede den ved ejerpantebrevet sikrede gæld indfriet, gjorde en efterstående panthaver gældende, at ophævelsen af tvangsauktionsklausulen var ugyldig, idet ophævelsen var sket uden samtykke fra de efterstående berettigede i ejendommen. P2 måtte derfor efter denne panthavers opfattelse respektere, at en køber på tvangsauktion skulle lade den sikrede gæld forblive indestående i ejendommen.

Fogedretten gav P2 medhold i, at han kunne kræve det sikrede tilgodehavende indfriet straks. Som begrundelse herfor henviste retten alene til, at tinglysningen af allongen var sket uden retsanmærkninger, hvorfor tinglysningsdommeren måtte anses at have lagt til grund, at betingelserne for tinglysning af allongen var til stede. På denne baggrund fandtes ejerpantebrevet ikke længere at være forsynet med en tvangsauktionsklausul, hvorefter P2 kunne kræve gælden indfriet.

Under behandlingen af et kæremål vedrørende fogedrettens kendelse fastslog *Østre landsret*, at ophævelsen af tvangsauktionsklausulen havde været uberettiget, jf. TL § 40, stk. 6, hvorefter en ændring eller ophævelse af en tvangsauktionsklausul ikke kan ske uden samtykke fra efterstående eller sideordnede panthavere i ejendommen. Landsretten fandt på denne baggrund, at den højestbydende på tvangsauktionen var berettiget til at overtage den ved ejerpantebrevet sikrede gæld.

Fogedrettens og landsrettens betragtninger over tvangsauktionsklausulens eksistens eller ikke-eksistens rummer ikke en fyldestgørende begrundelse for, om den sikrede gæld er forfalden til indfrielse eller ej. Hertil kommer, at landsretten i sin begrundelse for resultatet ikke kom ind på betydningen af den divergens, der bestod mellem ejerpantebrevets tvangsauktionsklausul og et vilkår i det underliggende gældsforhold, der tillagde kreditor ret til at kræve lånet indfriet, hvis ejendommen blev afhændet.

Højesteret dømmere nåede i enighed til, at P2 kunne kræve gælden indfriet i forbindelse med auktionen, hvorimod retten med hensyn til begrundelsen for dette resultat delte 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 iagttaget, hvorved kreditor anses at have forbeholdt sig ret til at opsige ejerpantebrevet »medmindre andet er aftalt i den underliggende låneaftale«. Efter at have konstateret, at den underliggende låneaftale gav kreditor ret til at opsige lånet, hvis ejendommen blev solgt, anses P2 berettiget til at kræve lånet indfriet.

Mindretallet fremhævede indledningsvis, at et ejerpantebrev – i modsætning til et ordinært pantebrev – i dets egenskab af et pantedokument, hvorved en ejendoms ejer giver sig selv panteret i ejendommen for et bestemt beløb, ikke i sig selv er bærer af nogen fordring. Ejerpantebrevets funktion er udelukkende at muliggøre etablering af en panteret til sikkerhed for et underliggende gældsforhold, som i første række regulere af den underliggende låne- eller kreditaftale. Heraf følger, at det er vilkårene i det underliggende gældsforhold – og ikke vilkårene i det tinglyste ejerpantebrev – der er styrende for gældens forrentning og afvikling, herunder adgangen til opsigelse. Vilkår i det tinglyste dokument kan følgelig ikke anses for at være af betydning for det underliggende gældsforhold.

Sammenfattende konkluderede mindretallet, at vilkårene i ejerpantebrevet som udgangspunkt kræves i forholdet mellem panthaver eller i forhold til andre panthavere kan tillægges retsvirkning efter deres indhold i strid med, hvad der særskilt er aftalt i det underliggende gældsforhold. Mindretallet henviste i den sammenhæng til U 1992.978 H (omtalt i kapitel 10, afsnit 1.3.1), hvorefter en rentebestemmelse i et ejerpantebrev – i modsætning til, hvad der for ordinære pantebreve følger af TL § 40, stk. 4 – ikke i sig selv kunne bevirke, at hovedstolen blev forhøjet til også at omfatte et beløb svarende til forrentningen af ejerpantebrevets hovedstol. I overensstemmelse med de principper, der fulgte af U 1992.978 H, hvorefter ejerpantebreve skal forstås under hensyn til deres almindelig anerkendte funktion og til deres fiktive karakter, skulle – efter mindretallets opfattelse – også spørgsmål om forfald eller gældsovertagelse ved ejerskifte, herunder tvangsauktion, som udgangspunkt også afgøres efter vilkårene i den underliggende gældsaftale.

Det er væsentligt at pege på, at både Højesterets flertal og mindretal tillægger vilkårene i det underliggende gældsforhold den overordnede betydning for resultatet i sagen. Imidlertid ville det have været at fore-

sikke, 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 dispositionsmuligheden over henholdsvis et ordinært pantebrev og et ejerpantebrev, når disse pantebreve ikke har opnået dækning under en tvangsauktion over den pantsatte ejendom:

Panteretten i henhold til et *ordinært pantebrev* i fast ejendom ophører, såfremt det ikke opnår dækning under en tvangsauktion over ejendommen, jf. eksempelvis U 2012.2937 H, hvorefter en auktionskøber i medfør af Rpl. § 581, stk. 1, kunne forlange den udækkede del af et pantebrev slettet fra tingbogen. En personlig fordring, der er forbundet med pantebrevet, vil uafhængig af tvangsauktionen fortsat være gældende i forhold til den tidligere ejer, men den udækkede panteret vil ikke kunne overtages af andre efter en tvangsauktion. Tvangsauktionskøberen har derfor ikke nogen interesse i, at den ophørte panteret fortsat figurerer som hæftelse på ejendommen, jf. U 1979.672 Ø og U 1982.748 Ø. Panteretten slettes dog ikke automatisk fra tingbogen, idet det først sker, når dette formelt begæres 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 tvangsauktion ikke andre end den nye ejer, der er berettiget. På denne baggrund kan auktionskøberen derfor enten begære ejerpantebrevet slettet fra tingbogen eller i sin egenskab af ny ejer af ejendommen vælge aktuelt eller senere 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 tvangsauktion 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 kendelser i sag 317/2011 og sag 318/2011, alle afsagt den 12. juni 2012. I de nævnte sager fik en køber på tvangsauktion dog – til forskel fra U 2012.886 H og U 2014.465 H – medhold i, at han kunne få ejerpantebrevet *tilmanisporteret*, dvs. at der kunne ske kreditorskifte uden samtidig tinglysning af debitorskifte. Auktionskøberens interesse i at kunne overtage ejerpantebrevet på en tvangsauktion skyldes, at han herved opnår mulighed for at genanvende ejerpantebrevet og på den måde også den tinglysningsafgift (procentafgift i henhold til

tinglysningsafgiftsloven § 5, stk. 1, 1. pkt 1, der oprindelig er blevet betalt.[15] De nævnte højesteretsdomme er kommenteret af *Morten Munch* og *Peter Mortensen* i Erhvervsjuridisk Tidskrift nr. 1/2013 s. 3-7.

Tinglysningsretten indtog oprindelig det standpunkt at afvise, at et ejerpantebrev som udstykket på en tvangsauktion kunne transporteres til den nye ejer af en fast ejendom, som blev underkastet tvangsauktion. Retten begrundede dette med, at det af Rpl § 581 fremgik, at selv om rettighederne ikke slettes af tingbogen, er de dog i realiteten bortfaldet ved hammerslaget på tvangsauktionen, jf. rettens bemærkninger i U 2011.2294 V. Landsretten og senere Højesteret (U 2014.465 H) fandt imidlertid, at en transportpåtegning ikke kunne afvises med den begrundelse. Tinglysningsretten havde anført og henvist sagen til fortsat behandling ved Tinglysningsretten.

Justitsministeriet 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. ejerpantebreve eller skadesløsbreve. Sådanne pantebreve, der i kommissoriet for udvalgets arbejde var benævnt »rammepantebreve«, ville efter Realkreditrådets opfattelse kunne føre til øget konkurrence på markedet 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 burde 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 udstedelse af rammepantebreve må herefter anses for stedt endeligt til hvile.

---

15. Et debitorskifte udløser den faste tinglysningsafgift, 1.660 kr., jf. tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 1, hvorimod et kreditorskifte i henhold til § 8, stk. 1, nr. 8), er fritaget for skøl den faste afgift som procentafgift i henhold til § 5, stk. 1,1. pkt. Når der tinglyses debitorskifte på et ejerpantebrev, opdaterer tinglysningssystemet nu automatisk kreditorrollen i ejerpantebrevet, jf. *Anja Olsen*: Digital tinglysning i praksis, 2. udg. (2012) s. 399.

1.2.2 Skadesløsbrevet

Et skadesløsbrev (i fast ejendom)[16] er et pantedokument, hvorved pantsætteren giver en i skadesløsbrevet identificeret panthaver sikkerhed i sin ejendom inden for et nærmere i dokumentet fastsat maksimumbeløb ikke hvad pantsætteren måtte blive panthaveren skyldig i almindelighed eller i anledning af et eller flere enkelte, bestemt angivne mellemværender med panthaveren.

Det følger det af skadesløsbrevets eget indhold, at det inden for det anførte maksimum skal sikre et underliggende gældsforhold. Skadesløsbrevet opfylder derfor ikke de krav, lovgivningen bygger på som en forudsætning for at kvalificere et skylddokument som et *gældsbrev*. Der er af samme grund ikke knyttet *negotiabilitetsvirkninger* 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 afviklingsvilkår, 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 afvikles mv., må søges 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 favør af ejerpantebrevet:

16. Skadesløsbrevet kan også anvendes ved virksomhedspant og ved pantsætning af motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og almindeligt løsøre. Ved fordringspant er anvendelse 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 (afgiftsfrit, jf. foran i afsnit 1.2.1 om TAL § 8, stk. 1, nr. 7) genbenyttes i forhold til den samme eller en ny kreditor, når de sikrede rettigheder er ophørt), hvorimod skadesløsbrevet, der ikke lægger skjul på, *hvem* der er panthaver, idet dennes identitet fremgår af skadesløsbrevets egen tekst («Undertegnede A giver herved B panteret ...«), tidligst kan udfærdiges, når det er klarlagt, hvem der mod pantesikkerhed skal yde udstederen kredit. Når skadesløsbrevet – efter at gælden til den sikrede kreditor er ophørt – har udspillet sin rolle som sikringsinstrument i ét gældsforhold, vil det ikke uden fornyet tinglysning kunne benyttes til sikring af et nyt gældsforhold. Tinglysningen udløser 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 andre ord ikke som en stiftelse af en ny panteret, men derimod som en 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 utryk: Østre Landsretskendelse af 3. marts 2009 (Ø 233/09, 6. afd.).

Om forskelle mellem ejerpantebreve og skadesløsbreve se i øvrigt *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 132-139 og *samme* i Foreningen af Statsautoriserede Revisorers Årsskrift 1989 s. 109-145.

2. Særligt om overdragelse af ejerpantebreve og skadesløsbreve

Når panthaveren har status som kreditor i henhold til et skadesløsbrev 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 gældsforhold* 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 særkende ved de to pantedokumenter gør det meningsfuldt – om end upraktisk – at foretage en adskillelse af på den ene side den eller de sikrede fordringer (det underliggende gældsforhold) og på den anden side panteretten, der knytter sig til selve dokumenterne.

Der er ikke noget til hinder for, at den, der har underpant i et ejerpantebrev, eller som er kreditor i henhold til et skadesløsbrev, råder over den underliggende fordring *alene*, dvs. uden samtidig at overdrage den til pantedokumentet knyttede panteret overdrager fordringen til tredjemand til eje til eller sikkerhed for tredjemands tilgodehavende hos overdrageren. I så fald skal sikringsakten søges i GBL § 31, idet de underliggende tilgodehavender typisk vil have karakter af simple fordringer i gældsbrevslovens forstand. En sådan sikkerhedsoverdragelse adskiller sig ikke fra andre tilfælde, hvor en kreditor giver transport på en ikke sikret fordring.[17] Tilsvarende kan en underliggende fordring være genstand for *retsforfølgning*, 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 skadesløsbrevet dækker over, kan overføres til en ny kreditor. Ved besvarelsen 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*[18]

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*.[19] Erhververen opnår beskyttelse af sin *panteret* i forhold til overdragerens kreditorer og aftaleerhververe ved tinglysning af overdragelsen i medfør af TL § 1 a, stk. 4.[20] I overensstemmelse med et fra bl.a. kautionsretten kendt begreb *subrogerer* erhververen i den tidligere underpanthavers retsstilling i forhold til udstederen af ejerpantebrevet. Den tredjemand,

17. Erhververen af fordringen skal selvsagt respektere de vilkår, der gælder for den overførte fordring, herunder rente- og opsigelsesvilkår mv., jf. princippet i GBL § 27.
18. De følgende bemærkninger angår overdragelse *til sikkerhed*. En overdragelse *til eje* af et ejerpantebrev forekommer kun undtagelsesvis i praksis. Ved en sådan overdragelse konverteres ejerpantebrevet i realiteten til et almindeligt (ordinært) pantebrev, og erhververen opnår sikkerhed i den faste ejendom på de i ejerpantebrevet angivne vilkår, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 75.
19. Jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 263.
20. En transport i medfør af TL § 1 a, stk. 4, er afgiftsfri jf. foran i afsnit 1.2.1 om tinglysningsafgiftslovens § 8, stk. 1, nr. 7).

som får ejerpantebrevet med tilhørende underliggende fordringer transporteret til sikkerhed, er panthaver i det interne forhold mellem ham og hans debitor (dvs. den oprindelige underpanthaver, som er kreditor efter de underliggende fordringer). Over for udstederen af ejerpantebrevet (den oprindelige pantsætter) vil den pågældende tredjemand fremstå som frempanthaver. Frempantsætningen må ikke ske for et højere beløb end det beløb, som frempantsætteren har til gode hos udstederen, jf. principippet i den fortsat gældende bestemmelse i Danske Lov 5-7-4.

Ejerpantebrevet kan ikke uden udstederens tiltræden benyttes til sikring af frempanthaverens eventuelle tilgodehavender over for udstederen.[21] En sådan medvirken er nødvendig, selv om ejerpantebrevet i kraft af en aldyiderklæring i aftalen mellem udstederen og underpanthaveren tjener til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem parterne. Hvis udstederen derimod tiltræder, at ejerpantebrevet skal tjene til sikkerhed for frempanthaverens fordringer, kræver en sådan disposition ikke en ny tinglysning. Herved adskiller ejerpantebrevet sig i henseende til den praktiske brug fra skadeslosbrevet, jf. nedenfor i afsnit 2.2.

Det beror på en fortolkning af overdragelsesaftalen mellem frempantsætteren 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 frempantsætteren vil derfor principielt have sikkerhed i eventuelle yderligere fordringer mod udstederen af ejerpantebrevet, hvis disse kan rummes inden for ejerpantebrevets ramme. Hvis ejerpantebrevet i forhold til frempantsætteren skulle tjene til sikkerhed for enhver nuværende og fremtidig gælde, vil sikkerheden omfatte disse fordringer, såfremt det fremgår af overdragelsesaftalen.[22]

U 1984.123 H (refereret i afsnit 2.1.2) berører valget af sikringsakt ved overdragelsen af ejerpantebreve.

Afgørelsen, der angik et tilfælde, hvor de underliggende fordringer *ikke* var medoverdraget til frempanthaveren, er underiden taget til indtægt for, at der ikke skal foretages en skarp opdeling af ejerpantebrevet i på den ene side en sikkerhedsramme og på den anden side en eller flere underliggende fordringer, jf. *Mogens Munch* i U 1988 B s. 418 f. og s. *Eyben*: Panterettigheder s. 390. Højesterets karakteristik i sagen af ejerpantebrevet som et remisnæringsgældsbrev ganske på linje med andre gældsbreve anses at udtrykke

21. Dette er en konsekvens af den i kapitel 1 omtalte grundsætning, at en pantsætning af den faste ejendom sker ved en *aftale* mellem ejeren af det aktiv, som ønskes pantsat, og den pågældende panthaver.

22. Jf. *Carstensen* og *Randrup*: Pant s. 101.

Hæftelsens anerkendelse af, at en foretagelse af den for overdragelse af ejerpantebrevet relevante sikringsakt, nu tinglysning i medfør af TL § 1 a, stk. 4, vil være tilstrækkelig til *efterfølgende at vidt angår de underliggende fordringer* at sikre frempanthaveren over for frempantsætterens aftaleerhververe og kreditorer. En denuntiation med henblik på at sikre de underliggende fordringer skulle med andre ord være unødvendig.

Såfremt man vælger at se bort fra en denuntiation i medfør af GBL § 31 og i stedet lader tinglysning i henhold til TL § 1 a, stk. 4, være den eneste sikringsakt, har man samtidertid knyttet frempanthaverens retsstilling sammen med et fiktivt krav i et pro-formadokument. Man har med andre ord set bort fra, at *realiteten* i forholdet mellem frempantsætteren og frempanthaveren findes i det underliggende gældsforhold, som beskriver den eller de fordringer, der er overdraget til frempanthaveren. Samtidig er der skabt et råderum for frempantsætterens uretmæssige dispositioner over de pantsatte fordringer i form af en uhjemlet transport af fordringerne til tredjemand. Tredjemand, 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 nogen viden om, hvad der er gået forud.[23]

I det praktiske retsliv har man ikke taget hensyn til den beskrevne læsning 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 forringer er simple) denuntiation i henhold til GBL § 31.[24] Hvis de underliggende fordringer (undtagelsesvis) er negotiable, kræver en sikkerhedsoverdragelse af disse, at overdrageren berøves rådigheden over dokumenterne, jf. GBL § 14 og § 22.

2.1.2 *Overdragelse af underpanteretten alene*[25]

Et tilfælde af frempantsætning af et ejerpantebrev *uden* samtidig overdragelse af de underliggende fordringer forelå som nævnt i U 1984.123 H:

23. Jf. nærmere 4. udgave af nærværende bog (2012) s. 183-184.
24. Jf. *Carstensen 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 efter aftale med udstederen får adgang til at indbrage egne fordringer under pantesikkerheden, jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 65. Eksistensen af en sådan senere mulig udnyttelse af ejerpantebrevet indebærer, at

Vekselerstatet V havde til et forsikringselskab F frempantsat (»rebelånte«) nogle ejerpantebreve, som V havde modtaget fra nogle kunder U som sikkerhed for lån, som V havde ydet U. Frempantsætningen til F skulle sikre lån, som F havde ydet V. De underliggende fordringer (V's lån til U) var ikke omfattet af overdragelsen.[26]

Da V senere kom under konkurs, krævede F, at U indbetalte ejerpantebrevenes »belåningsværdi« til F, dvs. de beløb, for hvilke U selv havde pantsat ejerpantebrevene til V. Belåningsværdien var beregnet således, at den ikke oversteg det beløb, der udgjorde det faktiske tilgodehavende i forholdet mellem V og U.[27]

V's konkursbo gjorde gældende, at kundernes indbetalinger tilkom konkursboet og ikke F, fordi de pågældende fordringer ikke var overdraget til F, hvorfor der heller ikke i medfør af GBL § 31, stk. 1, var afgivet underretning til U om overdragelse af fordringerne.

Under sagens behandling ved Sø- og Handelsrettens udtalte retten bl.a.: »Det følger af ejerpantebrevs beskaffenhed, at de har til formål at tilvejebringe pantesikkerhed for et andet retsforhold, hvis nærmere karakter og omfang ikke fremgår af selve ejerpantebrevet ... I de foreliggende sager har den oprindelige kreditor og håndpanthaver [V] frembåndpantsat de i sagerne omhandlede ejerpantebreve til [F]; men der er mellem parterne enighed om, at der ikke i forbindelse med frempantsætningen er foretaget en overdragelse til [F] af de underliggende fordringer ... Under de således oplyste omstændigheder, hvor intet er foretaget med hensyn til de underliggende fordringer, findes [F] ikke alene på grundlag af den etablerede håndpantsætning af ejerpantebrevene at være berettiget til i forhold til [V] under konkurs at beholde de beløb, svarende til de af [V] angivne »belåningsværdier«, som [F] har oppebåret fra skyldnerne efter de underliggende fordringer«.

Sø- og Handelsrettens synspunkt var med andre ord, at de underliggende skyldforhold [lånene fra V til U] var således adskilt fra ejerpantebrevet, at de ikke i en overdragelsessituation »fulgte med«, dvs. i modsætning til, hvad der sker, når et ordinært pantebrev overdrages til en ny erhverver.

---

ra tinglysning af overdragelsen ikke kan afvises som åbenbart overflødig til rettens beskyttelse, jf. TL § 15, stk. 2.

26. I det digitale tinglysningssystem er rådighedsberøvelse som sikringsakt, jf. GBL § 22, alleret af tinlysning i henhold til TL § 1 a, stk. 4.

27. Om princippet i Danske Lov 5-7-4 i forbindelse med frempantsætning (rebelåning) af nogle oedinære pantebreve i fast ejendom, se U 1983.467 Ø, der om frempanthaverens retstilling i forbindelse med frempantsætterens konkurs indirekte udtrykker de samme retningslinjer, som blev lagt til grund i U 1984.123 H: En vekselerer V's rebelåning af pantebrevene kunne ikke opretholdes, efter at V var fyldestgjort for det lån, som V havde ydet en kunde, og som pantebrevene tjente til sikkerhed for. Da frempantsætningen ikke var sket på kundens vegne, fandtes frempanthaveren heller ikke i medfør af GBL § 14 [nu TL § 27 b] at kunne påberåbe sig ret til pantebrevene.

2. Særligt om overdragelse af ejerpantebreve og skadesløsbreve

Under ankebehandlingen ved Højesteret tiltrådte to dommere i det væsentlige Sø- og Handelsrettens votum, som forekom at være i god overensstemmelse med hidtidig ret og praksis.

Højesterets flertal (3 dommere) konstaterede indledningsvis med henvisning til U 1983.467 Ø, at det er sædvanligt at fondsbørsvekselererfirmaer 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 vekselererfirmaet og ikke til håndpanthaveren. Den omstændighed, at der ikke var givet udtrykkeligt samtykke til viderebelåning af værdipapirer, antoges ikke at fratage vekselererfirmaet retten hertil, når vekselererkunden samtidig har gæld til vekselererfirmaet.

Højesterets flertal gav herefter F medhold med følgende begrundelse: »Da de omhandlede ejerpantebreve må anses for omsætningsgældsbreve, jf. gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, eller denne bestemmelses analogi, er frempantsætningen gyldigt stiftet i forhold til det indstævnte konkursbo [V's konkursbo] ved deres overgivelse til [F], jf. gældsbrevslovens § 22. Under de foreliggende omstændigheder, hvor frempantsætningen ikke omfattede de underliggende fordringer, og hvor viderebelåningen skete i overensstemmelse med den sædvanlige fremgangsmåde ved fondsbørsvekselerers viderebelåning af sikkerhedsdepotet, findes [F] at have været berettiget til at opgøre belåningsværdien som separatist«.

I en lignende 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 for et større beløb end frempantsætterens [V's] tilgodehavende hos 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 *fondsbørsvekselererer* dispositioner over sikkerhedsdepoter har begrænset ordningen til den nævnte personkreds.[28] 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 »belåningsværdien« 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 afgrænset (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 fondsbørsvekseleret er nu afskaffet.

det underliggende skyldforhold til frempantsætteren ville være friggjort 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 transport* til en anden end frempanthaveren på (dele af) den underliggende fordring kan skabe en ret for transporthaveren, som ikke kan anfægtes af frempanthaveren.

Adskillelsen af pantesikkerhed 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 for et højere beløb end svarende til frempantsætterens tilgodehavende hos udstederen af ejerpantebrevet – og *at* frempanthaveren under alle omstændigheder skal sørge for underretning af skyldneren for at hindre, at denne (eventuelt med frigørende virkning) betaler til frempantsætteren, er det ikke ganske utvivlsomt, at der med anerkendelsen af adskillelsesmuligheden er føjet en i alle henseender positiv dimension til brugen af ejerpantebreve. På den anden side var det resultat, Højesteret nåede til, nok nødvendigt for ikke at prisgive den praksis med genbelåning af værdipapirer, som ganske åbenbart spiller en rolle bl.a. i vekselererkredse.

I U 1999 B s. 20-21 har *Bjørn Wittrup* refereret en Vestre landsretskendelse af 9. juni 1998 (11. afd. B 1023/97), hvor de faktiske forhold i det væsentlige svarede til højesteretsafgørelserne fra 1984 og 1985 bortset fra, at denne sag ikke udspillede sig inden for vekselererkredse. Også i denne sag var nogle ejerpantebreve blevet frempantsat uden samtidig overdragelse af den underliggende fordring. I sin begrundelse for ikke at tillade frempanthaverens at fremsætte noget krav i henhold til ejerpantebrevene lagde landsretten vægt på, at der – når de underliggende fordringer ikke var overdraget – ikke kunne stattes noget krav herom alene på frempantsætningserklæringen. Ifølge *Bjørn Wittrup* synes landsretten med denne afgørelse at have tilsluttet sig den ovenfor gengivne (mulige) fortolkning af U 1984.123 H, nemlig at højesteretsafgørelsen næppe har udtalt sig om problemstillingen uden for tilfælde, hvor særlige *kutymer*, som f.eks. inden for vekselererkredse, klart peger på en anden løsning. I modsat retning se *Jesper Windahl & Niclas Jung* i U 1999 B s. 326-329, hvorefter frempanthaverens besiddelse af ejerpantebrevet er den *nødvendige og tilstrækkelige* sikringsakt i forhold til frempantsætterens kreditorer i tilfælde, hvor der opstår spørgsmål om fordeling af et provenu ved salg på en tvangsauktion af den pantsatte ejendom. En medoverdragelse af den underliggende fordring og en denuntiation i forhold til udstederen anses derimod at være afskåret.

2.3 Overdragelse af skadesløsbreve

2.3.1 Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadesløsbrevet

Hvis transporten til en ny kreditor angår fordringer, som *allerede er opstået* i forholdet mellem den tidligere kreditor og skadesløsbrevets skyldner, kan skadesløsbrevet 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. v. *Eyben*: Panterettigheder s. 147. Skyldneren kan som udgangspunkt fremsætte samme indsigelser og modkrav mod den nye kreditor (erhververen af skadesløsbrevet) som mod den oprindelige (overdrageren af skadesløsbrevet).

Til opnåelse af retsværn i forhold til *overdragerens* kreditorer og aftaleerhververe, må der derimod, jf. TL § 1[29], 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 skadesløsbreve, 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 11.[30]

---

29. Bestemmelsen i TL § 1 a, stk. 4, tager efter sin formulering kun sigte på ejerpantebreve. Se i øvrigt *Sikkerhed i fast ejendom* s. 79.

30. 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 skadesløsbrev, der sikrer henholdsvis et virksomhedspant og et fordringspant, antager *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen*: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 99, at det allerede følger af almindelige regler om skadesløsbreve, at et skadesløsbrev ikke kan være genstand for en overdragelse. Forfatterne skylder dog at påvise eksistensen og indholdet af de »almindelige regler«, der kan begrunde denne overraskende nyopfattelse. 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 skadesløsbreve til sikring af virksomhed- og fordringspant og ikke skadesløsbreve i almindelighed.

2.2.2 *Overdragelse af skadesløsbrevets dækningsramme*

En overdragelse til en ny kreditor af skadesløsbrevets dækningsramme isoleret, dvs. uden samtidig overdragelse af underliggende fordring(er), har ingen umiddelbar praktisk betydning, smh. den tilsvarende situation foran i afsnit 2.1.2 om en isoleret overdragelse af underpantetretten i henhold til et ejerpantebrev. Dette skyldes, at et skadesløsbrev efter sit indhold udelukkende hjemler en panteret, der accessorisk er knyttet til et skyldforhold.[31]

2.2.3 *Sikkerhed for øvrige fordringer*

Såfremt den nye kreditor (frempanthaveren) – efter at skadesløsbrevet er transporteret til ham – ønsker, at dette skal sikre frempanthaverens eventuelle *egne fordringer* mod udstederen, skal der tinglyses en ændringspåtegning herom, jf. TL § 1. En tinglysning – hidrørende fra (tilrådt af) skadesløsbrevets udsteder – er nødvendig, selv om den nye kreditors samlede tilgodehavender kan rummes inden for skadesløsbrevets i forvejen tinglyste ramme. Dette skyldes, at skadesløsbrevet efter sit indhold sikrer mellemværender i forhold til en bestemt kreditor, hvorfor inddragelse af andre mellemværender under sikkerheden indebærer ændring af vilkårene for en tinglyst aftale, som i lighed med andre dispositioner over den faste ejendom må tinglyses, jf. TL § 1. Ændringen af pantebrevet udløser som sådan alene den faste afgift på 1.660 kr. efter tinglysningsafgiftslovens § 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 fremgangsmåden ved tinglysningen

Som grundlag for tinglysningen kræves et dokument, der anmeldes til tinglysning. 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 meddelelser om tinglysningen med

31. Jf. *Wilhelmsen*: Tinglysningsloven s. 50 og *Illum*: Ejerpant og pantepriorität s. 70. Se i øvrigt U 1955.364 Ø og U 1957.405 Ø og herfra *Juul-Olsen* i Juristen 1959 s. 363, mn. *Ejsbøl*: Panterettigheder s. 147 samt *Bent Ferrem*: Prioritetsstillinger s. 147. U 1933.105 V angik et tilfælde, hvor der med samtykke fra skadesløsbrevets panthaver blev givet en ny kreditor skadesløsbrev *prioritet* mod panthaveren ifølge skadesløsbrevet.

bindende virkning kan sendes til, jf. § 9, stk. 1, 2. pkt. Anmelderen vil typisk være en advokat eller et pengeinstitut, der på udstederens vegne sørger for den praktiske del af tinglysningen. Anmelderen kan dog også være identisk med udstederen af dokumentet. Anmelderen kan trække en tinglysningsbegæring tilbage, så længe den endnu ikke har udmøntet 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 prøvelsen i vidt omfang kan ske maskinelt. Oplysningerne vil sætte Tinglysningsretten i stand til fra de centrale person- og virksomhedsregistre 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 bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1.4.5.1.[32] 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.

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, modtagelsestidspunkt samt løbenummer, jf. § 17, stk. 2, 1. pkt. Ved rettigheder, der er knyttet til en tidsfrist, anføres denne, jf. § 17, stk. 2, 2. pkt. Såfremt den anmeldte ret er betinget, anføres dette, jf. § 17, stk. 3, 3. pkt.

Ved panterettigheder anføres pantesum, rentefod og prioritetsstilling, jf. § 17, stk. 3, 2. pkt. Prioritetsstilling kan anføres ved nummerering, jf. § 17, stk. 3, 3. pkt. De særlige anvisninger vedrørende prioritetsstillingen for panterettigheder i eller inden for rammerne af et ejerpan-

32. En tinglysning af pantebrevsudlæg (umiddelbart udlæg på grundlag af pantebrev) vil som oftest være overflødig, da den panteret, for hvilken der foretages udlæg, i forvejen er tinglyst og således har sikret en plads i prioritetsordenen. Af denne grund er pantebrevsudlæg 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, det 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.

Ifølge § 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 foranstående hæftelser i ejendommen samt disses beløb. Udtryksmåden »dokument vedrørende panteret« og ikke »pantebrev« skyldes, at § 15, stk. 6, 1. pkt., tillige skal finde anvendelse på f.eks. skøder og servitutter, der lyses pantstiftende. En i 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 henviser til tingbogens udvisende for så vidt angår de pantehæftelser, der respekteres, vil dokumentet blive tinglyst med retsanmærkning, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 215. Med udtryksmåden »disses beløb« sigtes der til det *tinglyste* beløb.[33]

Et pantebrev skal for at kunne blive tinglyst angå en *bestemt* fast ejendom, jf. TL § 10, stk. 1. Med § 10, stk. 1, sigtes der bl.a. til, at der ved tinglysning 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* lysning normalt ikke ske, forinden der af matrikelmyndighederne er meddelt tilladelse til udstykning. Derimod kan dokumenter, herunder pantebreve, hvorved der stiftes rettigheder over f.eks. frastykkede arealer af en fast ejendom, indføres *foreløbigt* på hovedejendommens blad i tingbogen, jf. § 14 i udstykningsloven, lovbkg. 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 længe udstykningen ikke er gennemført, vil hvile som en hæftelse på *hele* ejendommen i tilfælde af en tvangsauktion over denne – og altså ikke blot hæfte på det eller de frastykkede arealer.[34]

Hvis tinglysningen alene er knyttet til en *bygning* og ikke til ejendommen, jf. TL § 19 om bygninger på lejet grund, må der ved tinglysning af bl.a. pantebreve være klarhed over *bygningens* identitet. Hvis en byg-

---

33. Se i øvrigt TLBKG §§ 19-23 om de tinglysningsmæssige krav til pantstiftende dokumenter.

34. Betingelsen i § 10, stk. 1, om, at et dokument for at kunne blive tinglyst, skal angå en »ret« over fast ejendom, vil uden videre være opfyldt, når denne ret er et pantebrev i (eller umiddelbar gang mod) den faste ejendom. I udtryksmåden »ret« ligger, at en personlig ret, f.eks. et pengekrav, for hvilket der ikke er aftalt pantesikkerhed, ikke kan tinglyses.

ning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad i tingbogen med fornøden 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 søterritoriet (f.eks. en bådebro), uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forblive på stedet, jf. § 19, stk. 1, 2. pkt.[35] 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 tidsrum 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 fornyes 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 udstedt skadeslesbrev, hvorved bl.a. panteretten blev udvidet til at omfatte »opførte bygninger på matr. nr. 1 di. Odense Vestermark, Hans Tausens sogn«, der udgjorde en af D1 til D2 udlejet grund, rummede ikke en sådan individualisering, at påtegningen kunne tinglyses, jf. grundsætningen 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 »Strandlyst«, Snaptun, tilhørende ejendom, matr. nr. 13 q, Nørby, Glud sogn« – blev antaget til tinglysning, idet der i det foreliggende tilfælde ved udtrykkelig angivelse af den lejede jordlods særlige nummer i den samlede udstykningsplan over sommerhuskoloniens lodder fandtes at være sket en behørig identifikation af sommerhusbygningen. Tinglysningsdommeren ville afvise tinglysning med den begrundelse, at »sommerhuset ikke ligger på et særskilt matr. nr., jf. U 1973.218 Ø«. Landsretten bemærkede, at tinglysningsdommeren havde misforstået U 1973.218 Ø og fastslog, 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 tinglysning af en rettighed, f.eks. en panteret, på en sådan bygnings

35. Hvis rettigheder over bygningen begæres 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 Tinglysningsrettens skøn, om en sådan landinspektørerklæring skal indhentes, men det forventes, at der vil blive stillet krav herom i de fleste sager om tinglysning af retsforhold over bygninger på lejet grund.

3.2 Fiksering eller maksimering

Det er berørt i afsnit 1.2, at et pantebrev for at kunne tinglyses skal have et indhold, der er »endelig fastsat«, jf. TL § 10, stk. 2, 1. pkt.[36] Dog kan skadesløsbreve tinglyses, blot der er angivet et størstebeløb for den sikrede gæld, jf. § 10, stk. 2, 2. pkt. Pantegælden i henhold til et pantebrev skal derfor 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 rettighedshavere har et naturligt krav på ordnede forhold mellem panthaverne og på at få en sikker og – navnlig – *objektiv* oplysning om, hvor meget de i yderste fald beløbsmæssigt skal respektere på en foranstående prioritet.

Også andre tredjemænd, f.eks. pantsætterens *kreditorer*, kan have en interesse i at vide, i hvilket omfang pantsætterens aktiver er behæftet med tinglig sikrede krav.

Kravet om fiksering af pantegælden indebærer, at panterettens hovedstol, rente og øvrige vilkår skal være angivet efter *objektivt konstaterbare kriterier*.

U 1976.484 H: Et pantebrev, hvis hovedstol og restgæld hver termin skulle reguleres i takt med det *lønregulerende pristal*, fandtes at opfylde kravet i TL § 10, stk. 2, og pantebrevet måtte derfor antages til lysning. Se også U 2001.2427 Ø, hvorefter et ejerpantebrev i tilfælde af tvangsauktion over den pantsatte ejendom skulle forrentes fra tvangsauktionstidspunktet, til betaling fandt sted, med en rente fastsat til 10 % p.a. over *diskontoen på tvangsauktionstidspunktet*. Rentebestemmelsen fandtes endeligt fastsat, jf. TL § 10, stk. 2.

U 1977.321 H antog, at en regulering af hovedstolen i en bevaringsservitut, der var begæret lyst pantsiftende til sikkerhed for vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder for et beløb svarende til 10 % af den *til enhver tid værende offentlige ejendomsværdi*,

36. Efter ændringen i 2006 af bl.a. TL § 10 er den tidligere bestemmelse i § 10, stk. 3, nu nummereret som § 10, stk. 2. Der skete ikke herved nogen ændring af bestemmelsens indhold.

dog 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 objektiv målestok, jf. U 1976.631 Ø, hvorefter en påtegning på et ejerpantebrev om, at pantebrevet fremtidig skulle forrentes med 1 pct. over en banks *til enhver tid gældende kassekreditrente*, kunne lyses. Muligvis vil en sådan variabel rente kun kunne godkendes i private pantebreve til kreditorer, når disse på samme måde som pengeinstitutter er underkastet offentligt tilsyn, se U 1986.614 Ø og U 1991.450 V, der afviste at tinglyse tilsvarende rentebestemmelser i pantebreve til henholdsvis et privat finansieringsselskab og FDB.

I U 2004.2206 Ø var pantegælden ifølge et pantebrev fast forrentet, men pantedebitor havde mulighed for på et senere tidspunkt at vælge en nærmere beskreven 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 tinglyses, idet pantebrevets rentebetingelser angav tilstrækkeligt præcise kriterier for pantedebitors 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 tinglysning af pantebrevet. Se tilsvarende U 2009.2251 Ø: Et af realkreditinstituttet R udstedt pantebrev, hvor renten var variabel og fastsattes af R i overensstemmelse med R's til enhver tid gældende rentepolitik for lån af den pågældende art, kunne kræves tinglyst. Landsretten anførte, at under hensyn til at renten efter formuleringen af rentevilkåret fastsattes efter generelle retningslinjer, og at R var underlagt offentligt tilsyn, var kravet i TL § 10, stk. 3 [nu stk. 2] om, at et dokuments indhold skal være endeligt fastsat, opfyldt.

Se også den bl.a. nedenfor i dette afsnit og nærmere i kapitel 10, afsnit 1.2.1, omtalte 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 panthaver, hvis afdragsfrihed blev aftalt.

Allerede forud for indførelsen i 1982 af adgangen til at yde indeksreguleret realkreditlån har det i retspraksis været muligt at tinglyse *indeksregulerede, private pantebreve*, når blot indeksreguleringen er fastsat således, at der ikke senere kan rejses tvivl om, hvorledes eventuelle reguleringer af rente, afdrag og restgæld skal ske.[37]

TL § 10, stk. 3 [tidligere stk. 4], der indeholder en særregel 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 indekspanterettigheder nedenfor i kapitel 10, afsnit 3 og *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 204-219.

Dommerforeningen var opstået tvivl om, hvorvidt en tinglysning af et rentetilpasningslån 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, uanset at størrelsen af rente og lignende ydelser 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.[38] I U 1986.618 Ø fandtes dette krav ikke at være opfyldt: Et til en kreditforening udstedt pantebrev indeholdt en bestemmelse om, at en forelsbig rente på 11 pct. p.a. kunne ændres, såfremt den offentligt fastsatte mindsterente blev ændret inden lånets udbetaling. Da pantebrevet ikke angav, 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.[39]

Ved en i 2007 indført 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 udstedelse af særligt sikrede obligationer (SDO/SDRO-lån, se herom nedenfor).

Rentetilpasningslån, der markedsføres under forskellige betegnelser, f. eks. »FlexLån«, »Tilpasningslån«, »BoligXlån, »FlexGaranti®«, »RenteMax®« 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 & Regnskabsvæsen 1998, h. 7 s. 28 ff. Karakteristisk for disse lån, der i tinglysningsmæssig henseende, herunder i skøder, 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 udløbet af den enkelte periode sker en refinansiering af lånet ved salg af de bag lånet liggende obligationer. Ligesom ved kontantlån omregnes kurstabet eller kursgevinsten ved udbetalingen til et rentetillæg eller -fradrag.

Afviklingen af sådanne lån vil forløbe nogenlunde som et traditionelt annuitetslån alene med den nævnte forskel, at rentevilkårene efter udlø-

38. Herved kommer TL § 10, stk. 2, til at fremstå som en *undtagelse* fra hovedreglen i § 10, stk. 2.

39. Om forhistorien til § 10, stk. 3, se *Holmgaard Nielsen* i U 2001 B s. 42-43.

det af en af låntageren bestemt periode i lånets 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 konciperet pantebrev af typen »lån med rentetilpasning og særlige indfrielsesvilkår« fra tingbogen. Landsretten fandt imidlertid, at pantebrevet »efter tilstrækkeligt præcise og ikke vilkårlige kriterier« opregnede vilkårene for henholdsvis pantedebitors betaling i de forskellige betalingssituationer og opgøret i tilfælde af misligholdelse. Pantebrevet skulle herefter tinglyses endeligt.

U 2000.2200 V angik tinglysning af to pantebreve til sikring af et 30-årigt inkonverterbart obligationsannuitetslån med rentetilpasning:

Af pantebrevenes vilkår med hensyn til rentefastsættelse, rentegarnti og rentetilpasning [»Særlige bestemmelser« pkt. 4] fremgik følgende:

> »Med virkning fra den ... vil lånet blive refinansieret i samråd med låntager. Såfremt låntager ikke træffer beslutning om refinansiering, vil [instituttet] refinansiere lånets restgæld med et nyt inkonverterbart obligationslån med rentetilpasning og med fastholdelse af lånets oprindelige løbetid. [Instituttet] forbeholder sig ret til at opkræve kurtage, gebyrer og foretage kursskæring ved refinansiering, for hvilke omkostninger nærværende pantebrev giver sikkerhed«.

Tinglysningsdommeren afviste med henvisning til TL § 10, stk. 3, og stk. 4 [nu stk. 2 og 3] pantebrevene fra tinglysning, 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 tinglysning, idet retten som begrundelse herfor anførte følgende:

> »Pantebrevenes »Særlige bestemmelser«, pkt. 4, sidste afsnit, angiver efter tilstrækkeligt præcise kriterier, hvordan restgælden pr. ... kan refinansieres hos kærende [realkreditinstituttet]. Tinglysningslovens § 10, stk. 3 og 4, [nu stk. 2 og stk. 3] er derfor ikke til hinder for tinglysning af pantebrevene ...«.

I U 2000.2364 Ø tog Østre landsret stilling til tinglysningen af to pantebreve, der med hensyn til refinansiering mv. indholdsmæssigt svarede til det pantebrev, der efter Vestre landsrets opfattelse i U 2000.2200 V kunne antages til tinglysning. Østre landsret fandt imidlertid, at pantebre-

vet burde afvises fra tinglysning, idet landsretten som begrundelse her-for anførte følgende:

> »Da finansieringsgæld på ... efter aftale mellem debitor og kreditor kan refinansieres uden tinglysning af nyt pantebrev, og da det af pantebrevenes indhold ikke fremgår på hvilke nærmere vilkår dette kan ske, findes pantebrevenes indhold ikke at være endeligt fastsat, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 3 [nu stk. 2]«.

Således som Østre landsrets præmisser er formuleret, lægger kendelsen ikke op til, at det skulle være udelukket at tinglyse et realkreditinstituttpantebrev 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 størrelsen 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 tinglysning af identiske pantebrevsvilkår om rentetilpasning falder forskelligt ud. Såfremt Vestre landsret i U 2000.2200 havde valgt at lægge 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 tinglysning, jf. *Peter Mortensen* i U 2001 B s. 135. Se også om de to afgørelser *Anton Holmgaard 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 opryknings-princip i TL § 40, stk. 3 (se kapitel 10, afsnit 1.2), der forudsætter, at en ef-

ernstående panthaver ikke mod sin vilje kan blive presset ned i prioritet. Der er ikke i de refererede kendelser eller i retspraksis i øvrigt taget stilling til dette spørgsmål.

Også i U 2000.1211 H, der angik en *valutaændringsklausul*, var bestemthedskravet et tema:

Sagen angik et realkreditpantebrev på 415.200 EUR vedrørende et »kontantlån med renteindpasning og valutaændringsklausul«. Af pantebrevets særlige bestemmelser fremgik, at debitor og kreditor ved rentetilpasning, 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 kursen. 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 efterstående panthavere. 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, smh. i øvrigt bemærkningerne til U 2000.2200 V og U 2000.2364 Ø umiddelbart ovenfor, *Holmgaard 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 tiltrådte derfor, at pantebrevet var blevet afvist fra tinglysning.

Hvis derimod en valutaændringsklausul efter sit indhold er objektiv, f.eks. åbner mulighed for *på bestemte angivne og objektive vilkår* at kunne ændres til en anden valuta, er bestemthedskravet i § 10, stk. 2, 1. pkt., opfyldt. En sådan objektiv bestemmelse 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 købssummen i et betinget skøde.

Et særligt *fællesskabsretligt* synspunkt, der dog til en vis grad er materielretligt og derfor rækker ud over de her behandlede tinglysningsmæssige konsekvenser af kravet om bestemthed, er kommet til udtryk i en sag, der præjudicielt blev forelagt EU-Domstolen af Oberster Gerichtshof (Østrig) (EU-Domstolens sag C-222/97, Trummer, af 16. marts 1999):

EU-Domstolen fastslog, at EU-rettens bestemmelser om frie kapitalbevægelser 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

sikkerhed for købesummen for ejendommen, som skulle betales i tyske Mark. Hulge estrupk nt kan panteret i fast ejendom kun tiltes i østrigske Schilling. Domstolen fandt ig for det første, at en panteret i fast ejendom som den i hovedsagen omhandlede, er omfattet af bestemmelserne om kapitalbevægelser, idet en sådan panteret er uadskillelig knyttet til en kapitalbevægelse, nemlig realisering af en investering i fast ejendom. Den måtte nemlig anses for omfattet af afsnittet om »kautioner, andre garantier og panterettigheder« i den nomenklatur for kapitalbevægelser, som er fastsat i bilaget til Rådets direktiv 88/361, og som har vejledende værdi ved definitionen af begrebet kapitalbevægelser i traktaten.

EU-Domstolen konstaterede dernæst, at forbuddet mod at tinglyse en panteret i en anden medlemsstats valuta udgør en hindring for de frie kapitalbevægelser. Forbuddet indebærer nemlig, at panteretten risikerer at få en lavere værdi end den sikrede fordring på grund af efterfølgende valutabevægelser. Dette vil kunne afholde de kontrahærende parter fra at aftale en fordring i en anden medlemsstats valuta og dermed fratage dem en ret, som udgør en bestanddel af den frie bevægelighed for kapital. Endvidere kan forbuddet påføre parterne yderligere udgifter, da det tvinger dem til at beregne fordringen i national valuta med henblik på tinglysning af panteretten. Ifølge Domstolen kunne forbuddet ikke anses for begrundet, blot fordi det sætter kreditorer med en lavere prioritetsplads i stand til at kende det nøjagtige beløb på de forestående prioriteter. Dette hensyn må nemlig afvejes over for usikkerhedsmomentet for de fordringshavere, hvis krav 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 indeholdt en klausul, hvorefter »... dette skadesløsbrev ved hel eller delvis aflysning såvel ved ændringer i panteretten og andre ændringer, hvortil panthaverens samtykke kræves, skal forelægges tinglysningsmyndighederne forsynet med fornøden påtegning af kreditor«, fandtes uforståelig og følgelig 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«, omtalt 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 drøftelsen nedenfor i kapitel 10, afsnit 1.3.1, 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 lovbkg. 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 afdrages, jf. lovens § 4, stk. 2. Om forholdet til TL § 10, stk. 2, har Østre Landsret i U 2003.2621 fastslået, at denne bestemmelse ikke er til hinder for tinglysning af sådanne lån, når lånets hovedstol er maksimeret, og når eventuelle afdragsfrie perioder ikke forlænger lånets samlede løbetid. Landsretten fastslog endvidere, at den omstændighed, at der i pantebrevet ikke var taget stilling til, om der efter TL § 40, stk. 3, skulle lodsejerens samtykke fra eventuelle efterstående rettighedshavere, hvis det aftaltes 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 gælden, har et særligt anvendelsesområde i økonomiske fællesskaber, f.eks. ejerlejlighedsforeninger, hvor der påhviler de enkelte deltagere (ejerlejlighedsindehavere) økonomiske forpligtelser over for fællesskabet, f.eks. pligten til at betale en del af omkostningerne 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 principper, 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 pantedokument oprettet på justitsministeriets formular for skadesløsbreve. Se også *von Eyben*: Panterettigheder s. 124, hvorefter reglen i § 10, stk. 2, 2. pkt., finder anvendelse, hvad enten dokumentet indeholder andet og mere end panteaftalen, og hvad enten dokumentet betegner sig som skadesløsbrev eller ej. U 1991.384 H tillod tinglysning af en tilføjelse til *vedtægterne* for en ejerlejlighedsforening, hvorefter der blev stiftet panteret i de enkelte lejligheder for fællesomkostninger mv. for et beløb svarende til fordelingstallet ganget med 220 kr.

Derimod vil bestemmelser i vedtægter for f.eks. en ejerlejlighedsforening, hvorefter en erhverver af lejligheden uden begrænsninger hæfter for 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 fastsættelse 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 hertil *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen* i U 2000 B s. 117-124.

3.3 Særlige lån

Realkredit- og pengeinstitutmarkedet er til stadighed underkastet lovgivningsmæssige 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 antoges derfor at kunne lægges til grund for billigere udlån end hidtidige boligrelaterede lån, idet der ikke – som ved almindelige realkreditlån – 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 låneordningens ikrafttræden i 2007 forventede de større kreditinstitutter i Danmark dog, at ydelse af lån i henhold den hidtidige realkreditlovgivning til trods for den nye låneordnings 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.[40]

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 finansiel 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 lånetype, RenteDyk™, der finansieres ved hjælp af særligt dækkede realkreditobligationer, hvor den pålydende rente fastsættes på basis af en referencerente plus et rentetillæg. Lånet kan ydes som annuitetslån og som annuitetslån med op til 10 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 referencerenten 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.[41] 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 eneret til at udstede obligationerne. Realkreditinstitutter med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer har eneret til at udstede særligt dækkede *realkredit*obligationer, jf. § 16 a, stk. 2 2. pkt.

Selv om de nye regler om SDO-lån medførte enkelte ændringer af tinglysningsloven, se § 10, stk. 3, § 15 a, stk. 2, § 41, stk. 1, og § 41, stk. 2, 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.[42] 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 dækkede obligationer, skal etablere og opretholde en gruppe af aktiver, der skal holdes adskilt fra pengeinstituttets øvrige aktiver, jf. § 152 a, stk. 1, 1. pkt. Aktiverne samlede værdi skal til enhver tid mindst svare til værdien af de udstedte særligt dækkede obligationer, og pantesikkerheden for det enkelte lån skal til enhver tid overholde lånegrænsen herfor, jf. § 152 a, stk. 1, 2. pkt. Kravet om adskillelse fra andre midler er begrundet i, at aktiverne primært skal tjene til fyldestgørelse 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 regler om sikkerhedsstillelse mv. for særligt dækkede obligationer gælder tilsvarende for de særligt dækkede

41. Ændringen 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 pålagde 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 såvel pengeinstitutter som realkreditinstitutter, jf. bkg. nr. 745 af 28. juni 2007, i alt væsentligt svarede til indholdet af de pantebrevsformularer, der hidtil havde været anvendt både for private lån (formular A) og realkreditlån (formular B). Kun reglen i formularens pkt. 2, der refererede til LFV § 16-16 g om fælles funding, var udtryk for en særregel for de nye lån. Den ugældende formular for disse særlige lån (Almindelige Betingelser (SDO/SDRO) findes nu som bilag 4 i bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) (TLBKG).

obligationer, der udstedes af realkreditinstitutter. Regler herom findes i LRR kapitel 4 a.[43]

De traditionelle realkreditlån kan som udgangspunkt maksimalt ydes med en løbetid på 30 år, jf. LRR § 3, stk. 1. For lån til ejerboliger til beboelsesbrug og fritidshuse gælder, at disse lån uanset den sikkerhedsmæssige placering kun kan ydes således, at de ikke amortiseres langsommere end et 30-årigt lån, der amortiseres over løbetiden med en ydelse, som udgør *en fast procentdel* af hovedstolen (annuitetslån), jf. § 4, stk. 1. Dette krav om fast amortisation inden for lånets løbetid kan dog i medfør af lovens § 4, stk. 2, fraviges for en periode af op til 10 år, såfremt der ved fastsættelse af lånets afdragsprofil tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse, jf. § 3, stk. 1, 2. pkt.

For lån sikret ved tinglyst pant i fast ejendom og ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkende obligationer til ejendomme omfattet af LRR § 5, stk. 1, (herunder bl.a. ejerboliger til beboelsesbrug og private andelsboliger) (SDRO-lån), gælder LRR §§ 3 og 4 dog ikke, hvis lånegrænsen ikke overstiger 75 pct. af ejendommens værdi i handel og vandel, jf. LFV § 152 d, stk. 2. Konsekvensen af § 152 d, stk. 2, er, at der for de nævnte lån principielt hverken gælder begrænsninger med hensyn til løbetider eller afdragsfrihed under panteforholdets forløb.

Betragtningerne i den foran nævnte afgørelse i U 2003.2621 Ø om pausellånets forenelighed med bestemthedskravet i TL § 10, stk. 2, må antages at gælde også for SDO/SDRO-lån. Om forholdet til efterstående rettighedshavere i den pantsatte ejendom se nedenfor i kapitel 10.

3.4 Afslutning af tinglysningsproceduren

Foreligger der ingen hindring for tinglysning af det pågældende pantebrev, 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.

---

43. Nye regler om risikostyring og kapitalforhold vil kunne føre til en hel eller delvis prægivelse af det balanceprincip, der traditionelt har kendetegnet realkreditvirksomheden i Danmark, se om dette princip *Bent Iversen* m.fl: Realkreditloven med kommentarer (1990) s. 35, s. 149 og s. 189-191.

Meddelelse om tinglysningen og vilkårene for denne sendes herefter til anmelderen eller den, anmelderen har angivet som modtager af meddelelser om tinglysningen, jf. § 16, stk. 2, 2. pkt.

Til udslettelse (*aflysning*) af pantebreve, herunder rettigheder i eller inden for rammerne af ejerpantebreve, kræves samtykke fra den ifølge tinglysningen berettigede eller bevis for, at retten er ophørt ifølge retsbeskærmning, 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 tinglysningssystem. Som nævnt i kapitel 3, afsnit 1.4, er loven for så vidt angår rettigheder, der tinglyses i tingbogen, trådt 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 retsforfølgning *efter reglerne i gældsbrevsloven*, 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.[44] 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 overførelse af såvel negotiable som simple pantebreve i fast ejendom var dermod beskyttet over for *udstederens aftaler og kreditorer* i kraft af den nu ophævede bestemmelse i TL § 2, smh. med GBL § 22 og § 31, jf. *Bent Iversen og Lars Hedegaard Kristensen*: Panteret, 1. udg. (2005) kapitel 5, afsnit 1.2, og om de nugældende regler bemærkningerne foran i kapitel 2, afsnit 1.1, i nærværende bog.

og retsforfølgning, se dog nedenfor om ændringslovens § 15, stk. 7. Tinglyste oplysninger om disse pantebreve, herunder ordinære pantebreve og skadesløsbreve i fast ejendom og ordinære pantebreve, skadesløsbreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og i alminde-ligt løsøre, er automatisk blevet overført fra de papirbaserede registre og indscannet i det digitale system. Pantebrevene har ikke opnået beskyt-telse »efter reglerne i gældsbrevsloven«, jf. formuleringen af overgangs-bestemmelsen i § 15, stk. 1. Beskyttelsen er derimod indtrådt 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 skadesløsbrev, der »lever videre« med sit oprindelige indhold, skal konverteres.

Rettigheder i tinglyste *ejerpantebreve*, som inden lovens ikrafttræden har opnået beskyttelse mod aftaler og mod retsforfølgning efter regler-ne i gældsbrevsloven, dvs. de tidligere håndpanterettigheder, skulle dog være tinglyst senest 5 år efter tinglysningslovens ikrafttræden for at be-vare deres beskyttelse, jf. særreglen for disse pantebreve i § 15, stk. 7, 1. pkt.[45] En *primær* panthaver, dvs. den håndpanthaver, der har dokumen-tet i sin besiddelse, var over for eventuelle, over for ham anmeldte, *se-kundære* rettigheder ansvarlig for at tinglyse såvel sine egne som øvrige panthaveres rettigheder.

Nye rettigheder over eller ændringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst ordinært pantebrev (eller skadesløsbrev) skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler om pantebrevet og mod retsforfølgning, jf. § 15, stk. 3, 1. pkt. Ifølge § 15, stk. 3, 2. pkt., gælder dette også overdra-gelse eller anden overførsel af pantebrevet, jf. i øvrigt bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1. Ved tinglysningen skal pantebrevet konverte-res til et digitalt pantebrev, jf. § 15, stk. 3, 3. pkt. Endelig følger det af § 15, stk. 3, 4. pkt., at den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret over pantebrevet, selv skal være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro. Nye rettigheder over eller æn-dringer i et forud for lovens ikrafttræden tinglyst *ejerpantebrev* var un-derlagt 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. Begrænsningen til 5 år skyldtes, at et ejerpantebrev ikke har nogen endelig løbetid, og derfor i princippet kan bestå uendeligt. Tidsbegrænsningen skyldtes et ønske om, at tinglysningsregistrene på længere sigt skulle kunne give et retvisende billede af forhol-dene omkring ejerpantebreve.

Ved anmeldelse til konvertering efter § 15, stk. 2 og 3, skal anmelderen indsende det originale pantebrev til Tinglysningsretten, jf. § 15, stk. 4, 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 beskyttelse mod aftaler og retsforfølgning, og som er knyttet til papirbaserede 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.

Overgangsbestemmelsen 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 foreligge et *udlægsfundament*, dvs. et særligt bevis for fordringens eksistens, forinden 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, hvorved fordringen bliver fastslået, vil en panthaver sædvanligvis kunne få foretaget 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 *umiddelbart udlæg*, dvs. uden forudgående dom, i skyldnerens (pantsætterens) 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 ejerlejlighed på grundlag af pantstiftende vedtægter, 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. retsforlig, jf. § 478, stk. 1, nr. 2, frivillige forlig, jf. § 478, stk. 1, nr. 4 og hertil U 2011.753 H samt gældsbreve, der er forsynet med en tvangsfuldbyrdelsesklausul, jf. § 478, stk. 1, nr. 5 og hertil U 1987.742 Ø og U 2002.1618 V (når klausulen om tvangsfuldbyrdelse fremgår af

gældsbrevets tekst og ikke blot af en særskilt erklæring). Det samme gælder veksler og checks for så vidt angår henholdsvis vekselretlige krav og regreskrav i henhold til checks, dog forudsat at den originale veksel eller check kan fremlægges under fogedforretningen, jf. U 2003.179 V.

Berettigelsen af at foretage umiddelbart udlæg på grundlag af et *ordinært* pantebrev underbygges af, at dette pantebrev indeholder en afdrags- og forrentningsprofil, der fremgår af pantebrevet selv.

Ved *ejerpantebrev* og *skadesløsbrev* vil gældsforholdet derimod ofte fremstå mindre klart, idet størrelsen af gældsforholdet ved disse pantsætninger ikke fremgår af dokumenterne selv men af det *underliggende skyldforhold*. Ud over uenighed med henvyn til *omfanget* af kreditors tilgodehavende, som yderligere kan komplicereres af brugen af *ubetydeliggjorte* (se herom i kapitel 1), vil der derfor tillige – uden at dette spørgsmål løses af dokumenternes eget indhold – kunne opstå tvivl om, hvorvidt den gæld, som søges tvangsfuldbyrdet, er *forfaldne* til betaling.

På denne baggrund følger det derfor af RPL § 478, stk. 1, nr. 6, at udlæg på grundlag af ejerpantebrev og skadesløsbrev kun kan foretages, hvis gældens størrelse og forfaldstidens indtræden enten er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne.

Det er skyldneren ifølge det underliggende skyldforhold, der skal erkende gældens størrelse og forfaldstid, herunder også i tilfælde, hvor tredjemand har udstedt ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet til sikkerhed for den personligt hæftende skyldners gæld, jf. *Carstensen* og *Rørdam*: Panit s. 289. Hvis den pantsatte ejendom skifter ejer, skal der tilværende ikke indhentes samtykke fra den nye ejer som betingelse for foretagelse af udlæg i ejendommen for gæld stiftet af udstederen af ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet, dvs. sælgeren af ejendommen, jf. *Williamson* i U 1991 B s. 310-311 om den uklart formulerede afgørelse U 1990.657 Ø. Forskelligt herfra er spørgsmålet, under hvilke betingelser et ejerpantebrev (eller et skadesløsbrev), der i forbindelse med ejerskiftet er overtaget af den nye ejer, kan sikre krav opstået mod denne. Se til belysning heraf U 1996.828 Ø, hvorefter et ejerpantebrev, der er lagt til sikkerhed for en ejerlejlighedsejers gæld til en ejerforening, kun kan sikre krav mod en ny ejer af den pantsatte lejlighed, når denne udtrykkeligt (ved en allonge til ejerpantebrevet) er indtrådt i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser i henhold til dette pantebrev, jf. Blok: Ejerlejligheder 3. udg. (1995) s. 258-260.

Hvis der ikke under fogedforretningen fremlægges dokumentation for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, vil der ikke i skyldnerens fravær være basis for at fremme udlægget, medmindre kravet og forfaldstiden er sandsynliggjort med samme sikkerhed, som skyldnerens egen erkendelse ville have givet.

Det vil f.eks. ikke være tilstrækkeligt bevis, at kreditor fremlægger kontooudtog, rykkerskrivelser eller lignende. En bestemmelse i en banks almindelige forretningsbetin-

gelse, hvorefter en udskrift af bankens bøger skal gælde som bevis for gældens størrelse eller forfaldstidens indtræden, er heller ikke tilstrækkelig, se f.eks. U 1984.898 Ø:

Efter begæring af en sparekasse S foretoges der i marts 1984 udlæg i B's ejendom i henhold til tre ejerpantebreve, som S havde fået til sikkerhed for en driftskredit, S havde ydet B. Kreditten var i september 1983 blevet opsagt af S på grund af misligholdelse. Saldoen i opsigelsesskrivelsen var opgjort til 851.373 kr. B var blevet tilsagt til møde i fogedretten med angivelse af gældens størrelse inkl. omkostninger til 858.114 kr. og med fogedrettens tilkendegivelse af, at udlæg måtte påregnes foretaget, selv om der ikke blev givet møde for B. Da gældens størrelse og forfaldstidens størrelse ikke klart fremgik af de dokumenter, som S havde fremlagt under fogedforretningen, var der ikke grundlag for i B's fravær at foretage udlæg i henhold til RPL § 478, stk. 1, nr. 6, og landsretten ophævede derfor udlægget.

I U 2000.2549 Ø stadfæstede landsretten, at fogedretten havde nægtet at foretage udlæg på grund af et ejerpantebrev, der var udstedt af ægtefællerne M og H, og som tjente til sikkerhed for en byggekredit. Udlægget var begæret foretaget i H's ideelle anpart af ægtefællernes samejeejendom, men H bestred gældens størrelse, idet byggeregnskabet indeholdt nogle for H uvedkommende og uoverskuelige poster, og idet H ikke havde haft med byggesagen at gøre.

Se derimod U 1992.434 Ø, hvorefter gældens størrelse og forfaldstidens indtræden med den fornødne sikkerhed fandtes at foreligge i et tilfælde, hvor en ejerforening på grundlag af foreningens vedtægter, der var lyst pantstiftende, begærede udlæg for fællesbidrag, som var vedtaget på en generalforsamling i foreningen et halvt år forinden.

Den begrænsede mulighed for at anvende et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev som grundlag for foretagelse af umiddelbart udlæg viser sig også i tilfælde, hvor skyldneren vel erkender, gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, men bestrider, at ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet 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 pantegælden som forfalden, selv om det dokumenteres, at opsigelse er sket.[46] 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 optaget som en fortrykt klausul i ejerpantebreve, *Bent Iversen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift (nr. 1/2011) s. 114-115.

§ 478, stk. 4, 1. pkt. I de i § 478, stk. 1, nr. 6, nævnte tilfælde (pantebreve) kan fuldbyrdelse endvidere foretages hos den, der som skyldner, selvskyldnerkautionist eller pantsætter har forpligtet sig ved et *digitalt* pantebrev, der er eller har været tinglyst eller registreret i Skibsregisteret eller i Dansk Internationalt Skibsregister, jf. § 478, stk. 4, 2. pkt.

Ved indgivelsen af anmodning om tvangsfuldbyrdelse i henhold til § 478, stk. 1, nr. 6, skal det originale (papirbaserede) dokument indleveres, medmindre fogedretten anser det for unødvendigt, jf. § 488, stk. 2, 2. pkt.[47] Ved *digitale* pantebreve, 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 skibsregistrene, jf. § 488, stk. 2, 4. pkt. I UI 2013.2912 Ø fandtes dette krav at være opfyldt.

RPL § 488, stk. 2, 4. pkt., skal i det videre forløb 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 ifølge 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 negotiabelt gældsbrev, 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 tvangsauktion ikke fratog pantebrevet dets karakter af et omsætningsgældsbrev.

Som også forudsat i RPL § 581, stk. 2, kan et pantebrev *med personligt gældsansvar*, selv om det er blevet *slettet som udækket* på en tvangs-

---

47. Tvangsfuldbyrdelse på grundlag af et tinglyst papirbaseret pantebrev sker fortsat på grundlag af de før indførelsen af digital tinglysning gældende regler. Da der under den tidligere retstilstand ikke krævedes tinglysning ved en overdragelse af tinglyste pantebreve, jf. § 2 i den tidligere tinglysningslov, og da der fortsat i en periode vil kunne forekomme 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 genparten af sådanne dokumenter findes som scannede dokumenter i den elektroniske akt.

auktion, og selv om det ikke indeholder en tvangsfuldbyrdelsesklausul, jf. RPL § 478, stk. 1, nr. 5, fortsat danne grundlag for et umiddelbart udlæg i skyldnerens øvrige formue, jf. fra tiden før overgangen til digital tinglysning 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 1997.667 Ø og U 1999.467 V nåede landsretterne til, at der ikke kunne foretages udlæg, men uanset det konkrete udfald af sagerne er der ikke med kendelserne 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 uklarhed med hensyn til restfordringens eksistens, at pantebrevet ikke kunne danne grundlag for umiddelbart udlæg i medfør 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 påstås uoverensstemmelse med sommerhusloven – ikke fandtes egnet til afgørelse under en fogedsag.

I U 2000.697 Ø overtog et forsikringsselskab F, som var kreditor på et pantebrev, i 1982 den pantsatte ejendom på tvangsauktion. Auktionsbuddet rakte kun til at dække nogle få hundrede kroner af restgælden. Der blev ikke opnået yderligere dækning ved videresalg. I 1998 rejste F krav mod skyldnerne om betaling af restfordringen inklusive uforældede renter. Skyldnerne påberåbte sig, at F ved passivitet 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. Såvel byretten som Østre landsret konstaterede, at kravet var omfattet af den (nu ophævede) 20-årige forældelse efter Danske Lov 5-14-4, og at det forhold, at F gennem en årrække havde undladt at rette henvendelse til skyldnerne, *ikke medførte, at fordringen var bortfaldet ved passivitet*. Afgørelsen er på linje med landsrettens 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).[48] 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 fremlæggelse af opgørelser med henblik på tvangsauktionen, efterfol-

48. Danske Lov 5-14-4 er ophævet, jf. § 29, stk. 2, i forældelsesloven. Efter lovens § 5, stk. 1, er forældelsesfristen nu 10 år, regnet fra fordringens forfaldstid, jf. § 2, stk. 1. Se herom foran i kapitel 6.

gende advokatkorrespondance og tilførsel til auktionsbogen. I U 2008.1280 Ø lagde landsretten vægt på, at de tidligere panthavere efter at have kvitteret panteretten til aflysning løbende havde tilsendt skyldneren breve vedrørende fordringen.

Se tillige U 2009.1668 Ø, hvor landsretten anførte, at den omstændighed, at en panteret bortfaldt som følge af en tvangsauktion, og at den oprindelige panthaver, P, i forlængelse heraf havde kvitteret panteretten i henhold til pantebrevet til aflysning af tinglogen, ikke *i sig selv* medførte, at P dermed havde givet afkald 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 afkald på en udækket restfordring, fandtes pantebrevet at kunne danne grundlag for udlæg 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 udækket pantebrev på tvangsauktion, skal senest et år efter auktionens afslutning skriftligt oplyse skyldneren om, hvorvidt det vil gøre en restfordring gældende, jf. § 23 i bekendtgørelse nr. 729 af 12. maj 2015 om god skik for finansielle virksomheder.

Se i øvrigt *Michael Kistrup m.fl.*: Fogedsager, 4. udg. (2009) s. 82-84.

Sædvanligvis vil den tidligere pantekreditor, hvis tilgodehavende ikke er blevet opfyldt under en tvangsauktion over den faste ejendom, kunne gøre det fulde resttilgodehavende gældende i forhold til den tidligere pantsætter. I særlige tilfælde vil bestemmelsen 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 tidligere pantsætter). Retten kan i så fald efter påstand fra skyldneren nedsætte fordringen i det omfang, det ved et senere salg eller på anden måde godtgøres, at auktionsbuddet stod i misforhold til 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 ufyldestgjorte auktionskøber (ved et senere salg eller på anden måde) efter omstændighederne vil kunne opnå en økonomisk fordel af en værdiforskel, hvis ejendommen i mellemtiden er steget i værdi.

I U 1998.1230 V blev § 578 anvendt analogt på en ufyldestgjort panthaver, 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 auktionen blevet transporteret til A2, der på auktionen ikke opnåede dækning for

pantebrevsbeløbet. A1 og A2 havde samme direktør, overvejende samme ejerkreds og samme adresse. Ved et senere salg af ejendommen – kun 6 måneder efter auktionen – indkom der et væsentligt 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 (panthaveren) imidlertid fandtes at måtte identificeres med A1 (auktionskøberen), fandtes analogien af § 578 anvendelig, og den personlige fordring blev derfor nedsat til 0 kr.

Prøvelsen 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 søgsmål 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 skønsforretning – 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 navnlig fokuseret på betingelserne for, at en panthaver, 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 panthaverens retsstilling, såfremt den ved en tvangsauktion indkomne budsum størrelsesmæssigt ikke er tilstrækkelig til at dække panthaverens 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, orefter panthaveren som nævnt alene kan gøre det personlige krav ldende 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 angsauktion 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 tvangsauktion*, der an iværksættes, når pantsætteren har misligholdt betalingspligten i enhold til et pantebrev i fast ejendom, eller når pantsætteren i øvrigt ar misligholdt sine forpligtelser i henhold til et sådant pantebrev, jf. erom foran i kapitel 7. Støtter panthaveren sin ret på et ejerpantebrev ller skadesløsbrev, finder RPL § 478, stk. 1, nr. 6, anvendelse, og det kal derfor ved skyldnerens erkendelse eller ved klart at fremgå af omtændighederne over for fogedretten være dokumenteret, at skyldneren ar 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 ejerlejligheder, der ikke er genstand for udleje, ikke kan indgå 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 udlægshaver, 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 brugspanthaverens 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-

[illegible], ikke [illegible]
[illegible] og sætter denne på tvang[illegible]
[illegible]holdet 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 (virksomheden) og oppebære de indtægter, der indkommer herved, jf. § 592, stk. 1, 1. pkt. ligesom han kan afhænde det i TL § 37 omhandlede tilbehør eller foretage andre dispositioner vedrørende ejendommen, for så vidt dette 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 tvangsauktion. Panthaveren har derfor pligt til at holde ejendommen og dens tilbehør i forsvarlig stand og behørigt forsikret samt betale skatter og afgifter vedrørende ejendommen, som forfalder, medens ejendommen er taget i brug, jf. § 592, stk. 2. Såfremt den pantsatte ejendom er udlejet, indtræder brugspanthaveren, medens brugspanteforholdet består, i udlejerens rettigheder og pligter i henhold til lejelovgivningen, jf. § 592, stk. 3. Brugspanthaveren må imidlertid respektere brugsrettigheder 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 herom truffet af brugspanthaveren selv, eller når ejendommen sælges på tvangsauktion, 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 ejendommen, jf. § 594, stk. 1, 1. pkt. Hvis brugspanteforholdet ophører ved konkurs eller offentlig dødsbobehandling, aflægges regnskabet over for skifteretten, jf. § 594, stk. 1, 2. pkt.

Hvis brugspanteregnskabet udviser et overskud, afregnes dette til ikke-dækkede panthaverne i prioritetsorden eller til pantsætteren eller dennes eventuelle bo.

Kapitel 9

Panteret i tilbehør og bestanddele

Tinglysningslovens §§ 37 og 38

Sædvanligvis vil en fast ejendom bestå af eller have tilknytning til en række 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 tilstedeværelsen 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 specificeret 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 tredjemand 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 værn 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. løsøregenstande, 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.

Både TL § 37 og § 38 angår *fast ejendom*, men hverken tinglysningsloven eller andre love indeholder nogen entydig definition af dette begreb. Begrebet er lovgivningsskabt som et redskab til at afgrænse forskellige love 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 støder på inden for den almindelige formueret.

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.[1]

Herved udgør fast ejendom modsætningen til bl.a. løsøre, og det er bl.a. denne sondring mellem urørlige og rørlige genstande, der bliver aktuel og skaber afgrænsningsvanskeligheder i f.eks. panteretten. Vanskelighederne opstår nemlig, når den urørlige genstand bringes i forbindelse med rørlige genstande (løsøre), idet det herefter kan blive aktuelt at afgøre, om de oprindeligt rørlige genstande skal behandles som fast ejendom eller kan leve et fortsat liv som løsøre. F.eks. er bygninger, der opføres/anbringes på et jordareal, planter og anden vækst, der tilføres jordarealet, ikke i sig selv fast ejendom, men i kraft af, at de normalt vil blive *bestanddele* af den faste ejendom, opstår spørgsmålet, om der kan *forbeholdes* en ret eller senere *stiftes* en ret over disse dele.

Netop i denne sammenhæng bliver TL § 38 aktuel, for så vidt som bestemmelsen går ud på, at der ikke – med bestemmelsens ordlyd – kan forbeholdes en særskilt 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.[2]

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 indføjet løsøre. Efter tilvækstlæren kunne en tredjemand gyldigt forbeholde sig ejendomsretten til løsøre, der blev indlagt i en ejendom, og tage løsøret tilbage i tilfælde af køberens misligholdelse, ligesom en kreditor kunne foretage et udlæg i løsøret, også selv om det var blevet en bestanddel af den faste ejendom. Betingelsen var alene, at løsøret kunne fjernes fra ejendommen uden at forvolde væsentlig skade på denne (jus tollendi sine læsione priori status), 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 navnlig være tilfældet, hvis en af § 38's centrale betingelser, nemlig at løsøre, 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.[3]

TL § 38 udtrykker et *enhedsprincip*, dvs. en grundsætning 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*.[4] Se f.eks. U 2001.463 V:

---

2. *H. von Eyben*: Panterettigheder s. 220-222.
3. Se U 1951.284 H, hvor en lejers konkursbo fik medhold, at boet kunne bortfjerne bl.a. en silo og et køleanlæg, som lejeren havde opført, og hvis samlede værdi var større end omkostningerne ved borttagelsen.
4. *H. Peter Mortensen*: Digital tinglysning s. 43-45.

> En ejer af en fast ejendom indrømmede i en deklaration et handelsselskab H »ejendomsret og alle øvrige rettigheder« over de på en fast ejendom »værende juletræer på roden«. Da juletræer på roden ansås at være bestanddele af den faste ejendom og tilhøre ejendommens ejer, var TL § 38, 1. pkt., til hinder for, at der indrømmedes H ejendomsret til juletræerne, hvorfor deklarationen blev afvist fra tinglysning.[5]

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 *skævprioritering* bl.a. når der på en tvangsauktion skal foretages en fordeling af budsummen på en tvangsauktion, må afgrænsede 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 hæfte 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 udstykningssystemets bestræbelser på, 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 stedfæste og identificere hvert enkelt jordareal entydigt og danner dermed et fundamentalt grundlag for tinglysningssystemet, jf. nærmere *Peter Mortensen*: Digital tinglysning s. 33-36.

Hvis der sker sammenlægning af flere ejendomme, opstår der en ny enhed, der fremtidig kun kan pantsættes under ét, idet der dog forinden skal ske en fastlæggelse af den indbyrdes prioritetsstilling mellem panthaverne 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 overføres 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 bestemmelsen, der havde stået uændret siden tinglysningslovens ikrafttræden, og efter sin oprindelige formulering omfattede tilbehør, der var

5. Jf. nærmere *Claus Rohde* i Tidsskrift for landbrugsret 2013.181ff.

indlagt i en ejendom »til brug for ejendommen eller en dér værende erhvervsvirksomhed«, blev ændret til at angå tilbehør, der er indlagt i »bygningen til brug for bygningen«. Ændringen er omtalt af *Christian Trønning m.fl.* i Juristen 1982 s. 200-202.

Baggrunden for ændringen var et ønske om at skabe større mulighed for finansiering *efter løsøreregelerne* af maskiner og andet tilbehør til erhvervsvirksomheder gennem leasing, salg med ejendomsforbehold, løsørepantsætning 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 begreb defineres i relation til bestemmelsen i TL § 10, stk. 1 – for *erhvervsejendommes* vedkommende dog ikke alle bestanddele, hvilket sidste navnlig vil gøre sig gældende ved de såkaldte *specialejendomme*, eksempelvis teglværker, skibsværfter 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 (nugældende) 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 løsørepantsætningsreglerne, 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 affattelse 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 søgt at sammenfatte under begrebet bestanddele af bygningen, dvs. groft sagt sådanne på ejerens bekostning indlagte genstande, *som ikke formuftigvis fjernes fra ejendommen*, og som – i mangel af modstående aftale – vil følge med ejendommen ved et salg af denne. Forfatterne fremhæver samtidig, at der ikke i dansk ret findes noget lovfæstet bestanddelsbegreb, og at det heller ikke er muligt ud fra forholdets natur eller på andet grundlag at opstille hverken et almen anvendeligt bestanddelsbegreb eller nogen præcis definition af, hvad der i panteretlig henseende henregnes til ejendommens bestanddele. Af denne grund – herunder navnlig som følge af ejendommenes 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 særskilt 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 overholdelse 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 særskilt ret over. De i § 38 nævnte »husholdningsmaskiner« (nedenfor i afsnit 1.2) indtager dog i denne henseende en særstilling.

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 særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret 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 særskilt 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 tingen.

Ejendomsforbeholdet er *typeeksemplet* på en »særskilt ret«, som ikke kan håndhæves i strid med TL § 38, og er derfor ugyldigt. På samme måde blokerer § 38 imidlertid for andre særskilte rettigheder, f.eks. sikkerhed i kraft af et *løsørepantebrev* i den indlagte genstand og en *udlejers* (leasinggivers) ret til at tage udlejede (leasede) genstande tilbage.[6] Ejeren må i stedet søge anskaffelsen af sådanne genstande finansieret ad anden vej, eventuelt ved belåning af den faste ejendom i sin helhed.

§ 38 er ikke en ekstinktionsregel, jf. *H. Krag Jespersen:* Bestanddele s. 118 og *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 176, hvorfor panthaverne i ejendommen må respektere tredjemands 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 retmæssige ejer af genstanden opnå en ret, som pantsætteren ikke selv havde. Det samme vil muligvis gælde, hvis en køber 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.[7]

§ 38 angår derfor 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 andelsboligforeninger og bygninger på lejet grund (TL § 19) mv. er derfor omfattet

6. Om udleje og leasing se U 1978.100 H, der tilsidesatte udlejerens ejendomsret til en drejebænk. Afgørelsen blev truffet forud for ændringen af TL § 38 i 1992. Efter den nugældende § 38 ville udlejerens ejendomsret formentlig være blevet opretholdt. Begrundelsen ville i så fald have været, at en drejebænk ikke hører til kategorien »standardtilbehør«, 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 tilsidesat i kollision med § 38.
7. *Jf. H. Krag Jespersen:* Ejendomsbestanddele s. 73. Ordet '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. sportshallen, 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 tilbøjelighed 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 er, om det pågældende anlæg *er bestemt til varig forbliven på grunden* jf. *H. Krag 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 rotordiameter på 20,5 meter, der udelukkende producerede el til videresalg, men som ikke forsynede den ejendom, hvorpå den var opstillet, ikke kunne sidestilles med en bygning. Afgørelsen blev kritiseret, se bl.a. *John Fellberg* 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 solgtes 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 forsyne den pågældende ejendom med energi, er den omfattet af § 38, uden hensyn til, om den ejendom, der forsynes, er en beboelses- 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 landretsafgørelse af 14. marts 1985 (I 430/84) er det antaget, at en præfabrikeret vind- og vejrbestandig container, der var indrettet som grisestald med bure til ca. 200 smågrise (»pigi-box«), og som var anbragt på et støbt fundament, efter sin størrelse, placering og anvendelse måtte karakteriseres som en bygning. Se om afgørelsen *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 89-90.

Se også U 1979.774 V om pensionsinghaller 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 fodringsanlæg til landejendom.

Såfremt indretninger af denne art (»specialejendomme«) 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 særstilling i relation til TL § 38. Det følger nemlig af bestemmelsens forhistorie, herunder bemærkningerne til lovudkastet, at § 38 nok hindrer en særskilt ret over bygningen som sådan, hvorimod 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 derfor uberørt af § 38 kan ske i henhold til en særskilt 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 fastslog, 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 minkbure efter 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 afståelse af bygningen begærede ejeren tinglyst et betinget skøde på bygningen. TL § 19 fandtes ikke at give hjemmel til en særskilt afståelse af en ejendommens ejer tilhørende bygning, og skødet fandtes med rette at være blevet afvist fra tinglysning, jf. TL § 10, stk. 1.[8]

1.2 Hvilke genstande er omfattet af TL § 38?

Når en løsøregenstand 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 erhvervsejendomme i forhold til ejeren af ejendommen kunne forbeholdes nogen særskilt ret over dette »løsøre«.

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« hidrører fra bemærkningerne til lovforslaget om ændring af TL § 38 (Folketingstidende 1981/82, 2. samling, tillæg 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 almindelighed*. § 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 jernstøberi.

Eksempelvis vil et udmugningsanlæg eller et mælkekøleanlæg, der hører til en landejendom, ikke kunne betragtes som »standardtilbehør« til en ejendom, hvorfor 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 gårdejer betinget sig ejendomsforbehold i et mælkekøleanlæg, bestående af en køletank, en såkaldt »free-heater«, og en vandtank. Da

8. Se om afgørelsen *Claus Rohde*: Digital tinglysning s. 42-43.

gårdejeren 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 ligeledes angik et mælkekøleanlæg, hvorover der ved indgåelsen af kreditaftalen var taget et gyldigt ejendomsforbehold.

Et specielt udsugningsanlæg, hvis tilstedeværelse 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 arbejdsproces, 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, elværkskedler, malkemaskineanlæg og lignende er omfattet. Det samme vil være tilfældet for så vidt angår f.eks. trykluft- eller hydrauliske anlæg i erhvervsejendomme, idet sådanne anlæg ikke kan anses for almindeligt bygningstilbehør. Smh. U 1987.190 V, hvorefter nogle med ejendomsforbehold solgte forfedestier til en svinestald 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 nåede 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 radioforretning, der i øvrigt var tilsluttet en alarmcentral, ikke var omfattet af § 38.[9]

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 hensyn 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 *anskaffelse* (således som § 38 kræver, jf. ordene »på ejerens bekostning«), men på *betaling af abonnementsafgift*, jf. *Carstensen & Rørdam*, Pant s. 184. Derimod vil alarmer og tyverialarmanlæg, som ejeren selv har købt og opsat i bygningen, formentlig være omfattet af § 38.

Der kan findes vejledning i de i bestemmelsen eksempelvist angivne genstande »ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende til brug for bygningen«. 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 afskrivning i henhold til afskrivningsloven, tilkendte Højesteret, at Vestre landsret havde anset nogle *rullegitre* som en bygningsbestanddel. Med bemærkningerne om, at de nævnte gitre, som var mønsteret ved og tilpasset bygningens vinduer og døre, ikke specielt var knyttet til den virksomhed, der fandt sted på ejendommen, men »ville 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 forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde«.

Det følger nærmest af forholdets natur, at der – når særskilt ret over en bygnings bestanddele og materialer ikke kan forbeholdes – 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 *grunden*, selv om ordene i lovteksten 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 drænrør, varmeaggregater, pumper og lignende, 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 markvandingsanlæg der er tilsluttet en særlig produktionsform, selv om en del af anlægget består af nedgravede rør.[10] Derimod vil

10. Et markvandingsanlæg er tidligere, dvs. før 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 grunden, 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, drænrør 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 dér 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 lovteksten ikke nogen ændring i retstilstanden i forhold til, hvad der var gældende forud for lovændringen.[11]

Det følger 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 husholdnings*maskiner* forekommer ikke velvalgt, idet det leder tanken hen på mikrobølgeovne, blendere, brødristere og lignende. Ifølge forarbejderne til lovændringen er der imidlertid tænkt på de såkaldte »hårde hvidevarer«, herunder f.eks. el-komfurer, køleskabe, vaskemaskiner, opvaskemaskiner mv. Det samme gælder tørretumblere 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 løst anbragt oven på en vaskemaskine, at være omfattet af TL § 38, selv om der i samme rum, hvor tørretumbleren var placeret, fandtes et tørreskab. U 1990.203 V fastslog, at en lejet kummefryser i en beboelsesejendom var omfattet af TL § 38. En kreditforening, der havde overtaget ejendommen på tvangsauktion, kunne derfor kræve fryseren udleveret fra udlejeren, som uretmæssigt 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 parcelhuse. 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 udlagrisretten efter retsplejelovens § 509 (skyldnerens »trangsbeneficium«) 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 fryseboks og et køleskab), idet skyldneren efter tvangsauktion over ejendommen sammen med sin familie flyttede til et ældre hus, som familien havde lejet, og som var uden hårde hvidevarer. Det må formentlig antages, at resultatet 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 (nævnt umiddelbart ovenfor), hvorefter en opvaskemaskine ikke fandtes omfattet af trangsbeneficiet.

