

H. Krag Jespersen

Ejendomsbestanddele og tilbehørspant



Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Ejendomsbestanddele og tilbehørsant

© 1986 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
eller mangfoldiggørelse af denne bog eller
dele heraf er ikke tilladt ifølge gældende
dansk lov om ophavsret.

Bogen er sat med Times af Hanne Francia, Hørsholm
og trykt hos Louisetryk as, Greve.

Omslaget er tilrettelagt af John Back

Printed in Denmark 1986

ISBN 87-574-4530-3

Forord

I denne bog findes – som i andre tilsvarende værker – såvel tekniske fejl som tankefejl. Påvisning af fejl og ufuldkommenheder vil blive modtaget med taknemmelighed på den nedenfor angivne adresse. Det samme gælder tilsendelse af utrykte afgørelser og lignende især vedrørende de emner, bogen behandler, men tillige gerne angående andre problemstillinger inden for panteret i almindelighed og anden sikkerhedsret.

Bogen medtager retsafgørelser og litteratur fremkommet inden 15. marts 1986.

H. Krag Jespersen
Institut for Privatret
Bartholinsallé, bygning 340
Universitetsparken
8000 Århus C.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1

Ejendomsbegrebet. Borttagelsesret

I.	Begreberne fast ejendom, bestanddel, løsøre og tilhør	5
II.	Princippet om ejendommens »enhed« – TL § 10 stk. 1	9
III.	Nærmere om borttagelsesret til bygning og andre ejendomsbestanddele	13
IV.	Borttagelsesret, eksstinktion og tinglysning	21
V.	Særligt om borttagelsesret og tilvækstlæren	26
VI.	Overdragelse af og retsforfølgning mod borttagelses- rettigheder	35

Kapitel 2

Forbehold af særskilte rettigheder. TL § 38

I.	Indledning. Kort karakteristik af TL § 38 Forholdet til enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1	38
II.	Formålet med TL § 38 (og § 37). »Reale grunde«	39
III.	Baggrunden for og formålet med ændringen af TL § 38. Lov 1982: 159	40
IV.	Kort karakteristik af retstilstanden før ændringsloven. Tilbageblik med fremtidsaspekter. Juridisk slingrevals eller forudsigelighed og retssik- kerhed?	44
A.	Den kalejdoskopiske retstilstand	44
B.	Nogenlunde entydige, men begrænsede kriterier eller momenter	45
C.	Andre synspunkter af forholdsvis specifik karak- ter og tilsvarende begrænset betydning	46
D.	Generelle og elastiske, men dog vejledende kriterier	47
E.	Retligt anarki? U 1976.531 HD som »misleading case«? Sporene skræmmer!	50

1.	<i>Retsafgørelser i atypiske tilfælde</i>	50
2.	<i>Problemstillingen og begrundelsen i</i> <i>U 1976.531 HD.</i>	
	<i>Ejendomstilknytning nødvendig</i>	51
3.	<i>Forløbere for og tillob til U 1976.531 HD</i>	53
4.	<i>U 1976.531 HD fortsat.</i> <i>Forholdet til tidligere retspraksis og lidt om</i> <i>dommens konsekvenser og perspektiv.</i>	
	<i>Højesteret som temporær lovgiver</i>	56
5.	<i>Højesteretsdommens præjudikatværdi.</i> <i>»Hvad fatter gør, er altid det rigtige«?</i>	58
6.	<i>Højesterets tilbagevenden til lovens ordlyd og</i> <i>den traditionelle lære.</i>	
	<i>Virksomhedstilknytning tilstrækkelig</i>	59
7.	<i>En genvisit hos doktrinen om ejendoms-</i> <i>knytning.</i> <i>Specialregler for EDB-anlæg?</i>	
	<i>2 utrykte landsretsdomme</i>	60
8.	<i>Den juridiske slingrevals som et yderligere</i> <i>specielt moment, der understregede behovet</i> <i>for en lovændring</i>	62
F.	<i>Tilbehør til beboelsesejendomme</i>	65
V.	<i>Lovgivningsprocessen vedrørende den ny § 38.</i> <i>Ændringsloven 1982:159 og dens forarbejder</i>	65
A.	<i>Lovens ordlyd</i>	65
B.	<i>Tinglysningsudvalgets betænkning og forslag</i>	66
C.	<i>Det fremsatte lovforslag og især bemærkningerne</i> <i>hertil</i>	70
VI.	<i>Reglens fremtidige anvendelsesområde</i>	72
A.	<i>Indledning. Almindelige bemærkninger</i>	72
B.	<i>Hvilke ejendomme omfattes af bestemmelsen?</i>	73
C.	<i>Kun genstande, der v a r i g t er indlagt til</i> <i>s t a t i o n æ r brug</i>	73
D.	<i>Beboelsesejendomme</i>	74
E.	<i>Bygninger</i>	78
F.	<i>Faste anlæg på grunden</i>	79
G.	<i>Erhvervstilbehør og TL § 38</i>	81
1.	<i>Den fremtidige usikkerhed</i>	81
2.	<i>Forsøg på en grænsedragning.</i> <i>Erhvervsejendomme i almindelighed</i>	84
3.	<i>Særligt om »specialejendomme«</i>	87

H.	TL § 38 og dens betydning i skattemæssig og stempel­mæssig henseende	92
	1. <i>Skattemæssigt</i>	92
	2. <i>Forholdet til stempel­loven</i>	100
J.	Ikrafttrædelses- og overgangsregler	101
VII.	Indlæggelsens indtræden og ophør	104
	A. Indtræden	104
	B. Ophør	104
VIII.	På ejerens »bekostning«	105
	A. Ejendommens ejer skal være tredjemands medkontrahent	105
	B. Vederlagsfri brug (»udlån«)	108
	C. Særligt om bygninger	110
	D. Subjektive og efterfølgende forholds betydning	112
	E. Pro forma-, identifikations-, omgåelsestilfælde og lignende	113
IX.	Særskilte rettigheder kan ikke forbeholdes	117
X.	Hvem kan påberåbe sig § 38?	119

Kapitel 3

Panteret i erhvervsløsøre. TL § 37

I.	Generel karakteristik af TL § 37	122
	A. TL § 37 som en begrænset undtagelse fra almindelige sikringsaktsregler	122
	B. TL § 37 som en udfyldende og fravigelig – deklatorisk – regel	124
II.	Hvilke ejendomme omfattes af § 37?	125
III.	Kravene til ejendommens varige indretning	125
IV.	Særlig erhvervsvirksomhed	126
V.	Hvilke panthavere omfatter § 37?	127
VI.	Driftsinventar og driftsmateriel	129
	A. Almindelige synspunkter	129
	B. Særligt om »rullende materiel«, der anvendes uden for ejendommen	135
	C. Tilknytningsmomenter til anden ejendom	140
VII.	Den særlige udvidelse ved landejendomme. TL § 37 stk. 1, 2. led	141
	A. Indledning. Almindeligt	141

B.	»Landejendomme«	142
C.	»Besætning« – og dyr i det hele taget	143
1.	<i>Den traditionelle opfattelse</i>	143
2.	<i>Analogislutning fra særreglen, således at denne bliver lovens almindelige regel?</i>	144
D.	»Gødning, afgrøder og andre frembringelser«	155
VIII.	»Surrogater« for tilbehørspant	157
IX.	Udskillelse ifølge »regelmæssig drift«	157
A.	Hvad er regelmæssig drift?	157
B.	Særregel for landbrugsprodukter	168
C.	Retsvirkningerne af ulovlig udskillelse	169
X.	Tredjemandsrettigheder kan forbeholdes	171
XI.	Genstande anskaffet af andre end ejendommens ejer	175

Bilag 1: Særligt relevante bestemmelser i tinglysningsloven (§§ 1, 10 stk. 1, 19 stk. 1, 27, 37, 38 i tidligere og nuværende affattelse, 47, 47 a og 47 b) Omslagets side 2

Bilag 2: Uddrag af betænkning 1980:904 om ændring af tinglysningslovens § 38 (Afgivet af justitsministeriets tinglysningsudvalg) 180

Bilag 3: Justitsministeriets bemærkninger til det fremsatte lovforslag til ændring af TL § 38 (FT 1981-82, 2. samling, Tillæg A sp. 1751-1756) 197

Bilag 4: Skematisk oversigt over, hvilke genstande tinglysningslovens §§ 37 og 38 omfatter Omslagets side 3

Forkortelsesliste 200

Domsregister 202

Lovregister 206

Stikordsregister 207

Kapitel 1. Ejendomsbegrebet

Borttagelsesret

1. Begreberne fast ejendom, bestanddel, løsøre og tilbehør

I mange forskellige juridiske relationer – tingsretlige, panteretlige, tinglysningsmæssige, auktionsretlige, lejeretlige osv., osv. – opereres med begrebet *fast ejendom* (i reglen som modsætning til andre genstande, der ikke er fast ejendom, nemlig *løsøre*, jfr. nærmere nfr.). Begrebet fast ejendom eksisterer ikke som et forud givent begreb uafhængigt af retsregler, men begrebet *får først betydning som et led i regeldannelsen*. I adskillige lovregler – eller lovkomplekser – er den nærmere fastlæggelse af begrebet fast ejendom af fundamental betydning.

Således angår de fleste af reglerne i *tinglysningsloven* kun selve den faste ejendom,¹ retsplejelovens regler om *udlæg* i og *tvangsauktion* over på den ene side fast ejendom og på den anden side løsøre er principielt forskellige,² reglerne om *stempelafgifter* er i vidt omfang forskellige for fast ejendom og for løsøre, der gælder endvidere særlige regler om *vurdering og beskatning* af fast ejendom,^{2a} *ekspropriation* sker almindeligvis kun af den faste ejendom, *forsikring* tegnes som regel særskilt for den faste ejendom og for løsøret, reglerne om *ægtefælleoverdragelse* af fast ejendom og løsøre er forskellige, (jfr. retsvirkningslovens henholdsvis §§ 18 og 19), skiftelovens § 47 om arvings ret til at forlange *udlæg efter vurdering* angår ikke fast ejendom, reglerne i *købeloven* gælder kun uden videre for løsøre (og rettigheder m.v.), jfr. købelovens § 1 a stk. 1, og er i det højeste analogt anvendelige på overdragelse af fast ejendom og *kreditkøbsloven*, som ifølge § 1 stk. 1 ligeledes kun omfatter løsørekøb.

Det ville nu være praktisk, om begrebet fast ejendom var udformet ens i *alle* disse relationer. Dette er imidlertid ikke tilfældet. Således har bl.a. skattelove og skattepraksis – også i denne relation – fjernet sig noget fra de formueretlige regler og principper, som skatteretten ellers i væsentligt omfang er og nødvendigvis må være baseret på. I forskellige rela-

1. Formentlig også eksstinktionsreglerne i TL §§ 1 og 27, jfr. *Illum*: Tinglysnings s. 301 og 330 samt nfr. i kapitel 3 afsnit X ved note 109. – Jfr. endvidere nærmere nfr. i teksten samt i afsnit II i småtrykket ved note 15.

2. Kapitel 50: Tvangsauktion over løsøre. Kapitel 51: Tvangsauktion over fast ejendom. – Spørgsmålet drøftes nærmere nfr. i teksten og i afsnit II i småtrykket ved note 15.

2a. Jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VI H.

tioner er der endvidere ikke tale om (ren) lovfortolkning, idet *aftalemæssige* momenter spiller ind. Dette gælder f.eks. med hensyn til den forsikringsmæssige dækning og ikke mindst ved overdragelse, når der på den ene side foreligger en aftale om overdragelse af fast ejendom, men hvor der på den anden side ikke (i alle detaljer) er taget stilling til, hvilke genstande, der er omfattet af overdragelsen. Når talen derimod er om bestemmelse af fast ejendoms-begrebet inden for regelkomplekser, der har en nødvendig eller stærk indbyrdes sammenhæng, er det påkrævet med en fælles udformning af begrebet. Dette gælder således de regler, som har direkte eller indirekte betydning for omsætnings- og kreditorbeskyttelse,³ og som i vidt omfang findes i tinglysningsloven og i retsplejeloven samt i mere almindelige principper for pant i fast ejendom. Når der foreløbig bortses fra reglerne om pant i erhvervstilbehør efter TL § 37, angår reglerne i tinglysningslovens afsnit I (kapitel 1-6) tinglysning og andre regler om *fast ejendom*. Da tvangsfuldbyrdelsesreglerne i rpl. kapitel 51 i den grad er knyttet til tinglysningslovens regler, synes begrebet fast ejendom i denne relation nødvendigvis at måtte være identisk med tinglysningslovens, jfr. nfr. i note 8 og i småtrykket ved note 15.

Som det sidenhen skal søges påvist, er den eneste mulige eller i hvert fald rimeligste fortolkning af TL § 38 vedrørende *beboelsesejendomme* den, at bestemmelsen, også som den er udformet ved lov 1982:159 (med ikrafttræden pr. 1. juli 1982), omfatter og kun omfatter, hvad der i tinglysningslovens forstand forstås ved ejendommens bestanddele, jfr. straks nfr.

Betydningen af at en genstand omfattes af TL § 38 er – sagt i foreløbig korthed – at særskilte rettigheder, såsom ejendomsforbehold, tinglyst underpanteret og udlejers ejendomsret, ikke nyder beskyttelse, jfr. nærmere nfr. i kapitel 2, især afsnit VI D for så vidt angår beboelsesejendomme.

Det er ganske sikkert, at tinglysningsloven (og hermed umiddelbart sammenhængende regler i retsplejeloven, jfr. nfr. i afsnit II i småtrykket ved note 15) opererer med noget, som er fast ejendom, og noget som ikke er det. Hvad der herefter ikke er fast ejendom, kaldes her – og ifølge traditionel sprogbrug – for *løsøre*.

3. Ved *retsbeskyttelse*, *retsværn* eller *tinglig beskyttelse* forstås her og i det følgende dels *omsætningsbeskyttelse*, hvorved forstås beskyttelse mod en medkontrahents omsætningserhververe (der for at vinde ret stort set altid skal være i god tro), og dels *kreditorbeskyttelse*, som er betegnelsen på det forhold, at en part opnår beskyttelse mod medkontrahentens *retsforfølgende* kreditorer.

Fast ejendom består af mange ingredienser: grund, bygninger, bygningsdele, andre faste anlæg på grunden, hegn, andre beplantninger osv., osv. Som en praktisk, kortfattet – om man vil pædagogisk – betegnelse på de elementer, der tilsammen udgør fast ejendom i den *retlige relation*, som beskrives i *pågældende sammenhæng*, kan man benytte betegnelsen *bestanddele*.⁴ Uanset diskussionen om, hvorvidt der findes en fast grænse mellem på den ene side fast ejendom = bestanddele og på den anden side løsøre,⁵ er begrebet bestanddel, når det anvendes på den netop foran angivne – for så vidt rent formelle – måde, for det første helt uden betænkeligheder, idet der ikke lægges noget materielt indhold i det, hvorfor der heller ikke kan deduceres retlige resultater derfra. For det andet er det som antydnet fremstillingsteknisk hensigtsmæssigt at have en fast betegnelse på det, som i den givne relation er den faste ejendoms forskellige elementer. For det tredje kan man tro og håbe på, at domstolene inden for et retsområde, hvor reglerne i den grad spiller sammen, vil udforme fast ejendoms-begrebet – og dermed bestanddelsbegrebet – på ensartet måde, for at regelsystemet kan blive mere forståeligt og praktisk anvendeligt uden idelige tvivlsspørgsmål og ikke mindst *konsistent*. Dette sidste for at undgå, at der – som det er set på andre områder⁶ – pludselig i nogle situationer opstår det problem, at f.eks. to regler begge umiddelbart er anvendelige på en given konflikt, men fører til diametralt modsatte resultater. Det vil derfor være hensigtsmæssigt og således også anbefalelsesværdigt at fortolke begrebet fast ejendom i tinglysningslovens forskellige relationer på samme måde.

Det skal absolut ikke benægtes, at sontringen mellem bestanddele og løsøre i visse tilfælde er særdeles vanskelig og i sidste ende ret tilfældig.

4. Jfr. U 1971.346 VLK, der for så vidt rigtigt fastslår, at der i relation til TL § 10 stk. 1 går en principiel sontring mellem på den ene side fast ejendom = bestanddele og på den anden side løsøregenstande. Se om kendelsen nærmere nfr. i afsnit II småtrykket ved note 15 og nfr. i afsnit III i teksten efter note 23.

5. Jfr. *Illum* s. 56 f og samme i U 1959B134, *von Eyben*: Panterettigheder s. 228 f, *Højrup* s. 193 f, *Illum/Carstensen* s. 59 ff og *Vagn Carstensen* i U 1981B205 sp. 2 og s. 206 sp. 2.

6. Jfr. bl.a. TL § 40 for så vidt angår reglernes anvendelighed på håndpanteret i ejerpantebreve. – Jfr. tillige *P. Spleth* i U 1953B183 f, hvor der vedrørende begrebet »lejlighed« gives udtryk for det hensigtsmæssige i, at retlige begreber så vidt muligt opfattes entydigt i de forskellige relationer inden for samme lovgivningskompleks. – Det anførte gælder så meget mere inden for samme lov, her tinglysningsloven, samt i forholdet mellem lovbestemmelser, der ret beset regulerer de samme problemer, nemlig her tinglysningslovens regler og reglerne i retsplejeloven om tvangsfuldbyrdelse af de samme rettigheder, som omtales i tinglysningsloven.

Grænsedragningen er imidlertid tvingende nødvendig i forskellige relationer uden for og inden for tinglysningsloven, bl.a. dennes § 10 stk. 1. Endvidere er det en oplagt fejlslutning, at når en sikker grænsedragning ikke kan gennemføres for nogle situationers vedkommende, og at denne kan have tilfældighedens præg, så er der ikke – eller så bør der ikke være – nogen grænse overhovedet. Hvis denne tankegang var rigtig, ville f.eks. for sen reklamation og rettidig reklamation være én og samme retsdannelse. Juristers – ikke mindst dommeres – opgave er i virkeligheden for en meget stor dels vedkommende at fastlægge grænser af den og lignende beskaffenhed, som netop er nævnt.

Lovgivning og retspraksis samt retslitteraturen betjener sig ofte af begrebet *tilbehør* – også hvor en mere præcis begrebsanvendelse havde været mulig og ønskelig. I nogle sammenhænge dækker begrebet over noget, som er bestanddele i den foran angivne forstand, hvilket bl.a. er tilfældet i TL § 38,⁷ og i andre situationer over det, som foran er defineret som løsøre, jfr. TL § 37 stk. 2 i.f.⁸ I mange tilfælde synes betegnelsen klart valgt for at komme uden om anvendelse af den kontroversielle sondring mellem begreberne bestanddele og løsøre.⁹

Af denne grund bruges i det følgende begrebet *tilbehør* på samme neutrale – diffuse, eller om man vil ujuridiske – måde, skønt det havde været praktisk, om begrebet var forbeholdt det erhvervsløsøre, som udelukkende i kraft af reglerne i TL § 37 i større eller mindre omfang behandles efter reglerne om pant i fast ejendom, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit I A.

7. Se endvidere f.eks. U 1971.346 VLK (nfr. i småtrykket ved note 15) og U 1979.772 VLD.

8. I rpl. § 564 stk. 4 benyttes betegnelsen »løsøre« og i § 568 »tilbehør« og »løsøre« som synonyme begreber. På grund af den materielle sammenhæng, der dels er mellem indholdet af disse bestemmelser indbyrdes, og dels mellem disse og rpl. §§ 510, 518 stk. 2, 520 stk. 1, 560 stk. 1, 4. punktum og 572, kan der ikke herske tvivl om, at »tilbehør« i disse lovbestemmelser er ensbetydende med »løsøre« – altså som modstykke til den faste ejendoms bestanddele. Denne opfattelse bekræftes tillige af forarbejderne til visse af de nævnte bestemmelser i deres nuværende formulering, jfr. bl.a. Udlægsbet. s. 91 og FT 1977/78 tillæg A sp. 2523 ff.

9. Således måske i U 1937.946 VLD (nfr. i småtrykket efter note 12). Jfr. endvidere nfr. i kapitel 2 afsnit VI D i.f. om den måde, hvorpå bemærkningerne til den ny § 38 bruger begrebet løsøre. Se tillige kreditkøbslovens § 9 stk. 2: »tilbehør til eller bestanddel af en fast ejendom«.

II. Princippet om ejendommens »enhed« – TL § 10 stk. 1

Uden at det direkte er udtalt nogetsteds i lovgivningen, kan *udlæg* i fast ejendom *kun* foretages i ejendommen *som helhed*. Princippet kan dog siges klart at være *forudsat* i rpl. § 510 stk. 1 for så vidt som den har fundet det tilstrækkeligt at bestemme, at særskilt udlæg i fast ejendoms »tilbehør«, ¹⁰ som omfattes af TL §§ 37 og 38 kan – og kun kan – foretages med samtykke af skyldneren og andre, som har rettigheder over tilbehøret. ¹¹ F.eks. kan udlæg ikke foretages særskilt i en ejendoms bygning på den måde, at udlægget undtager grunden og eventuelle andre bygninger og faste anlæg på grunden. Derfor kan der heller ikke foretages udlæg i hele ejendommen bortset fra enkelte dele, f.eks. en bestemt bygning (medmindre det drejer sig om f.eks. et mindre, løststående hus, der må anses som *løsøre*). ¹²

Dommen i U 1937.946 VLD går ikke herimod. Af præmisserne synes nemlig klart at fremgå, at retten betragtede hønsehuset som *løsøre*, omend omfattet af dagældende TL § 38, som i hvert fald dengang vedrørende erhvervsejendomme omfattede ikke blot bestanddele, men også – i et vist omfang – *løsøre*. Dette fremgår af domsbegrundelsens henvisning til TL § 37 og især til dagældende rpl. § 560 stk. 3 (svarende til nugældende § 568 stk. 1): » ... en panthaver, som foruden i selve den faste ejendom, har pant i ... «.

Jfr. om dommen *Illum* s. 57 note 6 og *Illum/Carstensen* s. 60 note 7, hvor der tilsyneladende lægges mere vægt på dommens resultat end på dens præmisser. En bygning af den pågældende karakter – ca. 8000 m² anbragt på et støbt fundament – vil efter nutidens retsopfattelse formentlig under alle omstændigheder blive betragtet som en bygning, der har karakter af en bestanddel af ejendommen, men dette gjorde dommen netop ikke, hvilket som omtalt fremgår af dens begrundelse.

Også *panteretten* i fast ejendom omfatter – uden at særlig aftale derom er nødvendig – den faste ejendom i sin helhed. ¹³ Således vil bygninger, der

10. Jfr. om dette begreb foran i afsnit I i.f.

11. Jfr. Udlægsbet. 1971:634 s. 76. – Hvad angår særskilt udlæg i en ejendomsbestanddel, er det efter min mening en selvfølge, at sådant udlæg ikke kan foretages. Udlæg er som bekendt udlæg til forauktionering, og retsplejelovens regler om tvangsauktion angiver udtømmende, hvorledes bortsalg finder sted: enten udelukkende den faste ejendom, men i sin helhed, eller den faste ejendom med tilbehør, jfr. nfr. i småtrykket efter note 15.

12. Jfr. nærmere nfr. i afsnit III i.f. ved noterne 27-29.

13. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 244 og *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten bd. III (3. udg. 1951) s. 1403 f. – Omvendt omfatter panteretten i den faste ejendom *kun* ejendommens *bestanddele*, jfr. U 1969.731 SHD, når der bortses fra panteret i driftsmidler omfattet af TL § 37, jfr. herom nfr. i småtrykket efter note 15 samt nærmere i kap. 3 afsnit I A.

opføres efter panterettens stiftelse, automatisk blive grebet af panteretten. Men princippet om ejendommens enhed går videre: Der kan *ikke* gennem tinglysning opnås *retsbeskyttelse*¹⁴ af en aftale om, at panteretten kun skal omfatte en del af en fast ejendom eller hele den faste ejendom med undtagelse af enkelte – tilstedeværende eller fremtidige – dele af den faste ejendom.

Det foran anførte indebærer således, at der ikke – vel at mærke med retsbeskyttelse – kan *erhverves* særskilte rettigheder over en ejendoms enkelte bestanddele. En hvilken som helst ret over en fast ejendom skal således som altovervejende hovedregel også omfatte ejendommen i sin fulde udstrækning. Dette princip udledes som regel af TL § 10 stk. 1, hvorefter retten skal angå en bestemt fast ejendom.

U 1971.346 VLK er i princippet helt rigtig og rammende bl.a. derved, at den – *med den begrundelse at den omhandlede maskine ikke var en bestanddel af ejendommen* – under den tidligere gældende TL § 38 tillod tinglysning af et skadesløsbrev med sekundær prioritet i den faste ejendom (erhvervs ejendom) og med de foranstående panthaveres samtykke med 1. prioritet i maskinen.

Når imidlertid *von Eyben*: Panterrettigheder s. 258 udtaler, at afgørelsen er truffet ud fra betragtninger, som er forladt ved tinglysningsloven, er det svært at se det rigtige heri. Det samme gælder udtalelsen om, at afgørelsen fører til vanskelige afgrænsningsproblemer (underforstået: som ellers ikke kan opstå). – For det første vil der, som det er anført i teksten samt foran i afsnit I i relation til bl.a. TL § 10 stk. 1 og retsplejelovens hertil knyttede tvangsfuldbyrdsbestemmelser, altid være nødvendighed for at afgrænse det, som er fast ejendom (= bestanddele) over for de genstande, som ikke er fast ejendom eller en del heraf. Landsretskendelsen forudsatte derfor rigtigt og klart, at der inden for dette problemkompleks nødvendigvis må sondres mellem på den ene side den faste ejendoms bestanddele og på den anden side andre genstande, som passende kan benævnes løsøre, jfr. også foran i note 8.¹⁵

For det andet anfører *von Eyben* smst., at det pågældende arrangement kan føre til komplicerede afgørelser ved tvangsforfølgning. – Heroverfor må indvendes, at de materielle regler – nemlig TL § 37 – umiddelbart hjemler vidtgående muligheder for uensartet behæftelse af tilbehøret (»skævprioritering«). TL § 37 er nemlig deklaratorisk i den forstand, at tilbehørs genstandene aftalemæssigt kan holdes helt eller delvis uden for panteretten i den faste ejendom, jfr. ordene »når ikke andet er aftalt«. Endvidere omfatter tilbehørs panteretten ifølge § 37 ikke alle panterrettigheder, men kun *viljesbestemte* panterrettigheder (og for udlæg gælder nu en regel svarende til TL § 37, jfr. rpl. § 518 stk. 2). Det kan derfor siges at være nærmest en *tvungende nødvendighed*, at der i retsplejeloven findes regler netop til regulering af de komplicerede problemer, der opstår, når nogle, men ikke alle pant- og udlægshavere har panteret i tilbehøret ifølge TL § 37 (resp. rpl. § 518 stk. 2), jfr. især § 572 om alternativt opråb samt de foran i note 8 omtalte øvrige bestemmelser i retsplejeloven. Der er

14. Jfr. foran note 3.

15. Se endvidere *Illum/Carstensen* s. 66 note 23 og *Carstensen* i U 1981B203.

derfor overhovedet ikke noget usædvanligt eller ejendommeligt i, at den netop omtalte U 1971.346 VLK tillader en sådan »skævprioritering«, så længe den kun angår løsøregenstande, hvorom der som nævnt er givet regler i retsplejeloven.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at skævprioritering ikke skal søges undgået, når det ikke er en følge af de gældende materielle panteretsregler. TL § 10 stk. 1 er netop begrundet bl.a. i hensynet til så vidt muligt at undgå vanskeligheder med skævprioritering på en tvangsauktion, jfr. nfr. i teksten ved note 16. I konsekvens af at enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1 ikke tillader en tilsvarende skævprioritering med hensyn til ejendommens bestanddele, har retsplejeloven ikke givet regler til løsning af sådanne konflikter. Det er nemlig klart forudsat i retsplejeloven – jfr. foran i note 8 – at disse konflikter kun kan opstå for så vidt angår løsøregenstande og ikke med hensyn til bestanddele. Bl.a. derfor er sondringen mellem løsøre og ejendommens bestanddele tvingende nødvendig og således absolut ikke forladt ved tinglysningsloven. Sondringen er tværtimod klart hjemlet i – og nødvendiggjort af – tinglysningslovens regler.

I denne forbindelse kan endvidere henvises til, at også muligheden for særskilt løsørepanteret i TL § 47 af tilbehørsgegenstande, der er omfattet af pantthaverens ret efter TL § 37, tvinger til at operere med en sondring mellem fast ejendoms bestanddele og løsøre, jfr. således *von Eyben*: Formuerettigheder s. 283 og nfr. i kapitel 3 afsnit X.

At man inden for tinglysningslovens og retsplejelovens område tvinges til at operere med sondringen mellem ejendomsbestanddele og løsøre ses sidst – men ikke mindst – af, at *panteretten* i den faste ejendom kun omfatter ejendommens bestanddele, jfr. U 1969.731 SHD. TL § 37, der for visse ejendommers vedkommende og under nærmere betingelser bestemmer, at panteretten i den faste ejendom *tillige* kan omfatte visse løsøregenstande (driftsinventar og driftsmateriel m.v.), er ret beset en undtagelse, som bekræfter reglen om, at panteretten i øvrigt kun omfatter den faste ejendom som sådan – altså ejendommens bestanddele. Jfr. herom foran i note 13 samt nærmere nfr. i kapitel 3 især afsnit I A.

Afkald fra foranstående ejendomsparthavere – som i tilfældet i den omtalte U 1971.346 VLK – på panteretten i enkelte genstande og tinglysning af panterettigheder med sekundær prioritet i ejendommen og 1. prioritet i genstandene har imidlertid ikke længere praktisk interesse som en måde, hvorpå man kan sikre en leverandør eller en financier af genstande omfattet af TL § 38. Efter ændringen af denne bestemmelse i 1982 omfatter den nemlig kun bestanddele – og for erhvervsejendommers vedkommende endog næppe alle bestanddele – jfr. nfr. i kapitel 2 VI D-G. Når talen alene er om bestanddele, vil som udtalt i den flere gange omtalte U 1971.346 VLK skævprioritering for så vidt angår disse genstande ikke kunne tinglyses. Afgørelsen har derfor som følge af den klare modsætningslutning, der kan drages fra dens begrundelse, stadigvæk interesse som et godt og rigtigt præjudikat i relation til enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1.

Det foregående har drejet sig om lysning af den panteret, som tillagde sig 1. prioritet i en ejendomsbestanddel og sekundær prioritet i den øvrige ejendom. Da det ikke angår et spørgsmål om panterettens prioritetsstilling i sædvanlig forstand, jfr. TL § 15 stk. 4, men derimod spørgsmålet om den rette forståelse af TL § 10 stk. 1 m.v., vil afvisning af dette pantebrev – og ikke lysning med retsanmærkning – måske være den naturlige følge.

Vender man sig derimod til de panterettigheder, der har primær prioritet i ejendommen, men som har givet afkald på panteretten i enkelte bestanddele, er det ikke

givet, at afvisning skal finde sted. – Betydningen af afkaldet kan *dels* være, at pant-haveren ikke vil modsætte sig, at genstanden fysisk fjernes fra ejendommen, og *dels* at panthaveren giver afkald på at få dækning i genstandens værdi på en eventuel tvangsauktion, såfremt genstanden på dette tidspunkt stadig befinder sig på ejendommen.

Hvad det sidstnævnte angår, kan dette ikke retfærdiggøre tinglysningen, idet parterne ikke ved deres aftale kan få tinglyst arrangementer, der strider mod TL § 10 stk. 1 og retsplejelovens tvangsfuldbyrdsregler, jfr. foran i note 8. Aftalt skævprioritering kan ikke tinglyses vedrørende ejendommens bestanddele.

I førstnævnte henseende (forhåndstilladelse til bortfjernelse) er panthaverens afkald som sådant imidlertid ikke en ret over den faste ejendom (det er derimod *pant-sætteren*, der i forhold til almindelige regler opnår en ret). *Tinglysningen* af afkaldet er derfor for så vidt åbenbart overflødig. På grund af at pantebreve i fast ejendom i almindelighed er omsætningsgældsbreve, jfr. Gbl. § 11 stk. 2, nr. 3, vil et panthaver-afkald imidlertid kunne eksisteres efter princippet i Gbl. § 15, såfremt det ikke ved *pategning* fremgår af pantebrevet. Det er derfor ukorrekt at afvise tinglysning af (eller give retsanmærkning på) pantebreve, der indeholder et sådant forhåndsafkald fra panthaveren gående ud på, at en bortfjernelse respekteres. Men hvis en sådan bortfjernelse ikke har fundet sted på tvangsfuldbyrdsesestidspunktet, vil panteretten skulle omfatte ejendommen i sin helhed uden skævprioritering, jfr. foran.