1.3 »Indlagt« til brug for bygningen

Med udtryksmåden »indlagt« (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 træsommerhuse, der var opstillet på et snedkeris grund *med henblik på senere salg* til og opstilling hos køberne, 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 sommerhuse og nogle minkhaller, der *som bygninger* fandtes omfattet af § 38. I 2014.3024 V fandt landsretten, at et spabad i et udlejningssommerhus var omfattet af § 38. Spabadet, der var anbragt på sommerhusets terrasse umiddelbart i forbindelse med husets poolafdeling, var tilsluttet el- og vandinstallation og indgik efter landsrettens opfattelse som et naturligt og varigt led i denne afdeling. Spabadet skulle derfor medfølge på en tvangsauktion over sommerhuset.

Det kan ikke kræves, at tilbehøret ligefrem ved boltning, 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, køleskab og elradiatorer var opstillet men endnu ikke tilsluttet elnettet i to nyopførte huse. For at opnå dækning for sit tilgodehavende havde leverandøren L, da bygherren standsede sine betalinger, fjernet effekterne fra de to ejendomme. Effekterne

fandtes omfattet af TL § 38, og panthaveren P, der havde overtaget ejendommene på tvangsauktion, havde derfor været berettiget til at kræve dem tilbagegivet eller deres værdi erstattet af L. Da L ikke havde bevist, at P på anden måde havde fået dækning for sit krav, dømtes han til at erstatte effekternes værdi på fjernelsestidspunktet.

Forud for ændringen af § 38 var det en tilstrækkelig betingelse for at udløse de særlige virkninger, at tilbehørsgenstandene mv. var indlagt »i en ejendom ... til brug for ejendommen eller en dér værende erhvervsvirksomhed«.

Denne formulering havde – især i 1960'erne og 1970'erne – medført, at navnlig 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 tilført ejendommen under omstændigheder, hvor leverandøren ikke havde givet afkald 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 møntvaskeri og renseri, havde en leverandør – på kontrakt med sædvanligt ejendomsforbehold – solgt en læskedrikautomat. 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. Fogden 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, løsørepanteret mv.) over de nævnte genstande.

Med den gennemførte lovændring blev der som nævnt skabt grundlag for, at der fremtidig kunne ske en særskilt belåning af driftsinventar og driftsmateriel, hvad enten den virksomhed, der ejer tilbehøret, driver erhverv fra *lejet* ejendom (jf. nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.1, om TL § 47 b, stk. 2), eller fra en ejendom, som er undergivet virksomhedsejerens egen ejendomsret. Dette gælder for maskiner af enhver art, der er bestemt til varig indlæggelse, herunder f.eks. edb-materiel, bore- og slibemaskiner, centrifuger, trykluftkompressorer, stansemaskiner, pakkemaskiner, 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, olietanke og lignende.

1.4 »... på ejerens bekostning ...«

TL § 38's krav om, at tilbehøret skal være »bekostet af ejeren«, bevirker, 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 Rørdam*: 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 olietanke (fjernelse af tankene nægtet med hjemmel i aftalelovens § 36, idet selskabets ønske om at fjerne tankene ansås at være åbenbart urimeligt over for en benzinforhandler (chikane), der havde opsagt en kontrakt med selskabet om levering af benzin, og som under kontraktforholdets forløb havde benyttet tankene).

Om et tilfælde, hvor sælgeren S af en kehlmaskine havde betinget sig, at en maskine kun måtte opstilles i køberen 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 kontrolforanstaltninger 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. Opførelsen blev finansieret ved lån, som sikredes ved pantebreve, der blev underskrevet af både sønnen og faderen, men de blev alene tinglyst på faderens faste ejendom (grunden). Pantebrevet indeholdt ikke nogen angivelse af, at de tillige skulle stifte 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 stifte 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 udlæg netop i køkkenelementer, som skyldneren havde installeret i en lejebolig. I samme retning se Fuldmægtigen 2002.63 Ø om fogedrettens afvisning af at foretage udlæg 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.[12] 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 *forfeldestier* 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 *lys- og forstærkerudstyr*, der i henhold til en leasingkontrakt var blevet anbragt i en ejerlejlighed, der fungerede som diskotek. Leasingselskabet kunne fjerne det leasede udstyr, uanset om en fjernelse af dette ville umuliggøre en fortsat drift af lokalerne til diskoteksdrift, og at leasingselskabet 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 lejeren i forhold til efterfølgende panthavere i ejendommen fjerner tilbehøret. § 27 kan med andre ord bevirke, at lejerens borttagelsesret er udsat for at blive *ekstingveret* i forhold til disse senere tilkomne aftaleerhververe. Se udførligt om disse forhold *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 26-37.

Såfremt en genstand er anskaffet og bekostet af en (tinglyst) ejers *ægtefælle* (eller samlever), vil den normalt heller ikke være omfattet af panteretten i ejendommen.

Udgangspunktet – at ægtefæller også i relation til bestemmelsen i TL § 38 betragtes som to selvstændige formueretlige retssubjekter – vil dog kunne fraviges, dersom den af ægtefællerne, der foretager anskaffelsen, efter ægteskabsretlige synspunkter kan betragtes som *medejer* af den ejendom, som den anden ægtefælle formelt står som eneejer af, jf. U 1984.620 V. Denne afgørelse angik et tilfælde, hvor hustruen stod tinglyst som eneejer af en ejendom, men hvor grunden og opførelsen af en bygning var finansieret ved lån, som manden M havde optaget. Det fremhæves i præmisserne, at M selv skulle stå for udførelsen af størstedelen af byggeriet, ligesom det var aftalt, at M skulle bidrage til afholdelse af de løbende ydelser. Under disse omstændigheder fandtes et væg-til-væg-gulvtæppe, som M havde lejet, ikke at kunne tilbagetages af udlejeren. 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 griber 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 ejendomsforbehold – får skøde på ejendommen. På den anden side vil § 38 hindre en særskilt behæftelse af det pågældende tilbehør, hvis ejendomsforbeholdet falder væk som følge af køberens 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 tredjemands, 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 *omgåelsesbetragtninger* 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 skal 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 tredjemands (leverandørens) medkontrahent er et *interessentskab*, der har lejet en fast ejendom af de interessenter, 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.[13]

13. Se i modsat retning *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 115, der begrunder sin opfattelse med, at tilbehørsgenstandene i et sådant tilfælde i væsentlig grad vil være anskaffet (også) i ejendomsejernes interesse, i hvert fald såfremt interessenternes 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 – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, 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 panteret i ejendommen, når intet andet er aftalt, tillige det pantsattes forsikringssummer. Samme regel gælder det i stk. 1 nævnte tilbehør.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder ikke for de i § 42 c nævnte køretøjer.«

TL § 37 er en regel, der indeholder et supplement til pantsætterens og panthaverens panteretsaftale, idet bestemmelsen medfører, at visse tilbehørsgenstande, der tilhører ejeren af ejendommen, uden videre, dvs. uden at parterne behøver at træffe aftale herom i pantebrevet, og i et omfang, der rækker ud over, hvad der allerede følger af reglerne om tilvækst og om bygningstilbehør i henhold til § 38, bliver omfattet af panteretten i den faste ejendom.

Såfremt TL § 37 ikke fandtes, ville denne retsfølge ikke indtræde, idet panteret i tilbehørsgenstandene i så fald måtte stiftes efter reglerne i tinglysningslovens kap. 7 om underpantsætning af *løsøre*, 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 varelager – 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 1968.411 V, der implicit udtrykker denne begrænsning ved at bestemme, at parterne ikke ved aftale kunne inddrage *goodwill* under pantesikkerheden efter § 37. Parterne skal ikke vilkårligt *med virkning for tredjemand* kunne aftale, hvilken sikringsakt der skal gælde. § 37 skal på den anden side modvirke en opsplitning af den funktionelle enhed, som en erhvervsvirksomhed med tilhørende materiel og inventar udgør. Der er derimod ikke noget i vejen for, at parterne aftaler, at bestemte genstande skal holdes uden for panteretten.

Virkningen efter § 37 er efter bestemmelsens formulering betinget af, at pantebrevet er *tinglyst*. Hvis pantsætningen er utinglyst, 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 (skadesløsbrev) –

udstrækker panteretten til de genstande mv., der er omfattet af §§ 37 og 38. I forhold til omverdenen (kreditorer og godtroende aftaleerhververe) har den usinglyste 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 drænrør 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 avl af hø til hestene. Ejeren havde gennem en årrække drevet stutteri fra ejendommen med opdræt og salg af heste til ridebrug. Det antoges, at syv heste i medfør af tinglysningslovens § 37 var omfattet af en banks panteret i ejendommen, da denne måtte anses indrettet som *særlig erhvervsvirksomhed*, og da hestene måtte anses som *driftsmateriel*.[14]

14. Efter den nedenfor omtalte højesteretsafgørelse U 1995.362 H, hvorefter der ikke (længere) er grundlag for at drage en sondring mellem, om dyr et henholdsvis *resultatet* af eller *grundlaget for* en produktion, kan dommen *i denne henseende* ikke længere anses for gældende ret. Såfremt sagen kom til pådømmelse i dag, ville ejendommen

I U 1991.872 V, der angik pantsætning af et sommerhus, gav landsretten efter en tvangsauktion over sommerhuset den tidligere ejer E af sommerhuset medhold i, at han under en fogedforretning kunne kræve sig indsat i besiddelsen af de i huset værende indbogenstande. Den omstændighed, at E ved erhvervelsen af sommerhuset havde været ejer af en tilsvarende sommerbolig i nærheden, og at hans formål med erhvervelsen af sommerhuset havde været at foretage udlejning af dette, 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 lede tanken hen på, at der var tilsigtet en erhvervsmæssig udlejning. Ejendommen var herefter ikke omfattet af § 37.

Afgørelsen ligger på linje med afgørelsen i Fuldmægtigen 1995.153 V, hvor landsretten lagde vægt på, at 4 luksussommerhuse bygningsmæssigt ikke adskilte sig fra »almindelige« 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 med et fællesareal på ca. 1400 m², ikke tillige fandtes at have panteret i noget løst inventar, som sommerhusene siden opførelsen havde været forsynet med. Husene fremtrådte – bl.a. på grund af den særskilte matrikulering – som salgsklare, og de var nogle år tidligere reelt faktisk forsøgt solgt enkeltvis. Bl.a. af denne grund fandtes sommerhusene ikke at være 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 tvivlstilfælde kan man eventuelt lægge 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 parcelhus 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 kontorloka-

formentlig blive betragtet som et hestestutteri og derfor falde uden for den særlige regel om landejendomme i § 37, stk. 1, 2. led, se herom nedenfor i afsnit 2.4.1. Heller ikke det i U 1969.961 V antagne resultat, at en *hunrebesætning* i lighed med andre produktionsmidler kunne henregnes til virksomhedens driftsmateriel, kan længere opretholdes.

ler, ligesom der på ejendommen, der skulle anvendes som udgangspunkt for ambulancetjeneste, 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 tilsigtet 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 velgørende 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 foreløbige eller forsøgsmæssige foranstaltninger, kan § 37 derimod ikke finde anvendelse. Dette gælder, selv om de pågældende foranstaltninger er af bygningsmæssig karakter.

Udtrykket »særlig« [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.[15]

Særreglen 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. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 127.

2.2 Hvilke rettighedshavere er omfattet af § 37?

Udtrykket »tinglyst pantebrev« dækker primært over *viljesbestemte* 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 udlægshavere og brugspanthavere se *H. Krag 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 *erhvervs*tilbehør. Pantsætterens personlige og private genstande er derfor ikke omfattet af § 37, selv om de befinder sig på ejendommen. Kun løsøre, 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 afgørelsers vedkommende stilling til – og svarede benægtende på – om nogle biler, der i væsentligt omfang anvendtes i virksomhedernes drift, var omfattet af panteretten. Efter at motorkøretøjer som en 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 andelsselskab, ansås ikke for omfattet TL § 37.

En *basisandel* (mælkekvote), der indtil 1. april 2015 var led i en EU-støtteordning, som gav en landmand ret til at producere en vis mængde mælk uden derved at ifalde straf-afgift, blev ikke anset for omfattet af § 37, jf. U 1992.815 V.

Heller ikke midler, der kom til udbetaling fra en tidligere EU-støtteordning i anledning af tvungen *forhaftugning* af landbrugsjord (braklægning), er fundet omfattet af panterettighederne i en landbrugsejendom, jf. U 1998.1405 V og U 2000.1592 H. Hektarstøtteordningen ansås knyttet til virksomheden og ikke til ejendommen, hvorfor hektarstøtten ikke var omfattet af pantebrevsformular B pkt. 6 i et pantebrev til et realkreditinstitut. U 2000.1592 H og den tilsvarende afgørelse U 2000.1599 H er omtalt foran i kapitel 1, afsnit 5, hvor det tillige er nævnt, at hektarstøtteordningen og den senere enkeltbetalingsordning er afløst af en grundbetalingsordning. Støtte 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 *frivillig* braklægning, hvorved én landmand påtager sig andre landmænds braklægning, se *Jens Anker Andersen* i Advokaten 1993 s. 133 og samme i Advokaten 1994 s. 117-118.

Det følger af den overordnede begrundelse 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 bestemmelsen 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.[16] *Råvarer, halvfabrikata* og det *endelige produkt*, herunder et eventuelt varelager (flydende kapital), falder derfor – med den begrænsning, der følger af særreglen om landejendomme i § 37, stk. 1, in fine (nedenfor i afsnit 2.4) – *uden for* bestemmelsen.[17]

Se fra retspraksis U 1973.925 H, hvorefter arbejdstøj, duge mv., som blev udlejet af et vaskeri, ansås at falde uden for § 37, idet disse effekter nærmest måtte sidestilles med et varelager. Som varelager ansås også nogle demonstrationskøkkener, der for at fremme omsætningen midlertidigt var opstillet i en køkkenfabrikants detailforretninger, jf. U 1987.586 V. Om returflasker til øl og sodavand se U 1987.29 H (flaskerne tilhørte bryggeriet, eventuelt flere bryggerier i sameje).

I U 1975.323 Ø ansås et farvefjernsyn efter sin placering og anvendelse i en fast ejendom, der blev drevet som restaurationsvirksomhed, omfattet af § 37. Derimod ansås nogle genstande (herunder bl.a. en antik våbensamling), der udelukkende havde tjent udsmykknings- og dekorationsformål, ikke omfattet af panteretten.

Om materiel hørende til en maskinstation, der varigt er indrettet med henblik herpå, se (blandt 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 derimod om virksomhedspant bestemmelsen i TL § 47 c, stk. 3, nr. 2), nedenfor i kapitel 11.

Hvis tilbehøret må antages at overstige 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 panteretten efter § 37. Se til illustration heraf U 1970.641 BRD, der fandt, 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 fandtes 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 uforholdsmæssig 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 afkald* på for sit vedkommende at påberåbe sig sikkerhedsret i tilbehøret – eller i en del af dette. Et sådant afkald 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 afkald nedenfor i afsnit 7.

Det følger direkte af TL § 37, stk. 2, at en tinglyst panteret i fast ejendom uden særskilt aftale omfatter tilbehørets (og ejendommens) *forsikringssummer*. Det samme vil gælde egentlige *erstatnings- og ekspropriationsbeløb*, idet disse beløb er *surrogater* for panteretten.[18]

U 1991.226 Ø: En lejer L af en fast ejendom betalte i forbindelse med fraflytning et større beløb til udlejeren til dækning af udbedringer af ekstraordinær ødelæggelse af det lejede samt til dækning af den almindelige kontraktmæssige vedligeholdelses- og istandsættelsesforpligtelse. Det antoges, at den del af L's betaling, der angik erstatning for ekstraordinær ødelæggelse 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 udbetale den del af det samlede beløb, der udgjorde denne erstatning, til andre end ejendommens panthavere.

Se derimod U 1995.124 Ø, hvorefter panteretten i en fast ejendom ikke omfattede en mangelserstatning, 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.

I U 1999.473 V ansås en panthaver i en landbrugsejendom at have fortabt sin panteret til et salgsprovenu af nogle svin på tidspunktet efter en betalingsstandsningsanmeldelse, idet nettoprovenuet, der var fremkommet ved en tilrådt minimering af besætningen, ikke som aftalt var holdt adskilt fra skyldnerens øvrige midler. En af tilsynet senere under betalingsstandsningen oprettet sikringskonto, hvorpå nettoprovenuet efterfølgende blev indsat, blev anset for at være en uberettiget begunstigelse af panthaveren i ejendommen og derfor omstødelig i medfør af KL § 72, stk. 2 og stk. 3, idet tilsynet fandtes åbenbart at have overskredet sine beføjelser.

Et særligt spørgsmål er, om § 37 med udtryksmåden »dertil hørende« viser tilbage til den faste ejendom eller til den særlige erhvervsvirksomhed, der drives fra ejendommen.

Spørgsmålet er praktisk vigtigt, idet eksempelvis »rullende materiel«, dvs. entreprenørmaskiner, herunder diverse maskiner til vej- og jordarbejde, gravkøer, stigekraner og lignende, kun kan anses for omfattet af panteretten i den faste ejendom, såfremt bestemmelsen læses som indeholdende 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 entreprenørvirksomhed er det fastslået i retspraksis, at sådant materiel, der var bestemt til anvendelse uden for den ejendom, hvorfra virksomheden blev administreret, ikke var omfattet af panteretten i den faste ejendom, jf. U 1980.178 H.

Det i sagen omhandlede entreprenørmateriel bestående af en række maskiner henstod, når det ikke var i brug, på entreprenørvirksomhedens faste ejendom, der bl.a. omfattede et kontorhus samt parkeringsplads og vaskeplads. Da det pågældende materiel 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 håndpantsatte 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 entreprenørvirksomhed havde et geografisk meget spredt virkeområde, hvorfor der ville være en nærliggende risiko for, at der ikke kunne sættes nogen rimelig grænse for omfanget af det tilbehør, der – såfremt § 37 fandtes anvendelig – kunne henføres til panteretten i den faste ejendom. Det kan ligeledes have spillet ind, at der var et meget markant værdispring mellem den faste ejendom, der havde en salgsværdi af ca. 7 mio. kr., og entreprenørmateriellet, der var vurderet til ca. 13,5 mio. kr.

Efterfølgende landsretsretspraksis 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 maskinstations maskiner arbejdede dels lokalt med udgangspunkt fra ejendommen, dels blev de – når de ikke var i brug – klargjort og opbevaret på ejendommen. Disse maskiner fandtes omfattet af § 37. Se tillige den foran citerede afgørelse U 1988.404 V.
>
> Heroverfor 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 tivolis medhjælpere, måtte anses for at være varigt indrettet med henblik på opbevaring og reparation af tivolimateriel. Under hensyn til erhvervsvirksomhedens karakter af omrejsende forlystelsesvirksomhed samt til, at det omhandlede tivolimateriel kun befandt sig på ejendommen i perioden fra oktober til april, og at virksomheden arbejdede forskellige steder i Danmark uden kontakt til ejendommen, der henstod uberøret, fandtes det omhandlede materiel dog ikke at kunne anses for omfattet af det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør, jf. bestemmelsens angivelse »dertil hørende«. Se også om tilknytningsmomentet i den nedenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.1 omtalte U 1995.927 V.

Om retsstillingen efter U 1980.178 H se bl.a. *H. Krag Jespersen*: 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 retsforfølgning (udlæg, 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 retsforfølgning mod og aftaler 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 pantebrev omfatte disse køretøjer, jf. udtrykkeligt § 37, stk. 3.[19]

Et *virksomhedspant*, vil, jf. § 47 c, stk. 4, nr. 1, ikke omfatte aktiver, der også er omfattet af en tinglyst panteret i fast ejendom efter TL § 37. Begrundelsen 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 virksomhedspant). 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 indhøstede 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 land*brugs*ejendom 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.[20] Det må således være en betingelse, at jordbruget ikke er af underordnet betydning i forhold til samdrift med f.eks. skovbrug, gartneri, hønseri, 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 »regelmæssig« udskillelse, jf. nedenfor i afsnit 2.5, men allerede når de ophører 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 ansås at være bestanddele i TL § 38's forstand, hvorfor denne bestemmelse var til hinder for tinglysning af særskilt ret over træerne.

Den besætning, der er omtalt i bestemmelsen, skal udgøres af dyr, der indgår som sædvanlige bestanddele af besætningen på en dansk landbrugsejendom. Herunder falder traditionelt køer, heste, svin, får og høns mv., men ikke f.eks. mink, kaniner, hjorte, vildsvin, strudse, orme og lignende.

I U 1987.807 H fandtes en *arrendebestand* i et dambrug hverken at udgøre driftsmateriel efter § 37, stk. 1,1. led, eller besætning på en landejendom efter § 37, stk. 1, 2. led.

I U 1995.362 H stadfæstede Højesteret landsrettens kendelse om, at en *lauterpantehaver* havde primær panteret i 540 *minkskind*, idet retten tiltrådte, at en minkfarms besætning af mink ikke udgjorde driftsinventar 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 fastættelse af, at lauterpanteretten i minkhvalpene efter pelsning føres videre til skindene, se herom nedenfor i kapitel 11.

Se også U 1998.937 H: Ingen del af minkbesætningen på en ejendom, som et realkreditinstitut havde taget som brugelig pant og senere købt på tvangsauktion, fandtes at være tilbehør til den faste ejendom. I brugspanteperioden fandtes der at foreligge *aftalt brugspant* med hensyn til minkene, således at realkreditinstituttet havde kunnet udskille minkene som led i en regelmæssig drift af ejendommen, og således at realkreditinstituttet ikke efter brugspanteforholdets ophør havde haft nogen ret over minkene. Se om dommen *Jens Evald*: Landbrugsrelateret 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 dyrene har såvel en stedlig som en driftsmæssig tilknytning til den pantsatte ejendom.[21]

I U 1983.181 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 opfedning, 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 igangværende virksomhed på pantsætterens (ejerens) 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 medproduktion af slagtesvin, i nogle år henlagt den afsluttende del af produktionen, der bestod i opfedning 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 indgik under brugspanteforholdet vedrørende ejendom L. Såvel fogedret som landsret gav kreditinstituttet medhold. Begrundelsen var, at overførslen til opfedning skete som led i en fastholdelse og udvidelse af *den eksisterende virksomhed*, der blev drevet fra den pantsatte ejendom. Der 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 driftsøkonomisk enhed. Heller ikke avl 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.[22]

21. Se om denne problemstilling *Claus Rohde* i U 2012 B s. 414.
22. Jf. *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 155.

Gødning omfatter både den naturgødning, der produceres på landejendommen (typisk i form af gylle), og formentlig tillige indkøbt kunstgødning.[23]

Under *afgrøder* falder de høstede afgrøder, som er dyrket på ejendommen, og som er oplagret i silo eller på anden vis; det er uden betydning, om afgrøderne er beregnet til foder til dyrene eller som såsæd eller til senere salg.

Se i øvrigt om særreglen *H. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 141-156.

2.4.2 *Særregler om høstpant*

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 høstpant, hvorefter en ejer eller en bruger (forpagter) af en landbrugsejendom kan stifte panteret i ejendommens *kommende høst* til sikkerhed for betalingen af gæld opstået i forbindelse med køb af visse rå- og hjælpestoffer, se om arten heraf lovens § 2.[24]

Selv om der ved et høstpantebrev stiftes panteret i afgrøder, der indtil afhøstningen udgør en bestanddel af fast ejendom, skal et høstpantebrev – uanset om pantsætteren er ejer eller bruger af ejendommen – tinglyses efter reglerne om *pantsætning af løsøre*, dvs. i personbogen, jf. høstpantelovens § 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 høstpantebrev stifter panteret i alle afgrøder, der høstes 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 høstpantebrev på en særlig formular, der er godkendt af justitsministeriet, jf. § 5, stk. 1. Panteretten stiftes typisk til sikring af råvarer mv. leveret fra grovvareselskaber, eventuelt via et lån ydet af et pengeinstitut.

Et høstpantebrev 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 førstkommende 1. oktober, jf. § 7, stk. 2, 1. pkt. og § 8, stk. 1. Panteretten efter et pantebrev, der vedrører

---

23. Jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 205, der henviser til U 1923.226 Ø, og *H. Krag 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 indfrielse 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.[25]

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 derfor lyses med retsanmærkning. 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 fastslår, at hvis de pantsatte afgrøder omfatter sukkerroer, der er dyrket på kontrakt med en sukkerfabrik, vil fabrikkens kontraktmæssige krav på dækning af udgifter til frø, handelsgødning, bekæmpelsesmidler 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 en pantsat høst, ikke med frigørende virkning betale til landmanden, idet høsten ikke må sælges, så længe 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 foderstofleverandør 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 med hensyn til høstpantebrevets eksistens, blev K dømt til at betale P det beløb, som vedrørte køb af høstpantevarer.
>
> Se i øvrigt om høstpant *Illum*: Tinglysning s. 238-239, *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 68, *Lennart Lynge Andersen og Erik Werlauff* i U 1995 B s. 294-295, *Hans Helge Beck Thomsen*: Brugspanteret s. 167-170 og *Jens Evald*: Landbrugsrelateret ret (2007) s. 75-101.

25. Jf. U 1992.891 V, hvor et pantebrev blev afvist fra tinglysning, fordi pantsætteren ikke havde personligt værneting i den pågældende retskreds. Suspensionsreglen i lovens § 6, stk. 1, 2. pkt., fandt ikke anvendelse, idet der ikke fandtes at foreligge en mangel ved pantebrevet men alene en overskridelse af anmeldelsesfristen på 2 uger.

2.5 Udskillelse ifølge regelmæssig drift

Udstrækningen af panteretten til også at omfatte sikkerhed i tilbehørsgenstandene 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 udskillelse bringer panteretten i tilbehøret til ophør.

Sprogligt synes udskillelsesreglen alene at være knyttet til den særlige regel om landejendomme. Efter fast fortolkning angår retten til udskillelse imidlertid alle former for erhvervsejendomme, der er omfattet af § 37. Se også § 47 b, stk. 2, som mere klart viser, at udskillelsesretten generelt dækker de tilbehørsgenstande, der også er omfattet af § 37.

Kriteriet »... udskilles ifølge en regelmæssig drift ...« er en retlig standard, som nødvendigvis må udfyldes på baggrund af de konkrete omstændigheder i det enkelte tilfælde. *Jens Anker Andersen* i Advokaten 1993 s. 131 vil lade »god (landmands)skik« være afgørende for, hvad man kan tillade sig at foretage med tilbehøret. Se i øvrigt anf.st. om forholdet mellem udskillelsesreglen og pantebrevsformularens vanrøgtsbestemmelser, formular A pkt. 9 b) og c) (nu Almindelige Betingelser nr. 8 b) og nr. 8 c)).

En udskillelse 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 dernæst en betingelse, at den pågældende genstand *afhændes*, således at pantsætteren ikke har ret til at kræve genstanden tilbage.[26] En midlertidig fjernelse f.eks. med henblik på reparation bevirker derfor ikke, at panteretten falder bort.

Panteretten vil være bevaret, såfremt bortfjernelsen 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 1994.161 V: I forbindelse med forpagtning af en landbrugsejendom havde forpagteren F købt hele svinebesætningen, der var omfattet af panthaveren P's panteret i ejendommen. Der fandtes ikke at være tale om en udskillelse ifølge regelmæssig drift, og da dette burde 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, hvori F havde forpagtet ejendommen, fandtes panteretten også

26. Jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 160.

at omfatte den del af besætningen, som F efter købet havde frembragt eller indsat som erstatning for afhændede dele af besætningen. Et af K foretaget udlæg i ejendommen samt i hele den på ejendommen værende besætning blev derfor opretholdt.

Heller ikke et salg til slagteriet S af grise kombineret med en aftale om, at pantsætteren som fodervært skulle beholde grisene med henblik på opfedning og senere levering, er anset at være en udskillelse ifølge regelmæssig drift, jf. U 1986.386 V. S, der – efter at en panthaver P havde overtaget ejendommen til brugeligt pant – 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 malkekvægbesætning, 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 købsforhandlingerne havde vidst, at der allerede i december 1992 var solgt 18 dyr, og at L påtænkte at sælge samtlige malkekøer, ikke med føje havde kunnet gå ud fra, at der i forbindelse med hans køb af kreaturerne ville ske en forsvarlig 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, medfulgte en traktor. Selv om K, der var flyttet ind på ejendommen, ifølge 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 afhændelse mv.) fandtes at være gyldigt stiftet, men da K havde fremstået som legitimeret 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 pantsætteren, en landmand, kommet i økonomiske vanskeligheder. Efter at størsteparten af svinedyrene fra landbrugsvirksomheden, der var indrettet til svineavl, var solgt, blev i løbet af et par måneder ca. 800 smågrise afhændet til et slagteri, uden at der til erstatning for de solgte dyr blev indkøbt nye. Slagteriet var ikke inddraget i sagen, og der var intet oplyst om, hvorvidt slagteriet havde været i ond tro. Derimod fandt retten, at en sparekasse og en foderstofforretning, som begge var nøje bekendt med pantsætterens økonomiske vanskeligheder, havde pådraget sig erstatningsansvar over for ejendommens panthavere ved at *modtage transport på slagteriafregningerne* og ved at lade afregningsbeløbene 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 salgsprovenuet 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 blotte *mulighed på fremtidige tilgodehavender*, der opstår ved en efterfølgende udskillelse, er derimod ikke krænkende for ejendomspanthavernes 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 driftsomlægning, der 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 »uregelmæssig«. § 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 omlægning, 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 panthavernes 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.[27] Se fra retspraksis utrykt Vestre landsretsdom 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 videresolgte maskinerne til et leasingselskab L. L leasede maskinerne tilbage til G, fra hvis gård de i øvrigt aldrig var blevet fjernet. Under en senere afholdt tvangsauktion over G's landejendom opstod der tvist mellem ejendommens panthavere og L om retten til maskinerne. Maskinerne blev efter deres karakter anset 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 pengeinstituttets lånebetingelser være opsigelsesgrund for pantsætterens engagement med pengeinstituttet, 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 *kreditorforfølgning* (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 *driftssynspunkt* og ikke på et værdisynspunkt, 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.[28]

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, afskæres ejeren (pantsætteren) fra at disponere over genstanden på en sådan måde, at panthavernes sikkerhedsret krænkes. En pantsætning af tilbehøret (efter reglerne om underpantsætning af *løsøre*) 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 løsørepanteret i § 37-tilbehør imidlertid af tvivlsom værdi, hvis ikke de allerede eksisterende ejendomspanthavere til fordel

28. Jf. *Sikkerhed i fast ejendom* s. 148

for løsørepanthaveren har givet afkald på deres panteret i det pågæl-
dende tilbehør. Foranstående panterettigheder skal nemlig ved forde-
ling af budsummen belaste løsøret forholdsmæssigt, selv om de kunne
få fuld dækning i ejendommen alene.[29]

Begrænsningen i pantsætterens dispositionsadgang (i forhold til den
faste ejendoms panthavere) er knyttet til den betingelse, at tilbehøret
ejes af pantsætteren. Hvis en långiver (eller en kreditsælger) *forinden*
tilbehørets faktiske indbrugelse i virksomheden har betinget sig (og op-
nået) løsørepanteret i tingen, består denne løsørepanthavers ret uanfæg-
tet af ejendomspanthaverne. Det samme gælder, såfremt en sælger af
tilbehøret i forbindelse med salget gyldigt (efter reglerne om ejendoms-
forbehold i løsøre) har forbeholdt sig at tage genstanden tilbage, så-
fremt ejeren af den faste ejendom (køberen) misligholder sine forpligtel-
ser til at betale af på gælden 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 *på prøve* –
kan kræve den tilbageleveret. Panthaverne får nemlig ikke nogen bedre
ret end ejeren, da § 37 ikke er en ekstinktionsregel. Et andet resultat vil
dog efter omstændighederne kunne forekomme, såfremt den pågælden-
de genstand efter sin art er omfattet af *TL § 38*, dvs. ligefrem er blevet
indlagt i bygningen til brug for denne, jf. foran i afsnit 1.3.

Det kan ikke opstilles som en betingelse, at en *løsørepanteret*, der
måtte være aftalt i forbindelse med erhvervelsen af den pågældende
genstand, tillige skal være *tinglyst* i medfør af TL § 47, forinden gen-
standen indføres på ejendommen, normalt ved genstandens anbringelse
på ejendommen. TL § 47's tinglysningskrav gælder kun i forhold til af-
taler, der i god tro indgås med pantets ejer og mod retsforfølgning, og
altså ikke i forhold til ældre, dvs. eksisterende, ejendomspanthavere.

Carstensen og Rørdam: Pant s. 162 antager derimod, at en særskilt løsørepanteret både
skal være stiftet og sikret ved tinglysning i nær sammenhæng med tilbehørets anbrin-
gelse på ejendommen, og henviser i denne sammenhæng til U 1995.141 V, hvor om-
stændighederne var følgende:

P, hvis landbrugsejendom var pantsat til Nykredit N, købte den 8. oktober 1985 en
traktor, der to dage efter blev indsat på ejendommen. Til sikkerhed for et lån 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 prioritet, 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.*

genstirut ti til betaling af købesummen underskrev P den 30. oktober 1985 et løsøre-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 B, som blev tinglyst med pant i mejetærskeren den 22. august 1986. I intet af de to tilfælde fandtes oprettelsen og tinglysningen af pantebrevene at være sket i en så nær sammenhæng med maskinernes indsættelse på ejendommenw, at pantsætningerne kunne opretholdes over for de panterettigheder, der var tinglyst på ejendommen, og N's panteret i ejendommen omfattede herefter med første prioritet de to maskiner.

Willumsen: 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. Krag Jespersen*: Ejendomsbestanddele s. 172 og *Sikkerhed i fast ejendom* s. 170f. Se derimod *Anders Ørgaard*: Sikkerhed i løsøre s. 96-98, der fremhæver, at kombinationen af, at sikringsakten er tinglysning, og at tilbehørspanteretten griber 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 tinglysning af løsørepantebrevet, forinden tilbehørsgenstanden anbringes på ejendommen.

Forholdet mellem en utinglyst løsørepanteret i en tilbehørsgenstand og senere tilkommende rettigheder over den faste ejendom har ikke givet anledning til afgørelser i retspraksis.

Panterettighederne i den faste ejendom griber de af tredjemand forbeholdte tilbehørsgenstande, såfremt ejeren (pantsætteren) ved indfrielse af løsørepantet eller kreditkontrakten befrier dette for de særskilte rettigheder. Denne udvidelse af panteretten sker, uden at det er nødvendigt, at der indgås nogen aftale herom mellem pantsætteren og den faste ejendoms panthavere.

En tilbehørsgenstand, som er købt på kontrakt med sædvanligt *ejendomsforbehold*, 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 »friværdien«, ikke kan udsættes for, at gælden til kreditsælgeren *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 sælgeren – eller den til hvem kontrakten måtte være blevet transporteret – giver henstand med erlæggelse af ét eller flere afdrag, som er fastsat i kontrakten.

Også når den særskilte ret over erhvervstilbehør stiftes som en *løsøre-panteret*, 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 løsørepanthaveren giver henstand med afdrag. Der kan derimod ikke ske en *opskrivning* af gælden. TL § 40, stk. 4, om bevarelse af fortrinsret 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 særregel for panterettigheder i fast ejendom.

Er der til sikring af den særskilte ret anvendt et *løsøreejerpantebrev* eller et *skadesløsbrev*, 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 skadesløsbrevet rummer.

Løsørepanthaveren kan for sit pantesikrede 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 håndpantsat til sikkerhed for »ethvert 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 tilegne 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 hævdes 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 løsørepantebrev til en ny långiver, der indfrier restgælden i henhold til kontrakten. I et sådant tilfælde kan hovedstolen ifølge løsørepantebrevet dog beløbsmæssigt ikke overstige det beløb, der er blevet indfriet ved hjælp af provenuet fra det nye lån, som pantebrevet skal sikre.

2.7 Afkald på panteret i tilbehør

Såfremt panthaverne i en fast ejendom giver afkald 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 løsørepantebrev opnår panthaveren ifølge dette pantebrev sikkerhed forud for de panthavere i ejendommen, der har givet afkald, og han har tillige fortrinsret i forhold til senere tilkommende rettighedshavere 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 afkald på at påberåbe 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 »løsøre« og »tilbehør« som synonyme begreber. Sammenhængen mellem disse regler og reglerne om udlæg i fast ejendom, § 510 og § 518, stk. 2, samt udskillelsesreglen i § 520, stk. 1, og reglerne om alternativt opråb i § 572 viser, at der med »løsøre« 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 afkald på bestanddele omfattet af TL § 38 vil derfor ikke blive respekteret – hverken tinglysningsmæssigt eller materielt under en eventuel tvangsauktion over den ejendom, som afkaldet refererer sig til.

Se i overensstemmelse med det netop anførte *H. Krag 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 panthaverafkald alene kan omfatte løsøre omfattet af § 37, er afgørelsen U 1971.346 V. Kendelsen er afsagt under den tidligere (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 løsøre. Til gengæld må det fremhæves, at den fordeling af panteret i fast ejendom og tilbehør, som var genstand for pådømmelse i sagen fra 1971, i dag ikke længere har større interesse i konsekvens af, at TL § 38 ikke længere omfatter erhvervsløsøre, men alene bestanddele af fast ejendom.

Et panthaverafkald binder selvsagt under en eller anden form den panthaver, der har givet afkaldet, og vil bl.a. kunne få betydning under et eventuelt senere økonomisk opgør med 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 afkaldet. Det er ligeledes en konsekvens af de nævnte principper om den faste ejendoms »udelelighed«, at afkaldet ikke er bindende i forhold til senere tilkommende kreditorer eller aftaleerhververe – uanset ond eller god tro – og at afkaldet 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.[30] 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 stationært i et køkken.

Kapitel 10

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 panteobjekt, 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 *formålssondring*).[1]

Realkreditlovgivningens lånegrænser vil dog ikke altid være fuldt udnyttet, og særlige lånegrænser i forening med en undertiden forsigtig 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. Der vil derfor fortsat være behov for regler, der – når der er flere lån i en ejendom – nærmere regulerer forholdet mellem rettighedshaverne.

---

1. Formålssondringen blev ophævet 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 lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. Ændringerne 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.[2]

Den prioritetsstilling, en panteret vil opnå på *stiftelsestidspunktet*, er ikke nødvendigvis den samme som den, hvormed panteretten kan hævdes 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 forstående prioritets plads, 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 (rykningsklausul) 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 foranstående prioritet på tvangsauktion opgøres med tillæg af op til et års forfaldne renter, vil efter omstændighederne kunne bevirke, 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 forsømt tinglyst og derved har været udsat for at blive fortrængt af efterfølgende aftaleerhververe i god tro og af retsforfølgende 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 selvsagt 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 berettigelse eller mangel på samme ofte først vil blive endeligt afgjort under en eventuel tvangsauktion.

ved aftale med en yngre panthaver 2 tilsidesætte 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 *ejerpantebrev*, 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 pantsætteren, må der formentlig foreligge særlige holdepunkter for at antage, at den efterstående panteret kun skal respektere en aktuel restgæld på forprioriteten.

I visse særegne 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 køber af en fast ejendom, hvis adkomst til ejendommen beror på et (endnu) kun som *betinget* lyst skøde, udsteder et pantebrev til tredjemand T, vil pantebrevet, når ikke andet er aftalt, hvile på ejendommen som en endelig hæftelse, så snart køberens adkomst lyses som endelig (ubetinget). Pantebrevet må imidlertid vige for et senere oprettet (og tinglyst) pantebrev, der *i skødet* måtte være aftalt at skulle udstedes

af køberen til berigtigelse af ten del af købesummen, dvs. sælgerpantebrevet. Dette er en følge af den materielle sammenhæng mellem skødet og sælgerpantebrevet, dvs. aftalen mellem pantsætteren (køberen) og panthaveren (sælgeren). T's retserhvervelse er med andre ord afhængig af den aftale (bl.a. om sælgerpantebrevets prioritetsstilling), som er indgået mellem køberen og sælgeren, således som dette fremgår af skødet mellem parterne, jf. *Illum*: Ejerpant s. 20-21 og fra retspraksis U 1975.657 V, U 1974.601 V samt U 1969.486 Ø, der alle angik tilfælde, hvor køberens adkomst var lyst betinget. I U 1989.77 V, U 1961.413 V og U 1990.207 V, var skødet til køberen lyst som endelig adkomst. Se derimod U 1986.367 V, hvor et endeligt skøde blev anmeldt til tinglysning sammen med bl.a. et *ejerpantebrev* samt et hos køberen foretaget udlæg. En på ejerpantebrevet anført retsanmærkning om udlægget blev opretholdt, idet der ikke fandtes at bestå en sådan tinglysningsmæssig sammenhæng mellem ejerpantebrevet og skødet, at udlægshaverens af denne grund skulle være afskåret fra at erhverve en med ejerpantebrevet konkurrerende ret over ejendommen. Se endvidere U 1987.842 V og U 2005.27 V samt *Peter Blok* i Fuldmægtigen 1988 s. 11-16 og *Peter Mortensen*: Digital tinglysning for studerende (2013) s. 146-147.

I særlige tilfælde – navnlig når panterettigheder i den samme faste ejendom har fælles oprindelse – udstedes undertiden pantebreve med *sideordnet* prioritet på en bestemt plads i prioritetsrækkefølgen. Den fælles oprindelse kan foreligge f.eks. ved udstedelse af sælgerpantebrev til arvinger, der som led i en dødsbobehandling afhænder 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.[3] Efterfølgende 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 begrænsninger i en panthavers rådighed over sin panteret, 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. I et digitalt tinglysningssystem vil der ikke være noget større råderum for en »samtidig« tinglysning, idet et dokument (A), der opfylder tinglysningsforskrifterne, *straks* vil blive indført i tingbogen, 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.

net prioritet må tinglysningsdommeren derfor 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 én 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 foranstående panteret (h.1) er et pantebrev, der i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, afvikles efter en forud fastsat tidsplan, medens et umiddelbart herefter placeret pantebrev (h.2) ikke har oprykningsret, fordi dette (undtagelsesvis) ikke er aftalt i pantebrevsvilkårene, kan et som hæftelse 3 placeret *pantebrev* (h.3) være klausuleret således, at det – med prioritet forud for (h.2) – besætter de pladser, der bliver ledige, efterhånden som (h.1) afvikles, jf. U 1939.986 V og U 1932.152 V samt *Bent Iversen:* Prioritetsstillinger s. 31, *Carstensen og Rørdam:* 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 afviklingen 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 Iversen:* 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 *ekstraordinært* ved indfrielse før 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 rettighedshavere at *give afkald* på at benytte den ledige plads, på hvilken der er noteret ejerpant. Såfremt ejeren giver et sådant afkald 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

ejendommen – opnå en prioritetsstilling, der svarer til den tidligere (h.1). Denne prioritet er opnået ved »refleksoprykning«.

Såfremt hovedstolen i henhold til det som (h.3) byte pantebrev er *lavere* end (h.1), vil *differencen* mellem (h.1) og (h.3) bestå som et ejerpant, som ejeren frit kan udnytte. Ejerpantet består nemlig fuldt ud i forhold til (h.2), hvilket bl.a. viser sig, såfremt (h.3) måtte blive *afløst*. Ejeren vil da kunne udnytte den ledige plads, idet forudsætningerne for, at (h.2) midlertidigt – i kraft af en refleksoprykning – har haft en bedre prioritetsstilling end oprindelig påregnet, da faldet væk. Hvis det ekstraordinært indfriede pantebrev (h.1) efter sit indhold skulle have været nedbragt ved erlæggelse af (forudberegnelige) ordinære afdrag, vil ejerpantet dog *størrelsesmæssigt* kunne være »skrumpet ind« til et mindre beløb svarende til, at (h.2), der forudsættes at være forsynet med en sædvanlig opryknings klausul, jf. TL § 40, stk. 3, ville være rykket op, efterhånden som disse afdrag blev erlagt. Se i øvrigt herom *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 32 og *Carstensen og Rørdam*: 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 prioriteret.

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, tinglysningssystemet kan bringe i anvendelse, når et dokument prætenderer 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.

Retsanmærkningen 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 udbetale provenuet af et lån, han har tilsagt pantsætteren mod sikkerhed i form af et pantebrev lyst 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 påtegningen 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 ejerpantebrev, der indeholdt en klausul, hvorefter »Panteretten forhøjes gradvis med pantebrevets påløbne 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 prioritetsrækkefølgen ikke stred mod nogen anden rettighed tinglyst på ejendommen, og idet anmærkningen ikke fandtes egnet til at advare eventuelle fremtidige efterpanthavere om det særlige rentevilkår. Se i øvrigt om det nævnte vilkår og forholdet til TL § 40, stk. 4, nedenfor i afsnit 1.3.1. Se også *Lilian Hindborg* og *Hans Willumsen* i U 2005 B s. 197-200, hvorefter 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 takt med, at der betales afdrag på forprioriteten, fordi denne prioritet eksempelvis er et lån, som skyldneren i perioder kan vælge ikke at afdrage på (»pauselån« og SDO/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 unødvendigt 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 henskudt til afgørelse i fogedretten under en eventuel tvangsauktion over den pantsatte ejendom.

En retsanmærkning, der sædvanligvis vil fremtræde som tinglysningssystemets 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 »advarende«, 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 panthaveren have aftalt, at et pantebrev som led i en omprioritering skal tinglyses (med retsanmærkninger), og at pantsætteren herefter skal optage forhandlinger med de rettighedshavere, hvis pantebreve har været en hindring for det aktuelt tinglyste pantebrevs opnåelse af en bestemt (bedre) plads i prioritetsordenen. Såfremt disse forhandlinger ender med et positivt resultat, dvs. med, at de ældre rettighedshavere erklærer sig villige til at rykke for det nye pantebrev, kan retsanmærkningerne på dette – efter at de ældre rettighedshaveres rykningstilsagn er dokumenteret over for tinglysningssystemet, jf. TL § 15 a, stk. 1 – slettes fra tingbogen.

Retsanmærkning kan meddeles på alle dokumenter, i henhold til hvilke der ved *aftale* (skøder, 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 begæres tinglyst på en fast ejendom, ikke blive tinglyst med retsanmærkning, selv om udlægget intet anfører om sin prioritetsstilling. Et udlæg lyses normalt med en stiltiende forudsætning om opnåelse af »bedst mulig prioritet« og skal respektere samtlige tidligere lyste rettigheder, jf. TL § 40, stk. 1, hvorfor retsanmærkning er overflødig. Det samme gælder dokumenter om *arrest* samt dokumenter, der rummer 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 opremsning af de enkelte rettigheder er uafnøden, jf. TL § 15, stk. 5, og henvisningen kan derfor 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 angive *hver enkelt* af de foranstående hæftelser i ejendommen samt det beløb, hvormed disse er tinglyst, jf. § 15, stk. 6, 1. pkt.[4] Om kravene til angivelse af prioritetsstillingen i § 15, stk. 5 og 6, henvises i øvrigt til bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 3.1.[5]

---

4. Udtryksmåden »dokument vedrørende panteret« viser, at bestemmelsen ikke alene omfatter egentlige pantebreve, men tillige skøder og servitutter, der lyses pantstiftende.
5. Se i øvrigt *Betænkning nr. 1471/2006* (om digital tinglysning) s. 289.

Den til § 15, stk. 6, 1. pkt. svarende regel i den tidligere TL § 15, stk. 5, 2. pkt., om, at papirbaserede pantebreve skulle angive foranstående hæftelsers beløb, var begrundet i, at der af hensyn til senere erhververe ikke burde cirkulere pantebreve og andre dokumenter, der med hensyn til foranstående pantehæftelser blot henviste til tingbogen. Erhververen skulle rimeligt sikkert kunne bedømme sin retsstilling og dermed pantebrevets værdi på baggrund af oplysningerne i selve pantebrevet. Var pantebrevet 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 pantebreve 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 pantebrevs 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. bemærkningerne foran i kapitel 3. Såfremt dokumentet – i generelle vendinger eller for de pantstiftende dokumenters vedkommende i en nøjagtig opremsning af foranstående hæftelser – respekterer allerede tinglyste rettigheder over ejendommen, kan dokumentet lyses anmærkningsfrit.

Se i øvrigt om retsanmærkningers funktion ved tinglysning *Illum:* Tinglysning s. 231-263, *Willumsen:* Tinglysningsloven s. 189-99 og *Bent Iversen:* Prioritetsstillinger s. 47-51.

I det sæt 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 princippet 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 – bestemmelsens andet hovedområde – findes der regler, der udgør *begrænsninger* i den frie ombytningsret. Hertil føjer §§ 41, 40 a, 40 b og 41 a yderligere begrænsninger i ombytningsretten.

1. Tinglysningslovens § 40

Sædvanligvis vil en kreditor, der får panteret i fast ejendom, være interesseret i, at netop *hans* pantebrev bliver højt prioriteret, dvs. således at der foran pantebrevet hæfter færrest 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 rettighedshaverne, således at de bedre prioriterede får dækning forud for de yderligt placerede.

For *pantsætteren* har det betydning at vide, hvilken prioritetsplads han er i stand til at tilbyde en potentiel långiver, der kræver sit tilgodehavende pantesikret. Graden af sikkerhed for, at långiveren som panthaver i henhold til det ydede lån vil få andel i en eventuel tvangsauktionsbudsum, vil efter omstændighederne kunne smitte af på, hvilke vilkår (renter, afdrag, afviklingstakt 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 prioritetsrækkefølgen 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 genbesætte eller ved retsforfølgning 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 foranstående 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.[6]

6. Se også om oprykningsspørgsmålet den 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. Ombytningsret. Tinglysningslovens teoretiske udgangspunkt – § 40, stk. 1

TL § 40, stk. 1, 1. pkt., bestemmer, at en ledig plads i prioritetsrækkefølgen, der opstår ved ophør, helt eller delvis, af en panteret i fast ejendom eller ved rettens bortfald som følge af ugyldighed[7], tilfalder *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 prioritetsrækkefølgen. 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 prioritetsrækkefølgen næst efter samtlige hæftelser i ejendommen, og som udgør en del af ejendommens eventuelle friværdi.[8] Dette får betydning i forhold til pantsætterens retsforfølgende *kreditorer*, jf. nærmere i afsnit 4, hvorefter et ejerpant er »fredet« i forhold til kreditorerne, idet f.eks. et udlæg altid vil placere sig på sidstepladsen i prioritetsordenen og altså ikke tilegne 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 stiftelsestidspunktet.

Sammenhængen mellem § 40, stk. 1, og den ved § 40, stk. 3, skabte oprykningsmulighed (nedenfor 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 selvfølgelighed *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 foranstående rettighed ophører *ekstraordinært*. Hertil kommer, idet udover blev betingelserne i den klassiske ombytningslære lempet, idet besættelse af en ledigbleven plads efter § 40, stk. 1, 1. pkt., kan ske »enten straks [dvs. når en foranstående 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 aflysning af den oprindelige panteret og tinglysning af den nye panteret skete *samtidigt* (formel samtidighed), og at den oprindelige panteret blev indfriet med provenuet fra det lån, som den nye panteret skulle sikre (reel samtidighed). Tankegangen bag den klassiske ombytningslære var med andre ord den, at en alt for vid oprykningsadgang ville skade pantsætterens muligheder for at foretage en hensigtsmæssig omprioritering af et (dyrt) lån med en nyt (og billigere).[9]

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 yderste hæftelse 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 hæftelse forud for hans pantebrev, foreligger der »en af ejeren forbeholdt plads« (rykningsklausul), jf. TL § 40, stk. 2. En sådan situation foreligger f.eks., hvis ejeren af en ubebygget grund udsteder et ejerpantebreve 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.[10] 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 Random*: Pant s. 217 og *Blok* i U 1986 B s. 73-92.
10. Se om disse begrebsmæssige forskelle *Sikkerhed i fast ejendom* s. 196.

Ejerens adgang til at udnytte et ejerpant ved at indsætte en ny panteret på den ophørte 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 lån af »offentlige midler«, der herefter er blevet indfriet (og har skabt ejerpantet), kan der ikke uden den efterstående rettighedshavers samtykke på den ledigblevne plads i stedet indsættes et privat pantebrev, se nedenfor i afsnit 2.1 om TL § 41, stk. 1 og 2.[11] Og uden samtykke fra efterpanthaveren kan der ikke på ejerpantets plads indsættes et indekspantebrev, jf. TL § 41 a (nedenfor i afsnit 3). Ej heller kan et forud for efterfølgende rettigheder prioriteret *skadesløsbrev* efter at være ophørt (og aflyst) ombyttes med et ordinært pantebrev, selv om det nye pantebrev har samme hovedstol som skadesløsbrevets 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 bestemmelsen i TL § 40, stk. 4. Ved et skadesløsbrev har påløbne renter (i det underliggende skyldforhold) kun sikkerhed, såfremt de kan rummes inden for skadesløsbrevets maksimum.[12] 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 afviger fra det pantebrev, der tidligere var tinglyst på ejerpantets plads.[13]

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. Jf. *Illum*: Ejerpant s. 134 og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 262-263.
12. Det nye pantebrev vil i givet fald ikke blive *afvist* men *tinglyst med retsanmærkning* om, at det under en eventuel tvangsauktion over ejendommen maksimalt har panteret i ejendommen svarende til den sikkerhedsramme (maksimum), hvormed det afløste skadesløsbrev var tinglyst. Hvis pantebrevet bliver tinglyst uden retsanmærkning om omfanget af sikkerheden, kan en indsigelse herom alligevel fremsættes på tvangsauktionen 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 fragår ved ekspropriation, vil den erstatning, der udbetales i denne anledning (normalt til forpanthaveren), principielt modsvare værdiforringelsen og således ikke bevirke, at der opstår noget ejerpant, som ejeren kan udnytte til ny belåning, jf. U 1935.286 H. Tilsvarende betragtninger gør sig gældende, hvis der i anledning af en skade på ejendommen bliver udbetalt en *erstatnings-* eller *forsikringsydelse*, smh. bemærkningerne om surrogater kapitel 1, afsnit 6.

Når pantesikkerheden forringes ved *relaksation* (frasalg af en del af ejendommen), der sædvanligvis er betinget af, at der udbetales et beløb svarende til værdien af det relakserede areal, opstår der normalt heller ikke et ejerpant, jf. U 1931.144 V.

Hvis en panteret *omstødes*, rykker de efterstående panterettigheder op i den ledigblevne plads uden at efterlade nogen ledig plads. Det samme vil formentlig gælde ved bortfald af udlæg i medfør 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 foranstående plads, såfremt denne ekstraordinært helt eller delvis er ophørt ved indfrielse eller på anden måde og derved har efterladt et ejerpant.

Tinglysningsloven har tilmed valgt at sikre pantsætterens bestemmelsesret over den ledigblevne plads ved *præceptivt* at lade bestemmelsen om pantegælde »uden hensyn til modstående aftale med en efterstående panthaver eller andre«, jf. § 40, stk. 1, 1. pkt. En eventuel aftale med en efterstående panthaver eller en udenforstående tredjemand, hvorved pantsætteren *på forhånd* giver afkald på at besætte en *endnu ikke opstået* plads til anden side, er derfor ugyldig og hinder ikke pantsætteren. Der er derimod ikke noget til hinder for, at ejeren giver afkald på at udnytte ejerpantet, *når dette er opstået*.

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.[14]

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*: Prioritetsstillinger 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 *oprykningsret*, jf. § 40, stk. 3, kan tidsforløbet bevirke, at ejerpantet *svinder ind* i overensstemmelse med afviklingstakten 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.[15]

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 tekstfelt 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 indfriede 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 tingbogen, 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 provenu ikke var udbetalt, var indtrådt i rettighederne i henhold til det nævnte kreditforeningspantebrev.

Hvis pantsretten ved en fejl er blevet aflyst *uden retlig at være ophørt*, opstår der ikke herved nogen ledig plads, som ejeren kan råde over, eller som efterstående kan rykke op i, jf. U 1981.5 H om et tilfælde, hvor der fejlagtigt var skete en *medfæstning* af et pantebrev. Denne fejl fandtes ikke at have medført, at en efterstående panteret var rykket op i den del af det forangående pantebrev, der var blevet aflyst. Et lignende tilfælde forelå i U 1986.588 V (kommenteret af *Spleth* i U 1987 B s. 16-19); se også *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 56. I den nævnte sag var et forpantebrev blevet slettet fra tingbogen, idet en af tinglysningsdommeren i medfør af TL § 15, stk. 3, fastsat frist var blevet overskredet. Ved den *forsøgte tinglysning* af pantebrevet skulle der ikke gives dette retsanmærkning om to pantebreve, der efter deres indhold respekterede forpantebrevet, idet fordringsret og panteret *afforandret havde bestået mellem pantsætteren og panthaveren*, selv om forpantebrevet midlertidigt havde været udslettet; panteretten var med andre ord ikke »ophørt« i TL § 40, stk. 1, 1. pkt. 's forstand. Hvis der derimod i mellemtiden, dvs. inden fejlen er opdaget og berigtiget, er disponeret over den »ledige« plads *ved en aftale* mellem pantsætteren og en *ny* panthaver (i god tro), følger det af TL § 27, stk. 1, at den nye panteret gyldigt har besat den (del af) den oprindelige panteret, som fejlagtigt er blevet aflyst.

Når der, efter at et ejerpant er opstået, stiftes en ny panteret 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 pantebrev (»ombytningspantebrevet«) indeholdte panteret. Det beror på en fortolkning af ombytningspantebrevets 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 pantebrevet, der er afgørende for, på hvilken prioritetsplads en panteret skal placeres.[16]

Undertiden vil det helt klart fremgå af ombytningspantebrevets tekst, at ejerpantet fortsat *består* uanset den nye pantsætning, nemlig når pantebrevet 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 pantebrevet skal besætte den ledige plads.

Selv om der ikke udtrykkeligt er taget stilling til, om genbesættelsesretten er udnyttet, vil dette ofte kunne udledes af ombytningspantebre-

16. *Jf. Illum*: Tinglysning s. 249.

vets øvrige vilkår og af andre ledsagende omstændigheder, f.eks. *at* lånet er optaget hos den samme kreditor, som den nu ophørte panteret sikrede, *at* provenuet af det nye lån tilnærmelsesvis 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 afløser et hidtidigt pantebrev i fast ejendom, *overstiger* den ledige plads, er ikke til hinder for, at afløsningspantebrevet *for en del* af sin hovedstol overtager den gamle panterets plads, smh. bemærkningerne foran om *brudte prioriteter*.

Hvis ombytningspantebrevet nævner (respekterer) *samtlige* pantehæftelser 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 lyste panterettigheder.

Hvis den ophørte 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.[17] 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 prioriteringsforbehold, lige indtil fogeden i overensstemmelse med TL § 13, stk.

17. Der er ikke i de konsekvensændringer i lovgivningen, der fulgte af gennemførelsen af dødsboskifteloven 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 bobestyrer«. Se derimod § 42 b, nr. 6 (foran i kapitel 7), der korrekt er ændret på dette punkt.

1, 1. pkt., umiddelbart efter den endelige tvangsauktion har ladet auk-
tionen lyse på ejendommen.

Den suspension af adgangen til at foretage udlæg 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 tids-
rum, i hvilket skyldneren (pantsætteren) får mulighed for (med rekon-
struktørens samtykke) at benytte et ejerpant, bliver forlænget.

Såfremt pantsætteren er i tvivl om, hvorvidt en nedbringelse/indfri-
else 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., til-
lader 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* svø-
rende til det beløb, hvormed der er givet henstand. Det følger dernæst 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 *udvide* det sikrede gældsfor-
hold indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet
frem til underpanthaveren. Se også bemærkningerne til U 2000.1211 H nedenfor i af-
snit 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 overens-stemmelse 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 foranstående panteret nedbringes, kan placere sig på den ledigblevne

plads og derved 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 foranstående 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, foranstående 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 foranstående ledigbleven plads, når det af vilkårene i det foranstående pantebrev fremgår, at dette skal afvikles ordinært, dvs. efter en nøje (i det foranstående pantebrev) fikseret tidsplan, jf. § 40, stk. 3, 1. pkt. Typeeksemplet 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 foranstående 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 forudberegneligt tidspunkt, og den ledigblevne plads i det foranstående 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 fikseret 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 før tiden den 11. december 2015. Genbesættelsesretten mindskes da i perioden fra til den 11. december 2018 i overensstemmelse med den for pantegælden oprindeligt forudsatte nedbringelsestakt].

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; indfrielsen er med andre ord ikke forudberegnelig.

På den nævnte baggrund vil en forhåndsaftale om oprykning gyldigt kunne indgås, når den foranstående panteret (som indeholder afviklingsvilkårene) er et *ordinært* pantebrev, hvorimod der ikke med retsvirkning kan indgås forhåndsaftale om oprykning, når forprioriteten er besat med et *ejerpantebrev*, et *skadesløsbrev* eller med et *udlæg*. Afviklingen af sådanne hæftelser beror på forhold (aftaler mv.) *uden for* selve det tinglyste dokument, og hel eller delvis indfrielse af sikret gæld vil i disse tilfælde i forhold til den efterstående panteret altid fremtræde som ekstraordinær.[18] Omvendt er der ikke noget til hinder for, at efterstående ejerpantebreve, skadesløsbreve eller udlæg *selv* kan rykke op i en foranstående plads, der (tidsmæssigt forudberegneligt) er blevet eller bliver ledig.

Selv om et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev ikke indeholder afviklingsbestemmelser, er det dog ikke uden betydning, at en efterstående panthaver har betinget sig opskrykningsret. Hvis skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet *ombyttes* med et pantebrev, der afdrages regelmæssigt, vil efterpantebrevet – i hvert fald efter hidtidig tinglysningspraksis – kunne rykke op, efterhånden som det nye pantebrev afdrages eller helt indfries. Denne praksis er dog næppe ganske i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, der efter sin ordlyd klart bygger på, at det (for)pantebrev, i forhold til hvilket der aftales oprykningsret, er til stede i prioritetsordenen på det tidspunkt, hvor oprykningsretten i det efterstående pantebrev bliver aftalt. Dvs. på det tidspunkt, hvor det efterstående pantebrev udstedes og tinglyses på den faste ejendom.

Et særligt spørgsmål er, om det er vilkårene i et yngre eller ældre pantebrev, der er afgørende for den efterstående pantereis 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 afvikling på realkreditlignende vilkår. Se i øvrigt *Bent Iversen*: Prioritetstillinger s. 74.

efter sit indhold skal afvikles hurtigere end det oprindelige forpantebrev, vil den i forhold til tinglysningsloven konsekvente løsning formentlig være, at det er vilkårene i det oprindelige (ældre) pantebrev, der er bestemmende for efterpantebrevets oprykning. I praksis er reglen imidlertid formentlig, at der sker oprykning i overensstemmelse med vilkårene i det nye (yngre) pantebrev. Se herom *von Eyben*: Panterettigheder s. 260, *Clausen og Larsson* i Justitia nr. 5/1978 s. 3, *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 74-76, *Willumsen*: 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 retsanmærkning herom, hvis en efterstående panthaver alligevel gør krav på at rykke op, jf. U 1932.152 V og U 1936.1145 Ø, smh. *von Eyben*: 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 retsanmærkning, hvis en individuel oprykningsklausul må fortolkes derhen, at den tilsigter at give oprykningsret i videre omfang end tilladt efter den præceptive bestemmelse i § 40, stk. 3.

Retsanmærkning 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 oprykningsret efter et *skadesløsbrev* eller et *ejerpantebrev*, hvilket som nævnt vil være uden oprykningsmæssig effekt, kan et vilkår af denne art undertiden tages til indtægt for, at efterpantebrevet kun skal (vil) respektere forprioritetens aktuelle *restgæld*.

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 forudberegnelig. 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.[19] 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 bestemmelse om, at der i lånets løbetid kunne aftales afdragsfrihed i en periode på indtil 10 år, at opfylde bestemthedskravet i TL § 10, stk. 2. Heller ikke den omstændighed, at der i pantebrevet ikke var taget stilling til, om der efter TL § 40, stk. 3, skulle indhentes samtykke fra eventuelle efterstående panthavere med aftalt oprykningsret, hvis der blev aftalt afdragsfrihed, kunne føre til, at pantebrevet skulle afvises.

Om ejerpant og betingelserne for gyldigt at kunne aftale oprykningsret henvises i øvrigt til *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger 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 (ekstraordinært) er blevet ledig (ejerpant) og indsætte en *eksisterende* ringere prioriteret 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 prioriteret 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 rykkende pantebrev, dvs. pantebrevet til B. Se i øvrigt om respekt- og rykningsklausuler nedenfor i afsnit 2.

1.2.3 Oprykningsrettens 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 derfor, at der – når efterpanthaveren har oprykningsret – ikke uden dennes samtykke kan vedtages en nedsættelse af afdragenes størrelse eller anden standsning i afviklingen af det foranstående lån.

Hvis der desuagtet 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 foranstående panteret *skulle have været afviklet*, 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 begæret 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 restancen.

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 indtrådte 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 forprioriteten, 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 ejer«, 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 pantebreve måtte *udgå* som forprioritet. Banken B fandtes imidlertid ved erhvervelsen af pantebrevene at være blevet placeret som 2. prioritetshaver, 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 når de afdrag, som skulle have været betalt af pantsætteren, betales *af en anden end pantsætteren*, bevarer denne anden ved at få transport på pantebrevet fortrinsstillingen for de afdrag, som *skulle* have været betalt. – Se om dommen *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 80-81.

I U 2006.52 Ø førte kautionsretlige synspunkter om subrogation til, at en bank, der som kautionist havde indfriet et opsagt lån i realkreditinstituttet R, var indtrådt på den plads i prioritetsordenen, som det pågældende lån havde optaget. En efterstående panthaver havde gjort gældende, at pantebrevet til R, der henstod uaflyst, da den pantsatte ejendom kom på tvangsauktion, dækkede over et ejerpant, som efterpanthaveren var rykket op i, jf. TL § 40, stk. 1. Landsretten lagde imidlertid vægt på, at panteretten ikke var ophørt i § 40, stk. 1's forstand. Under henvisning hertil og til, at pantebrevet til R ikke var blevet aflyst 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 beføjelse, 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«.[20]

Det må dog antages, at der selv uden udtrykkelig hjemmel herfor må kunne pålægges pantsætteren en dokumentationspligt i så henseende. Den aftale om oprykningsret, pantsætteren har indgået med efterpanthaveren, gør det nemlig velbegrundet at gå ud fra, at pantsætteren har pligt til loyalt at medvirke til at give efterpanthaverens ret et reelt indhold. Der må derfor på en efterpanthavers forlangende kunne indsættes en individuel klausul i efterpantebrevet gående ud på, at pantsætteren på efterpanthaverens forespørgsel skal oplyse, om tidsfastede afdrag på foranstående prioriteter er betalt med den virkning, at kapitalen i henhold til efterpantebrevet er forfalden til indfrielse, såfremt pantsætteren ikke besvarer efterpanthaverens henvendelse. En klausul med et sådant indhold er ikke i strid med bestemmelsen i TL § 42 b, nr. 1; forfaldsvirk-

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 udløse 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 beror derimod på forhold uden for tinglysningssystemet.

ningen et nemlig i et sådant tilfælde ikke knyttet til den omstændighed, at »forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte« men til, at pantsætteren undlader at reagere på efterpanthaverens henvendelse, jf. Smedegaard Andersen i U 1978 B s. 391, *Niels Ørgaard* i Juristen 1979 s. 442-444 og *Wilhansen*: 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 består 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 udsætte 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 tilsynelade ikke er taget hensyn til, at den tidligere 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 tidligere 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 derfor ikke bør kunne presses ned i prioritet). Reaktionen bør derfor 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 tidligere 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 oprykningsretten, er modtageren af dette blevet *advaret* om, at efterpantebrevets vilkår om oprykningsret *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 afløste pantebrev ikke er blevet overholdt, kan der ses bort fra retsanmærkningen.[21]

Retsanmærkningen har i så fald blot haft den funktion at *advare* 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*: Tinglysning 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 påberåbe 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 følgelig heller ikke adgang til at modsætte 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 – modsætte sig, at hans panteret mod hans vilje bliver *presset ned* i prioritet 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 tilgodehavende, 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.[22]

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 restgælden 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 påløbne, endnu ikke forfaldne renter. For de påløbne, men endnu ikke forfaldne renter mv. gælder ingen tidsmæssig begrænsning. Disse kan medtages fuldt ud i opgørelsen forud for den eller de efterstående rettigheder.

Begrebet »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 tidsmæssige 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 *fordringer* eller underpant eller udlæg i *løsøre*. U 2013.758 H fastslog, at en udlægshaver i en andelsbolig på en tvangsauktion over andelsboligen kunne opgøre sin fordring efter de ulovbestemte regler, der gælder ved pant i fordringer og løsøre, og kunne forud for et efterfølgende udlæg opgøre sin fordring med tillæg af samtlige uforældede renter, der var påløbet i en 4-årig periode forud for auktionsdagen.

tragtning, at TL § 40, *stk. 3*, har gjort op med de ydelser, der må betegnes som »afdrag«, og der kan derfor ikke under »rente og lignende ydelse« medtages beløb, der almindeligvis opfattes som afdrag. Reglen i § 40, stk. 4, 1. pkt., kan derfor ikke anvendes på de dele af en terminsydelse til realkreditinstitutter, der udgør afdrag. I modsat retning *Illum*: Ejerpant s. 116, der under hensyn til, at særskilt henstand med rente-ydelse 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 s. 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 forfaldsdag, samt andre periodiske ydelser, der har karakter af vederlag for lånet, herunder reservefonds- og administrationsbidrag.

Derimod er *forhalingsrenter* (morarenter) beløb, der påløber i anledning af, at skyldneren har *misligholdt* sin betalingsforpligtelse. For de sidstnævnte renter »af særlig beskaffenhed« (herunder navnlig forhalingsrenter i henhold til renteloven, rentes rente mv.) gælder, jf. § 40, stk. 4, *2. pkt.*, at beløbet *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 beløbet på grund af henstand har været forfaldent i mere end ét år. Se dog U 1983.453 Ø der fastslog, at der uanset TL § 40, stk. 4, 2. pkt., fandtes at have udviklet sig en *retssædvane*, hvorefter *realkreditinstitutter* kan gøre deres fortrinsret gældende også med hensyn til forhalingsrenter af forfaldne, ubetalte terminsydelser, se kritik heraf *von Eyben*: Panterettigheder s. 275 og *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 92-93.

Om kreditforeningernes *gebyrer*, herunder bl.a. *påkravsgebyret*, 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 opgøres sammen med hovedkravet, dvs. forud for efterstående rettighedshavere.

Ved *rentetilpasningslån*, 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 omlægning, hvorved der for de følgende perioder kan opstå forskydninger mellem rente og afdrag. Dette skyldes, at der skal ske et salg af de nye obligationer, der skal afløse de tidligere. Hvis et efterstå-

ende pantebrev skal respektere et rentetilpasningslån, skal det derfor fremgå af pantebrevet, at det respekterer »kontantlån med rentetilpasning«, jf. TLBKG § 20, stk. 1, nr. 4). *I forbindelse med udnyttelse af en omprioriteringsklausul i et pantebrev er det tilstrækkeligt, at pantebrevet angiver at respektere optagelse af »realkreditlån«. Omprioriteringsklausulen vil da, når den – hvad der er det sædvanlige – alene undtager bl.a. indekslån, uden videre kunne udnyttes, og en eventuel tilpasning af aldragene i forbindelse med rentetilpasningen vil ikke udløse beføjelser i henhold til § 40, stk. 3, 2. og 3. pkt., jf. Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 209. *Om rentetilpasningslån med variabel løbetid se* U 1997.1422 V, *der indeholder retningslinjer for tilpasningen af løbetid og renter samt opgørelsen af pantebrevet i tilfælde af misligholdelse. Afgørelsen er omtalt foran i kapitel 8.*

En eventuel pantebrevsklausul om løbedage medfører ikke en udskydelse af forfaldsdagen, se U 1979.960 H, der i øvrigt er illustrerende til belysning af TL § 40, stk. 4:

Ifølge nogle pantebreve til en kreditforening skulle den halvårlige ydelse erlægges i hver juni og december termin, således at betaling inden terminsmånedens udgang var rettidig. Begæring om udlæg for ydelsen pr. december termin 1975 blev modtaget på fogedrettens kontor den 8. december 1976, og udlæg foretoges den 21. december s.å. 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 forfaldsdagen. Det antoges ikke, at betegnelsen forfaldsdag havde et andet indhold end sædvanligt i dansk ret, hvorfor løbedage ikke bevirkede udskydelse af forfaldsdagen. Derimod ansås henstanden med renter mv. at være bragt til ophør ved fogedrettens modtagelse af begæringen 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. *sidst* 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.[23]

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 én prioritet, inden for hvilken der i givet fald – nemlig hvis der undtagelsesvis bliver penge til overs, efter at samtlige foranstående hæftelser er dækket – må ske en *forholdsmæssig 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 renterestance, er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, jf. U 1982.513 Ø, der gav en bank, der havde panteret i et ejerpantebrev lyst 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 fandtes 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.[24] 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. (forud for de efterfølgende og sideordnede *panthavere*) antages det i almindelighed, at fortrinsretten også fortabes i forhold til andre i ejendommen indestående rettighedshavere, herunder udlægshavere, servituthavere, indehavere af lejerettigheder m.fl., jf. f.eks. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 257. Se i øvrigt nærmere nedenfor om udlægshaverens retsstilling i denne henseende.

24. Jf. *Illum*: Ejerpant s. 117, *Carstensen og Rørdam*: 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 godtroende 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 panthaveren rædvanligvis må forvente, at der kan være ubetalte renter, som skal respekteres efter TL § 1. I retspraksis er 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 indvunden 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.

Ved foretagelse af afbrydende retsskridt *inden 1-årsfristens udløb*, f.eks. *pantebrevudlæg*, 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 afvendelig opholds* fremmer udlægget til tvangsauktion. Denne sidste betingelse fremgår ikke udtrykkeligt af § 40, stk. 4, men er forudsat i retspraksis.[25]

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-års-fristen 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. dødsboskiftelovens § 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 dettes 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 auktionsbegæringer, jf. RPL § 560, stk. 2 (»ventelisteprincippet«). 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 auktionsindkaldelser.

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. Jf. *Wilhimsen*: Tinglysningsloven s. 371.

Hvis konkursboet ikke inden seks måneder efter konkursdekretets afsigelse begærer tvangsauktion over den pantsatte ejendom, kan enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, fordange, at boet uden ophold gennemføre tvangsauktion, jf. KL § 86. En panthaver, der ikke benytter sig af denne mulighed, anses ikke dermed at have givet henstand med 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 afholdelse af 1. auktion. Fra denne dato påhviler det auktionskøberen at forrente den del af pantegælden, 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 auktionskøberen som følge af auktionsvilkårene først kan overtage ejendommen, når 2. auktion er afsluttet. Forrentningen sker med den rentesats i pantebrevet, der var gældende før auktionen.

Reglen om virkningen af henstand med renter gælder ikke for *skadesløsbreve*, jf. § 40, stk. 4, 3. pkt. Såfremt de påløbne renter ikke bevirker, at kreditors samlede tilgodehavende sprænger den tinglyste ramme for skadesløsbrevet, vil indrømmelse af henstand ikke bevirke, at efterstående panterettigheder skubbes ned i prioritet. En forøgelse af rentekravet, der bevirker, at kravet vokser *ud over* rammerne, indebærer til gengæld, at skadesløsbrevets kreditor hverken har fortrinsret eller panteret (på sidstepladsen i prioritetsordenen) for det overskydende beløb, der herefter er et *personligt* krav.[26] 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 skadesløsbrev skyldes renterestance eller andre forpligtelser, som pantsætteren har pådraget sig.

Det har tidligere været usikkert, om reglen om henstand med renter også gælder for *ejerpantebreve*, eller om den lighed i henseende til den praktiske funktion, der består mellem ejerpantebreve og skadesløsbreve, bevirker, at også ejerpantebreve holdes uden for reglen om henstand.

Ved *ejerpantebreve* har kreditor inden for rammen af den tinglyste hovedstol fortrinsret for renter, der ikke er forældede. For den kreditor, der har fået underpanteret i ejerpantebrevet, er det derfor uden betyd-

26. Se U 1997.356 Ø: En ejerforening, der havde sikkerhed for sit tilgodehavende i kraft af, at vedtægterne var lyst pantstiftende, påtog sig ved tvangsauktion over en ejerlejlighed berettiget til dækning af inddrivelsesomkostninger ud over det tinglyste maksimum. Østre landsret antog med rette, at de pantstiftende vedtægter i denne henseende måtte sidestilles med et skadesløsbrev, således at der ikke kunne medtages omkostninger ud over det tinglyste maksimum.

ning, om det maksimale beløb, han har panteret for, fordeler sig på rentetab eller restgæld.

Herudover 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 dagældende forældelseslov fra 1908.[27]

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 tredjemands 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 pantesikkerheden. Som udgangspunkt sidestilles et ejerpantebrev derfor 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 pantesikkerheden skulle kunne gøres gældende over for godtroende efterfølgende rettighedshavere og over for retsforfølgende 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 tvangsauktionen er berettiget til ud over ejerpantebrevets hovedstol at medtage et rentebeløb«.[28]

---

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 håndpantsætning af ejerpantebrevet, der udgjorde sikringsakten ved pantsætning af ejerpantebrevet, og som før tinglysningsreformen grundede sig på bestemmelsen i gældsbrevslovens § 22, er nu afløst af en tinglysning af en underpanteret i ejerpantebrevet, jf. TL § 1 a, stk. 1, og nærmere i afsnit 5.1.

Derimod måtte ejerpantebrevets pkt. 7 i den dagældende pantebrevsformular A (nu Almindelige Betingelser (A) nr. 6)) forstås sådan, at der, i tilfælde hvor fordringen i det underliggende skyldforhold overstiger ejerpantebrevets hovedstol, i tillæg hertil er indrømmet panteret for eventuelle omkostninger ved *indkrivelse* 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 tillægges renter til et håndpantsat ejerpantebrevs hovedstol. Det blev af fogedretten tillagt betydning, at rentetillægget ikke klart fremgik af det tinglyste ejerpantebrev. Østre landsret tiltrådte fogedrettens afgørelse og tilføjede lakonisk, at bestemmelsen i det håndpantsatte ejerpantebrev om forrentning af dettes 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.[29]

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 indeholdt bestemmelse om, at pantebrevets maksimum gradvis skulle forhøjes med »pantebrevets påløbne renter« i det omfang, renterne ikke var opkrævet af kreditor og betalt af skyldneren. En retsanmærkning på ejerpantebrevet om, at dette var lyst »med respekt af tinglysningslovens § 40, stk. 4«, fandtes at burde udgå, idet anmærkningen ikke fandtes egnet til at advare eventuelle fremtidige efterpanthavere det særlige rentevilkår.

Det i U 1983.498 Ø omhandlede 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 pantegæld skulle påbegyndes. Uanset at de særlige rentevilkår ikke var gengivet i tingbogen (idet de alene fremgik af den genpart, der efter de dagældende regler var henlagt i tinglysningsarkivet), anses 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 pantebreve 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.

hæves, at da efterstående pantebrevet, der angav at respektere 67.440 kr., ved en fejl ikke var blevet forsynet med retsanmærkning 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 gældens størrelse med tillæg af indtil 5 års forfalden og uforfalden rente.« Efter såvel fogedrettens som landsrettens opfattelse fandtes det ikke med tilstrækkelig klarhed at fremgå 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 rentebestemmelsen 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 skøn« 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 pantesikkerhedens forøgelse har været koblet sammen med en

forrentning af ejerpantebrevet, og i overensstemmelse hermed *Lyng Andersen og Nørgaard* 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 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 vedkommende har adgang til forud for efterfølgende rettighedshavere i ejendommen 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, erklærer sig villig til mod panteret i samme ejendom at yde pantsætteren et yderligere lån, må en panteret oprettet i denne anledning respektere samtlige rettigheder, herunder *udlæg*, der i forvejen er lyst på ejendommen. Udlægget betragtes med andre ord som en hæftelse med samme modstandskraft som almindelige panterettigheder over 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 renterestance, uden at udlægshaveren skulle kunne påberåbe sig den begrænsning 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 fortrinsret for påløbne renter, dvs. om udlægshaveren har nogen sikkerhed for renter forud for efterfølgende rettigheder, gælder der til dels andre synspunkter:

Uanset om et udlæg foretages på grundlag af en dom eller på grundlag 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 forfaldsdagen – 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 *udlægstidspunktet*. Se tillige utrykt Østre landsretsdom 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 forfaldsdagen.

Det har endvidere i flere tinglysningsafgørelser været et spørgsmål, om der i forbindelse med toldvæsenets udlæg (udpantninger) for moms kunne *tinglyses* rentebestemmelser, jf. U 1974.38 H. I denne afgørelse fandtes en rentebestemmelse i forbindelse med udpantning 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 rettighedshaveres interesse i, at vilkårene for en foranstående prioritet ikke ændres på en måde, der kan krænke *deres* interesser. Bestemmelsen kræver de nævnte berettigedes samtykke til en ændring af vilkårene for pantsætterens 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. søges i, at det kan blive aktuelt – såfremt pantsætteren ikke evner at forrente og afdrage den indestående 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 forpantebrevet/det sideordnede pantebrev. Det er derfor fundet nødvendigt, at han kan have indflydelse på de nærmere vilkår i pantebrevet.

Og selv om det ikke for nogen af panthaverne kommer på tale at overtage ejendommen som ufyldestgjort, vil en renteforhøjelse bevirke, 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 forpantebrevet/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 omprioritering 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 panteret 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 *uopsigelighed* 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 restgælden kort tid efter overtagelsen af ejendommen bliver opsagt. 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 Rordam*: 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 tvangsauktion 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 forprioriteten.

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 *ombytningspantebrev*, 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 tvangsauktion, 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 pantegælden forbliver indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion. En sådan klausul betegnes sædvanligvis 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.[30] Det ville nemlig i så fald kunne være forbundet med vanskeligheder for den efterstående eller sideordnede panthaver at overtage ejendommen som ufyldestgjort 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 opsagt 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.[31] 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 ufyldestgjort.

> U 1999.1285 ØLK, fastslog, at en tvangsauktionsklausul, der oprindeligt var indeholdt i et ordinært pantebrev oprettet på pantebrevsformular A (nu afløst 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 auktionsrekvirentens tilgodehavende. Auktionsrekvirenten havde gjort gældende, at det – efter panteboevets omdannelse til ejerpantebrev – fulgte af panteforholdets karakter, at det måtte afhænge af aftalen i det underliggende retsforhold, om gælden 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 *udlægshaver* vil kunne påberåbe sig, at en tvangsauktionsklausul vedhilvende skal være en bestanddel af et foranstående pantebrev.
31. En sådan ændring vil typisk kunne blive aktuel i forbindelse med en ombytning 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*: Tinglysningsloven 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 derfor 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 forfaldstidspunktet eller ved forhøjelse af renten på en foranstående panteret, dersom renten ikke derved kommer til at overstige 5 pct. p.a., se ovenfor om § 40, stk. 5, 2. pkt.[32]

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 forprioriteten vil kunne indebære, at der indsættes et lån, der ellers ville kræve efterpanthaverens samtykke. Se f.eks. *Willumsen*: Tinglysningsloven 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 ombytning 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 foranstående lån eller nærværende pantebrev i prioritetsorden«. På denne baggrund fastslog Sø- og Handelsretten bemærkelsesværdigt klart, at

32. Ændringer, 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 efterpanthavernes samtykke, skyldtes muligvis, at klausulen, der oprindelig var i euro, skulle omregnes til danske kroner. Dette ville efter omstændighederne bevirke, 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 fortolkningen 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 – indsættes en klausul i pantebrevet om, at panthaveren på forhånd erklærer sig villig til at rykke tilbage for et eller flere pantebreve, som pantsætteren senere måtte udstede. Hvis klausulen kommer i stand, efter at en panteret er stiftet, kaldes den sædvanligvis for en *rykningspåtegning*.

Sådanne prioritetsforbehold er hyppigt forekommende i bl.a. sælgerpantebreve vedrørende ubebyggede grunde, idet panthaveren erklærer at ville stå tilbage for f.eks. byggelån 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 restgælden 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 omprioriteringsklausul«. 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 vidneforklaringerne 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 respekten, 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 a 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 erklærer 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[33]

§ 41, stk. 1, har følgende formulering:

> »Hvis der i et pantebrev er vedtaget, at det står tilbage for lån af offentlige midler, kan en foranstående panteret ikke uden efterpanthaverens samtykke gives til sikkerhed for andre lån end lån af anstalter, der ifølge statsanerkendte regler giver lån i fast ejendom efter reglerne om anbringelse af umyndiges midler, samt lån ydet af realkreditinstitutter, 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 sikkerhed«.

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 lovgivningsmæssigt 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.[34]

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 Rørdam*: 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 finansiel virksomhed og andre love. Ændringen 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 indsat andre slags pantebreve på forprioriteten. Netop for så vidt angår ejerskiftesituationen er realkreditinstituttermes 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.[35]

De oprindelige – om end efterhånden i deres praktiske betydning nedtonede – forudsætninger medfører, at en panthaver kan have en beskyttelsesværdig interesse i at kunne modsætte sig, at der på forprioriteten indsættes private midler, *både* når han i en *rykningssituation* er gået 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 tinglysningstidspunktet i kraft af en *respektklausul* har placeret sig efter et sådant lån, og pantsætteren herefter ønsker at udskifte dette lån med et lån af private midler. Se i overensstemmelse hermed *Illum*: 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 rykknings- som respektsituationen. 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 Rørdam*: Pant s. 262, men tilsyneladende anderledes *von Eyben*: Panterettigheder 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 *formålet* med § 41, stk. 1, haves for øje.

§ 41, stk. 1, indeholder bl.a. den begrænsning i forhold til den almindelige genbesættelsesret i § 40, stk. 1, at der 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. 8 f) i de ved TLBKG (fast ejendom) indførte Almindelige Betingelser (SDO/SDRO), der skal anvendes ved SDO/SDRO-lån. Ifølge nr. 8 f) kan kreditor forlange kapitalen indfriet, hvis pantet eller 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. Der 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 afvigende 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 dagældende sparekasselovs påbud om »betryggende anbringelse« af udlånte midler.

§ 41 angår samtykke fra en efter*panthaver*, 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 staten 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 ihændehavergældsbeve, der har kurs på et reguleret 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.«[36]

Begrundelsen for reglen er bl.a., at panthaveren, hvis han under en tvangsauktion overtager ejendommen som ufyldestgjort, 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 reguleret 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 indfrielsesvilkår, der svarer til de i det tidligere pantebrev indeholdte.

Det følger af bestemmelsen, at den ikke alene beskytter mod en *oprindelig* 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 Rørdam*: Pant s. 263.

§ 41, stk. 2, indeholder for så vidt angår kravet om efterpanthaverens samtykke til renteforhøjelse et supplement til bestemmelsen i § 40, stk. 5, 2. pkt. (foran 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.

Præciseringen af forbuddet mod uden efterpanthaverens samtykke at indsætte 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 foranstående panteets plads besættes med lån i et realkreditinstitut, der er godkendt af staten, kræves efterpanthaverens samtykke til påtagelse af det vedtægtsmæssige solidariske ansvar i et sådant institut eller ændringer i dette ansvar, medmindre det er vedtaget, at efterpanthaveren står 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 indfri selve det optagne lån, men tillige kan komme ud for at bære et solidarisk ansvar sammen med andre låntagere i det pågældende låneinstitut (»skyggeprioriteten«), jf. LRR § 24, stk. 1, der har følgende ordlyd:

> »Det kan i vilkårene for en serie fastsættes, at låntagerne ud over lånet hæfter solidarisk over for serien for et beløb svarende til en nærmere fastsat andel af pantebrevets hovedstol med fradrag af en forholdsmæssig andel af seriereservefondens midler. Låntagerne 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 kræves dækket hos de øvrige lånta-

gere 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 seriereservefond, såfremt denne reservefond bliver nødlidende. For serier, hvori låntagerne hæfter solidarisk, er oprettelse af en seriereservefond 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 »forholdsmæssig(e) andel af seriereservefondens 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 gældsansvar. Kravet vil derfor – hvis det ikke frivilligt opfyldes af låntageren – alene kunne rejses under en tvangsauktion over den belånte ejendom, hvorimod der ikke for et eventuelt ikke dækket beløb kan søges fyldestgørelse i låntagerens *øvrige* formue.[37]

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 bestemmelsen. Det nye pantebrev må imidlertid under tinglysningsekspeditionen forsynes med retsanmærkning om den manglende overensstemmelse med § 41, og under en eventuel tvangsauktion 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 tvangsauktion 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 hæftelsesforholdene for låntagere i et realkreditinstitut se *Bent Iversen m.fl.*: Realkreditloven med kommentarer (1990) s. 147-148.

overhovedet kan opnå lån 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 panteret.«

Bestemmelsen har på grund af sit knappe indhold givet anledning til visse fortolkningsvanskeligheder.

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 ombytningsret, 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 med en panteret til en bestemt kreditor eller på bestemte vilkår. Noget andet er, at en eventuel ombytning af det respekterede pantebrev selvsagt 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 dettes 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 lån er optaget til dækning af det individuelle formål, som er angivet i klausulen.

Dernæst må det klarlægges, 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 Forbuden der gøres 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 beløbsangivelsen skulle kunne råde over. Pantsætterens mulighed for at råde 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. *Ilhøm*: Ejerpant 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 *udelukkende* har erklæret 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.

Modstykket 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 – byggelånspantebrevet ophører, *er omfattet* af hovedprincippet i TL § 40, stk. 1 – nemlig at pantsætteren som hovedregel har en ufravigelig ret til at besætte en ledig plads med en ny panteret – og at bestemmelsens præceptivitet derfor udelukker en forhåndsaftale, hvorved den rykkende panthaver betinger sig en sådan »oprykning efter nedrykning«, jf. *Willumsen*: Tinglysningsloven s. 361 og *Berning* i Juristen 1967 s. 184. Se derimod *v. Eyben*: 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 slået ind på at sikre sig mod pantsætterens eventuelle udnyttelse af sin (mulige) genbesættelsesret ved i de her omhandlede tilfælde at betinge sig, at det pantebrev, som rykningsklausulen angår, udstedes som et *ejerpantebrev*. Ved herefter at opnå (tinglyst) *sekundær* panteret i ejerpantebrevet og ved over for den »primære panthaver« – typisk en bank, der har ydet byggelån – at anmelde den sekundære ret opnår den efterstående panthaver, at der ikke, når den primære ret ophører, opstår noget ledigt ejerpant.[38] Denne praksis kan ikke imødegås som en *omgåelse* af den ufravigelige 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 *ejerpantebrevet* sikret ret, hvorfor 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 *retsanmærkning* og derfor ikke opnå den forudsatte prioritetsstilling.

---

38. En adgang for den sekundære rettighedshaver til at blokere for yderligere gældsudvidelse 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 fortrinsbelåning, 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, stiltiende 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 »Særlige bestemmelser«.[39]

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 størst muligt realkreditlån (dog ikke indeksreguterede 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 uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på nærværende pantebrev.«[40]

---

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 udfærdigelsen 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 tænkeligt – hvis disse lån skulle opnå en større udbredelse – at fremtidige omprioriteringsklausuler udtrykkeligt vil give tilladelse til, at også sådanne lån vil indgå 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 lån på en forprioritet, har fået særlig aktualitet i takt med de senere års liberalisering af realkreditlovgivningen, der har udmøntet sig i en adgang til at »konvertere« ældre og mere byrdefulde 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 byrdefulde lån i ejendommen. Provenuet ved låneomlægningen skal derfor primært, jf. klausulens eget indhold, bruges til at indfri 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 forlods afholdes af provenuet.

En efterstående panthaver, hvis pantebrev er placeret længere nede i prioritetsrækkefølgen, 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 respektpåtegning 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 (pantsætter) uden *yderligere* samtykke fra den panthaver, i hvis pantebrev en rykningsklausul med det anførte indhold er optaget, eller uden samtykke fra efterstående panthavere i øvrigt, kan konvertere 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 medfør af TL § 40, stk. 3, normalt vil kunne modsætte sig, at der sker en nedsættelse 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 »også til forhøjet rente«.[41]

Ved en ændring af den tidligere realkreditlov i 1989, hvorved den udvidede konverteringsmulighed blev lanceret, og hvorefter konverting 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 »mix-lån«, dvs. lån, hvis finansiering sker gennem såvel annuitetsobligationer som serieobligationer.[42]

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 »tilladelse« til optagelse af lån med *forlænget løbetid* (maksimalt 30 år), hvorfor problemet falder væk i forhold til sådanne pantsættervenlige 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 enhver 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 lånegrænser, der muliggøres ved *senere lovændringer*, 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 pantsætteren et delvis *afdragsfrit* lån (populært betegnet »pauselån«).

Adgangen til ved belåning 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 fremtræder 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 (lånene) 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.[43]

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 altså ikke »nøjes med« et forhåndssamtykke om kun at respektere »lån af offentlige midler«.

Tilbage står dog bl.a. det tvivlsspørgsmål, om den efterstående panthaver 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 forestående realkreditlån.

Et stående lån er karakteriseret ved, at der *overhovedet ikke* i lånets løbetid afdrages på lånet, 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 lånemprovenuet til afskrivning på gælden i prioritetsordenen, eller hvis det efterstående pantebrev overhovedet ikke indeholder nogen rykningsklausul, følger det utvivlsomt af TL § 40, stk. 3, 2. pkt., at konvertering til et lån med udsat 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. Landsretten 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 ved optagelse af lån, f.eks. på betingelse af, at nettoprovenuet anvendes til indfrielse. I dette tilfælde kræves ikke særskilt tilladelse fra de efterstående panthavere. Dog skal deres pantebreve forsynes med en respektpåtegning, der skal tinglyses, jf. tinglysningslovens § 15 a.[44]
2) Er der ikke en sådan omprioriteringsklausul, må det nye lån holdes inden for rammerne 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 sker indfrielse af den bagvedliggende obligationsrestgæld, som er større end kontantlånsrestgælden.

Når en rykningsklausul har et andet indhold end det nævnte, og f.eks. ikke foreskriver, at provenuet 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 udformet således, at tvivlsspørgsmål om klausulernes rækkevidde helt undgås, jf. *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 243-246 og *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 33 og 66.

U 1972.395 H angik forståelsen af en klausul i et sælgerpantebrev om, at pantebrevet ved prioritering af ejendommen i kreditforening kunne »afdrages ekstraordinært med 7 % obligationers pålydende«. Klausulen fandtes at måtte opfattes som en tilkendegivelse om rykning for kreditforeningslån mod, at lånets pålydende ekstraordinært blev afdraget på pantebrevet. Pantsætteren havde anlagt den fortolkning, at rykningsklausulen forpligtede panthaveren til at modtage kreditforeningsobligationer til pari kurs.

En tilsvarende i forhold til efterpanthaveren lempelig fortolkning af en respektpåtegning blev lagt til grund i U 1983.492 Ø: Et efterstående pantebrev, der ifølge sin tekst respekterede et »byggelånsejerpantebrev«, skulle ikke under en tvangssanktion over den pantsatte ejendom stå tilbage for ejerpantebrevet, i det omfang dette sikrede et *grundkøblån*.

U 1983.674 Ø er på linje hermed, idet det ved dommen blev bestemt, at en i de tinglyste vedtægter for en ejerlejlighedsforening indeholdt rykningsklausul omfattende »lån fra kredit- og hypotekforeninger, realkreditfond 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 f) er der givet eksempler på en række omkostninger, der kan eller ikke kan fratrækkes, forinden det kan konstateres, hvad der skal forstås ved »nettoprovenuet«.

ikke antoges at indebære, at også *banklån ydet med sikkerhed i ejerpantebrev og pensionsudbetalinger* skulle respekteres. Det er dog ikke umiddelbart forståeligt, hvorfor banklån 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 egentlige bygningsforbedringer, der ikke har karakter af vedligeholdelse«. Pantebrevet fandtes at måtte stå tilbage for lån til bl.a. en kornsilo og et fodringsanlæg, idet disse anlæg som omfattet af TL § 38 i bestemmelsens daværende udformning fandtes at indebære en forbedring af pantesikkerheden.

U 1983.429 V, der er omtalt foran, angik en klausul om, at pantebrevet rykkede for »endelig 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 oprettelsestidspunktet, 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 *ejendomsværdien*. Efter indførelse af *kontantværdivurderingen* ved 17. almindelige 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 prioritet forud 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 »nærværende pantebrev respekterer alene« var at *tydeliggøre* pantebrevets prioritetsstilling, f.eks. i forbindelse med ejerskifte, og at det ikke med en sådan påtegning havde været tilsigtet at ophæve 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 m², en beboelsesbygning på 80 m² og en fabriksbygning på 500 m² 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 naboareal og opført en større 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 respektere det nye lån.

U 1991.67 V angik en bestemmelse i en uopsigelig lejeaftale, hvorefter aftalen fremtidig skulle respektere et realkreditlån på 219.000 kr., som tinglystes samtidig med lejeaftalen. Aftalen fandtes at måtte forstås som en *fravigelse* af bestemmelsen i lejelovens § 7, stk. 2, 2. pkt., hvorefter en tinglyst lejeaftale normalt respekterer *størst muligt* offentlige lån. Et senere tinglyst realkreditlån skulle derfor ikke respekteres.

Et særligt fortolkningsproblem forelå i U 1999.670 Ø: Et pensionskassepantebrev indeholdt bestemmelser om, at debitor D ved indfrielse skulle betale den kapitaliserede værdi af fremtidige ydelser beregnet på grundlag af den effektive låneRente på indfrielsestidspunktet. I forbindelse med indfrielse af pantebrevet opstod der uenighed mellem D og kreditor, Pensionskassen P, idet D mente, at indfrielseskursen skulle beregnes på grundlag af den effektive låneRente i et anerkendt låneinstitut, medens P gjorde gældende, at gennemsnittet af den effektive rente for 30-årige byggeobligationer skulle lægges til grund. Landsretten gav P medhold med henvisning til, at P's fortolkning, der sædvanligvis var blevet anvendt af pensionskasserne, efter alt foreliggende måtte anses som et hensigtsmæssigt og rimeligt indfrielsesvilkår, hvorimod D's fortolkning af vilkåret ville kunne medføre vilkårlige resultater.

Afgørelserne U 1988.145 H og U 1988.148 H angik de fortolkningsproblemer, der skyldtes tilstedeværelsen af en almindelig omprioriteringsklausul i højtforrentede, *uopsigelige* pantebreve («pensionskasselån»). Den indbyrdes uoverensstemmelse, der forelå mellem omprioriteringsklausulen og bestemmelsen om uopsigelighed, fandtes at føre til, at omprioriteringsklausulen som udgangspunkt måtte forstås med forbehold af uopsigelighedsbestemmelsen. Se også U 2004.1395 Ø, i hvilken en række skyldnere, som havde optaget pensionskasselån, ikke fik medhold i, at indfrielseskurserne var så urimelige og ukart formuleret, at de kunne få medhold i, at de var berettiget til at indfri pantebrevene til pari 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 heroverfor *Nørgaard og Werlauff* i U 1989 B s. 363-365, hvorefter det ikke er obligationsrettens almindelige regel, at debitor ifølge et gældsbrev har ret til at frigøre sig ved indfrielse (til kurs pari) når som helst. Konflikten i de nævnte til dels ensartede sager, hvortil føjer sig bl.a. afgørelserne U 1988.814 Ø og U 1989.176 Ø, angik med andre ord tilfælde, hvor *der i samme pantebrev* fandtes indbyrdes modstridende eller pånthede urimelige vilkår mv., og angik forholdet mellem pantsætteren og panthaveren, medens de tidligere nævnte afgørelser om omprioritering mv. alle angik en (eventuel) konflikt mellem et eksisterende og et nyt pantebrev, der ønskedes lyst med forprioritet.

2.4 TL § 15 a

TL § 15 a, stk. 1, 1. pkt., indeholder en regel om tinglysning, 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 ændrede placering.

Påtegningen er ufornøden, såfremt rykningsklausulen tillader optagelse af et pantebrev med et *bestemt beløb*, og det ved tinglysningen kan påses, at andre i pantebrevet anførte betingelser for tilbagerykningen er opfyldt, jf. § 15 a, stk. 1, 2. pkt. En ny påtegning er med andre ord overflødig, 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 vedtagelser 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, hvorfor 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.[45]

§ 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 betyd-

45. Respektpåtegningen skal *tinglyses*, jf. U 1994.487 V. Heroverfor *Bent Iversen og Hans Wilhansen* i U 1994 B s. 292-295.

ningen af klausulerne, se nærmere *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 65-68.

Bestemmelsen er af *tinglysningsmæssig* art og berører derfor ikke spørgsmålet om, hvorvidt panthaveren er *pligtig* at give sit pantebrev den fornødne påtegning. Dette afgøres af de *materielle* regler, dvs. af, *om* rykningsklausulen – korrekt fortolket – pålægger panthaveren en sådan forpligtelse. Er panthaveren materielt forpligtet til at respektere et 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.[46]

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 pantebreve til pengeinstitutter, hvis pantebrevet udelukkende indgår som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer (SDO-lån), jf. 15 a, stk. 2.[47]

I U 1994.B s. 329-33 taget *H. Krag Jespersen og Hans Wilhelmsen* 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, medmindre 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 herfor, og da der ikke kunne antages at være skabt en bindende sædvane eller kutyme, som gav ret til gebyr, var panthaveren ikke berettiget til at betinge respektpåtegningen af betaling af en sådan ydelse. Anderledes *Henrik Juul & Jens Lunde*: Juristen 1995 s. 151-153 og *samme* i Juristen 1999 s. 76.

I den ovenfor omtalte U 1994.609 SH fik Forbrugerombudsmanden medhold i, at en pantekreditor i henhold til et pantebrev, der indeholdt en sædvanlig klausul om respekt af størst muligt lån i realkreditinstitut, ikke var berettiget til at gøre meddelelse af respektpåtegning betinget af renteforhøjelse, yderligere ejerskiftegebyr eller andre ændringer. Også i andre sammenhænge har domstolene fastholdt, at gebyr kræver særlig hjemmel, jf. U 1989.1035 V og U 1990.574 Ø om opkrævning af inkassogebyrer.

---

46. Tinglysningsretten 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 forbindelse 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. Indekspanterettigheder

TL §§ 40 a, 40 b og 41 a, der blev indsat i loven i 1982, overfører 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 berørt, 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 der ved lov nr. 81 af 17. marts 1982 blev tilvejebragt hjemmel for, at *realkreditlån* fremtidig kunne ydes som indeksregulerede lån, dvs. lån, hvor reate, 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 serielignende 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.

For *kreditor* ligger indekseringens værdi derfor i, at den lånekapital, han stiller til rådighed, bliver værdifast på samme måde som tilfældet ville have været ved stabile priser. For *skyldneren* er modstykket hertil, at *gælden* bliver værdifast, 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 realværdi, 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 pantebreve. Også forud for ændringen af tinglysningsloven i 1982 var det muligt at tinglyse indeksregulerede pantebreve, 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 rejses tvivl om, hvorledes eventuelle reguleringer skal foretages.

Tinglysningsloven er imidlertid udformet med henblik på traditionelle pantebreve uden indeksregulering, og for at undgå tvivl om, hvorledes indekspantebreve skal behandles – bl.a. i henseende til ombytning og oprykning – blev det fundet hensigtsmæssigt at udfærdige udtrykkelige særregler herom. Ændringerne i loven blev udformet under hensyntagen 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 bundne til at anvende den reguleringsmekanisme, der følger af lovgivningen om indeksregulerede realkreditlån.

3.1 TL § 40 a – aftale om oprykningsret

Foran i afsnit 1.2 er der redegjort 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 indeholdt tidsplan, der nøje *på forhånd* fikserer såvel *forfaldstid* som *størrelsen* af det enkelte afdrag.

I indekspantebreve kan der ikke – netop på grund af indekseringen af ydelserne – på forhånd beregnes en størrelse af de afdrag, der skal erlægges under låneforløbet. Der er derfor i TL § 40 a indsat en særlig hjemmel 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 indekspantebrevet er tidsfæstede. Den aftalte oprykning er gyldig »uanset § 40, stk. 3«, dvs. *selv om* de tidsfæstede afdrag på grund af reguleringsmuligheden ikke på forhånd kan fikseres nominelt, og *selv om* resultatet – i hvert fald i den første del af lånets løbetid – ofte vil kunne blive en »nedrykning« i stedet for en oprykning af det efterstående pantebrev. Dette skyldes, at indekstillæggene på dette tidspunkt vil overstige de betalte afdrag.

Derimod rykker den efterstående panteret ikke op ved erlæggelse af *ekstraordinære* afdrag, herunder ejerskiftesafdrag, eller ved ekstraordinær *indfrielse* af indekspanteretten, hvilket svarer til ordningen efter § 40, stk. 3. I stedet vil der i disse tilfælde opstå et »indeksreguleret ejerpant«, dvs. et ejerpant, der reguleres i overensstemmelse med den regulering, der ville være sket med hensyn til hovedstolen ifølge det indeksregulerede pantebrev, dersom dette var forblevet stående. Ejerpantet vil derfor typisk vokse i starten af forløbet for senere at formindskes. Dette ejerpant kan ejeren af den pantsatte ejendom råde over, jf. § 40, stk. 1 – dog med respekt af den ordinære oprykningsret, der tilkommer den efterstående panteret, jf. *Bent Iversen*, Prioritetsstillinger s. 207. Den

ledige plads, det opstår ved indfrielse, forinden indekspantebrevet efter sit indhold er fastigamortiseret, reguleres på samme måde som det indfriede 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 berettigede 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 pantsætteren, 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 påløb »indeksbeløb« 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 medfør af § 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 prioritetsrækkefølgen, 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 finder anvendelse i forhold til efterstående og sideordnet berettigede, som ikke har samtykket i besættelsen af en ledig plads med en indekspanteret. § 40 b skal sikre de nævnte berettigede i de tilfælde, hvor indeksreguleringen i pantebrevet bevirker, at de afdrag, der bliver erlagt, ikke kan opveje indeksstigningen, således at den udvidelse af indekspanteretten, der herefter indtræder (»indekspuklen«), 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 tildelt ved stiftelsen. Noget andet er at blive presset ned på en ringere plads som følge af, at prisudviklingen i overensstemmelse med et aftalt indeks forøger restgælden på et foranstående pantebrev.

Hvis *ingen af* de efterstående eller sideordnet berettigede har tiltrådt, at forprioriteten (eller en sideordnet panteret) ombytes med en indekspanteret, får udvidelser på indekspantebrevet, som er en følge af den aftalte regulering, og som ikke kan rummes på pantebrevets plads, prioritet efter samtlige efterstående og sideordnede pantebreve i ejendommen på tidspunktet 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 senere tilkommende panterettigheder m.fl.

En placering af opskrivninger på indekslånet efter de på oprettelsestidspunktet eksisterende 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 tillægger sig »bedst mulig prioritet«, jf. *Carstensen og Rasmussen*: Pant s. 266-267 og *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 211.

Det følger allerede af TL § 40, stk. 1, at en *endnu ikke opstået* plads i prioritetsordenen ikke kan forbeholdes for udvidelser på det nyindsatte indekspantebrev.

Tinglysningsmæssigt må det, når pladsen ikke er tilstrækkeligt præcist angivet, reagere med *afvisning for* så vidt angår lysning på den utilstrækkeligt identificerede plads. Hvis den påberåbte plads (endnu) ikke – således som det fremtræder for tinglysningssystemet – er ledig, lyses panteretten med *retsanmærkning*.

Hvis ikke *alle* efterstående og sideordnet berettigede har tiltrådt optagelsen af et indekslån på forprioriteten, lyses indekspantebrevet for det første med retsanmærkning om de panterettigheder, der ikke har meddelt samtykke. Er der *forud for* disse rettigheder lyst pantebreve, som *har* tiltrådt besættelsen af den ledige plads med en indekspanteret, må der dernæst lyses med retsanmærkning også om disse forunstående pantebreve. Dette skyldes, at det ofte vil være en bristende forudsætning for et meddelt samtykke (til ombytningen med et indekspantebrev), at forholdet til de efterstående prioriteter ikke er bragt i orden. Retsanmærkningen skal tjene som en advarsel om, at der i sådanne tilfælde vil kunne opstå en næsten uløselig tvivl om prioritetsrækkefølgen.[48]

Hvis indekspantebrevet begæres 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 retsanmærkning 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.

Optagelsen af et indekslån vil ofte betyde, at oprykningen sker i et langsommere tempo end oprindelig 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 prisfølsomt indeks.

I begge tilfælde – jf. henvisningen til såvel § 40, stk. 3, som til § 40 a – bestemmer § 40 b, stk. 2, 1. pkt., at den efterstående panteret efter tinglysningen af indekspantebrevet rykker op, i det omfang denne efter indholdet af den tidligere forprioritet *ville være rykket 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 *forøgelse* af restgælden, 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 indrømmes pantsætteren 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 restgæld, 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. (ovenfor 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 ønskes lyst på den forbeholdte plads. Efter § 15 a, stk. 1, 2. pkt., er en sådan påtegning dog ufornøden, 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 ufornøden – 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 panthaverens som pantsætterens forhold – af restgæld 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 refinansieringsklausul, 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 udlede af den ikke ganske klare bestemmelse i TL § 40, stk. 1, 4. pkt., at et udlæg og anden retsforfølgning altid vil placere sig på sidstepladsen i en prioritetsorden.[49]

En placering (på sidstepladsen) får udlægshaveren, selv om der længere fremme i prioritetsordenen måtte bestå en eller flere ledige pladser (ejerpanter), 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 pantesikrede 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: Panterettigheder s. 266-267. Se til belysning af § 40, stk. 1, 4. pkt., f.eks. afgørelsen UI 1999.1457 Ø og *Michael Kistrup* 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 (ejeren 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 besætte 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 tilmed i retspraksis blevet praktiseret således, at et udlæg kunne placere sig på ejerpantets plads uden hensyn til, om udlægshaveren havde været uden kendskab til, at betingelserne for, at hans retsforfølgning kunne opnå en sådan fortrinsret, faktisk var til stede.

Det følger af TL § 15, stk. 5, 1. pkt., jf. § 15, stk. 6, 1. pkt., at et dokument 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 opremsning 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.[50]

Efter fast praksis giver de nævnte bestemmelser ikke anledning til, at tinglysningssystemet reagerer ved retsanmærkning, selv om udlæg (eller arrest) intet udtaler om deres prioritetsstilling, jf. *Williansen*: 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. Jf. foran i kapitel 8, afsnit 3.1, og bemærkningerne i begyndelsen af nærværende kapitel.

Såfremt en panteret, der står umiddelbart foran et tinglyst udlæg, er således klausuleret, at det ville være muligt i forhold til panteretten at *afhale* oprykningsret i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, vil også udlægget – ifølge retspraksis – rykke op i den plads, der bliver ledig ved den tidsmæssigt forudberegnelige afvikling af forprioriteten. Dette gælder, selv om udlægget ikke opfylder den betingelse selv at indeholde en aftale om oprykning, således som § 40, stk. 3, kræver. Hvis en umiddelbart foran udlægget placeret panteret (h.2) ikke har oprykningsret, eftertrædende som en i forhold til (h.2) foranstående panteret (h.1) afvikles efter en tidsmæssigt forudberegnelig plan, antages det derimod, at udlægget ikke ved *forhirykning* kan rykke op på pladser, der bliver ledige ved afviklingen af (h.1). En forhirykning 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 begæres *nedlyst* – er den omstændighed, at retsforfølgningen *kan* have placeret sig indest for pantebrevet (på et tidspunkt, hvor dette stod på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen), ensbetydende med, at der ved tinglysningen må gives retsanmærkning om den skete retsforfølgning, jf. *Illum*: Tinglysning s. 255, *von Eyben*: Panterettigheder 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 bortsælges 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* sikringsmiddel 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 konkurs bestemmelsen 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-

tot endnu ikke har opnået et eksigibelt eksekutionsgrundlag, eller – hvis et sådant grundlag foreligger – fordi eksekutionsfristen i RPL § 480 endnu ikke er udløbet.

Såfremt 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 medfør af TL § 40, stk. 1, 1. pkt., har rådigheden over. Arresten sikrer derimod tilstedeværelsen af et aktiv som genstand for retsforfølgning. Hvis der derfor tidsmæssigt efterfølgende 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 fundament f.eks. 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, der alle fastslår, at også *andre* udlægshavere kan søge fyldestgørelse 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 bortfalder, 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 »uvedkommende« tredjemand, jf. U 1985.969 V: Samtidig med, at der blev tinglyst endelig adkomst for køberen af en ejerlejlighed, blev også K1's foreløbige 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 arrestbeløbet*, 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 arrestbeløb 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 arresten, er en følge af, at arresten kan gøres gældende over for aftaleerhververe, men ikke over for kreditorer, jf. foran om KL § 31, stk. 3.

4.3 Universalforfølgning (konkurs mv.)

Ved pantsætterens konkurs eller ved lignende universalforfølgning, der rettes mod hans bo, gælder i princippet de samme regler, som er beskrevet foran i afsnit 4.1-2.

Herudover består der imidlertid i konkurstilfælde en yderligere mulighed for, at kreditorerne kan forbedre deres retsstilling, 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 retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse, omstødes, hvis sikringsakten er foretaget senere end tre måneder før den relevante fristdag.[51] Den plads, der – såfremt 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 rettighedshaverne 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 dividendeforhøjende. Resultatet i afgørelsen vil tilmed 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 medfør af KL § 70, da tinglysning af pantebrev ikke var sket uden unødigt ophold efter udbetalingen af lånet. Se i øvrigt om KL § 70 *Anders Ørgaard*, Konkursret s. 123-132.

med 1967-afgørelsen – forudsætter, at reglerne om omstødelse må anses at være givet til værn for efterstående panthavere.

Såfremt et *udlæg* (placeret inde i prioritetsrækkefølgen) omstødes, vil den ledigblevne plads formentlig ligeledes tilfalde 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*: Konkursret 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*: Kreditorforfølgning 7. udg. (2013) s. 154, hvorefter den ledige plads, der opstår ved arrestens bortfald, tilfalder 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. Bestemmelsen 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.

Ifølge § 87 tilfalder 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 fastslået, at et realkreditinstitut R i medfør af KL § 75, stk. 1, skulle fralægge sig den berigelse (»det fulde modtagne lejebeløb«), som R angaves 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 gæld, hvorimod bestemmelsen ikke finder anvendelse ved tredjemandspantsætning.

Heller ikke en *ombytning* af sikkerheder vil blive ramt af KL § 70, smh. U 1994.1016 V, der angik ombytning af en underpanteret i et nærmere antal minkhvalpe med en simpel fordring, der hidrørte fra pantsætterens indlevering af minkskind til bortsalg gennem Danske Pels Auktioner. Under de omstændigheder, der forelå i sagen, fandt retten det godtgjort, 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 Ørgaard*: Konkursret s. 125 og *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 78. Se i øvrigt *Lasse Højlund Christensen*: Fremtidige fordringer s. 213 ff. der fremhæver, at ombytningen af de to 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 pantedokumenter 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 udgør 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. – Der 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.) befinder 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 *bevaret*,

idet den efterstående ikke har oprykningsret i forhold til nogen af de to former for pantedokumenter, jf. TL § 40, stk. 3.[52] Se også bemærkningerne foran i afsnit 1.1, hvorefter pantsætteren i almindelighed kan råde 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 pantesikkerheden 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 *hånd*pantsætning 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) ækvivalerede 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.[53] Af § 1 a, stk. 2, følger endvidere, at underpant efter § 1 a, stk. 1, og aftale eller retsforfølgning efter § 1, stk. 1, for at *fortrænge* (ekstingvere) en utinglyst ret i et ejerpantebrev eller inden for ejerpantebrevets ramme selv skal være tinglyst, og erhververen 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 skadesløsbrev) søges besat ved tinglysning af et pantebrev (eller et udlæg) i den faste ejendom, anvendes sædvanligvis udtrykket *indbrudspant* (indbrudsretsforfølgning).

I det omfang det tilstrædes, 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 *formindskelse* af primærpanthaverens tilgodehavende, idet den sekundære ret »følger med«, og selv uden aftale om oprykning og uden hensyn til den manglende forudsigelighed, 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 *ejerpantebrevet*, og kun indirekte *den faste ejendom*, der er panteobjektet. Der 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.[54]

Dernæst gælder, at en eventuel *udvidelse* 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 krav mod pantsætteren, idet sikkerheden kun opnås i det omfang det er

53. Jf. *Betænkning 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 *kreditorforfølgning*, skyldes dette, at en ret over et ejerpantebrev alene kan stiftes som en (viljesbestemt) panteret og ikke ved udlæg eller arrest, se allerede bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 1.2.1 om afgørelserne U 1973.785 Ø og U 2009.251 Ø. Kreditorforfølgning inden for rammen af et ejerpantebrev (eller et skadesløsbrev), der er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, må rette sig mod *den faste ejendom* og ikke mod pantedokumentet, jf. herom nedenfor i afsnit 5.2.

54. Jf. *Betænkning nr. 1471/2006* s. 262.

aftalt og kun inden for ejerpantebrevets ramme. Derimod vil en tilsvarende nedpersning ikke bringe en tinglyst indbrudsret i den faste ejendom uden for panteobjektet men alene placere retten på den plads i den faste ejendoms prioritetsorden, som retten *kunne have* opnået på stiftelses- og tinglysningstidspunktet – altså i værste fald på en plads, hvor hele ejerpantebrevets pålydende skal respekteres.

Pantesikkerhed i kraft af ejerpantebrevet forudsætter – som enhver anden form for pant – at det er *aftalt*, at den gældsudvidelse, der søges sikret inden for ejerpantebrevets rammer, skal være pantesikret. I de sædvanligt forekommende tilfælde, hvor et ejerpantebrev primært tjener et pengeinstitut til sikkerhed, vil den kredit, som banken eller sparekassen benytter, typisk i kraft af en alskylderklæring gøre krav på, at samtlige de fordringer, der påhviler eller kommer til at påhvile pantsætteren, skal være omfattet af den pantesikkerhed, ejerpantebrevet rummer.[55] Tilsvarende skal også den sekundære rettighedshaver kunne støtte sin ret til pantesikkerhed 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.

Betænkning 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 opfattelse i forarbejderne til § 1 a, stk. 3, er næppe korrekt.[56] Når meddelelse om stiftelsen af den sekundære ret er kommet frem til den primært sikrede panthaver, er pantsætteren ikke længere legitimeret til på bekostning af den sekundære rettighedshavers prioritet at træffe aftale med den primært sikrede panthaver om udvidelse af gælden.[57] Dette må an-

55. Se om alskylderklæringer 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.[58] I afgørelserne U 1979.566 H og U 1979.569 H (omtalt nedenfor i afsnit 5.1.3) er det dog forudsat, at en primær panthaver i særlige tilfælde kan udvide gældsforholdet til pantsætteren til skade for en sekundær ret, selv om han er i ond tro om eksistensen af denne ret.

Under hensyn til, at der ifølge forarbejderne ikke med § 1 a, stk. 3, er tilsigtet 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 *skadesløsbrev*, ved en meddelelse til primærpanthaveren, dvs. kreditor i henhold til skadesløsbrevet, vil kunne udløse retsvirkninger svarende til dem, der følger af § 1 a, stk. 3.[59] I modsætning til, hvad der gælder for ejerpantebreve, kan der ikke stiftes rettigheder over skadesløsbrevet som sådant. Den, der efter aftale med pantsætteren ønsker sikkerhed på en ledig plads inden for skadesløsbrevets 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 retsforfølgningsskridt, f.eks. et udlæg inden for rammerne af et skadesløsbrev tinglyst på sidstepladsen 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 skadesløsbrev ikke behøvede at foretage en nærmere undersøgelse af tingbogen for nye efterstående rettighedshavere, inden han gav tilsagn om gældsudvidelse med sikkerhed i ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet. 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 princippet 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 kundskab* 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.[60]

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* opfattelse 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 gribe 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.

5.1.3 *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.[61]

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 udløser kravet, først indtræder, 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 (Folketingstidende 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 sekundært placerede rettighed få dækning for sine udgifter i anledning af, at forpligtelsen senere aktualiseres. Efter KL § 39 anses et regreskrav, som skyldes indfrielse af skyldnerens forpligtelse, nemlig for opstået samtidig med, at skyldneren påtager sig denne forpligtelse.[62] Tilsvarende gælder, hvis pantsætteren inden skæringstidspunktet har diskonteret veksler, der først senere viser sig at blive nødlidende med den virkning, at pantsætteren 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 under pantesikkerheden. Dette vil kunne ske, såfremt pantet skabes gennem 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, herunder de accessoriske krav – blokere for, at gælden til den primære panthaver udvides.[63] Selv om afgørelsen er fra tiden forud for tinglysningsreformen, er dommen egnet til at illustrere den gældende retstilstand – dog med den forskel, at primær og sekundær panteret i et ejerpantebreve nu ikke længere kan ske ved håndpantsætning men derimod skal ske ved tinglysning, jf. TL § 1 a, og at der nu om den underretning, 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 indrømmet sin kunde D en kassekredit, oprindelig stor 20.000 kr. Som sikkerhed for kreditten havde B opnået håndpanteret i et af D udstedt papirejerpantebrev, der var tinglyst for 160.000 kr. i D's ejendom. Det fulgte af en mellem parterne oprettet kassekreditkontrakt, at pantet tjente til sikkerhed for enhver aktuelt bestående og fremtidig gæld (ultiyderklæring). D gav senere Kildeskattedirektoratet 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*: Prioritetsstillinger s. 166-177, *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 117-118 og nærmere om negligeringsretten nedenfor i kapitel 13.

ethvert fremtidigt tilgodehavende. Det var i håndpantsætningserklæringen mellem D og K anført, at ejerpantebrevet primært var håndpantsat 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. hævdede at have fortrinsret også for *fremtidigt* opstående 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 afholdt 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 opstået, *efter* at B fra K havde modtaget underretning om stiftelsen af den sekundære ret, dvs. efter »skæringstidspunktet«.

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 påstået 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 banken«, er der formentlig f.eks. 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 sekundært 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 tilsagte 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 placerede nogle udlæg (udpantninger) sig efter den faktiske restgæld, 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 fastslog, 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 slutning fra retsforfølgningssituationen 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 forløbet 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 forøget ved tilskrivning af renter eller andre »automatisk opstående krav« – med nedpresning i prioritet til følge – var blevet *nedbragt* som følge af skyldnerens indbetalinger af afdrag 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 fastslået, at de særlige betingelser for opryknings ret, der følger af TL § 40, stk. 3 (aftale om oprykning og tidsmæssigt forudberegnelig afvikling af forprioriteten), *ikke gælder*, når den efterstående ret er en blandt flere rettigheder over en *fordring*. § 40, stk. 3, reguleret 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 primært sikrede gæld vil kunne bevirke en tilsvarende oprykning af den sekundære ret. Hvis den sekundære rettighedshaver har betinget sig prioritet »næst efter den primære panthavers til enhver tid bestående tilgodehavende« eller ved lignende erklæring har forbeholdt sig kun at respektere pantsætterens til enhver tid værende faktiske

gæld til primærpanthaveren, vil *enhver* nedbringelse af den foranstående gæld bevirke en *tilsvarende* oprykning af den sekundære ret. Hvis derimod den sekundære rettighedshaver er gået med til at respektere et bestemt beløb, f.eks. 50.000 kr., vil en eventuel oprykning som følge af nedbringelse af gælden til den primært sikrede panthaver, «standse», når gælden til den primære panthaver er nedbragt til de 50.000 kr. En yderligere nedbringelse af den foranstående gæld, f.eks. fra 50.000 kr. til 30.000 kr., vil efterlade et «ejerpant», 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 Rørdam*: Pant s. 269-271 og *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret 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, provisioner mv., vil en efterfølgende nedbringelse af forpanthaverens tilgodehavende ligeledes kunne medføre, at den sekundære panteret rykker med 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 præceptive 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).[64]

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), belyses af afgørelsen U 1979.569 H:

64. Hvis den sekundære panthaver er gået 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 håndpanthaveren A som sikkerhed for en kassekredit, blev transporteret til B, der indfriede skyldnerens gæld til A. B fandtes herefter at være indtrådt som primær panthaver for et beløb svarende til det, som de sekundære rettighedshavere skulle respektere.

Banken B havde fra D fået overdraget bl.a. et ejerpantebrev, der skulle tjene til sikkerhed for D's træk på en kassekredit hos B. Ejerpantebrevet, der var lyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, tjente tillige til sikkerhed for, hvad D i øvrigt måtte blive B skyldig (alskylderklæring). Senere foretog Statsskattedirektoratet S tre udpantninger (udlæg) i D's ejendom og anmodede – efter at der var hengået flere måneder – B om at notere udpantningerne, idet disse gjordes gældende inden for ejerpantebrevets ramme efter B's aktuelle krav. S tilkendegav samtidig, at man ikke kunne tillade, at B udvidede sin kreditgivning til D uden at respektere S' krav. B foretog notering, men tog under påberåbelse af, at ejerpantebrevet ifølge aftale med D tjente til sikkerhed for ethvert – også fremtidigt – mellemværende, *forbehold* 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. B ydede senere D en ny kredit, og da D senere kom under konkurs, og ejendommen skulle bortsælges ved tvangsauktion, opstod der mellem B og S tvist om prioritetsrækkefølgen 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 måtte respektere samtlige de foretagne udpantninger. Subsidiært ville S gå med til at respektere den på tidspunktet for *tinglysningen* af de foretagne udpantninger bestående gæld til B. Heroverfor hævdede B, at banken havde fortrinsstilling frem for udpantningerne, idet B gjorde gældende at have sikkerhed inden for ejerpantebrevets rammer.

S fik af *fogedretten* medhold i den subsidiære påstand, således at S skulle respektere den på tidspunktet for tinglysningen af udpantningerne bestående gæld. Dette standpunkt begrundedes med, at en retsforfølgende kreditor kan besætte ledige pladser i et ejerpantebrev, når dette står på sidstepladsen i prioritetsordenen, og at besættelse af en ledig plads skete ved lysning af udpantningerne.

For *landsretten* gjorde B gældende, at det ville være i strid med TL § 40 at lade udpantningerne 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. Landsretten gav under dissens B medhold, idet det fandtes at følge af det i § 40 fastlagte princip om indskrænkninger i oprykningsretten, at udpantningerne – efter i perioden fra deres foretagelse og indtil deres anmeldelse over for B at have været presset ned i prioritet – *ikke kunne rykke op* ved nedbringelsen af gælden til B.

Landsrettens 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 udlæg og udpantning i fast ejendom besætter en uudnyttet 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 dernæst, at den udvidelse af kreditten, der var sket, efter at B havde modtaget underretning om udpantningerne, ikke havde været nødvendig til imødegåelse af tab

for banken eller i øvrigt til varetagelse af andre interesser end skyldnerens [D's]» – og derfor ikke skulle respekteres af S.

Såvel i henseende til resultatet, nemlig at en kreditudvidelse, der er sket efter anmeldelsestidspunktet, 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* anmeldelsestidspunktet (accessoriske 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 retsforfølgning 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 indbrudsretten *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 (primær) 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 ejerpantebrev 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 ejerpantebrev, kunne stå sig i konkurrencen med en senere af pantsætteren stiftet sekundær panteret i ejerpantebrevet. Under hensyn til, at såvel en sekundær ret over et ejerpantebrev som en arrest – svarende til anden retsforfølgning – skal tinglyses, jf. henholdsvis TL § 1 a, stk. 1, og § 1, stk. 1, for at opnå beskyttelse over for senere godtroende aftaleerhververe, har afgørelsen mistet sin fremtidige værdi som præjudikat. Det særlige problem, som afgørelsen behandlede, opstod alene, fordi »indbrud« i ejerpantebreve tidligere kunne ske både ved tinglysning af en ret over *ejendommen* og ved utinglyste transporter over *ejerpantebrevet*, jf. den forud for tinglysningsreformen for negotiable pantebreve gældende bestemmelse i GBL § 22.

Se i øvrigt om afgørelsen *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 279, *Hans Willumsen* i U 1982 B s. 31-35 *Bent Iversen*: Prioritetsstillinger s. 197 og *von Eyben*: Panterettigheder s. 380-381.

Panteret i løsøre mv.

Kapitel 11

Panteret i løsøre mv.

Løsøreaktivers værdi som kreditsikringsobjekt vurderes ofte som betydeligt mere tvivlsom end f.eks. fast ejendom. Løsøre vil i kraft af slid og ælde typisk være udsat 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 løsøreaktiver 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 panteforholdets forløb bevarer den faktiske rådighed over det pantsatte. Derfor 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 financieren underpant i det pågældende aktiv, jf. TL § 47.[1] Erhvervslivets brug af TL § 47 b, stk. 2, om særskilt belåning 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 fortsat en rolle – både i forbrugermæssig sammenhæng og i forbindelse med finansiering af erhvervslivets anskaffelser af driftsmateriel. En nærmere redegørelse for reglerne om ejendomsforbehold falder uden for nærværende fremstilling. Det skal dog kort nævnes, at KAL § 21, stk. 1, indeholder et *forbud* mod, at en sælger i forbrugerkøb i forbindelse med aftalens indgåelse eller leveringen får *pante*sikkerhed i det solgte til sikkerhed for, at køberen opfylder sine forpligtelser.[2] Sælgerens sikkerhed må i stedet etableres i form af et ejendomsforbehold i det solgte.

1. Løsørebegrebet

Begrebet »løsøre« har ikke et nøje afgrænset indhold i retsanvendelsen. I mange tilfælde vil det dog ikke give anledning til vanskeligheder at udpege bestemte aktiver som værende løsøre. Dette gælder f.eks. det 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 *tingsindbegreb*, som ejeren af en erhvervsvirksomhed kan pantsætte i sin egenskab 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 løsøregenstand for sig – inden løsøreaktivet 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 *bilbogsordningen*, 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 afgrænsningen 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 Helge Beck Thomsen*: Kreditaftaler og Ejendomsforbehold (2012) kapitel 7.

I de fleste tilfælde vil der heller ikke være tvivl om, hvorvidt aktiver skal anses for løsøre eller *fordringer*. Ifølge § 47, stk. 10, 1. pkt., kan omsætningspapirer, simple fordringer og andre fordringer ikke pantsættes efter de regler, der gælder for underpantsætning af løsøre. Sikkerhedsstillelsen sker i stedet efter de regler, som gældsbrevslovgivningen anviser.

Når det gælder kvalificeringen af lidt mere diffuse sider af aktivbegreberne, vil det undertiden være vanskeligere at placere et aktiv i kategorien »løsøre« eller i en anden kategori, hvorom der gælder andre regler. I praksis er det f.eks. blevet accepteret, at aktiver, hvis karakter af løsøre 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 *løsøre* 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 løsøre.[3] Efter § 47 c, stk. 3, nr. 7, kan en række af de aktiver, der begrebsmæssigt ligger i grænseområdet mellem almindeligt løsøre 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 løsøreejerpantebrev, der gav sikkerhed i en virksomheds goodwill, og som var håndpantsat til en bank, fandtes at omfatte bl.a. retten til et registreret *varemærke* (firmanavnet »Mac Dee«) samt en række færdigudviklede mønstre og modeller. Efter at virksomheden var kommet under konkurs, indkom der ved bocts salg af varemærket mv. et provenu på 150.000 kr. Banken gjorde gældende – og fik af landsretten medhold i – at dette provenu måtte tilfalde banken. Under hensyn til at varemærker mv. kan pantsættes særskilt efter reglerne om løsøre, bør en aftale om pantsætning af goodwill ikke fortolkes som omfattende sådanne aktiver.[4] Skal panthaver have pant i andet end den rene goodwill, bør det ske ved, at der i ét samlet § 47-pantebrev udtrykkeligt sker pantsætning af goodwill *samt* navne, varemærke(r) mv.

Også andre utraditionelle finansieringsobjekter end goodwill er i retspraksis blevet henført til løsørebegrebet, se f.eks. U 1984.1009 V: Et løsøreejerpantebrev i et computeranlæg, der tillige omfattede panteret i *indtægter af pantet*, herunder leje og forpagtningsafgift samt *erstatningssummer*, fandtes at kunne tinglyses i sin helhed, da forbuddet i TL § 47 mod underpantsætning af fordringer, hverken efter sin ordlyd eller efter sit formål afskar 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.

Særdeles vidtgående – måske *for* vidtgående – er U 1996.316 V, der tillod tinglysning af løsøreejerpantebrev også for så vidt angik den økonomiske værdi af en fodboldklubs *spillerkontrakter*.

Om pantsætning af edb-produktionsret, edb-maskinel samt edb-programmel 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.[5] Dette resultat er i god overensstemmelse med, at det ofte vil være aftalt, at goodwill og f.eks. rettigheder i henhold til en lejekontrakt om en fast ejendom, hvorfra en erhvervsvirksomhed drives, skal være omfattet af (et accessorium til) pantsætningen i de *løsøre*pantebreve, 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 bestemmelsen i TL § 47.[6] 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 særskilt, da den ikke har en selvstændig værdi uden for den virksomhed, hvori den er skabt. Panthaver kan derfor ikke sætte goodwillen 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 tvangsmæssig fyldestgørelse: Kreditors udlæg sker til sikkerhed i modsætning til udlæg til forauktionering, som giver ret til at sætte det udlagte på tvangsauktion.[7] 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 løsøre efter TL § 47 b, stk. 2. Udviklingen i retspraksis er beskrevet i 3. 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:* Formueretlige emner, 7. udg. (2013) s. 465 ff. samt *Bo von Eyben og Peter Mogelvang-Hansen:* Kreditorforfølgning, 7. udg. (2013) s. 65 f. og s. 89 ff. Se tillige U 1996.349 Ø om udlæg i en kirke.

ternativ til en tvangsauktion – tvangsmæssigt etableres brugspanteforhold vedrørende løsøreaktiver, 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 omsætteligt formuegode, og at kreditorer, »i hvert fald, når der var tale om en virksomhed som den i sagen omhandlede«, kunne opnå særskilt pantesikkerhed i goodwill samt søge retten sikret ved tinglysning efter reglerne om underpantsætning af løsøre. I begrundelsen indgår endvidere, at den omstændighed, at panthaveren ikke kan sætte den pågældende goodwill på tvangsauktion, ikke vil berøve den tinglige ret enhver betydning. Herved er der givetvis tænkt på et behov for at etablere tinglig beskyttelse i forhold til efterfølgende aftaleerhververe, herunder tilfælde hvor den virksomhed, som goodwillen knytter sig til, bliver solgt i fri handel.

Afgørelsen blev fulgt op af U 1993.857 H: Et løsøreejerpantebrev med pant 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 søge sit krav mod skyldneren sikret gennem udlæg i den goodwill, der var knyttet til den af skyldneren drevne forretning. Svarende til udtalelserne i U 1993.392 H om underpantsætning tilføjede Højesteret, at adgangen til at foretage udlæg i goodwill rullte anerkendes, »uanset om den omhandlede goodwill kan sættes på tvangsauktion«. Ved udlæg 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 løsøre, 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 landsdækkende register, *Skibsregistret*. I tvivlstilfælde 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.[8] 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.[9] Ifølge solovens § 4, stk. 1, omfatter panteretten i skibe, når intet andet er aftalt, tillige maskiner, 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 reservedele, der tilhører luftfartøjets ejer og ikke i forvejen er særskilt behæftet, jf. § 24.[10] Registreringen sker ved et for hele riget fælles rettighedsregister, der føres af Statens Luftfartsvæsen.

Det følger af TL § 38, at der ikke kan forbeholdes en »særskilt ret« over genstande – og derfor heller ikke kan ske (bl.a.) *løsørepantsætning* 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 *løsøre* 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 retsforfølgning mod *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 tingbogen og rettigheder over fast ejendom. En række af reglerne om tinglysning i ting-

---

9. Som alternativ til registrering i Skibsregistret kan visse skibe med en BRT på 20 eller derover i stedet blive registreret i Dansk Internationalt Skibsregister, jf. nærmere lov om Dansk Internationalt Skibsregister og den i medfør af denne lov udstedte bekendtgørelse.

10. I U 1996.181 Ø fandtes manualer, logbøger og andre optegnelser til et fly at have så væsentlig betydning for anvendelse af et luftfartøj, at de måtte anses som en nødvendig bestanddel af dette og derfor tilbehør omfattet af flyregistreringslovens § 22, stk. 1. Panteretten i dokumenterne kunne derfor registreres.

bogen er dog i loven gjort anvendelige ved tinglysning i bilbogen, andelsboligbogen og personbogen, jf. eksempelvis henvisningsbestemmelserne i TL § 42 e, § 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.[11] 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 (pantsætters) 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.[12]

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 tinglysningssystemet så at sige på en formodning om, at tingbogen er komplet og retvisende: Tinglysningen har for det første den funktion, at en rettighedserhverver skal kunne stole på, at han ikke skal respektere rettigheder, som ikke fremgår af tingbogen – tingbogens såkaldte »negative troværdighed«, som understøttes af TL § 1. For det andet skal en godtroende aftaleerhverver 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.[13]

Personbogen, bilbogen og andelsboligbogen er derimod *rettighedsregistre*, hvor kun de rettigheder, som nævnes i loven, kan (og skal) tinglyses. Andre typer af rettigheder – f.eks. ejendomsret, brugsret, håndpanteret og tilbageholdsret – kan ikke tinglyses, men reguleres uændret af de almindelige tingsretlige regler, som tinglysningslovens regler er en undtagelse til.[14] Dette indebærer, at der kan opstå konflikter på tværs af regelsættene, 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 – der 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 (navnlig 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 behæftet med restgæld i henhold til en tidligere indgået afbetalingskontrakt eller var forsynet med udlæg foretaget af ejerens kreditorer.

Disse uheldige situationer kunne opstå, fordi de eneste rettigheder over løsøre, herunder motorkøretøjer, som før indførelsen af bilbogs-

13. Om tingbogens negative og positive troværdighed se nærmere *Peter Mortensen:* Digital tinglysning s. 256 f., *Willemsen:* Lærebog i tinglysning, 3. udg. s. 10 f. og *Claus Rohde:* Digital tinglysning (2014) s. 58 f. og 69 ff.

14. Smh. begrundelsen i Fuldmægtigen 2011.180 V, hvor det anføres, 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. Ejendomsforbeholdet 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 udlæg ikke kunne tinglyses. For andet løsøre end motorkøretøjer (»almindeligt løsøre«) gælder fortsat den tidligere ordning, hvorefter der i personbogen alene kan ske tinglysning af panterettigheder, og ikke f.eks. udlæg eller ejendomsforbehold i dette løsøre.

Samtidigt med indførelsen af bilbogen blev tinglysningssystemet for løsøre lagt om, således at både personbogen og bilbogen skulle føres i et *centralt register* for hele landet. Den tidligere ordning indebar den ulempe, at personbogen blev ført lokalt ved de enkelte tinglysningskontorer i den retskreds, hvor løsørepantebrevet 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 nugældende 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.[15] 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 retsforfølgning, 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, hvor reglerne om tinglysning i bilbogen på det *erhvervsmæssige område* betydning for last- og varebiler samt påhængs- og sættevogne, hvorimod rettigheder over personbiler og påhængsvogne hertil samt 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 skelnes 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 køretøjets tilhørsforhold 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.[16]

---

6. Efter bkg. nr. 1315 af 9. december 2014 om registrering af køretøjer kan SKAT fritage 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 køretøjets brug i forbindelse med arrangementet administreres af staten, jf. § 2, stk. 5, i lov om registrering af køretøjer.

2.1 Hvilke rettigheder skal tinglyses?

Som rettigheder, der kan (og skal) tinglyses, nævner § 42 d, stk. 1, 1. pkt., *ejendomsforbehold* og *underpant*.

Det samme gælder *retsforfølgning* (udlæg, arrest, konkurs mv.) i sådanne motorkøretøjer, jf. § 42 d, stk. 1, 2. pkt. Krævet om tinglysning af rettigheder, der stiftes ved kreditorforfølgning, er en undtagelse fra reglen for »almindeligt løsøre«, hvorefter kun underpanterettigheder kan og skal tinglyses.

Ved *konsignationssalg*, dvs. salg under ejendomsforbehold med ret til videresalg, skal konsignatarens *kreditorer* under særlige betingelser (at konsignataren afregner i takt med videresalg af konsignationsvarerne, at konsignanten fører kontrol med afregningen og med konsignationsvarernes tilstedeværelse på konsignatarens lager mv.) respektere konsignantens ejendomsret til usolgte varer på konsignatarens lager. Når disse særlige betingelser er opfyldt, er konsignanten *separatist* i konsignatarens eventuelle konkursbo. I forhold til konsignatarens *aftaleerhververe*, dvs. købere af varerne, spiller sådanne krav imidlertid ikke nogen større rolle, idet det netop er meningen med arrangementet, at konsignataren 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 *retsforfølgning*, hvis køretøjet hverken er eller tidligere har været registreret i Køretøjsregisteret (tidligere: Centralregisteret for Motorkøretøjer). I praksis vil der primært være tale om nye køretøjer, da de fleste køretøjer skal registreres, inden køretøjet tages i brug på færdselslovens område. Tinglysningsfritagelsen 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. Bestemmelsen omhandler bl.a. den situation, hvor en bilimportør på konsignationsvilkår sælger et parti nyfabrikerede køretøjer til en bilforhandler med henblik på forhandlerens videresalg af køretøjerne. Af retstekniske grunde omfatter bestemmelsen såvel kreditkonsignationsforbehold som ejendomsforbehold i forbindelse med individuelle aftaler, der ikke giver tilladelse til videresalg. Ønskes et sådant ejendomsforbehold opretholdt også over for aftaleerhververe, må det tinglyses.[17]

Det har været overvejet, hvorvidt der tillige kunne være behov for at tinglyse visse *specielle rådighedsbegrænsninger*, 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 servicelovens § 114. Sådanne rådighedsbegrænsninger vil dog efter deres art formentlig sjældent være tingligt beskyttet over for tredjemand, og i de tilfælde, hvor dette kunne komme på tale, vil rådighedsbegrænsningen normalt være registreret i Køretøjsregiste-

17. Jf. *Willumsen*: Tinglysningsloven s. 412.

ret og dermed fremgå af køretøjets registreringsattest, smh. U 1995.913 V. En lån og erhvervelse af invalidebil var ydet uden pantesikkerhed, men med sædvanlig klausulering i gældsbrevet om, at bilen i 6 år ikke måtte belånes uden den långivende kommunes samtykke. Denne klausul om rådighedsbegrænsning var meddelt Centralregistret for Motorkøretøjer (nu: Køretøjsregisteret) og påført 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. Landsretten lagde bl.a. vægt på, at bilen kunne stilles som pant eller anden sikkerhed for gæld, som vedrørte bilen, og at lånet ikke havde en sådan sammenhæng med klausulen, at denne kunne sidestilles med en bestemmelse om pantesikkerhed.

§ 42 d, stk. 3, fremhæver udtrykkeligt, at også *underpant i ejerpantebrev*, der stifter panteret i motorkøretøjer, skal tinglyses for at undgå risikoen for at blive fortrængt af sekundære underpanterettigheder i ejerpantebrevet eller mod aftaler om eller retsforfølgning mod selve motorkøretøjet inden for ejerpantebrevets ramme (indbrudspant og indbrudsretsforfølgning).

Uden for ordningen falder rettigheder, der er sikret ved *håndpant* og *tilbageholdsret* i motorkøretøjer. Disse rettigheder er i forvejen kun beskyttet over for skyldnerens kreditorer og godtroende aftaleerhververe, såfremt skyldneren effektivt er berøvet rådigheden over det pantsatte – henholdsvis tilbageholdte – motorkøretøj.

Heller ikke *leje- og brugsrettigheder*, 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«, eller hvorefter betalingen i øvrigt fremtræder som vederlag for brugen af et motorkøretøj, har været meningen, at modtageren af køretøjet skal blive ejer af dette, følger det dog af KAL § 4, nr. 16, at forholdet betragtes som et køb med ejendomsforbehold (lejekøb).[18] I så fald skal ejendomsforbeholdet tinglyses, for at »udlejeren« kan opnå den nedenfor i afsnit 2.4.1 nævnte beskyttelse over for »lejerens« kreditorer og aftaleerhververe i god tro. Se fra retspraksis U 1963.657 Ø, hvor en lejeaftale om et fjernsyn blev tilsidesat, U 1973.173 H, hvor en lejeaftale vedrørende nogle entreprenørmaskiner blev accepteret som lejeaftale, og U 1986.1 H, hvor en lejeaftale om en maskine blev tilsidesat. Se tillige U 2004.317 H og U 2004.329 H om leje af videoapparat i 5 år

18. Om omkvalifikation af lejekøb 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 lejeaftalen 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 mindsteudbetaling i KAL § 34, stk. 1, nr. 4, typisk ikke vil være opfyldt. I erhvervsmæssige køb, hvor kravet om mindsteudbetaling ikke gælder, jf. KAL § 50, stk. 2, vil klassificeringen bevirke, at aftaleforholdet behandles som et gyldigt ejendomsforbeholdskøb. I forhold til bestemmelsen i TL § 42 d, stk. 1, vil konsekvensen dog være, at »udlejerens« utinglyste ret ikke vil være beskyttet i forhold til »lejerens« aftaleerhververe og kreditorer.[19]

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 kreditorforfølgning 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 begæres 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 underpant i de i § 42 c nævnte køretøjer har den retsvirkning, at rettighedshaveren ikke kan blive fortrængt af senere godtroende aftaleerhververe 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 tilsidesættes af en godtroende køber eller panthaver eller af en retsforfølgende 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. Jf. nedenfor i afsnit 2.4 og *Anders Ørgaard*: Sikkerhed i løsøre s. 133.

retsvirkninger der er knyttet til tinglysningens foretagelse respektive ikke-foretagelse.

U 2002.2376 Ø er illustrerende for den negative virkning af, at en ret over et motorkøretøj er forsømt tinglyst: Køberen, K, af en brugt bil havde forinden købet foretaget et 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 derved at have ekstingveret S' utinglyste ejendomsforbehold.

På tilsvarende vis vil retsforfølgning i sådanne køretøjer, f.eks. et udlæg, blive beskyttet ved tinglysning, jf. § 42 d, stk. 1, 2. pkt. Tinglysning af retsforfølgning er dog unødvendig, såfremt skyldneren er berøvet rådigheden over køretøjet. En udlægshaver, et konkursbo, en arresthaver etc., der har bragt køretøjet ud af skyldnerens besiddelse, er derfor beskyttet, selvom retsforfølgningen 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 retsforfølgning mod *motorkøretøjet* (dvs. indbrudspant og indbrudsretsforfølgning). En sekundær panthaver i ejerpantebrevet skal for at opnå beskyttelse over for senere tilkommende rettigheder over ejerpantebrevet og motorkøretøjet 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 særregel indført 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 pantebreve, herunder ejerpantebreve, giver over *bilbogsaktivet* 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-

gelse eller anden overførsel af en panthavers ret beskyttes erhvervetens ret over rettigheden mod overdrageren (panthavers) godtroende aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer ved tinglysning i bilbogen, jf. TL § 42 d, stk. 7. Dermed vedrører TL § 42 d, stk. 7, beskyttelsen over for panthavers successorer, mens TL § 42 d, stk. 1 og 3, vedrører beskyttelsen over for andre successorer efter ejeren af bilboguktivet (pantsætter).[20] 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 *Betænkning nr. 1190/90* om skjult gæld i biler (i det følgende: *Betænkning nr. 1190/90*).

Om bestemmelsen i TL § 47, stk. 1, fremgår det bl.a. af bemærkningerne i *Betænkning nr. 1190/90* s. 20, at tredjemænd, der erhverver rettigheder over en løsøregenstand, kan tænkes 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 *Betænkning nr. 1190/90* s. 70 f.: »Efter de gældende regler i tinglysningslovens § 47, stk. 1, om pantebreve i løsøre er der derimod knyttet en modificeret prioritetsvirkning til tinglysningen af pantebrevet i personbogen. Denne tinglysning 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 aftaleerhververe i god tro«.

Denne udtalelse blev fulgt op i de bemærkninger, der ledsagede lovforslaget til bilbogssystemet, jf. Folketingstidende 1991/92 A sp. 2821, hvor følgende bemærkninger fra *Betænkning 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 aftaleerhververe«.

---

20. Derfor må utrykt Østre landsretsdom af 13. februar 2015 i sag B-1226-14 – som stadfæster Sø- og Handelsrettens afgørelse i sag SH2014.P-0023-13 – anses for at være forkert, når det om et løsøreejerpantebrev antages, at manglende tinglysning af overdragelsen fra en panthaver til en anden panthaver medfører, at den i løsøreejerpantebrevet indeholdte ret over aktiverne ikke er beskyttet over for *pantsætters* retsforfølgende kreditorer. Noget andet er, at rettigheder over papirbaserede ejerpantebreve – og dermed ejerpantebrevet 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. 57 var – og er der fortsat – ikke i gældende ret dækning for udtalelserne 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 fortabes over for en godtroende erhverver, hvis panthaveren f.eks. *efterfølgende* 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. Tilmed kan denne modifikation kun tænkes at være operationel i forhold til godtroende aftaleerhververe, jf. nærmere nedenfor om U 2000.1117 H, men ikke i forhold til kreditorer.[21]

U 2000.1117 H angik et tilfælde, hvor en bank, B, finansierede en autoforhandlers, F, salg af brugte biler og som sikkerhed herfor havde panteret i bilerne ved skadesløsbreve, som successivt blev udskiftet. B havde over for F betinget sig, at en bil, der blev solgt, først udgik af pantet, når salgssummen var indbetalt til B. Et skadesløsbrev 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 gældende 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 gjort 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 fastslog 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 gældende. Der fandtes heller ikke grundlag for at fastslå, at B havde udvist passivitet ved forfølgningen af sin panteret over for K. B's begæring om foretagelse af udlæg 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.).[22] Men opfylder ejendomsforbeholdet de almindelige betingelser, bliver det afgørende, om sikringsakten er opfyldt. Er 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 henvendelser 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.[23] 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 i bilbogen er nu digitaliseret, hvorfor dokumenter der anmeldes til tinglysning indføres 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 prøvelse, og derfor først bliver endeligt indført i bilbogen, når prøvelsen 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 *forhandlergrundsætning*, 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 ejen-

22. Om betingelserne for gyldigt ejendomsforbehold se f.eks. *Finansjura* s. 331 ff. og *Hans Helge Beck Thomsen:* Kreditaftaler og Ejendomsforbehold (2012) s. 207 ff.
23. Det bemærkes, at de dagældende 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 *køber* genstanden af »forhandleren«.[24] Forhandlergrundsætningen er et værn for den godtroende aftaleerhverver, hvorimod grundsætningen ikke kan påberåbes af »forhandlerens« kreditorer, jf. U 2000.1618 V.

Ifølge *Berning*: Finansieringsret (1977) s. 386 vil forhandlergrundsætningen tillige helt 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. Tværtimod er det i landsretspraksis allerede forud for indførelsen af bilbogen lagt til grund, at forhandlergrundsætningen ikke kunne anvendes tilsvarende på underpant i løsøre, se Østre Landsrets dom af 14. juni 1984 (13. afd. a.s. 43/1983) og Vestre Landsrets kendelse af 20. marts 1990 (1. afd. V.L. B 2981/1989). Begge afgørelser er omtalt af *Willumsen* i U 1996 B s. 297. Med afgørelsen U 2000.1117 H synes det nu definitivt afgjort, at forhandlergrundsætningen ikke kan anvendes på tilfælde af forhandlerens underpantsætning af motorkøretøjer, og formentlig at grundsætningen tillige er uanvendelig over for tinglyst underpantsætning af andet løsøre end motorkøretøjer.

I forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget om indførelse af bilbogssystemet fremgik der af de justitsministerielle bemærkninger, der ledsagede forslaget (Folketingstidende 1991/92, A, sp. 2821), bl.a. følgende:

»Den foreslåede ordning, hvorefter bilbogen føres centralt for hele landet, indebærer efter Justitsministeriets opfattelse, at aftaleerhververe med hensyn til brugte biler normalt vil handle uagtsomt (og dermed være i ond tro), såfremt de ikke undersøger tinglysningsbogen inden aftalens indgåelse, også selvom aftalen indgås med en forhandler. Forslaget indebærer en begrænsning af den sædvanlige forhandlergrundsætning, der er en i retspraksis udviklet regel, hvorefter den, der overgiver en *løsøregenstand* til en person, om hvem den pågældende vidste eller burde vide var forhandler af sådanne genstande, mister sin ret over for en tredjemand, der i god tro køber genstanden af forhandleren. Er der tale om en fabriksny bil hos en forhandler, vil det som regel ikke være uagtsomt, såfremt køberen undlader at undersøge bilbogen. Hvis ekstinktionsbetingelserne i øvrigt er opfyldt, vil købere således i disse tilfælde kunne fortrænge 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 tinglysningens 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 tingretten, 2. udg. (2009) s. 323 ff.

tellet nu tillige i § 42 j om rettigheder i andele i andelsboligforeninger). Det fremgår klart af disse bestemmelser, at tinglysningens funktion er at skabe beskyttelse *tillige* over for godtroende aftaleerhververe, jf. også *Williamsen* i U 1996 B s. 297, der herover fremhæver, at der ikke findes reglet, der sondrer mellem sikring over for aftaleerhververe i god tro og sikring over for aftaleerhververe i »kvalificeret god tro«. I forhold til en køber, der har erhvervet en fabriksny bil fra sælgerens konsignationslager, har det normalt ingen mening at tale om god tro, idet konsignationsforbeholdet efter sit indhold ganske enkelt ophører ved konsignatarens salg af bilen.

Se i overensstemmelse hermed *Blok* i Festskrift til Bernhard Gomard (2001) s. 55, hvorefter udtalelsen om »kvalificeret god tro« er en hidtil ukendt konstruktion, som uden videre må afvises. Efter *Bloks* opfattelse er der formentlig hermed sigtet til tilfælde, hvor det i retspraksis og litteratur er antaget, at en tinglyst panteret kan fortabes over for en godtroende erhverver, hvis en panthæver efterfølgende har udvist ufortsigtighed og/eller passivitet ved at have undladt at sørge for *fornyet* tinglysning trods kendskab til en stedfunden overdragelse af den pantsatte genstand, se ovenfor om U 2000.1117 H.

Se også *Peter Møller* i Fuldmægtigen 1998 s. 23 ff., der tiltræder *Williamsens* kritik af, at der til tinglysningen i bilbogen (og personbogen) kun skulle være knyttet en »modificeret prioritetsvirkning«, og at godtroende aftaleerhververe 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 tillige af præmisserne i U 2000.1117 H), at der »under ganske særlige omstændigheder« (passivitet mv.) 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 motorkøretøjer skal tinglyses, for at forbeholdet kan gøres gældende i forhold til godtroende aftaleerhververe, 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 forhandlergrundsætningen.

Det må erkendes, at de forarbejder, der ligger til grund for bilbogssystemet netop i denne henseende, ikke udmærker 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 moderstandskraft over for såvel kreditorer som aftaleerhververe, og at der derfor ikke med bilbogssystemet er sket nogen afsvækkelse af den normale virkning af, at en rettighed søges beskyttet ved tinglysning. 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 2000.1117 H fastslåede retsstilling også vil gælde andet løsøre end motorkøretøjer.[25]

Det bemærkes yderligere, at forhandlergrundsætningen ved almindeligt løsøre har baggrund i en hensynsafvejning: På den ene side står hensynet til ejendomsforbeholdssælger, der som udgangspunkt har en gyldig og tingligt beskyttet ret, men som har udvist uforsigtighed ved at sælge genstanden til en person, som forhandler den pågældende type af genstande. Dermed har sælger medvirket til at skabe en situation, hvor ejendomsforbeholdskøber over for omverdenen i særlig grad fremstår 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 ejendomsforbeholdssælger og forhandleren. Denne hensynsafvejning forrykkes ved tinglyst ejendomsforbehold (og underpant), hvor forhandlerens køber kan indhente oplysninger om hæftelserne i registeret.[26] Hensynet til ejendomsforbeholdssælger, som netop har iagttaget den fornødne sikringsakt, træder dermed i forgrunden.

2.4.2 *Tinglysningens ekstinktive virkning*

Betingelserne for tredjemands ekstinktion af en utinglyst rettighed i løsøre (også kaldet den »offensive« virkning af tredjemands tinglysning) har hidtil ikke været reguleret af tinglysningsloven. En bestemmelse herom, der var foreslået i *Betænkning nr. 1190/1990* om skjult gæld i biler, jf. betænkningens s. 71 f., blev ikke optaget i loven i forbindelse med den endelige gennemførelse af bilbogsordningen.

Det er en almindelig grundsætning, 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 udsat for at blive fortrængt. Tilsvarende er fastslået 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 grundsætningen, at en op-

---

25. *Jf. Blok* i Festskrift til Gomard s. 52 f., men anderledes tilsyneladende *Carstensen* og *Rørdam*: Pant s. 327, der udtrykker betænkelighed ved at frakende forhandlergrundsætningen betydning ved omsætningen af andre aktiver end motorkøretøjer.
26. *Jf. Wilhelmsen* i U 1996 B s. 295.

rindelig, men utinglyst rettighed, kan blive ekstingveret i kollision med en tinglyst aftale eller tinglyst retsforfølgning mod motorkøretøjet. For aftaleerhververen gælder, at denne skal være i god tro på tidspunktet for anmeldelse af aftalen til tinglysning, jf. TL § 5, 2. pkt. En retsforfølgende kreditor ekstingverer enten fra anmeldelsen af retsforfølgningen til tinglysning eller fra tidspunktet for en eventuel rådighedsberøvelse.[27]

Efter overgangen til det digitale tinglysningssystem findes et udslag af den nævnte grundsætning nu udtrykkeligt i § 42 d, stk. 4. Efter denne bestemmelse skal underpant og retsforfølgning efter § 42 d, stk. 1, og underpant i et ejerpantebrev efter § 42 d, stk. 3, som skal fortrænge en utinglyst ret i et *ejerpantebrev* i et motorkøretøj, eller inden for ejerpantebrevets ramme (indbrudspant eller indbrudsretsforfølgning), selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

2.5 Grundlag og fremgangsmåde ved tinglysning af rettigheder i bilbogen

2.5.1 *Grundlaget for tinglysning*

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 tinglysning, jf. § 42 e, stk. 2, 1. pkt.[28]

Dokumentet skal efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over et bestemt køretøj eller i et ejerpantebrev med pant i et bestemt køretøj, jf. § 42 e, stk. 2, 2. pkt.[29] Efter § 42 e, stk. 2, 3. pkt., overføres følgende bestemmelser fra reglerne om fast ejendom til også at gælde for tinglysning 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.[30]

---

27. Se *Willumsen*: Tinglysningsloven 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 motorkøretøjer skal angive de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb, jf. § 42 f, stk. 2, 1. pkt. Angiver dokumentet ikke de foranstående hæftelser, bliver det ikke afvist, men tinglyses med retsanmærkning, jf. § 42 f, stk. 2, 2. pkt., jf. § 15, stk. 4. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at rettighedshaveren har et fyldestgørende indtryk af hæftelsesforholdene i motorkøretøjet, idet dokumentet enten indeholder oplysningerne om alle foranstående hæftelser, eller tinglyses med retsanmærkning om – dvs. at Tinglysningsretten får påtegnet – hver enkelt foranstående 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, til bestemmelsen 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 foranstående hæftelser i *motorkøretøjet* og disses beløb, smh. § 15, stk. 6, 1. pkt., *samt* de foranstående rettigheder i ejerpantebrevet og inden for ejerpantebrevets ramme, smh. § 15, stk. 6, 2. pkt. Ved anmeldelse af underpant i ejerpantebrevet skal alene de foranstående hæftelser i *ejerpantebrevet* og inden for ejerpantebrevets ramme angives, smh. § 15, stk. 6, 3. pkt.[31]

Ved tinglysning af *retsforfølgning* 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 bestemmelsen i § 13 og bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1.4.5.1. 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 et motorkøretøj.

Meddelelse om retsforfølgning af anden art end de nævnte rettighedstyper, herunder dom eller anden retshandling, skal efter almindelige regler tinglyses på *rettighedshaverens* 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 e, 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 anføres, at dokumentet skal indeholde oplysninger om mærke (dvs. fabrikat, model og modelvariant) samt eventuelt registreringsnummer. Hvis det er nødvendigt, kan der anføres en yderligere beskrivelse af køretøjet.[32]

2.5.3 *Tinglysningsmåden*

Ved modtagelsen (ved det centrale register) indføres dokumentet i bilbogen, jf. § 42 f, stk. 1, 1. pkt.

Det hidtidige fra tinglysning i personbogen (og tingbogen) kendte *retsanmærkningssystem* videreføres, jf. § 42 f, stk. 2, 2. pkt., der bl.a. henviser til § 15, stk. 4.[33] 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 Køretøjsregisteret (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.

Se 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 udlægshaver. Af tinglysningspåtegningen 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 tinglysning, tinglysning med frist mv. henvises til bemærkningerne foran i kapitel 3, afsnit 1.4.6.

Såfremt dokumentets indhold i øvrigt væsentligt afviger fra oplysningerne i Køretøjsregisteret, *kan* der gives anmærkning herom, jf. § 42 f, stk. 2, 4. pkt.

Foreligger der ingen hindring for tinglysningen, eller kan dokumentet tinglyses med retsanmærkning, forsynes det med oplysning om, at det er tinglyst, om modtagelsestidspunkt og om løbenummer, jf. § 42 f, stk. 3, 1. pkt.

2.5.4 Hvornår 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 derfor 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 realtidstinglysning, der er tilstræbt gennemført med overgangen til digital tinglysning, har mistet en del af sin præjudikatværdi: En forhandler af biler indrømmede ved skadesløsbrev af 4. maj 1998 en bank panteret i et større antal biler. Pantebrevet blev anmeldt til tinglysning den følgende dag, den 5. maj 1998, og blev registreret som tinglyst samme dag. Imidlertid 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 begrundelsen herfor lagde flertallet vægt på, at der med oprettelsen af bilbogen måtte antages at være tilstræbt sammenhæng mellem rettighedshaveres mulighed for beskyttelse ved anmeldelse til tinglysning 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 tælle med større vægt. I den konkrete sag ville K

ved forespørgsel til systemet i løbet af den 5. maj 1998, f.ekt. via on-line-forbindelse, ikke blive bibragt nogen viden om panteretten. Panteretten ville først fremgå af bilbogen efter kontortids ophør den 5. maj 1998, dvs. tidligst den 6. maj 1998, idet det dagældende bilbogssystem byggede på, at der hver nat skete ajourføring med ændringer fra registreringssystemet, hvorfor beskyttelsen mod godtroende omsætningserhververe først kunne indtræde fra dette senere tidspunkt. K havde ikke forud for aftalens indgåelse foretaget noget eftersyn af bilbogen, hvilket på den nævnte baggrund heller ikke ville have bragt noget nyt frem.

Et mindretal i landsretten 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 tinglysning, dvs. fra *kontortids begyndelse*.[34]

2.6 Overdragelse eller anden overførsel af tinglyste rettigheder. TL § 42 d, stk. 7

Dematerialiseringen af dokumenter i tinglysningen medfører, at enhver overdragelse eller anden overførsel 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 – retsforfølgning, skal tinglyses i bilbogen for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om den pågældende rettighed, og mod retsforfølgning, 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 skadesløsbrev 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 eje eller pant, finder bestemmelserne i §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse, jf. § 42 g, stk. 3, 1. pkt. På tinglyste digitale *simple* gældsbreve 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 indtrådte beskyttelse af

34. Se om dommen *Blok* i Festskrift til Bernhard Gomard (2001) s. 71 f., *Peter Mortensen:* Indledning til tingsretten, 2. udg. (2009) s. 400 ff., *Peter Mortensen* i Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard (2003) s. 797 ff. samt *Carstensen og Rørdam:* Panteret s. 326.

ejendomsforbeholdet ligeledes omfatter den personlige fordring, som dette forbehold skal sikre.[35]

Ved overdragelse af underpant i ejerpantebreve svarer § 42 d, stk. 2, ved sin henvisning til stk. 3 indholdsmæssigt til reglen i TL § 1 a, stk. 4, om ejerpantebreve i fast ejendom, hvorfor der henvises til behandlingen i kapitel 8, afsnit 2.1.

2.7 Udslettelse af tinglyste rettigheder

Ved udslettelse af pantebreve eller rettigheder i et ejerpantebrev gælder bestemmelsen i § 11, stk. 2, jf. § 42 e, stk. 3, 1. pkt., hvorefter der til udslettelse (aflysning) af pantebreve kræves samtykke fra den ifølge tinglysningsbogen berettigede eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslutning. 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 et sådant samtykke er givet.

Såfremt der til fordel for en panthaver er tinglyst en panteret i en købers betingede ret i henhold til en kontrakt om et motorkøretøj, hvor sælgeren har taget et gyldigt ejendomsforbehold, vil panteretten falde bort, såfremt det under en tilbagetagelse af køretøjet i henhold til kreditaftaleloven (KAL) viser sig, at sælgerens resttilgodehavende overstiger værdien af køretøjet, jf. principperne i KAL § 41 om forbrugerkøb og i § 51 om erhvervsmæssige køb. Hvis imidlertid køberen i medfør af KAL § 43 mod betaling af det under tilbagetagelsesforretningen opgjorte beløb får køretøjet tilbage, opstår spørgsmålet, om panteretten skal anmeldes på ny, eller om retten nu hviler som en (ubetinget) hæftelse på motorkøretøjet. 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 retsforfølgningsskridt 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 f. Se endvidere *Hans Helge Beck Thomsen*: Kreditaftaler og Ejendomsforbehold (2012) s. 180 ff.

aflysningen. Skyldneren 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 aflysning er sket.

Det gælder heller ikke nogen udtrykkelig regel om, at en køber på en *tvangsauktion* kan kræve udslettelse fra bilbogen af rettigheder, der ikke har opnået dækning på en tvangsauktion over et motorkøretøj. Bestemmelsen i RPL § 581 angår alene tvangsauktion over fast ejendom. § 581 må formentlig i forening med RPL § 552 kunne anvendes analogt på udslettelse af udækkede hæftelser vedrørende motorkøretøjer.[36]

2.8 Udslettelse 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. Udslettelse 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 tiltræde tinglysningen ved en »ratihabition« af pantsætningen.[37] Overskridelse af 10-års fristen indebærer, at *retsværnet* i forhold til tredjemand er bortfaldet. Derimod er § 42 g, stk. 2, ikke en regel om *forældelse*, 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 udløser misligholdelsesbeføjelser, 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 retsforfølgning 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.[38]

ABFL finder anvendelse på ejendomme til helårsbeboelse med flere end 2 beboelseslejligheder, jf. § 1, stk. 1, og ifølge § 1, stk. 3, gælder lovens regler om beboelseslejligheder tillige, når en lejlighed delvist er udlejet til andet end beboelse.

En (privat) andelsboligforening er en forening, der har til formål at drive en ejendom på andelsbasis, således at foreningens medlemmer som andelshavere ved indskud opnår en andel i foreningens formue, og den enkelte andelshaver i forbindelse hermed har særskilt brugsret – 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 andelsboligforeningen, består af fire elementer, jf. s. 24 i *Betænkning nr. 1421/2002* om pant og udlæg i andelslejligheder (herefter kaldet Betænkning nr. 1421/2002): Den enkelte andelshaver har 1) en brugsret til bestemte lokaler i ejendommen, 2) en ret til en andel i foreningens fællesformue, 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 retsforfølgning mod en andel retter sig mod andelshaverens 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. *Betænkning nr. 1421/2002* s. 21. En almen andelsboligforening er en boligorganisation.

38. Den tidligere retsstilling, herunder udviklingen i muligheden for at forhindre retsforfølgning 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.

det udøver almen boligvirksomhed og er organiseret som en forening. Almene andelsboligforeninger adskiller sig kun på det organisatoriske plan fra andet almennt byggeri og er reguleret af den almene boligforvaltning, jf. almenboligloven §§ 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 ejermomentet 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.[39] 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 låneindtidspunktet, 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.[40]

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 retsvirkningerne af en sådan tinglysning. Reglerne finder i medfør af TL § 42 o tilsvarende anvendelse på tinglysning af rettigheder over aktier og anparter i henholdsvis boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber omfattet af ABFL kapitel III.

Udlæg i en beboelsesandel i en andelsboligforening kan dog være udelukket i medfør af *trangsbeneficiet* 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 antages 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 andelslejlighed på 62 m², hvis nettoværdi udgjorde ca. 41.000 kr., anset for undtaget fra udlæg i medfør af RPL § 509, stk. 2) og U 2005.3067 Ø (andelsbolig på 72 m² med en nettoværdi på ca. 52.000 kr. undtaget fra udlæg). Se på den anden side U 2006.924 Ø (givet udlæg i andelsbolig på 48 m² med en andelsværdi på 283.000 kr., hvori der tidligere var foretaget udlæg for ca. 80.000 kr., og hvis andelsbevis var stillet til sikkerhed for en gæld på 140.800 kr., idet aktivet ved en tvangsfuldbyrdelse måtte antages at indbringe et beløb, der klart oversteg udgiften ved overtagelse af en passende almen bolig eller leje- eller andelsbolig. Landsretten fastslog, at pantehæftelser og udlæg ikke skulle fratrækkes ved opgørelsen af nettoprovenuet ved et salg af andelen).

I U 2007.2571 Ø blev en andelsbolig på 165 m² ikke undtaget fra udlæg i medfør af RPL § 509, stk. 2. Den omstændighed, at andelen aktuelt havde en negativ værdi, kunne derfor ikke afskære en retsforfølgende kreditor fra at søge sit krav sikret eller fyldestgjort ved udlæg i andelen.

3.2 Andelsboligbogen

Der er med *bilbogen* som forbillede indført en landsdækkende *andelsboligbog*, der føres af Tinglysningsretten, jf. TL § 42 k, stk. 1.[41]

I andelsboligbogen tinglyses *pant* og *retsforfølgning* 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 andele der er tale om. Ifølge motiverne omfatter andelsboligbogen andele, som giver brugsret til beboelseslejligheder, erhvervslokaler og enkeltværelser.[42] Uden for andelsbolig-

41. Reglerne om andelsboligbogen adskiller sig derfor fra reglerne om fast ejendom. Dette medfører, at spørgsmålet om opykningsret ved sekundær pantsætning af en andel i en andelsbolig skal løses efter de almindelige ulovbestemte regler, som gælder for løsøre og fordringer, og ikke efter TL § 40, jf. U 2013.758 H, hvor en foranstående udlægshaver kunne kræve sin fordring opgjort med tillæg af uforældede renter, idet TL § 40, stk. 4, ikke fandt anvendelse.
42. Jf. Betænkning nr. 1421/2002 s. 253.

gens omtåle – jf. ovenfor om ABFL § 1, stk. 1 og 3 – falder ejendomme, hvor der kun er 2 eller færre beboelseslejligheder, fritidsbeboelsesejendomme og rene erhvervsejendomme.[43]

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 bemærkes, at § 42 k, stk. 3, 2. pkt., overfører bestemmelsen i TL § 13 om fogedens pligt til at sørge for tinglysning af *udlæg* til også at omfatte de udlæg, der foretages i en andel i en andelsboligforening. Et udlæg 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, er 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,[44] 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 pantsæt-

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 indhente de relevante oplysninger om andelens adresse i BBR.

ning til 80 pct. af pantets værdi på lånetidspunktet. Indeholder vedtæterne en lånegrænse, skal foreningen erklære, at lånegrænsen ikke overskrides som følge af den pantsætning, hvortil der afgives erklæring. Se i øvrigt om indholdet af erklæringen bkg. nr. 1151 af 29. november 2010 om erklæringer mv. efter § 4 a i lov om andelsboligforeninger og andelsboligfællesskaber.[45]

Når en panteret eller en retsforfølgning begæres 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 begrundelse herfor, jf. stk. 7, 2. pkt.