»Enhedsprincippet« i TL § 10 stk. 1 er begrundet dels i forholdet til udstykningsreglerne og dels i – så vidt muligt – at undgå vanskeligheder med »skævprioritering« på tvangsauktion.¹⁶

Hvis en person imidlertid i forvejen havde en ret over en genstand, *der senere indføjes* som en bestanddel af den faste ejendom, og denne ret ønskes *forbeholdt* også efter indføjelsen, afgøres den konflikt, der kan opstå i forhold til andre rettighedshavere, ikke efter det ovennævnte enhedsprincip, men dels efter tilvækstlæren og dels efter reglen i TL § 38.¹⁷

Forbeholdet vil *som regel* blive »ramt« af TL § 38, nemlig overalt, hvor forbeholdet er taget over for ejendommens *ejer* – altså med ham som medkontrahent, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VIII A. Alligevel er diskussionen i teksten ikke uden mening, idet § 38 ikke omfatter de tilfælde, hvor forbeholdet er taget over for andre end ejeren, men derimod over for *en bruger* (forpagter, lejer) af ejendommen. Her vil TL § 38 således ikke forhindre, at tredjemand retsgyldigt kan forbeholde sig retten til f.eks. et fast anlæg, han for brugerens regning har opført på grunden, og princippet i TL § 10 stk. 1 er ikke til hinder for, at der tinglyses ret for tredjemand – f.eks. i kraft af et ejendomsforhold – til i givet fald at bortfjerne anlægget. På samme måde kan der tinglyses ret for brugeren til at fjerne de anlæg, han selv har ladet opføre. Jfr. om U 1982.469 VLD nfr. i afsnit III. Derimod kan der *ikke tinglyses* overdragelse *fra*

16. Jfr. *Illum*: Tinglysning s. 90 afsnit B, *von Eyben*: Formuerettigheder s. 281 ff samt *Illum/Carstensen* s. 65. Se tillige *Berning* s. 414.

17. Jfr. herom henholdsvis nfr. i afsnit IV og i kapitel 2.

ejeren til brugeren af et anlæg, som ejeren har været ejer af (idet han f.eks. har ladet det opføre før brugsforholdets opståen, jfr. foran ved note 14 og nærmere nfr. i begyndelsen af afsnit III).

Reglen om at enhver ret over en fast ejendom skal omfatte ejendommen som helhed er ikke til hinder for, at retten kan angå en del af ejendommen, f.eks. en færdselsret eller en anden servitut, når blot retten har en sådan karakter, at den på en eventuel tvangsauktion hviler på hele ejendommen og i givet fald dækkes af hele ejendommens provenu, hvis den enten ikke fuldt overtages af auktionskøberen eller helt bortfalder som udækket. Hele ejendommen skal med andre ord være hæftelsesobjekt.¹⁸

III. Nærmere om borttagelsesret til bygning og andre ejendomsbestanddele

Princippet om at udøvelse af særskilte rettigheder over en fast ejendoms enkelte bestanddele nægtes retsbeskyttelse må formentlig også medføre, at der ikke kan ske tinglysning af en ret til engang i fremtiden at borttage en bygning, som af *ejeren* er solgt til nedbrydning.¹⁹ Er bygningen derimod opført af og derfor tilhører en anden end grundens ejer, og bygningsejeren ifølge tilvækstreglerne har ret til at borttage bygningen,²⁰ må tinglysning af borttagelsesretten kunne finde sted,²¹ jfr. herved det foran i afsnit II anførte om den retlige forskel mellem at *erhverve* og at *forbeholde sig* særskilte rettigheder over en ejendoms enkelte bestanddele. Denne forskel er formentlig begrundelsen for de tilsyneladende modstridende udsagn, som kan findes i retslitteraturen om retstilstanden vedrørende »bygning på lejet grund«.

Af sproglige og praktiske grunde beskrives de retsforhold, der er omfattet af TL § 19 stk. 1, som »bygning på lejet grund«. Bestemmelsen omfatter efter sin umiddelbare ordlyd imidlertid ikke blot leje (= brug mod vederlag), men alle tilfælde, »hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer« – altså således også *lån*, f.eks. ret til vederlagsfrit at opstille en kiosk på statslige eller kommunale arealer. Endvidere

18. Jfr. *Illum* s. 69 f, *Illum*: Tinglysning s. 90 f, *von Eyben*: Formuerettigheder s. 293 f samt *Illum/Carstensen* s. 66 ff.

19. Jfr. *Illum* s. 62, *von Eyben*: Formuerettigheder s. 294. Anderledes *Illum*: Tinglysning s. 91 og *Illum/Carstensen* s. 67.

20. Nemlig – meget groft og foreløbig sagt – når bortfjernelsen kan ske uden skade for rest-ejendommen, jfr. nærmere herom nfr. i afsnit IV.

21. Jfr. *Illum*: Tinglysning s. 91.

omfatter bestemmelsen ifølge retspraksis også *andet end bygning*, jfr. nfr. i dette afsnit III i.f. ved noterne 27-29.

Ligesom der til oprettelse af særskilt ejendomsblad efter TL § 19 stk. 1 kræves en vis dokumentation for lejerens *adkomst til bygningen*, må det kræves, at lejerer tilfælde *godtgør sin ret til at anbringe bygningen* på den pågældende ejendom. Dette må antages at være (en del af) begrundelsen for, at tinglysningsdommeren i nogle tilfælde har krævet lejekontrakten forevist som betingelse for oprettelse af særskilt ejendomsblad, jfr. om disse spørgsmål senest *von Eyben*: Formuerettigheder s. 288 f med henvisninger. Især i de tilfælde, hvor det ikke er grundens lejer, men en tredjemand, som ejer bygningen, forekommer det nødvendigt, at der fra tinglysningsdommerens side stilles krav om, at tredjemand dokumenterer sin adkomst til at anbringe bygningen på grunden. Ellers vil den risiko være til stede, at bygningsejer senere bliver tilpligtet at fjerne (nedrive) bygningen. Hvis man i et sådant tilfælde tillod oprettelse af særskilt ejendomsblad for bygningen, ville den, som i tillid til tinglysningsystemet har opnået ret over bygningen – praktisk set især panteret eller ejendomsret – kunne komme til at lide et tab, medmindre man antager, at et sådant tab dækkes af statskassen, jfr. TL §§ 34 og 35.

Formuleringen af præmisserne i U 1976.584 VLK kunne give anledning til en anden opfattelse end den netop anførte. I den pågældende sag havde et leasingselskab ladet opføre en erhvervsbygning på en fast ejendom med henblik på, at ejeren af denne skulle leje bygningen af leasingselskabet. Lejekontrakten om bygningen afvistes fra tinglysning med den begrundelse, at bygningen tilhørte en anden end grundens ejer, hvorfor den ifølge TL § 19 stk. 1 skulle have sit eget ejendomsblad. Kendelsens klare forudsætning om, at særskilt ejendomsblad kunne have været oprettet i dette tilfælde, må formentlig antages at være begrundet i, at der i dette tilfælde ikke var nogen tvivl om bygningsejerens (udlejerens) ret til at anbringe bygningen på ejendommejerens (lejerens) grund, idet han jo netop havde kontraheret med leasingselskabet om bygningens opførelse på grunden.

Udleje af en bygning til *ejendommens ejer* forekommer imidlertid klart at være omfattet af TL § 38, hvorfor udlejerens forbehold af særskilt ejendomsret til bygningen vil kunne anfægtes ifølge denne bestemmelse, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VIII C. Den omstændighed, at reelt det samme retsforhold søges etableret ved at give udlejer adgang til at oprette særskilt ejendomsblad for bygningen, forekommer ikke at burde udelukke anvendelsen af TL § 38, idet forholdet sandsynligvis må betragtes som en omgåelse af TL § 38, jfr. nærmere nfr. i kapitel 2 afsnit VIII E 5 ved note 179. Kendelsen – hvis *resultat* forekommer oplagt rigtigt – burde derfor i stedet have været begrundet i, at udlejerens ret stred mod TL § 38, og at tinglysning derfor ikke kunne finde sted, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit IX ved note 181 samt *Vagn Carstensen* i U 1981B203 f.

Problemstillingen er som antydnet indledningsvis anderledes, såfremt en bygning af tredjemand lejes ud – ikke til grundens ejer, men til *en lejer af grunden*. Tilfældet er bl.a. praktisk, hvor et leasingselskab eller lignende lejer f.eks. større kiosker ud til personer, der driver kiosksalg fra lejede arealer. I dette tilfælde vil forholdet formentlig ikke være omfattet af TL § 38, hvilket bevirker, at leasingselskabets ejendomsret gyldigt kan forbeholdes, jfr. herom nfr. i kapitel 2 afsnit VIII C i.f. Medmindre grundejerens samtykke til bygningens anbringelse – i hvilken form samtykket end måtte forekomme – dokumenteres over for tinglysningsdommeren, bør særskilt ejendomsblad for bygningen ifølge det tidligere sagte ikke kunne oprettes. Et sådant samtykke bør imidlertid indhentes, idet oprettelse af særskilt ejendomsblad

for bygningen er nødvendig for at undgå muligheden for eksstinktion til fordel for *grund ejers omsætnings erhververe i god tro* i medfør af TL § 27, jfr. VLT 1958.230 (hvor landsretten dog nåede resultatet uden at anføre TL § 27) og *Illum*: Tinglysning s. 327 samt nfr. dels ved note 24 dels i småtrykket sidst i dette afsnit og endelig i afsnit III. Hvis sådant ejendomsblad oprettes, vil bygningsejeren (udlejer) endvidere have mulighed for at belåne ejendommen ved en retsbeskyttet pantsætning. – Da den, som af en anden har lejet en bygning til opførelse på en grund tilhørende tredjemand, aldrig har været berettiget eller legitimeret som ejer af bygning eller grund, er oprettelse af særskilt ejendomsblad derimod uforuden i relation til *bygningsejers (udlejerens) beskyttelse over for lejers kreditorer og omsætnings erhververe*. – I hvilket omfang TL § 38 er anvendelig ved udlejning af hele bygninger til en lejer af grunden er omtalt nfr. i kapitel 2 afsnit VIII C, 5. tekstafsnit.

Uanset om udleje af bygning sker til en ejer eller til en lejer af grunden, som bygningen anbringes på, vil retsforholdet mellem bygningsudlejer og lejer være *omfattet af lejeloven*, jfr. dennes § 1 stk. 1. Dette indebærer bl.a., at denne lovs mange præceptive regler, bl.a. om lejefastsættelse og principiel uopsigelig, altid vil være gældende for lejeforhold som de omtalte. Resultatet, som sikkert vil komme bag på de fleste, følger imidlertid af ordlyden af den pågældende lovbestemmelse. Endvidere giver de principper, som kan udledes af den ret omfattende retspraksis vedrørende fortolkningen af denne bestemmelse med hensyn til lejelovens anvendelsesområde, ikke noget grundlag for en indskrænkende fortolkning af bestemmelsen, men bestyrker tværtimod den her antagne opfattelse, jfr. *H. Krag Jespersen* i Karnovs Lovsamling (10. udg. 1982) s. 1774 f note 2, især afsnit III, og s. 1776 f noterne 4 og 5. Kun ved ud fra friere overvejelser at statuere, at det foreliggende lejeforhold er så atypisk, at det ikke *bor* inddrages under lejelovens område, kan man nå frem til et andet resultat. Uden at spørgsmålet nærmere skal drøftes i denne forbindelse, skal det blot bemærkes, at i så fald vil der opstå en disharmoni med de tidligere knæsatte principper for retsforholds ufravigelige henførelse under lejelovens område.

TL § 19 stk. 1 bestemmer bl.a., at hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad og behandles i det hele som en selvstændig fast ejendom *i relation til tinglysningslovens regler*. Det er herefter et spørgsmål, om etablering af bygning på lejet grund efter § 19 stk. 1 kan ske i *alle* tilfælde, hvor bygningen tilhører en anden end grundens ejer – altså også ved salg af bygningen *fra ejendommens ejer* til en lejer af grunden – således at TL § 19 stk. 1 skulle være en generel undtagelse fra princippet i TL § 10 stk. 1, *eller* om anvendelsen af § 19 stk. 1 har til forudsætning, at bygningen *ikke* sammen med grunden *har tilhørt grundens ejer* (idet den i så fald ikke er blevet grebet af »den faste ejendoms enhed«). – Afgørelsen i U 1964.685 ØLK må opfattes som udslag af den første mulighed, medens U 1983.449 VLK og U 1985.305 HKK begge under henvisning til (bl.a.) TL § 10 stk. 1 – i overensstemmelse med teksten foran – nægter tinglysning af en overdra-

gelse af en bygning fra grundejeren til en lejer af grunden.²²

Den førstnævnte af de to kendelser angik en landbrugsejendom, hvor særlige forhold gør sig gældende på grund af landbrugslovgivningen. Efter kendelsens begrundelse, der (blot) henviser til TL § 10 stk. 1 («enhedsprincippet»), har den omstændighed, at det drejede sig om en landbrugsejendom, tilsyneladende ikke haft nogen indflydelse på resultatet. Efter denne kendelses offentliggørelse i UFR fortsatte i hvert fald nogle tinglysningskontorer – herunder et større (stort!) uden for Vestre landsrets kreds – med som hidtil at tinglyse særskilt overdragelse af eksisterende bygninger til en lejer af grunden under henvisning dels til, at sagen i U 1983.449 VLK angik en landbrugsejendom, for hvilken der gælder en særlig lovgivning, og dels til at fraskillelse i retskredsen lå i faste rammer. Det første led i denne begrundelse kunne under ingen omstændigheder opretholdes efter offentliggørelsen af U 1984.1000 VLK – der blev stadfæstet ved den omtalte U 1985.305 HKK – for så vidt landsretsafgørelser fra en anden landsretskreds lægges til grund som præjudikater, idet sagen ikke som den første angik en landbrugsejendom. Højesterets begrundelse i denne sag, der ikke på afgørende måde adskille sig fra landsrettens, lød således:

»Det tiltrædes, at tinglysningslovens § 19 ikke giver hjemmel til særskilt afståelse af en ejendommens ejer tilhørende bygning på grunden, og at skødet derfor med rette er afvist i medfør af lovens § 10 stk. 1.«

Når der bortses fra særlig lovgivning, f.eks. landbrugslovgivningen, kunne man spørge, om det ikke er noget formelt »juristeri«, at tinglysningssystemet giver en bruger adgang til at sikre sin ret til at borttage bygning og andre ejendomsbestandde, han selv har opført eller indlagt (hvilket i hvert fald gælder, når TL § 19 stk. 1 er iagttaget), medens tinglysning nægtes, såfremt bygningen (eller anden ejendomsbestanddel) har tilhørt ejeren og nu overdrages til brugeren, jfr. vedrørende bygninger de netop omtalte kendelser. Under den forudsætning, at aktuelle rettighedshavere i ejendommen giver deres samtykke til overdragelsen fra ejer til bruger, frembyder de to nævnte tilfælde tilsyneladende ikke væsensforskellige retlige eller praktiske problemer. Hensynet til en konsekvent («strikte») lovfortolkning kunne på den ene side tale for tilfældenes forskellige retlige behandling. På den anden side er en sådan benhård konsekvens ikke altid draget i praksis, når der har foreligget et *praktisk behov* for at fravige selv i og for sig klare retsregler, jfr. f.eks. U 1984.1009 VLK om fravigelse af TL § 47 stk. 5 for så vidt angår »accessorisk pantsætning« af indtægter (jfr. nærmere om kendelsen nfr. i kapitel 3 I A).

Dette dilemma mellem på den ene side ord- og konsekvensfortolkning og på den anden side formålsfortolkning opstår i utallige andre situationer på stort set alle retsområder. I den her omtalte relation har den konsekvensfortolkning, de seneste

22. Til fordel for den sidste løsning således også *Illum/Carstensen* s. 71 f, *von Eyben: Formuerettigheder* s. 289 samt *Lene Pagter Kristensen* s. 127 og s. 207 f. Jfr. tillige *Peter Blok: Ejerslejligheder* (2. udg. 1982) s. 35 og s. 97.

Om de særlige problemer – især panteretlige – der efter etablering af bygning på lejet grund opstår, når grund og bygning atter måtte få samme ejer, se U 1980.942 VLK og U 1981.598 ØLK samt hertil *Lars Ramhøj* i U 1982B251 f og *Hans Willumsen* i U 1983B12 ff.

kendelser kan siges at give udtryk for, formentlig mest for sig. Dette skyldes, at den harmonerer med reglen i TL § 38, hvor der netop gøres forskel på genstande indlagt på *ejerens* bekostning og dem, som er indlagt på bekostning af *en lejer* af ejendommen, jfr. nærmere nfr. i kapitel 2 afsnit VIII især afsnit A og C.

Endelig kan drøftelsen foran – som antydet – give anledning til at rejse spørgsmålet, om en brugers borttagelsesret kun kan tinglyses, når den som anført i TL § 19 stk. 1 angår *bygning* (og hvad dermed ifølge retspraksis sidestilles, jfr. nfr. ved noterne 27-29), og kun såfremt særskilt ejendomsblad er oprettet. Disse spørgsmål drøftes nfr. i afsnit IV.