På *ejendomsniveau* i BBR fås via nummeret på den ejendom, der omfatter de enkelte andele, oplysninger om ejerforholdet, dvs. om der er tale om en privat andelsboligforening, jf. nærmere *Betænkning nr. 1421/2002* s. 73 ff. Oplysningerne i BBR er offentligt tilgængelige og stammer fra Det Fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR), hvis hovedformål er at registrere oplysninger til brug for vurderingen af fast ejendom med henblik på beregning og opkrævning af ejendomsskatter og ejendomsværdiskat. Registeret indeholder oplysning om ejere og administratorer. For andelsboligers vedkommende er det således andelsboligforeningen og ikke de enkelte andele, der er registreret.

På *enhedsniveau* registreres de enkelte enheder (andelslejligheder) ved en vejkode, husnummer, etageangivelse og side-/dørnummer.

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.[46]

Hovedsigtet med bestemmelsen er at sikre ensartethed i forhold til reglerne om, hvad der medfølger ved et *salg* af andelen, idet en snævrere – eller anden – afgrænsning 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.[47] Disse betænkeligheder har dog ikke ført til, at bestemmelsen er gjort ufravigelig.[48]

---

45. Se endvidere *Niels Grubbe* i TBB 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. Betænkning nr. 1421/2002 s. 98 f.
48. Jf. *Betænkning nr. 1421/2002* s. 99, der går ud fra, at aftaler om fravigelse af reglen om panterettens udstrækning kun kan forventes at foreligge sjeldent i praksis.

Ved et *salg* af en andel i en andelsboligforening omfatter erhvervelsens ret ud over en nettoandel af foreningens formue *forbedringer* i lejligheden, jf. ABFL § 5, stk. 12, og *inventar, der er særligt tilpasset eller installeret 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 hinder 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« forstås ifølge *Betænkning 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 salgssituationen 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-gulvtæpper, 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 nøjere specifikation af disse aktiver.

I *Betænkning nr. 1421/2002* s. 100 er der gjort overvejelser over, hvorvidt der kunne være betænkeligheder ved at anerkende, at der skulle kunne forbeholdes *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 beskeden værdi, burde indføres regler, der hindrer en sådan særskilt behæftelse.

TL § 42 j, stk. 8, omfatter efter sin formulering ikke uden videre andet løsøre, 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 ville have karakter af bestanddele i TL § 38's forstand, derfor kunne være behæftet med særskilte rettigheder, f.eks. underpanterettigheder eller ejendomsforbehold, som panthaveren må respektere.

Husholdningsmaskiner eller andre bestanddele, hvis indlæggelse andelshaveren har bekostet, vil ikke være omfattet af panteretten i ejendommen, idet dette ville forudsætte, at indlæggelsen var bekostet af foreningen.[49] Hvis til gengæld foreningen har bekostet indlæggelsen, vil maskinerne mv. være omfattet af TL § 38 og dermed falde ind under den panteret, der tilkommer panthaverne i ejendommen.

3.2.4 *Tinglysningsmåden*

Om måden for tinglysning af rettigheder over andele i andelsboligforeninger 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 (SKADESLØS-BREV ANDEL)«.

3.2.5 *Tinglysningens retsvirkninger*

Om den »defensive« virkning af tinglysning (beskyttelsen over for aftaler, 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 *køber* 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 pantsætning 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 eje 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 foreligge 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 *Betænkning 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 kundskabsøje-

49. Se også *Niels Grubbe* i T:BB 2006 s. 123.

blikket være afgørende for erhververens opnåelse af tinglig beskyttelse, hvorimod fremkomsttidspunktet er i bedre harmoni med almindelige sikringsaktsøjnspunkter, herunder bestemmelsen i GBL § 31. En sammenstilling med GBL § 31-situationen er dog ikke uproblematisk, idet underretning i medfør af § 31 gives til en i princippet uvildig tredjemand, hvorimod modtageren af den i nærværende sammenhæng omhandlede erklæring er erhververen selv. Denne kan efter omstændighederne have en interesse i at tilbagedatere underretningen til et tidspunkt, hvor han var i god tro, jf. *Betænkning nr. 1421/2002 s. 91*. Betænkningen drager dog ikke den konsekvens i stedet at foreslå at lade fremkomst af anmeldelsen til *foreningen* være afgørende for erhververens opnåelse af beskyttelse, idet fravalget af en sådan foranstaltning som sikringsakt kan begrundes med, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan antages, at andelsboligforeninger i almindelighed registrerer modtagelsestidspunktet.[50]

Den panthaver, der vil sikre sig optimalt, bør derfor – forinden en lånesum bliver frigivet – indhente foreningens erklæring om, at der ikke er godkendt nogen overdragelse til eje af andelen.

Loven tager ikke stilling til, under hvilke betingelser en tinglyst panteret eller retsforfølgning 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 fortolkningstvivl, 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.[51] Der er dog tale om to forskellige forhold – ekstinktionsbetingelser og sikringsakt – som må holdes adskilt. For det første kan der ikke sluttes 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 grundsætning, 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 eje af en andel og (forudgående) pantsætning eller rets-

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 Tråff 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.

forfølgning. Det kan ikke antages, at indførelsen af andelsboligbogen skulle have ændret sikringsakten generelt. Bortset fra rettigheder, som er omfattet af andelsboligbogen, og det her drøftede spørgsmål om at smittende effekt af § 42 j, stk. 2, er kravet til sikringsakten derfor uæn-dret.[52] Det er uhensigtsmæssigt, hvis sikringsakten for en køber af en andel er forskellig, alt efter om den senere aftaleerhverver er en pantha-ver eller f.eks. en anden køber (dobbeltsalg). For det tredje er det proble-matisk, hvis gennemførelsen af erhververens sikringsakt er uden for hans kontrol, men bliver afhængig af foreningens ekspeditionstid for godkendelsen. Derved risikerer erhververen uforskyldt at blive »overha-let indenom« af senere pantsætning og retsforfølgning, hvis det antages – hvilket er diskutabelt – at sikringsakten for disse rettigheder (tinglys-ning 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 æn-dret 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 at tinglyse underpant i *ejerpantebreve*, der giver pant i andele i andelsbo-ligforeninger 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 tinglysning 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 betinge-serne 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 an-dele i andelsboligforeninger, eller inden for ejerpantebrevets ramme (of-fensiv tinglysning), svarer til bilbogsordningens § 42 d, stk. 4, der er om-talt i afsnit 2.4.2.

§ 42 j, stk. 5, angår meddelelse til foranstående panthaver om indbrud i 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:* Andelslejligheder (1973) s. 116 antager, at købers sikringsakt over for senere aftaleerhververe er anmeldelse af overdragelsen til foreningen. I samme retning *Betænkning nr. 1421/2002* s. 90.

3.2.6 Hvornår 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 overførelse 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 andelene, 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, og § 6, stk. 5, hvorefter en erhverver af en andel skal godkendes af bestyrelsen for andelsboligforeningen, har haft afsmittende virkning på reglerne om tvangssalg af andelen.[53]

Såfremt der er foretaget udlæg i en andel i en andelsboligforening, hvortil der er knyttet retten til en bolig, kan denne ikke sælges, for fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren har forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen i overensstemmelse med ABFL § 6 b, jf. 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 iagttagelse 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. Vejledningsmødet 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 derfor 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 andelslejligheder, 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 berørt af et salg af ejendommen.

4. Tinglysning i personbogen

4.1 Pantsætning 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.

Tinglysning 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 edb-anlæg, maskiner mv.[54]

I modsætning til bilbogen omfatter personbogen – som hidtil – kun *panteret* i løsøre, der er stiftet ved aftale, dvs. underpanterettigheder; derimod kan der ikke ske tinglysning af andre rettigheder, f.eks. ejendomsforbehold eller rettigheder stiftet ved retsforfølgning.

Herudover indeholder personbogen oplysninger om ægtepagter (TL § 49, jf. § 53, stk. 2), umyndiggørelse og lavværgemål (TL § 48, stk. 1), bosondring (ægteskabsretsvirkningslovens § 43) samt fratagelse af en ægtefælles ret til på begge ægtefællers ansvar at indgå visse sædvanlige retshandler til opfyldelse af den daglige husholdnings behov (ægteskabsretsvirkningslovens § 12).

Tinglysning 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 bestemmelsen 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 løsørepantsætning. Se f.eks. U 1991.784 Ø: Et tyveri-alarmanlæg på en fast ejendom, der anvendtes til beboelse, fandtes ikke at være et sædvanligt tilbehør til bygninger, der er beregnet til beboelse, og var derfor ikke omfattet af TL § 38.

4.1.1 Pantebrevene

Pantebreve, herunder ejerpantebreve og skadesløsbreve, oprettet i medfør 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.[55]

TL § 47, stk. 8, overfører de regler om betalingspligten (betalingstid, påkrav, betalingsmåde mv.), der for fast ejendom følger af § 42 a, til også at gælde (ordinære) pantebreve i løsøre. Derimod er bestemmelsen i § 42 b ikke overført til pantebreve i almindeligt løsøre.

Omfanget 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, skønt det angiver én eller flere løsøregenstande, grundlæggende »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.[56] 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 optrykt som bilag bagest i nærværende fremstilling.
56. Såvel 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.[57]

Efter § 47, stk. 5, finder bestemmelsen i TL § 15, stk. 6, om pligten til i et ejerpantebrev i fast ejendom at oplyse om foranstående rettigheder mv. også anvendelse på ejerpantebreve i almindeligt løsøre.

4.1.2.1 Tinglysning som sikringsakt

Personbogsdokumenter anses for tinglyst, når de er indført i personbogen, og der er afsendt meddelelse om, at dokumentet er tinglyst, jf. TL § 46.

Når tinglysning 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 tinglysning 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 tinglysning af underpant 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.[58]

Den i afsnit 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 retningsgivende i forholdet mellem en køber af almindeligt løsøre og en panthaver i løsøret. En konflikt af denne karakter, der har baggrund i, at ejendomsretten til et motorkøretøj eller til almindeligt løsøre ikke *kan* tinglyses i bilbogen eller personbogen, vil dog som nævnt på grund af den realtidstinglysning, der er tilstræbt opnået ved overgangen til digital tinglysning, 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 indfriede ejendomsforbeholdet men oversø, at der tillige var tinglyst en panteret i bilen. Forhandleren måtte herefter indfri panteretten i forhold til den pågældende panthaver, uagtet panteretten for sit vedkommende måtte respektere det ejendomsforbehold, som forhandleren indfriede.

at resultatet i afgørelsen U 2000.1117 H om bilbogen og TL § 42 d, stk. 1, kan overføres til TL § 47, stk. 1, om underpanterettigheder, der ikke lyses 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 fortrænge en utinglyst underpanteret i et ejerpantebrev eller inden for ejerpantebrevets ramme, skal selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen være i god tro, jf. TL § 47, stk. 3. Bestemmelsen 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. Er 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.[59]

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.[60]

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* dispositioner over den pantsatte genstand. En panthaver i en almindelig løsøregenstand, der opfylder god tros- og tinglysningskravet i § 47, stk. 3, har alene mulighed for at tilsidesætte tidligere 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 udlægshaveren inden årsfristens udløb har forlangt tvangsauktion afholdt. Ejerens appel eller tredjemands ret kan være til hinder for at fratage 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 Køretøjsregisteret (tidligere: Centralregisteret for Motorkøretøjer) registrerede ejer af køretøjet er en anden end den på dokumentet angivne. Ved tinglysning af pantebreve i andelsboligbogen skal der foreligge erklæring 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, kræver, at ejendomsforbehold i disse køretøjer skal tinglyses i bilbogen for at kunne gøres gældende over for bl.a. en aftaleerhverver i god tro.

Ifølge U 1994.921 V følger det af KL § 90, jf. § 85, stk. 1, at en afsigelse af konkurs dekret over pantsætteren suspenderer 1-års fristen for alle udlæg, der på dette tidspunkt ikke er bortfaldet, hvorimod en auktionsbegæring alene afbryder forældelsesfristen for auktionsrekvirentens udlæg og ikke har suspensiv virkning for andre udlæg.

Se i øvrigt U 1992.9 V: En skrivelse til fogedretten, hvori en udlægshaver i bemærkninger præciserede, at der under en begæret fogedforretning ønskedes oplysning fra ejeren om ejerforholdet til de udlagte genstande »med henblik på en afhentning af disse, med henblik på tvangsauktion«, kunne ikke betragtes som eller ligestilles med en begæring om afholdelse af tvangsauktion. Tilsvarende U 2005.3036 Ø.

U 1995.324 V: En håndpanteret i en pantebrevsbeholdning fandtes ikke at have været til hinder for, at en efterstående udlægshaver kunne have krævet tvangsauktion over pantebrevene. Da udlægshaveren herefter ikke ved tredjemands ret havde været forhindret i at kræve tvangsauktion afholdt inden et år efter udlæggets foretagelse, var udlægget forældet i henhold til § 526, stk. 4. Se også U 1998.154 Ø: Et udlæg i nogle containere var bortfaldet efter et år, idet udlægshaveren kunne have forlangt tvangsauktion med respekt af en banks tidligere stiftede håndpanteret i containerne.

Der vil ikke være nogen praktisk mulighed for at drage Tinglysningsretten, 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 *panterettigheder* af den samme pantsætter. Er dette tilfældet, skal løsørepantebrevet lyses med *retsanmærkning*, 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

henviser til oprydningsreglen i § 42 g, stk. 2, om rettigheder indført i bilbogen.

Bestemmelsen i § 11, stk. 2, om udslettelse (aflysning) af pantebreve i fast ejendom finder anvendelse på pantebreve i almindeligt løsøre, jf. § 43 b, stk. 2.

4.2 Pantsætning af tingsindbegreb. »Flydende pant«

Indtil gennemførelsen af de nedenfor omtalte regler om virksomhedspant og fordringspant var bestemmelserne i TL § 37 og § 47 b, stk. 2 – suppleret af reglerne om høstpant i høstpantebrevsloven[61] samt reglerne om »apotekerpant« i apotekerloven[62] – 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 løsøregenstande 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.[63]

Disse regler begrænser mulighederne for at stifte »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 høstpantebrevslovens § 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. Se lovens § 71, stk. 4, hvorefter der til sikkerhed for statens garantier for lån til apotekere skal gives staten panteret i bl.a. apotekets inventar og varelager. Apotekerloven er omtalt foran i kapitel 4.
63. *H. Williamsen:* Tinglysningsloven s. 441 og 442.

af 24. juni 2005, som trådte i kraft den 1. januar 2006. Loven suppleres af § 47 a og § 47 b, stk. 1, med reglerne i § 43, stk. 2, og §§ 47 c-47 f, der er tilpasset det af virksomhederne påberåbte behov for at give sikkerhed i ikke-konkretiserede og flydende aktiver. Reglerne bygger på betænkning 1459/2005 om virksomhedspant (*Betænkning nr. 1459/2005*).

Med reglerne er der indført en ordning med *virksomhedspant* i en række nærmere angivne typer af aktiver samt en mindre omfattende 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 omverdenen være *tinglysning* 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 virksomhedspantet – 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 særreglerne om landejendomme og apotekerlovens regel om varelager – ikke har kunnet omfatte den pantsættende virksomheds beholdninger af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, ligesom 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 derfor 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.[64]

Det skal dog særligt understreges, at mens TL § 37 er en regel, der medfører, at det under bestemmelsen hørende tilbehør anses omfattet af et pantebrev, der er lyst på *den faste ejendom*, er en pantsætning i medfør af § 47 b, stk. 2, en underpantsætning af *løsøre*, hvorfor det er reglerne i TL kapitel 7 (om tinglysning 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.[65] 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 derfor ikke anvendelse.

U 1984.829 V: P, der ejede en landbrugsejendom, forpagtede landbrugsjorden til en ejendom, det 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 afgrøderne på den forpagtede jord var derfor 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 værende 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. Løsørepantebrevet til P blev derfor 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 derfor føres på brugspanteregnskabet for S' ejendom.

---

64. TL § 37 er behandlet i kapitel 9.
65. Tilsvarende *Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre s. 84. Se dog *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 193.

Lokaliseringskravet fandtes derimod opfyldt i U 2002.1892 V, selvom det pantsatte værktøj mv., der blev benyttet af den pantsættende virksomheds medarbejdere, blev opbevaret i leasede biler, som medarbejderne benyttede som led i deres arbejde på bygpladser uden for den lejede ejendom i det område, virksomheden betjente. Vandskjet, der fast var anbragt i bilerne, blev dog også i forskelligt omfang anvendt, når medarbejderne udførte arbejde på værkstedet 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*,[66] og en anvendelse af bestemmelsen blokeres ikke af, at der er en nær forbindelse mellem ejeren af ejendommen og den lejer, der driver erhvervsvirksomhed fra ejendommen.[67]

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 tingsindbegreb efter undtagelsesbestemmelsen i § 47 b, stk. 2, må afgrænses på samme måde som en ejers adgang til uden særskilt aftale at pantsætte driftsinventar og driftsmateriel i forbindelse med pantsætningen 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 erindres 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 særskilt 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 underpantsætning 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 løsøre s. 84.
67. Jf. U 1987.584 V: Et interessentskab, hvori A var én blandt flere interessenter, drev virksomhed med opdræt af mink i nogle haller, som interessentskabet havde lejet af A. Landsretten tilrådte, at interessentskabet særskilt kunne pantsætte driftsinventar mv. i hallerne i medfør af § 47 b, stk. 2, uanset at A var ejer af den ejendom, hvorpå hallerne var opført.

Begrundelsen for accessorisk (eller selvstændigt) at pantsætte goodwill, til trods for at særskilt tvangsauktion ikke er mulig, er derfor den, at pantsætteren – når sådan pantsætning er sket – vil være afskåret fra at *sælge* forretningen i fri handel eller foretage yderligere belåning af denne uden respekt af panteretten i goodwill. Det er ikke en forudsætning for en pantsætning, at pantsætteren (lejeren af ejendommen) har ret til at *afstå* sit lejemål til tredjemand, jf. U 1993.392 H og U 1993.857 H.[68] 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 afstås til den konkrete køber af virksomheden, eller køber vil drive virksomheden videre fra andre lokaler.

Bl.a. ved at medtage goodwill under »driftsinventar og driftsmaterialer« i § 47 b, stk. 2, har retspraksis som nævnt sat sig ud over bestemmelsen i TL § 47, stk. 10, der indeholder et *forbud* mod pantsætning af »fordringer« 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 løsøreejerpantebrev, 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 løsørepanthaveren 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 princippet den samme som den, panthaveren vil opnå ved i medfør af TL § 47 at få panteret i *konkrete*, dvs. i pantebrevet nøje *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 bortfaldt ved lejemålets omdannelse til en andel i en andelsboligforening, ligesom panteretten heller ikke kunne fortrænges af den tidligere lejers konkursbo. En vis forskel i retsstillingen kan dog komme frem, som følge af at pantsæt-

68. 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 »overruled«.

teren i medfør af § 47 b, stk. 2, 2. pkt., har ret til at foretage en »regelmæssig udskillelse« af de genstande, der indgår under pantet.

Er en *udskillelse* af én eller flere af de pantsatte genstande *regelmæssig*, vil panteretten bortfalde 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 *udskiftning* af brugt materiel med nyt, har panthaveren ikke nogen sikkerhed for, at det indskiftede materiel svarer til værdien af det udskilte. Panthaveren må nemlig respektere, at der ikke er knyttet nogen »friværdi« til det indskiftede materiel, f.eks. fordi den, fra hvem det nye materiel hidrører, 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 tinglysningssystemet.

Er en udskillelse »*uregelmæssig*«, kan panthaveren – hvis han overhovedet er i stand til at opspore det udskilte – kræve dette tilbage fra erhververen, såfremt denne har været *i ond tro* om, at udskillelsen har været uretmæssig i forhold til panthaveren, jf. U 1972.1058 H, hvorefter en erhverver af en maskine, der udgjorde en del af et pantsat tingsindbegreb, burde have indset, at udskillelsen 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 udskillelse – 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 pantsætning efter § 47 b, stk. 2, kombineres med, at maskinen pantsættes til samme kreditor efter TL § 47 om underpantsætning af specificerede genstande.[69] Det er ikke tilstrækkeligt, at løsørepantebrevet efter § 47 b, stk. 2, blot angiver konkrete genstande; der kræves særskilt pantsætning efter § 47.[70]

---

69. Se Østre Landsrets kendelse af 20. december 1983 (2. afd., 412/1983), der godtog, at den særskilte pantsætning af maskinerne efter TL § 47 kunne have en selvstændig betydning, idet det herved blev sikret, at pantsætter ikke havde mulighed for at udskille maskinerne ifølge regelmæssig drift. Kendelsen er omtalt af *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 67.

70. Smh. U 1985.971 V. Det forhold, at der i et løsørepantebrev var opregnet en række bestemte genstande, 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 udskillelse 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. *Willemsen:* Tinglysningsloven s. 443 ff., *von Eyben:* Panterettigheder s. 80 ff., *Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre 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 generalpant 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:* Kreditretten s. 240 ff., *Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre s. 101 ff., *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen* i U 2006 B s. 101 ff., *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.:* Virksomhedspant (2008), *Michael Flindhardt:* Virksomhedspant (2014), *Peter Mortensen:* Virksomhedspant og fordringspant (2014) samt *Lars Henrik Gøm 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.[71] Det antages i forarbejderne, at mulighederne for sikkerhed i form af virksomhedspant dels ville bevirke at merudlån til virksomhederne, dels ville give sig udslag i en renteredukt-tion på lån sikret ved virksomhedspant.[72]

Reglerne om virksomhedspant har dog ikke haft den betydelige positive effekt, som var forudsat ved indførelsen af reglerne.[73] Det er givet, at den finansielle krise, som indtrådte, efter reglerne blev indført, har haft 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.[74]

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 sikkerhedsmæssigt siges at være et nogenlunde statisk element, da de anskaffes med henblik på varig anvendelse, og det derfor er det samme aktiv, der gennem længere tid er sikkerhed i.[75]

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 derfor 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 lovovervågningsredegørelse af 13. januar 2012 og *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen* i Festskrift til Erik Werlauff (2012) s. 51 ff.
74. Se mod indførelsen af virksomhedspant *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret 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 tillægge risikoen størst betydning.

Flydende pant i driftsmidler vil derfor 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.[76] 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 derfor 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 (fabriksnye motorkøretøjer mv.), nr. 5 (drivmidler og andre hjælpestoffer) og nr. 8 (visse virksomheders brugte motorkøretøjer mv.).

Omsætningsaktiver er kendetegnet ved, at de løbende ændres under virksomhedens normale drift: Varer sælges, kunder betaler deres varegæld, 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 derfor en væsentlig større usikkerhed for virksomhedspanthaver i relation til omfanget og værdien 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 (evt. til nedsatte priser) uden tilsvarende indkøb af nye varer fra leverandø-rer. Beholdningen af varetilgodehavender – som i forvejen er faldet, hvor virksomhedens situation skyldes manglende ordrer – søges ned-bragt, f.eks. ved at varerne i højere grad sælges kontant (evt. mod kon-tantrabatter).

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 turbanen«, hvis usikkerhed kun giver ringe finansie-ringsgrundlag.[77]

Heroverfor står de traditionelle pantsætningsformer for omsætnings-aktiver i form af dels pant i varetilgodehavender (typisk *fakturabelåning* 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 ken-detegnet ved, at panthaveren løbende har kendskab til, hvad han har pant i. Det gælder særligt ved factoring, hvor belåningen først sker, når factoringselskabet modtager fakturaen på pantsætters kunde fra pant-sætter. Dette giver mulighed for en væsentlig højere grad af belåning end ved virksomhedspant. Finansieringen kan løbende afstemmes med pantets værdi: Virksomheden binder likviditet, når beholdningen af va-rer/tilgodehavender stiger, men samtidig får virksomheden mulighed for at få tilført likviditet, fordi finansieringsgrundlaget stiger tilsvarende.[78]

Virksomhedspant i varelagre og varetilgodehavender vil i praksis udelukke, at pantsætter kan opnå finansiering via factoring og varela-gerpant. Heroverfor kan det anføres, at en virksomhed blot kan undlå-de at virksomhedspantsætte sine aktiver. Denne betragtning passer dog kun på virksomheder, som er stærke økonomisk. Forlanger en nødli-dende virksomheds pengeinstitut virksomspant, vil virksomheden ty-pisk 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 penge-institutfinansiering, men kan ikke erstatte denne.

---

77. Se *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 475.
78. Se *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 476.

Hertil kommer, at virksomhedspantet kan have en negativ virkning på kreditvilkårene i den almindelige samhandel.[79] 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 kredittiden, kræve sikkerhed mv. – for at kompensere for den øgede kreditrisiko.[80]

For det andet kan virksomhedspantets evne til at gribe ind i pantsætters 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 speditionsaftalen, da speditørens håndpanteret fremover må respektere virksomhedspantet, jf. afgørelsen U 2014.1458 H beskrevet nedenfor i afsnit 4.2.2.2.

Vil speditøren gardere sig mod dette, kan han kræve, at der lyses en negativerklæring, som forhindrer virksomhedspant, jf. TL § 43, stk. 2, hvilket speditørens kunder nærpe almindelighvis vil acceptere.[81] Alternativt kan speditøren kræve anden sikkerhed, f.eks. en bankgaranti. Endelig kan speditøren løbende overvåge, hvad der er registreret om kunderne i personbogen.[82] Lyses 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 Rammeskow Bang-Pedersen* i Juristen 2006 B s. 190 f. Se også *Betænkning 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 Jul Madsen* i *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.*: Rekonstruktion – Teori og praksis (2011) s. 37 f.
81. Negativerklæringer 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 medfører, at krav om virksomhedspant ikke bør blive en »automat-reaktion« fra pengeinstitutternes side. 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 dækkende.[84]

Ved indførelsen af reglerne om virksomhedspant og fordringspant blev reglen om omstødelse i KL § 70 ændret, og der blev indført en ny regel i KL § 70 a om virksomhedspant. Omstødelse i relation til virksomhedspant og fordringspant er nærmere behandlet af bl.a. *Anders Ørgaard*: Konkursret s. 133 ff., *Bo von Eyben og Peter Møgelvang-Hansen*: Kreditorforfølgning, 7. udg. (2013) s. 315 ff., *Ulrik Rønnemskow Bang-Pedersen*, *Lasse Højland Christensen og Kim Sommer Jensen*: Konkurs (2014) s. 469 ff. samt *Lasse Højland Christensen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006 s. 33 ff. Se også U 2010.2743 V og U 2013.429 H om omstødelse af virksomhedspant efter KL § 74.

4.2.2.1 Hvem kan stifte virksomhedspant?

Virksomhedspantet kan stiftes af »indehaveren af en erhvervsvirksomhed«, jf. § 47 c, stk. 1, 1. pkt., hvorved der er sigtet 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 efterfølgende mister denne status, fordi virksomheden sælges eller ophører, vil panteretten bevares i aktiver erhvervet inden, hvorimod panteretten ikke griber aktiver, som kommer til på et senere tidspunkt.[85]

---

83. Virksomhedspant og fordringspant anvendes i praksis overvejende af pengeinstitutter til sikring af deres engagement, jf. Justitsministeriets lovovervågningsredegørelse af 13. januar 2012 s. 14. Dette var forventet ved indførelsen af reglerne, jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 231.

84. Jf. *Lynge Andersen og Wiinhoff*: Kreditretten s. 254 f., som tillige fremhæver behovet for indgående vejledning af pengeinstituttets kunde. Se også *Ulrik Rønnemskow Bang-Pedersen* i U 2006 B s. 101 ff.

85. Jf. *Anders Ørgaard*: Sikkerhed i løsøre s. 103.

Ejer virksomhedsejeren *flere forskellige virksomheder*, som er driftsmæssigt adskilt, skal det entydigt fremgå af pantebrevet, hvilken virksomheds aktiver pantsætningen omfatter.[86]

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 *nærstående*, uden retsvirkning. »Skyldneren« er den, der hæfter personligt for den gæld, der er sikret ved virksomhedspantet eller fordringspantet. Det er derfor efter bestemmelsen udelukket, at der stiftes pant i tilfælde, hvor panthaveren og *skyldneren* er nærstående (dvs. tredjemandspant), eller hvor panthaveren og *pantsætteren* er nærstående (pant for egen gæld). § 47 e, stk. 1, 1. pkt., hindrer derimod ikke, at skyldneren og pantsætteren er nærstående. Om begrebet »nærstående« henviser bestemmelsen til KL § 2. Afgørelsen af, om parterne er nærstående, vil i første omgang være overladt til Tinglysningsretten, men ofte vil en mere indgående undersøgelse heraf først blive foretaget i forbindelse med en individualforfølgning, 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 armslængdeforhold, 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 båndlægger sine aktiver til fordel for en nærstående, 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 virksomhedsejer 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 store«.

§ 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 erklæres ugyldig under en senere retssag,

86. Se nærmere *Thorvald Spanggaard* i *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.*: Virksomhedspant (2008) s. 36.

f.eks. i tilslutning til en prøvelse af fordringer i pantsætterens konkurs bo.[87]

§ 47 e, stk. 1, 1. pkt., forbyder, at der *stilles pant*, men bestemmelsen er ikke til hinder for, at en nærstående på anden måde indtræder i panteret, i de praktiske tilfælde ved *subrogation*, dvs. ved indfrielse af tredjemands fordring mod pantsætteren. Har pantsætters nærstående kautioneret for den pantsikrede gæld, kan kautionisten dermed indtræde i panteretten, hvis han indfrier panthavers krav mod pantsætter (hovedmanden).

Hvis panthaveren efterfølgende, dvs. efter panterettens stiftelse, bliver nærstående 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 e, stk. 1, 2. pkt. Efter § 47 e, stk. 1, 3. pkt., gælder der en tilsvarende begrænsning, hvis en nærstående til skyldneren eller pantsætteren indfrier tredjemands fordring og herefter indtræder (subrogerer, jf. ovenfor) i panteretten.

Udtrykket »gæld, der stiftes«, omfatter ikke renter, der automatisk påløber 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 nærstående, nedbringe den sikrede fordring.[88] 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 e, stk. 1, 1. pkt. Der stilles ikke krav om stedlig tilknytning, hvorfor panteretten f.eks. også omfatter genstande, som befinder sig hos tredjemand.

Virksomhedspanteretten omfatter samtlige aktiver, uanset om de befinder sig i Danmark eller udlandet.[89] Det afhænger af domstolslandets nationale internationale privat-

87. Se Sø- og Handelsrettens afgørelse i sag SH2013.P-0023-12, hvor pantsætningen blev anset for ugyldig, fordi kapitalejerne, der havde sikret deres indskud i et selskab ved virksomhedspant, alle blev anset for nærstående i medfør af KL § 2, nr. 4.
88. *Jf. Betænkning nr. 1459/2005* s. 313.
89. *Jf. Betænkning nr. 1459/2005* s. 144 ff. og 209 ff.

retlige regler, hvilke materielle regler der finder anvendelse. Omfatter virksomhedspantet løsøre i udlandet eller fordringer på udenlandske skyldnere, risikerer panthaver derfor, at panteretten ikke skal respekteres af f.eks. pantsætters konkursbo eller tredjemand.

De aktiver, pantsætter allerede ejer ved pantets etablering, *gribes af virksomhedspantet* ved pantsætningsaftalens indgåelse (ved virksomhedspantebrevets udstedelse). Fremtidige aktiver gribes af virksomhedspantet fra erhvervelsestidspunktet.[90] For aktiver, som dannes i virksomheden, indebærer dette, at de omfattes af virksomhedspantet, fra de kommer til eksistens. Dette har særligt betydning for fordringer hidrørende 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 virksomhedspantet, 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 tredjemand*, gribes ligeledes af virksomhedspantet fra erhvervelsestidspunktet, dvs. fra virksomhedspantsætter (køber) opnår ejendomsretten til aktivet. Virksomhedspanthavers ret afledes 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 købesummen 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.[91] Ved køb af individuelt bestemte genstande erhverves ejendomsretten straks ved købsaftalens indgåelse, hvorfor genstanden også gribes af virksomhedspantet på dette tidspunkt.[92] Er gen-

90. Smh. ordlyden af § 47 c, stk. 1, 1. pkt.: »hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver« og *Betænkning 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. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 117: »Virksomheden vil normalt erhverve ejendomsretten fra tidspunktet for pantsætterens indgåelse af aftale om køb af individuelt bestemte genstande (løsøre).«

standene ikke individualiseret ved købsaftalens indgåelse, gribes de lø-
ledes af virksomhedspantet, når pantsætter selv opnår ejendomsretten,
dvs. på det tidspunkt, hvor individualiseringen sker, jf. U 2014.1458 H.
Da individualisering er en forudsætning for en tinglig ret, har pantsæt-
ter (køber) før individualiseringen alene en personlig fordring på sælger,
og denne fordring er ikke omfattet af virksomhedspantet, jf. § 47 c, stk.
3, nr. 1 e.o.[93]

U 2014.1458 H: Virksomheden havde gennem en længere årrække haft samhandel
med en spditør om bl.a. opbevaring og transport af varer fra udlandet (Boston). Nor-
disk Spditørforbunds Almindelige Bestemmelser (NSAB 2000) § 14, som gav spditø-
ren håndpanteret for fragt og opbevaring (lagerhotelaftale), var aftalt mellem parte-
ne. 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 i 2010.
Landsretten anlog, at bestemmelsen i TL § 47 c, stk. 1, i overensstemmelse med den
forarbejder måtte forstås således, at varer, som virksomheden erhvervede, efter at vir-
somhedspantet var tinglyst, blev omfattet af virksomhedspantet med prioritet fra er-
hvervelsen af de individualiserede varer. Individualisering var sket forud for afsendel-
sen til Danmark – senest da varerne blev emballeret og pakket i containerne af leve-
randørerne – og dermed for spditørens rådighedsberøvelse. Virksomhedspantet har
de derfor prioritet forud for spditørens håndpanteret for så vidt angik varer erhvervet
efter virksomhedspantet blev tinglyst den 24. juli. 2008. Højesteret kom til det samme
resultat, men med en mere kortfattet begrundelse.[94]

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 fordringspant (2014) s. 37 f., hvor det anføres, at virksomhedspantsætter har » [...] erhvervet et aktiv fra tidspunktet for indgåelse af aftalen herom, uanset om der er tale om en species- eller genusydelse, forudsat at aftalen er endelig, klar, bestemt og gyldig« (udh. udeladt). Forskellen er dog udelukkende primært terminologisk – om enten individualisering eller specifikation *inter partes* er en betingelse for en tinglig ret – smh. *Peter Mortensen*: Indledning til tingsretten, 2. udg. (2009) s. 187, hvor det om konflikter mellem aftaleerhververe generelt angives, »at de erhvervede genstande skal være *specificerede* i aftalen« (udh. i orig).

94. De spørgsmål, afgørelsen rejser om spditørens tilbageholdsret, behandles i kapitel 12.

den efterfølgende ret kan ekstingvere.[95] Ekstinktion er udelukket, hvis sikringsakten er iagttaget.

Selvom det købte gribes af virksomhedspantet ved erhvervelsen, skal panteretten respektere *sælgers gensidighedsbeføjelser* i medfør af købsaftalen; dvs. kontantsælgerens ret til at kræve »ydelse mod ydelse« (detentionsret), sælgers standsningsret, jf. KBL § 39, og sælgers hæveadgang, jf. KBL § 28, stk. 2.[96] Sælgers gensidighedsbeføjelser er således beskyttet over for købers medkontrahenter og kreditorer.[97] Er det et vilkår i købsaftalen, at sælger skal have sikkerhed i genstanden for købesummens betaling, har sælgers sikkerhed derfor i udgangspunktet forrang for virksomhedspantet, fordi sikkerhedsretten understøttes af gensidighedsbeføjelserne.[98] 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 iagttaget – inden overgivelsen.[99]

Sikringsakten for virksomhedspant er tinglysning af skadesløsbrevet 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 *udlæg*. Virksomhedspanteretten kan endvidere falde bort ved *udskillelse*, jf. nærmere afsnit 4.2.2.4.

96. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg B (betænkning L 107) s. 4. For en detaljeret gennemgang af sælgers retsstilling over for et virksomhedspant stillet af køber se *Lars Henrik Gam Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2013 s. 331 f.

97. Jf. om standsningsret *Illum:* Dansk Tingsret, 3. udgave (1976) s. 222, note 23, og *Gomard:* Obligationsret 3. Del, 2. udg. (2009) ved *Torsten Iversen* s. 35 og 36.

98. Sælger kan nægte at udlevere genstanden, medmindre han er sikret den tilsagte sikkerhedsret, herunder i forhold til virksomhedspanthaver. Således vil allerede det forhold, at virksomhedspantet forhindrer, at sælger får den tilsagte ret, være misligholdelse, smh. *Ussing:* Almindelig del, 4. udg. ved *A. Vinding Kruse* (1967) s. 40, og *Ussing:* Køb, 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 dækningsløs check – kan ejendomsforbeholdet eller panteretten aftales og sikres på dette tidspunkt.

virksomhedspantet omfatter. Pantsættes f.eks. virksomhedens simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser, jf. § 47 c, stk. 1, nr. 1, skal panthaver dermed ikke iagttage GBL § 31 om underretning til skyldneren (denuntiation) for at opnå kreditor- og omsætningsbeskyttelse. Virksomhedspanteretten er beskyttet mod ekstinktion fra tidspunktet for sikringsaktens foretagelse, dvs. fra tinglysningstidspunktet. Sikringsakten beskytter panteretten mod ekstinktion både med hensyn til aktiver, som pantsætteren allerede har erhvervet på dette tidspunkt, og aktiver, som pantsætter fremtidig erhverver, selvom de sidstnævnte aktiver først er omfattet af pantet, når pantsætteren har erhvervet dem.

Ved virksomhedspantet får panthaver ikke pant i ét aktiv, men pant i mange enkelte aktiver på en gang. Virksomhedspantets prioritetsstilling må derfor vurderes særskilt for hvert enkelt aktiv. Det kan i praksis være en ganske omfattende og kompliceret proces at gennemføre eksempelvis for samtlige virksomhedspanteaktiver i et konkursbo. Samtidigt skal hver enkelt virksomhedspanthavers stilling afgøres for sig, dvs. hver virksomhedspantebrev for sig – og for ejerpantebreve – hver underpanteret heri for sig.

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.[100] 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.[101] 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.[102] Det utinglyste virksomhedspant fortrænges derfor ved udlæggets foretagelse.

---

100. *Jf. Willumsen:* Tinglysningsloven s. 409.
101. *Se Peter Mortensen:* Indledning til tingsretten, 2. udg. (2009) s. 396 f. om TL § 42 d, stk. 1, og § 47, stk. 1.
102. *Jf. Hans Helge Beck Thomsen:* Formuerettelige emner, 7. udg. (2013) s. 467 samt *Jørgen von Eyben og Peter Magelssæg-Hansen:* Kreditorforfølgning, 7. udg. (2013) s. 93 ff.

Forskellig fra spørgsmålet om virksomhedspantets beskyttelse mod senere stiftede rettigheder – tinglysning som sikringsakt – er spørgsmålet om, hvorvidt en *virksomhedspanteret selv kan ekstingvere* tidligere rettigheder. Virksomhedspantets betydning som finansieringsgrundlag er tvivlsom, jf. afsnit 4.2.2. Derfor kan der *retspolitisk* 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.[103] Hvad angår ekstinktion af utinglyste 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 tinglysning i personbogen – uden iagttagelse af de normale ekstinktionsbetingelser for det pågældende aktiv – forekommer derimod at være en nydannelse: Når bortses fra andre underpanterettigheder, kan en underpanthaver næppe ekstingvere andre rettigheder over en løsøregenstand, blot underpantet tinglyses i god tro; ekstinktion må forudsætte, at underpanthaveren tillige foretager rådighedsberøvelse.[104]

Vedrørende aktiver, som pantsætter *allerede ejer* ved indgåelsen af virksomhedspantsætningsaftalen (udstedelsen af virksomhedspantebrevet), kan eksisterende rettigheder ekstingveres af det senere virksomhedspant, medmindre den tidligere ret er sikret på tidspunktet for virksomhedspantets tinglysning. Virksomhedspanthaver skal være i god tro ved anmeldelsen af virksomhedspantebrevet til tinglysning.

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.[105] 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. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 280 (»utinglyste underpanterettigheder i løsøre og i køretøjer omfattet af § 42 c«) og s. 285 (fordringer).

104. Se *Elmer og Skanby:* 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 virksomhedspanthavers ko
tro. For det første er det diskutabelt, om virksomhedspanthavers gode tro også skal
vurderes efter TL § 5 (grov uagtsomhed) over for rettigheder, hvis ukrænkelighed
følger af tinglysningsloven. For det andet er det diskutabelt, på hvilket tidspunkt
somhedspanthavers gode tro skal vurderes i forhold til pantsætters senere erhvervelse
En nærmere behandling af disse spørgsmål falder uden for fremstillingens rammer.

Det er ikke afklaret, om virksomhedspantets kontinuerlige ekstinktion også
mer usikrede rettigheder, som sælger eller *tidligere omsætningsled* har indrømmet
jemand, inden virksomhedspantsætter erhverver genstanden. Meget taler dog for,
den kontinuerlige ekstinktionsvirkning begrænses til rettigheder afledt fra virksom
hedspantsætter.[105] Det kan ikke antages, at virksomhedspantet kan ekstingvere
gelser, når bortses fra indsigelsen om et gyldigt ejendomsforbehold, hvor sikringsd
ten ikke er iagttaget.

Det følger af det forudgående, at virksomhedspantet er en *aggressiv* panteform, som ikke blot løbende griber aktiverne straks ved erhvervelsen, men også løbende ekstingverer modstående rettigheder, som ikke er sikret på dette tidspunkt. Derved hindrer reglerne pantsætter i at give sikkerhed med førsteprioritet i erhvervede aktiver (uden virksomhedspanthavers samtykke). Men dette var ikke intentionen bag reglerne. Afvejningen mellem på den ene side værdien af virksomhedspanthavers 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.[106] Denne forskel mellem angivelserne i forarbejderne og virksomhedspanteglernes virkning i samspil med de almindelige tingsretlige regler medfører, at spørgsmålet om virksomhedspantets stilling ved pantsætters fremtidige erhvervelser er omdiskuteret i teorien.

Antagelserne i de oprindelige forarbejder beror på en forudsætning om, at tredjemands panteret kan stiftes og sikres inden virksomhedspantsætters erhvervelse af den pågældende genstand, og at pantet i så fald skal respekteres af virksomhedspantet.[107] Dele af teorien har tilrådt forarbejdernes antagelser, jf. *Henry Heiberg og Lars Lindskrone Petersen*: Virksomhedspant (2005) s. 13 samt *Anders Organn*: Sikkerhed i

106. Jf. også *Peter Mortensen*: Virksomhedspant og fordringspant (2014) s. 39.
107. Smlt. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 150 f. og 280 f. Se også *Ulrik Rønnemoes Bang-Pedersen* i Festskrift til Erik Werlauff, s. 61.
108. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 150 og 280 f. Se også Folketingstidende 2004-05 (2. samling) tillæg A s. 7400, specielle bemærkninger til § 47 c, stk. 2.

løsøre, 7. udg. (2010) s. 120 f. Smh. også *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen* i U 2006 B s. 103 samt *Lange Andersen og Werlauff*: Kreditretten, 5. udg. (2010) s. 230 f. Se endvidere *Thorvald Spangsgaard* i *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.*: Virksomhedspant (2008) s. 66 ff., som vil lade aktivets omsætningsforløb indgå i vurderingen. Længst i den retning går *Lasse Højlund Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006 s. 212 ff., som argumenterer for, at det er tilstrækkeligt, hvis tinglysning sker i rimelig tilknytning til erhvervelsen, hvis pantsætningen sker til fordel for den tredjemand, som finansierer virksomhedspantsætters erhvervelse af aktivet.

Hertil overfor står den kritik af forarbejderne, som tager udgangspunkt i tingsretlige regler: *Peter Mortensen* kritiserer den i forarbejderne forudsatte retsstilling og antager, at spørgsmålet i stedet må afgøres ud fra, om virksomhedspanteretten er tinglyst først eller ej.[109] *Lars Henrik Gam Madsen* afviser ligeledes betragtningerne i forarbejderne, men under henvisning til, at virksomhedspantet griber aktiverne på det tidligste tidspunkt, hvor pantsætter selv kan disponere over aktivet. Pantsætter vil derfor ikke kunne indrømme tredjemand underpant i aktivet, inden det er grebet af virksomhedspantet, bortset fra den teoretiske adgang til at give pant i fremtidige aktiver.[110] Uanset de grundlæggende forskelle i argumentationen er det praktiske resultat af de to tingsretlige betragtninger det samme: Et etableret og tinglyst virksomhedspant vil få forrang i pantsætters senere erhvervelser.

For at 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 lovens ikrafttræden den 1. juli 2013. Bestemmelserne klargør retsstillingen for de for pantsætters finansiering vigtigste tilfælde. 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 fremstillingens rammer.[111]

For løsøre i almindelighed angiver TL § 47 c, stk. 6, at tinglyst virksomhedspant 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. Jf. *Peter Mortensen*: Virksomhedspant og fordringspant – en kort oversigt til studiebrug, 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 ovennævnte 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 køretøjer efter § 42 d, der er *aftalt og tinglyst* senest samtidig med *overgivelsen*. Det gælder for begge bestemmelser, at »ejendomsforbehold« både omfatter traditionelle ejendomsforbehold og konsignation.[112]

Begrebet »*overgivelse*« skal fortolkes i overensstemmelse med de almindelige formueretlige regler herom, herunder KAL § 34 om ejendomsforbehold, KBL § 28, stk. 2, om sælgers hæveret, og KBL § 39 om sælgers standsningsret. 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 særskilte ret over aktivet kan skiftes og udføres.[113] Det er ikke et krav, at pantsætningen helt eller delvist indgår i finansieringen af det erhvervede aktiv.

For *sælgers sikkerheder* for købesummens betaling er bestemmelserne i overensstemmelse med den forrang, sælgers gensidighedsbeføjelser giver sikkerhederne i forhold til virksomhedspantet. Bestemmelserne ændrer således ikke sælgers stilling. Reglerne får dog selvstændig betydning for den sælger, som ikke har gensidighedsbeføjelser i medfør 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 købesummen. 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 tredjemand.

Bestemmelserne indebærer en markant ændring for *tredjemands sikkerhed*. Virksomhedspantet griber fortsat aktivet straks ved pantsætters erhvervelse (individualiseringen).[114] Reglerne ændrer heller ikke på, at virksomhedspantet ekstingverer sikkerheder, som er usikret på erhvervelsestidspunktet. Men bestemmelserne medfører, at virksomhedspantet respekterer (rykker) for tredjemands underpant, hvis betingelserne er opfyldt.[115] 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 retsforfølgende kreditorer må respektere virksomhedspantet, selvom aktivet ikke er overgivet.
115. TL § 47 c, stk. 6 og 7, er dermed *rykningsregler*, 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 panteretten efter TL § 47 b, stk. 2.

pantet. Det berører ikke tredjemands prioritetsstilling efter TL § 47 c, stk. 6 og 7, at virksomhedspantsætters særskilte pantsætning over for virksomhedspanthaver måtte være en misligholdelse af virksomhedspanteaftalen.[116]

Det følger af ordlyden af stk. 6 (»skal respektere underpant i løsøre efter § 47«) og stk. 7 (»underpant i køretøjer efter § 42 d«), at virksomhedspantet ikke rykker for *håndpant*.[117] 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.

Afgrænsningen i TL § 47 c, stk. 6, til »underpant i løsøre efter § 47« indebærer formentligt, at bestemmelsen ikke er begrænset til traditionelt løsøre, men omfatter alle aktivtyper, som kan underpantsættes efter TL § 47 om individuel pantsætning af løsøre. Det kan derfor tænkes, at et virksomhedspant efter TL § 47 c, stk. 3, nr. 7, (goodwill, domænenavne, rettigheder i henhold til patentloven, varemærkeloven, ophavsretsloven 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 løsøreaktivet.[118] Bestemmelserne i § 47 c, stk. 6 og 7, er efter deres ordlyd og forhistorie således alene møntet på at sikre, at tredjemand kan få sikkerhed i selve det erhvervede aktiv, herunder for at imødekomme pantsætters behov for at kunne finansiere købesummen. De samme hensyn gør sig ikke gældende ved tredjemands pant i accessoriske fordringer: Fordringerne på lejeindtægter etc. opstår ikke ved aktivets erhvervelse, men som led i driften af pantsætters virksomhed. En pantsætning af virksomhedens fremtidige indtægter bør derfor ikke tildeles en særlig beskyttelse over for virksomhedspantets ret over fremtidige fordringer.

---

116. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg B (betænkning L 107) s. 4. Om individuel pantsætning som eventuel misligholdelse af virksomhedspanteaftalen se nærmere *Lars Henrik Gam Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2013 s. 335.

117. Heller ikke tilbageholdsret er omfattet. Tilbageholdsrettens tinglige stilling over for virksomhedspant behandles i kapitel 12.

118. Anderledes *Camilla Hørby Jensen* i U 2014 B s. 61 ff. og *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby 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. Oprindelig kunne virksomhedspant kun stilles ved anvendelse af skadesløsbrev, hvilket bl.a. blev begrundet med et ønske om at opnå en højest muligt grad af *publicitet* om panthaverens og pantsætterens identitet.[119] Efter overgangen til digital tinglysning vil overdragelse af et ejerpantebrev 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 det fra den 1. juli 2013 blev muligt at udstede virksomhedsejerpantebreve.[120] 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 nærstående, jf. § 47 e, stk. 1. Også de særlige regler om virksomhedspanthavernes hæftelse og sikkerhedsstillelse for de med en eventuel konkursbehandling forbundne omkostninger, jf. KL § 27, stk. 4 og 5 (nedenfor 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 stiftes sekundære underpanterettigheder over skadesløsbrevet, idet dette pantedokument ikke er et gældsbrev, endsige et negotiabelt dokument. Hertil føjer § 47 c, stk. 2, 2. pkt., et forbud mod, at et skadesløsbrev, der stifter virksomhedspant, *overdrages særskilt* til tredjemand.[121] Forbuddet gælder både overdragelse til sikkerhed (frempantsætning) og til eje. 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, tillæg 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 fremgår, at forbuddet kun omfatter *særskilt* overdragelse af skadesløsbrevet. Ændringen 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 skadesløsbrevet ønskes overdraget fra én panthaver til en anden, må dette ske gennem en aflysning af det oprindeligt tinglyste skadesløsbrev med efterfølgende lysning 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 oprykning. Iagttages kravene efter »ombytningslæren« vil det nye pantebrev dog kunne overtage det ophørende pantebrevs plads i prioritetsordenen.[122] Da der er tale om en ny pantsætning, vil den nye kreditors sikkerhedsramme ikke blive reduceret, selvom den tidligere panthaver eventuelt har fyldestgjort sig i sikkerheden og derved har »opbrugt« en del af sikkerheden.[123]

Det har i tidligere tinglysningspraksis været antaget, at det ikke var muligt at angive *mere end én kreditor* på skadesløsbrevet, 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 skadesløsbrev vedrørende virksomhedspant med flere kreditorer skulle antages til tinglysning.

Et skadesløsbrev stilles til sikkerhed for pantsætters gæld over for en bestemt panthaver, som direkte angives i skadesløsbrevet. Der kan ikke ske *panthaverskifte*, dvs. panteretten kan ikke overdrages, således at skadesløsbrevet sikrer en anden panthavers tilgodehavende mod pantsætter. Som nævnt kræver en sådan ny pantsætning et nyt skadesløsbrev. Derimod kan der ske *kreditorskifte*, dvs. panthaver ifølge skadesløsbrevet 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 skadesløsbrevet, 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 skadesløsbreve.[124]

Et *ejerpantebrev*, 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 Rammeskow 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 indrømme 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 er begrænset til ejerpantebreve, er der ikke tvivl om, at også skadesløsbreve kan gøre »indbrud«.

Virksomhedspantsætter kan ved aftale med tredjemand besætte en ledig plads inden for rammen af skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet, dvs. pantsætter kan indrømme tredjemand *»indbrudspante«*. Er den foranstående virksomhedspanteret et ejerpantebrev, kan indbrudspantsætningen enten ske ved sekundær pantsætning af ejerpantebrevet eller ved en sekundær ret over de aktiver, som er omfattet af virksomhedspantebrevet. Ved *skadesløsbrev* kan en ledig ramme inden for skadesløsbrevet alene udnyttes ved at stifte en sekundær ret over aktiverne. En indbrudspantsætning af aktiverne kan eksempelvis have form af, at salgsfordringer pantsættes efter gældsbrevsloven, løsøreaktiver håndpantsættes eller underpantsættes efter TL § 47, eller i form af et virksomhedspantebrev, som helt eller delvist omfatter aktiverne omfattet af det foranstående virksomhedspantebrev. Retsforfølgning (»indbrudsretsforfølgning«) kan kun rettes mod de enkelte aktiver, ikke mod ejerpantebrevet/skadesløsbrevet eller mod virksomhedspantet som sådan. Den primære virksomhedspanthavers adgang til gældsudvidelse er for ejerpantebreve reguleret af TL § 47 g, stk. 3, jf. § 1 a, stk. 3, men tilsvarende gælder for skadesløsbreve efter de almindelige principper.[125]

Ifølge § 47 e, 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 Udskillelse ifølge regelmæssig drift

Pantsætningen er ikke til hinder for, at aktiver, bortset fra fordringer, udskilles ifølge regelmæssig drift af virksomheden, jf. § 47 e, 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 udskillelse – typisk et

125. For en nærmere behandling af forholdet mellem virksomhedspantet og efterstående rettigheder henvises til *Lars Henrik Gam 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«, er, om udskillelsen (salget) er forretningsmæssigt begrundet. Denne betingelse vil hyppigt uden videre være opfyldt, når udskillelsen angår *omsætningsaktiver* (færdigvarer), idet et salg af disse normalt forudsættes at 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 omlægger sin produktion fra den ene sæsonbetingede vare til den anden eller på lignende måde løbende udskifter sit varesortiment.[126] En *håndpantsætning* 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.[127] 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 panteretten gældende over for den tredjemand, som har erhvervet aktivet, fordi den pågældende tred-

126. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 274.
127. Smh. Almindelige Betingelser (VIRKSOMHEDSPANT) nr. 4 a, hvorefter kreditor kan forlange sin kapital indfriet, hvis pantet væsentligt forringes eller vanrøgtes, »uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed«.

jemand vil være i *god tro* om udskillelsens regelmæssighed.[128] Spørgsmålet om erhververens gode tro afgøres ikke efter TL § 5, men efter ulovregulerede principper.[129] 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 pantsætter til køber var ikke en sådan udskillelse af aktiver ifølge regelmæssig drift af virksomheden, at aktiverne udgik af virksomhedspantet. Landsretten lagde vægt på, at det var det samlede varelager og inventar, der angiveligt blev overdraget, og at køber ikke kunne eller ville give en fyldestgørende redegørelse for, hvordan og hvornår varelageret blev betalt, og hvorfra pengene til købet stammede. Virksomhedspanthaver kunne derfor kræve varelager, driftsinventar og driftsmateriel udleveret. Landsretten anførte som et yderligere argument, at et tinglyst virksomhedspant ikke kan fortrænges, uanset om den, der har købt aktiverne af pantets ejer, måtte have været i god tro, jf. TL § 47 e, stk. 2. Denne del af begrundelsen må anses for unødvendig. 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 *gældssaneringssag* for denne, jf. § 47 f, stk. 1-3, idet pantsætteren herefter er afskåret fra at erhverve aktiver, der kan indgå under pantet til erstatning for de udskilte aktiver. Der 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 i dansk insolvensret, at skyldnerens aktiver som udgangspunkt skal anvendes til fyldestgørelse af samtlige kreditorer, jf. for så vidt angår konkurs KL § 38 og for så vidt angår rekonstruktionsbehandling KL § 12 c.[130]

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. Betænkning nr. 1459/2005 s. 275 f.
129. Se tilsvarende *Peter Mortensen*: Virksomhedspant og fordringspant (2014) s. 32.
130. Se i øvrigt om disse principper *Betænkning nr. 1459/2005* s. 172 ff.

2. om dels omstødelige panterettigheder, dels udskillelse mod fyldestgørelse af panthaver.[131]

4.2.2.5 Pantets omfang

De aktiver, der kan gives virksomhedspant i, er positivt afgrænset i TL § 47 c, stk. 3. Opregningen i § 47 c, stk. 3, er udtømmende. Hvis panteaftalen omfatter andre aktiver end de i bestemmelsen nævnte, vil en sådan aftale derfor være i strid med forbuddet mod pantsætning af tingsindbegreb 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 momstilsvar, krav der udspringer af f.eks. EU-retlige støtteordninger, herunder bl.a. landbrugsstøtte, mælkekvoter og lignende, ikke omfattet.[132]

Fordringer, der er knyttet til et *negotiabelt* 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 rådighedsberøvelse, 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.[133]

---

131. Se nærmere *Lindencrone og Ørgaard:* Konkursloven s. 225 f., *Henry Heiberg m.fl.:* Rekonstruktionslet, 4. udg. (2014) s. 77 f. og *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen* i *Ulrik Rammeskow 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 e, stk. 4, nr. 1, med henblik på at den realiserede værdi skulle indgå under pantet ved indsættelse på en særskilt konto.

At fordringerne skal hidrøre fra »salg af varer eller tjenesteydelser«, betyder, at der først og fremmest vil være tale om fordringer, der stiftes ved kreditsalg af almindeligt løsøre, hvad enten disse genstande er tilvirket af sælgeren selv eller indkøbt med henblik på videresalg.

De fordringer, der opstår ved »tjenesteydelser«, vil være modydelser i entrepriseforhold, aftaler om rådgivning, transport, leje og leasing mv.[134] Fordringer, der opstår som et led i andre gensidigt bebyrdende aftaler, f.eks. i forbindelse med salg af anlægsaktiver eller værdipapirer, er ikke salg af virksomhedens »varer« eller »tjenesteydelser«, og falder derfor uden for bestemmelsen.[135]

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 ejendomsret 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.[136]

TL § 47 c, stk. 3, nr. 1, udelukker ikke, at der som et alternativ skal 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 e, stk. 2.

---

134. Mens virksomhedspantet således kan omfatte indtægter fra udlejning og leasing af løsøre, må det antages, at virksomhedspantet ikke kan – og heller ikke bør kunne – omfatte lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom, jf. *Thorvald Spangsgaard i Ulrik Rønnesland Bang-Pedersen m.fl.:* Virksomhedspant (2008) s. 40. Se også Finansudvalgets høringssvar til lovforslag nr. 107/2012-13 og hertil Justitsministeriets kommenterede høringssvar af 18. januar 2013. Det må generelt antages, at virksomhedspantet kun kan omfatte leje- og leasingindtægter fra aktiver, som kan indgå i virksomhedspantet, jf. *Nis Jul Clausen og Camilla Harby Jensen:* Sikkerhed i fordringer 7. udg. (2014) s. 101 samt *Findhardt:* Virksomhedspant (2014) s. 22 f., 109 og 115.
135. Se *Henry Hedeby og Lars Lindencrone Petersen:* Virksomhedspant (2005) s. 67.
136. Jf. justitsministerens besvarelse af spørgsmål 12 fra Folketingets Retsudvalg i forbindelse med behandlingen af lovforslaget om virksomhedspant, L 162/2004-05 (2. samling).

En underpantsætning efter bestemmelsen i § 47 c, stk. 3, nr. 1, hindrer ikke, at pantsætteren oppebærer de løbende indbetalinger på de pantsatte fordringer. En skyldner vil derfor være frigjort ved betaling til pantsætteren, uanset at fordringen er omfattet af et virksomhedspant.[137]

Træder panthaveren i en misligholdelsessituation til virksomhedspantet, vil pantsætter i det interne forhold ikke længere være berettiget til at modtage betalingerne fra skyldner, som i stedet skal tilgå panthaver. Indtil skyldneren har modtaget meddelelse herom, vil pantsætteren dog fortsat fremstå som legitimeret 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.[138]

Det følger af almindelige regler om simple fordringer, herunder GBL § 27, at skyldneren over for panthaveren kan fremsætte *indsigelse* om, at den vare 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 gensidigt 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 løsøreaktiver, der indgår i virksomhedens formuesfære med henblik på produktion og salg, uden hensyn til på hvilket stadium i en eventuel forarbejdningsproces det enkelte aktiv befinder sig.[139] 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. Ejes ejendommen af pantsætter, er afgrøder på roden dog en del af den faste ejendom efter TL § 38, og virksomhedspantet omfatter ikke fast ejendom.[140] Om afgrøder på roden kan være omfattet af virksomhedspantet afhænger derfor af, om virksomheds-

137. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 285 f.
138. Se i øvrigt de generelle bemærkninger om fortolkningen af GBL § 29 nedenfor i kapitel 13.
139. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 289.
140. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 128 og *Thorvald Spanggaard i Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.:* Virksomhedspant (2008) s. 37.

pantsætter er ejer eller forpagter af det areal, hvorpå afgrøderne dyrkes.[141]

Uden for bestemmelsen 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 særlige 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 sætevogne til biler samt campingvogne, som ikke er og aldrig har været registreret i Centralregisteret for Motorkøretøjer (nu: Køretøjsregisteret) 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 indeordnet med reglerne om virksomhedspant. Driver pantsætter erhvervsvirksomhed med køb og salg af køretøjer, 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 bestemmelsen i TL § 42 d, stk. 2, hvorefter ejendomsforbehold i de nævnte ikke-registrerede motorkøretøjer mv. ikke skal tinglyses for at være beskyttet mod *retsforfølgning*, og bestemmelsen udgør således et alternativ til reglerne om finansiering ved konsignation, dvs. salg med ejendomsforbehold med tilladelse 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 bevirke, 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 Landbrugsret 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, hvorfor eksempelvis entreprenørmaskiner 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 løsørepantsætninger 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 alene 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 drives fra den samme ejendom. I sådanne tilfælde vil driftsselskabet som et tillæg til pantsætningen af skyldnerens egen ejendom kunne pantsætte løsøret til realkreditinstituttet 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 udlægsforrang for offentligretlige og privatretlige krav, og vil heller ikke kunne leve med den særlige regel om virksomhedspanthaveres subsidiære og solidariske hæftelse, 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 virksomhedspantets 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 tinglysning, 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 *tinglysningstidspunktet* vil være afgørende for fastlæggelse af prioritetsstillingen imellem en pantetet et. ter § 47 b, stk. 2, og virksomhedspant efter § 47 c, uanset hvornår det 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, dieselolie, 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 benzinforhandlers 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 traditionelt køer, 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.[142] 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. *Krag Jespersen:* Ejendomsbestanddele og tilbehørspant s. 143.

Nr. 7: Goodwill, domænenavne og rettigheder i henhold til patentloven, varemærkeloven, designloven, brugsmodelloven, mønsterloven, ophavsretsloven 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 løsørebegrebet, 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, rørlige ting og fordringer, kan pantsættes efter reglerne om underpantsætning af løsøre. 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 udtømmende, 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.[143]

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.[144]

Efter sit umiddelbare indhold giver bestemmelsen bilforhandlere mv. mulighed for at virksomhedspantsætte deres varelagre af brugte motorkøretøjer 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 Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 14 f.

også omfatter pantsættere, der som led i virksomhed med udlejning, leasing mv. af biler køber biler med henblik på udlejning, leasing mv. og efterfølgende videresalg.[145] Ved helhedsbedømmelsen af, om virksomheden er omfattet af bestemmelsen, kan køretøjer, som indgår i virksomhedens driftsmateriel, dermed blive anset for indkøbt med henblik på salg. Spørgsmålet er, om ikke omsætningshastigheden må blive udslagsgivende i tvivlstilfælde: Jo kortere tid køretøjerne bliver i virksomheden, jo mere taler for, at virksomhedens køb er med henblik på videresalg. Det er dog under alle omstændigheder det grundlæggende krav, at køb og salg af motorkøretøjer mv. udgør en betydelig del af den erhvervsmæssige drift, hvorfor 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 køretøjer, 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 køretøjer, som er eller har været registreret.[146] Pantsætningen omfatter dermed også køretøjer, som ikke er erhvervet med henblik på salg.

Det følger af TL § 47 f, stk. 1, at virksomhedspant (eller fordringspant), der er stiftet inden afsigelsen af konkursdekret over pantsætteren, ikke omfatter aktiver erhvervet efter afsigelsen, dvs. pantets omfang »*fastfryses*«. 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 udtømmende i den forstand, at de udtrykkeligt opregnede tilfælde er de eneste, hvor virksomhedspantet ikke kan omfatte pantsætterens fremtidige erhvervelser.[147] 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.

dit) 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.[148] 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.[149]

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 bemærkninger 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 omsættes, kunne medføre praktiske vanskeligheder at efterprøve, hvad der var omfattet af panteretten, f.eks. under en konkurs.[150] 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 reelt 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. Jf. *Betænkning 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 Kærsgaard Mølm* i *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen m.fl.*: Rekonstruktion – Teori og praksis (2011) s. 207 ff.
150. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 137.

Under pantets *frugter* falder de aktiver, der opstår ved pantets normale brug, og som er bestemt til udskillelse, uden at der er tale om et egentligt *forbrug* af pantet. Det er en konsekvens af den artsbestemte afgrænsning af panteretten, der følger af TL § 47 c, stk. 3, at hvis et aktiv f.eks. ved udleje giver et økonomisk afkast i form af et periodisk forfaldende beløb, vil dette beløb, når det indsættes på pantsætterens konto, ikke være omfattet af panteretten. Frugter af en type, der i sig selv er omfattet af panteretten – f.eks. afkom af en virksomhedspantsat 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. 1: 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 virksomt som en going concern. Dette formål ville kunne forskertses, såfremt tilbehøret under ét kunne være genstand for en virksomhedspantsætning 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 væsentligt 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 løsørepanteret.[151]

På denne baggrund følger det af § 47 c, stk. 4, nr. 1, 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 *Betænkning nr. 1439/2005* s. 118 f.

et virksomhedspant.[152] § 47 c, stk. 4, nr. 1, er dermed ikke en prioritetsregel, som indebærer, at virksomhedspantet rykker for tilbehørspantet. Virkningen af et sammenstød mellem § 37-pant og et virksomhedspant vil være, at de aktiver, der er omfattet af § 37-pantet, helt udgår af virksomhedspantet.[153]

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 sælger til ejendommen, vil en eventuel forsikringsydelse derfor 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 derfor 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 entreprenørmateriel, der til stadighed befinder 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 operationel, og der er derfor 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 *viljesbestemte* panterettigheder, der hindrer et samtidigt bestående virksomhedspant. Et udlæg i fast ejendom skal derfor 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 besætning, 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 besætningen ikke være omfattet af virksomhedspantet, jf. den af *Verner Holm og Christian Wran Schlüter* i Tidsskrift for Landbrugsret 2012 s. 163 ff. refererede afgørelse om en kviebesætning opstaldet på et »kvichotel«.

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 medfør af TL § 42 j, stk. 8.

§ 47 c, stk. 4, nr. 2, vil alene have betydning for erhvervsandelsboliger, da ikke-erhvervsmæssige aktiver ikke kan omfattes af et virksomhedspant.

Bestemmelsen knytter forbindelsen til § 42 j, stk. 8, hvorefter tinglyst panteret 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 formentlig sjældent rette kravet mod de nævnte dele af andelsboligen, men i stedet søge fyldestgørelse samlet i andelen med det særligt tilpassede inventar og forbedringer, hvorfor der ikke er fundet behov for at lade virksomhedspantet omfatte disse aktiver.[154] Betænkningen peger endvidere på, at det efter omstændighederne vil være en følge af *tilvækstloven*, 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, såfremt 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 for 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 sølovens § 28 og § 47.

Sølovens § 28 og § 47 er omtalt foran i afsnit 1. De af disse bestemmelser omfattede skibe med det i sølovens § 47, stk. 1, omhandlede tilbehør er holdt uden for virksomhedspantet, uagtet tilbehøret efter omstændighederne ville kunne karakteriseres som driftsinventar eller driftsmateriel.[155]

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.[156]

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 udtømmende 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.[157] Det er således muligt at angive i pantebrevets individuelle vilkår, at biler af et bestemt mærke relakseres.[158] Forhandler virksomheden to bilmærker, gennemføres en særskilt virksomhedspantsætning af biler tilhørende hvert bilmærke rent praktisk ved at oprette to virksomhedspantebreve, hvori 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 er driftsmæssigt adskilt, virksomhedspantsættes de hver for sig.
158. Jf. *Thorvald Spangsaard* i *Ulrik Rammeskow 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. samling) tillæg A, s. 7387.

krydsende relakserer det andet mærke (negativ afgrænsning), eller som er begrænset til det ene mærke (positiv afgrænsning). I det første tilfælde vil en bil af et tredje mærke være omfattet af begge virksomhedspanter, mens bilen i det sidste tilfælde ikke vil være virksomhedspantsat.[159]

4.2.2.8 Fortrinsret for udlæg. TL § 47 c, stk. 5

Efter § 47 c, stk. 5 – også kaldet »plukkereglen« – skal et tinglyst virksomhedspant respektere udlæg for ethvert krav, hvis udlægshaveren senest 3 hverdage efter udlæggets foretagelse har givet meddelelse til virksomhedspanthaver om udlægget.[160] Fortrinsstillingen gælder – ud over udlæg for offentligretlige krav, der er tillagt udpantningsret – også udlæg for privatretlige kreditorer, uanset om kravene er usikrede eller sikrede ved pant.

I det udkast til regler om virksomhedspant, der blev foreslået i *Betænkning nr. 1459/2005*, skulle fortrinsretten alene gælde for »offentligretlige krav, der er tillagt udpantningsret«, se betænkningen s. 163 ff. og s. 303 ff. Den i betænkningen foreslåede bestemmelse var motiveret af et ønske om at sikre, at bl.a. toldmyndighederne ikke blev undtaget den effektive trussel, der ligger i at kunne foretage udpantning for skatte- og afgiftskrav hos virksomheder, som er betalingsdygtige, men som ikke rettidigt opfylder sådanne krav. Denne begrænsning blev imidlertid mødt med massiv modstand, idet den fandtes at indebære 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.[161] 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.[162] Det er ikke afklaret, hvilken konsekvens det har, hvis udlægshaver ikke giver meddelelse til samtlige virksomhedspanthavere, men eksempelvis kun giver meddelelse til den pri-

159. Jf. *Lars Henrik Gam Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 15.
160. Er § 47 c, stk. 5, ikke opfyldt, kan retsforfølgningens 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. 304.
162. Jf. Folketingstidende 2012-13, tillæg A, L 107, s. 16.

mere panthaver og ikke til den sekundære panthaver. Mest taler dog for, 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.[163]

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 udpantningsret. Efter § 11 i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige er en række privatretlige og offentligretlige krav tillagt udpantningsret. Herudover indeholder en række særlove hjemmel for udpantning.

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 udpantningsret, i alle tilfælde vil få den ønskede effekt. Mange privatretlige krav vil hidrøre fra aftaler, der ikke er eksigible 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 fortrinsstilling.

Hvis udlægget er foretaget, vil virksomhedspanthaveren – såfremt betingelserne herfor er til stede – kunne se en fordel i at erklære virksomhedspantsætteren konkurs for derved at udvirke, at udlægget bortfalder i medfør af KL § 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 Gøm Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2014 s. 16.

af den fortrinsstilling, der er tillagt udlæg.[164] Dette vil bl.a. manifestere sig i tilfælde, hvor der efter et tinglyst virksomhedspant er tinglyst en individuel panteret i et aktiv, hvorefter en anden kreditor foretager udlæg i aktivet. I et sådant tilfælde må virksomhedspantet, i det omfang det skal vige for udlægget, rykke ned efter den individuelle panteret. 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 foretaget 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 trænger i stedet for virksomhedspantet og bruger af (»spiser af«) virksomhedspantets sikkerhedsmæssige ramme, men alene at udlægget påvirker virksomhedspantets prioritet i det konkrete aktiv.

4.2.2.9 Negativerklæring

Såfremt det for en potentiel kreditgiver er afgørende, at der ikke opstår prioritetskonflikter i forhold til et virksomhedspant tinglyst efter reglerne 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 medfør 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 værn mod potentielle virksomheds- eller fordringspanthavere.[165]

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 afkald på eller aflyse negativerklæringen. Tilladelsen til pantsætning meddeles ved en

164. Jf. bemærkningerne i betænkningen afgivet af Retsudvalget til L 162/2004-05 (2. samling).

165. Jf. Justitsministeriets lovovervågningsredegørelse af 13. januar 2012 s. 14.

påtegning herom på det pågældende pantebrev. I forhold til Tinglysningsretten er den tinglyste påtaleberettigede legitimeret til – uden samtykke fra den forpligtede – at anmelde en begæring om aflysning af erklæringen fra personbogen. Hvis den påtaleberettigede ikke er angivet i erklæringen, vil dokumentet blive afvist fra tinglysningen.[166]

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 tinglysning 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 tinglysning af *fordringspant* efter bestemmelsen i § 47 d.[167] 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 e, stk. 2. Dette forbud har til formål at hindre udhuling af udlægsreglen 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 aktiv*typer*, 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 løsøregenstand, 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. *Jf. Betænkning nr. 1459/2005* s. 271.

Omfatter negativerklæringen panterettigheder, som allerede er tinglyst, vil erklæringen hindre yderligere tinglysninger, herunder udvidelse af sikkerhedsrammen ved virksomheds- og fordringspant.[168]

Tinglysning af en negativerklæring kan ikke hindre *retsforfølgning*, idet der herved kunne etableres en form for selvbåndlæggelse.

§ 43, stk. 2, giver ikke mulighed for at forbyde pantsætteren at sælge eller håndpantsætte sine aktiver, idet pantsætningsforbuddet alene retter sig mod *underpantsætning*, hvilket tillige indebærer, at forbuddet ikke kan omfatte en aftaleretlig forpligtelse til ikke at pantsætte fordringer efter *gældsbrevslovens 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 negativerklæring 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 skadesløsbreve i virksomhedspant og fordringspant, jf. § 47 e, stk. 4.

4.2.3 Virksomhedspanthaverens retsforfølgning mv.

4.2.3.1 Individualforfølgning

Løsøre:

Virksomhedspanthaveren kan søge sig fyldestgjort i det under pantet hørende løsøre efter reglen i RPL § 478, stk. 1, nr. 6, hvorefter ejerpantebreve og skadesløsbreve dog kun kan anvendes som grundlag for foretagelse af umiddelbart udlæg, når gældens størrelse og forfaldstidens 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 tvangsauktion 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 inddrivelsesmetode ved pant eller udlæg i fordringer vil være, at fordringens skyldner betaler direkte til panthaveren eller udlægshaveren.

Bestemmelsen 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 konkurssituation sidestilles med de panthavere, der har håndpant i boets aktiver og som sådanne kan forfølge 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 fyldestgørelse 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 gennemførelse 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.[169] Erklæres pantsætter konkurs – eller iværksættes anden universalforfølgning – 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. Bestemmelsen blev indført ved lov nr. 519 af 28. maj 2013 og gælder – uan-

169. Jf. *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 ejerpantebreve – ikke virksomhedspant generelt, herunder eksempelvis også mellem flere virksomhedspantebreve.

Det anføres i forarbejderne til TL § 47 g, stk. 7, at reglen indføres for at tydeliggøre et grundlæggende ejendomsretligt princip, som opsummeres således:[170] «En sekundære virksomhedspanthavers tiltræden af virksomhedspantet skal i overensstemmelse med grundlæggende ejendomsretlige principper ske med respekt af den primære panthavers ret. Den sekundære panthavers tiltræden af pantet er således betinget af, at sekundær panthaver betaler til eller stiller betryggende sikkerhed for den primære panthavers krav. Princippet indebærer bl.a., at en efterstående panthavers tiltræden af pantet vil kræve en orientering fra den efterstående panthaver til de foranstående panthavere om tiltrædelsen af pantet. Undlader den sekundære panthaver at betale/stille sikkerhed, vil den sekundære panthaver kunne pådrage sig et erstatningsansvar, hvis der herved påføres den primære panthaver tab.»

Hertil må det for det første anføres, at det – uanset ordlyden af § 47 g, stk. 7, og angivelserne i forarbejderne – er nødvendigt at sondre mellem den efterfølgende 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 efterståendes berettigede tiltrædelsesmeddelelse indebærer blot, at pantsætter i deres indbyrdes forhold ikke længere har ret til at disponere over aktiverne. Ved den efterståendes *tvangsrealisation* af et virksomhedspantsat aktiv – jf. de ovenstående regler om tvangsauktion over løsøre og oppebørsel af fordringer, jf. RPL § 538 a – må et foranstående virksomhedspant derimod behandles som andet underpant i løsøre. Dette uafhængigt af, om den forestående virksomhedspanthaver selv har tiltrådt sit pant eller ej, da tvangsrealisation ikke er udskillelse ved regelmæssig drift. Den foranstående virksomhedspanthaver vil derfor kunne kræve betaling eller 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 strid med prioritetsordenen.[171]

For det andet må det antages, at efterstående rettighedshavere ikke stilles ringere end virksomhedspantsætter selv.[172] Har den foranstående virksomhedspanthaver ikke tiltrådt sit pant, kan efterstående rettighedshavere – herunder en efterstående virksomhedspanthaver, som selv har tiltrådt sit pant – derfor gøre krav på salgsprovenuet

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 aktivet *følge* regelmæssig drift af virksomheden. Fra den primære virksomhedspanthaver træder til pantet, udelukkes efterstående panthavere og efterstående retsforfølgende kreditorer fra at hævde 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 forangående 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 skadesløsbrev eller et ejerpantebrev. Det er et grundlæggende princip i dansk ret, at et pantebrev, herunder et skadesløsbrev 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 dér omtalte henvisninger til den juridiske litteratur og bemærkningerne i *Betænkning 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 tvangsauktion 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 dækningsmulighed 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 meddelt pantsætter, at pantet er tiltrådt. Det må også være uden betydning, om pantsætters (forlangende 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 medfør af TL § 47 c, stk. 3, nr. 1.[173] Hvis panthaveren på denne måde, f.eks. ved gradvis nedsættelse af trækningsretten på en kassekredit, hvor de indfriede beløb er indsat, hindrer pantsætteren i at råde over kreditten, er dette ensbetydende med, at panthaveren har anvendt den sikkerhedsmæssige ramme, som virksomhedspantebrevet repræsenterer.[174]

Panthaverens »rådighedsberøvelse« ved tiltrædelse af pantet er ikke sammenlignelig med rådighedsberøvelsen ved håndpantsætning, hvor kodeordet er »effektiv rådighedsberøvelse« i den forstand, at pantsæteren faktisk skal være berøvet muligheden for at råde over aktiverne i forhold til tredjemand. Panthavers berettigede meddelelse til pantsætter om, at panthaveren træder til pantet, fratager alene pantsætter 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 derfor 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 derfor ikke fragå i panthavers sikkerhedsmæssige ramme efter virksomhedspantebrevet.[175] Vil panthaver sikre sig mod risikoen for ekstinktion ved uberettiget udskillelse, må han foretage udlæg i de pågældende aktiver.

4.2.3.2 Universalforfølgning mv.

Det følger af TL § 47 f, stk. 1, at virksomhedspant (eller fordringspant), der er stiftet inden afsigelsen af konkursdekret over pantsætteren, ikke omfatter aktiver erhvervet efter afsigelsen, dvs. pantets omfang »*afsfryses*«. 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 typetilfælde hos *Lasse Højlund Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2008 s. 203 ff. Se om virksomhedspant i 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 dér anførte illustrerende eksempel. Betænkningens betragtninger kritiseres af *Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre s. 122, som finder, at panthaverens pres på pantsætter i stedet bør angribes efter konkurslovens omstødelsesregler eller aftalelovens ugyldighedsregler.

175. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 160 f. Derimod nedsættes sikkerheden i det omfang salgsprovenuet måtte tilgå panthaver.

vis rekonstruktionsbehandling og gældssaneringssag, ikke omfatter aktiver erhvervet efter beslutningen.

I samtlige de nævnte insolvenstilfælde er *klokkeslættet* 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 fordringspantet) og ikke *tinglysningstidspunktet*, der er afgørende for, om panteretten ligger på den »rigtige« eller »forkerte« side af skæringstidspunktet.[176]

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 gældssanering, jf. KL § 208, stk. 5. Bestemmelserne skal sikre, at virksomheds- og fordringspanthavere bliver orienteret om, at der er indtrådt sådanne forhold, at panteretten ikke længere automatisk omfatter nye aktiver.

Særreglerne 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 gældssaneringssag 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 gældssaneringssag, *hvis* pantsætterens bo er under konkursbehandling, eller *hvis* der er indledt rekonstruktionsbehandling.

Disse særregler 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 forskertses, hvis f.eks. skifterettens efterfølgende beslutning om indledning af gældssaneringssag skulle medføre, at et virksomhedspant (eller fordringspant) 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. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 182 f.

af virksomheden under hensyn til varetagelsen af kreditorernes saglige de interesser.[177]

Under en rekonstruktionsbehandling kan der ikke ske udskillelse af aktiver, som er omfattet af virksomhedspant, jf. KL § 12 d, stk. 1, med mindre panthaver samtykker, eller forholdet er omfattet af undtagelserne i § 12 d, stk. 2, om dels omstødelige panterettigheder, dels udskillelse mod fyldestgørelse af panthaver.[178]

4.2.3.3 Hæftelse for omkostninger ved konkursbehandlingen

Afsigelse af konkursdekret er betinget af, at den fordringshaver, der har begæret konkursen, stiller sikkerhed for omkostningerne ved boets behandling, jf. KL § 27, stk. 1. Hvis midlerne i konkursboet ikke er tilstrækkelige til at dække de med konkursbehandlingen forbundne omkostninger, dækkes disse via sikkerhedsstillelsen. Har flere begæret konkursen, påhviler forpligtelsen til at stille sikkerhed dem solidarisk og indbyrdes med lige store andele. Særlige hensyn til fordringshaveren eller skyldneren kan dog bevirke, at skifteretten kan undlade at kræve sikkerhedsstillelse, således at statskassen indestår for omkostninger ved konkursbehandlingen, jf. § 27, stk. 3.[2] Der skal ikke stilles sikkerhed, hvis der i forvejen er stillet sikkerhed efter § 11 a, stk. 7, jf. § 27, stk. 2.[179] Fordringshaveren hæfter ikke for omkostningerne ved konkursbehandlingen ud over sikkerhedsstillelsen, jf. § 27, stk. 6.[5]

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,[3] 1. pkt., skal den eller de panthavere, der på fristdagen, jf. om dette begreb KL § 1, har tinglyst panteret i en virksomheds aktiver (»skyldnerens ejendom«), straks efter afsigelsen af konkursdekretet stille 50.000 kr. i sikkerhed for omkostningerne ved boets behandling. Sikkerhedsstillelsen er obligatorisk, men hæftelsen er subsidiær i forhold til sikkerhedsstillelsen efter § 27, stk. 1, og § 11 a, stk. 7.[180]

---

77. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 173.
78. Se nærmere *Lindencrone og Ørgaard:* Konkursloven s. 225 f., *Henry Heiberg m.fl.:* Rekonstruktionsret, 4. udg. (2014) s. 77 f. og *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen i 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 efterfølgende 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.

atskassens indeståelse, jf. KL § 27, stk. 3, anses som en sikkerhedsstillelse, hvorfor ksomhedspanthaverens forpligtelse først indtræder, efter at statskassen har dæk-

Såfremt der er flere virksomhedspanthavere, hæfter de solidarisk for forpligtelsen, men indbyrdes i forhold til pantets værdi, jf. § 27, stk. 4, 3. pkt.[181] En sekundær panthaver i et virksomhedsejerpantebrev hæfter på linje med andre virksomhedspanthavere.[182]

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 aflysningen under hensyn til omstændighederne fremtrådte som ordinær, jf. § 27, stk. 5. En aflysning af virksomhedspant kan være »ordinær«, hvis den f.eks. er et forretningsmæssigt velbegrundet led i genforhandlingen af vilkårene for et kreditarrangement mellem pantsætteren og virksomheden.[183]

I afgørelsen U 2011.709 Ø blev en banks aflysning 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 e i Almindelige Betingelser (LØSØRE) og Almindelige Betingelser (BIL) forfalder restgælden til indfrielse i sin helhed, hvis pantet eller for pantesikkerheden 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.

---

ket omkostninger for et beløb, der svarer til det, som skifteretten ellers ville have afkrævet konkursrekvirenten, jf. U 2013.3195 Ø.

181. Se om sikkerhedsstillelsen efter KL § 27, stk. 4, *Pia 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. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 334 f.

Tinglysning i personbogen, bilbogen og andelsboligbogen sker centralt og dækker hele landet, og der er derfor ikke længere behov for som tidligere – hvor der i anledning af ejerskiftet skulle ske fornyet tinglysning ved den nye ejers hjemting – at foretage en fornyet pantsætning af pantebrevet *i sin helhed*.[184] Ved U 1998.1594 V er det derfor antaget, at en *påtegning* om gældsovertagelse måtte antages til tinglysning, idet der ordenshensyn, der var afgørende for afgørelserne U 1979.1078 V og U 1982.188 V (fornyet pantsætning af løsøret ved den nye ejers hjemting) ikke længere fandtes at være til stede efter indførelsen af den centrale personbog.[185] Efter indførelsen af digital tinglysning sker påtegningen på pantebrevet i form af et digitalt dokument, jf. TL § 7, stk. 2.

5.2 Pantsætterens dispositioner

Den omstændighed, at en løsøregenstand primært er stillet som sikkerhed for et mellemværende med én 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 i det pantsatte.

Hvis der til sikring af den primære panthaver er anvendt et *ejerpantebrev*, skal den sekundære rettighedshaver *ud over* at sikre sin pantret ved tinglysning, 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 § 1 a, stk. 3, til ligeledes at gælde for pantebreve i motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og almindeligt løsøre.[186]

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 tredjemands personlige formue. Om tvangssalg af andele i andelsboligforeninger se bemærkningerne foran i afsnit 3.5.