Resultatet i de to omtalte kendelser har yderligere gode grunde for sig:

Hvis man nemlig antog, at tinglysning af en overdragelse af den pågældende karakter kunne ske, *måtte* det være en nærliggende konsekvens, at også særskilt udlæg i ejendommens bestanddele kunne finde sted. Der er imidlertid stort set almindelig enighed om, at sådant udlæg ikke kan gøres, jfr. foran i afsnit II ved og med noterne 11 og 12. Og bortset fra særlige regler gælder i almindelighed den grundsætning, at retten til overdragelse og muligheden for udlæg følges ad.

For det andet opnås der harmoni med reglen i TL § 38. Tillod man ejeren at foretage særskilt ejendomsoverdragelse af eksisterende bygninger til en lejer af grunden, ville lejereren forbeholde sig særskilt ret over bygningerne, der jo i sin tid er blevet »indlagt« (opført) på ejerens (grundejerens) bekostning. Det er derfor konsekvent at afvise tinglysningen. Om hjemmelen hertil skal søges i TL § 38 eller i TL § 10 stk. 1 (evt. jfr. TL § 38) er lidt af en formssag.

Disse synspunkter harmonerer endvidere med fortolkningen af TL § 38 nfr. i kap. 2, afsnit VIII C om, at betingelsen i § 38 »på ejerens bekostning« – nærmest i modstrid med bestemmelsens ordlyd – også angår bygninger. Det forekommer nemlig at være evident, at tredjemand i forhold til lejereren kan forbeholde sig ret over en bygning i de tilfælde, hvor lejereren selv i medfør af TL § 19 stk. 1 kan forbeholde sig retten, jfr. nfr. i kap. 2, afsnit VIII A ved noterne 162 og 163 og fremefter.

Panteret i bygninger på lejet grund kan – naturligvis – heller ikke tinglyses efter reglerne om tinglyst underpant i løsøre, idet bygningen ifølge tinglysningsloven – jfr. § 19 stk. 1 – skal behandles som en selvstændig fast ejendom, hvorfor pantsætning skal se efter de for fast ejendom gældende regler.²³

Reglen i TL § 10 stk. 1 og de hermed forbundne sikringsaktsregler

23. Jfr. bl.a. U 1962.894 VLK og U 1966.608 VLK samt nærmere om sidstnævnte kendelse *von Eyben*: Formuerettigheder s. 285 f. Se i øvrigt nfr. ved noterne 27-29.

m.v. er således også præceptive i den forstand, at genstande, som *ud fra en objektiv bedømmelse* er bestanddele af fast ejendom, med retsbeskyttelse kun kan pantsættes efter reglerne om pantsætning af fast ejendom. Også i denne relation ser man således nødvendigheden af en sondring mellem på den ene side fast ejendoms bestanddele og på den anden side løsøre.

En undtagelse fra reglen om, at der ikke kan tinglyses særskilte rettigheder over ejendomsbestanddele, må dog gøres vedrørende »udnyttelsesrettigheder« – såsom retten til at grave sten, grus, kalk, ler, mergel, tørv, brunkul og andre »råstoffer« i jorden, jfr. lov 1977:237 (8/6) om råstoffer. En sådan undtagelse må gøres, selv om de pågældende råstoffer i og for sig er omfattet af ejendommens bestanddele, bl.a. således at særskilt ret over dem omfattes af TL § 1, jfr. U 1931.1087 VLD (om nogle ubearbejdede kampesten), og med den virkning, at særskilt udlæg i disse ikke kan foretages, jfr. U 1929.1161 VLD (der – ligeledes vedrørende ubehandlede kampesten – dog ikke begrundede resultatet ud fra princippet i TL § 10 stk. 1, men i stedet under henvisning til, at stenene var indbefattet under ejendomsparthavernes ret, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit I A i småtrykket). Jfr. endvidere *Illum/Carstensen* s. 76 f.

Forklaringen på, at der kan ske tinglysning af sådanne rettigheder, må søges i den omstændighed, at rettighederne må opfattes som brugsrettigheder. Dette gælder, hvad enten de er brugsrettigheder omfattet af TL § 3, eller de må anses som aftaler om servitutbrug. Problemstillingen er parallel til de tilfælde, hvor en »egentlig« bruger af ejendommen udnytter jorden m.v. på sædvanlig eller aftalt måde, herunder f.eks. foretager indhøstning af afgrøder og hugst af træer, selv om disse vækster havde karakter af ejendomsbestanddele på tidspunktet for brugsforholdets påbegyndelse. Der er ingen tvingende grund til i denne relation at foretage afgrænsningen af begrebet brugsrettighed på samme måde som i henseende til TL § 3, idet dette begreb ikke nødvendigvis skal opfattes på samme måde i de relationer, hvor det anvendes i lovgivningen, jfr. *Lene Pagter Kristensen* s. 70 med henvisninger. Da udøvelsen af udnyttelsesrettighederne i modsætning til sædvanlige brugsrettigheder (som ifølge TL § 3 stk. 1 har en vis kortvarig beskyttelse uden tinglysning) berører ejendommens substans, vil tinglysning af sådanne rettigheder formentlig under alle omstændigheder være nødvendig for overhovedet at opnå beskyttelse efter TL § 1, jfr. *Lene Pagter Kristensen* a.st.

Af samme grund vil retten til at forringe ejendommen ved at udvinde ejendomsbestanddele kræve eksisterende (»tidligere«) rettighedshavers samtykke, jfr. nfr. i afsnit V i begyndelsen om »rettighedsprincippet« i forbindelse med omtalen af den såkaldte tilvækstlære. Et sådant samtykke vil derfor efter omstændighederne formentlig tillige være en betingelse for at få en sådan udnyttelsesrettighed tinglyst. For kontraktspanthaveres vedkommende kan desuden henvises til pantebrevsformularens pkt. 9 c om vanrøgt og anden væsentlig forringelse af ejendommen, men reglen må gælde også andre eksisterende rettighedshavers ret, idet udøvelsen af udnyttelsesrettigheden vil kunne krænke deres ret – i hvert fald i det omfang ejendommen forringes i værdi, hvorved deres dækningsmulighed på en eventuel tvangsauktion forringes. Af det anførte synes således at følge, at TL § 3 stk. 1 må fortolkes således, at »gyldige mod enhver uden tinglysning« er kun *sædvanlige* brugsrettigheder.

Bestanddele, som tilhører en anden end grundens ejer, er som omtalt undtaget fra princippet om ejendommens enhed. Særskilte rettigheder kan derfor etableres og – under forudsætning af iagttagelse af sikringsakt, jfr. nfr. i afsnit IV – gives retsbeskyttelse over for grundejerens omsætningserhververe i god tro. Sikringsakt er derimod uforuden i forhold til grundejerens retsforfølgende kreditorer, idet der – under forudsætning af, at den berettigede ikke afleder sin ret fra grundejeren – ikke sker ekstinktion til fordel for dennes kreditorer, da situationen er omfattet af TL § 27 og ikke af § 1, da grundejeren aldrig har været materielt berettiget til den pågældende bestanddel.²⁴

I overensstemmelse med det foran sagte, nemlig at der kan ske tinglysning af rettigheder over bestanddele, der ikke tilhører ejendommens ejer, er afgørelsen i U 1964.746 VLK, der tillod tinglysning af et pantebrev efter dagældende KL § 152 stk. 2 – nu svarende til TL § 47 b stk. 2 – udstedt af en forpagter i »den på roden værende samt indhøstede avl og afgrøder«. Herved fik pantekreditor (som endda var ejendommens ejer) retsbeskyttelse over for *forpagterens* retsforfølgende kreditorer og omsætningserhververe.²⁵

Selv om kendelsens begrundelse kunne og burde have været fyldigere og dermed klarere, er der intet grundlag for som *Højrup* s. 195 at antage, at det ved kendelsen generelt er statueret, at afgrøder på roden ikke er bestanddele af fast ejendom.

U 1984.829 VLD (1) går ikke herimod, men støtter snarere forudsætningsvis afgørelsen fra 1964, idet begrundelsen for panterettens ugyldighed støttedes på fortolkning af TL § 47 b stk. 2, jfr. stk. 1, i forbindelse med de konkret foreliggende omstændigheder. Jfr. om afgørelsen tillige nfr. i kapitel 3 VI C note 44.

Ved *høstpant* og *afgrødepant* kan der dog ske pantsætning af afgrøder m.v. med *ejeren* som medkontrahent, hvilket for så vidt kan siges at være undtagelser fra enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1. (Loven om høstpant og afgrødepant omfatter også en forpagters afgrøder, men i denne relation er TL § 47 b stk. 2-pant i de fleste relationer mere fordelagtig, f.eks. med hensyn til den tidsmæssige udstrækning).

Skatteretligt må korn og andre afgrøder på roden behandles som fast ejendom uden hensyn til, om ejeren af dette også er ejer af ejendommen, eller der foreligger et forpagtningsforhold, jfr. U 1961.247 ØLD.

Overdragelse af særskilte rettigheder over ejendomsbestanddele, der tilhører en anden end ejendommens ejer, kan ligeledes *tinglyses*, ligesom disse rettigheder kan være genstand for *retsforfølgning*, jfr. nfr. i afsnit VI.

Har endvidere lejereren af et grundstykke som i U 1982.469 VLD med

24. Jfr. *Illum* s. 64 note 29 og nærmere samme i Tinglysning s. 279 ff. – Jfr. endvidere nfr. i afsnit VI note 55 og note 60.

25. Anderledes *Illum*: Tinglysning s. 381 note 23.

grundejerens tilladelse udstedt pantebrev med panteret udelukkende i grunden, uden at panteretten efter sit indhold også omfatter bygninger, der skal opføres, vil panthaveren ikke have en efter TL § 1 retsbeskyttet panteret over bygningerne, når de er blevet opført. Retsbeskyttelse kunne i så fald være opnået ved tinglysning af panteretten i bygningerne efter oprettelse af særskilt ejendomsblad ifølge TL § 19 stk. 1.²⁶

Heller ikke panteretten griber genstande, selv om de fysisk må anses som bestanddele af ejendommen, f.eks. bygninger, når de tilhører tredjemand, jfr. den i teksten omtalte U 1982.469 VLD og nfr. i kapitel 2 afsnit VIII C. Afgørelsen antyder formentlig samtidig i præmisserne (tankestregen), at panteretten selv med tredjemands (brugerens) samtykke *måske* ikke kan bringes til at omfatte de pågældende bygninger. Dette er i så fald rigtigt, idet sikringsakten for panterettigheder i en bygning, der tilhører brugeren, præceptivt må være oprettelse af særskilt ejendomsblad ifølge TL § 19 stk. 1 og tinglysning af panteretten på *denne* faste ejendomsblad. (At den omtalte samtykkekonstruktion ikke slår til, viser følgende analogi: Et tinglyst pantebrev i A's faste ejendom kan ikke selv med B's samtykke med retsbeskyttelse bringes til at give pant også i B's ejendom. Og bygning på lejet grund er lige så vel som »almindelige« ejendomme en særskilt fast ejendom).

Som omtalt foran kan *en bruger* – en lejer eller en forpagter – opnå en ret, der kan gives retsbeskyttelse, jfr. nfr. i afsnit IV – til at borttage bygninger og andre ejendomsbestanddele, som han *selv har opført eller indføjet*. (Brugeren kan derimod som omtalt ikke opnå retsbeskyttelse med hensyn til en borttagelsesret, som er begrundet i en *overdragelse fra ejeren* til ham af bygningen eller genstanden).

Der kan forekomme *grænsetilfælde* mellem *erhvervelse* af særskilt ret over fast ejendom, der *ikke* kan gives retsbeskyttelse, og *forbehold* af sådan ret, der – bortset fra TL § 38 – kan opnå retsbeskyttelse.

Et eksempel på det sidste er formentlig det tilfælde, at parterne i en ejendomshandel aftaler, at visse bestanddele ikke skal medoverdrages ved salget – hvilket frit kan ske, når der bortses fra TL § 38 (hvorom straks nfr.) samt afklædning af ejendommen. Indgås en sådan aftale, uden at sælgeren fjerner genstandene i forbindelse med salget, vil retten til bortfjernelse kunne fortabes efter TL § 27 (køberen har aldrig været ejer, jfr. nfr. i afsnit IV note 31), jfr. forrest i dette afsnit III (småtrykkets 5. afsnit i.f.). Da sælgeren, som ved salget forbeholder sig ret over ejendomsbestanddele, ikke kan siges at *erhverve* retten, idet han var ejer af bestanddelen, da hans borttagelsesret aftaltes, må tinglysning af denne ret formentlig kunne finde sted, *såfremt* retten går ud på en fysisk bortfjernelse af bestanddelene og ikke er en ret, der hviler på hele ejendommen og som sådan indgår i prioritetsordenen, jfr. nfr. i afsnit IV ved

26. Jfr. tillige U 1975.671 ØLK.

og efter note 34. Hvis borttagelsesretten imidlertid ikke udøves inden rimelig tid, vil tilfældet blive grebet af TL § 38, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VI C, idet forbeholdet som omtalt er taget over for ejendommens ejer (køberen). Om borttagelsesrettigheder i forhold til en *bruger* af ejendommen, se i det hele nfr. i afsnit IV.

En nogenlunde tilsvarende problemstilling foreligger, hvor en køber, der kun har betinget skøde, opfører bygning eller andet anlæg på grunden, og handelen går tilbage f.eks. på grund af køberens misligholdelse. Det er da antaget, at køberen forbliver ejer af de bygninger m.v., han har opført, jfr. *Illum/Carstensen* s. 394 ff og den dér anførte retspraksis. Ingen af de pågældende afgørelser tager imidlertid stilling til forholdet til tredjemand i medfør af TL §§ 27 og 38, jfr. bl.a. nfr. i kapitel 2 afsnit IX.

Specielt med hensyn til tilfælde, hvor *brugerens* ret angår *en bygning*, skal rettigheder over denne behandles efter fast ejendoms-reglerne ifølge TL § 19 stk. 1, og løsørepandebrev i bygningen skal derfor afvises fra personbogen.²⁷ – Med bygning sidestilles i denne henseende ifølge retspraksis *andre større faste anlæg på grunden*, f.eks. en transformatorstation,²⁸ et luftgyngeanlæg på Dyrehavsbakken og en større pølsevogn, når denne må anses for bestemt til varig forbliven på stedet.²⁹ Det samme må da gælde vindmøller og lignende.

I relation til TL § 38 har det afgørende betydning at foretage en afgrænsning mellem *bygninger* og *visse andre faste anlæg på grunden*, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VI E med henvisninger. – Om anvendelse af TL § 19 stk. 1 som en mulig *omgåelse* af TL § 38 for så vidt angår *bygninger* se nfr. i kapitel 2 afsnit VIII E 5 ved note 179.

IV. Borttagelsesret, eksstinktion og tinglysning

I det omfang *brugeren* har borttagelsesret til genstande, han selv har indføjet som bestanddele i ejendommen, jfr. foran i afsnit III og nfr. i afsnit V, opstår spørgsmålet om, hvorvidt denne ret kan bortfalde ved *eksstinktion*, og i bekræftende fald om den kan sikres ved *tinglysning*.

Problemet er nærmere bestemt dette praktiske, at brugeren (lejerer, forpagteren) kan have opført anlæg på grunden (f.eks. visse markvandings-, gyllepumpeanlæg og lignende) eller installeret maskiner m.v. i bygningerne (f.eks. malkemaskiner, mælkekøleanlæg, oliefyr etc.) – alt under omstændigheder, hvor de pågældende genstande som bestanddele

27. U 1962.894 VLK og U 1966.608 VLK, jfr. foran ved og med note 23.

28. U 1927.997 VLK (forudsætningsvis).

29. Jfr. henholdsvis utrykt ØLK af 26. april 1983 (II 116/1983) og VLK af 5. december 1983 (II 2551/1983). Jfr. tilsvarende VLK af 29. juli 1983 (VI 1527/1983) om et udstillingshus.

fremtræder som tilhørende ejeren af ejendommen, bl.a. fordi dette er udtryk for det sædvanlige.³⁰ Den, som herefter i god tro erhverver ret, f.eks. en panteret, over ejendommen, vil kunne blive skuffet i sine forventninger, såfremt man ikke tillod ham at eksstingvere retten i medfør af TL § 27.³¹

Fr. Vinding Kruse antog,³² at den *forudsætning* om brugerens borttagelsesret, som må anses for indeholdt i § 38, indeholdt en undtagelse fra eksstinktionsreglerne, herunder TL § 27. Motiverne til disse bestemmelser siger imidlertid intet om dette, og det ville da også være en ejendommeligt lovgivningsteknik, om man ved at give en regel som TL § 38, hvis tilsigtede og umiddelbare indhold er det – og kun det – at visse tredjemandsrettigheder frakendes gyldighed, samtidig skulle have taget stilling til et væsentligt eksstinktionsspørgsmål baseret på en modsætnings slutning fra bestemmelsen i TL § 38.

Det vil som omtalt foran i teksten være et bedrag, hvis man antager, at TL § 38 har gjort op med dette specielle eksstinktionsproblem. Der er ikke i tinglysningslovens forarbejder noget, der tyder på, at forholdet mellem § 27 og § 38 er søgt reguleret. At antage at der i modsætnings slutningen fra § 38 skulle være tilsigtet en undtagelse fra § 27 er kun en formel måde at udtrykke et af to mulige resultater på. Man kan ærligt enten mene, at § 27 slet ikke omhandler denne situation, jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 254, eller at § 27 omfatter denne, men at eventuelle skuffelser og tab hos en erhverver i god tro eller hos tredjemand kan imødegås ved at give tredjemand ret til at lade sin borttagelsesret tinglyse, og – hvis han forsømmer det – lade ham bære tabet. Derimod kan det ikke tiltrædes, når *von Eyben* a.st. udtaler, at den traditionelle tilvækstlære, jfr. nfr. i afsnit V, må antages at medføre nogenlunde rimelige resultater i disse tilfælde. Selv om udtalelsen om tilvækstlærens anvendelighed imidlertid måtte antages at være rigtig, er det under alle omstændigheder bedre at udforme reglerne således, at konflikter og tab helt undgås, i stedet for at slå problemet hen og lade sig nøje med »nogenlunde rimelige resultater«.

Spørgsmålet er i denne henseende udelukkende, om TL § 27 kan siges at omfatte denne specielle konflikt.³³ Frakender man erhververen i god tro adgangen til at påberåbe sig § 27 i denne situation, må man erkende, at systemet her har en brist, idet det åbner mulighed for skuffelser hos dem,

30. Som andre eksempler kan nævnes køleskab, elkomfur m.v. indlagt af lejereren samt underjordisk oliefyrtank udlejet af et olieselskab til brugeren af ejendommen.

31. Tilfældet er derimod ikke omfattet af § 1, idet ejeren af den faste ejendom aldrig har været ejer af genstanden, kun legitimeret, jfr. foran ved og med note 24.

32. Ejendomsretten bd. I (3. udg. 1951) s. 440 f.

33. For en bekræftende besvarelse *Illum* s. 68 f, jfr. s. 64, og *Illum/Carstensen* s. 64 f, jfr. s. 86 og 93 f, men nærmest benægtende *von Eyben*: Panterrettigheder s. 254.

som i god tro og i tillid til tinglysningssystemet har indgået aftaler med ejendommens ejer.

Som anført af *von Eyben* a.st. kan man derimod ikke for gældende rets vedkommende gå ind for den mellemløsning, som *Illum* s. 69 og *Illum/Carstensen* s. 65 – måske de lege ferenda – foreslår, nemlig at lade lejeren bevare borttagelsesretten også over for en omsætningserhverver i god tro, når det drejer sig om mindre værdifulde genstande af en sådan art, at de ofte kan være indlagt af lejeren. Det sidstnævnte forhold kan imidlertid være et moment blandt andre, der har betydning for, om erhververen er i god tro, jfr. herom nfr.

Ved derimod at lade erhververen i god tro kunne påberåbe sig TL § 27 kombineret med ret til for brugeren at lade sin borttagelsesret tinglyse, vil der være taget hensyn til begge parter. Tinglysning af en sådan borttagelsesret til bestanddele, som brugeren har indføjet i sin besiddelsestid, strider som anført foran i afsnit III ikke mod det udtalte og ikke nærmere præciserede princip om ejendommens enhed i TL § 10 stk. 1. (Ved *bygning opført på lejet grund* er oprettelse af særskilt ejendomsblad ifølge TL § 19 stk. 1 endda ovenikøbet det adækvate – og med hensyn til bygningsejerens beskyttelse over for grundejerens omsætningserhververe i god tro ovenikøbet det nødvendige – sikringsmiddel, jfr. foran i afsnit II, 5. småtryksafsnit i.f.).

Som et argument imod tinglysning af sådanne borttagelsesrettigheder anfører *Illum* s. 69, at nytten ved tinglysning af borttagelsesretten næppe står i forhold til det dermed forbundne besvær og den bekostning, tinglysningen kunne være for tingbogens overskuelighed. – Dette forekommer overdrevent betænkeligt. For det første er borttagelsesrettigheder som de her omhandlede ikke ofte forekommende. For det andet er der ingen grund til at tro, at der vil blive tinglyst borttagelsesrettigheder med hensyn til genstande af mindre værdifuld karakter. Tinglysning vil således kun finde sted, når den berettigede har en så betydelig interesse heri, at han på trods af besværet og bekostningen desuagtet ønsker tinglysning af sin borttagelsesret.

For det tredje er det ganske almindeligt, at der sker tinglysning bl.a. af lejekontrakter, der hjemler en lejer videregående rettigheder end dem, som fremgår af lejelovgivningen, uden at dette har medført tingbogs-mæssig uoverskuelighed.

Endelig vil der på grund af de særlige krav, som stilles til erhververens gode tro, ikke være særlig anledning til for den borttagelsesberettigede at lade sin ret tinglyse, når det drejer sig om genstande, hvis tilstedeværelse på ejendommen en erhverver ikke har nogen positiv forventning om. På trods af ordlyden i TL § 5 antages det nemlig, at godtroserhvervelse ikke

blot har til forudsætning, at erhververen ikke kender den utinglyste ret og heller ikke ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den, men erhververen må tillige have en mere eller mindre begrundet tillid til, at han erhverver en ret, som strider mod den utinglyste ret, jfr. *Illum*: Tinglysning s. 305 ff. – Hvis lejerens borttagelsesret fremgår af lejekontrakten, vil erhververen kun i sjældne undtagelsestilfælde kunne være i god tro. Dette kan imidlertid tænkes at være tilfældet, hvor erhververen kan påberåbe sig uvidenhed om, at ejendommen er lejet ud.

Nægtelse af borttagelsesrettens tinglysning – som en ret til fysisk at fjerne bestanddele, *brugeren selv har indføjet* – er formentlig udslag af en for overdreven formalisme ud fra princippet om ejendommens enhed, jfr. TL § 10 stk. 1, hvorom foran i afsnit III.³⁴ Det må i denne forbindelse erindres, at enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1 er begrundet dels i udstykningsreglerne og dels i opgørelsesreglerne på tvangsauktion, og at princippet i TL § 10 stk. 1 som tidligere omtalt kun antages at gælde rettigheder, som umiddelbart afledes fra ejendommens ejer. Princippet bør derimod ikke omfatte rettigheder – såsom den her omhandlede borttagelsesret til fordel for brugeren – som kun *middelbart* beror på aftale med ejeren, idet borttagelsesrettens basale grundlag er, at genstanden er indføjet af lejeren og derfor aldrig har tilhørt ejeren.

Anerkender man de foran fremsatte betragtninger og derfor tillader tinglysning af de omhandlede borttagelsesrettigheder, må konsekvensen som antydnet være, at retten nærmere må gå på, at brugeren rent fysisk er berettiget til at fjerne genstanden. Derimod vil tinglysning af borttagelsesretten sjældent kunne tjene brugerens interesser, såfremt den – som anført af *Illum* s. 69 f – skal være betinget af, at den udformes blot som en ret over den samlede ejendom i samme begrænsede forstand, hvori en servitut, hvis udøvelse kun angår en del af den faste ejendom, dog skal hæfte på ejendommen i sin helhed, jfr. foran i afsnit II i.f. Dels ville i så fald borttagelsesretten kun kunne realiseres i forbindelse med en tvangsauktion (som måske aldrig finder sted, medmindre brugeren har et krav mod ejeren og for dette – efter opnået dom eller forlig – retter sin retsfølgning mod ejendommen), og dels ville brugerens fyldestgørelse under alle omstændigheder være afhængig af borttagelsesrettens placering i prioritetsordenen.

Hvad der er anført foran om konfliktmuligheden mellem på den ene side brugerens borttagelsesret og på den anden side den, der i god tro

34. Jfr. nærmere *Illum/Carstensen* s. 65 ff, især s. 72 afsnit 4 og s. 93 f samt *Illum*: Tinglysning s. 91 ved note 49.

erhverver tinglyst (pante-)ret ved aftale med ejeren, gælder ret beset også om den borttagelsesret, som i kraft af en »ægte« modsætningsslutning fra TL § 38 *tilkommer tredjemand*, der ved aftale med andre end ejeren – i praksis som regel med brugeren – har forbeholdt sig ret over genstande omfattet af TL § 38, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VIII. Den, som ved tinglyst aftale i god tro erhverver ret over ejendommen, f.eks. en køber eller en panthaver, kan komme ud for skuffelser, hvis det viser sig, at genstande som almindeligvis tilhører ejeren,³⁵ i virkeligheden enten er solgt af en tredjemand til brugeren med ejendomsforbehold, eller er løs-ørepantsat af brugeren, eller tilhører tredjemand og af denne udlejet til brugeren. Hvis man omvendt anvender TL § 27 ubetinget til fordel for erhververen i god tro – hvad meget taler for – vil den tredjemand, som over for andre end ejendommens ejer³⁶ har forbeholdt sig ret over den pågældende bestanddel, og som § 38 således ikke rammer, lide tabet, og tinglysning af tredjemands ret bør derfor kunne finde sted.³⁷

Hvad forholdet til tilvækstlæren angår, må det pointeres, at når *Illum* flere steder³⁸ undertiden giver udtryk for et andet standpunkt med hensyn til en brugers borttagelsesret end det, som er indtaget i denne fremstilling, hænger det sammen med *Illums* særlige opfattelse af tilvækstlæren, jfr. nfr. i afsnit V ved noterne 44-46. Ifølge *Illum* bør borttagelsesretten nægtes, blot hvis den medfører særligt tab. Denne lære blev imidlertid underkendt af Højesteret ved dommen i U 1951.284.³⁹

Bortser man herefter fra *Illums* særlige opfattelse af tilvækstlæren – som imidlertid ser ud til måske at kunne få nyt liv, jfr. den nfr. i afsnit V ved note 49 omtalte VLD af 17. januar 1984 – er hans resultater i øvrigt stort set overensstemmende med dem, der forfægtes her.⁴⁰

35. Eksempler er nævnt foran ved og i note 30.

36. Eventuelt tillige forbehold *over for ejeren* af så kortvarig beskaffenhed, at TL § 38 ikke finder anvendelse, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VI C, og ved vederlagsfri brug (udlån), som heller ikke antages omfattet af § 38, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VIII B.

37. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 49 f og s. 148 f, *Vagn Carstensen* i U 1981B202 sp. 2 samt *Martensen* s. 16. – Smlg. nfr. i kapitel 2 afsnit IX note 139 om U 1951.195 ØLK, der nægter tinglysning af en sælgers ejendomsforbehold i forhold til *ejeren* af den faste ejendom.

38. Bl.a. i Dansk Tingsret 2. udg. (1966) i kapitel 3 om Fast ejendom og dens bestanddele, jfr. bl.a. s. 61, s. 63 f og s. 65.

39. Jfr. tilsvarende hvor en køber har besiddet en grund uden at have erhvervet endeligt skøde, og hvor sælgeren på grund af køberens misligholdelse tager ejendommen tilbage. Her har retspraksis statueret, at køberen forbliver ejer af de bygninger, han har opført, og sælgeren må derfor respektere de rettigheder over bygningen, som køberen har overdraget til andre, jfr. U 1917.595 VOD og senest herom *Illum/Carstensen* s. 86 og 394 f.

40. Jfr. *Illum* s. 69, s. 71 og s. 71 f.

V. Særligt om borttagelsesret og tilvækstlæren

Den traditionelle tilvækstlære går i korthed ud på, at en borttagelsesret *fortabes*, såfremt borttagelsen – jus tollendi – *ikke kan ske uden skade for restejendommen* (sine læsione priori status).⁴¹

Om brugeren af en fast ejendom i forhold til *ejeren* overhovedet har borttagelsesret til bygninger og andre bestanddele, han har tilført ejendommen, er i princippet helt klart et *aftalespørgsmål*. Hvis aftalen mellem parterne uden forbehold går ud på, at brugeren har en helt ubetinget ret til at borttage de pågældende genstande, også selv om restejendommen lider skade derved, vil *kun* anvendelse af en *ugyldighedsregel* – i praksis nu aftalelovens § 36 – kunne gøre indgreb i den aftalte borttagelsesret.⁴² Anvendelse af ugyldighedsregler ligger imidlertid i det *præceptive* plan. (Det samme gør til en vis grad TL § 38, hvorom nærmere nfr. i kapitel 2 afsnit I og X). Tilvækstlæren i dens traditionelle udformning har derimod som anført foran en anden karakter. Den kan nemlig ikke uden videre fortrænge en helt klar aftale. Derimod vil tilvækstlæren kunne *udfylde* en aftale, som ikke er ganske klar i henseende til borttagelsesrettens udstrækning, herunder blive anvendt som en regel om *bristede forudsætninger* (fra ejerens side). Dette sidste forhold må imidlertid snarere henføres til den omtalte afl. § 36.

På samme måde som i forholdet mellem f.eks. en bruger og ejendommens ejer forholder det sig i virkeligheden også i relation til *andre rettighedshavere i ejendommen*, f.eks. panthavere.

Man behøver ikke tilvækstlæren for at forklare, at ejerens aftale med en bruger ikke kan forringe *eksisterende* panthaveres ret med hensyn til den pantsatte genstands omfang og udstyr i forhold til ejendommens tilstand ved brugerens tiltræden af ejendommen. Man kunne her tale om et *rettighedsprincip*. Der vil sædvanligvis ikke være noget kontraktsforhold mellem tredjemand (brugeren) og disse rettighedshavere. – Deri-

41. Om tilvækstlæren i almindelighed se *Illum* s. 245 ff, især s. 252 ff, og *Illum/Carstensen* s. 381 ff, især s. 390 f.

42. Som særdeles praktiske eksempler kan nævnes, at en bruger ikke blot opnår ubetinget ret til at fjerne genstande, han selv har indføjet i ejendommen, men tillige til at tilegne sig ejerens ejendomsbestanddele, f.eks. ret til udgravning af ler, sten, grus, brunkul, tørv og lignende i sin besiddelsestid. I sidstnævnte tilfælde følger det som regel umiddelbart af den indgåede aftales karakter – uden at det udtrykkeligt behøver at være nævnt – at brugeren ved brugsforholdets ophør kan fravige ejendommen uden retablering, selv om ejendommen normalt er blevet langt mindre værd end ved brugsforholdets påbegyndelse. – En forladt grusgrav kan endog efter omstændighederne virke værdiforøgende på ejendommen, idet den kan tænkes anvendt f.eks. som »drive-in-biograf«.

mod kan eksisterende panthaveres ret ikke strække sig til at modsætte sig brugerens bortfjernelse af genstande, som denne har indføjet som bestanddele af ejendommen, medmindre disse er anskaffet til erstatning for andre genstande, der tilhørte ejeren, eller ejendommen i øvrigt lider skade ved bortfjernelsen. I sidstnævnte henseende – og kun i denne – får tilvækstlæren betydning i denne relation.

Efterfølgende panthavere, der er i god tro om borttagelsesaftalen mellem ejeren og brugeren, behøver heller ikke at påberåbe sig tilvækstlæren, idet eksstinktionsreglen i TL § 27 finder anvendelse, medmindre borttagelsesretten er tinglyst, jfr. nærmere foran i afsnit IV. Her gælder med andre ord et *eksstinktionsprincip*.

Rettighedsprincippet må kunne påberåbes ikke blot af panthavere, og eksstinktionsprincippet ikke blot af panthavere og købere i god tro, men begge principper må kunne påberåbes også af *servituthavere og lignende*. En forringelse af ejendommen medfører nemlig en mindre dækningsmulighed på en eventuel tvangsauktion også for sådanne rettigheders vedkommende i forhold til deres berettigede forventninger.

Derimod er det – igen bortset fra egentlige ugyldighedsregler, især aftl. § 36 – svært at begrunde, at en panthaver, der enten har givet sit samtykke til en helt klar og ubetinget borttagelsesaftale mellem ejeren og brugeren, eller har opnået sin panteret med fuldt kendskab til aftalen, efterfølgende skal kunne anfægte aftalen. (I sidstnævnte henseende er der f.eks. en forskel i forhold til TL § 38, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit X).

Med det nævnte forbehold – i forhold til ejeren »kun« en fortolknings- eller udfyldningsregel – og med de omtalte præciseringer, nemlig dels i forhold til tidligere rettighedshavere (som brugeren ikke står i kontraktforhold til) og dels omsætningserhvervelse i god tro, indebærer tilvækstlæren, at borttagelse vil være tilladelig, hvis restejendommen ikke lider (væsentlig) skade og heller ikke volder væsentlig ulempe, eller hvis den, som ønsker at bortfjerne genstanden, erstatter eller på betryggende måde tilbyder at erstatte de forvoldte skader (eller ulemper). I praksis kan denne regels anvendelse – som næsten alle andre regler – give anledning til vanskelige grænsedragningsproblemer, men reglen er i princippet klar nok.⁴³

43. Hos *Martensen* s. 15-36 antager tilvækstlæren imidlertid nærmest en kamæleonagtig karakter i forbindelse med dens anvendelse ved fortolkningen af TL § 38 i dens ny udformning, jfr. nfr. i kapitel 2 afsnit VI især G 2 og afsnit VIII A i.f. med U 1934.572 VLD.