---

84. Centraliseringen skete ved lov nr. 281 af 29. april 1992, hvorefter al tinglysning af underpant i løsøre mv. fremtidigt skulle ske ved Retten i Århus.
5. Se *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 226.
6. Se tilsvarende TL § 47 g, stk. 3, om underpant i et ejerpantebrev, der giver virksomhedspant.

5.3 Retsforfølgning mod pantet

En adgang til også at kunne foretage *retsforfølgning* mod en pantsat genstand trænger sig på som en nødvendighed, idet pantsætteren i modsat fald kunne påberåbe sig panteretten som en selvetableret »selvbåndlæggelse« under omstændigheder, hvor den pantsatte genstands værdi måske var (langt) højere end restgælden til panthaveren.

Det kan ikke anses for afklaret i retspraksis, under hvilke betingelser en foranstående panthaver kan modsætte sig, at en efterstående rettighedshaver (udlægshaver eller panthaver) tvangsrealiserer 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«.[187]

Under de i U 1993.214 V foreliggende omstændigheder fandtes en udlægshaver ikke at kunne sætte den udlagte genstand på tvangsauktion: U, der havde foretaget udlæg i en bil og ønskede denne solgt på tvangsauktion, havde afgivet indeståelse for, at underpanthaveren (B), der modsatte sig tvangsauktion, ikke ville lide noget tab herved. Til trods for denne indeståelse over for den primært sikrede B fandtes der ikke grundlag for at fravige det sædvanlige udgangspunkt, hvorefter en foranstående panthaver kan modsætte sig, at en udlægshaver realiserer det udlagte. Der blev særligt lagt vægt på, at underpantsætningen angik et »reelt« 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.[188]

---

187. Se herom *Bo von Eyben og Peter Møgelvang-Hansen:* Kreditorforfølgning, 7. udg. (2013) s. 99.
188. Jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 332.

I U 1995.324 V Ø lagde landsretten »i overensstemmelse med den almeenvrigende opfattelse i den juridiske litteratur« til grund, at nogle *håndpantehavere* i en *pantebrevsbeholdning* ikke kunne have modsat sig, at pantebrevene – med respekt af håndpantehaveren – var blevet solgt på en tvangsauktion, såfremt et i pantebrevene foretagen udlæg af udlægsrekvirenten var blevet fremmet til tvangsauktion. Da der var forløbet mere end 1 år efter udlæggets foretagelse, var udlægget derfor forældet 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 forholdet den konsekvens, at der for et udlæg, der står efter en underpanteret i løsøre, kan komme til at gå op til 10 år, for der indtræder forældelse, jf. forældelsesloven § 25, stk. 1, jf. § 5, stk. 1, nr. 1 (se foran i kapitel 6, afsnit 2.1.2) mens et udlæg, der står efter en håndpanteret, forældes efter 1 år, jf. RPL § 526, stk. 4.

Om forholdet mellem to udlægshavere se RPL § 551, stk. 1, hvorefter en udlægshaver ikke kan modsætte sig, at ældre eller yngre udlægshavere i samme løsøre skrider til tvangsauktion. Se hertil U 1994.384 Ø: En kreditor (U1) foretog udlæg i en personbil. Nogle måneder senere foretog en anden kreditor (U2) udlæg i samme bil. U1 ombytte*de* senere udlægget med et løsørepantebrev i bilen. Da U2 senere begærede bilen bortsolgt ved tvangsauktion, modsatte U1 sig dette. Landsretten fandt ikke, at den ældre udlægshaver (U1) kunne omgå § 551, stk. 1, ved at ombytte udlægget med en panteret, efter at U2's udlæg 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 (*»den klassiske ombytningslære«*) fortsat er gældende på *løsøreområdet* og – som omtalt nedenfor i kapitel 13, afsnit 2.12 – tillige inden for fordringsområdet.[189] 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.[190]

Prioritetsstillingen påvirkes ikke af, at den foranstående panthaver transporterer sin panteret til en tredjemand. Dette er baggrunden for, at princippet om oprykning fraviges, hvor den foranstående panteret *ombyttes* – dvs. indfries 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 foreligge 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.

Ombytningslæren er deklaratorisk og kan fraviges i aftalen mellem *efter*panthaveren og pantsætteren, f.eks. i form af en respekt- eller oprykningsklausul, som udelukker oprykning. Ved en *abstrakt klausul* erklærer 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.[191]

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.[192]

---

190. Se *Blok* i U 1986 B s. 79 f. Se også U 1986.283 H om et løsøreejerpantebrev med prioritet efter et ejendomsforbehold i en bil, hvor kontraktsgælden blev ekstraordinært indfriet.

191. Dette svarer til resultatet i afgørelsen U 1981.212 SH, hvor oprykningsretten dog blev afvist med den begrundelse, at der ikke var aftalt oprykningsret for efterpanthaveren. Begrundelsen – men ikke resultatet – må anses for forkert. Afgørelsen behandles af *Blok* 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 fiktive renteangivelse var tilstrækkeligt til at begrunde en forhøjelse af pantesikkerheden. Således også *Carstensen og Rørdam:* 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 selvsagt 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 fyldestgørelse 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 *skadesløsbreve* kan dog kun ske, såfremt gældens størrelse 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 begæret 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 lønfordringer 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 tvangsunderhåndssalg ved panteret i andele i andelsboligforeninger er omtalt foran i afsnit 3.5, mens reglerne om virksomhedspanthaverens retsforfølgning er beskrevet i afsnit 4.2.3.

6.3 Panterettens ophør uden fyldestgørelse

Løsørepanteretten – 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

Løsørehåndpantsætning 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.[193] Håndpantsætning af løsøre spiller ikke længere nogen dominerende rolle i finansieringsretten. I visse *erhvervsmæssige* 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 løsøret i kombination med en samtidig transport på en fordring, der har forbindelse med løsøret, 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 *negotiabelt* dokument, der ikke samtidig er et pantebrev. Reglerne om håndpantsætning af negotiable dokumenter, herunder reglerne om udformningen af sikringsakten, bygger på de

193. Om pantlånervirksomhedernes betydning historisk og de nugældende regler om udlån af penge mod håndpant se *Lars Henrik Gam Madsen* i Juristen 2014 s. 212 ff.

synspunkter, som retspraksis har anlagt på håndpantsætning af løsøre.[194]

7.1 Stiftelse af håndpanteret

En håndpanteret i løsøre stiftes – som enhver anden viljesbestemt panteret – 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 løsøre og fast ejendom – og altså ikke for håndpantsætning af løsøre.

7.2 Sikringsakten

Til opfyldelse af sikringsakten ved håndpantsætning af løsøre kræves, 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 panteforholdets forløb.[195]

Dette indebærer ikke nødvendigvis, at *panthaveren* får mulighed for at råde over det pantsatte. Det er besiddelses*afgangen* i forhold til pantsætteren og ikke besiddelses*tilgangen* i forhold til panthaveren, som skal gennemføres – og opretholdes under panteforholdets 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 (»nøglepant«). 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. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 27 ff. og *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 158 ff.
195. Se *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 306.

rens samtykke kan udleveres til pantsætteren.[196] En rådighedsberøvelse kan principielt være effektiv, selvom den tredjemand, hos hvem det håndpantsatte 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.[197]

Ved håndpantsætning af *omsætningsaktiver* 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 lånemellemværendet, eller udtagningen af dele af pantet er begrundet i konkrete forretningsmæssige overvejelser – være kombineret med en tilsvarende nedbringelse af låneengagementet. Det er den manglende kontrol med, at pantet lidt efter lidt udsættes for værdinedgang 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 anførte, hvor nøgleordet er *kontrol*, med at pantsætteren under panteforholdets fortsatte forløb ikke får adgang til faktisk at kunne råde over det håndpantsatte, har retspraksis dog anerkendt den modifikation, at pantsætterens 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 rådighedsberøvelsen kan anses for brudt. Det må dog være en forudsætning, at pantsætterens 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 håndpantsat 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 pantsætterens kreditorer.

197. Jf. *Carstensen 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 *omsætningserhververe* har panthaveren derimod næppe beskyttelse, selvom f.eks. et udlån af det håndpantsatte sker for en begrænset periode og under iagttagelse af strenge kontrolforanstaltninger. Kravene til rådighedsberøvelse er ikke helt de samme i forhold til kreditorer og i forhold til omsætningserhververe.[198] Over for pantsætters aftaleerhververe er det i højere grad afgørende, at rådighedsberøvelsen *faktisk* har været effektiv, fremfor om panthaveren (blot) har haft føje til at antage det.[199]

I nogle tilfælde er det antaget i praksis, at rådighedsberøvelse – i hvert fald i forhold til pantsætterens *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 føje gik ud fra, at rådighedsberøvelsen var effektiv.

Se dog i modsat retning U 1993.96 V: Ifølge en håndpantsætningserklæring var et håndpantsat varelager oplagt ved en speditør, der over for håndpanthaveren forpligtede sig til ikke at frigive varerne uden håndpanthaverens tilladelse. Imidlertid befandt varepartiet sig ved håndpantsætningserklæringens afgivelse i lokaler, hvorover pantsætteren havde rådighed uden begrænsninger, og dette forhold blev ikke senere ændret. Uanset om håndpanthaveren måtte have været berettiget til at antage, at rådighedsberøvelsen var opretholdt, fandtes der under disse omstændigheder ikke at være forretget en i forhold til pantsætterens konkursbo behørig sikring af håndpanteretten. Det synes forudsat i afgørelsen, at panthaveren *burde have vidst*, at der 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 *retsstridig 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 håndpant at finde anvendelse, og da den i loven foreskrevne sikringsakt var iagttaget, kunne den svigagtige udbetaling af indestående ikke i sig selv afskære skattevæsenet 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 aftaleerhverver afgøres på objektivt grundlag, mens panthaverens retsposition over for pantsætters kreditorer (f.eks. pantsætters konkursbo) afgøres på subjektivt grundlag.

sin håndpanteret gældende. Det udbetalte beløb var fortsat 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 *negotiabelt papir*, f.eks. et *konnossement*, vil overgivelse af papiret til panthaveren eller dennes repræsentant være tilstrækkelig sikringsakt, da pantsætteren – i kraft af at de af et konnossement omfattede varer kun må udleveres til indehaveren af konnossementet – herved er berøvet rådigheden over de varer, konnossementet angår.[200] En *registreringsattest* giver derimod ikke den råderet over bilen, som må kræves, hvis besiddelsen af dokumentet skal have betydning som sikringsakt.[201]

Kravene til sikringsakt ved håndpantsætning af løsøre er bl.a. behandlet af *von Eyben:* Panterettigheder s. 321 ff., *Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre s. 27 ff., *Carstensen og Rørdam:* 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 retsforfølgning mod det pantsatte*

Mens en effektiv rådighedsberøvelse normalt vil hindre pantsætteren i at udøve 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 retsforfølgning, 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 tilbagegives til pantsætteren.[202]

Hvis det håndpantsatte befinder 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. JF. U 1982.384 H: Ved afmeldelse af biler i Centralregisteret for Motorkøretøjer og overgivelse af bilernes registreringsattester 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 tille de pantsatte til den primære panthavers disposition.[203]

Herudover må en underretning om stiftelsen af en sekundær ret formentlig medføre, at den primært sikrede panthaver fra underretningstidspunktet vil være afskåret fra at inddrage *nye tilgodehavender* under pantet med prioritet forud for den sekundære rettighedshaver.[204] Det må være en forudsætning for den sekundært berettigedes adgang til at bringe ind i et kreditforhold mellem pantsætteren og den primært berettigede håndpanthaver, at det af pantsætningsaftalen mellem pantsætteren og den sekundære rettighedshaver klart fremgår, at yderligere kredit ikke respekteres.[205] 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.[206] Derimod vil *retsforfølgning* (udlæg eller arrest) altid placere sig bedst muligt.

Krav, som opstår »automatisk«, herunder navnlig en fortsat forrentning af den primære panthavers tilgodehavender samt en eventuel provision, 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 medfør 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. princippet 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 kreditorer* foretage retsforfølgning mod pantet, jf. U 1998.154 Ø.

7.3.2 Oprykningsret

Spørgsmålet om en sekundær panthavers *oprykningsret* løses efter de almindelige principper, der også gælder for oprykning efter en underpanteret i løsøre, se foran i afsnit 5.4. En efterstående panthaver kan derfor rykke op, selvom han ikke på forhånd kan beregne, hvornår pri-

---

203. *Jf. Carstensen og Rørdam:* Pant s. 304 og *von Eyben:* 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 afvikles, og selvom der ikke foreligger nogen aftale herom med pantsætteren.

7.3.3 Panthaverens dispositioner

For panthaveren repræsenterer håndpanteretten et aktiv, 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. vekselerere 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 princippet 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 misligholdelse 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. Der kan ikke på forhånd mellem parterne indgås aftale om, at pantsætteren frafalder lovens krav

om, at en sådan anmodning skal afgives over for ham, jf. § 538 a, stk. 2, 2. pkt.[207]

Ved realisation af varelagre, som er udsat for hurtig forringelse, vil det efter omstændighederne være muligt at anvende undtagelsesbestemmelsen 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 pantesikrede fordring, og selvom køberen måtte være klar over dette forhold. Set med køberens øjne kan der f.eks. 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 eventuelt overskud.

Se om påløbne omkostninger U 1996.1238 V: En håndpantsætter forsøgte uretmæssig at fjerne en håndpantsat 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 fandt dog, at rente af omkostningsbeløbet først kunne kræves fra afholdelse af tvangsauktion over båden, og ikke fra det tidspunkt, hvor udgifterne rent faktisk måtte afholdes, jf. erstatningsansvarslovens § 16 og rentelovens § 3, stk. 5, hvilket reelt indebar, at tabet ved pantsætterens forsøg på uretmæssigt at tilegne 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 *Lynge Andersen 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
viere bindende for andre tredjemænd, som måtte have rettigheder over
det pantsatte. RPL § 552, hvorefter auktionen er bindende for alle, hvis
rettigheder over det bortsolgte ifølge den borgerlige rets regler ophører
ved tvangssalget, gælder kun, når auktionen er gennemført med hjem-
mel i RPL kapitel 50 og kan hverken direkte eller analogt anvendes
uden for tvangsauktionsområdet.

Ifølge KL § 91, stk. 1 (dødsboskiftelovens § 10, stk. 6), berøres adgan-
gen til fyldestgørelse af krav, der gyldigt er sikret ved håndpant, ikke af
pantsætterens eventuelle konkurs. Håndpanthaveren har med andre ord
status som (bo-uafhængig) *separatist* og kan som sådan forfølge sin ret
uafhængigt af konkursbehandlingen.

Betalingsopfordringen (og ugefristen) i RPL § 538 a, stk. 2, skal over-
holdes *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 løs-
øre medfører, at håndpantsætteren vil være afskåret fra under pante-
holdets forløb at benytte dette løsøre, f.eks. maskiner eller andet pro-
duktionsmateriel i sin virksomhed. Af denne grund vil en håndpantsæt-
ning 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 forbun-
det med enhver kreditgivning, og som *samtidig* tillader, at pantsætteren
uanset pantsætningen fortsat kan nyttiggøre den kapital, der er bundet
i de pantsatte løsøreaktiver.

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 i 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 beklædning af simple fordringer, f.eks. i formen *factoring*, til et praktisk og brugbart alternativ til andre sikringsformer. Se om factoring nedenfor i kapitel 13.

Det er berørt foran i afsnit 7, at den rådighedsberøvelse, som udgør sikringsakten ved håndpantsætning af løsøre, ikke nødvendigvis indebærer, at det pantsatte løsøre under panteforholdets forløb skal befinde sig i *håndpanthaverens* varetægt. Sikringsakten kan være fuldt effektiv i forhold til såvel kreditorer som aftaleerhververe, når det pantsatte befinder sig hos en *tredjemand* under omstændigheder, hvor denne har tilklæret sig indforstået med at besidde det pantsatte tillige på panthaverens vegne.

Hvis tredjemand har det pantsatte i sin varetægt i sin egenskab af *lejer* af tingene, kan den, der finansierer *udlejeren* (ejeren 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) – supplere denne sikkerhed ved at få transport på de periodiske ydelser (lejeafgift), som lejeren skal præstere over for udlejeren. Herved opnår panthaveren, 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 lejerens misligholdelse eller som følge af opsigelse eller andet ophør af lejekontrakten. Den i forbindelse med sikkerhedsarrangementets stiftelse til lejeren fremsendte meddelelse om håndpantsætningen af de genstande, der var omfattet af lejeaftalen, vil nemlig indebære, 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 realisationsværdi strækker til under en tvangsauktion.

Et kreditsikringsarrangement af den skitserede karakter kan tænkes at få praktisk udbredelse, f.eks. ved pengeinstitutters finansiering af leasingselskabers udleje af edb-materiel mv.[208]

---

208. Se nærmere om disse sikkerhedsarrangementer *Bent Iversen* i UJ 1989 B s. 422 ff.

Tilbageholdsret

Kapitel 12

Tilbageholdsret

Under visse betingelser har den, der besidder en genstand tilhørende en anden person, adgang til at holde tingen tilbage, indtil ejeren opfylder en ham påhvilende forpligtelse til at præstere en ydelse. Formålet med udøvelse af en sådan *tilbageholdsret* er at lægge 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 udøve 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 udøver tilbageholdsret (tilbageholderen/retinenten), ikke søge sig fyldestgjort i genstanden, før han har erhvervet et sædvanligt eksekutionsgrundlag – typisk en dom over skyldneren – og dernæst har foretaget udlæg i genstanden.

Slægtskabet med panteretten er bl.a. kommet frem i U 1982.295 SH, der i medfør af KL § 70 eller bestemmelsens analogi omstødte 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 kendetegnet ved, at retinenten holder skyldnerens ting tilbage.[1]

1. Se i øvrigt afgrænsningen 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 bliver opfyldt – dokumenterer klart det praktiske behov for anerkendelse af retten til at holde tilbage. Modsat er der også et hensyn at 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, retinenten vil opnå ved at holde tingen tilbage. På denne baggrund må betingelserne for rettens udøvelse afspejle en afvejning af rimelige hensyn til begge parter. Retinenten er *objektivt ansvarlig*, hvis han udøver tilbageholdsret, uden at betingelserne herfor er opfyldt, f.eks. fordi det påberåbte krav mod skyldneren ikke består i fornødent omfang.[2]

De almindelige regler om tilbageholdsret (den legale tilbageholdsret) 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 luftfartslovens § 102, CMR-lovens § 18, stk. 2, samt i sølovens §§ 270 og 345, stk. 3.[3] Den, som har bygget eller repareret et *skib*, kan udøve tilbageholdsret over skibet til sikkerhed for sin fordring i anledning af bygningen eller reparationen, jf. sølovens § 54. I *kommissionsforhold* har kommissionæren panteret i godset for sit krav mod kommittenten, jf. kommissionslovens §§ 31-36. Har kommissionæren ifølge hvervet modtaget prøver, mønstre eller andet, som tilhører kommittenten og ikke er bestemt til salg, kan kommissionæren udøve tilbageholdsret i dette, jf. kommissionslovens § 39. *Handelsagenter* har tilbageholdsret som kommissionærer, jf. handelsagentlovens § 7, jf. kommissionslovens § 39.

---

2. Jf. *Gomard:* Obligationsret 2. Del, 4. udg. (2011) ved *Torsten Iversen* s. 103 f., men anderledes *Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre s. 172.
3. Se generelt om transportørers og speditørers retentionsret *Lise Skovby* i Suum Cuique s. 204 ff. og *Per Vestergaard Pedersen:* Transportret (2008) s. 156 ff., som begge argumenterer for en mere vidtrækkende retentionsret for transportører og speditører, herunder for en udvidet tilbageholdsret i godset også for ældre fragtkrav. Der er dog ikke grundlag for en sådan særstatus til skade for de øvrige kreditorer, jf. også *Spur Brækhus:* Omsætning og kreditt 2, 3. udg. (2005) s. 591 ff. Betragtningerne har heller ikke støtte i retspraksis, idet bemærkes at dele af den transportretlige retspraksis om »tilbageholdsret« 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.[4] Tilbageholdsretten kan *begrænses ved aftale*. Om indskrænkende fortolkning af en aftalt begrænsning se U 1983.48 H om en plastikposefabrikants tilbageholdelse af en maskine, der tilhørte den kunde, som aftog plastikposerne.

1. Genstanden for tilbageholdsret

Tilbageholdsret kan som almindelig regel gøres gældende over alle arter af genstande. Tilbageholdsret kan formentlig i ganske særlige tilfælde tillige udøves i fast ejendom, f.eks. hvis en ejendomshandel ophæves som følge af sælgerens 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.[5]

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 lægge et så uforholdsmæssigt stærkt pres på skyldneren, at tilbageholdsretten må nægtes, f.eks. ved tilbageholdelse af *førerbevis* over for en erhvervschauffør. 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.[6]

U 1990.412 Ø: En klient, der havde afleveret regnskabsmateriale mv. til sin revisor, R, afgik ved døden, og hans bo blev behandlet som insolvent gældsfrafaldsbo. 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 ejendomsmæglers tilbagehol-

4. Jf. *von Eyben:* Panterettigheder s. 415.
5. Se om dommen *von Eyben:* Panterettigheder s. 396 ff. Se dog *Illum* 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 søns personlige indbo. Fogedretten havde nægtet tilbageholdsret. Se også Fuldmægtigen 2012.81 V om lejers indbo taget i forvaring af politiet under en udsættelsesforretning.

delse af et tinglyst sælgerpantebrev fandtes uberettiget, samt med U 2006.1231 V, hvor et revisionsfirmas tilbageholdelse af bilagsmateriale skulle vige for en klients konkursbo af hensyn til behandling af boet. Se også U 2010.1793 Ø, hvor et advokatfirma ikke kunne tilbageholde sagsakter over for klientens konkursbo. I U 1997.219 Ø fandtes en revisors tilbageholdelse af en klients regnskabsbilag og selvangivelsesblanketter ulovlig rettiget, idet tilbageholdelse af materialet fandtes at lægge et uforholdsmæssigt stort pres på klienten, der ville ifalde bodeansvar ved for sen indsendelse af selvangivelse. Tilsvarende Fuldmægtigen 2001.1297 Ø. Se på den anden side U 1981.141 Ø om en advokats tilbageholdelse af nogle dokumenter til sikkerhed for et salærkrav på 1.400 kr. over for en klient, der var kommet under konkurs. Tilbageholdsretten fandtes at kunne opretholdes, idet der ikke var anført tilstrækkeligt vægtige grunde for udlevering, og da boet ved betaling af et forholdsvis beskedent beløb kunne komme i besiddelse af dokumenterne. Forskellen mellem retentionsret og den videre adgang til at holde egen ydelse tilbage efter reglerne om detentionsret illustreres af Fuldmægtigen 2012.103 V. En revisor udøvede tilbageholdsret for sit tilgodehavende i anlægskartotek, edb-bogholderi og edb-balance, som var udarbejdet af revisor på baggrund af bl.a. regnskabsbilag mv., som revisoren havde modtaget fra selskabet, men som var blevet returneret. Selskabet havde ikke fået udarbejdet årsregnskab og var derfor af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen taget under behandling med henblik på tvangsopløsning. Landsretten tog ikke udleveringsanmodningen til følge, da revisor som udgangspunkt havde tilbageholdsret for sit tilgodehavende i den forarbejdning af regnskabsmaterialet, som revisor havde foretaget i form af anlægskartotek, 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 årsregnskabsaflæggelsen.

Også andre forhold kan begrunde, at tilbageholdsretten må vige. Den synlige bærer af et *åndsværk* – dvs. det fysiske medium, som indeholder værket, f.eks. en forfatters manuskript – kan holdes tilbage. Retinenten kan dog ikke uden forfatterens samtykke udgive manuskriptet, smh. ophavsretslovens § 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.[7] 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. *H. Henning Skongaard* i U 1986 B s. 356.

blive *fyldestgjort* i genstanden, fordi retentionsretten reserverer pladsen for retinentens senere udlæg.

Formålet med tilbageholdsret tilsiger, at skyldneren ikke kan påberåbe 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 sikkerhedsstillelse, 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. Der 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*.[8] Derimod kan det ikke kræves, at størrelsen af kravet er endeligt fastslået, f.eks. ved dom, jf. U 1940.961 Ø og U 2009.1716 Ø.[9] 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 diskutabel.
9. Kravet skal naturligvis eksistere, jf. Fuldmægtigen 2014.8 V.

misligholdelse).[10] Tilbageholdsret kan udøves over for et konkurs, selvom kravet ikke er forfaldent.[11]

Normalt kan tilbageholdsret ikke afvises på grund af *beskaffenheden* af det krav, som kræves opfyldt. Derimod skal der bestå den fornødne konneksitet mellem krav og besiddelse, jf. herom nedenfor i afsnit 5.

> Er en genstand solgt på kredit uden sikkerhed, kan sælger ikke udøve retentionsret for købesummen i dokumenter, som er nødvendige for købers anvendelse af genstanden. Jf. U 1991.771 V: S, der havde solgt en bil på kredit uden ejendomsforbehold, nægtede, da købesummen ikke blev betalt, at udlevere bilens registreringsattest til en senere køber af bilen. S tilpligtedes at udlevere attesten, da tilbageholdelse af denne i et tilfælde som det foreliggende, hvor bilen var solgt på kredit, ikke sås at tjene til fyldestgørelse 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 foranstaltning 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 varetage 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 (»negotiorum gestio«).[12]
- Tilfælde, hvor retinenten tilbageholder ting, der er kommet i hans besiddelse, og som har voldt skade på retinentens formueaktiver, 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. *Jf. Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre s. 172 samt *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 370.
11. *Jf. von Eyben:* Panteretttigheder s. 401.
12. Når politiet tager bohavet i forvaring ved fogedrettens udsættelse af lejer, påhviler udgifterne herved ejeren af bohavet efter de almindelige principper om uanmodet forretningsførelse, hvorfor politiet har tilbageholdsret for udgifter til transport og opbevaring af bohavet, 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 husværten (hotelejeren) 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.[13] I forlængelse heraf må det antages, at der kan etableres sekundær tilbageholdsret.[14] 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.[15]

U 1973.229 Ø: Advokat A havde af S, der var flyttet fra Danmark til udlandet, fået *generalfuldmagt* til at realisere S' forretning og til at dække ethvert krav, der måtte opstå i forbindelse hermed. Efter at A, der forgæves havde søgt at sælge forretningen, havde ladet dennes inventar indlevere til et auktionsfirma, søgte en af S' kreditorer, K, efter foretaget udlæg at opnå fyldestgørelse ved bortsalg af det udlagte på tvangsauktion. 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*: Omsætning og kreditt 2. 3. udg. (2005) s. 579 og utrykt 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 autolakerereksemplet (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 autolakererens 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, hvorved tilbageholdsretten bortfalder.

han til sikkerhed for sit krav på salær kunne udøve tilbageholdsret over effekterne over for K. Auktionsfirmaet havde under sagen erklæret, at effekterne kun ville være solgt med A's samtykke.

Selvom kravene til rådighedsberøvelsen er de samme ved håndpant og tilbageholdsret, er begrundelsen en anden: Håndpantetretten følger af pantsætningsaftalen med skyldneren, mens rådighedsberøvelsen er den fornødne sikringsakt over for pantsætters kreditorer og godtroende aftaleerhververe; tilbageholdsretten er begrundet i besiddelsen af genstanden og besiddelsens forbindelse til retinentens fordring mod skyldneren.[16] Hvis retinenten uden at få dækket sit tilgodehavende frivillig udleverer den tilbageholdte genstand til skyldneren, vil tilbageholdsretten derfor normalt bortfalde, fordi den magt over det tilbageholdte, som besiddelsen er udtryk for, ikke længere er til stede.[17] Tilbageholdsretten bortfalder, selvom udleveringen er sket ved en fejl, jf. U 1981.321 V. Retinenten mister derimod ikke tilbageholdsretten, hvis skyldneren kommer i besiddelse af genstanden ved selvtægt, 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 krævede sit arbejde betalt, før 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 adfærd, blev B's begæring om på ny at blive indsat i besiddelsen af bilen ved en umiddelbar fogedforretning taget til følge.

Det kan i forbindelse med udleveringen af genstanden aftales, at tilbageholdsretten *forbeholdes*. 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 retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe. Medfører aftalen, at skyldneren returnerer tingen til retinenten, må tilbageholdelsen

16. Denne forskel synes overset, når *Niels Lødrup og Tina Thorsen:* Tilbageholdsret s. 90 ff. argumenterer for, at midlertidige udlån eller udlevering kan forenes med retsbeskyttelse.

17. Jf. U 1917.147 LOHS, hvor ejeren af en repareret motorcykel ikke kunne kræve motorcyklen udleveret til en prøvetur, da han ikke havde tilbudt at stille sikkerhed for reparationsregningen.

anses for reetableret ved tilbagegivelsen, men med virkning fra tidspunktet for den 2. modtagelse.[18] Dette tidspunkt bliver derfor afgørende i forhold til omstødelsesreglerne, herunder KL § 70, og for tilbageholdsrettens prioritetsstilling, se herom i afsnit 6. Retinenten bevarer derimod sin fortrinsret, hvor rådighedsberøvelsen opretholdes, fordi genstanden 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.[19]

Konneksitetsbetingelsen skal hindre, at retinenten *på tilfældig vis* bliver bedre stillet end andre kreditorer. Hvis kravets opståen 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 skyldneren, 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 – kræver en snæver forbindelse mellem besiddelse og krav.[20]

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 smågrise, der befandt sig i staldbygningerne, tilbage. Lejeren var blevet udsat af bygningerne ved en umiddelbar fogedforretning. Under hensyn til at udlejeren ikke forud for

18. Jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 382.
19. Om konneksitet som betingelse for udøvelse af tilbageholdsret se *Pia Molike Jensen:* Konneksitet (2007) s. 209 ff. og *Ørnulf Øyen* i TfR 1998 s. 711 ff.
20. Jf. *Henning Skovgaard* i U 1986 B s. 355.

fogedforretningen lovligt havde haft grisene i sin besiddelse, fandtes hans krav om den tidligere lejer ikke at kunne danne grundlag for tilbageholdsret.[21] Anvendt på situationen mellem en *hotelvært* og hotelgæst fører disse betragtninger til, at hotelværten tidligst kan anses at være retmæssig besidder – og dermed have ret til at holde gæstens efterladte ting tilbage – når gæsten definitivt har forladt hotellet uden at have valgt at betale regningen for opholdet. Først på dette tidspunkt må gæsten anses at have opgivet besiddelsen af effekterne.[22] Se også Fuldmægtigen 2014.160 Ø om indholdet af tre lejede containere hos et »containerhotel«, hvor udlejer havde skiftet låsene på skyldig leje. Udlejer kunne ikke udøve tilbageholdsret 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 krævet 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 landsretsafgørelser, 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 2007.2733 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.[23]

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 nåede til, at direktøren ikke kunne udøve tilbageholdsret i bilen for sit løntilgodehavende i selskabet. Skifteretten 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. Landsrettens standpunkt var nærmest begrundet i, at der mellem besiddelsen og kravet ikke var den fornødne konneksitet.[24]

21. Se om dommen *Pia Møltke Jensen:* Konneksitet (2007) s. 287 f.
22. *H. Carstensen og Rørdam:* Pant s. 375, der behandler hotelvært-/hotelgæsteksemplet under redegørelsen for besiddelseskravet.
23. Om direktørers tilbageholdsret i firmabil se nærmere *Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre s. 173 ff. og *Pia Møltke Jensen* i U 2008 B s. 193 ff.
24. Afgørelsen udtrykker måske en almindelig tendens til at lade mere skønsmæssige afgørelser vedrørende tilbageholdsret udforme netop i lyset af konneksitetsbetingelsen, jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 375. Herudover kan det have spillet en rolle for afgørelsen, at en direktørs krav på løn kun er et simpelt krav i virksomhedens konkursbo. Konneksitetskravet skal med andre ord ses som et middel til at give tilbageholdstilfældene et rimeligt omfang, således at der ikke indtræder en ubegrundet forrykkelse mellem skyldnerens kreditorer.

I U 1996.575 V havde en arbejdsgiver forgæves søgt at få tilbageleveret en bil, som havde været stillet til rådighed for en nu bortvist funktionær. Funktionæren gjorde gældende, at bortvisningen var uberettiget, og at han havde tilbageholdt bilen til sikkerhed for sit lønkrav. Vestre Landsret fandt, at ansættelsesforholdet var ophørt ved bortvisningen, hvorfor funktionærens ret til at råde over bilen var ophørt; såfremt det måtte vise sig, at bortvisningen havde været uberettiget, måtte funktionæren kompenseres ved erstatning.

I U 2007.2733 V fandt landsretten, at en fratrådt medarbejder ikke kunne udøve tilbageholdsret i en firmabil, da der ikke fandtes at bestå den fornødne konneksitet mellem på den ene side medarbejderens mulige krav på løn i en opsigelsesperiode og betaling af godtgørelse for uberettiget opsigelse og på den anden side medarbejderens besiddelse af bilen.[25]

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 godtgjort, at direktøren i hvert fald havde et løn- og feriepengebeløb til gode. Tilbageholdsretten fandtes at kunne afværges 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.[26] 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 derfor undergives 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.[27]

---

25. Se om afgørelsen *Pia Moltke Jensen* i U 2008 B s. 193 ff., der kritiserer afgørelsen, idet det anføres, at den ikke burde have taget afsæt i konneksitetsbetragninger.
26. Se U 2014.1458 H, hvor speditøren havde tilbageholdsret for sit samlede krav i hele varelageret, uanset at de krav, der blev udøvet tilbageholdsret for, ikke kunne henføres til bestemte varer.
27. Smh. *von Eyben*: Panterettigheder s. 407 ff. samt *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 377 f.

6. Tilbageholdsrettens prioritetsstilling

Selvom tilbageholdsretten ikke i sig selv giver retinenten ret til umid-delbar fyldestgørelse i det tilbageholdte, er det vigtigt at fastslå, at tilbage-geholdsretten 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 fyldestgørelse, skal et udlæg, han har foretaget i den tilbageholdte genstand, ikke respektere *yngre* rettighedshavere, 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 købt det tilbageholdte edb-udstyr af skyldnerens konkursbo, kunne anvendes til afskrivning på R's efterstillede renteskrav i boet.

U 1998.154 Ø: Et udlæg i nogle håndpantsatte containere bortfaldt efter 1 år, jf. RPL § 526, stk. 4, men blev derefter fornyet. På en efterfølgende tvangsauktion over containerne skulle udlægsrekvirenten R respektere tredjemands tilbageholdsret for betaling for opmagasinering for tiden, indtil R på ny foretog udlæg med respekt af håndpanteretten.

I tilfælde af skyldnerens konkurs er retinenten stillet som *separatist*. Tilbageholdsretten kan udøves for efterstillede krav i boet, jf. U 1989.899 SH. Tilbageholderen kan foretage udlæg, 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 tinglyst, jf. TL § 1.

Tilbageholdsretten kan ekstingvere *ældre rettigheder*, hvis dansk rets almindelige betingelser for ekstinktion er opfyldt.[28] Er betingelserne for ekstinktion ikke opfyldt, står tilbageholdsretten som udgangspunkt tilbage for ældre rettigheder over genstanden, dvs. rettigheder, der var stiftet inden retinentens besiddelsestagen. Tilbageholdsret kan eksempelvis

28. *H. Henning Skovgaard* i U 1986 B s. 357 samt *Carstensen og Rørdam*: Pant s. 379 note 38. Se derimod *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 142 med henvisning til U 2014.1458 H. Afgørelsen tager dog ikke stilling til spørgsmålet om ekstinktion, da det foranstående virksomhedspant var sikret ved tinglysning ved tilbageholdsrettens etablering. Efter de tingsrettige regler er ekstinktion udelukket, når sikringsakten for den foranstående rettighed er lagttaget, inden retentionsretten stiftes. Retentionsretten må derfor respektere den ældre panterettighed over den pågældende genstand, medmindre en forrang kan støttes på andre regler, herunder betragtningerne om værdiforøgelse mv. behandlet nedenfor.

ikke udøves over for en ejer af løsøre, som ikke er skyldner for den fordring, som retinenten krævet opfyldt.[29]

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 tilbageholdsretten gøres gældende forud for ejendomsforbeholdet – 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 restgæld i bilen, kunne ikke udøve tilbageholdsret over for sælgeren, 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 tilbageholdsret 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.

Et 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 uforsigtighed, der kunne tillægges betydning i forhold til sælgeren, der havde vidst, at bilen skulle ombygges.

I U 1971.684 V havde et værksted fået en bil til hovedreparation af ejendomsforbeholdrkøber, selvom kontrakten mellem sælger og køber angav, at bilen ikke måtte overlades til andre end sælger 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 ejeren af løsøret at kunne udøve tilbageholdsret for udgifterne ved opbevaring af effekterne.

holde bilen tilbage, indtil en reparationsregning på ca. 92.000 kr. var blevet betalt. Efter et syn og skøn blev det anslået, at reparationen havde forøget bilens værdi med 41.000 kr., og R fandtes derfor ikke at kunne udøve tilbageholdsret for den samlede reparationsregning, men kun for værdiforøgelsen.

Når der i afgørelserne lægges vægt på, om besidderen er i god tro om den ældre rettighed, skyldes det i nogen grad, at ekstinktionssynspunktet og værdiforøgelsessynspunktet ikke holdes tilstrækkeligt adskilte. 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.[31]

Betingelsen, om at der skal foreligge en vis værdiforøgelse, medfører, at tilbageholdsret i forhold til ældre rettigheder må nægtes for udgifter til *opbevaring, pladsleje, foder* mv., jf. U 1943.664 Ø og U 2010.306 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.[32]

Om der kan udøves tilbageholdsret for *transportomkostninger* afhænger af, om transporten har forhindret forringelse eller har forøget genstandens værdi.[33] Skal solgte varer transporteres fra sælger til køber, vil ejendomsretten oftest være overgået til køber, inden varen overgives til transportøren. Er transportaftalen indgået mellem sælger og transportøren, kan en i fragtaftalen indeholdt håndpanteret, f.eks. i medfør af Nordisk Speditørforbunds Almindelige Bestemmelser (NSAB 2000) § 14, derfor ikke gøres gældende over for køber. Derimod kan transportøren også i forhold til køber udøve tilbageholdsret i godset for sit fragtkrav fra den pågældende transport.[34] Transporten har øget genstandens værdi for køber. Er fragtaftalen indgået mellem køber og transportøren, kan transportøren tilsvarende hævde en tilbageholdsret. Dette selvom transportøren ikke kan gøre sin panteret gældende, fordi køber har

30. *Jf. Gomard:* Obligationsret 2. Del, 4. udg. (2011) ved *Torsten Iversen* s. 100 f.
31. Smh. om negotiorum gestio *Palle Bo Madsen:* Formuerettige emner, 6. udg. (2010) s. 375 f.
32. *Jf. von Eyben:* Panterettigheder s. 414.
33. *Jf.* U 1951.822 V, hvor Falck ikke havde tilbageholdsret i en transporteret påhængsvogn for udgifterne ved vognens transport og opbevaring, fordi transporten og opbevaringen ikke havde været nødvendig for at sikre påhængsvognens værdi. Se også *Lise Skovby* i Suum Cuique s. 208.
34. *Jf.* Højesterets begrundelse i afgørelserne U 1973.696 H og U 1994.868 H, hvor tilbageholdsretten for fragt vedrørende den aktuelle transport dog var ubestridt.

rådet 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 tredjemands forudgående underpant og transportørens efterfølgende håndpant.[35]

Ved U 2014.1458 H er det antaget, at en speditørs 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 foreslod transporten til Danmark på speditørens vegne. Under henvisning til, at samarbejdet indebar en samlet løsning af pantsætters transportbehov og drift af lager, og at speditøren ved løsningen af opgaverne havde øget eller bevaret varernes værdi, hvilket også havde været i virksomhedspanthavers interesse, fandt Højesteret, at speditøren havde tilbageholdsret for sit samlede krav i hele varelageret, uanset at de krav, der blev udøvet tilbageholdsret for, ikke kunne henføres til bestemte varer. Højesteret ændrede dermed landsrettens afgørelse.[36] Som anført i 4. udgave af nærværende fremstilling må landsrettens afgørelse anses for forkert, dels i begrundelsen, som nægtede tilbageholdsret udelukkende ud fra virksomhedspanthavers bedre prioritetsstilling, dels i resultatet, når speditøren blev nægtet tilbageholdsret for krav på fragt.[37] 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 tilkender speditøren tilbageholdsret for honoraret for opbevaring og håndtering. Dette kan dog begrundes med, at pantsætters lager udgør en helhed såvel i forhold til både virksomhedspanthavers og speditørens rettigheder over lageret, som i forhold til den værdi speditørens håndtering af lageret gav virksomhedspanthaver. Afgørelsen ændrer derfor ikke på, at tilbageholdsret for udgifter til opbevaring mv. generelt må nægtes i forhold til ældre 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. Landsrettens afgørelse er selvstændigt offentliggjort som U 2012.1554 V.
37. Se dog argumentationen hos *Lasse Højlund Christensen og Christian Jul Madsen* i Erhvervsjuridisk Tidsskrift 2006 s. 216 ff.

7. Tilbageholdsrettens ophør

Når skyldneren har opfyldt det til grund for tilbageholdsretten liggende krav, ophører retten til at holde genstanden tilbage.

Tilbageholdsretten kan afværges (og derved ophøre) ved *sikkerhedsstillelse*, smh. U 1981.300 H. Dette har navnlig vist sig praktisk i tilfælde, hvor *skibe* er blevet tilbageholdt i anledning af skyldig havneafgift 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 søge sig fyldestgjort i det provenu, der indkommer ved en tvangsauktion over genstanden. Herefter er tilbageholdsretten bortfaldet.

En tilbageholdsret berøres ikke af, at den fordring, for hvilken der holdes tilbage, *forældes*, jf. forældelsesloven § 25, stk. 3. Såfremt retinenten ikke har et retskraftigt tilgodehavende 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 dømt til at anerkende, at han har tilbageholdsret i genstanden, og at han er berettiget til at søge sig fyldestgjort i tingen. Herved tvinges skyldneren i realiteten til enten at betale det skyldige beløb eller at give afkald 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

Kapitel 13

Panteret i simple fordringer

1. Indledning

1.1 Indledning

Groft sagt kan pengefordringer inddeles 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 foreligge som et *gældsbrev*, dvs. som en i hovedsagen ensidig, ubetinget, skriftlig skylderklæring, som går ud på betaling af et bestemt pengebeløb.[1] Gældsbrevsloven finder alene direkte anvendelse på pengefordringer i den angivne forstand. Loven er imidlertid i meget vidt omfang udtryk for almindelige formueretlige grundsætninger. 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 entreprisesum* i henhold til en aftale om udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde og *kravet på en købesum* 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)* s. 18.

danner udgangspunkt for behandlingen af simple fordringer i afsnit 2, der omhandler byggeritransporter, og afsnit 3, der omhandler factoring (systematisk belåning af fakturakrav). Forinden behandles i afsnit 1 en 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 pantsætningssituationer.

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 tinglysning. Det gælder pantebreve 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 pant i andele i andelsboligforeninger, jf. TL § 42 j, stk. 7, samt løsørepantebreve, jf. TL § 47, stk. 6 (der som udgangspunkt alle er simple). Se også kapitel 14, afsnit 8.

Meddelelsen sikrer panthaveren såvel mod overdragerens retsforfølgende 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 værnende som en ekstinktiv funktion.

Som følge af den værnende (defensive) funktion er en aftaleerhverver i kraft af meddelelsen beskyttet over for overdragerens retsforfølgende 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 retsforfølgende kreditor (f.eks. en udlægshaver eller et konkursbo) hverken ifølge gældsbrevsloven eller andre regler give meddelelse til skyldneren for at opnå en beskyttelse af sin ret. Den retsforfølgende kreditors stilling afgøres derimod efter fogedretlige og konkursretlige regler: *En udlægshaver*

er beskyttet mod skyldnerens aftaleerhververe fra udlæggets foretagelse, dvs. fra det tidspunkt udlægsdekretet af fogden blev indført i fogedbogen. Hvis flere udlægshavere har fået foretaget udlæg i den samme fordring, afhænger prioritetsstillingen af den rækkefølge, hvori udlægshaverne indgav anmodning om udlæg til fogedretten, jf. RPL § 526, stk. 1. Ved *konkurs* er fallenten fra konkursdekretets afsigelse 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.statstidende.dk), har urådigheden kun virkning over for en aftaleerhverver, som kendte eller burde kende konkursen, jf. nærmere KL § 30. Fra konkursdekretets afsigelse kan der ikke længere foretages udlæg i fordringen, jf. KL § 31. Er der foretaget udlæg i fordringen senere end tre måneder før fristdagen, bortfalder udlægget, idet det i KL § 71 hedder, at sådanne udlæg 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 rådighedsbegrænsende – afskære overdrageren fra at modtage betalinger – så i den forstand har reglerne et vist slægtskab. Ved U 2001.380 H synes der at være gjort op med spørgsmålet, om ond tro hos skyldneren kan erstatte meddelelse efter GBL § 31. Spørgsmålet blev besvaret benægtende, jf. om dommen nedenfor i afsnit 1.5.

Meddelelseskravet er egnet til at varetage tre funktioner, idet kravet virker (1) tids- og prioritetskonstaterende, (2) offentliggørende og (3) rådighedsbegrænsende. 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

Meddelelseskravet har som enhver anden sikringsakt, jf. bemærkningerne foran i kapitel 3, først og fremmest en tids- og prioritetskonstaterende funktion. Prioritetskonflikter mellem flere *aftaleerhververe* 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 særlige funktion at modvirke antedateringer, som har til formål at omgå konkurslovens omstødelsesfrister.

Meddelelseskravets tids- og prioritetskonstaterende funktion er ikke ufejlbarlig, idet opgørelsen af prioritetsstillingen mellem flere rettighedshavere typisk vil afhænge af, hvordan en enkeltperson – fordringens skyldner – forklarer om meddelelsens 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. tinglysning – har en offentliggørende funktion, er dette straks sværere 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 såvel overdragerens retsforfølgende kreditorer som for aftaleerhververe, der afleder ret fra overdrageren.

Hvad angår *retsforfølgning* 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 *aftaleerhververe* 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 atter 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 retsforfølgningsskridt mod fordringen, hvorfor udlæg, 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 retsværn 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.[2] 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. Jf. *Vagner ved Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udg. (2005) s. 303.

ren. Principielt kan der tales om rådighedsbegrænsning i to henseender: For det første i overdragerens adgang til at oppebære ydelser på fordringen fra fordringens skyldner. For det andet i overdragerens adgang til at indrømme 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.[3] Rådighedsbegrænsningen modvirker således »overdragelser«, der alene har karakter af proformaværk.

Et ofte behandlet spørgsmål er, om – eller i hvilket omfang – kreditor- og omsætningsbeskyttelse for erhververen kan kombineres med en ordning, hvorefter overdrageren oppebærer ydelser på fordringen fra skyldneren. I forarbejderne til gældsbrevsloven hedder det om spørgsmålet: »I Litteraturen stilles ofte det Krav, at Skyldneren skal have faaet bindende Underretning, som afskærer Skyldneren fra at betale til Overdrageren. Nogen afgørende Grund til at stille et saadant Krav er der imidlertid ikke efter Kommissionens Opfattelse«.[4] 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 anføres *to eksempler* på dette, skal det understreges, at der ikke i forarbejderne kan hentes støtte for den opfattelse, at overdrageren *helt frit* kan oppebære ydelser 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 almindeligt 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 kreditmiddel (og her udgør én enkelt eller nogle få dage ikke et problem), og at erhververen skal føre kontrol hermed.[5]

Hvad angår det *afregningskrav*, som stilles, tænkes på betalinger af hovedstol, restgæld 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 Rørdam* s. 75 f.

Hvad angår det *kontrolkrav*, som stilles, er det i reglen let opfyldt i praksis, idet erhververen jo normalt vil kende den forfaldstid, som er aftalt for fordringen, således at panthaver kan føre kontrollen ved en konstatering i sit eget elektronisk førte bogholderi af, at videreafregning 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 udøves af konsignanten over for konsignataren i konsignationsforhold (hvor forfaldstiderne netop ikke kendes på forhånd, idet de har sammenhæng med konsignatarens varesalg) opstår således typisk ikke ved pantsætning af kendte fordringer.[6]

---

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 udtaltelsen 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 *Højrup*: Pant, 2. udgave (1978) s. 285, *von Eyben*: Panterettigheder s. 360, *Lyngsø*: Gældsbrevloven s. 214, *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 300, *Carstensen og Rørdam*: 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.*: Gældsbrevsloven s. 217, der vil vil kræve en »*kongruent, periodisk videreafregning til erhververen og regelmæssig efterkontrol*». Nu er en *periodisk videreafregning* 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 indbetaler fordringen – på én gang eller løbende afdragsvis – på pantsætterens kassekredit hos panthaver (f.eks. en bank), således at indbetalingen udløser en til indbetalingen svarende trækningsret på kasskreditten, og hvor pantsætteren således straks kan hæve de indbetalte beløb (i praksis meget nemt ved en netbankoverførsel). Formelt sker betalingen i disse tilfælde til panthaver (banken), men reelt er der efter omstændighederne ikke den store forskel på denne situation og den situation, hvor betaling sker direkte til pantsætteren. Tilsvarende spørgsmål om rådighedsbegrænsning og kontrol som ved en egentlig inkassofuldmagt kan derfor rejses 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 indrømmelse 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 den den pantsatte fordring, jf. TfS 1995.167 V. I tilfælde, hvor skyldneren indbetaler direkte på kassekreditten, vil den panthavende bank typisk kunne – men bør formuftigvis også ved aftale have sikret sig – at der uden varsel kan stoppes for pantsætters trækningsret, idet forholdet så savner den reelle lighed med inkassofuldmagtsproblemet, som er nævnt ovenfor. I praksis har domstolene i intet tilfælde fundet anledning til tilsidesætte den panthavende banks tinglige beskyttelse ud fra synspunkter om manglende rådighedsberøvelse eller kontrol, jf. f.eks. U 1979.919 Ø og højesteretsdommene U 1999.1783 H og U 2006.1781 H. I teorien er problemet navnlig behandlet af *Lars Hedegaard Kristensen:* Studier i erhvervsfinansieringsret s. 71 ff., *samme* i Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard (2003) s. 764 ff. og *Claus Rohde* i U 2012 B s. 195 f. Situationen vil i øvrigt rutinemæssigt foreligge i tilfælde, hvor der rent faktisk *er* bånd i hanke med udviklingen af trækningsretten. Det vil f.eks. være tilfældet med en byggekredit (sikret 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 kontrolleret, at der stedse er en oversikkerhed i den udestående fordring henholdsvis den udestående fordringsmasse.

---

og afregner periodisk månedsvis. Hver enkelt fordring skal afregnes i umiddelbar tilknytning til betalingen til pantsætteren. At tale om en *regelmæssig efterkontrol* knytter sig følgelig ikke til en *periodisk* videreafregning, men til en – dog ganske let udført, jf. ovenfor i teksten – kontrol, hvorved panthaveren sikrer sig, at pantsætteren – højst fi dage efter den i praksis aftalte og dermed i forvejen kendte betalingstid for hver enkelt fordring – har videreafregnet 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 *Gomard 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«, »pantsat 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 uberettiget 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. Bestemmelsen 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.

LOL!

Oplyser meddelelsen blot, at fordringen er »overgivet til« eller »overtaget af« erhververen, er den ikke tilstrækkelig klar og tydelig til opnåelse af kreditor- og omsætningsbeskyttelse ifølge GBL § 31, jf. om den sidstnævnte formulering U 1977.636 H, hvor meddelelsen til skyldneren om, at købet var givet i en tryksagslignende papfolder med en opkiltet skottepige på forsiden!

Er der givet oplysning om overdragelsen i reklamemateriale – eller findes oplysningen i en kontrakt (f.eks. en entreprisekontrakt), som blot forevises skyldneren – er kravet i GBL § 31 som udgangspunkt ikke opfyldt, fordi en sådan meddelelse ikke kan siges at være dispositiv.[7] 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 løsørepantebreve. 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 fejlbetalinger reduceres, hvis erhververens navn er påført betalingskortet, hvilket derfor 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 herved 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 indbetalt 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, lider alle af den afgørende svaghed, at

7. Jf. herved *Lynge Andersen og Werlauff* i 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 uklare 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 inkassobeføjelsen 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 bekraefte, at samtlige de penge som jeg skal have fra B, indsaettes paa C ApS., konto i Roskilde bank, – – –, konto – – –. Alle indsaetninger bedes indsat i Danske Kroner. Ham der ejer C ApS. er ham jeg samarbejder med nu, og som laegger ud til chauffoerloen. Han er ogsaa 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 retsforfølgende kreditorer og aftaleerhververe om, at der består andre rettigheder over fordringen. Herefter må de pågældende selv søge oplyst, *hvori* en eventuel hindring for deres retsforfølgning henholdsvis aftaleerhvervelse består. Til støtte for et krav om angivelse af overdragelsens art kan anføres, at det kan være af interesse for overdragerens omsætningserhververe og retsforfølgende 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 omsætningserhverver eller retsforfølgende 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.[8]

---

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 lettere

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 hertil, f.eks. en arkitekt, en rådgivende ingeniør eller en advokat. Har skyldneren på anden måde end via meddelelse fra de nævnte personer fået kendskab til overdragelsen, er sikringsakten ikke iagttaget. 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 entrepriseum, der havde bygherren 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 underretning om transporten i overensstemmelse 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 frigørende virkning og for det andet med hensyn til skyldnerens betalingspligt.

Hvad først angår skyldnerens ret til at betale med frigørende virkning, kan skyldneren uden yderligere dokumentation betale til erhver-

---

kan fastholdes, uden at det vil volde »for store praktiske vanskeligheder«. – Rent bortset fra, at der bør udvides tilbageholdenhed med at tillægge mulige »praktiske vanskeligheder« betydning ved afgørelsen af, om den af retsordenen krævede sikringsakt er opfyldt (enten er sikringsakten foretaget, eller også er den det ikke), bør en skyldner – som anført i *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 185 – måske kunne gå ud fra, at der af pantsætteren udvises særlig omhu ved udformningen af meddelelsen om en eventuel »store« 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 eksempelvis er »deponeret«. Det kan i hvert fald ikke antages, at en lempelse kommer på tale ved factoring, som utvivlsomt er det typiske eksempel på en masseoverdragelse. Tværtimod kan der her være grund til at stille særligt strenge krav, fordi skyldneren let kan tro, at arrangementet kun omfatter debitoradministration (bogholderi og inkasso), og fordi meddelelsens form ikke er optimal (påtegning 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 frigørelse, at overdragelsen var ugyldig, jf. GBL § 30, 1. pkt. Fra bestemmelsens krav om, at der skal foreligge en skriftlig overdragelse, kan man ikke slutte, at skyldneren ikke efter andre regler kan opnå frigørelse, hvis overdragelsen er mundtlig. Har *overdrageren* således mundtligt givet skyldneren meddelelse om overdragelsen, kan skyldneren i god tro betale med frigørende virkning til erhververen, selv om overdragelsen var ugyldig som følge af en svag ugyldighedsgrund, jf. herved AFTL §§ 29-33.[9] 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, hvorom 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 dernæst 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 hævdet, at der stilles særligt strenge krav til denuntiationens indhold, hvis afgiveren er en professionel kreditgiver, som f.eks. et pengeinstitut, et factoringselskab eller et finansieringsselskab.[10] 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. *Lynge*: Gældsbrevloven s. 205.
10. Jf. *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen*: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 61. At der skulle være plads til eller brug for en sådan nuancering er afvist af *Lynge Andersen m.fl.*: Gældsbrevsloven, 2. udgave (2007) s. 222. Se også *Lynge 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 følgende ordlyd: »I henhold til gældsbrevslovens § 31 skal vi herved meddele Dem, at betaling med frigørende virkning alene kan ske til [pengeinstituttet]«. Landsretten fandt ikke, at der herved var givet en underretning, som opfyldte de krav, som må udledes efter gældsbrevslovens § 31: »Oplysningen i det stempel, som [pengeinstituttet] havde påført fakturaerne, om at betaling med frigørende virkning alene kunne ske til [pengeinstituttet], er ikke i sig selv fyldestgørende. Den omstændighed, at stempelets tekst herudover henviste til gældsbrevslovens § 31 findes, i hvert fald i et tilfælde som det foreliggende, hvor underretningen er givet af en bank til en i denne sammenhæng ufagkyndig skyldner, ikke at kunne bevirke, at underretningen anses for behørig«.[11]

Det fremgår af dommens præmisser, at såvel pengeinstituttets status af professionel kreditgiver som skyldnerens ufagkyndighed blev tillagt vægt. Henset til, at meddelelsens formål er at sætte skyldneren i stand til at svare korrekt på spørgsmålet, om fordringen er overdraget, kan det i et snævert grænseområde være på sin plads at tillægge skyldnerens uddannelse, 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), naturligt nok går ud fra, at et pengeinstitut er i stand til at give adækvat udtryk for det, der er intentionen med meddelelsen. Som meddelelsen var formuleret 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 meningen. Som anført af *Lynge Andersen og Werlauff*: Kreditretten s. 303 »er det således snarere graden af debitors kyndighed mv. end kreditors grad af professionalisme, der bliver afgørende«. Problemet illustreres også af U 1979.573 H, hvor en meddelelse i et dokument, som var affattet 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 løsørepantebreve var i erhververens »besiddelse«, jf. om dommen ovenfor.

11. Dommens rækkevidde er diskuteret af *Nis Jul Clausen* i U 1992 B s. 357 ff. og *Torsten 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. dén person eller dét 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. foreligge ved factoring, hvor en kreditgivende virksomhed ved en rammeaftale overdrager samtlige sine fakturafordringer 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 meddelelsestidspunktet 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 afkræves en del af fordringen. Det samme må dog antages, når skyldnerne hæfter solidarisk, dvs. når hver enkelt skyldner kan afkræves den fulde fordring.[12] 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 interessenter. – 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 foreligger 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 forfaldsdagen i hovedforholdet er passeret for en fordring sikret ved selvskyldnerkaution – skal dog også kautionisten underrettes.

---

12. Jf. *Lynge Andersen m.fl.:* Gældsbrevsloven, 2. udgave (2007) s. 222 med yderligere henvisninger.

Om kaution og garanti kan henvises til U 1987.14 H: En anfordringsgarantistillelse fo
en fordrings opfyldelse bevirkede ikke, at garantistiller var at anse som skyldner i
det for hovedskyldner i relation til GBL § 31.

Særligt i koncernforhold kan der være en risiko for, at meddelelsen ikke sendes til det materielt forpligtede selskab. Kontorfællesskab, personsammenfald 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 fuldmagt til at modtage meddelelser på hinandens vegne. Heller ikke det forhold, at selskaberne har fælles tegningsberettiget direktør, fritager for pligten til at underrette det reelle skyldnerselskab. Fra retspraksis kan henvises til U 1992.255 H og U 2001.380 H.[13]

U 1992.255 H vedrørte et tilfælde, hvor debitorselskabet og det selskab (S), der modtog demantiationen, havde fælles kontor og administration. Hertil kom, at den administrerende direktør var den samme i de to selskaber. Højesterets flertal på tre dommere afviste, at der var sket behørig demantiation. I landsrettens præmisser – som i denhelhed tiltrådtes af Højesterets flertal – blev der lagt vægt på, at S ikke havde fuldmagt til at notere transporten på debitorselskabets 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 enhvert tilgodehavende hos to andre selskaber (skyldnerselskaberne). Alle tre selskaber var datterselskaber af moderselskabet M. Transporten fra S blev underskrevet af D, der var direktør i såvel 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, jf. herved 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. Hovedregelen 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 forbindelse 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 *Gomard* og *Torsten Iversen*: Obligationsret, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 89.

længere skyldner i GBL § 31's forstand. Giver sælger 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 sælgerens retsforfølgende kreditorer og omsætningserhververe opnås i et sådant tilfælde ved at afskære sælgerens råden over beløbet, hvorimod det er meningsløst at kræve, at pengeinstituttet/advokaten denuntierer sig selv.[14]

Se til illustration U 1992.552 H: K købte en fast ejendom af S og deponerede i overensstemmelse med slutsedlen den kontante udbetaling i sælgers bank B. S gav herefter B pant i det deponerede beløb. Da K ved deponeringen var frigjort for sin forpligtelse til at erlægge 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 ejerskiftegafdrag og indfrielse af pantegæld. Dette til trods for en af K foretagen arrest til sikkerhed for mangler ved ejendommen.

Deponering i henhold til deponeringsloven bevirker 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 entrepriseforhold ses de såkaldte fordelingsarrangementer, hvor f.eks. en hovedentreprenør giver et pengeinstitut transport på kravet på byggesummen – ikke for at pengeinstituttet skal yde hovedentreprenøren 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 entreprisesummen,[15] 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 omsætningserhververe og retsforfølgende kreditorer ved at give meddelelse til pengeinstituttet. Meddelelse til skyldneren (bygherren) om disse transporter er derimod uforneden.

U 1974.55 H (kommenteret af *Trolle* i U 1974 B s. 162 ff.) vedrørte netop et fordelingsarrangement: Efter at der var opstået betalingsvanskeligheder for en hovedentreprenør (HE), gav denne en vekseleter (V) transport på restentreprisesummen med henblik på fordeling mellem et antal underentreprenører og leverandører til byggeriet. V gav meddelelse til D. Underentreprenørerne og leverandørerne, der alene havde givet meddelelse til V, men ikke til D, anså at have opnået beskyttelse mod hovedentreprenørens retsforfølgende kreditorer, jf. GBL § 31. I dommen blev der lagt vægt på, at HE efter anmeldelsen af transporten til D var berøvet rådigheden over den transporterede del af entreprisesummen. Dette er også efter senere retspraksis en betingelse for, at der kan opnås kreditor- og omsætningsbeskyttelse ved meddelelse til en primær transporthaver, jf. U 1979.357 H og *Torben Jensen* i U 1979 B s. 215 samt nærmere nedenfor i afsnit 2.6. I U 1974.55 H blev der endvidere lagt vægt på, at HE ikke stod i noget gældsforhold til vekseleteren, og at transporten alene tilsigtede 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 rette 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 oppebørselsfuldmagt – 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 *von Eyben*: Panterettigheder s. 374.

porthaveren kan give meddelelse til mellemleddet, jf. GBL § 31. Er mellemleddet denuntieret om en af skyldneren foretagen transport, *inden* pengene er kommet i mellemleddets besiddelse, vil transporthaveren dog være beskyttet, jf. § 31, hvis mellemleddet når at oppebære fordringen, inden der foretages retsforfølgning mod overdrageren. Problemerne belyses af U 1970.723 SH.

Dommen vedrørte et tilfælde, hvor et dansk selskab (S) havde solgt et parti kyllinger til en køber i Nigeria (K). Det aftaltes, 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 kyllingeleverandør transport på kravet 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 retsforfølgning mod S). Sø- og Handelsretten fastslog, at P2 efter udstedelsen af rembursdokumenterne måtte betragtes som skyldner over for S, og at den efter GBL § 31 krævede underretning måtte ske til P2. Retten fandt intet grundlag for at fastslå, at P1 var indtrådt 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 beløbene fra P2 skulle fremsendes til P1, idet P1's opgave derefter alene var at viderebefordre beløbene til S eller til den eller dem, til hvem betaling ifølge meddelelse fra S skulle tilgå. Selv om det ikke direkte fremgår af præmisserne, har det formentlig haft betydning, at P1 ikke kunne have modsat sig, at S havde givet P2 instruks om at indbetale beløbene til en anden end P1.[16]

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 retsforfølgning 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 transporthaveren lider som følge af, at retsforfølgende kreditorer eller godtroende omsætningserhververe fortrænger den tidligere stiftede, men fejldeponerede ret.

Som et eksempel fra retspraksis kan nævnes U 1971.920 Ø: En entreprenør (E) gav en materialeleverandør (L) transport på 30.000 kr. af en fordring mod bygherren (D). Transporten blev alene underskrevet af D's rådgivende ingeniør (I), der ikke underrettede D. Da heller ikke L havde givet underretning til D selv, kunne L ikke i forhold til E's konkursbo hævde nogen fortrinsret for sit resttilgodehavende på ca. 15.000 kr. L fik medhold i, at dette beløb kunne kræves erstattet af I, idet I ved sin adfærd havde givet L føje til at regne med, at der forelå en behørig noteret transport. Der blev navnlig lagt vægt på, *at* I havde påtegnet 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.[17]

1.6 Individualisering og identifikation

Den pantsatte fordring skal naturligvis være således bestemt, at der under panteforholdets forløb kan etableres den fornødne rådighedsberøvelse. 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 hertil 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 retsforfølgende kreditorer og godtroende 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 fyldestgørelse 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 *Gomard ved Torsten Iversen:* Obligationsret, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 94.

tetskonflikt 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 »fordelingssituation« kan dog rejse fuldstændig tilsvarende problemer som en sikkerhedstransport – nemlig ved afgørelsen af, om fordeleren har overholdt de indgåede aftaler om fordelingen af fordringens provenu 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 føres identifikationsbevis med hensyn til de penge eller de genstande, hvormed fordringen kan opfyldes.[18] Ved pantsætning af fordringer, herunder fordringer på generisk bestemt løsøre, er det i forholdet mellem panthaver og pantsætters retsforfølgende 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 beløbsmæssig 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 ufornødent udtrykkeligt at aftale, hvilken del af fordringen der er givet sikkerhed i. Noget andet er, at en sådan aftale er anbefalelsesværdig for at undgå tvivl om spørgsmålet.

I praksis føres identifikationsbeviset typisk ved fremlæggelse af pantsætningsaftalen eller transporterklæringen. Der er imidlertid intet til hinder for, at beviset føres på anden måde, herunder ved parternes forklaringer, denuntiationsskrivelsen og skrivelse om notering heraf, dokumentation for betalingsstrømme efter transporten, oplysninger om transportens formål mv. Som et eksempel på en sådan sammensat vurdering af 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«. Altså i hvilket omfang, der kan ske forhåndsdenuntiation 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 foreudskikkes den bemærkning, at hvor en sådan forhåndsdenuntiation kan ske har denuntiation, jf. GBL § 31, ikke virkning, før fordringen er stiftet, dvs. før der er indgået en – *in casu* – købeaftale mellem A og B.[19] Der 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 hovedstol, restgæld eller ydelser* – medmindre der med panthaver er indgået aftale om, at pantsætter skal have en inkassofuldmagt, jf. herom nær-

19. Spørgsmålet vil hermed i handelsforhold (kreditkøb) jævnligt være reduceret til spørgsmål om, hvad der er konsekvensen af, at A (pantsætter) undlader, at opfylde panthavers krav om, at pantsætningen også denuntieres i den faktura, som A alligevel lader tilgå køberen B (skyldneren) i forbindelse med levering af den købte vare.

mere ovenfor i afsnit 1.2.3. Disse betalinger vedrører således selve pantets substans. Særligt bemærkes, at pantsætter heller ikke kan oppebære den del af den pantsatte fordring, som overstiger den pantesikrede fordring: Panthaveren kan jo få brug for at gøre hele pantefordringen 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 for 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 (pantets substans) under ingen omstændigheder kan oppebæres af pantsætter til egen fri disposition.

Pantsætteren kan naturligvis ikke eftergive den pantsatte fordring. Pantsætteren kan heller ikke indrømme skyldneren henstand, da dette forøger panthaverens risiko.[20] Pantsætter kan kun opsige 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 præklusion. Pantsætter har alene pligt til at foretage disse foranstaltninger, hvis han indser, at forældelse eller præklusion kan indtræde, og at panthaver ikke er opmærksom herpå.[21] 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 byggeritransporter.

---

20. Smh. dog *von Eyben:* Panterettigheder, 8. udgave (1987) s. 365.
21. Jf. om dette spørgsmål *von Eyben:* Panterettigheder, 8. udgave (1987) s. 365.

Hvis panthaveren har pant i hele den pantsatte fordring, har han formentlig krav på, at fordringens fulde beløb betales til ham, selv om den pantsatte fordring overstiger den sikrede fordring, jf. diskussionen herom 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 oppebørselsret, 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.[22] Panthaver har både ret og pligt til at afbryde forældelse og afværge præklusion.

I mangel af aftale herom har panthaveren ikke ret til at opsige fordringen til indfrielse, hvis det kan skade pantsætters interesse. Navnlig kan panthaver ikke opsige en højtforrentet fordring, så længe den sikrede fordring er forfalden og ubetalt.[23] 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 hertil.

1.8 Forholdet mellem skyldneren og erhververen

1.8.1 Overdragerens legitimation

Skyldneren har kun ret til at betale til overdrageren, hvis skyldneren hverken vidste, at fordringen var overdraget, eller at han ikke har udvist den agtpågivenhed, som forholdene krævede. Opfylder meddelelsen

22. Jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 365, der betegner dette som «vanregis» af pantet.
23. Jf. *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 retshandler mellem skyldneren og erhververen. Hvis skyldneren er i god tro, kan overdrageren således med bindende virkning for erhververen foretage retshandler vedrørende fordringen, f.eks. give afslag i en købesum, indrømme 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 økonomiske værdi for panthaver). Skyldnerens *krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag* behandles som indsigelser, hvilket er tilfældet, hvis f.eks. en købt vare er mangelfuld. Tilsvarende gælder en skyldners nægtelse 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 forholdsmæssigt afslag som følge af overdragerens misligholdelse af andre aftaler end den, hvorpå fordringen støttes, behandles som modkrav.

Et *konnekst* 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-konnekse 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-konnekst modkrav end for at gøre en indsigelse eller et konnekst modkrav gældende over for erhververen.

Sondringen mellem indsigelser og konnekse modkrav er til gengæld uinteressant i denne sammenhæng, idet konnekse modkrav behandles

efter reglerne om indsigelser (GBL § 27), ikke efter reglerne om modregning (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 fremsætte indsigelser over for erhververen. En aftale med dette indhold betegnes som en *cut off-klausul*. I forbrugerkøb er sådanne klausuler forbudt ved præceptiv lovgivning, jf. KAL § 33. Indsigelser og modkrav kan endvidere fortabes 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 dén *aftale*, som begrunder pengefordringens opståen, *er indgået på denuntiationstidspunktet* – og såkaldt fremtidige fordringer – altså fordringer, hvor dén *aftale*, som begrunder pengefordringens opståen, *ikke er indgået på denuntiationstidspunktet*.[24] 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 væsensforskellige. I dette afsnit behandles alene spørgsmålet om tinglig beskyttelse, jf. GBL § 31. Om omstødelsesproblemerne 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 gensidigt bebyrdende aftale medfører, at der i hvert fald består en fordring betinget af præstation af realydelsen. Er der ikke indgået en sådan aftale, består der slet ikke nogen fordring.

Lasse Højlund Christensen: Fremtidige fordringer (1999), idet bemærkes, at afgørelser om omstødelsesproblemer dog kan være yderst velegnede til at illustrere også det panteretlige spørgsmål om navnlig tidspunktet for panthaverens kreditor- og omsætningsbeskyttelse, jf. GBL § 31.

Det nævnte beskrivelseskrav falder i to dele: *Dels* om fordringen er således bestemt, at det kan accepteres, at den kan gøres til genstand for pantsætning, jf. GBL § 31. *Dels* om meddelelsen (forhåndsdenuntiationen) har virkning fra det tidspunkt, hvor den kommer frem, jf. herom nedenfor. 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 udspringer af en mellem dem *allerede indgået gensidigt bebyrdende aftale*, idet der her både kan denuntieres til skyldneren, jf. GBL § 31, og således at denne denuntiation helt typisk vil have virkning fra denuntiationstidspunktet. 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. nedenfor om U 1994.7 V og U 1940.310 V.

Betingede fordringer – evt. aktuelt lydende på nul kroner på tidspunktet 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 entrepreprisekontraktens underskrivelse – inden arbejdets påbegyndelse – give sin bank pant i (transport på) hele kravet.[25] Hovedentreprenørens 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 hovedentreprenørens (pantsætterens) retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe. 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 beror på overdragerens forgodtbefindende.

én krone på meddelelsetidspunktet. Der kræves altså ikke nogen meddelelse i takt med, at fordringen mod bygherren oparbejdes ved hovedentreprenørens (pantsætterens) udførelse af det pågældende bygge- og anlægsarbejde. – Men går hovedentreprenøren f.eks. konkurs på et tidspunkt, hvor der alene i kraft af arbejderne er oparbejdet en fordring på 5 millioner kroner mod bygherren, har banken naturligvis kun sikkerhed i en fordring af denne størrelse.

Som et eksempel fra retspraksis kan nævnes U 1994.7 V: Et reklamebureau udførte størstedelen af sine opgaver for én 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 omstødt af pantsætterens konkursbo. I præmisserne hedder det bl.a.: »Det er en grundlæggende betingelse for stiftelse af panterettigheder, at pantet kan bestemmes klart og entydigt. Dette krav udelukker imidlertid ikke i sig selv, at en pantsætning af ethvert tilgodehavende hos en bestemt debitor, herunder uforfaldne tilgodehavender, kan anses for gyldigt stiftet og tillægges tinglig beskyttelse. I det foreliggende tilfælde er der spørgsmål om at tillægge *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 retlig 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 fordringer. Dette kan tiltrædes, og de foretagne kursiveringer af præmisserne ovenfor viser, at dommen vedrørte to ved aftale stiftede – men dog endnu af kontraktens fulde opfyldelse betingede – fordringer.

Som et andet eksempel kan nævnes U 1940.310 H, hvor en reder 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 selskabet. 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 (pantsætterens) konkursbo måtte respektere pantsætningen, og der blev herved bl.a. lagt vægt på, *at* der mellem rederen (pantsætteren) og andelsselskabet bestod en gensidig forpligtelse til levering og modtagelse af fangst, *og at* andelsselskabet havde stilling som eneste fiskeeksportør. 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 dén 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 optjening 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 denuntiationstidspunktet slet ikke er indgået nogen gensidigt bebyrdende aftale, typisk om præstation af en realydelse som betingelse for, at der opstår noget pengekrav mod ydelsens aftager.

Fra praksis kan nævnes en række domme, som i litteraturen har været inddraget til belysning af spørgsmålene, og de fremhæves derfor herdenfor:

> I U 1994.104 V havde en fiskeskipper givet sit pengeinstitut transport på fremtidige fordringer mod en fiskefabrik, som pantsætteren (fiskeskipperen) havde ret – men ikke pligt – til at levere til. Landsretten nåede frem til, at et udlæg i tilgodehavender mod fiskefabrikken måtte vige for transporten. I præmisserne hedder det bl.a.: »En aftale af det nævnte indhold [dvs. *ret* til levering af fisk], der efter det oplyste må anses for sædvanlig i branchen, findes endvidere at være af en sådan klarhed og entydighed, at den kan danne grundlag for pantsætning, og der er ikke af [udlægshaveren] påvist muligheder for, at ordningen kunne misbruges til skade for [fiskeskipperens] øvrige kreditorer«.

Da der netop ikke var indgået en aftale mellem fiskeskipperen 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 Rørdam:* 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 pantets omfang, således at de fremtidige tilgodehavender beroede på »overdragerens forgodtbefindende«, jf. *Gomard ved Torsten Iversen:* Obligationsret, 3. Del, 2. udg. (2009) s. 85.

Problemet belyses også af de konkursretlige afgørelser, nemlig utrykt VLD af 7. januar 1985 (5. afd., B-1588/1983 som refereret af *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 65 f) og U 2003.717 V. De nævnte domme vedrørte konkursretlige spørgsmål om omstødelse, herunder om en forhåndsdenuntiation – altså inden fordringens opståen ved de enkelte aftalers indgåelse – foretaget uden for omstødelsesfristen i KL § 70 var tilstrækkelig til beskyttelse mod pantsætterens konkursbo. Det anføres i 1985-dommen af Vestre Landsret, at forhåndsdenuntiationen ikke gav

en bedre retsstilling, end hvis sikringsakten var fortaget ved hver fordrings opståen, og det synspunkt har generelt meget for sig, altså også i en sikringsaktsmæssig sammenhæng, således at forhåndsdenuntiationen, jf. GBL § 31, ikke har virkning, før fordringen er opstået. I U 2003.717 V lagde retten vægt på, at den ombygning af staldanlæg og stuehus, som udløste det transporterede momstilgodehavende, blev forøget i byggeperioden, ligesom der i momsbeløbet indgik moms fra den daglige drift af landbrugsvirksomheden. Retten fandt herefter, at det var tidspunktet for de pantsatte fordringers opståen, der var afgørende for omstødelsesspørgsmålet. Også her synes det nærliggende at slutte, at det ikke er tidspunktet for forhåndsdenuntiationen, men tidspunktet for den aftale, hvorved fordringen stiftes, som er afgørende for, hvornår sikringsakten efter GBL § 31 må anses for foretaget. Om problemet i en konkursretlig sammenhæng skal her igen særligt henvises til *Lasse Højlund Christensen:* Fremtidige fordringer s. 82 ff.

Erhververen af en fordring kan efter det anførte opnå beskyttelse over for overdragerens retsforfølgende kreditorer og omsætningserhververe i god tro, såfremt fordringen er stiftet – altså når dén 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 fornøden 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 dén realydelse, som skal vederlægges med den pengeydelse, som der er givet pant i kravet på betaling af. Altså får f.eks. en denuntiation fra panthaveren til en skyldner om transport på krav, 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.[26] Også disse for-

26. *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen:* Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 48 nævner som et eksempel, at et løbende forretningsmellemværende af fastete og læn-

fattere anfører i øvrigt som ovenfor, at U 1994.7 V ikke vedrører en fremtidig fordring – men en stiftet om end af aftalens opfyldelse betinget fordring – hvorfor denuntiationstidspunkt kunne lægges til grund her, selv om fordringen på dette tidspunkt ikke var fuldt oparbejdet.

1.10 Tvangsrealisation

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. 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 iagttagelse 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 fyldestgørelsesmåder 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 underhåndssalg. 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 tilsidesættes efter AFTL § 36 – her er man i kernen af denne bestemmelses urimelighedskriterium.

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 nedskri-

---

gerevarende karakter forresten kan danne grundlag for overdragelse. Mens dette ganske rigtigt kan antages, skal det imidlertid bemærkes, at det ikke heraf følger, at en sådan forhåndsdenuntiation giver panthaver kreditor- og omsætningsbeskyttelse fra denuntiationens fremkomst til skyldneren. – Et spørgsmål er nemlig: Hvilke krav, der stilles til fordringens bestemthed som betingelse for, at forhåndsdenuntiation kan accepteres, og her kræves som antaget anførte sted næppe meget. Et andet spørgsmål er imidlertid, hvornår forhåndsdenuntiationen får virkning. En rammeaftale mellem en kreditkøbsvirksomhed og en kreditsalgsvirksomhed, som kan denuntieres over for kreditkøbsvirksomheden af kreditsalgsvirksomhedens panthavende bank, får således først tinglig virkning i takt med, at de enkelte fordringer opstår ved indgåelse af køb- og salgsaftaler under rammeaftalen, jf. ovenfor i teksten.

ves med 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 skyldforhold. Denne fristregel gælder også, når der er aftalt andre fyldestgørelsesmåder end dem, som fremgår af RPL § 538 a.[27] Omkostninger, som panthaver inden ugefristens udløb afholder i forbindelse med tvangsrealisation, kan ikke kræves dækket af pantsætter. Ugefristen i RPL § 538 a, stk. 2, gælder ikke, hvis panthaver ifølge bestemmelsens stk. 3 søger sig fyldestgjort ved oppebørsel 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.[28] Dette betyder, at panthaver uafhængigt af konkursbehandlingen kan forfølge sin ret efter RPL § 538 a – eller anden særlig aftalt realisationsmåde.

1.11 Tinglysning 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 gældsbreve og andre fordringer ikke kan pantsættes ved tinglysning, jf. TL § 47, stk. 10. Retspraksis har imidlertid flere gange haft lejlighed til at tage stilling til spørgsmålet, om lejeindtægter af en underpantsat løsøregenstand kan underpantsættes sammen med genstanden. Spørgsmålet blev besvaret bekræftende 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 tinglysning af pant i løsøre på samme måde som ved tinglysning af pant i fast ejendom kunne sikre sig pant i bl.a. indtægter fra pantet i form af f.eks. leje- og forpagtningsafgifter. Ifølge dommens præmisser var en sådan accessorisk pantsætning hverken afskåret ved TL § 47, stk. 5 (nu stk. 10), eller bestemmelsens formål. Linjen fra U 1984.1009 V er fulgt op med U 1986.858 H,

27. Jf. *Betænkning nr. 606/1971* s. 292.
28. Jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 364.

der tillod tinglysning af en påtegning på et løsørepantebrev, hvorefter panteretten tillige omfattede indtægter af pantet, herunder leje- og forpagtningsafgifter. Ved U 1989.133 H blev det fastslået, at tinglysning af et løsørepantebrev i bl.a. lejerettigheder også var tilstrækkelig sikringsakt for så vidt angik lejers krav på tilbagebetaling af depositum, der ligeledes var pantsat ved pantebrevet.[29]

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 i f.eks. leje- og forpagtningsafgifter. Som anført 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 forpagtningsafgifter (jf. Almindelige betingelser A pkt. 4 og B pkt. 6). Ifølge *Krag Jespersen* anf. st. kan man muligt opfatte situationen på den måde, at der består en retssædvane på dette område.[30]

Hvad angår forsikringsydelser er det atter i U 1984.1009 V udtalt, at panthaver »ved tinglysningen [kunne] sikre sig pant i forsikringssummer«. Imidlertid har spørgsmålet om panteret i forsikringsydelser for løsøre intet med tinglysningen at gøre. Dette skyldes ganske enkelt, at panthavers materielle ret til (en del af) en forsikringsydelse består uafhængigt af, om der er sket tinglysning. Forholdet er det, at retten til forsikringsydelsen 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 selskabet, jf. GBL § 31, som heller ikke regulerer denne situation.[31] Noget helt andet er, at det er hensigtsmæssigt, at panthaver – eventuelt i form af en panthaverdeklaration – gør forsikringsselskabet opmærksom på sin ret, så forsikringsydelsen ikke med frigørende virkning udbetales til ejeren, jf. GBL § 29. Se i øvrigt bemærkningerne foran i kapitel 1, afsnit 6, om pantets surrogater.[32]

---

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 nåede det modsatte resultat af de netop nævnte tyrere 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 overraskes over panthavernes ret, som følger af pantebrevsformularerne, jf. *Wilhansen*: Tinglysningsloven (1997) s. 440.
31. Jf. *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 47.
32. Om surrogater form af simple fordringer, der eksempelvis opstår ved salg af underpantsat løsøre, kan henvises til U 2009.289 V: En bank, der i kraft af en løsørepantebrev havde pant i et aktieselskabs driftsinventar og driftsmateriel, som indgik i en virksomhed, der blev drevet fra lejede lokaler, uden at have accepteret salg af det pantsatte og dermed accepteret de fordringer, der ved salget var opstået som erstat-

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.[33]

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 hovedentreprise 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 materialeleverandører forkortes henholdsvis »UE« og »L«. Ofte er transporthaveren et pengeinstitut, der forkortes »P«. Optræder flere underentreprenører og/eller pengeinstitutter, bruges forkortelserne »UE1« og »UE2« samt »P1« og »P2« 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 entrepriesummen, før han får stillet det færdige byggeri til sin rådighed. Entre-

---

ning for løsøret. Herefter var der tale om en ny sikkerhedsstillelse, for hvilken den relevante sikringsakt havde været underretning til debitor, jf. GBL § 31. Da sikringsakten ikke var foretaget, havde banken ikke sikkerhed i fordringerne, som derfor indgik i pantsætters konkursbo.

33. 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 *Hørlyck:* Entreprise, 7. udgave (2014) s. 66 ff.

prenørernes (og eventuelt materialeleverandørernes) medvirken består 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 *Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed 1992* (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 Andersen 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 realydelserne 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 en 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 anlægsarbejde 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 endeligt skal løse bygherrens 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, hvorledes 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 belåning. Denne finansiering er oftest et formålsbestemt lån, nemlig enten et *byggelån* optaget i et pengeinstitut eller et *forhåndslån* 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 byggherre med henblik på finansiering af et bestemt byggeri. Ved låneaftalen gøres pengeinstituttet til debitor og bygherren til kreditor for en særegen fordring: »For hver krone der trækkes på byggekreditten, opstår der selvsagt 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 skyldforhold«, jf. *Vagner ved Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udg. (2005) s. 297. Sikringsakten ved transporter på byggelånet er meddelelse til det byggelånsgivende pengeinstitut, jf. GBL § 31. Som det vil fremgå nedenfor, er der dog i praksis typisk indgået aftaler, som medfører, at denuntiationsrækkefølgen 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 tømrerrate, 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 længe 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 låneprovenuet til den pågældende entreprenør.[34]

Som nævnt er bygherrens ret ifølge byggelånsaftalen en pengefordring 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 *stærkt* betinget, jf. *Krog Jespersen:* Byggeritransporter (1979) s. 42. Dette viser sig i forhold til både bygherrens retsforfølgende kreditorer og aftaleerhververe: Bygherrens *retsforfølgende kreditorer* kan ikke søge sig fyldestgjort i lånetilsagnet. Således kan eksempelvis hverken bygherrens konkursbo eller udlægshaver kræve (dele af) låneprovenuet udbetalt. Bygherrens *aftaleerhververe*, 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 forfaldsklausuler, som ligeledes må respekteres af transporthaverne. Eksempelvis kan byggelånet forfalde, hvis der indledes retsforfølgning 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 byggelånsgivende pengeinstitut om transporten, jf. GBL § 31. Har flere entreprenører eller materialeleverandører fået indbyrdes modstridende transporter i byggelånsprovenuet, afgøres prioritetsstillingen efter tidspunktet for meddelelsernes fremkomst. De byggelånsvilkår, som anvendes i praksis, bevirker dog oftest, at der slet ikke opstår prioritetskonflikter mellem transporthaverne. Således skal byggelånsvilkår om låneprovenuets fordeling respekteres af selv godtroende

34. Dette giver en meget høj grad af sikkerhed for, at lånet rent faktisk anvendes til det konkrete byggeri, jf. *Vagner ved Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udgave (2005) s. 296 f.

transporthavere, jf. princippet 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 transporthaverne, selv om denuntiationsrækkefølgen herved brydes. *For det andet* kan byggelånsaftalen indeholde bestemmelse 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 entrepriser (f.eks. sokkelentreprisen og tagentreprisen). 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 lånemidlernes fordeling i overensstemmelse med byggelånsaftalen, idet denne fordeling øger sandsynligheden for, at entreprenørerne fuldfører deres entrepriser, således at byggelånet kan indfries med provenuet fra det realkreditlån, der som hovedregel forudsætter et *færdigt* byggeri. Bygherren og det byggelånsgivende pengeinstitut vil ofte aftale, at pengeinstituttet skal formidle/ekspedere det realkreditlån, som skal afløse byggelånet. Eventuelt får pengeinstituttet i den forbindelse pant i det prioriteringsprovenu, der fremkommer ved kreditforeningslånets hjemtagelse. Et sådant pant skal begribeligvis være aftalt, hvorved bemærkes, at den blotte fuldmagt for pengeinstituttet til at modtage og kvittere for lånet ikke indebærer nogen sikkerhedsret. Kravet på prioriteringsprovenuet 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 søge sig fyldestgjort i byggelånstilsagnet. *Der opstår derfor begribeligvis ikke nogen prioritetskonflikt mellem på den ene side bygherrens transporthavere og på den anden side bygherrens retsforfølgende kreditorer.* Det er derfor et noget generelt udsagn, man finder *Hørlyck:* Entreprise, 7. udgave (2014) s. 89, hvor det hedder, at »overdragelse af byggelånskrav kun [er] bindende over for overdragerens kreditorer, såfremt der er givet underretning til »skyldneren«, nemlig byggelånsgiveren, 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 *transporthavers* (f.eks. en hovedentreprenørs) videretransporthaver og den samme transporthavers retsforfølgende kreditorer, hvor konflikten netop kan opstå, og hvor det forholder sig som angivet af *Hørlyck* ovenfor.