Den foreliggende retspraksis om spørgsmålet angår kun fortolknings- eller udfyldningstilfælde og således kun forholdet mellem ejeren og den borttagelsesberettigede (f.eks. brugeren og hans successorer, eventuelt hans konkursbo). Derimod ses der ikke at foreligge retsafgørelser, der illustrerer, hvad der her er benævnt som henholdsvis rettighedsprincippet eller eksstinktionsprincippet.

Især under indtryk af en højesteretsdom og en Østre landsretsdom fra begyndelsen af 1940'erne⁴⁴ er det antaget, at tilvækstlæren *burde* udstrækkes yderligere således, at bortfjernelse ikke skulle kunne ske, hvis bekostningen herved ikke stod i rimeligt forhold til nytten eller værdien af den bortfjernede genstand, hvorved vægt tillige skulle lægges på, om genstanden rives ud af den helhed, hvori den er indføjet, med deraf følgende tab og ulempe. Der skulle tillige lægges vægt på det samfundsmæssige værdispild, således at bortfjernelsen – over for en indsigelse fra rettighedshavere i ejendommen – for at være tilladelig også skulle kunne ske »sine læsione« i økonomisk henseende.⁴⁵ Det måtte dog nok ifølge denne opfattelse i alle tilfælde være en betingelse for at afskære borttagelsen, at ejeren var villig til at yde en rimelig godtgørelse for den forbedring, som genstandens forbliven på ejendommen ville medføre.⁴⁶

Højesteretsdommen i U 1951.284 afviste imidlertid med et flertal på 6 dommerstemmer imod 3 at beskære tredjemands borttagelsesret ud over den traditionelle tilvækstlære, idet den tillod en landbrugsforpagters konkursbo at borttage en silo og et mælkekøleanlæg på trods af, at bekostningen ved fjernelsen og den efterfølgende istandsættelse ville overgå de værdier, som konkursboet ville opnå. I overensstemmelse hermed var det erkendt af konkursboet, at der ikke forelå nogen økonomisk interesse i selve bortfjernelsen af indretningerne. Man henviste til, at det gennem anerkendelse af borttagelsesretten var muligt at fremtvinge, at ejeren ydede et vederlag for indretningerne.

Flertallet fandt for det første, at den primære betingelse for udøvelse af borttagelsesretten var til stede, nemlig at *aftaleforholdet* som sådant mellem ejeren og forpagteren hjemlede borttagelsesret. For det andet –

44. Henholdsvis U 1941.731 HD og U 1942.431 ØLD.

45. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten bd. III (2. udg. 1946) s. 1609 ff, jfr. 1. udg. bd. IV (1933) s. 1756 f. *Illum*: Fast Ejendom s. 155 ff samt *Jorn-Ulrik Kofoed-Hansen*: Leasingkontrakter (1974) s. 127 f. Kun den sidstnævnte af disse forfattere, som i øvrigt oplyser, at retspraksis om problemet er sparsom, kunne med kendskab til den straks nfr. i teksten omtalte højesteretsdom i U 1951.284 have modificeret sit standpunkt. – Jfr. tillige *Torben Jensen*: Afbetaling (1970) s. 179 ff.

46. Jfr. *Frost* i TfR 1952.308 f.

hvilket er det væsentlige i denne sammenhæng – fandtes der ikke i øvrigt at være oplyst omstændigheder, som kunne afskære konkursboet fra at gøre den borttagelsesret gældende, som tilkom forpagteren »efter almindelige retsregler«, hvilket klart må opfattes som en henvisning til den indgåede aftale og/eller den traditionelle tilvækstlære.⁴⁷

Anerkendelse af borttagelsesretten efter denne lære, når ejeren i første omgang ikke vil yde en rimelig godtgørelse for effekterne – selv hvor fjernelsen ikke er samfundsmæssig ønskværdig, og heller ikke rentabel for den berettigede, idet udgifterne ved fjernelsen er betydelige og kan overstige værdien af det borttagne – vil som regel i sidste ende alligevel medføre, at der ved forhandling opnås en ordning, som er rimelig for begge parter. Borttagelsesretten tjener således til at sikre den borttagelsesberettigede en rimelig forhandlingsposition over for den ejer, som nægter at yde en passende godtgørelse. Dette skete netop i den her omtalte højesteretsdom, idet forhandlinger mellem parterne efter dommens afsigelse førte til, at anlægget forblev, hvor det var, med en rimelig godtgørelse til konkursboet.⁴⁸

Disse synspunkter er i nogen grad tilsidesat ved Vestre landsrets dom af 17. januar 1984 (V 2436 og 2491/1982), der drejede sig om et benzin-selskabs udlån⁴⁹ af to underjordiske benzinbeholdere til indehaveren af en servicestation. Selv uden efterfølgende retablering ville udgiften ved bortfjernelsen udgøre ca. det dobbelte af beholdernes værdi, når de var gravet op. Opgravning, tilfyldning og retablering især af cementbelægningen antoges ifølge et afholdt syn og skøn at ville vare ca. 3 uger. Benzinselskabet anførte, at dets primære interesse i at få fastslået borttagelsesretten ikke så meget var beholdernes direkte værdi, men »konkurrenceforvridende synspunkter«, idet anerkendelse af tilbagetagelsesretten dels ville holde på selskabets øvrige forhandlere og dels ville hindre, at konkurrerende selskaber, der i fremtiden ville levere til ejeren, fik konkurrencemæssige fordele på selskabets bekostning. For landsretten erkendte ejeren, at han – såfremt borttagelsesret nægtedes – skulle betale et beløb til selskabet for den *berigelse*, han ville opnå ved fortsat at benytte beholderne.

47. Jfr. om afgørelsen *Frost* i TfR 1952.307 ff., *von Eyben*: Panterrettigheder s. 253 med litteraturhenvisninger og *Illum/Carstensen* s. 394.

48. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder (1. udg.) s. 203 f.

49. Om betydningen heraf i relation til TL § 38 se nfr. i kapitel 2 afsnit VIII B.

Sagen var dels en udsættelsesforretning og dels angik den et krav fra selskabets side om nedlæggelse af fagedforbud mod anvendelse af beholderne til et konkurrerende selskabs produkter.

Om borttagelsesretten i henhold til tilvækstreglerne udtales det i landsrettens præmisser:

»Ved det afholdte syn og skøn er det klarlagt, at [selskabet] ikke kan have nogen direkte økonomisk interesse i at komme i besiddelse af beholderne, og at en gennemførelse af indsættelsesforretningen vil medføre et betydeligt værdispild og påføre [ejer] væsentlige gener. Disse omstændigheder taler som udgangspunkt imod, at [selskabet] krav om beholdernes udlevering tages til følge. [Selskabet] har imidlertid anført, at interessen i at få mulighed for udlevering af beholderne ikke skyldes hensynet til [selskabet] egen økonomiske udnyttelse af beholderne, men ønsket om at forhindre [ejer] i at udnytte [selskabet] investering til salg af andre leverandørers produkter til lavere priser.

Landsretten finder, at [selskabet] interesser på dette punkt i hvert fald i nogen grad kan tilgodeses ved, at det som i kendelsen fastslået og som af [ejer] anerkendt pålægges [ejer] at udrede et beløb til [selskabet]. Der findes ikke at kunne tages hensyn til [selskabet] tilkendegivelse om, at man formentlig under alle omstændigheder vil overlade beholderne til [ejer] således at man, hvis [selskabet] påstand tages til følge, vil få et bedre udgangspunkt for at gennemtvinge en sådan betaling for beholderne, at det sikres, at [ejer] ikke opnår nogen konkurrencemæssig fordel.

På denne baggrund tiltrædes det trods den usikkerhed, der under denne sag foreligger om fastsættelsen af det beløb, som [ejer] skal udrede til [selskabet], at [selskabet] begæring om at blive indsat i besiddelsen af beholderne ikke er taget til følge.

Det tiltrædes endvidere, at [selskabet] herefter ikke har en interesse i at forhindre [ejer] fortsatte benyttelse af beholderne, som kan varetages ved nedlæggelse af forbud«.

Den givne begrundelse rummer sådanne momenter, at det kunne synes nærliggende at have anvendt afl. § 36. Denne bestemmelse var imidlertid ikke påberåbt af ejeren under sagen, således som tilfældet var under de øvrige – nfr. omtalte – sager om benzinselskabernes borttagelsesret.

Dommen blev af selskabet søgt anket til Højesteret ved ansøgning om tredjeinstansbevilling, hvilket imidlertid blev afslået af justitsministeriet.

I et tilfælde pådømt af Østre landsret, hvor de konkrete forhold i enhver relevant henseende var identiske med dem, der forelå i den netop refererede Vestre landsretsafgørelse, kom Østre landsret imidlertid til det modsatte resultat end Vestre landsret for så vidt angik det omhandlede problem (ØLD af 24. august 1984, XIV 415/1983). Det fremgår endvidere af denne dom, at retten havde kendskab til den pågældende Vestre landsretsdom af 17. januar 1984.

Østre landsret begrundede sin afgørelse således:

»Af de i kendelsen anførte grunde tiltrædes det, at tilbagetagelse hverken kan nægtes i medfør af tinglysningslovens § 38⁵⁰ eller med hjemmel i aftalelovens § 36, for sidstnævnte bestemmelses vedkommende tillige fordi branchens retsforhold allerede er reguleret af monopolmyndighederne. Det indstævnte benzinselskab findes herefter ikke ved kontraktsforholdets ophør at kunne afskæres fra at gennemføre tilbagetagelsen af de selskabet tilhørende tanke i henhold til de mellem parterne aftalte kontraktsvilkår, selvom tilbagetagelsen vil kunne volde appellanten, benzinforhandler . . . , ikke ubetydelige driftsmæssige ulemper, og uanset at benzinselskabet ingen direkte formuefordel vil opnå herved, men fastholder kravet for så vidt angår de endnu anvendelige tanke af forretningsmæssige og konkurrencemæssige grunde. Udtrykket »egnet til tilbagelevering« i Monopoltilsynets »Retningslinier for vilkår og salg af motorbrændstoffer m.v.« må forstås i overensstemmelse hermed«.

Også denne dom blev søgt indbragt for Højesteret, idet benzinforhandleren ansøgte – og fik – tredjeinstansbevilling. Efter det oplyste skal denne sag domsforhandles i april 1986, medens de øvrige verserende sager er udsat, idet de afventer udfaldet af denne højesteretsdom.

Det kan oplyses, at der i de seneste par år er blevet afgjort og verserer talrige tilsvarende sager ved landets fogedretter.

En af disse sager er nu afgjort ved Østre landsrets dom af 22. februar 1985 (VIII 177/1983) med samme resultat som i den netop refererede Østre landsretsdom og med følgende begrundelse:

»Efter parternes kontrakt af maj 1974 er appellanten pligtig at tilbagelevere det udlånte materiel, herunder beholderne og afholde de hermed forbundne udgifter. Disse kontraktsbestemmelser findes hverken helt eller delvist at kunne tilsidesættes efter aftalelovens § 36. Da de to beholdere, som indstævnte nu forlanger tilbageleveret, fortsat er anvendelige på appellants ejendom, kan det ikke anses godtgjort, at de ikke skulle være »egnet« til tilbagelevering i »retningsliniernes« forstand. Tilbageleveringen af beholderne kan ske uden beskadigelse af appellants ejendom. Det må lægges til grund, at indstævntes krav om tilbagelevering skyldes generelle konkurrencemæssige hensyn. Heroverfor kan der ikke lægges afgørende vægt på det af appellanten om værdispild anførte, et værdispild, der iøvrigt ved en samtidig optagelse af de gamle beholdere og nedlægning af nye vil være meget begrænset. Som følge heraf tages indstævntes påstand til følge som nedenfor bestemt.«

En udløber af – forløber for – denne sag er nu trykt i U 1985.548 HD (stadfæstelse af forbud trods tilbud om sikkerhedsstillelse fra rekvisiti side).

50. Idet beholderne var udlånt »vederlagsfrit« af selskabet, jfr. herom nfr. i kap. 2 afsnit VIII B. – Præjudikatmæssigt er det en fordel, at afgørelserne ikke er truffet ud fra den antagelse, at TL § 38 er anvendelig på retsforholdet, fordi resultaterne da måtte forventes at blive forskellige alt efter, om benzintankene var indlagt i ejendommen før eller efter 1. juli 1982, jfr. herom nfr. i kap. 2 især i afsnit VI J.

To andre sager er afgjort af Vestre landsret ved domme af 25. marts 1985 med tilsvarende resultater som den foran refererede Vestre landsretsdom af 17. januar 1984. Disse to domme – V 268/1983 og V 300 og 1586/1983 – tager indledningsvis stilling til nogle interessante kontraktsretlige problemer, bl.a. om kontraktsophævelse og erstatningsansvar, som ikke skal omtales nærmere her. Vedrørende tilvækstlæren uddybes på stort set samme måde i begge afgørelser den begrundelse, som samme landsretsafdeling gav i dommen af 17. januar 1984. I den sidstnævnte af dommene af 25. marts 1985 udtales det:

»Ved Vestre Landsrets dom af 17. januar 1984 i en sag mellem Dansk Esso A/S og Hinnerup Auto blev det statueret, at der ikke kunne ske tilbagetagelse, og som begrundelse herfor henvistes der navnlig til det betydelige værdispild og de væsentlige gener, der ville blive påført forhandleren. Det blev endvidere udtalt, at selskabets på konkurrencemæssige synspunkter baserede interesse i at få fastslået en principiel ret til at tage tankene tilbage kunne tilgodeses ved, at det pålagdes forhandleren at udrede et beløb til selskabet.

I den foreliggende sag og i en samtidig forelagt sag mellem Dansk Esso A/S og Kaj og Svend Søgaard og Søgaard og Søn ApS, Endrup, er der tilvejebragt en række supplerende oplysninger, der giver yderligere støtte for, at kravet om tilbagetagelse heller ikke i denne sag bør tages til følge.

Det er således ved monopolmyndighedernes sagsbehandling fastslået, at olieselskaberne uanset de bestemmelser, der gør de indgåede kontrakter uopsigelige fra forhandlerens side i en længere årrække, kun kan fastholde forhandlerne i nærmere angivne begrænsede perioder. Monopolmyndighederne har ved fastsættelsen af uopsigelsesperioden taget hensyn bl.a. til størrelsen af de investeringer, selskaberne har foretaget, og selskabernes økonomiske interesser må – også når de foretagne investeringer tages i betragtning – i det væsentlige anses tilgodeset ved periodens udløb.

Den begrænsning af uopsigelsesperioden, som følger af monopolmyndighedernes sagsbehandling – eller af kontraktens eget indhold – kunne blive illusorisk, hvis selskaberne efter periodens udløb på grundlag af den juridiske konstruktion, der er benyttet i standardkontrakterne, kunne håndhæve en ejendomsret til tankene med de konsekvenser, som sagsøgerens påstande under denne sag ville medføre. Tankenes værdi i opgravet stand er ubetydelig, og såfremt der blev givet mulighed for tilbagetagelse eller sandfyldning, ville dette kunne virke som en pression overfor forhandlerne til at fortsætte kontraktforholdet udover uopsigelsesperiodens udløb. Den samme virkning kunne indtræde ved tilkendelse af erstatningsbeløb, der tager udgangspunkt i omkostningerne ved nedlæggelse m.v. af nye tanke, og som i realiteten ville være en erstatning for tab som følge af eneforhandlingsaftalens ophør.

I det foreliggende tilfælde udløb uopsigelsesperioden ifølge kontrakten først i 1989, men det er fastslået, at Jørgen Poulsen på grund af misligholdelse fra Gulf Oil A/S's side med rette har kunnet ophæve kontraktforholdet før uopsigelsesperiodens udløb. Også i en situation som denne fører de foran anførte betragtninger til, at kravet om tilbagetagelse af tankene ikke kan gennemføres, idet et krav herom ville kunne udnyttes til at afbøde virkningerne af selskabets egen misligholdelse.«

Som det ses, anvendte Vestre landsret heller ikke i dette tilfælde afl. § 36, skønt den i begge disse tilfælde blev påberåbt af ejeren. Når landsretten nåede til det resultat, at den kontraktsmæssigt hjemlede tilbagetagelsesret burde tilsidesættes, forekommer det nærliggende at have citeret afl. § 36, som netop er givet med det formål for øje at løse konflikter af den pågældende art, frem for at udforme en speciel variant af tilvækstlæren for disse særlige tilfælde. Synspunktet kan også formuleres således, at den begrundelse, som gives i samtlige tre Vestre landsretsdomme, udgør sådanne momenter, som betinger anvendelsen af afl. § 36.