Hvad angår *prioritetskonflikter mellem bygherrens transporthavere* bemærkes, at sådanne konflikter kan bortfalde, hvis bygherren udsættes for retsforfølgning. Således er det et almindeligt forekommende vilkår i byggelånsaftaler, at eksempelvis rekonstruktionsbehandling og konkurs er forfaldsgrund. Sådanne forfaldsklausuler kan også gøres gældende over for transporthaverne 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 transporthaverne kan kræve det byggelångivende pengeinsitut. At hverken konkursboet (eller andre retsforfølgende kreditorer) kan søge sig fyldestgjort i byggelånet følger allerede af det ovenfor anførte.

Det byggelånsgivende 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 byggelånsgivende 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 »spist« af låneprovenuet), *at* byggelånsaftalen er opsagt, *eller at* der foreligger forhold, som kan medføre låneaftalens opsigelse.[35]

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 bygningsmyndighederne. Det følger imidlertid af lovbkg. nr. 850 af 25. juni 2014 om realkreditlån og realkreditobligationer mv. § 8, stk. 5, at der kan ydes såkaldte *forhåndslån* 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 i 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.

For forhåndslån baseret på RO-lån gælder herudover § 33 i bekendtgørelse nr. 286 af 27. marts 2014 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling. For forhåndslån baseret på SDRO/SDO-lån gælder herudover § 26 i bekendtgørelse nr. 287 af 27. marts 2014 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Ofte anvendes den fremgangsmåde, at forhåndslånet før eller under byggeriet udbetales til bygherrens pengeinstitut, hvor det indsættes på en såkaldt byggekonto. Pengeinstituttet indestår som selvskyldnerkautionist realkreditinstituttet for forhåndslånets tilbagebetaling, og fra byggekontoen frigives beløb til byggeriet i takt med dettes udførelse efter lignende retningslinjer, som anvendes ved et byggelån.

For pengeinstituttet medfører indeståelsen over for kreditforeningen selvsagt 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 restlåneprovenu fra kreditforeningslånet som indestående. For det andet en selvskyldnerkaution eller anfordringsgaranti 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 byggelånsejerpantebrev), men denne løsning er bekostelig, idet tinglysningsafgiften for byggelånsejerpantebrevet ikke kan overføres til realkreditlånet, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 2, 1. pkt.

Gøres ejendommen til genstand for kreditorforfølgning, 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. Kreditforeningspantebreve 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:* Erhvervsfinansieringsret 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 entreprisekontrakt, 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 underentreprenører (UE) eller leverandører (L). Sikringsakten til beskyttelse mod HE's retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe er i alle tilfælde meddelelse til skyldneren (BH). Som ved andre transporter af simple fordringer bevarer skyldneren (BH) indsigelser – f.eks. om mangler og forsinkelse – over for transporthaveren, jf. princippet 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), videretransporter (jf. herom afsnit 2.5) og sekundærtransporter (jf. herom afsnit 2.6).[36] 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 entreprisesummen, 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 entreprisesummen. 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 helst grund måtte være eller blive [P] skyldig, transporterer og overdrager vi herved [...]». En sådan alskyldserklæring 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. princippet i U 1951.759 H.[37] Meget ofte vil AB 92 være aftalt for byggeriet, og i så fald vil det være uberettiget, 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 uberettiget 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 entreprisesummen: *For det første* kan det tænkes, at P dels skal have sikkerhed i entreprisesummen 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*: Prioritetsstillinger s. 167 f. om det tilsvarende problem ved anvendelse af alskyldserklæringer i forbindelse med den tidligere håndpantsætning af ejerpantebreve.

mod HE – som P kan kræve dividende af. P i eksemplet kan dog selv 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 uomstødelige afdrag på byggekreditten, reduceres P's anmeldelsesret i HE's konkursbo naturligvis hermed. Har BH betalt uomstødelige afdrag på hovedtransportbeløbet, reduceres P's dividende 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 befinder 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's 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. Principielt 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:

«Haandfast Pant maa ingen overdrage for høyere Sum, end som hand det selv til Pant annammet haver, og naar den Pantsetterdis betaler Hovedstoelen, som det er udsat for, med sin tilborlig Rente skadisløs, da bør Pantet hannem igien at leveris af den, som det er overdraget til, og hand søge sin Skadis Opretning hos den, som det til hannem overdroge».

Bestemmelsen, der nok er formuleret som en forbudsregel, er ikke til hinder for, at panthaver i en fordring frempantsætter 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 (frempantsætter) 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 taleksempel: 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 frempantsætning 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 afvises, 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 anmelde 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 frempantsatte fordring er, desto større er sandsynligheden for, at P bliver fuldstændig fyldestgjort. Hvis dividendebeløbet fra BH's konkursbo overstiger 1 million kr., er det selvsagt 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 retsforfølgende kreditorer, hvis BH ikke har modtaget denuntiation om hovedtransporten. Antagelig er det tilstrækkeligt, at BH er denuntieret om videretransporten. Hvis denne denuntiation berøver HE rådigheden over fordringen i forhold til BH, forekommer det således unødig formalistisk at kræve, at BH tillige skal denuntieres om hovedtransporten. En lignende formålsfortolkning ud fra kriteriet »effektiv rådighedsberøvelse« er anlagt af Højesteret 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 hovedtransport, 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 underentreprenør eller leverandør sekundær transport på den samme fordring. Der kan gives sekundær transport på samtlige de ovennævnte transportet, dvs. hovedtransport, eftertransport og videretransport. Har HE givet UE sekundær transport i entreprisesummen, 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:

1 U 1979.357 H havde en entreprenør (E) transporteret hele entreprisesummen for et vejarbejde, som skulle udføres for amtsvejvæsenet (BH), til sit pengeinstitut (P). Denne transport blev denuntieret over for BH. Herefter gav HE en leverandør af betonrør (L) sekundær transport på 115.000 kr. af entreprisesummen. L gav ikke meddelelse til BH (dvs. »skyldnerens«, jf. GBL § 31), men til P. Under sagen påstod E's retsforfølgende kreditor – et insolvent likvidationsbo – at L ikke havde opnået en kreditorbeskyttet ret til kravet på de 115.000 kr. Heri fik boet ikke medhold. I Højesterets pan-

udsnit hedder det (navne erstattet af forkortelser): »Efter modtagelsen af underretning om, at E havde transporteret hele entreprisesummen til P, var BH uberettiget til at foretage udbetalinger af entreprisesummen til andre end P. Som i [landsretsdommen] anført var E efter underretningen til P om, at kravet på 115.000 kr. af entreprisesummen var overdraget til L, afskåret fra at råde over dette beløb i forhold til såvel P som BH. Det tilrådes, at den stedfundne underretning til P herefter opfylder de krav, som efter gældsbrevslovens § 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 bestemmelsens [GBL § 31] foran omtalte forarbejder har Højesteret herefter fundet at 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 sikringsakt«. Ifølge *Torben Jensens* artikel s. 213 er det afgørende, »om ordningen er ensbetydende med, at hovedtransporthaveren – eventuelt efter fyldestgørelse af eget krav – har pligt til at respektere undertransporthaverens ret, før der kan ske udbetaling til entreprenøren 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.[38]

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 derfor 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.[39]

38. Jf. også *Gomard ved Torsten Iversen:* Obligationsret, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 97.
39. Dommene 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 Rørdam:* Pant s. 350 er det ikke sikkert, 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 stilles krav om effektiv rådighedsberøvelse. Det nævnte synspunkt kan tiltrædes og synes eksempelvis at udelukke, at der kan gives meddelelse til den primære transporthaver, hvis denne har indrømmet overdrageren inkassofuldmagt 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 oppebærer fordringen i henhold til en inkassofuldmagt, blot »de almindelige betingelser for kreditor- og omsætningsbeskyttelse er opfyldt«. Synspunktet forekommer vanskeligt foreneligt med 1979-afgørelsens præmisser, hvori det som nævnt udtrykkeligt hedder, at skyldneren efter meddelelsen om den primære transport »var uberettiget til at foretage udbetalinger« til andre end den primære transporthaver.[40]

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 primærtransporthaveren er tilstrækkelig, også hvis denne kun har fået transport på en *del* af entreprisesummen, *når blot det ligger fast, dels hvilken del af entreprisesummen primærtransporthaveren har sikkerhed i, dels at sekundærtransporten vedrører den samme del af entreprisesummen*«. Får den primære transporthaver eksempelvis transport på første rate af entreprisesummen, og omfatter den sekundæres 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 forhold«. 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 tikringsakt – vil kræve, at overdrageren har givet den primære en »ubetinget og uigenkaldelig oppebørselsfuldmagt«.

transporthaver under samme betingelser er tilstrækkelig sikringsakt uden for entrepriseforhold, dvs. *eksempelvis* ved pantsætning af fakturafordringer, jf. herved den ovennævnte U 1980.261 Ø.[41]

Ved U 1979.357 H har Højesteret accepteret en *alternativ* sikringsakt. Dvs. at den sekundære transporthaver på de i præmisserne angivne betingelser har *valget* mellem at meddele sig over for den primære transporthaver eller skyldneren.[42] Som følge heraf kan der opstå det problem, at én efterstillet 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 ligestillede, må det afgørende i tilfælde af en prioritetskonflikt mellem de to efterstillede transporthavere være, hvem af dem der først har foretaget én 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 fratage transportgiver legitimationen over for den primære. Er den primære transporthaver i god tro om den sekundæres ret, kan han nemlig efter sin egen fyldestgørelse med frigørende virkning udbetale overskydende beløb til transportgiver, ligesom han med denne kan indgå aftale om, at nye fordringer inddrages under sikkerheden.

Ifølge *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 således *Krag Jespersen:* Byggeritransporter (1979) s. 25, *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 349, *von Eyben:* Panterettigheder, 8. udgave (1987) s. 76, *Gomard* i Højesteret 1661-1956 s. 63, *Skovgaard* i U 1980 B s. 321 og *Suenson* i U 1980 B s. 59.

42. Jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 350 med yderligere henvisninger.

rens (entreprenørens) opfyldelse af sin realforpligtelse, hvilket f.eks. får betydning, hvis bygherren har mangelsindsigelser mod entreprisen.

En transporthaver kan ikke gribe ind i bygherrens eventuelle kontraktsmæssige ret til at få foretaget ændringer – herunder reduktioner – i entreprisen 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.[44]

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 entreprisen kan gennemføres. Situationen kan eksempelvis være den, at BH kan negligere HE's transport til UE, fordi HE står på økonomisk svage fødder og er ude af stand til at gennemføre entreprisen, hvis han ikke forsynes med midler. Undertiden betegnes fænomenet som bygherrens *nødvendige fradragsret* (fordi bygherren kan foretage fradrag i transportbeløbet).[45]

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 udbetale arbejdsløn, som entreprenørens ansatte har til gode«.

Foretages der udlæg i en fordring, der udspringer af en entreprisekontrakt, gælder den almindelige regel i RPL § 511, stk. 3. Som et eksempel på reglens anvendelse kan nævnes, at BH til trods for et udlæg i HE's krav på entreprisesummen kan betale til HE, hvis det er nødven-

---

43. *Vagner ved Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udg. (2005) s. 309 udtrykker rammende forholdet således, at transporthaverens ret står i samme afhængighedsforhold til vederlagsforpligtelsen som overdragerens ret.

44. Se således *Axel H. Pedersen:* Entreprenørtransporter (1959) s. 60, *Vagner ved Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udg. (2005) s. 309, *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 343 og *Hørlyck:* Entreprise, 7. udg. (2014) s. 77, der illustrerende fastslår, at det grundlæggende synspunkt – at bygherrens forpligtelser ikke forøges ved transporten – i værste fald for panthaveren kan føre til, at der slet ikke opstår nogen fordring.

45. Se *Gomard ved Torsten Iversen:* Obligationsret, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 108 f.

digt for at undgå nærliggende fare for tab eller væsentlig ulempe» for bygherren.[46]

Det antages normalt, at en udlægshaver har ret til at afskære skyldnerens 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 entreprisekontrakter, der oftest har et så individuelt præg, at udlægshaveren ikke kan indrømmes nogen opfyldelsesret.[47]

RPL § 511, stk. 3, vedrører direkte kun negligeringsretten ved *udlæg* i fordringer, der udspringer af gensidigt bebyrdende kontraktsforhold. Bestemmelsen er imidlertid udtryk for et almindeligt princip ved kreditorskifte, dvs. et princip der også gælder ved (entreprenør)*transporter*, jf. herved *Betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning* s. 82. Med andre ord kan eksempelvis BH negligere HE's transport til UE – dvs. betale 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 negligere UE's eftertransport til P – dvs. betale til UE under tilsvarende betingelser, 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 forskellige 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 løftet. 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 navnlig henvises til U 1913.90 H, der angik en bygherres berettigede negligering af en transport, fordi bygherren »havde haft Grund til at frygte for, at Entreprisen ikke vilde kunne gennemføres, hvis [entreprenøren] ikke fik det omtalte Beløb udbetalt«. Byg-

46. Vigner ved *Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udg. (2005) s. 309 påpeger imidlertid med rette, at entreprisesummer ikke er attraktive udlægsobjekter: Normalt vil der være givet transport på hele entreprisesummen til sikkerhed for byggeriet vedkommende gæld, hvorfor en retsforfølgende kreditor i praksis har ringe dækningsmulighed.

47. Jf. Vigner ved *Torsten Iversen:* Entrepriseret. 4. udg. (2005) s. 309.

herrens negligeringsret i transportsituationer er endvidere forudsat ved hæftelse U 1913.323 H, U 1921.649 H og U 1939.944 Ø. Se også U 1987.374 V

2.8 Forholdet mellem flere transporthavere indbyrdes

I byggeriforhold 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 indelt i de fire hovedtyper, som er opstillet i *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 89: *For det første* tages der stilling til, om transporterne overhovedet vedrører den samme fordring, jf. herom nedenfor i afsnit 2.9. Er dette ikke tilfældet, opstår der ikke nogen konflikt mellem transporthaverne, og de følgende problemer falder bort. *For det andet* tages der stilling til transporthavernes indbyrdes placering, jf. herom nedenfor i afsnit 2.10. Placeringsproblemet vedrører transporthavernes oprindelige indbyrdes prioritering i forhold til hinanden. *For det tredje* tages der stilling til, hvorledes en efterstillet transporthaver er stillet ved en foranstående transporthavers kreditudvidelse på forprioriteten, jf. herom nedenfor i afsnit 2.11. Kreditudvidelsesproblemet vedrører den mulige forværring af den efterstilledes position som følge af en forøgelse af pantsætters gæld til en foranstillet transporthaver. *For det fjerde* tages der stilling til, om en efterstillet transporthaver rykker op, når gælden til den foranstående 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 gæld 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 tidspunkt, da han vil søge sig fyldestgjort i sit pant, skal kunne udpege den pantsatte fordring blandt flere andre fordringer, som pantsætter 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 skræmmen-

de eksempel foreligger med afgørelsen U 1994.812 H, der refereres nedenfor:

Mellem en bygherre (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 tømrerentreprisen. HE gav sit pengeinstitut (P1) transport i den samlede entrepriseSum med henblik på, at P1 skulle fordele de beløb, der betaltes af BH mellem byggeriets aktører. Denne transport blev denuntieret over for og noteret af BH.

UE søgte i forbindelse med den pågældende entreprise yderligere kredit hos sit pengeinstitut P2, der imidlertid ønskede sikkerhed i entrepriseSummen (kravet mod BH). Med henblik herpå udfærdigede P2 to transporterklæringer. Den ene transport, der lød på fordringen på BH, blev aldrig denuntieret. Den anden transport, der lød på fordringen mod HE, blev anmeldt over for HE og P1, der noterede den som »underentreprise«. Den sidstnævnte transport var i strid med det af P2 tilsigtede formål formuleret som en transport af kravet mod HE – dvs. ikke som en fremmedtransport i totalentreprise«. Den sidstnævnte transport var i strid med det af P2 tilsigtede formål formuleret som en transport af kravet mod HE – dvs. ikke som en fremmedtransport af kravet mod BH.

Såvel HE som UE gik konkurs, og som følge af indsigelser om mangler og forsinkelse fra bygherren manglede der at blive betalt beløb på både HE's og UE's entreprise.

P2 anlagde nu sag mod P1 med påstand om betaling af det manglende beløb på ca. 255.000 kr.

P2 gjorde bl.a. gældende, at P1 burde have reserveret tilstrækkelige midler til dækning af P2's tilgodehavende, idet P1 fra BH havde modtaget tilstrækkelige midler til dækning af tilgodehavendet, og idet P1 havde været uberettiget til som sket at udbetale beløbet til andre formål.

Højesteret fandt, at det efter indholdet af P1's noteringspåtegning og de afgivne forklaringer måtte lægges til grund, at P1 og P2 tilsigtede at få transport på HE's fordring mod BH. Herefter hedder det i dommen (navne erstattet af forkortelser): »P1's noteringspåtegning findes imidlertid ikke at kunne forstås således, at P1 herved påtog sig selvstændigt at indestå for betaling af UE's fordring mod BH eller forpligtede sig til af udbetalingerne fra BH forlods at reservere et beløb, som var tilstrækkeligt til at dække UE's samlede tilgodehavende hos HE. Med disse bemærkninger og i øvrigt af de grunde, der er anført af landsretten, stadfæster Højesteret dommen«. Blandt de »grunde«, som var anført af landsretten, var bl.a. følgende: »Efter ordlyden af transporten [til P2] og noteringspåtegningen og efter forklaringerne om baggrunden for transportens oprettelse lægges det til grund, at P1 herved alene er blevet forpligtet til til P2 at udbetale de beløb, der fra BH eller dennes pengeinstitut blev indbetalt vedrørende tømrerentreprisen«.

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 fordrin-gen* P2 havde sikkerhed i.

2.9.2 *Bestemmelse af den pantsatte fordring*

Dommen U 1994.812 H betegnes undertiden som et »skrækindjagende« eksempel på, at parterne i en byggesag ikke havde gjort sig klart, hvad det egentlig var, de fik pant i. Karakteristikken er rammende, 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 fortolkede transporten som vedrørende kravet mod BH. Som sagen foreltå var det da også ret åbenbart, at det havde været hensigten at lade HE give UE sekundær transport i kravet mod BH og herefter lade UE frempantsætte dette krav til P2. Herfor talte bl.a., *at* P1 noterede P2's transport som »undertransport i totalentreprise«, *at* de to transporter samme dag var oprettet på P2's formular, *og at* de beløb, som P1 modtog fra BH vedrørende tømrerentreprisen, løbende blev afregnet til P2. Forholdet er i litteraturen udtrykt således, at Højesteret gav realia forrang for formalia, idet parternes hensigt vejede tungere end de anvendte ord, jf. således *Vagner ved Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udgave (2005) s. 318. Som anført hér er dette i overensstemmelse med, hvad der normalt antages i obligationsretlige forhold. Dommens afvejning af transportens 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 betænkeligheder med at lade parternes fælles vilje veje tungere end de anvendte ord i det obligationsretlige forhold, må der af hensyn til tredjemand stilles strengere krav til identifikationsbeviset i det tingsretlige 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 entreprisesum. Når der er givet flere transporter på »entreprisesummen«, må der dog som udgangspunkt tænkes på hele summen, således at en angivelse af betalingstidspunkterne i transporterklæringen nok har betydning for udbetalingstidspunkterne til transporthaverne, men ikke for panterettens omfang.

Se eksempelvis U 1959.824 Ø: En hovedentreprenør havde bl.a. givet A og B transport på entreprisesummen med en angivelse af de enkelte ratebetalinger. I transporterklæringen til A hed det, at transporten var »på ovennævnte byggeforetagende«, og at betaling skulle ske *ved* 2. og 3. rate. Transporterklæringen til B gik blot ud på transport på et beløb *for* arbejdet, der skulle udbetales *i* angivne rater. Landsretten fandt ikke, at det var sikkert holdepunkt for at antage, at det havde været meningen at begrænse sikkerheden til raterne, der var angivet som betalingsterminer. Herefter var der ikke grundlag for at tillægge betalingsterminerne betydning for den rækkefølge, i hvilken transporthaverne skulle fyldestgøres, hvorimod anmeldelsernes tidsprioritet 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 forestået af UE, 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.[48] 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 tiltrådtes af Højesteret – lagde herved vægt på flere forhold, herunder »forklaringerne om baggrunden for transportens oprettelse«. Der sigtes med denne præmisudtalelse antagelig til forklaringerne fra såvel UE 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 »fordeler«, der skulle sikre, at dele af entreprisesummen løbende blev betalt til entreprenørerne for så vidt angik de udførte arbejder. Sammenfattende kan U 1994.812 H altså ikke tages til indtægt for, at en transport i kravet på en entreprisesum (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 Pantsætningsaftalen

Det er først og fremmest aftalen mellem overdrageren og transporthaver, som afgør panterettens placering. I byggeriforhold vil aftalen typisk foreligge 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 bortses altså fra den del af transporthaverens tilgodehavende, der er større end den transporterede fordring.

Er 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 deklaratoriske regel*

Det er den almindelige, deklaratoriske regel, at en pantsætter ved pantsætningen har tilsigtet at udnytte den bedst mulige prioritet.[49] 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 forprioriteterne, 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 gældsudvidelse på forprioriteten må afgøres efter de synspunkter, som er gennemgået 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 deklaratoriske regel. Begrænsningen viser sig ved, at pantsætters kompetence bliver afgørende for den senere tilkommende transporthavers prioritetsstilling, hvis den tidligere transporthaver har sikret sin ret ved foretagelse af sikringsakten, jf. GBL § 31.

---

49. Jf. *Illum:* Ejerpant s. 18. Denne regel gælder også, når panteretten er en entreprenørtransport, jf. *Krag Jespersen:* Byggeritransporter (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, følger 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 tillige over for transporthaverne, jf. GBL § 27 og U 1959.824 Ø.

Bestemmelsen i AB 92 § 5, stk. 2, indebærer en fravigelse fra gældsbrevslovens prioritetssystem i to henseender:

For det første bliver der tale om en udvidet ekstinktionsadgang for byggeriet 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 burde-viden om den tidligere stiftede ret.

For det andet bliver der tale om en udvidet prioritetsbeskyttelse af byggeriet vedkommende transporter. Også dette viser sig ved en prioritetskonflikt mellem en vedkommende og en uvedkommende transporthaver. Den vedkommende transporthaver bevarer således sin fortrinsret 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 fortrinsret, selv om han på meddelelsestidspunktet havde viden eller burde-viden 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.[50]

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 frit over beløbet – kan han som det mindre i det mere transportere fordrin-

50. Se også *Gomard 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.[51] En transporthaver, der ved erlæggelsen af sin ydelse troede sig vedkommende, kan således ikke påberåbe sig den i AB 92 § 5, stk. 2, indeholdte 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 fordringens stiftelse.

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 fortsætte 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 favorabel retsstilling.[52]

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. Jf. *Krag Jespersen:* Byggeritransporter (1979) s. 30.

52. Jf. således også *Vagner ved Torsten Iversen:* Entrepriseret, 4. udg. (2005) s. 316, *Herbyk:* 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 pengeinsitut anses for generelt vedkommende. Synspunktet nyder ikke tislutning i nyere teori og har heller ikke støtte i domspraksis. Således kan U 1989.430 H og U 1987.374 V ikke tages til indtægt for at den transporthavende entreprenørs pengeinsitut 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 transportør haver betaler direkte til byggeriets underentreprenører og leverandører i henhold til acontobegæringer fra de pågældende, således at begæringerne skal være vedlagt fakturaer eller arbejdssedler, som er påtegnet af til byggeriet knyttet tilsyn (f.eks. en arkitekt eller rådgivende ingeniør).

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 dér – 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 transporthaveres fyldestgørelsesmulighed forringes. Spørgsmålet kan i praksis navnlig tænkes at opstå, når en hovedentreprenør har givet sit pengeinstitut primær transport i entreprisesummen til sikkerhed for en *løbende* 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 entreprisesummen. 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.

a) Den primære transporthavers meddelelse om transportens notering til den sekundære.

Hvis *den primære transporthavers transporterklæring* giver en ret til kreditudvidelse til skade for den sekundære, kan den primære efter omstændighederne fortabe sin ret ved notering af eller passivitet over for den sekundære transporthavers denuntiationsskrivelse, hvori den sekundære med føje 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 selvsagt ikke »notere sig til« en prioritetsforbedring.

Hvis *den sekundære transporthavers transporterklæring* giver den sekundære ret til at modsætte sig kreditudvidelse på forprioriteten, kan denne ret fortabes ved passivitet over for den primæres beføjede noteringspåtegning 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 selvsagt ikke »denuntiere sig til« en prioritetsforbedring.

2.11.2 Erklæringen om den primære transport

Det vil normalt fremgå af den primære transporterklæring, 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. tilgodehavender 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 byggeri, 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 tilgodehavende«. 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

Også 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 i henhold til en byggekredits eller kassekredits udvisende »til enhver tid«. 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 primæres krav i henhold til kreditudvidelsen er byggeriet uvedkommende, mens den sekundæres 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 fortabes, 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 pant« eller lignende.[53] En neutral meddelelse er med andre ord ikke nok til at bringe den primære transporthaver i – kreditudvidelsesblokerende – ond tro, jf. princippet i GBL § 29. Se dog hertil U 1987.374 V, hvor der med ordene »undertransport i forlods transport« antoges 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 tillid til den oprindelige aftale, indtil han får en meddelelse, som klart angiver noget andet. Dette resultat stemmer bedst med almindelige aftaleretlige synspunkter og er tillige dét, som bedst tilgodeser hensynet til byggeriet – i hvert fald når den primære transporthaver er hovedentreprenørens pengeinstitut (og dermed en hovedfinansieringskilde for byggeriet).[54] 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 s. 88.
54. Jf. således i det hele *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 113.

porthaver selv, der har affattet den sekundære transporterklæring.[55] Se dog hertil U 1989.430 H, hvor den primære transporthaver havde affattet den sekundæres 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 mister deres rettigheder i henhold til transporterklæringerne. For den primæres vedkommende kan der blive tale om, at retten til kreditudvidelse mistes, mens der for den sekundæres vedkommende kan blive tale om, at retten i henhold til en aftale om indbrudsprioritet mistes. Retten ifølge aftalen med transportgiver kan endvidere mistes som følge af almindelige passivitetssynspunkter, dvs. navnlig derved atparterne 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 tid« eller lignende. Den primære transport – f.eks. fra en hovedentreprenør til dennes pengeinstitut – gives ofte, før 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 sekundæres tilgodehavende. Afkald kan dog ikke uden udtrykkelige holdepunkter anses for givet for så vidt angår den primæres »nødvendige kreditudvidelse«, dvs. en kreditudvidelse, som er nødvendig til imødegåelse 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.

---

55. Jf. *Finanstidende* s. 564.

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 bekræftes. En sådan notering indebærer som klart udgangspunkt ikke noget afkald på en ret til kreditudvidelse, men andet kan følge af omstændighederne. Indeholder den sekundæres underretning et beføjet krav om indbrudsprioritet, vil den primæres »blanke« noteringsskrivelse som udgangspunkt bevirke et afkald på kreditudvidelse til skade for den sekundære. Den sekundære har naturligvis et »beføjet« krav om indbrud, hvis den sekundære ifølge sin egen transporterklæring er tillagt ret til indbrud. Er den sekundæres transporterklæring *uklart* formuleret, således at den sekundære *med føje* har forstået den som indeholdende et krav om indbrud, vil det samme være tilfældet. Er situationen omvendt den, at den sekundæres transporterklæring *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 befinder sig i en vildfarelse. Den sekundære kan i sådanne tilfælde meget vanskeligt være i god tro om, at den primære vil give afkald på sin kreditudvidelsesret, og løsningen må derfor typisk blive, at den sekundære ikke er i god tro og derfor ikke kan støtte noget krav på noteringsskrivelsen, jf. princippet i AFTL § 32, stk. 1.

Et afkald på at udnytte en indrømmet 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 transporterklæring 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 indbrudsprioritet (selv om dette ikke er tilsigtet af

transportgiver).[56] Hvor meget eller hvor lidt, der i så henseende kræves, er en vanskelig vurdering, der næppe kan siges noget entydigt om. Pantsætters forklaring vil selvsagt ofte kunne være afgørende. Vurderingen vil i øvrigt utvivlsomt nok så meget afhænge af, hvad der opfattes som værende indholdet af den deklaratoriske regel om kreditudvidelsesprobiemet, 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 primæres noteringsskrivelse fortabe sin ret ifølge en transporterklæring, som tillægger den sekundære indbrudsprioritet. Om afkald er givet, er også her et spørgsmål om aftaleforfolkning. Selv om den sekundære ifølge sin egen transporterklæring har ret til at modsætte sig den primæres kreditudvidelse, kan denne ret forabes, hvis den sekundære i sin underretning til den primære tilkendegiver at ville respektere den primæres tilgodehavende »til enhver tid«. Henviser den sekundære transporthaver i sin transporterklæring til det kreditmaksimum, 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 sekundæres passivitet over for den primæres noteringsskrivelse, som i overensstemmelse med den primæres transporterklæring giver ret til kreditudvidelse. Har den sekundære klart tilkendegivet sit berettigede prioritetskrav, vil den sekundæres passivitet over for den primæres 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 sekundæres passivitet over for en noteringspåtegning, hvori den primære præciserer *sin* forståelse, få betydning.[57] Når AB 92 § 5, stk. 2, gælder for transporterne, må den sekundæres 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:

> Et murerfirma (E), der skulle udføre fire entrepriser, havde givet sit pengeinstitut (P) hovedtransport i entreprisesummerne. Erklæringerne om hovedtransport var formuleret af P selv og gav P »transport til sikkerhed for enhver forpligtelse, som [E] nu har eller måtte få over for [P]«.
>
> E gav herefter en leverandør (L) sekundære transporter med bl.a. følgende ordlyd (navne erstattet af forkortelser):

56. Se *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 115.
57. Jf. således *Blok* i U 1986 B s. 88.

»Nærværende undertransport kan alene anmeldes til notering hos P og skal under noteringstidspunktet være ligestillet med andre undertransporter, som afgives eller er afgivet af E til underentreprenører eller leverandører til det nævnte byggeri, og som er noteret i P.

Ved sin notering af nærværende transport forpligter P sig kun til at pøse, at den til enhver tid værende restsaldo på hovedtransporten til banken er mindst lige så stor som summen af noterede undertransporter, eventuelt disses restsaldi, såfremt de ved undertransporterne sikrede arbejder eller leverancer delvis er blevet betalt.

Med denne begrænsning er P i forhold til de noterede undertransporthavere berettiget til at stille beløb, som tilgår banken fra bygherren i henhold til hovedtransporten, til disposition for E».

De sekundære transporter fra E til L blev alle noteret af P, *som selv havde afsluttet transporterne.*

Ca. 14 dage før E trådte i betalingsstandsning, overgav L til E nogle betalingsanmodninger lydende på godt 300.000 kr., hvorom P fik underretning, men som først blev videregivet i attesteret stand til P, efter at P havde lukket driftskreditten.

Efter E's betalingsstandsning, der nogle måneder senere udmundede i en konkurs, blev byggerierne færdiggjort af andre entreprenører, og P modtog ikke yderligere rater vedrørende entrepriserne.

På tidspunktet for betalingsstandsningen resterede der et klart større beløb på hovedtransporterne til P end på sekundærtransporterne.

Efterfølgende anlagde E retssag mod P med påstand om betaling af (bl.a.) beløbene i betalingsanmodningerne, men fik ikke medhold, idet Højesteret stadfæstede landsrettens dom i henhold til grundene.

Højesteret lagde afgørende vægt på *fremsiderningen af de sekundære transporter*, hvorefter P kunne stille beløb, som tilgik P fra bygherren til disposition for E, indtil hovedtransporten (entreprisesummen) var nedskrevet til summen af de noterede sekundære transporter eller disses restsaldi. Højesteret fandt således, at P kunne tilegne sig indkomne 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 entreprisesummen, men kun i den restsaldo af entreprisesummen, 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 påberåbe sig, at den øvrige del af en entreprisesum muligvis var blevet anvendt til betaling af udgifter, der helt eller delvis vedrørte *andre entrepriser* eller *E's generelle 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 transporterklæring, 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 anførte. Den af banken udfærdigede sekundære transporterklæring, fandtes 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 protesteret over den nye formulering, *at* ordlyden herefter blev fastholdt af banken over for direktøren, hvorefter denne alligevel (!) noterede transporterklæringen.

2.11.6 *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 håndpantsættes) var indrømmet 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 kassekreditmaksimum og kan dermed ikke antages at have taget stilling til, om en primær panthaver i en tilsvarende situation ville opnå fortrinsvis sikkerhed for beløb, der – efter at pantsætter har meddelt indbrudsprioritet – udbetales inden for rammerne af en allerede tilsagt kassekredit. – Spørgsmålet er heller ikke direkte afgjort ved U 1979.569 H, der vedrørte retsforfølgning – udpantninger – mod en fast ejendom inden for rammerne af et ejerpantebrev, der var tinglyst på sidste prioritetsplads. Dommen er afsagt 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:* Prioritetsstillinger s. 172 og *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 118 og så vidt ses tilsvarende *Højrup:* Pant, 2. udgave (1978) s. 206 og *Skovgaard* i U 1980 B s. 9 – men anderledes *Blok* i U 1986 B s. 88 note 58, der anfører, at der ikke kan drages slutninger fra

det forhold, at et *udlæg* 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 foranstående pantsætter tjener til sikkerhed for et løbende mellemværende.[58]

Netop i byggeriforhold er situationen særlig klar, jf. *Finansjura* s. 566. Har eksempelvis en hovedentreprenør givet sit pengeinstitut primær transport i entreprisesummen til sikkerhed for byggekreditten, er pengeinstituttet således berettiget til at afbryde træk på kreditten, hvis en sekundær transporthaver placeres som indbrudsprioritet. Afbrydelsen af det løbende skyldforhold kan med andre ord indebære en fuldstændig lukning af de økonomiske forsyningslinjer til både virksomhedens drift og byggeriets færdiggørelse. Det forekommer åbenbart, at en transportgiver ikke kan tilsigte en sådan virkning. Det forekommer ligeledes åbenbart, at en sekundær transporthaver, som kender karakteren af det sikrede skyldforhold på forprioriteten, ikke kan have en berettiget forventning om, at hovedentreprenøren overhovedet vil løbe risikoen for den nævnte virkning.

2.11.7 Andre kreditudvidelsestilfælde

Som beskrevet ovenfor er det først og fremmest et aftalefortolkningsproblem, om den primære transporthaver kan udvide kreditten til skade for en sekundær. Selv om hverken aftalefortolkning eller den ovenfor gengivne deklaratoriske regel giver den primære ret til kreditudvidelse, kan en sådan ret følge af almindelige kreditudvidelsessynspunkter.[59] 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 sekundæres ret, og i så fald kan kreditten udvides med prioritet forud for den sekundære. Har den primære transporthaver modtaget meddelelse om den sekundæres 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:* Prioritetsstillinger 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 tilsigtet. Tilsvarende hedder det hos *von Eyben:* 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 udslagsgivende.
59. Om fortrinsret for særlige krav kan henvises til *Bent Iversen:* Prioritetsstillinger s. 173 ff. om ejerpantebreve.

formelig underretning, jf. GBL § 31, sikrer sin ret – selv om dette selvfølgelig er unbefalelsesværdigt. Imidlertid vil også viden eller burde-viden hos den primære om den sekundæres ret bevirke, at pantsætter ikke er legitimeret 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.

For 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. Navnlig 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.

For det tredje har den primære fortrinsret for krav, som støttes på eventualforpligtelser – f.eks. kautions- og garantiforpligtelser – som den primære transporthaver hæftede for, inden han fik kendskab 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 entreprenørs 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.

For 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 »nødvendige for at undgå særlig risiko eller ulempe for [byggeriets]« gennemførelse. I U 1987.374 V hævdede den primære transporthaver – hovedentreprenørens pengeinstitut – at en gældsudvidelse kunne ske til skade for en sekundær transporthaver, idet gældsudvidelsen havde været »nødvendig«. Til støtte herfor anførtes alene, at de træk på kreditten, der havde skabt gældsudvidelsen, 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 gældsudvidelsen 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 nødvendighedssynspunktet ikke generelt blev afvist ved U 1987.374 V, men at synspunktet konkret led skibbrud som følge af den primære transporthavers manglende bevisførelse for udvidelsens nødvendighed. Det følger af dommen, at bevisbyrden for, at nødvendighedskriteriet er opfyldt, påhviler den primære transporthaver. Den generelle risiko for byggeriets standsning som følge af undladte betalinger for arbejder og leverancer forud for den eftersatlledes arbejder og leverancer er i så henseende ikke tilstrækkeligt bevis. Ved U 1987.374 V blev det fastslået, at den fortrinsstillede transporthavers 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 fastslået, at en sagfører, som havde sikkerhed i et pantebrev i en fast ejendom (under opførelse), havde fortrinsret 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 fortrinsret var nødvendig for at sikre, at han fik fuld dækning for sine forstrækninger til byggeriet. Dommen synes at kunne tages til indtægt for en fortrinsret for gældsudvidelse, som er nødvendig for at forbedre den pantsatte ejendom og dermed den primære pantsætters sikkerhed.[60] Dette kan tillige være i den sekundæres egen sikkerhedsmæssige 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 vedrører 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 retsgrundsætning, der som udgangspunkt også finder anvendelse på kreditudvidelsesproblemet, når den primære panthaver har sikkerhed i andre aktiver, f.eks. en simpel fordring. Dommene gør med deres generelle formulering ikke udtømmende op med kreditudvidelsesproblemet, men giver dog anledning til to væsentlige slutninger: *For det første* følger det af de citerede domspræmisser, at hensynet til pantsætteren ikke kan begrunde en kreditudvidelse på forprioriteten. Pantsætterens (f.eks. en hovedentreprenørs) interesse i færdiggørelse af et byggeri – finansieret over en sikret byggekre-

60. Jf. *Bent Iversen:* Prioritetsstillinger s. 177 og i samme retning *von Eyben:* Panterettigheder s. 297.

det – giver ikke i sig selv panthaver (f.eks. hovedentreprenørens pengeinstitut) nogen ret til kreditudvidelse. (Noget andet er, at pengeinstituttet qua sin sikkerhed i entreprisesumen selv kan have en sådan interesse i byggeriets færdiggørelse, at kreditudvidelse kan tilsides). *For det andet* følger det af præmisserne i de to nævnte domme, at hensynet til den primære transporthaver nok kan begrunde en kreditudvidelse på forprioriteten, men at dette hensyn skal have betydelig vægt (jf. ordet «nødvendig» til undgåelse af tab for panthaver). Den primære transporthavers almindelige forretningsmæssige interesse i at kunne fortsætte en kreditgivning kan med andre ord *ikke* begrunde en fortrinsret. Som det i denne sammenhæng mest praktiske eksempel således *ikke* et pengeinstituts interesse i at fortsætte med at yde en entreprenør byggekredit eneste hemmelig 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 løsøregenstand – 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.[61]

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 entreprisesum kan således ikke modsætte 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 overtage P1's plads på forprioriteten.[62] 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. Der foreligger i hvert fald reel sammenhæng, hvis den oprindelige fordring er indfriet med provenuet fra den nye kredit. En kortere tidsmæssig forskydning mellem optagelsen af den nye kredit og indfrielsen af

61. Jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 328.
62. Jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 328.

den gamle må antagelig tillige accepteres. Der siges at foreligge formel sammenhæng, hvis aftalen om sikkerhed for den nye kredit på forprioriteten er indgået inden indfrielsen af gælden på forprioriteten.[63]

Det følger af den klassiske ombytningslære, at en panthaver, der står tilbage som følge af en abstrakt respektklausul, ikke har oprykningsret. En abstrakt respektklausul, der eksempelvis helt generelt lyder på »respekt af 1 million kr.«, indebærer således, at en sekundær transporthaver ikke rykker op, når gælden på forprioriteten nedbringes. Anderledes ved en individuel respektklausul, dvs. en klausul, der vedrører en bestemt kreditor. Abstrakte respektklausuler forekommer dog i praksis overordentlig sjældent ved byggeritransporter, der vil angive den forud prioriterede transporthavers identitet. Den praktiske hovedregel bliver dermed oprykningsret for den sekundære.

Se til illustration U 1981.212 SH (om pant i løsøre), der korrekt nægtede oprykning. Dommen er imidlertid forkert begrundet, idet det i præmisserne hedder, at der ikke var aftalt oprykningsret for efterpanthaveren. Begrundelsen burde have været, at efterpanthaveren respekterede et ejerpantebrev på forprioriteten, og at et sådant må ligestilles med en abstrakt respektklausul, der ikke udløser oprykning.

Hvis først en efterpanthaver er rykket op, er den almindelige regel, at tilgodehavender, som forpanthaver herefter erhverver under sikkerheden, 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*: Erhvervsfinansieringsret s. 140 kan nævnes følgende tilfælde: Den primære transporthaver er et pengeinstitut, som af HE har fået transport på entreprisesummen (dvs. kravet mod BH) til sikkerhed for en byggekredit. 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 indbrudsprioritet, når der mellem pantsætter og panthaver består et løbende skyldforhold, som f.eks. en kassekredit eller en byggekredit. I det omfang denne formodning bliver afgørende for løsningen af indbrudsproblemet, må den også blive afgørende for virkningerne af oprykningsretten. Når det som nævnt ikke har været tilsigtet at tillægge den sekundære indbrudsprioritet, 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.

kreditudvidelser på forprioriteten i samme omfang, som hvis oprykning ikke var sket.

3. Factoring

3.1 Indledning

Begrebet »factoring« bruges om en kreditsælgende virksomheds systematiske overdragelse af sine kundefordringer til et factoringselskab (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 factoringselskabet et forhåndstilsagn om overdragelse af enten hele sin debitormasse eller dog af samtlige fordringer inden for bestemte varegrupper eller geografiske kundeområder. Det er kendetegnende for de arrangementer, der behandles her, at virksomheden har pligt til at overdrage de af aftalen omfattede fakturafordringer til factor, og at factor som udgangspunkt har pligt til at finansiere virksomheden i et omfang, som afhænger af mængden af overdragne fakturafordringer.

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 »factoringselskabet« 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 (denuntiation), 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. Således 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. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 143:

1) Inddrivelse af virksomhedens udestående kundefordringer.
2) Varetagelse af virksomhedens debitoradministration, herunder faktorelse af kundebogholderi 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 kundebogholderiet. 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. højst 90-120 dage (men ofte mindre). Årsagen hertil er, at en fakturamasse alt andet lige udgør en bedre sikkerhed, jo hurtigere fakturaerne udskiftes.

Som mulige ulemper ved factoring fremhæves ofte tre:[64] *For det første indebærer factoring*, at en nedgang i omsætningen straks mærkes på virksomhedens likviditet. Indtræder en uventet omsætningsnedgang, har virksomheden ikke den »stødpude«, som normalt ligger i en portefølje 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 opkræver 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 factoringselskabet, at virksomhedens debitorer ved forfaldstid 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 krævede, 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 »factoringselskabet påtager sig at rykke for og indkassere virksomhedens kundefordringer, 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 forfaldstid, en anden rykker inden yderligere 7 dage osv. I praksis lader factor normalt virksomheden om

64. Jf. *Finansjura* s. 569 f.

at afgøre, om en fordring efter forgæves rykkerprocedure skal forfølges ved retslig inkasso med heraf følgende omkostninger for virksomheden.

Et praktisk spørgsmål er, hvem – virksomheden eller factoringselskabet – der har ret til at indrømme en fakturaskyldner *henstand*. Virksomheden har den gode, fremtidige kunderelation at tænke på, mens factoringselskabet 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 udøvelse af inkassovirksomhed gælder lovbkg. nr. 1018 af 19. september 2014, hvortil henvises. Factoringselskaber er bl.a. omfattet af lovens krav om »god inkassoskik«, hvilket bl.a. indebærer, *at* det ikke er tilladt at true med udlægsforretning, hvis der ikke er noget udlægsfundament, *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 chikanøs forfølgelse (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 inkassatorer 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 udbetaler factor et beløb til virksomheden, eksempelvis som udgangspunkt 80 % af fakturaens pålydende. De resterende 20 % – undertiden kaldet »spærringen« – tilbageholdes af factoringselskabet, 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 forstås 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-

gelser, (2) fordringer mod usolide skyldnere, (3) fordringer, der overstiger en nærmere angiven størrelse i forhold til enkeltkunder, (4) fordringer mod virksomhedens nærstående, herunder koncernforbindelser, (5) fordringer, hvor modydelsen ikke er erlagt, (6) fordringer, som factor skønner er uegnede til belåning.

Den under (6) nævnte mulighed for factor for at undlade at belåne fakturafordringer, betegnes factors »udskydelsesret«. Ofte er udskydelsesretten formuleret så bredt, at factoringselskabet efter den anvendte ordlyd står fuldstændig frit med hensyn til at bestemme det finansieringsgrundlag, som giver virksomheden ret til at fordre kredit. Så vidtgående bestemmelser må dog utvivlsomt fortolkes indskrænkende, således at factoringselskabet kun kan udnytte udskydelsesretten, hvis der er en saglig 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* factoringselskabet tidligere har haft problemer med skyldneren, *eller at* skyldnerens debetsaldo er blevet for stor i forhold til hans kreditværdighed.

Den kredit, som factoringselskabet yder, vil som andre kreditter selvsagt 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 factoringselskabets 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 indeståendet på en sikringskonto til enhver tid mindst skal udgøre 20 % af den ydede kredit.

3.2.2.1 Sikringskonto

I factoringselskabernes kontraktspraksis anvendes betegnelsen »sikringskonto« i forskellige betydninger. Den hermed skabte uklarhed om, hvad sikringskontoens 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.[65]

---

65. Jf. om emnet også *Laxse Højlund Christensen:* Fremtidige fordringer s. 142 ff. og *Finanstjeni* s. 574 ff.

(1) Den første af de to sikringskontomodeller indebærer, at der oprettes i hvert fald tre konti hos factoringselskabet. For det første en konto, hvorpå de belånte fakturaer bogføres (her benævnt »fakturakontoen«). For det andet en konto, hvorpå factoringselskabets 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: Factoringselskabet belåner for virksomheden en faktura på 10.000 kr. med en løbetid på tre måneder. Det fulde fakturabeløb på 10.000 kr. indsættes 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 indsættes 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. Er rentesatsen f.eks. 10 % og kredittiden på fakturabeløbet tre måneder, kan det være aftalt, at virksomheden kun får udbetalt 1.800 kr. fra sikringskontoen (=2.000 kr. med fradrag 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 derfor 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. Factoringselskabet 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 tilbageføres til virksomheden). Factoringselskabet kan opnå en *forøgelse af sikkerheden* på den måde, at spærringen på fremtidige fakturafordringer forøges. Denne fremgangsmåde indeholder imidlertid et element af sikkerhedsstillelse

for gammel gæld, hvorfor fremgangsmåden kan have omstødelsesmæssige konsekvenser for factoringselskabet, hvis virksomheden går konkurs.

(2) Sikringskontoen kan alternativt anvendes til alle posteringer mellem virksomheden og factoringselskabet. Dette indebærer, at både fakturaoverdragelser og betalinger føres over denne konto. Ved pantsætning af en faktura på 10.000 kr. »hæves« et tilsvarende beløb på fakturabelåningskreditten, 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, hvad en »sikringskontos« saldo egentlig udtrykker, angiveligt været medvirkende til, at ikke alle factoringselskaber opererer med en sådan konto. I stedet indgås en aftale om to kreditlofter: Dels et beløbsmaksimeret kreditloft, dels et kreditloft som indebærer, at den af factoringselskabet ydede kredit højst må udgøre typisk 80 % af den samlede sum af fakturaer, som selskabet har godkendt til finansiering (det såkaldte »fakturabelåningsgrundlag«).

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 renten 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 aftalte 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 tilbageholdes) eller i forbindelse med senere fakturapantsætninger (på hvilke spærringen forhøjes – hvilket sidste kan have omstødelses-

mæssige konsekvenser for factoringselskabet, hvis virksomheden går konkurs).

3.3 Omfanget 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«. Factoringselskabet har med disse formuleringer naturligvis først og fremmest pant i virksomhedens krav på udestående købesummer mv. Sikkerheden omfatter både forfaldne og uforfaldne krav og såvel tidsfæstede som ekstraordinære *afdrag*. Sikkerheden omfatter uden særlig aftale retten til at gøre en eventuel *forfaldsvirkning* gældende. Om pantsætter som deklaratorisk regel bevarer retten til at kræve renter (pantets frugter) indtil factor – i tilfælde af pantsætter misligholdels af det sikrede skyldforhold – er antagelig tvivlsomt, jf. nærmere ovenfor i afsnit 1.2.3. I praksis bør det derfor udtrykkeligt fremgå af fakturapantsætningsaftalen.

En fakturafordring 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 selvsagt være aftalt, at factors sikkerhed omfatter ejendomsforbeholdsgenstanden. Dette må imidlertid også være den deklaratoriske regel, således at factor har ret til at gøre ejendomsforbeholdet gældende, selv om intet er aftalt herom. Én forklaring på denne faste deklaratoriske 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 (ejendomsforbeholdskøberen).

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 Fordringens 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 Lasen* ovenfor *Bernhard Gomard:* Obligationsret, 4. Del (1994) s. 54 om sikkerhedens stilling ved overdragelse af den sikrede fordring: »…medmindre andet er aftalt, [gæl-

Ved den samme regel [fortrinsretten medfølger], som for konkurspersilegium i KL § 99 » Den nævnte bestemmelse omhandler overdragelse og overførsel af krav, der i konkurs er stillet bedre end efter ligerangsprincippet som fastslået i KL § 97, idet det i KL § 99 hedder: »Ved overdragelse eller anden overførelse af et fortrinsberettiget krav følger fortrinsretten kravet«. Den helt tilsvarende almindelige grundsætning er også nedfældet i solovens § 71, som lyder: »Ved overdragelse eller anden overgang af en fordring, der er sikret ved sopanteret, overgår sopanteretten til den nye fordringshaver. Nærmere om realbegrundelsen i almindelighed i form af finansieringshensyn (altså det synspunkt, at bedst mulig sikkerhed giver bedst mulige kreditvilkår) kan henvises til *Illum:* Noter til panteretten (1961) s. 15. Se også *Preben Lyngø:* Negotiationsdokumenter (1972) s. 72-73. Se endelig *Marthinussen:* 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 fordringen: Salgsgenstanden.« Citatet er udtryk for den opfattelse, at ejendomsforbeholdet er et *surrogat* for fordringen og altså ikke som normalt og helt ukontroversielt selvstændigt 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 retsforfølgende kreditorer* medfører den nævnte sammenhæng mellem fakturafordring og ejendomsforbehold, at kreditorerne må respektere factoringselskabets ret, uden at det er nødvendigt, at selskabet denuntierer ejendomsforbeholdskøberen 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 købekontrakten, 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 ejendomsforbeholdkøberen en form for »tvungen fuldmægtig« for transporthaveren. Dette tvungne fuldmægtigforhold er nødvendigt, for at transporthaveren kan anses at have en tinglig beskyttet håndpanteret i både fordringen og tingen. Ejendomsforbeholdskøberen medvirker herved til at opretholde den rådighedsberøvelse, der kræves ved håndpant«. Videre hedder det hos *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 191: »Såfremt den rådighedsberø-

velse, som denuntiationen principielt er udtryk for, skal anses for opretholdt, 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 rådighedsberøvelse) 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 fortrinsvis 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 factoringselskabet skal føre *nogen som helst* form for kontrol.

Dette kan illustreres med et eksempel: En salgsvirksomhed har givet et factoringselskab transport på en ejendomsforbeholdssikret 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 factoringselskabet medhold. Retten til genstanden må nødvendigvis følge retten til fordringen, også når fordringen er værdiløs. 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, hvorfor boet ikke kan søge sig fyldestgjort i genstanden. Fordringen tilkommer jo factoringselskabet. Alternativet til den korrekte opfattelse om, at det er factoringselskabet, som kan søge sig fyldestgjort i ejendomsforbeholdsgenstanden, er en antagelse om, at ejendomsforbeholdssælgerne har ønsket at *prisgive* eller *opgive* sikkerhedsretten. Det må imidlertid have en meget stærk formodning imod sig, at ejendomsforbeholdssælgeren ved overdragelsen har tilsigtet en lempelse af ejendomsforbeholdskøberens pligter i stedet for i forbindelse med sikkerhedsoverdragelsen *selv* at søge at opnå de bedst mulige kreditvilkår ved at stille den bedst mulige sikkerhed.

Noget andet er, at det selvsagt er hensigtsmæssigt, at underretningen til fakturaskyldneren udtrykkeligt angiver, at factoringselskabet tillige har retten til at gøre ejendomsforbeholdet gældende. Formålet med en sådan underretning er at modvirke, at en potentielt ukyndig skyldner misforstår retsstillingen og leverer genstanden tilbage til salgsvirksomheden, hvorfra den kan forsvinde ad omsætningsvejen.[66] Dette er naturligvis særlig uheldigt, da factors behov for at søge sig fyldestgjort i ejendomsforbeholdsgenstanden netop typisk opstår, når ejendomsforbeholdskøberen misligholdt sin betalingsforpligtelse og derfor præsumptivt er på økonomisk svage fødder. Men at der kan opstå sådanne særlige tilfælde af omsætningsekstinktion med hensyn til ejendomsforbeholdsgenstanden – og med økonomisk tab for factor til følge – ændrer ikke ved, at en meddelelse til fakturaskyldneren, som opfylder sikringskravet i GBL § 31, klart må anses for tilstrækkelig sikringsakt, herunder også med hensyn til sikkerheden i ejendomsforbeholdsgenstanden.[67]

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.[68] Således kræver pant i løsøre iagttagelse af nogle ganske andre og mere vidtgående sikringsakter (tinglysning eller effektiv rådighedsberøvelse) end pant i fordringer (meddelelse til skyldneren). Hensynet til virksomhedens retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe taler klart imod at anerkende et surrogatpant i varen.[69] De ber 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 factor[ingselskabet] 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 *accessories*pørgsmål (som må besvares

66. Jf. om dette problem *Jørgen Nørgaard* i U 1972 B s. 101 ff.
67. Jf. udtaleles *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 167.
68. Jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 167 f. og *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 307 f.
69. Jf. tilsvarende *Berning:* Finansieringsret (1977) s. 234.

bekræftende)«. – Det kan naturligvis konkret aftales, at factoringselskabet skal have sikkerhed i genstanden for det tilfælde, at køberen hæver. 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 factor giver køberen underretning om panteretten, således at køberen kan gennemføre en effektiv rådighedsberøvelse på factoringselskabets vegne. Formentlig er spørgsmålet uden større praktisk interesse – og den meddelelse, som factoringselskabet (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 særlig heldigt signal at sende køberen i den meddelelse, der jo så skal følge i forbindelse med sælgerens opnåelse af finansiering hos factoringselskabet).

3.4 Forholdet mellem fakturaskyldneren og factoringselskabet

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 leveringsoversigt. Den 28. september samme år gav møbelfabrikken sit pengeinstitut transport i en krav 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 betalingsstandsning 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 landsrettens mindretal gav pengeinstituttet medhold med den begrundelse, at køberens blotte formodning om sælgerens udeblivelse med fremtidige leverancer ikke berettigede 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 modregningsadgang over for pengeinstituttet, der forinden erstatningskravets opståen havde fået fakturakravet overdraget.

ifølge *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 201 er dommens resultat af to grunde »bestemt ikke indiskutabelt«. *For det første* kunne der næppe indvendes noget imod at opfatte køberens modkrav som konnekst. Ifølge dommen var der tale om et køb med »successive leveranceer«, hvorved efter almindelig køberetlig sprogbrug forstås, at der leveres og betales periodisk i henhold *til en og samme aftale* om leverancerne. En køber, der har forpligtet sig til at aftage en bestemt mængde af en vare 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 aftaleindgåelsen.[70] Dette kunne hævdes at gælde for køberens modkrav (erstatningskravet for mistet avance på de senere leverancer). Ifølge denne opfattelse – som Vestre Landsret ikke anlagde – ville modkravet blive anset erhvervet før pengeinstituttet fik krav på købesummen – og dermed ville de tidsmæssige betingelser i GBL § 28 være opfyldt (køberens skadetab opstået før 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 fordringen. 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, (1) *hvis* de er formuleret med den fornødne klarhed, (2) *hvis* de kan anses for vedtaget som en del af aftalen, (3) *og hvis* de ikke konkret har så urimelige virkninger, at de kan tilsidesættes efter AFTL § 36.

Ansvarsfraskrivelsesklausuler er en type aftalevilkår, hvor der stilles særligt 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 *factoringselskabet.*[71] En cut off-klausul afskærer nemlig i modsætning til en ansvarsfraskrivelsesklausul ikke køberen fra at holde sig til sin umiddelbare medkontrahent (sælgeren). Den aftaleretlige censur må derfor antages at være hårdere over for an-

70. Jf. Ussing: Almindelig del, 4. udgave (1967) s. 349.
71. Jf. således *Finansjura* s. 583 f.

svarsfraskrivelsesklausuler end over for cut off-klausuler. For en tilsig 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 købesskredit. Hertil kommer, at kreditsælgerens en gros-finansiering ved belining 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 mister 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 tilsidesætte en konkret urimelig klausul efter AFTL § 36, jf. i denne retning U 1998.47 H:

En økonoma (A) tegnede andele i et leasingprojekt, som byggede på den skattemæssige afskrivningsret på containere, 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 pant i gældsbrevet. A opfyldte ikke sine forpligtelser i henhold til gældsbrevet, og der indledtes udlægsforretning mod hende. 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 skattemæssige afskrivninger på containerne. Fogedretten havde afvist udlægsforretningen, som det under henvisning til RPL § 501 fandtes betænkeligt at fremme – bl.a. under hensyn til A's indsigelse om, at cut off-klausulen i gældsbrevet kunne tilsidesættes efter AFTL § 36. Denne afgørelse blev stadfæstet af Højesteret. A havde altså krav på en prøvelse af det mulige udlægsfundament under en almindelig retssag.

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 konciperet 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 mellemværende«. Efterfølgende gjorde køberen gældende, at maskinerne var behæftet med væsentlige mangler, hvorfor han ikke var

»vedtaget til at indbetale restkøbesummen til pengeinstituttet. Sparekassen påberåbte sig under den efterfølgende retssag, at afbetalingskontraktens cut off-klausul var til hinder for, at køberen kunne fremsætte mangelsindsigelser til skade for pengeinstituttet. Herfra fik pengeinstituttet medhold, idet der i landsrettens præmisser blev lagt vægt på, at klausulen var vedtaget, *at* den var formuleret tilstrækkeligt klart, *og at* den ikke kunne tilsidesættes efter afbetalingslovens § 8, stk. 3 (nu AFTL § 36).

Dommen er i teorien kritiseret af *Jørgen Nørgaard* i U 1977 B s. 6.[72] Kritikken begrundes med, at sparekassen med anvendelsen af ordet »modkrav« ikke havde udtrykt sig tilstrækkeligt klart til, at mangelsindsigelser 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«. Mangelsindsigelser synes netop at ligge i kerneområdet af »modkrav«, som skyldes »dette [...] mellemværende«. Dette er ikke nogen afstandtagen fra, 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 henblik på andet end de indsigelser, som skyldneren havde i dommen.

I praksis vil cut off-klausulen ofte findes i sælgervirksomhedens standardvilkår, hvilket må antages at skærpe kravene til klarhed og tydelighed. Der 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.[73]

3.4.3 Passivitet

Udgangspunktet er, at en fakturaskyldner – til trods for, at han ikke skylder (hele) beløbet – kan forholde sig passiv over for en meddelelse om, at fordringen mod ham er overdraget.[74] Som et eksempel fra retspraksis kan nævnes U 1993.438 H (kommenteret af *Jørgen Nørgaard* i U 1993 B s. 433 ff.).

---

72. Se også kritikken hos *Højrup:* Ejendomsret (1979) s. 112 note 20.

73. Der kan herved til *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 193, hvorefter en cut off-klausul skal være »fremhævet og entydig«. Med hensyn til spørgsmålet om klausulens fremhævelse afviser forfatterne, at det kan være tilstrækkeligt, at klausulen står i sælgerens 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* anf. st. – være gjort køber klart, i hvilket omfang han er afskåret fra påberåbe sig mindighholdelsesbeføjelser (eller modregningsret i øvrigt).

74. Jf. således *Fastrup* s. 584.

En tømrermester (T) havde fået bevilget en fakturabelåningskredit i et pengeinstitut i løbet af ca. to måneder udstedte T syv fiktive fakturaer – dvs. fakturaer der ikke dækkede over noget salg – med en af sine faste kunder (K) angivet som debitor. I perioden på de to måneder udstedte T kun to fakturaer, som dækkede reelle købsaftaler. K blev demuntieret om alle overdragelserne. K reagerede imidlertid ikke over for pengeinstituttet. K sagde alene flere gange til T, at »han skulle holde op«. K forklarede ved retten der sagen, at han nok var »for ligegyldig med ikke hver gang at sende dem i hovedet på ham [T]« (hvilket dog i parentes bemærket ikke ville have været hjulpet K med at ifalde ansvar, da det synligt for K var T's pengeinstitut, som skulle have haft den bekæmpelsesskred, så yderligere kreditgivning fra pengeinstituttet til T kunne være undgået, og blot dermed afværget). K forklarede i øvrigt, at han blot konstaterede, at han ikke havde fået varerne og derefter lagde fakturaerne »oven i banken«. Da de af T foretagne bedragerier kom for en dag i forbindelse med hans økonomiske sammenbrud fog en straffesag), påstod pengeinstituttet K tilpligtet at betale 90 % af de fiktive fakturaers pålydende (svarende til den procentsats, hvormed der var sket belåning). Denne påstand var udtryk for, at pengeinstituttet ikke krævede sig stillet, som om K var afskåret retligt forpligtet – hvilket konsekvent ville have ført til en påstand om betaling af 100 % af fakturabeløbene – men at pengeinstituttet krævede erstatning for sit tab svarende til den som var ydet T på baggrund af de fiktive fakturaer, men som T var økonomisk ude af stand til at indfri. For Højesteret gjorde pengeinstituttet gælderede, at K's betalingspligt fulgte dels af »særlige retsregler«, jf. GBL § 27, dels af erstatningsretlige synspunkter. De »særlige retsregler«, som pengeinstituttet gjorde gældende, var AFTL § 34 om proforma samt regler udviklet i retspraksis, jf. U 1949.74 H. Det var åbenbart, at der ikke forelå proforma, idet K ikke ved sin adfærd på nogen måde havde accepteret den af T anvendte fremgangsmåde (men tværtimod taget afstand fra denne). Det var ligeledes åbenbart, at forholdene afveg væsentligt fra omstændighederne i U 1949.74 H, hvor en køber, der ikke havde modtaget det købte, havde underskrevet en klausul, hvorefter han havde modtaget varen, og hvorefter rettighederne i henhold til kreditkøbskontrakten var transporteret til et pengeinstitut. – Højesteret gav imidlertid med følgende begrundelse pengeinstituttet medhold i, at K var erstatningsansvarlig:

»Ved modtagelsen af de fiktive fakturaer og de efterfølgende demuntionsskrivelser fra banken måtte det stå [K] klart, at banken i god tro ville belåne også disse fakturaer på samme måde, som man hidtil i det flerårige mellemværende mellem [K], [T] og [banken] havde belånt de reelle fakturaer, man havde fået overdraget til sikkerhed for [T's] fakturabelåningskredit. I hvert fald under disse omstændigheder burde [K] have underrettet 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 – »i hvert fald under disse omstændigheder« – vægt på forhold, som synes at gøre den konkrete sags udfald oplagt.

Retsstillingen kan måske sammenfattes i en sætning om, at en faktuaskyldner ifalder erstatningsansvar, hvis han undlader at reagere i en situation, hvor det må stå ham klart, at der er en nærliggende risiko for, at factoringselskabet vil lide tab.[75] 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 fremhæves som en branche, hvor der er særlig grund til at kræve, at skyldneren reagerer, fordi transporter forekommer særligt hyppigt her.[76] 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 dommere i kommentaren til dommen.[77] 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«.[78]

3.4.4 *Fakturaskyldnerens tilbagebetalingskrav*

En fakturaskyldner, som *har* betalt fakturabeløbet til factoringselskabet, kan efterfølgende – typisk som følge af mangler ved den ydelse, fakturakravet angår – have interesse i at søge beløbet tilbage fra selskabet, f.eks. hvis sælgeren 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. kreditsælgerens) transporthaver, er netop

75. Jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 208.
76. Jf. *Lyngsø:* Gældsbrevloven s. 188.
77. Jf. således *Jørgen Nørgaard* i U 1993 B s. 435.
78. Se om dommen også *Gomard ved Torsten Iversen:* Obligationsret, 3. Del, 2. udgave (2009) 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 derfor udtømt i og med den betaling, som bringer fordringen til ophør.[79] Det fremgår herved i øvrigt af den danske gældsbrevslovs forarbejder – nemlig *Udkast til Lov om Gældsbrevs* (1935) – at GBL § 27 *for så vidt angår forholdet mellem skyldneren og erhververen* netop er en regel om bevarelse af *indsigelser*, jf. således Udkastet s. 47 smh. med s. 34. *Indsigelser* 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 påberåbe sig GBL § 27 som grundlag for efter sket betaling at støtte et tilbagesøgningskrav på indsigelser, 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 erb-programmer. O misligholdt aftalen og gik konkurs. O havde forinden overdraget sine fakturakrav mod D til et finansieringsselskab, F, som led i en factoringordning. Efter ophævelse af leveringsaftalerne som følge af O's misligholdelse krævede E, der havde overtaget D's krav mod O, tilbagebetaling fra F, der forud for ophævelserne havde modtaget betaling af D. Til støtte for sit krav om tilbagebetaling fra F henviste E til princippet i gældsbrevslovens § 27. Landsretten og Højesteret frifandt F. I Højesterets præmisser hedder det bl.a.: »Bestemmelsen i gældsbrevslovens § 27 angår efter sin ordlyd de rettigheder, som tilkommer erhververen, og den regulerer i forholdet mellem skyldneren og erhververen spørgsmålet om, hvorvidt skyldneren over for erhververen kan nægte betaling under henvisning til *indsigelser* [fremhævet her], herunder om misligholdelse og ophævelse af den aftale, som fordringen udspringer af. Bestemmelsen 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 hensynet bag § 27 til, at skyldnerens forpligtelse ikke må forøges ved overdragelsen af fordringen, kan føre til, at skyldnerens retsstilling skal forbedres som

79. *H. Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 212., *Gomard ved Torsten Iversen:* Obligationsret, 3. Del, 2. udgave (2009) s. 104 og *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten, 6. udgave (2014) s. 332. De sidstnævnte forfattere henviste i 5. udgaven af samme værk til en finsk højesteretsdom refereret i Nordisk Domssamling 1997.497 om et factoringforhold, hvor en erhvervsdrivende skyldner blev tillagt et tilbagesøgningskrav mod factoringselskabet efter principperne i *konsumentskyldsikgens § 13*, men blev imødegået, idet hverken resultatet eller argumentationen i den finske højesteretsdom kunne antages at have gyldighed for retsstillingen efter dansk ret, jf. således *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 211 ff., navnlig s. 213 f. Og dette følger så nu med sikkerhed af U 2011.3188 H.

tager af overdragelsen, hvilket ville være tilfældet, hvis tilbagebetalingskrav kunne rettes mod både overdrageren og erhververen. Det bemærkes, at det ved kreditaftalelovens § 33 stk. 1 og 2 (tidligere kreditkøbslovens § 12, stk. 1), er forudsat, at gældsbrevslovens § 27 ikke hjemler skyldneren tilbagebetalingskrav mod erhververen. Det følger således ikke af princippet i gældsbrevslovens § 27, at [E's] krav om tilbagebetaling af de betalte vederlag kan rettes ikke alene mod [O] men tillige mod [F], selv om dette selskab som erhverver af fordringerne har modtaget betalingerne. Et sådant krav måtte bero på, om det fulgte af en aftale eller kunne støttes 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 det, der nu er fastslået 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 sagen (fordi det ikke blev gjort gældende af fakturaskyldneren). Dvs. spørgsmålet, om et tilbagebetalingskrav kan støttes på andre regler, f.eks. reglerne om tilbagebetaling af beløb erlagt i urigtig formening om skyld, altså rækkevidden af reglerne om såkaldt *condictio indebiti*, som blot omtales på få linjer i artiklen s. 447–448. Her fastslås det af *Allan Caspersen*, at reglerne om *conditio indebiti* udspringer af vildfarelseslæren, hvilket fører til de konklusioner, (1) at den, der modtager en betaling, hvis 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 burde have haft kendskab til dennes indsigelse, ikke kan mødes med noget 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. princippet i AFTL § 39, 2. pkt.

Nu er det 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 vildfarelseslæren som udlagt af *Allan Caspersen* ovenfor. Vildfarelseslæren udgør ikke just nogen landvinding for det spørgsmål, som udestår efter U 2011.3188 H, idet denne lære ikke tilfører besvarelsen af tilbagesøgningsspørgsmålet i transporttilfælde meget andet end anledning til at konstatere, hvad der må være oplagt, nemlig at transportha-

veren skal fralægge sig en ydelse, som han ved modtagelsen var i *ond tro* om, at skyldneren erlagde uafvidende, at han var uforpligtet. Altså kort og godt en almindelig almindelig formueretlig grundsætning 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. Grundsætningen gælder i øvrigt ikke blot pengeydelser (men også nærmest alle tænkelige realydelser), nemlig at det i ond tro modtagne skal tilbageføres.[80]

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.[81]

Problemet behandles af *Henry Ussing* i artiklen om *Condictio Indebiti* 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 betaler«. Efter at have berørt forudsætningsteorierne udtales det i artiklen på s. 3: »Naar begge Parter er i god Tro, kan For-

80. Tilsvarende i anmeldelsen af *Jens Ravnkilde:* Betalingskorrektioner – condictio indebiti og efterbetaling i dansk teori og retspraksis (2001) se *Torsten Iversen* i U 2002 B s. 232, hvor det hedder, at »[F]orfatterens hovedtese – at tilbagebetaling (eller efterbetaling) kun kan kræves af en part, hvis modparten var i ond tro om fejltagelsen – 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 afkrævede indså eller burde indse, at han ved en fejl blev afkrævet 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.

Problemet opfattes som et Risiko Spørgsmål [*sic*]. Det gælder om at udfinde, hvilken af Parterne, der bør bære risikoen for Vildfarelsen.* Som generelle synspunkter anfører *Ussing* s. 4 og s. 5, at tilbagesøgning som almindelig regel ville medføre en betænkelig usikkerhed i formueforholdene, og at indrettelses- og endelighedssynspunkter fører til, at det i det hele taget må anses for en uheldig ordning, hvis en godtroende betalingsmodtager skal være udsat 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 herimod – og i øvrigt i alle andre tilfælde at sætte snævre grænser for adgangen til tilbagesøgning. Hvornår tilbagesøgning må afskæres beror herefter på en konkret vurdering – eller med *Ussings* ord: *legislative Hensyn og det enkelte Tilfældes Ejendommeligheder*, jf. JFT 1943 s. 3 og s. 5.

I factoringforhold spiller en række af nøjagtig de samme konkrete forhold ind, som tidligere har fået teorien til også at afvise tilbagesøgning efter GBL § 27, en bestemmelse, som nu også ifølge U 2011.3188 H ikke kan føre til skyldnerens tilbagesøgning af penge erlagt til en transporthaver.

Grundlæggende fører afskærelse af tilbagesøgning til, at transporthaveren opnår en berigelse. Ved betaling i henhold til en sikkerhedstransport som led i et factoringarrangement opstår berigelsen så i praksis konkret i form af en reduktion af transporthaverens tab ved kreditgivningen til transportgiveren (og eventuel reduktion af andet tab lidt som følge af kreditgivning på andre ikke-bestående eller uerholdelige fakturakrav). Imod at anse en sådan eventuel berigelse for *ugrundet* må der ud over de ovenfor af *Ussing* anførte *generelle* argumenter, der understøtter betænkeligheden ved at tillade tilbagesøgningskrav, lægges vægt 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 læren om *condicito indebiti* havde været et tema i sagen. Typisk vil argumenterne dermed føre til, at fakturaskyldneren kan kræve tilbagebetaling af factoringselskabet, selv om det viser sig, at ikke (hele) beløbet skyldtes som følge af fejl, en mangel ved det købte, idet de tvært imod understøtter og forstærker de af *Ussing* anførte generelle betænkeligheder ved at tillade tilbagesøgning:

Først og fremmest er skyldneren – sammenlignet med transporthaveren – alt andet lige nærmere til og har bedre mulighed for at konstatere, om det købte er mangelsbehæftet – vel at mærke *inden* betaling sker.

Dernæst har skyldneren i de her behandlede tilfælde stadig sin umiddelbare medkontrahent at holde sig til. Skyldneren ville få en *bedre* retsstilling i kraft af overdragelsen, hvis et eventuelt tilbagebetalingskrav kunne rettes både mod overdrageren og erhververen – og det ville jo blive konsekvensen, for skyldneren (kreditkøberen) kan naturligvis stedse holde sig til sin oprindelige medkontrahent, jf. også Højesteretspræmisser i U 2011.3188 H. Med andre ord ville tilkendelse af et tilbagesøgningkrav (også) mod transporthaveren give f.eks. en kreditkøber to skyldnere for sit krav i stedet for én, hvilket må anses for en formuemæssig anomali. At afskære skyldneren (kreditkøberen) fra tilbagesøgning påfører ham ikke noget formuetab, idet han er stillet nøjagtig, 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 *forbrugere* (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 indsigelser støttet tilbagebetalingskrav mod denne, har tilsvarende vægt ved fastlæggelsen af rækkevidden af læren om *condictio indebiti*. Kreditaftaleloven fører netop til den ovennævnte beskrevne formueretlige anomali i det specialtilfælde, som er nævnt i § 4, nr. 15, litra b (hvor kreditgiveren har ydet forbrugeren kredit på grundlag af aftale med sælgeren), nemlig at der efter sket betaling består to skyldnere for tilbagebetalingskravet: *Dels* den erhvervsdrivende sælger, som forbrugeren kan møde med misligholdelsesbeføjelse efter købelovens forbrugerkøbsregler, *dels* den erhvervsdrivende kreditgiver (dog at rækkevidden af anomalien er begrænset, idet forbrugerens tilbagesøgningskrav mod sidstnævnte er maksimeret af, hvad forbrugeren allerede har erlagt, jf. KAL § 33, stk. 3, 2. pkt.).

3.4 Factoringaftalens ophør. Erstatning

3.4.1 *Factoringselskabets opsigelse*

En factoringaftale har karakter af et vedvarende kontraktsforhold, hvor den dekluratorisk regel er, at opsigelse kan ske med sædvanligt eller rimeligt varsel.[82] Opsigelse kan således finde sted med det varsel, som konkret anses for »passende«. Ved fastsættelsen af varslets længde må der henses til, hvor lang tid det vil tage virksomheden at skaffe sig anden finansiering.

Det forekommer, at factoringselskabet ifølge factoringkontrakten har en helt fri opsigelsesadgang, dvs. at selskabet kan opsige 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.[83] I forhold til finansielle virksomheder har det anførte grundsynspunkt – 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 Entreprenør- og Ingeniørfirma A/S var kunder hos samme pengeinstitut. Pengeinstituttet forsøgte forgæves at megle forlig mellem selskaberne i en sag, der verserede mellem dem. Forligsforhandlingerne slog fejl, og få dage efter opsagde 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

---

82. Jf. *Ussing:* Almindelig del ved *Anders Vinding Kruse*, 4. udgave (1967) s. 421.
83. 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 Spørgsmaal om ud fra almindelige Retsgrundsætninger at give et vist Værn mod »Misbrug« af Opsigelsesretten. Der kan navnlig være Tale herom, hvor Opsigelsen er Udslag af ren Skadeslyst og gives paa et Tidspunkt, hvor Forholdets Afbrydelse medfører særlig stort Tab for den anden Part«.

var i overensstemmelse med god pengeinstitutskik, jf. lov om banker og sparekasser § 1, stk. 6 (nu LFV § 43, stk. 1). Preco Contractors A/S anlagde efterfølgende erstatningssag 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. Hun fik selskabet medhold, idet der i landsrettens præmisser bl.a. lægges vægt på «udtalelsen fra Tilsynet med banker og sparekasser» og på, at den skete opsigelse ikke fandes at have været rimeligt begrundet over for [Preco Contractors A/S], der efter sagens oplysninger ikke havde misligholdt sin del af mellemværendet med [pengeinstituttet].

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 factoringforhold at måtte gælde en særlig loyalitetspligt mellem parterne, som i hvert fald indebærer, at factoringselskabet er afskåret fra uden saglig grund at opsige factoringaftalen uden rimeligt varsel.[84] 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 ophævelse*

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 Juul* 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 træk på en kassekredit) end til den saglige begrundelse og varslet for krav om betaling af allerede ydet kredit (tilbagebetaling af den allerede trukne kredit).

for kreditten i fornødent omfang, foreligger der som udgangspunkt væsentlig misligholdelse med den virkning, at factor – i hvert fald efter at have givet varsel herom – kan hæve aftalen, dvs. kræve kreditten indbetalt. Forfaldsvirkningen vil i disse tilfælde normalt være udtrykkelig aftalt i factoringaftalen, men også uden aftale herom må væsentlig betalingsmisligholdelse være hævebegrundende.[85]

Netop i factoringforhold bør spørgsmålet om virkningerne af betalingsmisligholdelse ikke give anledning til større problemer.[86] Factoringselskabet konstaterer løbende, om forholdet mellem gæld 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 betalingsfrist (*Nachfrist*) må i det mindste indebære en formodning for, at der foreligger væsentlig anticiperet misligholdelse.[87]

I kontraktspraksis angives det ofte som forfaldsgrund, at der bliver foretaget udlæg eller arrest hos virksomheden. Eventuelt angives det særligt, at retsforfølgning mod en til arrangementet knyttet sikringskonto udløser forfaldsvirkning. Det sidste må også være den deklaratoriske regel, idet f.eks. et udlæg placerer sig »bedst muligt«, jf. herved U 1979.569 H, og dermed udgør et »indbrud« i den oversikkerhed i arrangementet, som netop skal sikre factor mod virksomhedens og fakturaskyldnernes insolvens.

De fleste factoringkontrakter angiver virksomhedens konkurs som væsentlig misligholdelse – eller en sådan virkning gøres uden støtte i aftalegrundlaget gældende ved konkursens indtræden. Om factoringselskabet kan hæve aftalen afhænger af, om virksomhedens konkursbo er berettiget 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 lånetilsagn. Spørgsmålet er, om det i forhold til anvendelsen af KL § 53 gør nogen forskel, at der ved factoring er tale om et kredittilsagn, som er sikret gennem fakturafordringer. Dette spørgsmål må besvares benægtende, idet ikke engang fuldgod sikkerhedsstillelse antages at gøre nogen forskel, og en sådan foreligger end ikke i praksis, når der er tale om

85. Den almindelige regel om adgang til ophævelse ved væsentlig misligholdelse af penge forpligtelser må således antages at være den samme som i andre kontraktsforhold, jf. *Torsten Iversen* i U 1992 B s. 327 ff., men anderledes *Gomard*: Obligationsret, 1. Del, 4. udgave (2006) s. 111, der ikke vil opstille en formodning for, at udeblivelse med ydelser på pengelån medfører forfaldsvirkning.

86. Jf. *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 178.

87. Jf. herved *Torsten Iversen* i U 1992 B s. 333.

sikkerhedsstillelse i form af fordringer, der indgår i et factoringarrangement, jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 179, hvor der anføres, at »En virksomhed under konkurs [alt andet lige] vil levere fakturaer med en betydeligt lavere dækningsgrad end en solvent virksomhed. Det er således velkendt, at risikoen for både mangelsindsigelser og insolvens hos virksomhedens købere er betydeligt større for en insolvent virksomhed end for en solvent«.[88]

3.5.3 *Factors ret til erstatning*

Ved ansvarspådragende misligholdelse fra virksomhedens side kan factor kræve erstatning for et lidt tab. Ansvarsgrundlaget er dét, som normalt gælder i kontrakt: Culpa med omvendt bevisbyrde.[89] Der kan f.eks. blive tale om erstatningsansvar for virksomheden, hvis den ikke overholder sine forpligtelser med hensyn til afgivelse af debitorinformationer, således at factoringselskabet 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 *I.U.* 1997.448 Ø, hvor en virksomhed skiftede fra et factoringselskab til et andet uden at overholde opsigelsesfristen på seks måneder over for det første factoringselskab. Virksomheden fik ikke over for det første factoringselskab medhold i, at gælden kunne indfries til enhver tid, og virksomheden dømtes til at betale dette factoringselskab et erstatningsbeløb svarende til selskabets mistede rentemarginal.

Det kan ikke antages – som anført af *Lassen:* Lærebog i Obligationsrettens specielle Del, 4. udgave (1931) ved *Ussing* – at skyldnerens misligholdelse indebærer en forpligtelse til fortsat at betale renter »indtil kontraktsmæssig Frigørelsestid, F.eks. til den Dag, til hvilken han i Misligholdelsens Øjeblik kunne opsige Gælden, dog med Fradrag for Tiden efter at han har betalt, af de Renter, som enhver uden Bekostning og Møje kan faa for sikre Udlaan«. Det afgørende må være det konkrete tab i form af mistet rentemarginal hos kreditor (factoringselskabet).

---

88. At der konkursboet ikke kan indtræde et uopfyldt lånetilsagt – end ikke mod sikkerhedsstillelse – anføres af *Lindencrone og Ørgaard:* Konkursloven med kommentarer s. 488, *Anders Ørgaard:* Konkursret s. 64 og *Ussing:* Enkelte kontrakter, 2. udgave (1946) s. 54 f.
89. Jf. *Finansfaro* s. 579.

3.4.4 Virksomhedens opsigelse, opharvelse og ret til erstatning

Virksomheden har som factoringselskabet som deklaratorisk regel ret til at opsige factoringaftalen med et rimeligt varsel. Det »passende« varsel, som kommer på tale fra virksomhedens side, er utvivlsomt 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 aftalens 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.

Yder factoringselskabet ikke virksomheden kredit i det aftalte omfang, vil dette som udgangspunkt udgøre en sådan væsentlig misligholdelse, at virksomheden kan *hæve* factoringaftalen. Nu har factor i praksis ofte i aftalen tiltaget sig en fri adgang til at udskyde fakturaer af fakturabelåningsgrundlaget, hvilket gør det vanskeligt at fastlægge, hvilken finansiering virksomheden egentlig har krav på. Spørgsmålet bliver i praksis i første række, om factoringselskabet har gjort uberettiget brug af udskydelsesretten. Under hensyn til formålet med udskydelsesretten må den ved fortolkning undergives visse begrænsninger – jf. herom ovenfor i afsnit 3.2.2 – således at der skal foreligge en kreditmæssig begrundelse for, at retten kan udnyttes. Udskydelsesretten kan dermed navnlig anvendes, hvis factoringselskabet har grund til at antage, at det fulde fakturabeløb ikke vil blive betalt (f.eks. fordi det solgte er behæftet med mangler, eller fakturaskyldneren er økonomisk trængt). Der kan imidlertid også være tale om, *at* fakturaen lyder på et bagatelagtigt beløb, *at* factor tidligere har haft vanskeligheder med skyldneren, *eller* at skyldnerens debetsaldo er blevet for stor i forhold til hans kreditværdighed.[90] 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 forudsattes ved aftalens indgåelse.

Uberettiget udnyttelse af udskydelsesretten medfører, at factoringselskabet ifalder *erstatningsansvar* for virksomhedens tab. Hæver virksomheden aftalen, kan der således blive tale om erstatning for omkostninger ved etablering af et engagement med et andet factoringselskab, jf. atter J.U. 1997.448 Ø, der er omtalt i det foregående afsnit. Da den rente, som aftales med et factoringselskab, udgør prisen for factoringselskabets ydelse af kredithjælp, kan det ikke antages, at virksomheden som følge

90. Jf. således *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 162 f.

af pengemangelsdoktrinen er afskåret fra at kræve rente som en del af et erstatningskrav opgjort efter reglerne om den positive opfyldelsesinteresse. Som anført i *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 161 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 gældsbrevslovens 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 der 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 virksomhedspant«, 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-Pedersen m.fl.:* Virksomhedspant (2008) s. 87 ff., *Peter Mortensen:* Virksomhedspant og fordringspant (2014) s. 59 ff., *Michael Flindthardt:* virksomhedspant (2014) s. 333 ff., og *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby 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*

udgør en pantsætning af en virksomheds samlede udestående simple kundefordringer, mens *virksomhedspant* er pant i (mange af) virksomhedens aktiver eller pant i en eller flere aktivgrupper, herunder virksomhedens samlede udestående simple kundefordringer.

Den væsentligste forskel fra factoring er, at panteretten i stedet for at skulle sikres ved denuntiation i overensstemmelse med GBL § 31 sikres ved tinglysning af et skadesløsbrev i personbogen. En virksomhed kan dække ved en enkelt aftale pantsætte hele sin nuværende og fremtidige kundeportefølje. Der er altså tale om en undtagelse til TL § 47, stk. 4, hvor udelukker hovedreglen om forbud mod underpant i fordringer.

Skal virksomhedspant som fordringspant indebærer, at panthaver har sikkerhed i en flydende aktivmasse – fordringer udgår af pantet, når de bliver betalt eller afgøres ved modregning eller forældes, og nye fordringer gribes af pantet, efterhånden som de stiftes. Der er således tale om en undtagelse til forbuddet mod pant i tingsbegreb, jf. TL § 47 b, stk. 1, idet der kan stilles sikkerhed, uden at det på forhånd kan afgøres, hvilke fordringer der er omfattet af sikkerheden, når panthaver på et tidspunkt eventuelt vil gøre dette gældende. De almindelige krav om individualisering af den pantsatte fordring, jf. ovenfor i afsnit 1.6, gælder altså 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 tinglysning 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 § 43, stk. 2, om negativerklæring, reglen i TL § 47 e, stk. 1, om forbud mod, at der stilles sikkerhed til fordel for skyldnerens eller pantsætterens nærstående, ligesom bestemmelserne i TL § 47 f., der som udgangspunkt udelukker, at aktiver, der er stiftet efter afsigelse af konkursdekret, 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 forme-
sieringsformer (for så vidt fordringspantsætteren gives valgmulighed
af sin kreditgiver, f.eks. sin bank). Det må antages, at der alt andet lige
opnås en større belåningsgrad ved traditionel factoring end ved f.eks.
fordringspant. Hertil kommer, at traditionel factoring kan være en for-
del, hvor virksomhedens udestående kundefordringer er svingende i an-
tal og størrelse. I så fald indebærer almindelig factoring nemlig, at kre-
ditten »svinger med«: I perioder med store udestående beløb, hvor likvi-
ditetspresset er størst, er kreditten størst – og i perioder med mindre
udestående beløb, hvor likviditetspresset er mindst, er også kreditten
mindst.

Det ovenfor i afsnit 3.1 beskrevne »imageproblem« ved almindelig
factoring, der i omverdenen kan møde fordomme (fordi ordningen af
nogen betragtes som et signal om anstrengt økonomi), undgås ved for-
dringspant, hvor fakturaskyldnerne typisk først får kendskab til arran-
gementet, når den kreditsøgende virksomhed er brudt økonomisk sam-
men, og panthaveren træder til sit pant.

På omkostningssiden kommer det an på en konkret vurdering, hvil-
ken af pantsætningsformerne der er billigst. Ved traditionel factoring
skal der ikke betales tinglysningsafgift, men det er forbundet med om-
kostninger at denuntiere hver enkelt faktura – omkostninger, der dog
kan holdes nede, hvis ordningen er indrettet således, at det overlades til
den kreditsøgende 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 ydede kredit – betales factoringselskabet et gebyr for at admini-
strere virksomhedens udestående kundefordringer, en omkostning som
kan undgås, hvis der vælges fordringspant. Vælges derimod for-
dringspant, skal der betales en tinglysningsafgift på 1.660 kr. + 1,5 pro-
cent af det pantesikrede beløb, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1.[91]

4.3 Parterne i en aftale om fordringspant

TL §§ 47 c, stk. 1, og 47 d, stk. 1, giver »indehaveren af en erhvervsvirk-
somhed« mulighed for at stifte virksomhedspant eller fordringspant.
Betegnelsen 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 virk-
somhed – det være sig personligt eller i form af et selskab – stifte virk-

91. Se om enkelte udvalgte afgiftsspørgsmål i øvrigt *Nis Jul Clausen og Camilla Herby Jensen:* Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 100 med note 13.

virksomhedspant/fordringspant. Også enkeltmandsvirksomheder kan benytte sig af disse pantsætningsformer. Det er imidlertid et ufravigeligt krav, at der drives virksomhed. Privatpersoner kan altså ikke stifte virksomhedspant/fordringspant med fordringer, der ikke stammer fra erhvervsvirksomhed. Se nærmere ovenfor i kapitel 11, afsnit 4.2.2.1.

Ifølge TL § 47 e, stk. 1, kan virksomhedspant eller fordringspant ikke stilles til fordel for personer, der er skyldnerens eller pantsætterens *nærstående*, jf. nærmere om dette begreb i KL § 2, hvortil TL § 47 e, stk. 1, henviser. Sikkerhedsstillelse til fordel for nærstående 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 afskåret fra at stille virksomhedspant/fordringspant til fordel for er moderselskab, som har ydet datterselskabet kredit. At skyldneren og pantsætteren er nærstående er imidlertid eksempelvis ikke til hinder for, at datterselskabet kan stille virksomhedspant/fordringspant til fordel for moderselskabets pengeinstitut (der forudsættes ikke at være nærstående med hverken datterselskabet eller moderselskabet). Om tilfælde, hvor panthaveren efterfølgende bliver nærstående 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

Fordringspant kan – som nævnt ovenfor – alene sikres ved pantsætning i form af et skadesløsbrev, jf. TL § 47 d, stk. 1.[92] 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.[93] Anvendelsen af skadesløsbreve indebærer, at gælden (herunder renter og indrivelsesomkostninger) til panthaver kan variere inden for det maksimumsbeløb, der er angivet i skadesløsbrevet. Skadesløsbreve oprettes

92. Lov nr. 519 af 28. maj 2013 med ikrafttræden 1. juli 2013 muliggjorde anvendelse af ejerpantebreve i forbindelse med stiftelse af virksomhedspant, jf. den ved loven foretagne ændring af TL § 47 e, stk. 1, 1. pkt. Til trods for, at der grundet fordringspantets mindre omfang netop udtrykkeligt ikke fandtes grunde til at foretage en tilsvarende ændring i TL § 47 d om fordringspant, anfører *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 248 fejlagtigt, at der som alternativ til skadesløsbrev også ved fordringspantsætning kan anvendes ejerpantebrev.

93. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* 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 udtryk 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 fordringspant ikke kan overdrages særskilt. Reglen hindrer både særskilt overdragelse til sikkerhed (frempantsætning) og overdragelse til eje af selve den på skadesløsbrevet beroende sikkerhedsret.[34] Reglen hindrer både særskilt overdragelse til sikkerhed (frempantsætning) og overdragelse til eje af selve den på skadesløsbrevet beroende sikkerhedsret.[35] 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 fordring – i overensstemmelse med, hvad der i øvrigt gør sig gældende for skadesløsbreve, jf. i det hele ovenfor i kapitel 8 afsnit 2.2. *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen:* Sikkerhed i fordringer 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. fordringspant – 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 fordringspant 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 fordringspant, er følgelig tinglysning i personbogen. Tinglysningen indebærer, at der opnås beskyttelse for så vidt angår nuværende og fremtidige fordringer, der omfattes af panteretten. Loven indeholder ikke udtrykkelige regler om de betingelser, der skal være opfyldt for at fortrænge et utinglyst fordringspant. Dette må afgøres ud fra almindelige tingsretlige grundsætninger om ektinktion. Det følger heraf, at den panteret, der skal fortrænge et uting-

---

. Jf. i det hele nærmere *Betænkning nr. 1459/2005* s. 311.
. Jf. i det hele nærmere *Betænkning nr. 1459/2005* s. 311.

ved fordringspant, selv skal have iagttaget sin sikringsakt, dvs. tinglysning eller meddelelse, jf. GBL § 31, og nedenfor i afsnit 4.6. Der gælder ikke noget krav om sikringsakt for udlæg i fordringer, idet sådanne udlæg er beskyttet 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. ovenfor 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 omsætningsaktiver, og der er derfor ikke nogen begrundelse for at tillade udskillelse af pantet af disse fordringer.[96]

Det følger af TL § 47 e, stk. 2, at der på intet tidspunkt kan være tinglyst både virksomhedspant, jf. § 47 c, og fordringspant, jf. § 47 d, på pantsætterens blad i personbogen.

4.6 Prioritetskonflikter

Ved konflikter mellem en fordringspanthaver og andre *aftaleerhververe* 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 transporthaverens meddelelse i henhold til GBL § 31, stk. 2, kommer frem til fordringens skyldner.[97] Er en fordring pantsat accessorisk sammen med den pantsatte løsøregenstand – 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

96. Jf. *Betænkning nr. 1459/2005* s. 213, der herudover antager, at en overdragelse af de samme fordringer til tredjemand ikke vil blive anset som udskillelse ifølge en regelmæssig drift.

97. Jf. *Betænkning 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 – herunder en fordringspanthaver – fra foretagelsen. Foretages udlægget først efter tinglysningen af fordringspantet, går fordringspantet selvsagt forud. Den såkaldte *plukkeregel*, 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 tiltrædelse af pantet

Panthaver kan i tilfælde af pantsætters misligholdelse af den pantesikrede fordring søge sig fyldestgjort i de fordringer, der er omfattet af virksomhedspantet, 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.[98] I sidstnævnte tilfælde retter fordringspanthaver betalingsanmodning til skyldnerne for de enkelte fordringer med oplysning om pantsætters misligholdelse af det pantesikrede 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 klart 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 medfør 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 omkostningerne ved en eventuel konkursbehandling af pantsætterens

98. Se også *Betænkning nr. 1459/2005* s. 351.

virksomhed, der i medfør af KL § 27, stk. 3 og 4 (omtalt foran i kapitel 11, afsnit 4.2.3.3) påhviler en virksomhedspanthaver, gælder for den, der har eller har haft sikkerhed som fordringspanthaver.

Disse forskelle vil formentlig indebære, at et fordringspant navnlig vil være attraktivt for mindre virksomheder, ligesom det vil kunne forventes, at ordningen vil blive en brugbar model for virksomheder, der udøver liberale erhverv, hvis kapital ikke er bundet i varelagre, men som til gengæld ofte vil have betydelige udestående fordringer. Til gengæld må det forventes, at belåningsværdien af disse fordringer vil være lavere, end hvis fordringerne stilles som sikkerhed i forbindelse med et factoring-arrangement.

Kapitel

Panteret i negotiable dokumenter

1. Indledning

I dette kapitel behandles navnlig de *sikkerhedsretlige problemer*, som knytter sig til pant i negotiable dokumenter. Der fokuseres særligt på negotiable gældsbreve og negotiable aktiebreve, men kapitlets behandling af sikringsaktsproblemerne ved disse dokumenttyper har i vidt omfang gyldighed også for andre negotiable dokumenter. Blandt dokumenter, som kan viere negotiable, men som ikke skal behandles nærmere her, kan nævnes checks, veksler, livsforsikringspolicer og de i søfarten anvendte konnossementer for gods i forbindelse med søtransport, jf. om de sidstnævnte sølovens §§ 292 ff. Pantsætningsformen ved negotiable 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.

Kendetegnende for negotiable dokumenter er, at de er forsynet med redige egenskaber, som gør dem særligt egnede til omsætning. En godtroende 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 beskyttelse 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.

Denne 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 stillet enten direkte til ihændehaveren, eller at ihændehaveren fremstår som legitime-

ret på grundlag af en række skriftlige overdragelser, der fremstår som en sammenhæng-
gende række, jf. også nedenfor.

Hovedsynspunktet bag negotiabilitetsreglerne – at gøre dokumenterne let omsættelige – realiseres ved i vidt omfang at lade aftaleerhververen 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 tredjemands indsigelser og rettigheder til dokumentets indhold.[1]

2. Oversigt over negotiabilitetsvirkningerne

Man taler normalt om fem negotiabilitetsvirkninger, 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 negotiabilitetsvirkninger fremgår af regler i gældsbrevslovens kapitel 2, og herom samles opmærksomheden i dette afsnit:

(1) For det første mistes rettigheder over dokumentet i forhold til en aftaleerhverver, der ad omsætningsvejen (dvs. ved aftale, f.eks. håndpant) erhverver ret over gældsbrevet ved en gyldig og uomstødelig 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 rækker. Er rettighedshaveren således 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 ihændehavergældsbreve blot, at overdrageren sad inde med gældsbrevet, jf. GBL § 14, stk. 1. Ved andre omsætningsgældsbreve følger det af GBL § 14, stk. 2, at erhververen (håndpanthaveren) skal være legitimeret 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 omsætningsvejen (f.eks. ved en aftale om en håndpanteret) har erhvervet

1. Jf. *Lynge Andersen m.fl.*: Gældsbrevsloven s. 75.

ret over gældsbrevet ved en gyldig overdragelse samt fået gældsbrevet i hænde i god tro, jf. GBL § 15. Grundsynspunktet er, at indsigelser, som skyldneren ikke kunne gardere sig imod, bevares. Anderledes udtrykt forliber skyldneren de såkaldt »svage« indsigelser, mens de »stærke« indsigelser bevares over for f.eks. en håndpanthaver. GBL § 15 indeholder ikke som § 14 nogen udtrykkelig angivelse af, at erhververen (håndpanthaveren) skal have opnået ret over gældsbrevet fra en person med en i formen gyldig adkomst. Ikke desto mindre må et sådant krav stilles, for at der kan indtræde 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.[2]

(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) navnlig 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 konnekse modfordringer er modregningsadgangen i øvrigt under alle omstændigheder videre, jf. GBL § 18, stk. 2. Denne bestemmelse indebærer, at reglerne om bevarelse af indsigelser 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 lovlig adkomst, jf. GBL § 13 og GBL §§ 19-21. En håndpanthaver er ikke uden videre legitimeret efter de nævnte bestemmelser. Efter de materielle panteretlige regler har en (hånd)panthaver i en fordring nemlig ingen oppebørselsret, så længe det sikrede skyldforhold ikke er misligholdt. Med hensyn til anvendelsen af legitimationsreglerne er det afgørende, om håndpanthaveren fremstår som legitimeret over for skyldneren, hvilket han f.eks. ikke gør, hvis det fremgår af en påtegning

2. Jf. *Pille Bo Madsen (red.)*: Formuerettige emner, 7. udgave (2013) s. 47.

på gældsbrevet om, at det »blot« er givet i håndpant. Har skyldneren på anden måde viden eller burde-viden om, at håndpanthaverens ret er en panteret, savner håndpanthaveren naturligvis ligeledes legitimation til at oppebære ydelser på fordringen.

(5) For det femte – og i denne sammenhæng væsentligst – 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 forstås således, 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 tredjemand besidder dokumentet på håndpanthaverens vegne.[3] 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 aftaleerhververe 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 aftaleerhverver, der erhverver ret over gældsbrevet ved en gyldig og uomstødelig 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*. Modsætningsvis 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 to 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 skylderklæring, som går ud på betaling af et bestemt pengebeløb.[4]

---

3. Jf. *Udkast til Lov om Gældsbreve (1935)* s. 32.
4. Jf. *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 efter gældsbrevsloven og dermed negotiable.[5]

Et omsætningsgældsbrev kan *for det første* være et såkaldt ihændehavergældsbrev. 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.[6] 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 skyldneren). Det må anses for uafklaret, om et ihændehavergældsbrev kan være alternativt formuleret, f.eks. således at »betaling skal ske til NN eller ihændehaveren«.[7] 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 ordre«.

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 overførsel er tinglysning, 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 digitaliseringskravet 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. Jf. *Lyngsø*: Negotiable dokumenter (1972) s. 28.
7. *Lyngsø*: Gældsbrevloven s. 85 og *samme*: Negotiable dokumenter (1972) s. 28 antager, at et sådant gældsbrev er et ihændehavergældsbrev, men se anderledes *Lynge Andersen m.fl.*: Gældsbrevsloven s. 77 f.

Et omsætningsbrev kan *for det fjerde* være et gældsbrev, der lyder på betaling til en bestemt person (navnegældsbrev), når det utvetydigt angiver, at det skal være et omsætningsgældsbrev, jf. GBL § 11, stk. 2, nr. 4.

Fyldestgøres et krav, der er sikret ved håndpant, ikke retsbidrag, kan panthaveren lade pantet bortsælge på tvangsauktion, jf. RPL § 538 a, stk. 1, 1. pkt. Inden panthaveren tager skridt til fyldestgørelse, skal han som udgangspunkt med en uges varsel ved anbefalet brev opfordre pantsætteren til at opfylde kravet. Dette gælder dog ikke, hvis omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse tab, jf. RPL § 538 a, stk. 2, 1. pkt. Pantsætter kan ikke gyldigt give afkald 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 pengefordring 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 vedtægter er taget utvetydigt og klart forbehold 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, hvorfor kun disse omtales her.[9]

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.[10]

---

8. Ifølge *Udkast til Lov om Gældsbreve (1935)* s. 29 må der »kræves en aldeles tydelig Tilkendegivelse i Gældsbrevet«. Eksempler kan være, at det i gældsbrevet hedder, at det er »negotiabelt«, at det er et »omsætningsgældsbrev«, at det er et »ordregældsbrev«, eller at det er »til ordre«.
9. Om sikringsakten 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 Schønx Christensen:* Kapitalselskaber, 4. udgave (2014) s. 207. Ifølge samme forfatter er det ved negotiable navneandele et yderligere krav for rettighedsekstinktion, at overdrageren sidder inde med en i formen lovlig adkomst, dvs. at andelen 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.

For 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 panthaver ikke kendte til vedtægterne, og uanset om vedtægternes indhold ikke afspejlede vedtægterne, da panthaveren fik ejerandelen i hænde.[11] For 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.[12]

Væsentligst i denne sammenhæng er, at *sikringsakten* ved pantsætning af negotiable aktier er ihændehavelse 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 negotiabelt gældsbrev eller aktiebrev som nævnt er beskyttet mod sælgerens 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 omstødelse 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 omstødelsesrisiko, og derfor kan parterne efter omstændighederne have interesse i at camouflere en sikkerhedsstillelse som et salg. Der 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 sælgerpantebreve, der udstedtes til P til dagskurs. Beløbene blev afskrevet på A's kassekredit i P. Da A gik konkurs, opstod der tvist mellem A's konkursbo og P om retten

11. Jf. *Jan Schans Christensen*: Kapitalselskaber, 4. udgave (2014) s. 208.
12. Se nærmere *Jan Schans Christensen*: Kapitalselskaber, 4. udgave (2014) s. 208.

til tre pantebreve. Under en efterfølgende retssag – en omstødelsessag – [illegible] kursboet over for P gældende, at P havde bevisbyrden for, hvornår der var sket en [illegible] og at der måtte stilles strenge beviskrav til P, når konflikten angik forholdet til [illegible] retsforfølgende kreditorer. Konkursboet gjorde videre gældende, at den [illegible] tale om, at P skulle have adgang til at overtage A's pantebreve, reelt indebærer [illegible] sætning. P gjorde gældende, at der var indgået aftaler om overdragelse til eje. [illegible] ret gav konkursboet medhold, idet det i præmisserne hedder, at den mellem A [illegible] praktiserede generelle ordning ikke i sig selv kunne »anses som udtryk for en for [illegible] ditorerne bindende aftale om overdragelse af pantebrevene til pantebrevene til eje, [illegible] at der ikke »ved individuelle aftaler var truffet sådan bestemmelse«. Overdragelsen fandtes således at være sket til sikkerhed, hvilket konkret indebar, at den i GBL § 2[illegible] foreskrevne sikringsakt ikke var foretaget, henholdsvis ikke var foretaget uden for [illegible] standelsesfristen i KL § 70, stk. 1, jf. KL § 73.

I reglen bliver to momenter afgørende for, om der er sket overdragelse til eje 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 *Betænkning nr. 606/1971* s. 152 indebærer sikkerhedsstillelse således ikke, at erhververens tilgodehavende mod overdrageren endeligt nedskrives med det overdragnes værdi. Pantsætning indebærer derimod, at der skal ske en efteropgørelse mellem overdrager og erhverver efter det pantsattes realisation.[13] 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 provenu 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 (pantefordringen) skal sikre en anden fordring (den pantesikrede 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 Hørby 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 stif-

13. *H. Lasse Højlund Christensen:* Fremtidige fordringer s. 120.

tet) krav mod overdrageren (pantsætter), således at erhververen kun har skullet holde sig til det overdragne omsætningsgældsbrev, såfremt overdrageren ikke betaler det skyldige beløb«.[14] 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 derfor 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 panteretten.

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:[15]

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 Banken«.

Eksempel 2: »Vi P A/S giver til sikkerhed for enhver skyld Banken håndpant i de aktiebreve, 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 fyldestgjort 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 fyldestgjort i. I U 1988.368 H faldt et håndpant i (en del af) et vinla-

14. Se tilsvarende *Lyngsø:* Gældsbrevloven s. 165.
15. Jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 319.

ger, men til forskel fra situationen i dommen – hvor der var foretaget en meget unøjagtig optælling af flaskerne – er det i eksempel 1 ikke klart, at der kun er givet pant i en del af de indlagte Albatros-aktier, at det er disse aktier, rådighedsberøvelsen gælder, og at det er disse aktier, pengeinstituttet kan søge sig fyldestgjort i. Om man vil, kan man beskrive situationen således, at pantsætter har en fordring på nominelt 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 ligeledes opfyldt. Individualiseringskravet er opfyldt derved, at P som besidder kan forhindre, at der overhovedet udtages aktiebreve af depotet. Identifikationskravet er opfyldt derved, at P kan søge sig fyldestgjort i samtlige de aktiebreve, der ligger i depotet på det tidspunkt, da realisation bliver aktuel. For en umiddelbar betragtning medfører aftalen en større misbrugsrisiko 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 udløser en yderligere kreditgivning, som modsvarer den yderligere sikkerhedsstillelse. Dette er således ikke et *panteretligt* problem, hvilket allerede ses deraf, at omstødelsesproblemerne overhovedet kun opstår i forhold til pantsætterens konkurskreditorer.

Det skal om de nævnte formuleringseksempler fremhæves, at individualiserings- og identifikationsproblemer kun påkalder sig interesse, fordi pantet i pantsætningsaftalen er beskrevet som *genus*.[16]

16. Jf. *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 322. Som nævnt anførte ved er hverken gældsbreve eller aktiebreve fungible. Omsætningsgældsbreve kan f.ex. 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 dette nummer. For ihændehaveraktier er det ligefrem et lovkrav, at ejerbeviser er forsynet med et løbenummer, jf. selskabslovens § 60, stk. 4. Navnekapitalandele vil i praksis typisk ikke være negotiable, jf. *Jan Schans Christensen*: Kapitalselskaber. 4. udg. (2014) s. 207 – men de *kan* være det – og i så fald kan beskrivelseskravet opfyldes ved angivelse af navnet.

7. Sikringsakten ved pantsætning af negotiable dokumenter

7.1 Generelt om GBL § 22

Som allerede nævnt følger det af GBL § 22, at en håndpantsætning af et negotiabelt gældsbrev, jf. GBL § 11, ikke er beskyttet mod pantsætterens retsforfølgende kreditorer, medmindre panthaver har fået dokumentet i hænde. Bestemmelsens krav om, at panthaver skal have fået det negotiable dokument »i hænde«, skal forstås således, at panthaver blot skal sørge for, at pantsætter er berøvet rådigheden over dokumentet. Det afgørende 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 (»ihændebavelsen«) 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 negotiabelt 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 sekundæres 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.[17]

GBL § 22 vedrører efter sin ordlyd alene forholdet mellem panthaveren og pantsætterens *retsforfølgende kreditorer*. I forhold til en pantsætters *omsætningserhververe* – 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 aftaleerhververe, jf. nærmere GBL § 14, der er omtalt ovenfor i afsnit 2, under nr. (1).

17. Jf. *Bent Iversen:* Prioritetsstillinger s. 137.

I modsætning til, hvad der gælder ved simple fordringer, er det ikke ved negotiable dokumenter en betingelse, at pantsætteren afskæres fra at oppebære pengeydelser (f.eks. afdrag, renter og udbytter) i henhold til dokumentet. En ret til oppebørsel for pantsætteren truer med andre end ikke rådighedsberøvelsen i GBL § 22's forstand, men derimod nok panteets værdi, hvis håndpanthaver tillader håndpantsætter at oppebære afdrag på et omsætningsgældsbrev (hvilket begribeligvis vil reducere panteets substans). Men kravet om rådighedsberøvelse – altså korrekt forstagelse af sikringsakten – knytter sig imidlertid som beskrevet til selve den fysiske besiddelse af et dokument, ikke til oppebørslen af en fordring. Vedrørende udbytter af aktier og renter af omsætningsgældsbreve – der efter klassisk panteretlig terminologi betegnes som »frugter« – er det den deklaratoriske regel, at pantsætter har oppebørselsret. Dog kan panthaver fratage pantsætter oppebørselsretten, når han tilsidesætter sit pant i tilfælde af pantsætters misligholdelse af det sikrede skyldforhold.[18]

Man kan rejse det spørgsmål, om det er tilstrækkeligt, at håndpanthaver har *føje* til at tro, at rådighedsberøvelsen er effektivt etableret, selv om dette ikke er tilfældet (f.eks. fordi den tredjemand, der besidder det pantsatte dokument på panthavers vegne, giver pantsætter adgang hertil). 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.[19] Dette forhold er dog mere aktuelt ved håndpant i løsøre – jf. f.eks. U 1957.264 H – end ved negotiable dokumenter, hvor de praktiske problemer med at unddrage pantsætteren rådigheden over dokumenterne i reglen let lader sig løse.

Som det genkendes fra håndpant i løsøre, kan kravet om rådighedsberøvelse i GBL § 22 inddeles i to: *For det første* et krav om, at rådighedsberøvelsen etableres. Ved negotiable dokumenter er det problemerne med *dels* at få det negotiable dokument anbragt hos en af pantsæt-

18. Jf. *Ilum* i U 1959 B s. 128, *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 326 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 adressat for en meddelelse om en sekundær panteret, der påkalder sig interesse, 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 tillades at udtage dokumenter af et sikkerhedsdepot, der påkalder 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 overgives 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.[20] Afgørende er, at panthaver ikke i relation til udleveringsspørgsmålet er underlagt pantsætters instruktionsbeføjelse. Dette krav gør håndpantsætning særlig betænkelig, når panthaveren er ansat hos pantsætteren.[21] 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 tvivl, jf. eksempelvis U

20. Jf. *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 303.
21. Jf. *von Eyben:* Panterettigheder, 8. udgave (1987) s. 326 med henvisning til ældre retspraksis.

1942.554 V, hvor rådighedsberøvelsen ansås for etableret ved overgivelse af nogle aktiebreve 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 kuvert påført håndpanthaverens navn.

I det følgende gennemgås en række domme fra tiden, før overførsel af pantebreve i fast ejendom skulle tinglyses.

Til illustration kan henvises til U 1971.616 H, hvor Højesteret anså rådighedsberøvelse for foretaget i sagen, der bl.a. angik følgende problem: Et holdingselskab (panthaveren) ejede 51 % af aktierne i et datterselskab (pantsætteren). Bestyrelserne i de to selskaber var stort set identiske. Datterselskabet udstedte et ejerpantebrev med det formål, at der skulle ske håndpantsætning til holdingselskabet. En advokat (A), der var både bestyrelsesformand i datterselskabet og bestyrelsesmedlem i holdingselskabet, stod for udfærdigelsen af pantebrevet og anmeldelsen heraf til tinglysning, der i første omgang skete med retsanmærkning. Efter at have fået retsanmærkningen annulleret og modtaget ejerpantebrevet retur fra tinglysningskontoret sendte A straks dokumentet til holdingselskabets bestyrelsesformand (B), der tillige var bestyrelsesmedlem i datterselskabet. Det antoges, at udfærdigelsen af pantebrevet og tinglysningsekspeditionen klart var sket på holdingselskabets vegne. Dette viste sig bl.a. *ved* den indbyrdes aftale mellem A og B om den praktiske fremgangsmåde ved ekspeditionen af pantebrevet, *ved* at A over for tinglysningskontoret klart havde optrådt på panthavers vegne, *ved* at A havde underrettet B om retsanmærkningen og den efterfølgende forinyede fremsendelse af ejerpantebrevet til tinglysningskontoret, *og ved* at A straks efter den endelige tinglysningsekspedition havde sendt pantebrevet til B. Rådighedsberøvelsen 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 omstødelig).

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) håndpantsatte nogle ejerpantebreve til en udlænding (A) til sikkerhed for lån, som A havde ydet selskabet. Håndpantsætningen var 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 håndpantsætningserklæring på selskabets vegne til A. Advokaten handlede samtidig på A's vegne i henhold til en generalfuldmagt fra A til bestyrelse af A's formue i Danmark. Efter at ejerpantebrevene var tinglyst, blev de af tinglysningsdommeren sendt til amtet til stempelresolution, men inden de blev udleveret herfra, var S blevet erklæret konkurs. Landsretten lagde vægt på, *at* A ikke fra B havde fået underretning om håndpantsætningserklæringerne, *at* B var legitimeret til at handle alene på S' vegne, *og* at B samtidig i kraft af generalfuldmagten frit kunne dispo-

[illegible] på A's vegne. Under disse omstændigheder fandtes S ikke på noget tidspunkt i e[illegible] bare varet berøvet rådigheden over ejerpantebrevene, hvorfor A ikke havde opnået [illegible] realisation ifølge GBL § 22.

U 1984.929 H er et eksempel på, at tredjemand ikke opnåede på pantsætterens vegne. Som led i en belåningsordning, der omfattede sælgerpantebrev i fast ejendom, skulle to advokater på pantsætterens forlangende udstede og fremsende de pågældende pantebreve til det panthavende pengeinstitut. Ingen af advokaterne fandtes at have besiddet pantebrevene på bankens vegne, hvorfor sikringsakten først var iagttaget ved fremsendelse af dokumenterne til banken.

Med U 1974.864 SH foreligger der en afgørelse, som går betænkelig langt i retning af at anerkende rådighedsberøvelse. A havde udlånt et større beløb til et kommanditselskab og havde til gengæld fået sikkerhed i et kommanditselskabet tilhørende pantebrev i en fast ejendom. De to eneste komplementarer i selskabet var A's ægtefælle og svigerfar. Pantebrevet blev overgivet til A, der videregav det til sin ægtefælle med anmodning om at lægge det i familiens rum i selskabets pengeskab. 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 hvad salget indbragte, gik kommanditselskabet konkurs. Sø- og Handelsretten udtalte, at den uklarhed om rådighedsberøvelsens tilstrækkelighed, der stod i forbindelse med pantebrevets anbringelse i rummet i firmaets pengeskab, var uden betydning efter pantebrevets overgivelse til advokaten. Der blev lagt vægt på, at den pågældende advokat var nøje bekendt med forholdene, og at han som den, familien henvendte sig til om advokatmæssig bistand, måtte opfatte sig som varetagende 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 fælles 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 befinder 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 *Meddelelseskravet ved sekundær håndpanteret*

En sekundær håndpanthaver kan opfylde kravet om rådighedsberøvelse i GBL § 22 ved at give meddelelse til den primære håndpanthaver, der herefter besidder dokumentet også på den sekundæres 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 lægge i depot [illegible] tredjemand. Det er i teorien omdiskuteret, om den sekundære [illegible] panthaver i et sådant tilfælde skal anmelde sin ret over for den primæ[illegible] håndpanthaver eller over for besidderen. Spørgsmålet opstod i [illegible] 1984.598 SH, der omtales nedenfor. Dommen er fra tiden, hvor ej[illegible] pantebreve udstedtes i papirform:

> *U 1984.598 SH vedrørte bl.a. følgende situation: En skibsreder udstedte et sø[illegible] brev i et hotel (et dokument, der i dag ville være digitalt) og gav et aktieselskab [illegible] 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 meget tesde[illegible] lige interesser heri. Senere blev ejerpantebrevet sekundært håndpantsat til et ska[illegible] værft. Der blev ikke givet meddelelse om denne sekundære håndpantsætning, hverken til den primære håndpanthaver (aktieselskabet) eller til besidderen (pengeinstitutet). Skibsrederen gik efterfølgende konkurs, og der opstod nu spørgsmål om, hvorvi[illegible] skibsværftets sekundære håndpanteret var beskyttet mod konkursboet. Sagen blev ø[illegible] den sekundære håndpanthaver navnlig procederet på, at meddelelse var uformåden p[illegible] grund af personsammenfald mellem den primære håndpanthaver og skibsrederen. Sø[illegible] og Handelsrettens flertal fandt dog ikke, at personsammenfaldet »kunne begrunde en afvigelse fra det sædvanligt, blandt andet til sikring imod misbrug, fastholdte krav om denuntiation af yderligere pantsætningsdispositioner over for den primære håndpanthaver [min udhævning]«. (En dissentierende dommer ville opretholde pantsætningen, idet et krav om en formel denuntiation i det foreliggende tilfælde fandtes at være ren meningsløshed eller i hvert fald en ren formalitet«).*

Dommens resultat kan tiltrædes, men begrundelsen er problematisk. Ifølge *Williamsen* i Juristen 1988 s. 133 ff. burde begrundelsen have været, at meddelelse ikke var givet til besidderen (pengeinstituttet).[22]

Ved behandlingen af spørgsmålet kan det uden videre fastslås, at meddelelse under alle omstændigheder kan gives til besidderen. Meddelelsen bevirker, 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 *Lyngso*: 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«.

delelse til den primære håndpanthaver. – Det bemærkes, at den primære håndpanthaver ikke automatisk er eneste rette adressat for meddelelsen, fordi han er bestemmende over udleveringsspørgsmålet ved f.eks. at kunne kræve dokumentet udleveret til sig selv. Dette skyldes, at besidderen er uberettiget til at udlevere dokumentet til den primære håndpanthaver uden at oplyse om den sekundære håndpanteret. Efter udleveringen vil den primære med andre ord besidde dokumentet ikke blot på egne, men også på den sekundæres 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 indrømmer yderligere kredit, som er sikret af dokumentet, opstår der således alene spørgsmål om, hvilken gæld den sekundære skal respektere på forprioriteten, dvs. i *forhold til den primære*, men ikke spørgsmål om prioritetsstillingen i forhold til *pantsætterens retsforfølgende kreditorer*.

I præmisserne til U 1958.744 H hedder det, at underretning kunne gives til et pengeinstitut, »der som førstepanthaver 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 det-te 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) der giver den ønskede beskyttelse. *Dels* sker indførelsen af alternative sikringsakter altid på bekostning af pantsætterens retsforfølgende kreditorer og øvrige aftaleerhververe. 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 offentliggø-

rende funktioner).[23] I de tilfælde, som behandles her – hvor den primære håndpanthaver og besidderen ikke er identiske – bør den sekundære håndpanthaver imidlertid ikke »nøjes« med at foretage sikringsakten (meddelelse til besidderen), men bør tillige underrette den primære håndpanthaver om sin ret. Så længe den primære håndpanthaver hverken har kundskab eller formodning om den sekundære ret, kan den primære udvide kreditten til pantsætteren med prioritet forud for den sekundære håndpanthaver, jf. princippet i GBL § 29. Den sekundære håndpanthaver bør med andre ord fratage den primære håndpanthaver legitimationen til at foretage kreditudvidelser på forprioriteten (jf. dog ovenfor i kapitel 13, afsnit 2.11.7, om de synspunkter, der kan føre til, at en kreditudvidelse på forprioriteten må respekteres, selv om den primære er i ond tro om den sekundæres ret).

7.3 Specielt om rådighedens opretholdelse

7.3.1 Almindelige bemærkninger om depotsikkerheder

Er der etableret effektiv rådighedsberøvelse i forbindelse med pantsætning 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 håndpantsætterens vegne, således at håndpantsætteren ikke kan forlange dokumenter udleveret. Det truer endelig ikke rådighedsberøvelsen, hvis håndpanthaver i enkeltstående tilfælde giver sit konkrete samtykke til, at dokumenter udgår 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 nøgleen til det pengeskab, hvori dokumentet befinder sig. Det kan også tænkes, at parterne har aftalt, at pantsætteren som led i sin aktive formuepleje skal have *krav* på at få udleveret dokumenter af depotet til fri benyttelse, uden at modsvarende sikkerhed samtidig skal indlægges.

23. Jf. *Lars H. Kristensen*, Erhvervsfinansieringsret s. 330. Erkendes må dog, at meddelelse 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:[24] (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.[25] En situation, som tilnærmelsesvis 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 bevirker 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 sikkerhedsmæssige holdbarhed i disse tilfælde er, at der kan sættes spørgsmålstegn ved rådighedsberøvelsens effektivitet, hvis håndpantsætterens (hyppige) anmodninger om udleveringa 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 vekseleterfirma (V). Til sikkerhed for lånet havde A af V fået pant i et værdipapirdepot (aktier), som opbevaredes i et pengeinstitut (P). A og V havde aftalt, at kursværdien af aktierne i depotet til enhver tid skulle modsvare V's skyld til A med en overdækning 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.

24. Jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 338.
25. Den problematiske situation er af *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 162 beskrevet således, at »pantet umærkeligt siver«.

tirsdag). Den originale skrivelse var af P blevet forsynet med sålydende [illegible]
»Herved bekræftes ovenstående og at vi har modtaget en lighydende [illegible]
havde hver sin (forskellige) nøgle til boksen med depotet. Det forekom [illegible]
at V udtog aktiebreve af og indlagde aktiebreve i depotet. I forbindelse med de [illegible]
udtagninger og indlæggelser var P's repræsentant til stede med nøgle og [illegible]
undersøgelse af, om udtagningerne og indlæggelserne var i overensstemmelse med [illegible]
givelserne i det følgebrev, som V's repræsentant medbragte. Ordningen praktiseredes
på den måde, at P udarbejdede en ugeopgørelse hver mandag som forekrævet, [illegible]
fra to tilfælde, hvor skæringsdagen var tirsdag henholdsvis onsdag, og bortset fra et
yderligere tilfælde, hvor ugeopgørelse slet ikke blev udarbejdet. Depotets værdi holdt
sig efter de foretagne ombytninger stedse inden for kravet om en overdækning på
10 %, bortset fra et tilfælde, hvor overdækningen kun var på 9,98 %, og et andet til-
fælde – efter at et af de dominerende selskaber i aktieporteføljen havde lidt økonomisk
sammenbrud – hvor der var en underdækning på 22,96 %. V gik konkurs, og det blev
i den forbindelse konstateret, at P ikke havde foretaget nogen egentlig kurskontrol –
hverken ved de enkelte ombytninger eller ved udarbejdelsen af ugeopgørelserne. Ifølge
en afgiven forklaring fra en af P's ansatte kastede man alene et »blik« på de af V i
følgebrevene angivne kurser for at konstatere, »om de nogenlunde svarede til den al-
mindelige fornemmelse af kursniveauet«. Det viste sig, at heller ikke A efter modtagel-
sen af ugeopgørelserne havde foretaget nogen kurskontrol, idet man var gået ud fra, at
P havde foretaget en sådan kontrol. V's konkursbo sagsøgte nu A med påstand om, at
depotet eller værdien heraf skulle indbetales til boet, idet den ovenfor beskrevne ord-
ning indebar, at A ikke havde foretaget den fornødne sikringsakt, dvs. rådighedsbe-
velse. A påstod frifindelse under henvisning til, at overdækningen stedse havde været i
overensstemmelse med det aftalte – bortset fra ved den sidste opgørelse, hvor den
manglende overdækning imidlertid skyldtes det ovenfor nævnte kursfald. A bemyndi-
videre til, at det – i tilfælde af at kontrollen fandtes utilstrækkelig – ikke ved afgørelsen
af sikringsaktsspørgsmålet skulle komme A til skade, at P ikke havde foretaget den
fornødne kontrol. Højesterets flertal på tre dommere lagde til grund, at hverken P eller
A havde ført kontrol med, at aktiernes kursværdi også efter ombytningerne »stedse«
opfyldte kravene i skrivelsen til P om pantsætningsvilkårene. Herefter hedder det i
præmisserne: »Efter de foreliggende oplysninger findes [A] ikke ved denne skrivelse at
have givet [P] instruktion om at foretage en sådan kontrol. Der har således været ad-
gang for [V] til at fravige vilkårene for den trufne ordning. Det tiltrædes herefter, at der
ikke ved denne er sket en sådan effektiv rådighedsberøvelse, som må kræves, for at en
håndpantsætning skal kunne opnå beskyttelse over for pantsætterens øvrige kredito-
rer. Det findes herved uden betydning, om [V] i det væsentlige måtte have overholdt de
for pantsætningen gældende vilkår«. (Dissens af to dommere, som fandt, at P havde
været forpligtet til at føre kontrol, og at panteretten ikke var bortfaldet som følge af,
at P ikke – trods A's berettigede forventning herom – havde ført nøje kontrol med
overholdelsen af vilkårene).

Det er nævnt indledningsvis, at hyppige – i U 1984.1071 H næsten daglige – udtagninger/ombytninger fra et sikkerhedsdepot let rejser spørgsmål om rådighedsberøvelsens effektivitet. Så hyppige udtagninger som i dommen kan rejse tvivl om, hvorvidt pantsætterens (V's) anmodninger om udtagninger mere eller mindre »automatisk« er blevet imødekommet. Ganske vist må panthaver medvirke ved med nøgle at oplåse bokslås, men denne medvirken kan hævdes mere at være udtryk for en formalitet end en realitet, når udtagninger forekommer så ofte som i U 1984.1071 H.

Selv om der ikke antoges at foreligge 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 dén panteretlige grundsætning, hvorefter der kan kompenseres for en (lidt) mangelfuld rådighedsberøvelse ved udøvelse af kontrol.[26] Det skal dog fremhæves, at det under alle omstændigheder kræves, at panthaver eller dennes repræsentant medvirker fysisk, når pantsætter skal udtage 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 pantesikrede 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 ugeopgørelser). 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 lægges vægt på flere forhold ved afgørelsen af, hvor lange tidsintervaller der kan accepteres. Først og fremmest taler hyppige udtagninger som i U 1984.1071 H for et krav om hyppig kontrol. Som nævnt synes dommen at inde-

26. *H. Carstensen og Rørdam:* Pant s. 301.

holde en forudsætning om, at en ugentlig kontrol bagud ville have [illegible] tilstrækkelig i det konkrete tilfælde, hvilket forekommer [illegible] ligt. Dernæst kan der muligvis lægges vægt på, hvor store praktiske [illegible] skeligheder der er forbundet med værdiopgørelsen. I U 1984.1071 H [illegible] kunne depotets værdi helt enkelt opgøres ud fra offentliggjorte [illegible] ser, 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 anså fandt, at P havde fået en sådan instruktion, havde flertallet ikke anset ning til at komme ind på betydningen af, at panthaveren (A) måtte kunne siges at have føje til at anse kurskontrol foretaget af P, som havde »bekræftet« indholdet af den skrivelse, som indeholdt kravet om over dækning på 10 %. Udgangspunktet er imidlertid, at en sådan »fejl« ikke kan »reparere« på en mangelfuld kontrol, jf. herved også ovenfor i 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 pant i et 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 omsætnings- og kreditorbeskyttelsen, kan beskrives således, at gælden (dvs. det obligationsretlige forhold) *ikke ukontrollabelt må overhale pantet* (dvs. det tingsretlige forhold). Hvis en kredit er pantesikret, og man betragter de to værdisøjler, der udgøres af henholdsvis gælden og pantet, må disse to søjlers værdiforhold ikke ukontrollabelt komme til at afvige. Gældssøjlen må ikke ukontrollabelt vokse, og pantsøjlen 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 sikkerhedsforringelse, hvilket så kan danne udgangspunkt for systematikken i gennemgangen nedenfor.

Vedrørende (1) *gældsudvidelse* er det helt sikkert, at en sådan *på ingen måde i sig selv* kan true panterettens tinglige beskyttelse for panthaver, således som forfatterne anfører. Sikringsaktskravet knytter sig til pantet – her dokumentbesiddelsen – ikke til gældens størrelse. Dette fremgår kort og godt af den lovbestemte sikringsakt, der kun stiller krav til urådighed med hensyn til det negotiable dokument, jf. GBL § 22. Faktisk forholder det sig som følge heraf stik omvendt af, hvad *Lynge Andersen og Würtzen* anfører i citaterne ovenfor. Er rådighedsberøvelsen blot blevet etableret, og har den stedse har været opretholdt (hvilket typisk ikke noget problem, når dokumenterne f.eks. befinder sig i en boks i den panthavende bank), står det panthaver *fuldstændig frit*, hvor megen yderligere kredit, han vil yde pantsætter – og for den sags skyld, *uden at der overhovedet foretages nogen som helst kontrol* i den forbindelse. Et værdipapirdepot med en værdi på 10 millioner kroner, som ligger til sikkerhed i en bank for en oprindelig kassekredit med et maksimumtræk af samme størrelse, trues ikke sikringsaktsmæssigt, fordi banken træffer den beslutning, at man nu kan leve med en (langt) større risiko, således at det samme pant fremover skal tjene til sikkerhed for en større kredit – 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 forøger 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, udløser ikke noget kontrolkrav for banken som panthaver. Det korte af det lange er, at så længe *sikkerheden* ikke er rørt, nyder den selvfølgelig tinglig beskyttelse. Derfor er der ikke noget problem i isoleret at lade gældssøjlen 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 den 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 oplåsning af boks og udlevering mere har været en formalitet. Ved flydende håndpant må håndpanthaver 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. Dem af *Lynge Andersen og Werlauff:* Kreditretten s. 162 anbefalede fremgangsmåde sætter panthaveren i stand til at føre dette bevis på en sikker måde. Kræver håndpanthaveren en fastholdelse af f.eks. et på forholdet aftalt forhold mellem sikkerhed og kredit (som netop forelå med aftalen om kravet om en overdækning på 10 % i U 1984 s. 1071 H), dokumenterer det herved tydeligt, at håndpanthaveren konkret har overvejet de enkelte frigivelser, således at der ikke er tvivl om, at der er ført den fornødne kontrol.

Håndpanthaveren må imidlertid kunne føre bevis for foretagelsen af tilstrækkelige kontrolforanstaltninger *på en hvilken som helst anden måde* end ved en fastholdelse af det *oprindelige* forhold mellem sikkerhed og kredit. Vil håndpanthaveren kunne føre bevis for realiteten i sådighedsberøvelsen ved frigivelser fra sikkerhedsdepotet, kan beviset 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 indtjeningsevne – 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 den forbindelse bemærkes, at der selvfølgelig siden kan indgås en aftale, om at håndpanthaveren (banken) – efter at have resonneret at kunne leve med en mindre sikkerhed – indgår aftale med pantsætteren om, at forholdet mellem pant og gæld *for fremtiden* forskydes i disfavør af banken, f.eks. således at der kræves en mindre dækningsgrad.

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, atter simpelt hen fordi panthaver – af for ham tilstrækkeligt gode grunde – har besluttet sig for at kunne leve med en mindre sikkerhed og dermed en præsumptivt større risiko. Bevis for en *udtrykkelig* bevilling – f.eks. i form af et bevillingsbrev – til en sikkerhedsforringelse er antagelig tilstrækkelig i så henseende.[27] 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. Jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 338.

Kommercielle 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 regnskabsafleggelsen dokumentere overholdelse over for banken ved afgivelse af såkaldte *compliance certificates*, som sætter banken i stand til at vurdere, om de i nøgletallene nedlagte pligter er overholdt. Det vil typisk være aftalt, at manglende overholdelse af *finansielle covenants* udgør væsentlig misligholdelse af kreditaftalen, således at ydet 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 lægge en bund for den negative udvikling – og dermed bankens risiko – i det låntagende selskab, således at en låntager, der gennembryder bundtallene, ikke længere har krav på kredit. *Finansielle covenants* kan f.eks. have henblik på selskabets indtjening sammenholdt med eksempelvis gæld eller renteudgifter eller på selskabets solidinet (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 bevissikker fremgangsmåde kan i den forbindelse nævnes frigivelse af sikkerhed under henvisning til overholdelse af de *finansielle covenants*. Så længe låntager holder sig inden for det spænd, som tallene angiver, er det ovennævnte bevillingsbrev for så vidt overflødigt. Om bl.a. finansielle covenants i låneaftaler kan navnlig henvises til *Tamasunskas* Erhvervslivets lånoptagelse (2006) s. 388 ff.

Retsstillingen ved de behandlede depotsikkerheder kan herefter formentlig sammenfattes således, at den panthaver, der vil være på den sikre side, *enten* må kontrollere det mellem pantsætter og panthaver aktuelt gældende værdiforhold i forbindelse med udtagninger *eller* på anden 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 bemærkes, at kursfald eller andet fald i værdien af dokumenterne i depotet ikke truer urådigheden, og at disse tilfælde afføder ikke noget kontrolkrav. En forholdsmæssig sikkerhedsforringelse, 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 et begrænset formål

Pantsatte negotiable dokumenter kan udleveres til pantsætteren uden tab af kreditorbeskyttelse, hvis udleveringen sker for en kortere periode med henblik på et begrænset formål. Som et eksempel kan nævnes, at pantsatte aktiebreve udleveres til pantsætteren i forbindelse med et aktieselskabs ombytning af aktiebreve.

Se U 1981.169 Ø, hvor et håndpantsat ejerpantebrev (hvor sikringsakten i dag er [illegible] tinglysning) blev udlånt af håndpanthaver til håndpantsætter med henblik på tinglysning af en respektpåtegning i forbindelse med optagelse af et nyt kreditforeningslån i ejendommen. Efter tinglysningsekspeditionen blev pantebrevet ved en fejl ikke tilbageleveret til panthaveren, men forblev i pantsætterens besiddelse. Her befandt pantebrevet sig stadig, da pantsætteren standsede sine betalinger. I landsrettens præmisser hedder det: »Under hensyn til, at [...] panthaver [...] udleverede pantebrevet direkte til pantsætter, uden at [panthaver] straks ved udleveringen eller senere tog skridt til at sikre sig, at udleveringen kun skete til et bestemt begrænset formål, og at tilbageleverings skete snarest efter, at dette formål var opfyldt, må det – også når den forløbne tid tages i betragtning – lægges til grund, at håndpantsætningen i forhold til [håndpantsætters] kreditorer er bortfaldet«. Se også U 1950.560 V, hvor en pantsætter havde givet et forsikringsselskab håndpant i nogle kreditforeningsobligationer (som på dværende tidspunkt udstedtes som negotiable dokumenter og ikke som fondsaktiver). Pantsætter udleverede 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. Til trods for, at panthaver gentagne gange havde rykket pantsætter, forekommer dommen at stille alt for lempelige krav til panthaveren.[28] Om det tilsvarende problem ved håndpantsætning af løsøre kan henvises til U 2000.725 Ø, hvor et håndpantsat maleri af panthaveren blev udlånt til pantsætter med henblik på forevisning for en potentiel køber. Landsretten udtalte, at et kortvarigt udlån af et håndpantsat maleri til pantsætter med henblik på dennes forevisning for en liebhaver ikke i sig selv kunne medføre 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 herefter – ca. 7 uger efter aftalens indgåelse – returnerede maleriet til panthaver.

28. Jf. i samme retning *Carstensen og Rørdam:* Pant s. 307.

Det er kun i forhold til pantsætterens retsforfølgende kreditorer, at panthaver nyder beskyttelse, når de ovenfor nævnte betingelser er opfyldt. I forhold til håndpantsætterens godtroende aftaleerhververe gælder reglen i GBL § 14 om rettighedsekstinktion. Dette indebærer, at håndpanthaverens ret fortrænges af håndpantsætterens godtroende aftaleerhververe, der har fået dokumentet i hænde i god tro i henhold til en gyldig overdragelse, hvis håndpantsætteren fremstod som legitimeret til at disponere som sket. Det er i den forbindelse uden betydning, *hvor* snævert 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 negotiabelt, medmindre der i pantebrevet er indføjet ordene »ikke til ordre« eller tilsvarende forbehold, jf. TL § 27, stk. 2.

Et tinglyst løsørepantebrev er ikke negotiabelt, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet, jf. TL § 47, stk. 7. Det samme gælder pant i motorkøretøjer, jf. nærmere TL § 42 g, stk. 3, og pantebreve, der giver pant i andele af andelsboligforeninger, jf. nærmere TL § 42 m, stk. 2. Er 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 gældsbrevslovens kapitel 2 regler om de såkaldte negotiabilitetsvirkninger, der gælder ved overdragelse af omsætningsgældsbreve, 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 gældsbrevsloven, er i vidt omfang videreført i TL §§ 27-29 b, dog med den helt centrale tilføjelse, at det krav om ihændehavelse, som efter gældsbrevslovens regler er en betingelse for rettighedserhvervelse, er erstattet med et krav om tinglysning. En oversigt over negotiabilitetsvirkningerne er givet i *Palle Bo Madsen (red.)*: Formuerettige 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 tinglyst sin ret, hindrer det ikke erhververens ret, at den ifølge tingbogen berettigede var umyndig eller manglede ret til at råde over pantebrevet, jf. TL § 27 b. 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 indsigelse om falsk kunne vinde ret over pantebrevet og dermed ekstingvere en tidligere rettighedshaver. En erhverver af et tinglyst digitalt pantebrev fra den ifølge tingbogen berettigede vinder ret, medmindre han kender til eller ved grov uagtsomhed er skyld 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 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 tåle en stærk indsigelse efter GBL § 17, jf. TL § 27 a, stk. 2, 2. pkt., kompenseres han gennem et erstatningskrav 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 negotiabelt gældsbrev med frigørende virkning 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. Erhvervelsen af et negotiabelt pantebrev skal ikke alene sørge for tinglysning af transporten, men bør tillige give pantebrevsskyldneren meddelelse om kreditorskiftet, således at pantebrevsskyldneren bringes i ond tro herom, jf. om godtrosbegrebet i TL § 5.

Ifølge TL § 29 a er skyldneren ifølge et tinglyst negotiabelt pantebrev kun forpligtet til at betale gælden mod aflysning af pantebrevet. Bestemmelsen 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 aflysningen gennemføres på den måde, at skyldneren indbetaler restgælden på en spærret 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 før 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 nedlysning) beskytte sig mod ekstinktion af indsigelsen om betalingen af en godtroende erhverver af pantebrevet.

Betaler skyldneren efter forfaldstid afdrag, der efter pantebrevet skal erlægges til bestemt angivne tidspunkter, kan skyldneren kun forlange særskilt kvittering, jf. TL § 29 b, stk. 1, 2. pkt. Dette skyldes, at skyldneren i medfør 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, modregningserklæring, dom eller opsigelse, kan skyldneren forlange dette tinglyst, jf. TL § 29 b, stk. 2, 2. pkt. Tinglysning forhindret, 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 negotiabelt pantebrev til eje 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 ikke lide tab ved overdragelsen, hvis den afskar modregning, jf. TL § 27 c, stk. 1.

Adgangen til at modregne fordringer, der udspringer af samme retsforhold som pantebrevsfordringen, bevares dog trods overdragelsen, medmindre andet følger af reglerne om indsigelser 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 omsætningsgældsbrev. Der er ikke tilsigtet 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 ophævelse af den hidtidige § 2 i tinglysningsloven. Ifølge denne bestemmelse behøvede overdragelse eller 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 reguleret af gældsbrevslovens regler, hvorefter sikringsakten typisk var ihændehavelse (rådighedsberøvelse) af pantebrevet, jf. de dagældende formuleringer af GBL § 11, der udtrykkeligt opregnede pantebreve i fast ejendom blandt de dokumentttyper, 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 ejendoms blad i tingbogen for at nyde retsbeskyttelse. Sikringsakten for overdragelse – til eje 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 overførsel

af pantebrevet«.[29] Sikringsakten er ligeledes tinglysning ved overdragelse af andre tinglyste, digitale pantebreve, det være sig pantebreve i fast ejendom med rektaklausul »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 løsøre-pantebreve, jf. TL § 47, stk. 6. Det bemærkes, at sikringsakten er tinglysning, uanset om de pågældende pantebreve er simple eller negotiable.

29. Spørgsmålet om betydningen af ophævelsen af tinglysningsundtagelsen for pantebreve i fast ejendom i den tidligere TL § 2 gav anledning til en del diskussion i teorien, jf. *Hans 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 lyses således for fast ejendoms vedkommende 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. Nedenfor gennemgås de tre indledningsvis nævnte betingelser, som skal være opfyldt, for at der foreligger et fondsaktiv.

(1) At værdipapiret er *»omsætteliges«* 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 »omsætteliges« er ikke anvendt synonymt med »negotiables«. 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 papirløse (dematerialiserede), hvilket

er i overensstemmelse med, hvad der ovenfor er anført om, at der ikke – som ved negotiable dokumenter – er knyttet retsvirkninger til rådighed 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. *Betænkning nr. 940/1982* s. 51.

(3) Det fremgår 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 pante-rettigheder) skal ske gennem et register i en værdipapircentral. Kun ved udstedelse gennem en sådan central – og altså ikke ved udstedelse af et 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 legitimationsspørgsmål. Således er den registrerede kontohaver som udgangspunkt legitimeret til med ekstinktiv virkning at råde over de fondsaktiver, der står på kontoen, ligesom han er legitimeret 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 det pågældende aktiv er børsnoteret, ligesom børsnotering ikke er noget 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 formuleret, 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 hér. 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 dér. 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

reglerne om fondsaktiver i værdipapircentralloven, der blev vedtaget som lov nr. 179 af 14. maj 1980. I forbindelse med den sidstnævnte lov blev der afgivet to betænkninger, nemlig *Betænkning nr. 793/1977* om det obligations- og aktieløse samfund samt *Betænkning nr. 948/1982* om gennemførelse af lov om en værdipapircentral. Ved den såkaldte Børsreform II i 1996 skete der en overførsel 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, hvorved forstås lån, som ydes af en clearingcentral eller en clearingdeltager (f.eks. et pengeinstitut) til en clearingdeltager i forbindelse med afvikling af værdipapirhandler 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 fornødent 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, hvorpå fondsaktiverne – angivet som aktivenheder – og en række rettigheder herover føres.

En konto i værdipapircentralen 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 værdipapircentralen 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-*

lænkning nr. 1230/1992 s. 87 f. For det andet skal det fremgå af kundeoplysningen, 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 informeret den enkelte kunde om retsvirkningerne heraf, og kunden har samtykket, jf. LFV § 72, stk. 3. Finanstilsynet kan i særlige tilfælde give tilladelse til, at kunders og en finansiel virksomheds egne værdipapirer opbevares i samme depot. En finansiel virksomhed skal føre et register, hvoraf de enkeltes ejerforhold til de registrerede værdipapirer klart fremgår. Ifølge LFV § 72, stk. 6, kan den enkelte kunde på grundlag af registret som separatist udtage sine værdipapirer af et samledepot i tilfælde af den finansielle virksomheds konkurs, rekonstruktionsbehandling eller lignende, såfremt der ikke forinden er tvist om kundens ejendomsret. Se hertil U 1997.772 H, hvor en kunde i forhold til et vekselererfirmas konkursbo kunne udtage udenlandske aktier, som var indlagt i et samledepot for flere af vekselererfirmaets 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 gør 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

følge heraf bortfalder betalingsforbeholdet kl. 17.30 på fjerdedagen efter handlens indgåelse.[1]

Ved stiftelse af *begrænsede rettigheder* som f.eks. pant og udlæg registreres retten på den relevante konto, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 2, 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) panthaverens 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 gyldighedsvirkning (legitimationsvirkning), 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. Kontakten formidles 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 Hørby Jensen*: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 161.

registrering, jf. nærmere lovens §§ 66-75. Et kontoførende institut kan ikke blot (ene)ret til at begære registrering af rettigheder over konti, på hvilke instituttet er registreret som kontoførende – instituttet har ligeledes pligt hertil, hvis en begæring om registrering fremsættes af en berettiget, 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 fondsmæglerselskab, (2) finansielle virksomheder, der har tilladelse som realkreditinstitut eller 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) obligationsudstedende institutter for så vidt angår fondsaktiver, der er udstedt af det pågældende institut, og (8) investeringsselskaber 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* overføre 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.

pkt. Såfremt anmelderen i forbindelse med anmeldelsen begærer det, skal det kontoførende institut skriftligt bekræfte, på hvilket tidspunkt anmeldelsen er modtaget, jf. bestemmelsens § 33, stk. 1, 2. pkt. Det er i første række det kontoførende institut, der foretager en prøvelse af, om registrering kan finde sted, jf. nærmere registreringsbekendtgørelsens § 40: *For det første* skal det kontoførende institut sikre sig, at den anførte rettighed hidrører fra rette vedkommende, enten ved at kræve fremvisning af legitimationspapirer, jf. nærmere § 20, eller på anden betryggende måde, jf. § 33, stk. 2. *For det andet* skal det kontoførende 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 kontoførende 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 begæring fra pantsætter om notering af pant til fordel for den pågældende tredjemand.[2]

Ifølge registreringsbekendtgørelsens § 40 skal det kontoførende institut ikke blot foretage en prøvelse af, om de indholdsmæssige 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 stifte, forandre eller ophæve 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 »stifte [...] en ret«, og en nærmere afgrænsning af § 35 skal derfor ikke foretages her. Det kan dog nævnes, at bestemmelsen tydeligvis har TL § 10, stk. 1, som forbillede, hvorfor der kan henvises til retspraksis og litteratur om denne bestemmelse.[3]

Registrering på en konto i en værdipapircentral gennemføres, når indrapportering fra det kontoførende 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. Jf. *Betænkning nr. 949/1982* s. 26.
3. Se f.eks. *Wilhelmsen*, Tinglysningsloven (1997) s. 92. Se også bemærkningerne foran i kapitel 8, afsnit 1.4.

meldte ret, jf. VPHL § 66, stk. 3. Ifølge forarbejderne til denne bestemmelse (FT 1995-96, tillæg A, s. 2019) er »prøvelsen« et værdipapirretsinnlretfigt begreb, som indebærer, at det undersøges i værdipapircentralen, om anmelderen er berettiget til at anmelde 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 (hvilket f.eks. kan være sket i tidsrummet mellem prøvelsen i det kontoførende institut og prøvelsen i værdipapircentralen).

En mangelfuld anmeldelse medfører – som efter tinglysningssystemet – en af flere mulige reaktioner fra registreringsmyndigheden:

Afvisning af anmeldelsen sker, hvis der foreligger grundlæggende mangler ved anmeldelsen, som ikke umiddelbart kan afhjælpes. Som mangler, der medfører afvisning fra det kontoførende institut, opregner registreringsbekendtgørelsens § 41, *at* anmeldelsen vedrører et aktiv, som ikke er registreret eller ikke kan registreres i den pågældende værdipapircentral, *at* det ikke er rette kontoførende institut, som foretager indrapporteringen, *at* det anmeldte efter sit indhold ikke kan registreres, *at* anmodningen 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 adgangen 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 begærede 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 pantesikrede 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

kabindstilsagn vedrører nemlig også panterettens prioritetsstilling og kan derfor ikke registreres.

Registrering med frist sker i tilfælde, hvor der ikke over for det kontoførende institut fremlægges fornøden dokumentation (f.eks. for tegningsberettigelse) eller fornødne oplysninger (f.eks. om rettighedshavers navn og adresse eller den eller dem, til hvem værdipapircentralen kan betale med frigørende 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 samtidig retsvirkningstidspunkt. Hvis forholdet derimod ikke berigtiges inden fristens udløb, slettes registreringen, jf. § 43, stk. 2. Er fristen på de 14 dage overskredet, og er der ikke bevilget forlængelse, må anmelderen anmelde sin panteret på ny, og den fornyede 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 krænke 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 indsigelse 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 registeret 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, tidspunktet for retsvirkningen, samt om der forud er registreret andre rettigheder over fondsaktivet. Meddelelsen er egnet til at forebygge mislige transaktioner, jf. *Betænkning 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 udbetale det aftalte lån til pantsætter, indtil han har modtaget en »kundemeddelelse – dvs. en meddelelse om, at pantsætter er rette sælkomsthaver, og at der ikke er registreret f.eks. andre panterettigheder eller udlæg på kontoen. Kundemeddelelsen skal afsendes snarest muligt og senest to åbningsdage, efter registrering har fundet sted, jf. registreringsbekendtgørelsens § 48, stk. 3 (der dog tillige åbner mulighed for, at en værdipapircentral i stedet kan give berettigede mulighed for at modtage meddelelser periodisk). Det er allerede nævnt, at en anmærkning, som meddeles en anmeldt panteret, ikke nødvendigvis er til hinder for, at panthaveren opnår den tilsagte ret. Eksempelvis kan der være tale om, at den tidligere registrerede panteret ifølge aftale med pantsætter ikke længere giver sikkerhed i fondsaktiverne eller ikke dækker over et skyldforhold (f.eks. fordi den sikrede gæld er indfriet). *Hvis* der imidlertid er en konflikt mellem f.eks. en ejendomsret og en panteret eller mellem et udlæg og en panteret, er det op til rettighedshaverne selv at søge konflikten løst på det materielle plan – i sidste instans under en retssag. Efter at forholdene er afklaret, ændrer det kontoførende institut registreringerne på grundlag af dokumentation for den materielle retstilling, jf. *Betænkning nr. 948/1982* s. 17.

3. Panterettens omfang

3.1 Den aftalte panteret

Omfanget 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 pengeinstituttkonti, som enten kan være åbne for hævninger eller spærrede. At der i

hvert fald findes en tilknyttet pengeinsitutkonto – ofte betegnet »afkastkonto« – er kort og godt konsekvensen af, at registreringsbekendtgørelsen, der som ovenfor nævnt stiller krav om, at der ved anmeldelsen sker angivelse af den eller dem, til hvem værdipapircentralen kan betale med frigørende virkning.

Eksempelvis kan det være aftalt, at renter og udbytter indsættes på en åben 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 nævnte surrogater.

3.2 Den pantsatte kontos indestående

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.[4] *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 – endsige har krav på – at pantet forøges, 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 kontoens indestående må bringes på det rene – i hvert fald i forbindelse med anmeldelsen af panteretten. Således følger det af registreringsbekendtgørelsens § 34, nr. 2, og § 35, at kontoens indestående 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 kontoens indestående »til enhver tid« har retsvirkning efter sit indhold.

4. I modsat retning har *Olav Torvund*, Lov om verdipapirsentral med kommentarer (1987) s. 191 udtalt, at pantet gælder værdipapirdepotet »slik dette er til enhver tid«.

Fondsaktiver, der ved en fejl er krediteret en pantsat konto, gråbø naturligvis ikke af panteretten som følge af registreringen, jf. NrT 199 s. 1464 HD.

3.3 Udtrækninger og salgsprovenuer (panteretlige surrogater)

Det følger af almindelige panteretlige surrogatsynspunkter, at beløb som træder i stedet for pantsatte fondsaktiver, er omfattet af panteret ten, jf. bemærkningerne foran i kapitel 1, afsnit 6. Sondringen mellem surrogater og accessorier er vigtig, fordi det deklaratoriske 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 skyldforhold ikke er misligholdt.

Beløb, som fremkommer ved *udtrækning* eller *udløb* af obligationer, er uden videre omfattet af panteretten som surrogat. Ved pant i aktier er det likvidationsprovenu, som fremkommer ved likvidation af 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.[5]

Større 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 dén, at pantsætter som deklaratorisk 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.[6] 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 fondsaktiver må sikres indsat 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.[7]

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 fraveget. 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 tilfalder 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 større antal aktier.[8] 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 interessenter: pantsætteren og dennes kreditorers interesse i, at pantet ikke udvides uden aftale herom mod panthaverens interesse i, at pantet ikke mister værdi i panteforholdets forløb.

Hvis tegningsretter ikke er omfattet af pantet, risikerer panthaveren en forringelse af pantets værdi, i det omfang tegning kan ske til favørkurs. Udgangspunktet må derfor være, at tegningsretter omfattes af pantet og tilfalder 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 kursen må det således være op til pantsætter at beslutte, om tegningsretten skal udnyttes eller evt. sælges.

Hvis pantsætter udnytter eller sælger tegningsretten, må det være afgørende for panteretten, om kapitalandele kan tegnes til favørkurs, idet nye kapitalandele eller salgsprovenuet da må indgå under pantet, i det omfang dette er nødvendigt til at kompensere panthaver for favør-elementet. Hvis ikke der til tegningsretten er knyttet ret til at tegne kapitalandele til favørkurs forringes panthavers sikkerhed ikke. I et sådant tilfælde må pantsætter derfor være berettiget til at udnytte eller sælge tegningsretten, uden at nytegnede 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 snart sagt enhver art. I dette afsnit behandles navnlig de problemer,

---

8. *Carstensen og Randam:* Pant s. 76 og *Ilhan* i U 1959 B s. 128 lægger til grund, at de gamle aktier – i hvert fald for en tid – vil falde i værdi ved nytegning, hvorfor tegningsretten må tilkomme panthaver. Panthaver kan dog ifølge disse forfattere [illegible] videre sælge tegningsrettighederne, men er forpligtet til at give pant[illegible] at udnytte dem, mod at pantet forøges med en post nytegnede a[illegible] svarende til tegningsrettighedernes 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 »lånt«: På den ene side fast ejendom, idet tinglysningssystemet på en række punkter har dannet forbillede for det registreringssystem, der gælder for fondsaktiver. På den anden side negotiable gældsbreve, idet gældsbrevslovens værdipapirsystem i videst muligt omfang tilsigtedes opretholdt ved indførelsen af reglerne om fondsaktiver. Opfattelsen 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.[9]

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 fyldestgørelsesproces*, 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 registreringsbetingelse, 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 indsættes på kontoen, jf. herom nedenfor.

I *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 354 opstilles to eksempler til belysning af retstilstanden:

9. *Jf. Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 353.

»Eksempel 1. Til sikkerhed for enhver skyld giver pantsætter et pengeinstitut (P) pant 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 pengeinstitut (P) pant i de fondsaktiver, som står på kontoen til enhver tid«.

Bemærkninger til eksempel 1: Den registreringsmæssige fremgangsmåde ved pantsætning af en del af indeståendet 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. Der er ganske vist i bekendtgørelsen hjemmel til på en konto at registrere, at kun en del af kontoens indestående er pantsat, jf. § 42, 1. pkt., men i hvert fald på et tidspunkt har værdipapircentralens registre været indrettet således, at en sådan registrering rent praktisk ikke kunne finde sted. Udskillelse af det pantsatte på en særskilt konto løser under alle omstændigheder individualiseringsproblemet.

Havde panthaver oprindelig sikkerhed i hele kontoens indestående, men har han siden givet afkald på pant i 200.000 kr. ØK-aktier, løser individualiseringsproblemet 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 beståen 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 såvel pantsatte 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 salgsordrer ud over de ikke-pantsatte 100.000 kr. ØK-aktier. Om panthavers sik-

kerhed, når pantsætter er tillagt ret til råden over pantsatte fondsaktiver, henvises til afsnit 4.3.

Bemærkninger til eksempel 2: Den hyppigst anvendte formulering ved pantsætning af fondsaktiver er antagelig, at pantsætter giver panthaver pant i indeståendet på kontoen »til enhver tid«. Formuleringen fritager 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 indeståendet »til enhver tid« må imidlertid have virkning efter sit indhold.[10] En sådan aftale rejser ikke særlige individualiseringsproblemer: *For det første* omfatter pantet 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 omstødelig pantsætning har fundet sted.

Et særligt, lovreguleret individualiseringsproblem – som ikke kun er aktuelt ved pantsætning – foreligger ved de såkaldte samledepoter, jf. herom lov om finansiel virksomhed (LFV) § 72, stk. 3. Et samledepot er en VP-konto, hvorpå en finansiel 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 foreligge et særligt tilfælde, tillade, at en finansiel virksomhed opbevarer egne og kunders fondsaktiver på samme konti, jf. LFV § 72, stk. 3,

10. Jf. *Ulrik Rønnestrøm Bang-Pedersen* i Juristen 2004, nr. 4, s. 184.

2. pkt. På grundlag af det lovpligtige register kan den enkelte kunde i tilfælde af den finansielle virksomheds konkurs, rekonstruktionsbehandling eller lignende udtage 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 samledepot. Med andre ord er panthaveren *i forhold til den finansielle virksomheds retsforfølgende kreditorer* beskyttet allerede som følge af pantsætterens beskyttede ejendomsret. Nok så interessant er imidlertid spørgsmålet om, hvad der kræves, for at panthaveren er beskyttet *i forhold til pantsætterens retsforfølgende kreditorer*. Ordlyden af VPHL § 66, stk. 1 – at rettigheder over fondsaktiver *skal* registreres for at opnå beskyttelse mod retsforfølgning – 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 føje på, at hensynet til sikringsaktens offentliggørende og rådighedsbegrænsende 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 råde frit over indeståendet, men alene med forbehold af panthavers ret, *og at* enhver ved henvendelse til *nominee* – der udadtil 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 aftaleerhververe og retsforfølgende 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 retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en uregistreret ret, skal selv være registreret, og en erhverver ifølge aftale – men altså ikke en retsforfølgende 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 hensigten dog nok så meget været at overføre de principper, som udledes af gældsbrevsloven, hvorefter en panthavers meddelelse til en tredjemand, der besidder et negotiabelt 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 indtræder altså, når det i værdipapircentralen er prøvet, *om* anmelderen er berettiget til at anmelde 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.[11] 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 bestemmelsens 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 muligt. I dette tidsrum risikerer anmelderen nemlig at blive fortrængt af konkurrerende rettigheder. Et kontoførende instituts tilsidesættelse 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 langsommelig arbejdsgang i det kontoførende institut – men det kontoførende institut kan efter omstændighederne ifalde erstatningsansvar for tab, som anmelderen måtte lide som følge af tilsidesættelse 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. *Lange Andersen og Erik Werlauff*: Kreditretten s. 359 og ovenfor i afsnit 2.3 om udtrykket »den endelige prøvelse«.

sætningsbeskyttelse indtrådte ved anmeldelsen til det kontoførende institut, jf. den dagældende regel i værdipapircentrallovens § 8, stk. 3).

Registrering er uden betydning for panterettens eksistens i forholdet mellem parterne samt i forhold til pantsætters arvinger. I disse relationer gælder altså intet registreringskrav. En konflikt mellem flere uregistrerede rettighedshavere løses efter princippet 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 incitamenter 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 udbytter 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 aftaleerhververe (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 aftaleerhververe, som vil fortrænge en tidligere stiftet ret (dvs. ikke til aftaleerhververe, der er først i tid og alene ønsker at bevare den prioritetsstilling, der følger af princippet om tidsprioritet).

Som nævnt ovenfor er der en række rettigheder, som kan registreres efter TL, men som ikke er registrerbare efter VPHL. Her skal atter 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 aftaleerhverver, som afleder ret fra forpanthaveren, jf. nærmere nedenfor i afsnit 5.4.

Det forekommer som nævnt ofte, at panthaver og pantsætter aftaler, at pantet skal gælde indeståendet 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 fornyet registrering ved indsættelse af yderligere aktiver på kontoen. Svaret er formentlig, at en aftale om registrering af pant i indeståendet »til enhver tid« er beskyttet i kraft af den oprindelige registrering. Dette svar 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.«[12]

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.[13]

En aftalt ombytningsret kan også rejse problemer i forholdet til en sekundær panthaver, jf. om dette problem *Betænkning nr. 948/1982* s. 47 f.: »Det er muligt, at en pantsætningsaftale giver pantsætter ret til at foretage ombytning af pantsatte obligationer – naturligvis med respekt af tilstedeværelsen 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 befinder sig i det pantsatte sikkerhedsdepot. Der vil alene være sikkerhed for, at et bestemt beløb vil være til stede, nemlig den stillede sikkerhedssumme.

En sekundær panthaver vil i dette tilfælde kunne risikere, at der i medfør af aftalen med førstepanthaver og pantsætter sker omlægninger 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. Jf. *Lars H. Kristensen*: Erhvervsfinansieringsret s. 360.
13. Jf. *Gram og Mebus*: Værdipapircentralen (1984) s. 60.

pant i renteafkast. En sådan omlægning vil kun være mulig ved fondsaktiver, hvis der foreligger samtykke fra samtlige rettighedshavere. Dette svarer ifølge oplysning fra arbejdsgruppen til bankernes nuværende praksis».

Det synes at fremgå af betænkningen, 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 sekundæres 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. pantsætning af fondsaktiver. Bestemmelsen har imidlertid næppe hensblik 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 det sædvanlige krav om *rådighedsberøvelse* – og i tilfælde af, at det tillades pantsætter at udtage fondsaktiver af depotet, at der føres *kontrol* med, at der ikke udtages mere end det aftalte.[14]

Se bertil *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen* i Juristen 2004, nr. 4, s. 185 ff., der *de ten-tenda ferenda* og *de lege ferenda* bl.a. drøfter, om der som antaget i U 1984.1071 H (om fysiske værdipapirer) gælder et krav om kontrol, når talen er om fondsaktiver, hvor-over pantsætter kan disponere. Denne forfatter peger på, at der ikke er tale om risiko for kreditorbesvigelser, idet der kan føres bevis for bevægelserne på den pantsatte konto ved hjælp af udskrifter fra Værdipapircentralen. Det drøftes endvidere s. 11, om man burde lempe kravet til rådighedsberøvelsen ved pant i værdipapirer på en eventuel konto, således at det tillades, at panthaver kan lade pantsætter råde frit over kontoen, indtil pantsætningsaftalen 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 retsforfølgning mod den friværdi, der måtte være i værdipapirkontoen (og ved meddelelse til panthaver forhindre denne i at foretage ekstinktiv kreditudvidelse), ser denne forfatter heller ikke nogen risiko for selvbåndlæggelse 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*: Kreditretten 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. herom *Lynge Andersen og Werlauff* i 2001 B s. 77 ff. og *Lars H. Kristensen* i Festskrift til Juridisk Klub (1998) s. 79 f.

om han vil afhende sig med, at omfanget og værdien af pantet reduceres, ...«. Det gøres gældende af *Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen op. cit.* s. 187, at ræsonnementet næppe er så forkert endda, når det drejer sig om pant i en værdipapirkonto: »Hensynet til, at sikringsakten skal være offentliggørende og prioritetskonstaterende, er tilgodeset ved registreringen af pantet i værdipapircentralen«.

Selv om der helt afgjort er 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 råde frit over de pantsatte fondsaktiver: *For det første* følger det af almindelige synspunkter om selvbåndlæggelse og kreditorly, at pantsætters retsforfølgende kreditorer ikke får dårligere ret end pantsætter selv, og dermed at fri råderet 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* rådet, og den bevismulighed synes ikke at afværge risikoen for kreditorbesvigelser.

Som andre steder, hvor der stilles krav om rådighedsberøvelse, skal rådighedsberøvelsen bl.a. sikre, at den foretagne pantsætning er reel. Dette sker ved, at pantsætter påtvinges det »offer«, som ligger i, at han ikke kan råde frit over det pantsatte.

Ganske vist kan det altid som anført via kontoudskrifter konstateres, om der er udtaget dokumenter af sikkerhedsdepotet i værdipapircentralen, mens en sådan konstatering ikke bevissikkert kunne foretages ved de tidligere papirbaserede negotiable dokumenter, i form af de aktier og obligationer (og andre dokumenter) som ved indførelsen af den første værdipapircentrallov blev til fondsaktiver og reduceret til enheder og tal på en VP-konto.

Dette er imidlertid som nævnt næppe tilstrækkeligt til, at en tinglig pantesikkerhed for panthaver kan kombineres med fri råden 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 råderet til med et snuptag at tømme kontoen via handler gennem sin

netbank. Herved forekommer risikoen for kreditorbesvigelser ikke at
være elimineret, trods den erkendt nærmest optimale publicitet, som re-
gistreringssystemet skaber. Ordningen ville jo så de facto være den, at
pantsætter kunne råde frit ved aftale mens retsforfølgende kreditorer
ikke kunne søge sig fyldestgjort heri. Netop denne kombination er den,
der i almindelighed tilsigtes modvirket, for herved er skabt et kreditorly
for noget, som panthaver så kan råde frit over. Oven i købet i en situa-
tion, hvor det er meget lidt betryggende set ud fra f.eks. pantsætterens
konkursbos side. De papirbaserede negotiable dokumenter (f.eks. bers-
noterede aktier og obligationer), som forefandtes før indførelsen af VP-
systemet, var der dog trods alt en bremse på, idet håndpanthavers med-
virken var fornøden – f.eks. en håndpanthavende banks medvirken ved
oplåsning af boks, jf. f.eks. U 1984.1071 H.

Behovet for at kræve rådighedsberøvelse er reelt større nu, hvor disse
aktier og obligationer er tal på en VP-konto, som pantsætteren så – om
man anser rådighedsberøvelskravet for afløst af publicitetskravet – via
sin netbank kort og godt kan fjerne med et snuptag, hvorefter det så
f.eks. i pantsætterens konkursbo, kan konstateres, at fuglen for længst er
fløjet. – Med indførelsen af VP-systemet er den faktiske situation mere
lig situationen, hvor en bank har pant i en egen indlånskonto (med re-
spekt for at der så er tale om en anden aktivtype, således at hensynene
bag GBL § 31 ikke er identiske med hensynene bag registrering i værdi-
papircentralen). 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 anlægges på spørgsmålet om rådighedsberøvelse i *Lynge Andersen og Werlauf:* Kreditretten, 6. udg. (2014). Der synes at gives udtryk for to modsatrettede synpunkter:

På den ene side vil forfatterne på s. 163 vil forfatterne overføre principperne fra GBL § 22 på fondsaktiver og håndhæve de »klassiske krav« til rådighedsberøvelsen: »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 rådighedsberøvelsen ikke opretholdes«. Dette anføres 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 rådighedsproblemet ved at lade pantsætter råde inden for et lukket kredsløb af VP-konto og en afløbskonto til brug for indsættelse salgsprovenuer og hævninger i forbindelse med nye køb.

På den anden side anfører forfatterne imidlertid s. 358 som en konsekvens af det længst indførte VP-system for dematerialiserede værdipapirer: »Herv [illegible] ik-

om flyttet fra at være rådighedsberøvelse til at være publicitet – lige som det fra september 2000 skete for pantebreves vedkommende. Allerede længe før tinglysningsreformen gjaldt denne overflytning fra rådighedsberøvelse (håndpant) til publicitet (registrering [i en værdipapircentral] i et offentligt tilgængeligt register».

Det i nærværende fremstiling hævdede resultat – at der må stilles krav om, at pantsætter berøves rådigheden og afskæres fra at disponere over den pantsatte konto – synes at have en vis støtte i forarbejderne til værdipapircentralloven (senere VPHL): Det ses af *Betænkning 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 mængder af dokumentbårne aktier og obligationer. Af *Betænkning nr. 793/1977* s. 7 ff. og *Betænkning nr. 948/1982* s. 51 fremgår, at det var problemerne i forbindelse med håndteringen af dokumenterne, som tilsigtedes løst. 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 kontoførende 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 rådighedsproblemet i denne situation findes der imidlertid en elektronisk løsning, som *samlet* holder de til enhver tid værende konti med fondsaktiver og de dertil knyttede pengeinstitutkonti, hvorpå provenuer fra salg indgår og købesummer for køb udgår, helt spærret i et kredsløb af VP-konti og pengeinsitutkonti.

Et typisk vilkår for *udtagninger* er, at de tilbageværende fondsaktivers kursværdi mindst skal svare til den sikrede gæld, eventuelt med en vis overdækning. Forestiller man sig, at pantsætteren instruerer edb-systemet om at foretage et salg, som strider mod vilkårene, konstateres dette ved en automatisk, elektronisk kurskontrol, og systemet nægter at foretage transaktionen. Panthaver kan have tilladt pantsætter at foretage udtagninger fra depotet, mod at salgsprovenuer indsættes på en spærret

pengeinstitutkonto, som er omfattet af panteretten. Systemet kan i så fald være indrettet således, at indeståendet på pengeinstitutkontoen medregnes ved den elektroniske dækningskontrol. Er der etableret en sådan ordning, kan pantsætter ikke gennemføre transaktioner, som indebærer, at kursværdien af VP-kontoen med tillæg af indeståendet på pengeinstitutkontoen bringes ned under den aftalte (over)dækning.

Også ved *ombytninger* kan der etableres en sådan dækningskontrol. 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 der eventuelt være spærret for udenlandske aktier. I praksis sker ombytninger efter én af to hovedmodeller. Én fremgangsmåde er, at pantsætter først får registreret salg af de fondsaktiver, som ønskes ombyttet. Provenuet fra dette salg trækkes ud på en sikringskonto, som medregnes ved dækningskontrollen – 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 aftalen 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 pantesikkerheden 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 at samtykke ikke er givet mere eller mindre automatisk. Der kan antagelig 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. Sammenfattende synes panthaver derefter at have to muligheder for at løfte

bevisbyrden for, at der har været realitet i en rådighedsberøvelse af en konto, som pantsætter mere eller mindre løbende er give adgang til: *For det første* ved at bevise, at det oprindelige eller siden aftalte forhold mellem sikkerhed og sikret kredit stedse er fastholdt.[15] *For det andet* ved at bevise, at de enkelte frigivelser er sket ud fra konkrete forretningsmæssige/kreditmæssige overvejelser.[16] – Et elektronisk spærret kredsløb 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 Hørby Jensen: Sikkerhed i fordringer. 7. udg. (2014) s. 164 omtaler 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 kredsløb, jf. ovenfor) er nogen garanti for, at eventuelt nyindkøbte fondsaktiver indgår på den pantsatte VP-konto, endsige at det indkomne provenu anvendes til afskrivning på gælden til panthaver. Det kan tiltrædes, når forfatterne anfører, at det ud fra en sikkerhedsretlig betragtning må kræves, at der føres 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 nævn-

15. Jf. *Lynge Andersen og Werlauff* i U 2001 B s. 80.
16. Jf. *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 362.

te § 48 stk. 3, afsendes senest to åbningsdage, jf. registreringsbekendgørelsens § 16, efter at registreringen har fundet sted. En sådan kontrol kan ikke anses for at være tilstrækkelig til opnåelse af kreditor- og omsætningsbeskyttelse. Forklaringen herpå ligger i forlængelse af det ovenfor anførte om kravene til den rådighedsberøvelse (som også forfatterne må mene gælder her, idet kontrolkravet i modsat fald er meningsløst). Problemet er, at en »bagudrettet« kontrol (om end nok så 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 foreslås, kan resultatet ikke overføres på fondsaktiver. Der er som nævnt langt større betænkeligheder forbundet med pantsætters udtagninger på egen 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 tømme 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 yderst let og hurtigt kan foretage, vil ganske vist være klart retsstridig i forhold 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* fløjet – 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.[17] Og som nævnt er ordningen med en bagudrettet kontrol endnu mere betænkelig i VP-systemet end ved de bedagede papirbårne aktier og obligationer, som systemet har erstattet, jf. f.eks. til illustration atter 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 banken med samtlige aktiebreve i flyttekasser. Men det er reelt dét, man

17. Se også *Lynge Andersen og Werlauff* i U 2001 B s. 81: »Hvis pantsætteren reelt har beføjelse til at tømme depotet, er rådighedsberøvelsen ikke opretholdt, og panteretten dermed tabt«.

accepterer, om man antager, at en bagudrettet kontrol rettet mod elektronisk transaktioner, som pantsætteren selv kan initiere i sin netbank, er tilstrækkelig.