Det anførte gælder så meget mere, når man tager i betragtning de tilfælde, som domstolene i tidens løb rent faktisk har anvendt afl. § 36 på, jfr. senest *Palle Bo Madsen: Aftalefunktioner* (1983) s. 100 ff.

Lov 1985:234 (6/6) om benzinforhandlerkontrakter, som i øvrigt blev vedtaget mod bl.a. regeringspartiernes stemmer, indeholder i den vedtagne skikkelse ingen stillingtagen til benzinselskabernes ret til at kræve udlånt (og udlejet) materiel tilbage. Derimod indeholdt lovforslaget, som blev fremsat af 6 socialdemokratiske folketingsmedlemmer, en bestemmelse om, at forhandleren ved kontraktsophør skulle tilbagelevere udlånt materiel, idet dog forhandleren skulle være berettiget til i stedet at overtage materiellet mod at betale dets nedskrevne værdi til leverandøren. (Ved opgørelsen af den nedskrevne værdi skulle anskaffelses- eller kostprisen formindskes ved afskrivninger, »der tilsigter en systematisk afskrivning af det pågældende materiel over dets brugstid«). – Under udvalgsbehandlingen udgik imidlertid denne bestemmelse på foranledning af et udvalgsflertal bestående bl.a. af de socialdemokratiske medlemmer under henvisning til, at spørgsmålet om overtagelse af materiel m.v. burde afgøres efter de gældende regler, således som de fastlægges i retspraksis. Hermed sigtes netop til de problemer, der beskrives under tilvækstlærens etikette.

Ved afgørelsen af *om* brugeren overhovedet har borttagelsesret, spiller som nævnt aftalen mellem parterne en altdominerende rolle. Ofte er der imidlertid ikke truffet klar aftale om brugerens borttagelsesret, og i så fald spiller parternes forudsætninger og/eller udfyldende retsregler ind.

Fremstillingen hos *Illum/Carstensen* giver imidlertid det indtryk, at brugeren i visse situationer *slet ikke kan* opnå borttagelsesret til de pågældende bestanddele, når talen er om vækster på grunden, som brugeren selv har plantet, sået etc.⁵¹ I forhold til ejeren er det som nævnt et aftalespørgsmål i vid forstand, og tilvækstlæren – rigtigt forstået – samt almindelige panteretlige regler og retsforfølgningsregler yder et tilstrækkeligt værn mod uantagelige resultater.⁵² Hvis brugeren har lejet et jord-

51. Jfr. f.eks. s. 79 og s. 80 f.

52. Jfr. foran i dette afsnit V i begyndelsen om »rettighedsprincippet« og »eksstinktionsprincippet«.

stykke og *ikke* ifølge aftalen med ejeren har pligt til at aflevere ejendommen i beplantet stand, er det svært at indse, at borttagelsesret skulle nægtes brugeren.⁵³ Noget helt andet er, at såfremt en bruger *overtager* ejendommen *i beplantet stand*, f.eks. med skov, vil brugeren *i forhold til ejendomsparthaverne og andre rettighedshavere* kunne være uberettiget til at fjerne (alle) træerne under brugsforholdets beståen og ved dets ophør, selv om aftalen med ejeren måtte give ham ret dertil. Det ville imidlertid være ejendommeligt, om brugeren – bortset fra de nævnte »rettigheds- og eksstinktionsprincipper« – skulle have ret til at fjerne endog store bygninger, han har opført, men derimod ikke andre bestanddele af ejendommen, herunder faste anlæg på grunden og forskellige vækster, han selv har opført, plantet eller sået.

Om dette helt generelle spørgsmål kan der *på den ene side* ikke drages en *bindende* (modsætnings-)slutning fra TL § 38. § 38 fastslår som bekendt, at tredjemandsrettigheder over de af bestemmelsen omfattede genstande ikke kan forbeholdes, når de »indlægges« på bekostning af *ejendommens ejer*, jfr. nærmere nfr. i kapitel 2 afsnit VIII. Det fremgår dels af ordlyden af § 38 og dels af motiverne til bestemmelsen, at den sigter på at tilsidesætte sådanne rettigheder, som visse tredjemænd (især ejendomsforbeholdssælgere, udlejere, løsøreparthavere) har opnået ved aftale med *ejendommens ejer* (såkaldte tredjemandsrettigheder). Af bestemmelsen i § 38 følger klart modsætningsvis, at § 38 ikke er anvendelig, når genstandene *af tredjemand* er indlagt på bekostning af en anden end ejendommens ejer, f.eks. af *en bruger af ejendommen*. TL § 38 tager således ikke stilling til brugerens egen borttagelsesret. Det kunne imidlertid tænkes, at andre regler – i hvert fald i et vist omfang – hindrede, at retten forbeholdtes (nemlig de foran omtalte – mere almindelige – regler og principper, herunder tilvækstlæren).

På den anden side peger TL § 38 klart i samme retning som opfattelsen i teksten foran, idet de tredjemænd, som har kontraheret med f.eks. en bruger af ejendommen, i hvert fald *i et vist omfang* ville kunne forbe-

53. U 1929.959 ØLD ses ikke – *vedrørende det forpagtede areal* – at gå imod det anførte. Afgørelsen må ifølge præmisserne ses som et udslag af en *fortolkning* af den pågældende forpagtningskontrakt især i forbindelse med den foreliggende misligholdelse fra forpagterens side. Der er ikke i domsbegrundelsen nogen antydning af, at tilvækstlæren i den variant, man finder den hos bl.a. *Illum/Carstensen a.st.*, har været udsaggivende for resultatet. – Hvad angik væksterne på den ejendom, som den pågældende havde været *ejer* af, måtte det være klart, at panteretten i ejendommen omfattede disse, og at væksterne derfor tilkom den, der som ufyldstgjort parthaver havde fået ejendommen udlagt.

holde sig borttagelsesret til de ejendomsbestanddele, som nævnes i bestemmelsen. Baggrunden for denne regel er rimeligvis, at når brugeren – atter bortset fra tilvækstlæren, rettighedsprincippet og eksstinktionsregler – i forhold til ejeren og dem, der afleder deres ret fra ham, har borttagelsesret til genstande, han selv har indføjet i ejendommen, er der ingen grund til at nægte *brugersens medkontrahenter* samme ret. Man kan således sige, at der i § 38 ligger en forudsætning, der klart peger i retning af i princippet at tilkende brugeren borttagelsesret til bestanddele, han selv har opført på eller indføjet i ejendommen.

VI. Overdragelse af og retsforfølgning mod borttagelsesrettigheder

A. Rettigheder af enhver art – og derfor også borttagelsesrettigheder – kan i almindelighed *overdrages*, medmindre der foreligger særlige forhold, der gør dem uoverdragelige.⁵⁴ Såfremt borttagelsesretten er tinglyst, har erhververen som sin forgænger retsbeskyttelse i forhold til *ejendomsejersens* omsætningserhververe i god tro.⁵⁵

I forhold til *overdragerens* – den borttagelsesberettigedes – omsætningserhververe og retsforfølgende kreditorer må overdragelsen – ligesom overdragelse af andre begrænsede rettigheder over fast ejendom – tinglyses ifølge TL § 1.⁵⁶ Hvad angår rettigheder over bygning på lejet grund gælder specielt TL § 19 stk. 1, som er begrundet i dette retsforholds almindeligt forekommende karakter og i det praktiske behov for at kunne stifte rettigheder, især panterrettigheder, over sådanne bygninger.

B. I samme omfang, som en bruger har borttagelsesret, må retten ligeledes kunne tilegnes af brugersens kreditorer.⁵⁷ Bortset fra transgbeneficiet (samt eventuelt andre fodedretlige og konkursretlige specialregler) får

54. Jfr. *Ussing*: Almindelig Del (4. udg.) s. 210 smh. m. s. 225 ff og *Gomard*: Obligationsretten i en nøddeskal, 3. hæfte (1973) s. 226 ff smh. m. s. 258 ff. – Jfr. om pantsætning den foran i afsnit III ved note 25 omtalte U 1964.746 VLK (§ 47 b stk. 2).

55. Da det antages, at der ikke kan tinglyses overdragelse af *eksisterende* bestanddele fra *ejendomsejeren* til andenmand, f.eks. en bruger, jfr. foran i afsnit III, er der her tale om tinglysning af borttagelsesret til bestanddele, som ejendomsejeren aldrig har været ejer af, og situationen er således omfattet af TL § 27 og ikke af § 1, jfr. foran i afsnit III ved og med note 24 og nfr. i note 60. Derfor er tinglysning for så vidt unødvendig i forhold til ejendomsejersens retsforfølgende kreditorer, der som bekendt ikke kan påberåbe sig TL § 27.

56. Jfr. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten bd. III (3. udg. 1951) s. 1257 ff, *Illum*: Tinglysning s. 38 f og *von Eyben*: Formuerettigheder s. 283.

57. Jfr. U 1917.595 VOD. Formentlig i samme retning *Illum/Carstensen* s. 82 note 60.

nemlig en debtors kreditorer i alt fald samme ret, som deres skyldner har. (Ved undladt sikringsakt og omstødelse får kreditorerne endog ofte større ret end skyldneren). Derfor er rpl. § 510 stk. 1 i sin nuværende udformning (lov 1976:258) for så vidt også klarere end forgængerens, idet den i denne henseende blot forbyder særskilt udlæg i genstande omfattet af TL §§ 37 og 38 (medmindre alle rettighedshavere samtykker heri), og reglerne i §§ 37 og 38 er netop ikke anvendelige, når genstandene enten tilhører – eller er indlagt på »bekostning« af – en anden end ejendommens ejer. De forskelle, som før ændringen af rpl. § 510 bestod mellem på den ene side udlægsreglerne og på den anden side tilbehørsreglerne i §§ 37 og 38, bortfaldt nemlig ved nævnte lovændring.⁵⁸ Der *kan* derfor foretages særskilt udlæg i ejendomsbestanddele, som *tilhører en bruger*, f.eks. en forpagter. Dette synes overset af landsretten i U 1983.612 VLK, hvor forpagteren havde udlånt et forpagtet jordstykke til et anpartsselskab, og udlæg søgtes hos forpagteren i den kommende høst tilhørende anpartsselskabet.⁵⁹ Derimod frakender fogedretten med rette rpl. § 510 betydning i denne henseende, idet den – efter nogle bemærkninger, som godtgjorde aftalens reelle karakter og manglen på tilstedeværelse af omgængelsesmomenter – rigtigt fastslog, at aftalen om lånet af det forpagtede jordstykke ikke kunne fortrænges af *udlånerens* udlægssøgende kreditorer.⁶⁰

Ved den i U 1952.189 VLD kortfattet refererede dom antoges det således også, at den tidligere rpl. § 507 stk. 3 – for så vidt svarende til den nugældende rpl. § 510 stk. 1 – ikke var til hinder for, at der foretoges udlæg i ca. 4000 højstammede roser og ca. 5000 højstammede hængekirsebærtræer og skyggemoreller, der var udplantet på forpagtet areal. Den omstændighed, at planterne var bestemt til bortsalg, og at tidspunktet måtte anses for egnet til deres optagelse, fremhæves i det kortfattede referat i ugeskriftet – men ikke i selve dommen – som det eneste afgøren-

58. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 262.

59. Jfr. *Gomard*: Fogedret, (3. udg. 1981) s. 133, der rigtigt anfører, at rpl. § 510 kun gælder, hvis rekvisitus er ejer af ejendommen. Synspunktet får støtte hos *Mogens Munch*: Konkursloven (4. udg. 1984) s. 280. – Jfr. *J.A. Andersen* i U 1984B172 ff, der imidlertid ud fra »forholdets natur« vil opstille den almindelige regel, at der ikke kan foretages udlæg i afgrøder, der ikke er modne til indhøstning (a.st. s. 174 f) – et resultat, der ikke harmonerer bl.a. med muligheden for pantsætning af sådanne afgrøder ifølge TL § 47 b stk. 2, jfr. f.eks. U 1964.746 VLK, hvorom foran i afsnit III ved note 25.

60. Situationen var nemlig omfattet af TL § 27, idet forpagteren af jordstykket – udlåneren – ikke var og aldrig havde været materielt berettiget til kornet, og § 27 gælder som bekendt udelukkende til fordel for omsætningserhververe i god tro, jfr. foran i afsnit III ved og med note 24.

de for resultatet. Dommens præmisser ses nemlig ved anvendelse af vendingen, »hvorved bemærkes«, kun at anvende synspunktet som et såkaldt »relativt støtteargument«.

Kapitel 2. Forbehold af særskilte rettigheder. TL § 38

I. Indledning. Kort karakteristik af TL § 38.

Forholdet til enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1

Som anført foran i kapitel 1 indebærer *enhedsprincippet* i TL § 10 stk. 1, at særskilte rettigheder over bestanddele *ikke* kan *erhverves*. Derimod er dette princip som nævnt ikke til hinder for, at særskilte rettigheder over bestanddele *kan forbeholdes* af tredjemand, når genstanden ejes af eller er tilvejebragt af tredjemand (idet tredjemands ret til genstanden – når det er en bestanddel – blot ikke må afledes fra ejendomsejeren, og borttagelsesretten tillige heller ikke hindres af tilvækstlæren, jfr. foran i kapitel 1 afsnit II-IV).

Imidlertid giver TL § 38 en regel, som i et nærmere bestemt omfang forhindrer sådant forbehold af ret, når det tages over for ejendommens ejer, jfr. nærmere nfr. i afsnit VIII. Forbeholdet kan – og vil praktisk taget altid være – enten en udlejers ejendomsret, en tinglyst løsøreunderpanteret eller et ejendomsforbehold.¹ De nærmere betingelser for anvendelse af § 38 omtales i de følgende afsnit efter en kort beskrivelse af reglens formål. En generel og rammende, kortfattet karakteristik af reglen kan ikke gives og tjener heller intet formål – hverken pædagogisk eller videnskabeligt. Man har således i tidens løb kaldt bestemmelsen i § 38 for bl.a. en ugyldighedsregel, en eksstinktionsregel, en minimumsregel og en præceptiv regel. Sådanne betegnelser med henblik på en kort karakteristik af et kompliceret regelsæt må nødvendigvis være enten intetsigende, for uforbeholdne, misvisende eller for snævre (som kun dækkende et enkelt eller nogle få aspekter af reglen). Først når gennemgangen af reglens fulde indhold er foretaget, kan det være passende at konfrontere indholdet med de nævnte betegnelser. Dette sker nfr. i afsnit X om, hvem der kan påberåbe sig bestemmelsen i § 38.

1. Jfr. nærmere nfr. i afsnit IX.

II. Formålet med TL § 38 (og § 37). »Reale grunde«

Oprindelig blev TL § 38 (og § 37) udelukkende eller primært givet til styrkelse af *realkredit* (pant i fast ejendom). Foruden selve den faste ejendom – dens bestanddele – omfattede panteretten normalt umiddelbart også noget løsøre (»tilbehør«).² Med dette tilbehør steg den pantsatte genstands *formueværdi*, hvilket først og fremmest havde betydning, såfremt en panthaver måtte søge dækning for sin fordring på en tvangsauktion.³ Imidlertid er kendsgerningen den, at tilbehørets formueværdi på en tvangsauktion ofte er ringe og i hvert fald ringere, end panthaveren umiddelbart på baggrund af TL §§ 37 og 38 skulle kunne forvente. Tilbehøret vil nemlig *dels* jævnligt være underkastet tredjemands ret (i det omfang reglerne tillader det, jfr. § 38), *dels* kunne være udslidt og derfor af relativt ringe værdi, og *endelig* måske være ført bort fra ejendommen – enten »legalt« som et led i en regelmæssig drift af ejendommen og/eller som følge af ejendommens »afklædning«.

Den mest betydningsfulde grund til at bevare reglerne i TL §§ 37 og 38 bliver derfor ikke så meget dækningsværdien på en tvangsauktion som hensynet til at *opretholde ejendommen som en driftsmæssig enhed*. Ved så vidt muligt at sikre, at tilbehøret – især erhvervstilbehør – forbliver på ejendommen under panteforholdets forløb, bevares pantets *afkastningsevne*, og tilbehørets tilstedeværelse er således medvirkende til at undgå pantsætterens økonomiske sammenbrud, jævnligt med tvangsauktion til følge. På denne måde får reglerne – skønt de umiddelbart kun gælder til fordel for visse rettighedshavere, især panthavere – en afsmittende betydning også for pantsætterens kreditorer i almindelighed. Såfremt man tillod disse at foretage særskilt udlæg i tilbehøret, ville driften af ejendommen og især af den dertil knyttede erhvervsvirksomhed hurtigt bryde sammen. Tag f.eks. det tilfælde, at der foretages udlæg i og bortfjernelse af en landejendoms traktor og såmaskine i forårsmånederne og for så vidt angår høstmaskiner (mejetærskeren) lige før eller under høsten.⁴

2. Jfr. om dette begreb foran i kapitel I afsnit I i.f.

3. Jfr. *Fr. Vinding Kruse: Tinglysning samt nogle Spørgsmål i vor Realkredit* (1923) især s. 269-281. På grundlag af de dér anførte betragtninger fremkom *Vinding Kruse* med et udkast til TL § 38, som med mindre betydningsfulde sproglige ændringer blev vedtaget, da tinglysningsloven blev givet ved lov 1926:111, og reglen i § 38 er forblevet uændret indtil lov 1982:159 med ikrafttræden pr. 1. juli 1982, jfr. herom nfr. i afsnittene III samt V og VI J.