Det korte af det lange er – igen – at en bagudrettet kontrol ikke ændrer ved, at det bygger på accept af den tingsretlige anomali, at pantsætter reelt ikke blot har adgang til – men ligefrem tilladelse til – at råde helt frit 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 »ombytningsret« for pantsætteren må betragtes som en fuldmagt fra panthaver til pantsætter om at foretage ombytningen på egen hånd.[18] *Hvis* det antages, at en bagudrettet kontrol er utilstrækkelig, kan denne fortolkning af ordet »ombytningsret« ikke tiltrædes. 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.[19]

Udover at enhver tinglig usikkerhed herved er ryddet af vejen, rummer 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 overholdes. En sådan kontrol kan som beskrevet etableres ved, at pantsatte fondsaktiver og penge holdes i et lukket kredsløb med elektroniske spærringsmarkeringer. Beløb, som fremkommer ved *udtrækninger af obligationer* eller ved *salg af obligationer eller aktier*, er som tidligere nævnt omfattet af pan-

18. Jf. *Gram og Mebus:* Værdipapircentralen (1984) s. 58 og *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen:* Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 164.
19. Jf. herom *Lynge Andersen og Werlauff* i U 2001 B s. 77 ff.

teretten som surrogater. Udtrækninger og salg vil i praksis give anled-
ning til én af følgende fire dispositioner:[20]

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 selvsagt uden beskyttelse i forhold til pantsætters kreditorer og aftaleerhververe. Ordningen truer derimod ikke panthavers sikkerhed i VP-kontoens indestående, hvis den i forhold til VP-kontoen relevante sikringsakt – registrering/rådighedsberøvelse – 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 berøves 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 indsættelsen på sikringskontoen. Således må pant i beløb, hvorover pantsætter på et tidspunkt har haft fri rådighed omstødelsesmæssigt 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 »tilsagt« ved aftalen om indsættelse på en spærret konto. Sikringsakten skal foretages »uden unødigt ophold efter gældens stiftelse«, og dette krav er først opfyldt, når der er sket overførsel til den »spærrede konto.

20. Jf. Lars H. Kristensen i Festskrift til Juridisk Klub (1998) s. 81.

Ad 3. Det forhold, at provenuet fra salg eller udtrækning af pantsatte obligationer anvendes til nedbringelse af panthavers sikrede tilgodehavende, giver ikke anledning til særlige juridiske problemer. Panthaver må dog sørge for, at beløbene unddrages pantsætters fri rådighed, indtil nedbringelsen sker. I modsat fald risikerer panthaver omstødelse af nedbringelsen efter KL § 67 om ekstraordinære betalinger (eventuelt KL §§ 72 eller 74 om henholdsvis betalinger efter fristdagen og utilbørlige dispositioner).

Ad 4. Som beskrevet ovenfor skal panthaver ved pantsætters genkøb af fondsaktiver sikre sig, at de nye fondsaktiver er erhvervet ved brug af provenuet fra salget af de pantsatte fondsaktiver, og at det nævnte provenu ikke inden købet af de nye fondsaktiver har været undergivet pantsætters fri rådighed: De salgsprovenuer, som fremkommer i forbindelse med ombytning, skal forblive i et for pantsætter »lukket kredsløb«.

Hvis det provenu, som er fremkommet i forbindelse med salg af pantsatte fondsaktiver, har været ude på en åben konto inden købet af de nye fondsaktiver, må panteretten i disse aktiver omstødelsesmæssigt bedømmes efter KL § 70 om omstødelse af pant for gammel gæld. Panteretten i disse fondsaktiver kan tidligst anses for »stiftet« ved anskaffelsen, og sikringsakten er først foretaget ved indsættelsen 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 oppebørsel heraf, så længe det sikrede skyldforhold ikke er misligholdt. I dette afsnit behandles spørgsmålet om, i hvilket omfang panthaver *i forhold til pantsætters kreditorer og aftaleerhververe* har krav på renter og udbytter. Inden dette spørgsmål behandles, skal dog forudskikkes den bemærkning, at panthaver selvsagt 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 fondsaktiverne relevante sikringsakt.

For så vidt angår *renter og udbytter, som er udbetalt* til pantsætter eller indsat på en åben konto i pantsætters navn, må panthaver anses at have givet afkald på panteretten i disse beløb allerede i forhold til pantsætter selv, jf. således også Penginstitutankenævnets 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 aftaleerhververe.

For så vidt angår renter og udbytter, som ikke er udbetalt til pantsætter, kan der principielt sondres mellem to tilfældegrupper:[21] (1) Tilfælde, hvor renter og udbytter hidtil har været oppebåret af panthaver, og (2) tilfælde, hvor sådanne beløb 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 berøvet rådigheden over renter og udbytter, er det oplagt, at panthaver også kan hævde sin ret hertil i forhold til pantsætters kreditorer og aftaleerhververe.

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 misligholdes. Dette spørgsmål må besvares benægtende, idet pantsætters ret til oppebørsel netop har karakter af en foreløbig ret, der ophører ved misligholdelse. *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 uforenelig 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 kendetegnede ved at knytte sig til hovedaktivet på en sådan måde, at retten hertil medsælges i forbindelse med en eventuel tvangsrealisation. Tvangsrealisation af fondsaktiver, jf. RPL § 538 a, indebærer med andre ord også en tvangsrealisation af retten til det fremtidige afkast. En panthaver, som i tilfælde af misligholdelse 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 mere kunne forlange, at accessorierne (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

21. *H. 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 aftaleerhverver, der afleder sin ret fra en registreret rettighedshaver, 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 tinglysningssystemet. I en panteretlig sammenhæng viser forenklingen sig navnlig 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 pantesikrede fordrings størrelse og prioritetsstilling ikke kan registreres, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2. pkt. Aftaler om disse forhold nyder følgelig ikke beskyttelse efter VPHL §§ 66 og 69. De manglende registreringsmuligheder 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 retsforfølgende kreditorer.

5.2 Oprykningsret

Der antages i dag at gælde en almindelig deklaratorisk regel om oprykningsret, således at en efterstillet panthaver i fordringer eller løsøre som udgangspunkt rykker 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.[22] 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 større problem, at *aftaler* om oprykningsret ikke kan registreres. Rettighedshavere på forprioriteten kan ikke ekstingvere efterpanthave-

22. Jf. *Betænkning nr. 948/1982* s. 43 f. og *Blok* i U 1986 B s. 88 f.

rens oprykningsret, hvad enten det er aftaleerhververe eller retsforfølgende kreditorer, der erhverver ret på forprioriteten. Hvad særligt angår aftaleerhververe kan disse naturligvis ikke påberåbe sig godtroekstinktion som følge af ukendskab til eksistensen af den deklaratoriske regel om oprykning.

Det er en følge af princippet 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 foranstående panthavere, besættes 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 nedenfor 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. Der 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 princippet om oprykningsret. 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.[23]

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 ombytningslærens betingelser, kræver en *ombytning af fondsaktiver* på den pantsatte VP-konto samtykke ikke blot fra den primære, men fra alle panthavere.[24]

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 selvsagt 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) Tilfælde, hvor B anerkender ombytningsretten 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:[25] 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. Jf. *Blok* i U 1986 B s. 89 og *Betænkning nr. 948/1982* s. 47 f., der er citeret ovenfor i afsnit 4.3.1.
25. Jf. *Blok* i U 1986 B s. 89.

tre i forvejen registrerede prioriteter (A, B og C). B's panteret skal ikke afvises 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 stiftelse af en ny ret – nemlig en panteret med en anden prioritetsstilling end tidligere. For det tredje anmeldes A's panteret og B's oprindelige sekundære panteret til afregistrering. Dog bør B's oprindelige panteret ikke anmeldes til registrering, førend 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 mellemkommende ret, der er registreret inden den fornyede registrering af B's ret. – Efter gennemførelsen af den beskrevne procedure vil der kun være registreret to panterettigheder – 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 indfriet, kan pantsætter fortabe sin ret i henhold til aftalen om ombytning på forprioriteten. Dette kan ske, hvis A frempantsætter sin ret til en godtroende aftaleerhverver, 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 afledes fra samme person. Det er ikke tilfældet i eksemplet, hvor A afleder sin ombytningsret fra pantsætteren, mens den retsforfølgende kreditor afleder 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 tåle ombytning ikke fremgår. Når en konflikt består mellem rettighedshavere, som ikke afleder ret fra samme person, er der ringe risiko for kreditorbesvigelser, og VPHL § 69 (der ikke tillader kreditorekstinktion) må foretrækkes frem for VPHL § 66 (der tillader sådan ekstinktion).[26]

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 *materielt* skal respektere C's ret. B's godtroende aftaleerhverver (frempanthaver) kan påberåbe sig registerets udvisende, jf. atter VPHL § 69, og vinde materiel ret til pladsen på førsteprioriteten.

26. Jf. om de to bestemmelser *Gram og Mehus:* Værdipapircentralen (1984) s. 125 f.

B's retsforfølgende kreditorer kan derimod næppe påberåbe sig registerets udvisende, jf. VPHL § 66 og *Blok* i U 1986 B s. 89. Dette skyldes igen, at de retsforfølgende kreditorer og frempanthaveren ikke afleder ret fra samme person: B afleder ret fra pantsætteren, og de retsforfølgende kreditorer afleder ret fra B.

5.4 Rykningstilsagn fra forprioriteten

En aftale om, at A rykker for B – en rykningsklausul – vedrører panterettens prioritetsstilling og kan følgelig ikke registreres, jf. registreringsbekendtgørelsens § 31, stk. 1, 2. pkt. Indgås en sådan aftale, vil registerets 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:[27] *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 afvises 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 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 mellemkommende rettigheder, f.eks. et udlæg, der bliver registreret inden den fornyede 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 retsforfølgende kreditorer og aftaleerhververe (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 retsforfølgende kreditorer foretager retsforfølgning mod A's krav mod pantsætteren og den hertil

27. *H. Nis Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen*: Sikkerhed i fordringer, 7. udg. (2014) s. 167 og *Gram og Mebius*: 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 afgørende ifølge VPHL, fordi såvel A's aftaleerhververe som hans retsforfølgende kreditorer kan ekstingvere efter VPHL § 66, mens kun A's godtroende aftaleerhververe kan ekstingvere efter VPHL § 69. Formentlig skal konflikten løses efter VPHL § 66 med den virkning, at der kan ske ekstinktion til fordel for såvel retsforfølgende kreditorer som godtroende aftaleerhververe.[28] Forklaringen herpå er, at såvel B som den retsforfølgende kreditor afleder ret fra A. Hertil kommer, at A var materielt berettiget, da han gav rykningstilsagn 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.[29]

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 kundemeddelelser, 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. *von Eyben:* Panterettigheder s. 501 og *Lars H. Kristensen:* Erhvervsfinansieringsret s. 372.

29. Se f.eks. anderledes *Boye Jacobsen:* Lov om en værdipapircentral (1983) s. 60, der antager, at aftaler mellem panthaverne om prioritetsstillingen må respekteres af såvel retsforfølgende kreditorer som godtroende aftaleerhververe. Se tillige anderledes *Gram og Mebus:* Værdipapircentralen (1984) s. 60, hvorefter godtroende aftaleerhververe – men formentlig ikke retsforfølgende kreditorer – kan ekstingvere. Det sidstnævnte synspunkt tiltrædes af *Blok* i U 1986 B s. 89.

haves alene sikkerhed efter prioritetsforholdene på tidspunktet for den seneste endelige prøvelse i værdipapircentralen, jf. *Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret* s. 373.

Det er helt sædvanligt, at den primære panthaver (A) har sikkerhed i fondsaktiverne til sikkerhed for pantsætterens gæld »til enhver tid«. Denne formulering kan give anledning til det velkendte problem, om A kan indrømme 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 før tinglysningssystemets 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 umiddelbart efter den aktuelle gæld 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 særlige 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 indbrudsprioritet, 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 indbrudsprioritet – hvilket pantsætteren er berettiget til, selv om f.eks. en kassekredits maksimum hos A ikke er fuldt udnyttet – bør B give A meddelelse om sin indbrudspanteret, således at A bringes i ond tro herom. Er A nemlig i god tro, fremstår pantsætteren som legitimeret over for A, jf. herved princippet i GBL § 29, og kreditten på forprioriteten kan udvides til skade for B. Det bemærkes, at ikke blot en ond tro, som skyldes B's meddelelse, er relevant, men at ond tro hos A er kreditudvidelsesblokerende, uanset hvordan den er opstået. Det er åbenbart, at selve registreringen af B's ret, jf. VPHL § 66, ikke bringer A i ond tro. 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.[30] A må kunne gå ud fra, at den (kasse) kreditaftale, han har med B, står ved magt, indtil A modtager en klar underretning om noget andet. Dette er så meget desto mere sikkert, når kassekreditten anvendes til finansiering af pantsætterens erhvervsvirksomhed, 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 ovenfor.

I visse undtagelsestilfælde har A sikkerhed på forprioriteten for krav, 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 collateraldirektiv (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 komplicerede 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 e, 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 *Nis Jul Clausen og Camilla Hørby 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 forsikringsselskaber. 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 e 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 fyldestgøres 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 råvarebørser 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 råvarebørser), 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 almindelige 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 retsforfølgning (f.eks. visse skattebegunstigede opsparingsordninger, klientkonti mv.).

Ved *sikkerhedsstillelse* forstås overdragelse af ejendomsret til sikkerhed samt pantsætning, 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 sikkerhedshaver 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 do-
kumenteres på en måde, der retligt kan sidestilles hermed.

En aftale om finansiel sikkerhedsstillelse kan indeholde bestemmelse
om (1) netting ved slutafregning og løbende netting, jf. §§ 58 h og i, (2)
realisation af sikkerheder, jf. § 50 j, (3) supplerende sikkerhedsstillelse,
jf. § 58 l, (4) substitutionsret, jf. § 58 m, eller (5) brugsret, jf. § 58 g. Ne-
denfor gøres nogle bemærkninger om de enkelte aftaletyper.

En aftale om slutafregning, jf. VPHL § 58 h, har karakter af en af-
tale om modregning, hvor parternes finansielle forpligtelser – gensidige
krav på kontant afregning eller levering af værdipapirer – værdimæssigt
udlignes i hinanden. Dette sker ved en såkaldt *netting*, hvorved forstås,
at aftaleparternes forpligtelser i kontanter og værdipapirer omsættes til
en nettofordring. Ved netting sker der altså en form for modregning,
uden at parternes forpligtelser nødvendigvis er komputable (udjævneli-
ge), 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 for-
pligtelser 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 om-
fattet af slutafregningsbestemmelsen. 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 omstødelse, 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 bestemmelse
om, at sikkerhedshaver i tilfælde af misligholdelse af det sikrede skyld-
forhold 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
aftalt, kan straksrealisation ske (1) uden forudgående godkendelse fra
andre, (2) uden forudgående meddelelse til

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 konto 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 sikkerhederne, forudsat der i aftalen er fastsat principper for værdiansættelsen 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 supplerende sikkerhed* for ændringer i værdien af sikkerheder eller finansielle forpligtelser omfattet af aftalen, hvis ændringerne er indtrådt efter aftalens indgåelse og skyldes markedsbetingede forhold, jf. § 58 l, stk. 1. Eksempelvis er det muligt at aftale, at et pantsat værdipapirdepot skal suppleres til sin oprindelige værdi, hvis børskursen på værdipapirerne i depotet falder.

Det særlige er, at en sådan sikkerhedsforøgelse som udgangspunkt kan ske, uden at pantsætterens konkursbo efterfølgende kan rejse et omstødelseskrav, jf. nærmere § 58 l, stk. 2. Efter denne bestemmelse kan sikkerhedsforøgelsen ikke omstødes efter KL § 70 (om pant for gammel gæld) eller KL § 72 (om betaling af gæld efter fristdagen), såfremt sikkerhed i henhold til stk. 1 er stillet uden unødigt ophold, efter at kravet på sikkerhed kunne gøres gældende i henhold til aftalen. Omstødelse under de i KL § 72 nævnte betingelser kan dog ske, hvis sikkerhedsstillelse under hensyn til omstændighederne konkret ikke fremstod som ordinær.

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 bestemmelsen er at sikre, at der kan ske substitution af en sikkerhed, uden at sikkerhedshaver af den grund risikerer omstødelse efter konkursloven. Særligt bemærkes, at omstødelse 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 omstødes, kan der også ske omstødelse efter en eventuel ombytning. Hvis den oprindelige sikkerhed *ikke* kunne omstødes, kan der ske omstødelse af den nye sikkerhed, hvis sikringsakten for den nye sikkerhed

ikke blev foretaget senest samtidig med, at den oprindelige sikkerhed blev frigivet til sikkerhedshaver. Sikkerhedshavers fordring skal altså konstant have været sikret, efter 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 brugsret. 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 identiske 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 omstødes. Således kan omstødelse kun finde sted, hvis betingelserne i KL § 74 var opfyldt; det vil bl.a. sige, *at* dispositionen skal have været utilbørlig, *at* sikkerhedshaveren skal have været insolvent, *og at* sikkerhedshaveren skal have kendt eller burdet kende såvel skyldnerens insolvens som de omstændigheder, som gjorde dispositionen utilbørlig.

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 udslettelse af rettigheder på konti eller udbetalinger herfra, 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

troværdighed, således at en erhverver, der ved *aftale* i god tro har opnået 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 kontohaver, 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 foretaget, og at »panthaveren« får erstatning af Værdipapircentralen, jf. VPHL § 80, stk. 2. Bestemmelsen i VPHL § 80, stk. 2, har TL § 31 som forbillede, idet den sidstnævnte bestemmelse hjemler et objektivt erstatningsansvar for statskassen over for den godtroende aftaleerhverver, der som følge af TL § 27 a, stk. 2, 2. pkt., ikke opnår den ham tilsagte ret. – VPHL § 80, stk. 2, hjemler som nævnt også erstatning til den, der som følge af § 69, 2. pkt., »mister sin ret over fondsaktiver«. 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 indrapportering til registrering, ændring eller udslettelse 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 børsnoterede, og realisation sker da til børskurs. Dette følger af RPL § 538 a, stk. 1, hvorefter værdipapirer, jf. § 2 i VPHL, som har kurs på en dansk eller udenlandsk fondsbørs, sælges gennem en værdipapirhandler, jf. VPHL § 4.

Ifølge RPL § 538 a, stk. 3, kan tvangsrealisation også ske på den måde, at de pantsatte fordringer inddrives, efterhånden som de forfalder. 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 herved fraviges ved aftale mellem parterne, bestemmer, at realisation ved salg skal ske gennem en værdipapirhandler. VPHL § 58 j, stk. 4, fastslår, at hvis det fremgår af aftalen om finansiel sikkerhedsstillelse, kan realisation ske ved, at sikkerhedshaver tilegner sig sikkerhederne, forudsat 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 vilkår, jf. § 58 d. Realisation ved tilegnelse, dvs. ved at sikkerhedshaver overtager sikkerheden til ejendom, kræver forudgående vedtagelse herom i aftalen om finansiel sikkerhedsstillelse. Aftalen om tilegnelse skal for at være gyldig endvidere indeholde principper for værdiansættelsen, der, jf. § 58 d, skal være forretningsmæssigt rimelige. En aftale om, at realisation kan ske ved tilegnelse, må anses for bindende for en evt. secundært berettiget sikkerhedshaver, der dog er berettiget til fyldestgørelse, i det omfang sikkerhedens værdi overstiger den primært berettigede sikkerhedshavers sikrede fordringer.

Andre fyldestgørelsesmåder end de i RPL § 538 a omtalte kan således være aftalt mellem parterne og vil ofte være det – ikke blot ved tilegnelse, 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 tilegnelse 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 domfældende 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.: Gældsbrevsloven:	*Lennart Lynge Andersen, Peter Mogelvang-Hansen og Anders Ørgaard:* Gældsbrevsloven med kommentarer, 2. udg. (2007)
Lynge Andersen og Werlauff: Kreditretten:	*Lennart Lynge Andersen og Erik Werlauff:* Kreditretten, 6. udg. (2014)
BRD:	byretsdom
Carstensen og Rørdam: Pant:	*Vagn Carstensen og Thomas Rørdam:* Pant, 7. udg. (2002)
Lasse Højlund Christensen: Fremtidige fordringer:	*Lasse Højlund Christensen:* Fremtidige fordringer – særligt med henblik på omstødelse (1999)
DL:	Danske lov

von Eyben: Panterettigheder:	*W.E. von Eyben:* Panterettigheder, 8. udg. ved *Henning Skovgaard* (1987)
FAL:	forsikringsaftaleloven
Finansjura:	*Bent Iversen, Torsten Iversen, Lars Hedegaard Kristensen og Hans Helge Beck Thomsen:* Finansjura (2004)
GBL:	gældsbrevsloven
H:	højesteretsdom/kendelse
Illum: Ejerpant:	*Knud Illum:* Ejerpant og panteprioritet, 3. oplag (1974)
Tinglysning:	*Knud Illum:* Tinglysning, 7. udg. (1994) ved *Lars Buhl m.fl.*
Bent Iversen: Prioritetsstillinger:	*Bent Iversen:* Prioritetsstillinger i fast ejendom, 2. udg. (1988)
Sikkerhedsrettigheder:	*Bent Iversen:* Sikkerhedsrettigheder, 2. udg. (1998)
H. Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele:	*Halfdan Krag Jespersen:* Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1986)
KAL:	kreditaftaleloven
KL:	konkursloven
Lars H. Kristensen: Erhvervsfinansieringsret:	*Lars Hedegaard Kristensen:* Studier i erhvervsfinansieringsret (2003)
LFV:	lov om finansiel virksomhed

Lindencrone og Ørgaard: Konkursloven:	*Lars Lindencrone Petersen og Anders Ørgaard:* Konkursloven med kommentarer, 12. udg. (2013)
LOHS:	Landsover- samt Hof- og Stadsretsdom
LRR:	Lov om realkreditlån og realkreditobligationer
Lyngsø: Gældsbrevloven:	*Preben Lyngsø:* Gældsbrevloven, 3. udg. (1989)
Peter Mortensen: Digital tinglysning:	*Peter Mortensen:* Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom, 4. udg. (2007)
RBKG:	registreringsbekendtgørelsen (VP)
Claus Rohde: Digital tinglysning	*Claus Rohde:* Digital tinglysning (2014)
RPL:	retsplejeloven
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)

TL:	tinglysningsloven
TLBKG:	Bekendtgørelse om tinglysning i tinghogen (fast ejendom)
U:	Ugeskrift for Retsvæsen
Ussing: Almindelig del:	*Henry Ussing:* Obligationsretten Almindelig del, 4. udg. (1967) ved *Anders Vinding Kruse*
V:	Vestre Landsrets dom/kendelse
Vagner: Entrepriseret:	*Hans Henrik Vagner:* Entrepriseret, 4. udg. (2005) ved *Torsten Iversen*
VLT:	Vestre Landsrets Tidende
VPHL:	værdipapirhandelsloven
Williamsen: Tinglysningsloven:	*Hans Williamsen:* Tinglysningsloven med kommentarer (1997)
Ø:	Østre Landsrets dom/kendelse
Anders Ørgaard: Konkursret:	*Anders Ørgaard:* Konkursret, 11. udg. (2014)
Sikkerhed i løsøre:	*Anders Ørgaard:* Sikkerhed i løsøre, 8. udg. (2013)

Almindelige betingelser

(A)

1) 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.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder 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 befordring 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 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 bopæl uanset bopælsforandring, medmindre 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, såfremt debitors nye bopæl 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 forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse 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) Kapitalen 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 skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal beta-

ling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) 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 bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
   c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
   d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
   e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
   f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver 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 pantegælden 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 underrette kreditor om adresseændring. Sådan underretning 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 bopæl uanset adresseændring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af adresseændring 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 brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

4) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
   a) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
   b) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes, eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
   c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet, og
   d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret.

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 forpligtet til at acceptere, at der skal ske nedbringelse af realkreditlån, såfremt lånet et ydet i strid med lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., jf. § 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) Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter mv. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder 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 befordring 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 meddelelser 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 behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringselskabers tegning af bygningsbrandforsikring 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 føje 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 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.

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 vanrøgtes 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 efterse 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. Vedtægterne 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 indfri gælden kontant. Debitor kan endvidere nedbringe eller indfri gælden 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 lånet ydet efter reglerne i lov om finansiel virksomhed §§ 16 b-16 g (fælles fundingi), skal betalinger efter pantebrevet ske til kreditor, som anført i pantebrevet, medmindre debitor modtager særskilt meddelelse om andet betalingssted fra det pengeinstitut eller realkreditinstitut, som har fået pantebrevet overdraget til eje, jf. lov om finansiel virksomhed § 16 e.

3) Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter mv. som aftalt i pantebrevet. Pantebrevet kan indeholde en henvisning til kreditors almindelige forretningsbetingelser eller lignende. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder 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 befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

4) Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseændring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste adresse uanset adresseændring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse.

5) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

6) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

7) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser 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 varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenrettelige 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.

8) 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. 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, vanrøgtes 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 efterse 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 bopæl, 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 forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder 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 befordring 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 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 bopæl uanset bopælsforandring, medmindre 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, såfremt debitors nye bopæl 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 forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) a) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse 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.

b) Pantebrevets hovedstol er angivet ud fra den i pantebrevet anførte nettoprisindeksfaktor. 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 restgæld 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

nettoprisindeks for den foregående november/maj måned. Eventuelt ikke betalte, forfaldne renter medregnes ikke i restgælden ved reguleringen.

d) Afdrag og renter for den kommende termin beregnes på grundlag af henholdsvis hovedstolen og restgælden som reguleret efter indeksvilkårene i foregående stykke. I første termin efter lånets udbetaling betales intet afdrag. I første termin efter lånets udbetaling betales renter af restgælden som reguleret ud fra indeksfaktoren på denne termins forfaldsdag.

e) Restgælden opgøres til enhver tid på grundlag af den restgæld, der var opgjort umiddelbart før den seneste indeksregulering med fradrag af eventuelle ikke betalte, forfaldne renter, hvortil lægges en forholdsmæssig del af ændringen ved den nævnte regulering. Til det således fremkomne beløb lægges 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 berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, 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 overtagelse, jf. nr. 8 f.

8) 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 bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver 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 pantegælden 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
(LØSØRE)

1) Betalinger efter dette pantebrev 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 sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder 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 befordring 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 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 bopæl uanset bopælsforandring, medmindre 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, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret 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 brandforsikret.

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 føje 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 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 vanrøgtes, 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 brandforsikret.
e) Hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf overdrages til tredjemand eller sælges på tvangsauktion.

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 sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag 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 meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre 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 føje 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 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 vanrøgtes, 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 overdrages til tredjemand eller sælges ved tvangsauktion.

Almindelige betingelser
(ANDEL)

1) Betalinger efter dette pantebrev 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 sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag, grundlovsdag den 5. juni, juleaftensdag den 24. december eller nytårsaftensdag 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 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, 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 bopæl uanset bopælsforandring, medmindre 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, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter debitors andel i foreningsformuen og brugsret til den i pantebrevet nævnte lejlighed, forbedringer af lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. tinglysningslovens § 42 j, stk. 8. Pantet omfatter desuden udlodninger af foreningsformuen, lejeindtægter samt erstatnings- og forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte.

5) Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetsstilling.

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 føje 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 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.

8) 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 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 vanrøgtes, 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 ejendommen er behørigt brandforsikret,

e) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, herunder ved salg, bytte, gave og skifte med ægtefælle eller af dødsbo, og

f) hvis pantet uden panthavers samtykke udlejes for mere end tre år.

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 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 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 forsikringssummer, 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 benhold til tinglysningslovens § 47 c, stk. 3, nr. 2, 3, 4, 5, 6 eller 8, behørigt brandforsikret.

4) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
   a) Hvis pantet væsentligt forringes eller vanrøgtes, 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 benhold til tinglysningslovens § 47 c, stk. 3, nr. 2, 3, 4, 5, 6 eller 8, er behørigt brandforsikret.
   d) Hvis pantet eller for pantesikkerheden 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) nærstående, jf. tinglysningslovens § 47 c, stk. 1. Ved nærstående forstås, 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 nærstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af selskabets kapital.
   c) To selskaber, såfremt det ene eller dettes nærstående 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 nærstående personer eller selskaber.
   d) Andre personer, selskaber eller organisationer, som har tilsvarende interessefællesskab som under litra b eller c angivet.

Almindelige betingelser
(SKADESLØSBREV FORDRINGSPANT)

1) Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseforandring. Sådan underretning 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 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 forsikringssummer, der træder i stedet for det pantsatte, men ikke andre surrogater.

3) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
   a) Hvis pantet væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.
   b) Hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet.
   c) Hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf overdrages til tredjemand eller sælges ved tvangsauktion.

4) Pantet kan ikke stilles til fordel for debitors (skyldners eller pantsætters) nærstående, jf. tinglysningslovens § 47 e, stk. 1. Ved nærstående forstås, 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 nærstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af selskabets kapital.
   c) To selskaber, såfremt det ene eller dettes nærstående 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 nærstående personer eller selskaber.
   d) Andre personer, selskaber eller organisationer, som har tilsvarende interessefællesskab som under litra b eller c angivet.

Domme og kendelser

U (Ugeskrift for Retsvæsen):
U 1888.479 H 27
U 1897.220 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, 350
U 1964.757 V 327
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, 344
U 1966.664 Ø 470
U 1966.685 H 103
U 1967.86 H 274, 330
U 1967.120 H 158
U 1967.696 V 156
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 215
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 223, 259
U 1971.348 V 469
U 1971.616 H 416, 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 45, 49
U 1972.1045 V 109

U 1972.1058 H 255, 396
U 1973.150 H 62
U 1973.173 H 358
U 1973.218 Ø 195
U 1973.229 Ø 467
U 1973.232 Ø 240
U 1973.591 V 299
U 1973.696 H 474
U 1973.785 Ø 56, 175, 334
U 1973.925 H 243
U 1974.38 H 297
U 1974.55 H 496, 525
U 1974.209 V 195
U 1974.396 V 230
U 1974.601 V 264
U 1974.783 V 59
U 1974.792 V 468
U 1975.246 V 564
U 1975.315 Ø 165
U 1975.323 Ø 243
U 1975.478 Ø 159
U 1975.657 V 264
U 1975.922 SH 33
U 1975.965 V 329
U 1975.971 V 488
U 1975.1011 Ø 165
U 1975.1017 Ø 165
U 1975.1023 H 31
U 1976.304 H 144
U 1976.428 Ø 283
U 1976.484 H 196
U 1976.531 H 233
U 1976.631 Ø 197
U 1976.761 V 329
U 1976.932 H 525
U 1977.161 V 234
U 1977.321 H 196, 203
U 1977.636 H 488
U 1977.720 BRD 150
U 1977.772 Ø 195
U 1978.100 H 225
U 1978.266 Ø 231
U 1978.384 V 164
U 1978.562 V 142
1978.692 BRD 125
1978.745 Ø 165
1978.821 V 242
1978.860 Ø 176, 453
1978.897 H 144, 146
U 1978.971 V 211
U 1979.193 V 144
U 1979.232 Ø 144
U 1979.357 H 23, 483, 496, 524, 525, 526, 527, 603
U 1979.411 V 242
U 1979.430 V 103
U 1979.508 H 37, 217
U 1979.566 H 34, 333, 336, 338, 340, 343, 454, 543, 545, 547, 548, 657
U 1979.569 H 34, 336, 339, 341, 343, 454, 545, 547, 548, 575, 657
U 1979.573 H 488, 492
U 1979.774 V 226
U 1979.905 V 160
U 1979.960 H 289, 291
U 1979.1078 V 444
U 1980.10 H 344
U 1980.178 H 241, 243, 245, 246, 429
U 1980.193 H 537
U 1980.261 Ø 525, 527
U 1980.282 Ø 213
U 1980.438 V 146
U 1980.1070 V 328
U 1981.5 H 276
U 1981.134 V 146, 164
U 1981.141 Ø 464
U 1981.169 Ø 612
U 1981.212 SH 447, 550
U 1981.300 H 476
U 1981.321 V 468
U 1981.520 SH 485, 488
U 1981.543 V 34
U 1981.745 Ø 130
U 1981.759 Ø 145
U 1981.763 Ø 144
U 1981.863 V 239
U 1981.1056 V 226
U 1982.81 H 69
U 1982.173 H 145
U 1982.188 V 54, 444
U 1982.295 SH 461
U 1982.327 H 166
U 1982.329 H 166
U 1982.384 H 453
U 1982.469 V 235
U 1982.513 Ø 290, 293, 295
U 1982.693 V 215
U 1982.930 Ø 159

U 1983.947 Ø 203
U 1982.1042 V 469
U 1982.1167 V 451, 600
U 1982.1184 V 473
U 1982.1197 Ø 391
U 1983.48 H 483
U 1983.170 V 55, 59
U 1983.349 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 Ø 288
U 1983.467 Ø 188, 189
U 1983.492 Ø 316
U 1983.498 Ø 294
U 1983.566 SH 69
U 1983.603 V 291
U 1983.615 Ø 35
U 1983.674 Ø 316
U 1983.780 V 227, 232
U 1983.782 V 28
U 1983.797 V 237, 242
U 1983.813 Ø 216
U 1983.927 H 226, 317
U 1983.935 Ø 24
U 1983.943 V 330
U 1983.967 Ø 143
U 1983.1016 H 139
U 1983.1136 Ø 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 Ø 291
U 1984.898 Ø 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.[illegible] V 317
U 1[illegible] 351
U 1985.589 H 229
U 1985.678 Ø 228
U 1985.719 H 159, 199
U 1985.957 V 158
U 1985.962 V 445
U 1985.969 V 329
U 1985.971 V 396
U 1986.1 H 358
U 1986.56 V 203
U 1986.203 H 387, 447
U 1986.332 H 247
U 1986.367 V 264
U 1986.377 V 113
U 1986.386 V 232, 233
U 1986.578 V 45, 46
U 1986.588 V 276
U 1986.598 Ø 204
U 1986.614 Ø 197
U 1986.618 Ø 194
U 1986.620 Ø 144
U 1986.678 V 74, 270, 334, 340
U 1986.702 Ø 60
U 1986.858 H 39, 511
U 1987.14 H 113, 494
U 1987.29 H 243
U 1987.190 V 229, 238
U 1987.374 V 529, 530, 537, 546, 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 102, 106
U 1987.636 H 317
U 1987.732 Ø 236
U 1987.742 Ø 35, 209
U 1987.807 H 248, 424
U 1987.837 V 102
U 1987.842 V 264
U 1987.854 V 231, 232
U 1987.879 Ø 33, 145, 175
U 1987.913 H 57, 58, 439
U 1987.915 H 485, 488
U 1987.963 V 573
U 1988.145 H 147, 318
U 1988.148 H 318
U 1988.209 V 242, 350
U 1988.368 H 107, 451, 595
U 1988.404 V 241, 246

U 1988.411 V 258, 242, 394
U 1988.745 Ø 394
U 1988.789 V 71, 253
U 1988.804 V 243
U 1988.814 Ø 318
U 1989.77 V 264
U 1989.133 H 40, 395, 512
U 1989.176 Ø 318
U 1989.178 Ø 394
U 1989.362 Ø 143
U 1989.412 V 317
U 1989.430 H 521, 537, 541, 543
U 1989.510 Ø 202
U 1989.609 Ø 395
U 1989.622 SH 456, 510
U 1989.899 SH 69, 472
U 1989.1035 V 320
U 1990.21 H 124, 293, 447
U 1990.203 V 231
U 1990.207 V 264
U 1990.217 H 394
U 1990.407 V 23, 473
U 1990.412 Ø 463
U 1990.574 Ø 320
U 1990.643 V 395
U 1990.657 Ø 210
U 1990.935 H 456, 510
U 1991.67 V 318
U 1991.175 H 45
U 1991.226 Ø 48, 244
U 1991.330 H 33
U 1991.384 H 203
U 1991.447 V 223, 226, 348
U 1991.450 V 197
U 1991.474 V 232
U 1991.476 V 27
U 1991.642 H 47
U 1991.695 V 47
U 1991.771 V 466
U 1991.784 Ø 229, 385
U 1991.822 H 274, 331
U 1991.872 V 240
U 1992.9 V 390
U 1992.245 V 24, 27, 69
U 1992.255 H 494
U 1992.356 Ø 246
U 1992.367 V 329
U 1992.427 V 258
U 1992.434 Ø 209, 211
U 1992.501 V 488, 491
U 1992.552 H 493
U 1992.768 Ø 302
U 1992.770 Ø 251
U 1992.815 V 242
U 1992.858 H 158
U 1992.891 V 251
U 1992.978 H 124, 180, 181, 293, 447
U 1993.96 V 432, 598
U 1993.106 V 468
U 1993.191 V 226, 348
U 1993.214 V 445, 446
U 1993.392 H 350, 351, 395
U 1993.410 V 149
U 1993.438 H 504, 565, 567
U 1993.500 Ø 291
U 1993.507 V 215
U 1993.543 V 349
U 1993.547 V 30
U 1993.857 H 350, 351, 395
U 1993.904 H 637
U 1994.7 V 112, 505, 506, 510
U 1994.101 V 51, 252
U 1994.104 V 112, 508
U 1994.307 V 504, 562
U 1994.384 Ø 446
U 1994.487 V 319
U 1994.504 Ø 231, 232
U 1994. 609 SH 301, 312, 320
U 1994.717 Ø 291
U 1994.812 H 500, 524, 530, 531, 532
U 1994.818 H 516, 518
U 1994.868 H 474
U 1994.921 V 390
U 1994.1016 V 52, 332
U 1995.65 V 156
U 1995.124 Ø 48, 244
U 1995.141 V 256
U 1995.146 V 288
U 1995.226 Ø 130
U 1995.306 V 452
U 1995.324 V 390, 446
U 1995.376 Ø 23, 470, 471
U 1995.413 V 277
U 1995.500 H 350, 351
U 1995.606 V 473
U 1995.611 Ø 456, 510
U 1995.813 Ø 136
U 1995.913 SH 358

U 1995.926 V 267, 294
U 1995.927 V 240, 249, 393
U 1996.1 V 101
U 1996.140 V 38
U 1996.143 V 158
U 1996.181 Ø 332
U 1996.313 V 227, 232, 253
U 1996.316 V 350
U 1996.339 Ø 57
U 1996.349 Ø 350
U 1996.575 V 470, 471
U 1996.828 Ø 210
U 1996.1050 H 230
U 1996.1106 Ø 37, 217
U 1996.1238 V 456
U 1996.1396 V 373
U 1996.1409 V 253
U 1997.26 V 141
U 1997.66 H 130
U 1997.219 Ø 464
U 1997.356 Ø 213, 292
3U. 1997.448 Ø 576, 577
U 1997.570 H 373
U 1997.611 V 38, 331
U 1997.667 Ø 213
U 1997.697 H 574
U 1997.762 H 111
U 1997.818 Ø 140
U 1997.1337 H 145
U 1997.1422 V 199, 289
U 1997.1429 V 125, 365
U 1997.1582 Ø 147
U 1998.47 H 564
U 1998.154 Ø 390, 446, 454, 472
U 1998.180 Ø 213
U 1998.488 V 213
U 1998.641 V 130
U 1998.677 Ø 280
U 1998.770 Ø 177
U 1998.937 H 248
U 1998.1192 SH 395
U 1998.1230 V 214
U 1998.1594 V 444
U 1998.1728 V 113
U 1999.390 H 114
U 1999.467 V 213
U 1999.473 V 51, 245
U 1999.522 Ø 213
U 1999.670 Ø 318
U 1999.1094 V 47
U 1999.1285 Ø 172, 300
U 1999.1457 Ø 175, 326
U 1999.1783 H 496
U 2000.259 Ø 161
U 2000.273 Ø 470, 471
U 2000.697 Ø 213
U 2000.725 Ø 451, 612
U 2000.733 Ø 213
U 2000.931 V 370, 387
U 2000.1117 H 362, 364, 365, 366, 388
U 2000.1211 H 201, 278, 301
U 2000.1592 H 37, 243
U 2000.1599 H 37, 243
U 2000.1618 V 364
U 2000.1849 V 130
U 2000.1880 Ø 463
U 2000.2037 H 114
U 2000.2200 V 199, 200, 201
U 2000.2204 Ø 138
U 2000.2338 V 47
U 2000.2364 Ø 199, 200, 201
U 2000.2449 H 33
U 2000.2459 H 160
U 2000.2549 Ø 211
U 2001.43 H 138
U 2001.196 V 295
U 2001.206 V 295
U 2001.232 Ø 275
U 2001.380 H 482, 494
U 2001.463 V 221, 248
U 2001.512 Ø 160
U 2001.1275 H 123
U 2001.1553 V 154
U 2001.2132 V 379
U 2001.2192 Ø 123, 213
U 2001.2239 H 456
U 2001.2427 Ø 196, 295
U 2002.1301 V 130
U 2002.1312 V 473
U 2002.1618 V 209
U 2002.1892 V 394
U 2002.2376 Ø 360
U 2003.174 H 171
U 2003.179 V 210
U 2003.245 Ø 154
U 2003.263 H 485
U 2003.717 V 508, 509
U 2003.1131 Ø 150

U 2003.1154 H 211
U 2003.1302 V 229
U 2003.1482 H 458
U 2003.1581 H 302, 312, 320
U 2003.1867 V 128, 180
U 2003.2208 V 141
U 2003.2621 Ø 197, 203, 206, 202, 315
U 2004.317 H 338
U 2004.329 H 338
U 2004.1395 Ø 147, 318
U 2004.2206 Ø 197
U 2004.2339 H 684
U 2005.27 V 264
U 2005.811 Ø 138
U 2005.941 H 684
U 2005.2292 V 141
U 2005.3036 Ø 390
U 2005.3043 Ø 378
U 2005.3067 Ø 376
U 2005.3437 H 47, 373
U 2006.52 Ø 284
U 2006.924 Ø 376
U 2006.927 Ø 28
U 2006.1646 V 44
U 2006.1781 H 406
U 2006.1954 Ø 212
U 2006.3231 V 464
U 2007.97 V 415
U 2007.197 H 518
U 2007.1184 H 28
U 2007.1835 H 212
U 2007.2571 Ø 376
U 2007.2733 V 470, 471
U 2008.1245 Ø 143
U 2008.1280 Ø 214
U 2008.1473 Ø 489
U 2008.1495 Ø 214
U 2008.1502 Ø 130
U 2008.1964 H 487
U 2008.2465 Ø 385
U 2009.251 Ø 175, 334
U 2009.289 V 43, 51, 70, 512
U 2009.864 V 201
U 2009.1082 V 377
U 2009.1448 H 385
U 2009.1668 Ø 214
U 2009.1716 Ø 465
U 2009.2251 Ø 197
U 2009.2320 H 25, 330
U 2009.2643 V 105, 353, 369
U 2009.2673 Ø 294
U 2010.306 Ø 473, 474
U 2010.1242 Ø 249, 429
U 2010.1789 V 88
U 2010.1793 Ø 464
U 2010.2064 V 418
U 2010.2626 V 88
U 2010.2743 V 402
U 2010.2856 H 33, 57, 157, 163, 179
U 2011.32 V 154
U 2011.709 Ø 443
U 2011.753 H 209
U 2011.879 V 86
U 2011.2394 V 182
U 2011.2401 V 81
U 2011.2759 V 163
U 2011.3188 H 568, 570, 571
U 2012.334 V 162
U 2012.886 H 181
U 2012.1554 V 475
U 2012.1906 V 39
U 2012.2800 V 363
U 2012.2935 H 181
U 2012.2937 H 181
U 2012.3163 Ø 292
U 2013.429 H 402
U 2013.758 H 287, 376
U 2013.2912 Ø 212
U 2013.3028 Ø 174
U 2013.3195 Ø 443
U 2014.465 H 181
U 2014.537 H 45
U 2014.1458 H 401, 406, 471, 472, 475
U 2014.3239 V 467
U 2015.1563 H 76

Lovregister

Adressebekendtgørelsen, bkg. nr. 763 af 23. juli 2009 med senere ændringer
§ 5, stk. 2 *88*
§ 7 *88, 142*

Aftaleloven, lovbkg. nr. 781 af 26. august 1996 med senere ændringer
§ 7 *340*
§ 15 *90*
§ 16, stk. 2 *463*
§ 29 *491*
§ 30 *491*
§ 31 *491*
§ 32 *491*
§ 32, stk. 1 *542*
§ 33 *491*
§ 34 *566*
§ 36 *33 f., 234, 510, 563 f., 565, 573*
§ 39 *569*
§ 40 *481*

Almenboligloven, lovbkg. nr. 1023 af 21. august 2013 med senere ændringer
§ 1 *375*
§ 9 *375*

Andelsboligforeningsloven, lovbkg. nr. 447 af 21. marts 2015
§ 1, stk. 1 *374, 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, lovbkg. nr. 1640 af 3. september 2014 med senere ændringer
§ 71, stk. 1 *430*
§ 71, stk. 3 *430*
§ 71, stk. 4 *104, 391, 430*

Checkloven, lovbkg. 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, lovbkg. nr. 602 af 9. september 1986 med senere ændringer
§ 18, stk. 2 *462*

Danske lov, Kong Christian den Vi's Danske lov af 15. april 1683
5-5-4 *36*
5-7-4 *113, 119, 186, 188, 455, 501, 522, 524*
5-14-4 *123, 213*

Deponeringsloven, lovbkg. nr. 339 af 2. april 2014
§ 1, stk. 1 *495*

Dødsboskiftelov, lov nr. 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, lovbkg. nr. 1713 af 16. december 2010
§ 4, stk. 1 *220*

Ekspropriationsprocesloven, lovbkg. nr. 1161 af 20. november 2008 med senere ændringer
§ 15, stk. 3 *50*
§ 23, stk. 2 *50*
§ 25 *49*

Erstatningsansvarsloven, lovbkg. nr. 266 af 21. marts 2014 med senere ændringer
§ 16 *456*

Finansiel virksomhed, love om, lovbkg. nr. 182 af 18. februar 2015 med senere ændringer
§ 16 a, stk. 1 *205*
§ 16 a, stk. 2 *205*
§ 43, stk. 1 *574*
§ 47 *60*
§ 48, stk. 4 *35*
§ 72, stk. 3 *622, 635 f.*
§ 72, stk. 6 *622, 635*
§ 152 a, stk. 1 *205*
§ 152 d, stk. 2 *206*
§ 152 e, stk. 1 *171 f.*
§ 247 a, stk. 1 *205*

Flyregistreringsloven, lovbkg. nr. 1035 af 28. august 2013 med senere ændringer
§ 1 *352, 431*
§ 22 *352, 431*
§ 22, stk. 1 *352*
§ 24 *352, 431*

orsikringsaftaleloven, lovbkg. nr. 999 af oktober 2006 med senere ændringer
, stk. 3 *44*
45
45
, stk. 1 *45*
, stk. 2 *45*
stk. 2 *45, 47*
44 ff., 244, 512
stk. 1 *45, 46*
stk. 2 *45, 46, 47 f.*
tk. 1 *47*
k. 2 *47, 48*
k. 1 *373*
k. 1 *45*
tk. 3 *41*

Forældelsesloven, lovbkg. nr. 1063 af 28. august 2013 med senere ændringer
§ 2, stk. 1 *123, 213*
§ 3 *293*
§ 3, stk. 1 *124*
§ 5, stk. 1 *123, 125, 213, 446*
§ 15 *126*
§ 16 *123, 126*
§ 17 *126*
§ 25 *125*
§ 25, stk. 1 *122, 125 f., 446*
§ 25, stk. 2 *99, 122 ff., 125 f., 126 f.*
§ 25, stk. 3 *476*
§ 29, stk. 2 *123, 213*

Grundloven, lov nr. 169 af 5. juni 1953
§ 73 *49*

Gældsbrevsloven, lovbkg. nr. 333 af 31. marts 2014
§ 2, stk. 1 *154*
§ 3, stk. 1 *139, 141*
§ 5, stk. 1 *138, 146*
§ 5, stk. 2 *138*
§ 5, stk. 3 *139*
§ 11 *591, 597, 616*
§ 11, stk. 2, nr. 1 *591*
§ 11, stk. 2, nr. 2 *591*
§ 11, stk. 2, nr. 3 *189, 591*
§ 11, stk. 2, nr. 4 *592*
§ 11, stk. 3 *25, 73, 76, 115, 116, 333, 616*
§ 12 *591*
§ 13 *587 f., 588, 589, 592*
§ 14 *71, 76, 116, 187, 188, 366, 588, 589, 590, 592, 597, 613*
§ 14, stk. 1 *110, 588*
§ 14, stk. 2 *588, 592*
§ 15 *114, 115 f., 366, 589, 593, 613*
§ 15, stk. 1 *116, 589, 614*
§ 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*

§ 23 24, 25, 71, 74, 75, 76, 110, 174, 187, 188, 189, 207, 293, 333, 344, 419, 587, 590, 593 f., 595, 597 ff., 599 ff., 601 ff., 607, 609 f., 613, 616, 642, 644
§ 26, stk. 2 25, 73, 76, 77, 118, 371
§ 27 61, 118, 185, 421, 503 f., 517, 520, 527 f., 536, 562, 566, 567 ff.
§ 28 503 f., 563
§ 29 41, 421, 480, 487, 493, 503, 512, 540, 547, 553, 604, 657
§ 30 491
§ 31 23, 25, 36, 38, 41, 43, 74, 76, 118, 185, 187, 191, 207, 381, 408, 481 f., 482 f., 483 ff., 487 ff., 490 ff., 493 ff., 498 ff., 501, 502 f., 504 ff., 512, 515, 516 ff., 523 f., 524 ff., 534, 535, 547, 551, 553, 560, 561, 579, 583, 603, 642
§ 31, stk. 1 110, 188, 207, 480, 490, 493, 494, 523 f., 525
§ 31, stk. 2 110, 207, 480, 493, 521, 522, 534, 556, 583
§ 31, stk. 4 76, 77

Handelsagentloven, lov nr. 272 af 2. maj 1990
§ 7 22, 462

Havpantebrevsloven, 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.

Inddrivelse af gæld til det offentlige, loven om, lov nr. 29 af 12. januar 2015
§ 11 433

Kommissionsloven, lovbkg. nr. 332 af 31. marts 2014
§ 31 22, 462
§ 32 22, 462
§ 33 462
§ 34 462
§ 35 462
§ 36 462
§ 39 462

Kommunal ejendomskat, loven om, lovbkg. nr. 1104 af 22. august 2013
§ 6 A, stk. 4 171

Konkursloven, lovbkg. 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., 585
§ 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

§ 50 63
§ 51 63
§ 52 63, 64, 65
§ 53 575 f.
§ 67 649
§ 70 24 ff., 52, 58, 72, 121, 330, 332, 402, 461, 469, 508 f., 593, 596, 633, 648, 649, 661
§ 70, stk. 1 594
§ 70 a 25, 402
§ 71 481
§ 71, stk. 1 38, 274, 331, 435
§ 72 649, 661
§ 72, stk. 2 51, 245
§ 72, stk. 3 51, 245
§ 73 25, 72, 594
§ 74 402, 649, 662
§ 75, stk. 1 38, 331
§ 85 62, 291, 331
§ 85, stk. 1 390, 448
§ 86 292, 331, 448
§ 87 37, 331
§ 87, stk. 1 38, 331
§ 87, stk. 2 449
§ 88 331
§ 89 331
§ 90 62, 291, 390
§ 90, stk. 1 331
§ 91 57, 63, 73, 511
§ 91, stk. 1 457, 584
§ 91, stk. 2 457
§ 91, stk. 3 437, 584
§ 97 68, 559
§ 98 64, 68, 69
§ 99 559
§ 99, stk. 1 113
§ 124, stk. 1 441
§ 128 127
§ 134, stk. 1 127
§ 146, stk. 1 62
§ 146, stk. 2 63
§ 151, stk. 2 127
§ 199, stk. 2 358
§ 208, stk. 5 441

ditaftaleloven, lovbkg. nr. 347 af 2. 1 2014 med senere ændringer
r. 15, litra b 572
r. 16 254 f., 258, 358 f.

§ 21, stk. 1 348
§ 33 504
§ 33, stk. 1 563, 569
§ 33, stk. 2 569
§ 33, stk. 3 572
§ 34 412
§ 34, stk. 1, nr. 4 359
§ 38 257
§ 41 372
§ 43 372
§ 50, stk. 2 359
§ 51 372

Kabeloven, lovbkg. nr. 140 af 17. februar 2014
§ 14 23
§ 28, stk. 2 407, 412
§ 39 407, 412
§ 57 463
§ 61 481

Køretøjsregistreringsloven, lovbkg. nr. 16 af 9. januar 2013
§ 1 356
§ 2 356
§ 2, stk. 4 356, 431
§ 2, stk. 5 356

Lejeloven, lovbkg. nr. 963 af 11. august 2010 med senere ændringer
§ 7, stk. 1 38 f.
§ 7, stk. 2 318

Luftfartsloven, lovbkg. nr. 1036 af 28. august 2013 med senere ændringer
§ 102 462

Ophavsretsloven, lovbkg. nr. 1144 af 23. oktober 2014
§ 62 464

Planloven, lovbkg. nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer
§ 35 30 f.

Realkreditlån og realkreditobligationer, loven om, lovbkg. nr. 850 af 25. juni 2014 med senere ændringer
§ 2, stk. 2 171

§ 3, stk. 1 *206, 281*
§ 4, stk. 1 *206, 314*
§ 4, stk. 2 *197, 203, 206, 281, 314, 315*
§ 5, stk. 1 *206*
§ 5, stk. 5 *518*
§ 11, stk. 5 *423*
§ 24, stk. 1 *54, 306*
§ 25, stk. 1 *307*

Registreringsbekendtgørelsen, bkg. nr. 819 af 26. juni 2013 om registrering af fondsaktiver i en værdipapircentral
§ 16 *646*
§ 20 *625*
§ 25 *624*
§ 30 *625*
§ 30, stk. 1 *621, 623*
§ 30, stk. 1, nr. 4 *631, 638, 651*
§ 30, stk. 2 *621*
§ 30, stk. 3 *622*
§ 31 *625*
§ 31, stk. 1 *626, 638, 651, 655, 656*
§ 31, stk. 2 *623*
§ 33, stk. 1 *624 f.*
§ 33, stk. 2 *625*
§ 34 *625, 626*
§ 34, nr. 2 *629, 635*
§ 34, nr. 4 *633*
§ 34, nr. 5 *631, 638*
§ 35 *625, 629, 633, 635*
§ 40 *625*
§ 41 *626*
§ 41, stk. 1, nr. 5 *654, 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, 645 f.*
§ 49 *627*

Renteloven, lovbkg. nr. 459 af 13. maj 2014
§ 3, stk. 5 *456*
§ 9, stk. 2 *145*
§ 9 a *145*
§ 9 b *145*

Retsplejeloven, lovbkg. nr. 1308 af 9. december 2014 med senere ændringer
§ 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, 149, 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, 211 f.*
§ 480 *329*
§ 488, stk. 2 *54, 212, 448*
§ 496 *57*
§ 501 *564*
§ 509 *232*
§ 509, stk. 2 *375 f.*
§ 510 *255, 259*
§ 510, stk. 1 *71, 260*
§ 511, stk. 3 *421, 484, 528 f.*
§ 517, stk. 1 *56*
§ 517, stk. 2 *57*
§ 517, stk. 4 *56 f.*
§ 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, 510 f., 650, 663, 664*
§ 538 a, stk. 1 *436, 455, 592, 663*
§ 538 a, stk. 2 *73, 455 f., 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*

§ 559 a, stk. 4 384
§ 559 a, stk. 5 383
§ 559 a, stk. 6 384
§ 559 c 384
§ 561, stk. 2 384
§ 563 128
§ 564 128
§ 564, stk. 1 385
§ 564, stk. 4 259
§ 568, stk. 1 259
§ 572 255 f., 259
§ 578 121, 214 f.
§ 581 98, 121, 131, 182, 216, 373, 383
§ 581, stk. 1 181, 212
§ 581, stk. 2 212 f., 448
§ 586 215
§ 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
6 592
6, stk. 1 592
55, stk. 1 42
6 160
4 160
154
154

eloven, lovbkg. nr. 150 af 16. febru- 5 med senere ændringer
57

husloven, lovbkg. nr. 949 af 3. juli d senere ændringer

ovbkg. nr. 75 af 17. januar 2014 e ændringer

§ 10, stk. 2 331
§ 28 431
§ 28, stk. 1 331
§ 28, stk. 2 331
§ 28, stk. 5 331
§ 47 431
§ 47, stk. 1 332, 431
§ 54 462
§ 71 559
§ 270 462
§ 292 587
§ 345, stk. 3 462

Tinglysningsafgiftsloven, lovbkg. nr. 462 af 14. maj 2007 med senere ændringer
§ 5, stk. 1 177 f., 182, 184, 192, 295, 580
§ 5, stk. 6 184
§ 5a 169
§ 7 184, 192
§ 7, stk. 1 182
§ 8, stk. 1 178, 182, 184, 185

Tinglysningsbekendtgørelsen (bilbogen), bkg. nr. 1213 af 25. oktober 2010 med senere ændring
§ 9, stk. 2 105, 369

Tinglysningsbekendtgørelsen (fast ejendom), 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

§ 25, stk. 4 173
§ 32, stk. 2 136

Tinglysningsbekendtgørelsen (personbogsh. bkg. nr. 213 af 15. marts 2011 med senere ændringer
§ 13 366
§ 14, stk. 3 427, 428
§ 18 414
§ 24 401

Tinglysningsloven, lovbkg. nr. 1075 af 30. september 2014 med senere ændringer
§ 1 39, 74, 75, 78, 96, 118, 169, 191, 192, 208, 223, 262, 266, 290, 328, 329, 351, 353, 354, 387, 472, 623, 636, 654, 656
§ 1, stk. 1 68, 73, 74, 126, 174, 175, 176, 177, 334, 336, 343, 344
§ 1, stk. 2 76, 95, 366
§ 1 a 86, 126, 171, 208, 262, 333, 334, 338, 387
§ 1 a, stk. 1 31, 124, 125, 128, 172, 174, 175 f., 178, 185, 293, 334, 344
§ 1 a, stk. 2 95, 175, 334, 366
§ 1 a, stk. 3 96, 176, 278, 310, 333, 335 ff., 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, 88, 90, 159, 160, 173, 174, 194, 195, 222, 223 f., 227 f., 259 f., 367, 386, 388, 450, 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, 353, 367, 386, 388, 450
§ 10, stk. 3 32, 84, 197 ff., 205, 288, 435
§ 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, 86, 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, 95, 131
§ 27 78, 113 f., 129, 230, 354, 358, 613, 623
§ 27, stk. 1 115, 276, 656
§ 27, stk. 2 56, 114, 118, 170, 171, 183, 480, 591, 613, 617
§ 27 a 115, 116, 117, 390, 613, 614
§ 27 a, stk. 1 56, 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 ff., 242 ff., 247, 249, 250, 252 ff., 255 ff., 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 ff., 256
§ 37, stk. 2 44, 244
§ 37, stk. 3 242, 247, 355
§ 38 29, 78, 99, 136, 219 ff., 222 ff., 224 f., 225 ff., 228 ff., 232 ff., 234 ff., 238, 239, 248, 255, 256, 259 f., 260, 317, 347, 352, 379 f., 385, 421, 423
39 159
39, stk. 1 157 ff.
39, stk. 2 159
9, stk. 3 161, 443
0 78, 131, 264, 269, 270, 302, 310, 321, 342, 376, 446
, stk. 1 49, 97, 262, 265, 268, 269, 71 ff., 278 f., 283, 284, 303, 304 f., 308 f., 309, 310, 316, 322, 324, 326, 328, 329, 332 f., 342, 446
§ 40, stk. 2 269, 272, 303, 304, 309 f., 309
§ 40, stk. 3 74 f., 166, 197, 200, 203, 262, 265, 266, 267, 269, 271, 273, 275, 278 ff., 282 ff., 287, 288, 289, 301, 303, 310, 312, 315, 322 f., 325, 328, 333, 334, 340 f., 343, 446, 651
§ 40, stk. 4 124, 166, 171, 180, 258, 262, 267, 269, 273, 278, 287 ff., 298, 299, 301, 303, 323, 376, 447
§ 40, stk. 5 163, 269, 273, 297 ff., 300 f., 301, 303, 306
§ 40, stk. 6 162, 165, 172, 179, 269, 300 f., 301, 303
§ 40, stk. 7 201, 298, 301 f., 308
§ 40 a 269, 321, 322, 325
§ 40 a, stk. 2 323
§ 40 b 269, 321, 323
§ 40 b, stk. 1 323 f., 325
§ 40 b, stk. 2 325
§ 41 269, 301, 302 f., 303 ff., 307, 316, 325
§ 41, stk. 1 205, 273, 303 ff., 305, 325
§ 41, stk. 2 205, 273, 303, 305 f.
§ 41, stk. 3 202, 306, 307
§ 41 a 269, 273, 301, 303, 305, 306, 321, 325
§ 42 78
§ 42 a 33, 67, 78, 137, 141, 142, 143, 144, 373, 383, 386
§ 42 a, stk. 1 139 f., 141
§ 42 a, stk. 2 142 ff., 145, 158, 178
§ 42 a, stk. 3 140
§ 42 b 67, 78, 137, 165, 167, 168, 373, 385, 386
§ 42 b, nr. 1 165 f., 283, 284 f., 287
§ 42 b, nr. 2 166 f.
§ 42 b, nr. 3 167
§ 42 b, nr. 4 167
§ 42 b, nr. 5 153, 167 f.
§ 42 b, nr. 6 153, 168, 277
§ 42 c 96, 355, 359, 365, 371, 409, 422, 423, 425, 430
§ 42 d 364 f., 412, 413, 416
§ 42 d, stk. 1 73, 96, 118, 208, 246, 357, 359 ff., 366 f., 371, 387, 388, 389, 408, 436

§ 42 d, stk. 2 356, 357, 422
§ 42 d, stk. 3 77, 178, 208, 357, 360 f., 367, 371, 372, 382, 387, 444
§ 42 d, stk. 4 367, 382, 388
§ 42 d, stk. 5 360, 444
§ 42 d, stk. 6 368, 382
§ 42 d, stk. 7 76, 126, 178, 361, 371 f., 383, 480, 617
§ 42 e 353
§ 42 e, stk. 1 367
§ 42 e, stk. 2 82, 85, 105, 353, 367, 369, 377
§ 42 e, stk. 3 87, 122, 368, 372, 377
§ 42 f 353
§ 42 f, stk. 1 81, 105, 359, 363, 369, 370, 380
§ 42 f, stk. 2 368, 369 f., 380, 389
§ 42 f, stk. 3 370, 380
§ 42 g 381
§ 42 g, stk. 1 363, 370, 371
§ 42 g, stk. 2 125, 126, 373, 391, 397, 416, 436
§ 42 g, stk. 3 117, 371, 613
§ 42 h 373, 383
§ 42 i 375, 376
§ 42 j 365
§ 42 j, stk. 1 73, 97, 118, 208, 376, 380, 381, 382, 383, 436
§ 42 j, stk. 2 380, 381 f.
§ 42 j, stk. 3 77, 178, 208, 382, 383, 444
§ 42 j, stk. 4 382, 388
§ 42 j, stk. 5 382, 444
§ 42 j, stk. 6 382
§ 42 j, stk. 7 76, 126, 178, 383, 480, 617
§ 42 j, stk. 8 375, 378 f., 430
§ 42 k 353
§ 42 k, stk. 1 81, 376
§ 42 k, stk. 2 82, 85, 377
§ 42 k, stk. 3 87, 122, 377, 383
§ 42 k, stk. 4 377, 378, 389
§ 42 k, stk. 7 378
§ 42 l 353, 380
§ 42 l, stk. 1 376
§ 42 m, stk. 1 383
§ 42 m, stk. 2 117, 613
§ 42 n 383
§ 42 o 375
§ 43, stk. 2 85, 392, 401, 434 ff., 579
§ 43 a, stk. 1 81, 385
§ 43 b 353
§ 43 b, stk. 1 386
§ 43 b, stk. 2 82, 102, 103, 122, 353, 386, 388, 391, 450
§ 44 353
§ 44, stk. 1 386
§ 44, stk. 2 390
§ 46 387
§ 47 78, 87, 256 f., 347, 348 ff., 353, 361, 364 f., 385, 386, 395, 396, 398, 411, 413, 416, 423, 434, 435, 437, 438, 439
§ 47, stk. 1 73, 87, 97, 118, 208, 361, 366, 387, 388, 403, 423 f.
§ 47 stk. 2 77, 178, 387, 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.
§ 47 a 103, 391, 392
§ 47 b, stk. 1 103, 104, 105, 391, 392, 393, 397, 419, 426, 430, 579
§ 47 b, 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, 580
§ 47 c 50, 57, 58, 73, 97, 103, 104, 251, 386, 391, 392, 397, 434, 435, 578, 583
§ 47 c, stk. 1 111, 172, 392, 397, 402, 404 f., 406, 414, 416 ff., 422, 439, 580, 581, 583
§ 47 c, stk. 2 73, 191, 392, 407, 410, 414 f., 418, 423 f.
§ 47 c, stk. 3 31, 397, 405, 406, 408, 424, 428, 434, 435, 457
§ 47 c, stk. 3, nr. 1 111, 399, 405, 413, 417, 419 ff., 427, 431, 434, 435, 436, 437, 440, 578, 583
§ 47 c, stk. 3, nr. 2 104, 243, 399, 406, 419, 421 f., 424, 431, 434, 449
§ 47 c, stk. 3, nr. 3 356, 399, 419, 422, 430, 431 f., 434, 440
§ 47 c, stk. 3, nr. 4 348, 419, 422 ff., 431, 434, 435

§ 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 *349, 403, 413, 419, 425, 431, 434*
§ 47 c, stk. 3, nr. 8 *336, 399, 419, 422, 425 f., 431 f., 434*
§ 47 c, stk. 4 *31, 397, 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, 435, 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*

Tinglysningsloven, ændringslov, lov nr. 539 af 8. juni 2006 med senere ændring
§ 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, lovbkg. 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, lovbkg. 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*

§ 58 b, nr. 6 659
§ 58 d 661, 664
§ 58 e 658, 659
§ 58 e, stk. 2 659
§ 58 e, stk. 3 659
§ 58 f 658, 659
§ 58 g 660
§ 58 g, stk. 1 662
§ 58 g, stk. 2 662
§ 58 h 660
§ 58 h, stk. 6 660
§ 58 i 660
§ 58 j, stk. 1 660, 664
§ 58 j, stk. 2 661
§ 58 j, stk. 4 664
§ 58 l 660
§ 58 l, stk. 1 661
§ 58 l, stk. 2 661
§ 58 m 660, 661
§ 59, stk. 1 619
§ 59, stk. 2 619 f.
§ 62, stk. 1 624
§ 62, stk. 5 624
§ 63 624
§ 64, stk. 2 624
§ 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, 656
§ 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

Ægteskabsretsvirkningsloven, lovbkg. nr. 1135 af 20. oktober 2014

§ 12 385
§ 43 385

Stikordsregister

AB 92 *514*
abstrakt rykningsklausul *311*
accessoriske krav *338, 343*
accessorisk pantsætning *38, 40, 349, 511*
afdrag
– henstand med *166, 258, 282, 501, 502, 554*
– prioritetsstilling *283, 285*
afgrøder *104, 247, 250, 421*
afkald på ejerpant *271, 274*
afkald på panteret i tilbehør *259*
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*
ndelsboligforening *365*
nfordringsgaranti *494, 519*
meldelsesret i konkurs *62, 63, 64, 65, 68, 521*
anmelder (tinglysning) *84*
anmelderordningen *90*
anmodningsregres *61*
annuitetslån *313*
ansvarlig lånekapital *68*
ansvarsfraskrivelsesklausul *563*
ansættelsesforhold, tilbageholdsret *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*
– udlæg *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*

retsvirkninger af tinglysning 359-367
– kreditor- og omsætningsbeskyttelse 359
– tidspunktet for retsvirkningernes indtræden 370
bindende underretning 484
»BoligXIÅn« 194
bonus 41
braklægning 243
brandforsikring 45
brudt prioritet 265, 433
brugeligt pant 167, 215
brugsmodel 425
byggelån 514
byggelånsaftale 515
byggelånsejerpantebrev 510
byggelånstransporter 516
byggeritransportet 513
bygherre 513
»bygning« 30, 225
bygninger på lejet grund 31, 195, 220

campingvogn 246, 355, 356, 422
Centralregisteret for Motorkøretøjer 356, 389
checks 140
clausula cassatoria 138
clearingcentral 621, 624
collateraldirektivet 658
compliance certificates 611
condictio indebiti (factoring) 567
constitutum possessorium 26
covenants (finansielle) 611
cross default-klausul 165
cut off-klausul 563

dagbog 81, 93, 363
dambrug 248, 494
debitorskifte
– fast ejendom 159
– løsøre 443
dematerialiserede værdipapirer, se fondsaktiver
demuntation 23, 25, 38, 43, 74, 113, 167, 207, 498
– flere skyldnere 491
– indbrud 539
– sekundær håndpant 545, 560
– simple fordringer 23, 497
deponering 373, 493
depositum, panteret i 38, 395, 512
depot, rådighedsberøvelse 597, 664, 669
depotindhold, skifteret 665
»dertil hørende« (TL § 37) 245
detentionsretten 23, 493
digital tinglysning, se tinglysning
dividendekrav, se anmeldelse i konkurs
domænenavn 425
driftsinventar og driftsmateriel
– TL § 37 238
– TL § 47 b, stk. 2 347
– virksomhedspant 422
driftsomlægning 254
dødsboskifte 127, 437

edb-baseret tinglysning, se tinglysning
efterstillede fordringer 68
eftertransport 522
ejendomsforbehold
– factoringarrangementer
– i forhold til TL § 37 257
– i forhold til TL § 38 225
– i motorkøretøjer 357
ejerforeningsvedtægter 219
ejerlejlighed 225
ejerpant 49, 282
ejerpantebreve
– afskyldserklæring 33
– begreb 173
– formular 178
– forældelse 127
– frempantsætning 186, 187, 188
– negotiabilitet 117
– opskrivningsklausul 294
– overdragelse af 185
– påkrav om betaling 145
– renter 292
– uden personligt gældsansvar 35
– udlæg 175
– underliggende skyldforhold 33, 38, 59, 124, 145, 173, 179, 188, 190
ejerskifte

– aktieselskaber 153
– andelsforening 156
– anpartsselskab 153
– interessentskab 154
– sameje 155
– uskiftet bo 153
ejerskifteafdrag 135, 144
ejerskiftegebyr 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
entreprenørmateriel 245
entreprisesum 479
erhvervsejendom 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 551-576
– 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 factoringselskabet
– cut off-klausuler 563
– indsigelser og modkrav 562
– passivitet 565
– tilbagebetalingskrav 567
kturabelåningsgrundlag 554
reforøgelse 45
sering af pantegælden 192
tive fakturaer 566
nanstilsynet 295, 315, 622, 635

flere panter, panthavers fyldestgørelse 57
flere skyldnere, dementisation til 493
FlexGaranti 108
FlexLån 108
Floating Charge 104
flydende kapital 243
flydende pant 104, 391, 398
fondsaktiver
– begrænsede rettigheder over 622
– flere ejere 623
– prioritetsstilling 620, 632
– registreringsproceduren 624
– salg af 622
– udstedelse af 622
fondsbørsvekselerer 189
fondsmæglerselskab 624
forbirykning 265, 328
fordelingsarrangement 495
fordringer
– fondsaktiver 619-664
– negotiable 587-617
– simple 479-577
– fordringspant 578-589
foreløbig rente 198
foreløbig tinglysning 29, 194, 378
forfaldsklausuler 137, 516
forfaldstid 141, 145
forhalingsrenter 139, 288, 297
forhandlergrundsætningen 364, 365, 365
forhåndslån 518, 519
formkrav 28, 79, 89, 450
formulartvang 28, 178
formålssondring 261
forpagtningsafgifter 511
forringelse af pantet 137, 148, 206, 632
forsendelsesrisiko 141
forsikring 44, 47, 121, 136, 150
forældelse 55, 99, 122, 126, 213, 290, 373, 290, 373, 384, 446, 476
fremmed valuta 201, 301, 659
frempantsætning 113, 119, 186, 414, 455, 522, 582, 636
fremtidige erhvervelser, pant i 133, 392, 404, 504
friaktier 42, 622, 630
frie kapitalbevægelser 201
frigørelsestid 145, 445 576
frugter af pantet 35, 40, 427, 485, 598, 631

[illegible]gtsordningen 88, 99
[illegible]
- ejerskifte 140
[illegible]
[illegible] 519
[illegible], tilbageholdsret 463
[illegible]hypotek 104

[illegible] 248
generalpant 103, 391, 397
girokonto 140
god inkassoskik 554
goodwill, panteret i 238, 242, 395, 413, 425
grundinventar 241
gyldighedsvirkning (VP-systemet) 623
gældsovertagelseserklæring 151, 158, 443
gødning 104, 238, 249

halvfabrikata 104, 247, 392
halvlederprodukter 425
hektarstøtte 37, 243
henstand
- afslag 166, 258, 282, 283, 285, 323, 501, 502
- fastsætningsforhold 565
- renter 286, 278, 289
henstandspukkel 325
hobbylandbrug 254
hovedentreprenør 513
hovedtransport 520
husholdningsmaskiner 224, 230, 379
høsteri 248
hæftpant 250, 391
håndpantsætning
- løsøre 23, 29, 40, 54, 347, 449
- - opryknings ret 454
- - rådighedsberøvelse 450
- - separatiststilling 448, 457
- - tvangsrealisation 455
- negotiable dokumenter 597
hårde hvidevarer 231, 347, 379

identifikationsbevis 102, 106, 110, 388, 498, 499, 595
ihændehavelse 24, 71, 107, 116, 207, 333, 587, 597
ikke-matrikulerede arealer 109
indbrudspant 334, 358, 367, 416
indbrudstransport 540
indekspant 124, 303, 322
indeksreguleret ejerpant 322
individualisering 101-112
- andel i andelsboligforening 377
- bilbog 353
- fast ejendom 109
- fondsaktiver 633
- simple fordringer 498
- løsøre 368
- negotiable 595
- virksomhedspant 405
indsigelser, fortabelse af 61, 91, 114, 115, 614
indsigelser og modkrav 502
indtrædelsesregres 61
indtægter af pantet
- fast ejendom 36
- fordringer 41
- løsøre 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 kreditudvidelse 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
konnossement 453, 587
konsignation 365, 412, 420
kontantværdi 317
kontoførende institut 621, 623, 626, 627, 621, 637, 663
kontorinventar 241

konvertering af faste lån 307, 315
kreditorbeskyttelse (begreb) 67
kreditudvidelse
– byggeriforhold 530
– ejerpantebreve 176, 337, 339, 343, 454
kummefryser 227
kundemeddelelse 627, 638, 654
kurstab 69, 144, 198
køleskab 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, 553, 587, 589
legitimationsvirkning (VP-systemet) 623
leje- og forpagtningsafgift 40, 511
leveringsrettigheder 241
livsforsikringspolicer 587
lovbestemt pant 21, 194, 621
luftfartøjer 352, 431
løbedage 138, 289
lønregulerende pristal 196
løsøre
– begreb 348
– håndpantsætning 449-457
– pantebreve i 386
– tilbehør til fast ejendom 219, 233
– tilbehør til landejendom 244
løsøreejerpantebrev 448
løsørepantebrev, se pantebrev i løsøre
løsøreskadesløsbrev 448
lån af offentlige midler 303, 305, 309

maksimeret kreditloft 557
maksimering af pantegælden 171, 196, 203, 450
markvandingsanlæg 230
maskinstation 241
materialeleverandør 496
materielt beskrivelseskrav 106
matrikel 30, 84, 109
meddelelse, se denuntiation
mellemfinansiering 514
mellemregningskonto (factoring) 556
minkfarm 248
mix-lån 313
»modificeret prioritetsvirkning« 361
modregning 114, 501, 503, 562, 589, 613, 615, 660
morarenter 32, 143
motorkøretøjer 385-442
murerrate 515
mælkekvote 148, 242, 419
mælkekøleanlæg 228
møbellån 26
nationalbankens diskonto 197
navneaktier 596
nedlysning 276, 615
negativerklæring 494, 532, 579
negligeringsret 338, 421, 527
negotiable dokumenter 587-617
negotiable fordringer, se fordringer
negotiabilitetsvirkninger 170, 558
negotiorum gestio 466
netting 660
nominee-ordning 621
notering af ejerpant 274
noteringsskrivelse 539
nødvendig gældsudvidelse 343
nøglepant 450, 601

ombytningslære 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
– løsøre 446, 454
opsigelse af pantebrev 280
opsigelsesvilkår, ændring af 163
opskrivningsklausul 294
option 619
opvaskemaskine 231
overdragelighed 113
overdragelse af panteretten 113-120
– eje eller sikkerhed 26

pantebreve
– i fast ejendom 138
– – betalingsfrist 139
– – betalingsmåde 139
– – forfaldsgrunde 138-147
– – formularivang 135
– – henstand
– – – afdrag 166, 285
– – – renter 286-297
– – ordinære 170
– – påkrav 145
– – renteforhøjelse 298
– – tvangsauktionsklausul 161, 172, 180, 298
– pantebreve i løsøre
– – betalingspligt 377
– – driftsinventar og materiel 422
– – goodwill 349, 350, 351
– – individualisering 101-112
– – ophør 445
– – oprykningsret 446
– – rentetilskrivning 446
– – sekundær underpantsætning 360, 416
– – tinglysningen 385
– – tvangsfuldbyrdelse 448
– pantebreve i motorkøretøjer, se bilbogen
– pantebreve i virksomhedspant 397
pantebrevsudlæg 193, 291, 331
panteret i flere aktiver 57
panteretlige accessorier 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
– forbirykning 265, 328
– refleksoprykning 266
– rykningsklausuler 272, 302, 308, 308, 310
panthaverafkald 259, 260
panthaverdeklaration 45, 512
passivitet 123, 125, 144, 160, 213, 339, 362, 365, 504, 539, 542, 565
patent- og varemærker 349
pauselån 202, 206, 267, 281, 314
pengeinstitut, indbetaling til 373
pengeinstituttet 171
pensionskasselån 317, 318
personbog, se tinglysning
personlig hæftelse 54, 191, 330
pigi-box 226
pladssystem 271, 279
postvæsenet, indbetaling til 149
prioritetsstilling, se panterettens placering
projekteringsrate 515
proklama 127
præklusion 127
påkrav
– ikke ved ejerpantebrev 145
– ikke ved ejerkiftetafbrug 144
påkravsfrist 142, 143, 144
påkravsgebyr 143, 144, 298
påvisningsret 56
»på ejerens bekostning« 221, 224, 229, 231, 234, 352

rammeaftale (factoring) 493, 509, 511
rammepantebrev 182
realkreditinstitutter 182, 197, 204
realkreditlov 263, 313
refinansieringsklausul 326
refleksoprykning 266
regelmæssig udskillelse 71, 255, 396, 417
registrering af rettigheder over fordringsrettigheder
– afvisning 626
– anmærkning 626, 653
– endelig prøvelse 622, 625, 637
– foreløbig 627
– frist 627
– indskrivning 620
– kundemeddelelse 627
– ombytning 630, 639, 643
– oprykning 651
– pantefordringens prioritet 656
– pantefordringens størrelse 656
– rykningstilsagn 655
– udstedelse 620, 622
regres
– mellem flere tredjemandspantsætte re 61
– tredjemandspantsætters 60
rektaklausul 114, 118, 617
relaksation 49, 177, 274, 431
remburs 337, 497

RenteDyk 204
renter
- begreb 287
- efterstillede 68, 472
- ejerpantebreve 293
- forældelse 290, 291
- henstand 286
- skadeslosbreve 292
- variable 197, 299
- renteforhøjelse 298, 306
- udlæg 296
RenteMax 198
rentetilpasning 198, 199, 200
rentes rente 288
reservedele (TL § 37) 242
respektklausul 302, 304, 447, 557
retsanmærkning, se tinglysning
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 136, 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
- denuntiation
- - adressat 493
- - afsender 489
- - indhold 487
- - sekundær transport 524
- flere transporthavere 530
- - kreditudvidelse 535
- - opryknings ret 546
- forholdet mellem skyldner og erhverver 562
- - indsigelser og modkrav 562
- - overdragerens legitimation 502
- fremtidige fordringer 504
- panteforholdets forløb 500
- - panthaverens dispositioner 501
- - pantsætterens dispositioner 502
- tinglysning som alternativ sikringsakt 511
- tvangsrealisation 510
sine læsione prioris status 221
skadeslosbreve
- begreb 183
- forbud mod overdragelse af 414
- forældelse 124
- ombytning 273
- overdragelse af 191
- udlæg 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 hæftelse 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
stående lån 315
subrogation 404

successive prioritetet 226
surrogatet 42, 244, 427, 512, 628, 630, 647
svage indsigelser 116, 589, 651
swaps 619
sælgerpantebreve 170, 261
særlige indfrielsesvilkår 147, 199
særlige sikkerhedsarrangementer 458
særligt dækkede obligationer 204
særligt retsgrundlag 55

tagrate 515
tegningsrettigheder 631
temporært ejerpant 275
terminskonto 166
tilbagebetalingskrav, fakturaskyldners 569
tilbageholdsret
– aftalt 462
– besiddelsen 467
– forfaldstid 465
– genstanden for tilbageholdsret 463
– konneksitet 469
– negotiorum gestio 466
– omfang 464
– ophør 476
– prioritetsstilling 472
– sekundær 467
– sikkerhedsstillelse 476
– specialitetsprincip 469
»Tilpasningslån« 198
tiltrædelse af pantet 439, 584
tilvækstlæren 221, 430
Tingbladet 96
tingbog, se tinglysning
tinglig sikkerhed (begreb) 22, 67
tinglysning
– abonnementsordning 96, 284
– aflysning 97
– afvisning 103
– anmelder 90
– anmelderordning 90
– andelsboligbog 96
– bilbog 96, 354
– dagbog 81
– edb-baseret 77
– ejendomsblad 86, 193
– fikseringskrav 197
– foreløbig 29, 194, 378
– formularvæg 26
– fristagelse for 21
– fuldmagtsordning 84
– genpart 85, 294
– historisk register 78
– kæftelsesrubrik 86
– maksimeret dækningsomme 196
– matrikel 105, 109, 192, 246
– personbog 352
– realtidstinglysning 370
– retsanmærkning 263
– Tingbladet 96
– tingbogen 96
– tinglysningsafgift 95, 169, 177
– tingbogslegitimation 85, 174
– tinglysningsmotor 83, 93
– tinglysningsretten 83, 88
– udslettelse 97
– umatrikulerede arealer 109, 195
– vitterlighedsvidner 89
tingforsikring 44
tingsindbegreb 103, 349, 391, 394
traktorer 23, 253, 335, 359, 423, 473
trangsbeneficium 232, 375
transformatorstation 256
tredjemandsløfte 158
tredjemands gæld, sikkerhedsstillelse for 22, 53, 592
tvangsauktionsklausul 161, 209
tvangsfuldbyrdelsesklausul 51, 209
tyverialarm 229, 385
tømrerrate 515
tørretumbler 231

udlandscentral (VP-systemet) 624
udlæg
– forbrydning 265
– forfaldsgrund 166
– fortrinsstilling ved virksomhedspant 437
– forældelse 122
– i andele i boligforeninger 337, 384
– i fast ejendom 328
– i goodwill 351
– i løsøre 408
– i tilbehør til fast ejendom 280
– omstødelse af 331
– opprykning 328
– rentetillæg 296

– umiddelbart *54, 209, 213, 436, 448*
udmugningsanlæg *228*
udskillelse ifølge regelmæssig drift *252, 416*
udskydelsesret (factoring) *555*
udslettelse fra tinglysning *97*
udstillingshus *227*
udsugningsanlæg *229*
udtagning fra sikkerhedsdepot *451, 605*
udtrækninger og salgsprovenuer (VP-systemet) *630*
ufyldestgjort panthaver *162, 298*
umatrikulerede arealer *109, 195*
umiddelbart udlæg *45, 209*
underentreprenør *513*
underretning, se denuntiation
uopsigelighed, ændring af vilkår om *298*
uskiftet bo
– ejerskifte *153*
uvedkommende transporter *516, 536*
valutaændringsklausul *201*
vanrøgt 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*
vekaler *34, 210, 338*
ventelisteprincippet *291*
ventilationsanlæg *229*
videretransport *522*
viljesbestemt pant *21, 24, 164, 242, 334, 343, 429*
vindmølle *31, 223, 226, 348*
virksomhedspant
– brudte prioriteter *433*
– forbud mod overdragelse af skadesløsbrev *414*
– fortrinsret for udlæg *432*
– hæftelse for omkostninger *422*
– indehaveren af den pantsættende virksomhed *402*
– nærstående *403*
– sikringsakten *407*
– surrogater og frugter *427*
– tiltrædelse af pantet *437*
– udskillelse ifølge regelmæssig drift *416*
vitterlighedspåtegning *89*
værdipapircentral *479, 619, 620, 621*

warrants *632*

ægtefæller *236*
ændringsret (entreprise) *527*
ærredbestand *248, 424*