4. Herom gælder nu specielt rpl. § 510, som ved sin udformning ved lov 1976:258 blev gjort til en pendant til TL §§ 37 og 38, jfr. Udlægsbetænkningen s. 76 f.

Står pantsætterens økonomi ikke til at redde, vil også et frivilligt salg af ejendommen som *produktiv enhed* (som »going concern«) normalt indbringe langt mere, end hvis der sker særskilt – eventuelt successivt – salg dels af selve ejendommen og dels af tilbehøret.

At det er dette sidstnævnte hensyn – opretholdelse af ejendommen som en driftsmæssig enhed – der primært retfærdiggør tilbehørsreglerne i TL §§ 37 og 38, er da også efterhånden stort set almindeligt anerkendt.⁵

III. Baggrunden for og formålet med ændringen af TL § 38.

Lov 1982:159

I modsætning til TL § 37 går TL § 38 som bekendt ud på, at visse *tredjemandssrettigheder ikke kan forbeholdes* i forhold til ejendommens ejer. I sin oprindelige udformning og ifølge den retspraksis, som sidenhen har udfyldt bestemmelsen, gik reglen meget vidt, jfr. herom relativt kortfattet nfr. i afsnit IV. Reglen afskar i mange tilfælde den, som drev virksomhed fra egen ejendom, fra at anskaffe kostbart, men påkrævet erhvervstilbehør, maskiner og tekniske anlæg, fordi leverandøren (eller dennes eller ejerens financier) ikke kunne sikre sig ved salg med ejendomsforbehold, ved tinglyst løsøreunderpant eller ved at leje (»lease«) tingene ud til virksomhedsindehaveren. Jævnligt tog man dog risikoen – og undertiden den senere retssag – som et led i den indbyrdes konkurrence mellem leverandører eller især mellem leasingselskaber. Der konkurreredes således ikke blot på pris og kvalitet, men ofte tillige på tabs-, § 38-fortolknings- og domstolsrisikoen.

I de sidste ca. 25 år har det flere gange været draget i tvivl, om ikke § 38 i sin oprindelige formulering gik for vidt i retning af at forhindre særskilt finansiering af nyanskaffede driftsmidler.⁶ Det må i denne forbindelse erindres, at bestemmelsen i vidt omfang omfattede genstande, som var løsøre. Bortset fra enkelte afgørelser,⁷ som imidlertid sidenhen blev fraveget, må det desuden konstateres, at domstolene gik meget vidt

5. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 230 ff med henvisninger, *Illum*: Fast Ejendom, specielt s. 78 og s. 99, *Illum/Carstensen* s. 67, *Højrup* s. 159 f, s. 169 og s. 180 ff, TL § 38-bet. s. 22, samt *Vagn Carstensen* i U 1981B201 (smlg. dog tilsyneladende nærmest herimod i U 1982B357 ff).

6. Jfr. således allerede udvalgets flertal – med *Illum* i spidsen – i bet. 1957:172 vedrørende underpantsetning af løsøre samt endvidere bl.a. *H. Krag Jespersen* i Fuldmægtigen 1970 s. 116 ff, *Højrup* i Juristen 1978 s. 55 ff, *von Eyben*: Panterrettigheder s. 233 ff og *Illum/Carstensen* s. 95.

7. Herunder U 1976.531 HD, hvorom nfr. i afsnit IV E.

med hensyn til at fastslå, at løsøre og andre genstande måtte anses for »indlagt« i ejendommen til brug for en af ejeren deri dreven erhvervs-virksomhed.⁸

Også med hensyn til selve fortolkningen af TL § 38 i øvrigt har domstolene i vidt omfang udvidet bestemmelsens anvendelsesområde bl.a. således, at bestemmelsen kan påberåbes selv af aftaleerhververe, der har indgået aftale med ejeren under fuldt kendskab til den pågældende tredjemandsret.⁹

I et vist omfang og med eksisterende rettighedshaveres – især ejendomsparthavernes – samtykke kunne tredjemand (leverandøren eller finansieren) sikres på følgende – i korthed skitserede – måde: De eksisterende parthavere gav over for tredjemand tilsagn om, at den anskaffede genstand, f.eks. en industrimaskine, ikke skulle være omfattet af pantretten, hvilket retsgyldigt kunne (kan) ske, når det drejer sig om en løsøre-genstand og ikke om en ejendomsbestanddel, jfr. U 1971.346 VLK og herom foran i kap. I afsnit II ved note 15. Såfremt tredjemand for sit tilgodehavende fik panteret i ejendommen – oftest i form af et ejerpantebrev eller undertiden et skadesløsbrev – umiddelbart efter de afkaldsgivende parthavere, havde tredjemand reelt 1. prioritet i den pågældende maskine forud for den personkreds, som kan påberåbe sig § 38, jfr. herom nfr. i afsnit X. Undertiden kombineredes tredjemands panteret i ejendommen med, at tredjemand forbeholdt sig ejendomsret til genstanden enten i form af et ejendomsforbehold eller som udlejer af genstanden, eller tredjemand opnåede tinglyst løsørepanteret i tingen, jfr. førnævnte U 1971.346 VLK. Formålet hermed vil først og fremmest være, at tredjemand i kraft af sin ejendomsret/underpanteret er sikret, også selv om genstanden skulle blive udskilt fra ejendommen og som løsøre-genstand blive solgt eller pantsat til en erhverver i god tro, jfr. nfr. i afsnit IX.

Bortset fra eventuelle problemer med hensyn til at opnå en såkaldt frafaldserklæring fra de eksisterende parthavere, eller fra at tredjemand ofte ikke fandt pantesikkerheden i ejendommen tilfredsstillende, var den omtalte fremgangsmåde ikke uden komplikationer. Dette skyldtes bl.a., at den enten kunne stille sig hindrende i vejen for yderligere belåning af ejendommen, eller at tredjemand ikke var villig til at lade en passende

8. Jfr. f.eks. U 1970.480 HD. Jfr. herom bl.a. *H. Krag Jespersen* i *Fuldmægtigen* 1970 s. 116 ff og *J. Trolle* i U 1970B225 f.

9. Jfr. U 1966.134 HD og nærmere herom nfr. i afsnit X.

rykningsklausul indgå i sit pantebrev i ejendommen.¹⁰

Med hensyn til baggrunden for og formålet med ændringen i 1982 af TL § 38 i øvrigt – og især med hensyn til spørgsmålet om, hvilke genstande, der omfattedes af § 38 før dens ændring – henvises dels til retslitteraturen fra tiden før ændringsloven,¹¹ dels til afsnit IV nfr. og endelig til tinglysningsudvalgets TL § 38-bet. I denne betænkning refereres nye retspraksis (fra 1970) s. 9-15 og s. 33-34, hvortil der s. 37 med udgangspunkt i forskellige virksomhedstyper opregnes en lang række eksempler på erhvervstilbehør, som ved udkastets vedtagelse ikke længere skulle være omfattet af § 38, men som formentlig for de flestes vedkommende efter den hidtidige retstilstand måtte antages at være omfattet af reglen, jfr. betænkningen s. 26.

Ved vurderingen af behovet for at ændre § 38 fremhæves i betænkningen s. 22 ff, jfr. s. 35 ff, bl.a., at den tekniske udvikling efterhånden har medført, at maskinværdierne bliver en stadig større del af de samlede værdier. Hertil kommer, at maskinernes værdi i almindelighed er mere konjunkturbestemte og af mindre varig karakter end værdien af grund og bygninger. Endvidere påpeges, at realkreditens muligheder for at yde tilstrækkelig finansiering af maskinanskaffelser er begrænsede. Videre anføres, at det er en konsekvens af den hidtidige regel, at de eksisterende panthavere i en fast ejendom får pantesikkerhed i nyt tilbehør, selv om de ikke har medvirket til finansieringen af dette, og at disse panthavere derfor opnår en uforudset forbedring af deres pantesikkerhed på bekostning af leverandøren.¹²

Under tinglysningsudvalgets arbejde tilkendegav Industrirådets repræsentant, at man fandt § 38 for restriktiv og ønskede denne lempet af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinel tilbehør til erhvervsvirksomhederne. I forbindelse hermed blev det fra realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes repræsentanter i udvalget tilkendegivet, at hensynet til realkrediten – på baggrund af den tekniske og maskinelle udvikling – ikke længere kunne begrunde opretholdelsen af en

10. Jfr. om afkaldsmekanismen samt om U 1971.346 VLK tillige *Jorn-Ulrik Kofoed-Hansen*: Leasingkontrakter, 1. udg. (1974), *von Eyben* i *Juristen* 1974 s. 272 ff, *Højrup* s. 192, TL § 38-bet. s. 23 f, *Vagn Carstensen* i U 1981B202 f samt *Ørgaard* s. 11.

Jfr. særlig om U 1971.346 VLK foran i kapitel I afsnit II ved note 15.

11. Jfr. især *von Eyben*: Panterettigheder 6. udg. (1980) s. 215 ff, især s. 233 ff, *Højrup* s. 159 ff, især s. 180 ff samt *Vagn Carstensen* i U 1981B201 ff, især s. 204 ff.

12. Dette synspunkt er imidlertid ikke specielt for § 38 i sin tidligere udformning. Dette gælder også vedrørende bygninger og andre ejendomsbestanddele, som ikke var til stede, dengang panthaveren fik pant i ejendommen, jfr. foran i kap. I afsnit II ved note 13.

så restriktiv regel, som § 38 dengang var. Disse repræsentanter oplyste således, at der ved nutidig långivning ikke mindst lægges vægt på virksomhedernes indtjeningsevne fremfor pantesikkerheden i det tekniske og det maskinelle tilbehør.

Som baggrund for tinglysningsudvalgets udkast, hvorved området for § 38 indsnævredes betydeligt, indgik især følgende hensyn:

Virksomhedernes interesse i at sikre sig størst og billigst mulig finansiering. Dette skulle ske således, at man på den ene side ikke svækkede realkreditens retsstilling så meget, at lånemulighederne i den faste ejendom forringedes, og på den anden side imødekom et behov for at kunne give sælgeren eller dennes financier sikkerhed for betaling af maskinel af kapitalkrævende karakter. I denne forbindelse toges i betragtning, at maskinerne var blevet stadig mere komplicerede og kostbare, og at maskinernes levetid i almindelighed er relativ kort med deraf følgende behov for nyfinansiering. Det fremhævedes i denne forbindelse, at løbetiden for lån i realkreditinstitutterne almindeligvis vil være betydeligt længere end tilbehørets levetid.

Den uforudsete forbedring af ældre panthaveres pantesikkerhed, som anskaffelse af et kostbart maskinanlæg tidligere betød, ville bortfalde. – Herved synes dog overset, at anskaffelsen af et sådant maskinanlæg ofte vil finde sted til erstatning for et tidligere, udsidt maskinanlæg, og at panthaveren med grund har stillet forventning om, at ejendommen holdtes intakt som produktiv enhed, jfr. foran i afsnit II.

Yderligere anførtes hensynet til leverandørerne eller deres financier, idet de, hvis ejendommen er behæftet i nærheden af en sædvanlig lånegrænse, har mulighed for at sikre betaling for udstyret gennem sikkerhed i dette. Endelig anførtes et ønske om – i videre omfang end hidtil – at sidestille virksomheder i lejede og ejede lokaler med hensyn til finansieringsmuligheden vedrørende det tekniske udstyr, jfr. nfr. i afsnit V C og VI G 1.

Der var herefter i udvalget enighed om, at den gældende § 38 var for restriktiv, og at den derfor burde lempes af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinelt tilbehør til erhvervsvirksomhederne. På denne baggrund fremsatte udvalget et ændringsforslag til TL § 38, som omtales nærmere nfr. i afsnit V.

IV. Kort karakteristik af retstilstanden før ændringsloven. Tilbageblik med fremtidsaspekter. Juridisk slingrevals eller forudsigelighed og retssikkerhed?

A. Den kalejdoskopiske retstilstand

Som det skal påvises nfr., var retstilstanden før lovændringen i 1982 absolut ikke afklaret vedrørende *erhvervsejendomme*, skønt det modsatte fremgår bl.a. af TL § 38-bet. s. 25 afsnit b og s. 33. Om *beboelsejendomme* se nfr. i afsnit F. Alene antallet af retssager om den nærmere rækkevidde af § 38 – hvad der måtte anses for »indlagt« i en ejendom – indicerer uklarheden. Nye overinstansafgørelser vrimlede frem og anvendte jævnligt nye – undertiden gamle, hidtil forladte – domsbegrundelser.¹³ Ofte kombineredes i domspræmisserne nye og gamle – indbyrdes usammenhængende – synspunkter på en sådan måde, at det var helt umuligt at se, hvad der havde været dommens afgørende eller blot væsentligste moment. Ikke sjældent ses dels kumulation af argumenter, som ikke har så meget med hinanden at gøre, at de er sammenlæggelige,¹⁴ og dels at momenter er anført som afgørende eller centrale, men hvor der heroverfor findes andre retsafgørelser, der helt har abstraheret fra de pågældende momenter, jfr. f.eks. nfr. i afsnit C. Bortset fra at der på enkelte punkter efterhånden skete en afklaring i retstilstanden, var det stort set muligt for næsten enhver part i en tvist i nogle domspræmisser at finde netop det synspunkt eller de synspunkter, som talte den pågældende parts sag, og som afgjorde sagen til partens fordel. Ganske vist kunne synspunktet være »overruled« af senere, ny retspraksis, men erfaringen talte for, at det nye synspunkt nok ikke holdt så længe.¹⁵ Inden for ikke særlig faste rammer kunne således næsten alt tænkes at ske.

13. Se allerede *Illum*: Fast Ejendom især s. 120. Jfr. endvidere oversigten over retspraksis og forsøget på at katalogisere afgørelserne *von Eyben*: Panterettigheder, 5. udg. s. 234-239. Se tillige *Højrup* s. 185 ff.

14. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 137 f. – Jfr. senest den nfr. i afsnit E 8 i.f. refererede Vestre landsretsdom, hvor flertallets afgørelse blev stadfæstet i henhold til grundene, jfr. U 1985.411 HD.

15. Jfr. med hensyn til den bestående usikkerhed bl.a. *Ebbe Suenson* i *Juristen* 1978 s. 75, gennemgangen af nyere retspraksis hos *von Eyben* og *Højrup*, jfr. foran note 13, samt *Vagn Carstensen* i U 1981B201 ff især s. 201 og s. 204 f. Se endvidere nfr. i afsnit E om U 1976.531 HD, der skånselsløst forlod en tidligere, nogenlunde afklaret praksis, jfr. nfr. i afsnit D, men som selv blev svigtet på det groveste af Højesteret mindre end to år efter.

B. Nogenlunde entydige, men begrænsede kriterier eller momenter

Som de nogenlunde faste rammer ved den hidtidige fortolkning af § 38 kan nævnes: Bestemmelsen omfattede i vidt omfang *erhvervsløsøre* – altså løsøre med tilknytning til den erhvervsvirksomhed, der blev drevet fra ejendommen (se dog alligevel nfr. i afsnit E om U 1976.531 HD, hvis begrundelse – i oplagt modstrid med lovens klare ord – atter blev forladt).

Genstanden skulle være *varigt* indlagt i ejendommen, men behøvede ikke nødvendigvis at være (taget) i brug.¹⁶

Kun genstande, som var *stationært* anbragt – i modsætning til ambulante maskiner og redskaber – omfattedes af reglen.¹⁷ Således hørte det rullende materiel, såsom gaffeltrucks, mobile kraner (medmindre deres bevægelighed var begrænset af skinner o.l.), flyttebare malkemaskineanlæg¹⁸ og tilsvarende, ikke med til indlagte genstande efter § 38. (Derimod omfattedes – og omfattes stadig – disse genstande af § 37, jfr. nfr. i kapitel 3). I kravet om genstandens stationære anbringelsesmåde lå ikke – nødvendigvis – et krav om fast fysisk forbindelse med ejendommen, jfr. nfr. i afsnit C.

Jævnligt er der i domsbegrundelserne henvist til genstandens »størrelse, vægt og værdi«,¹⁹ således at *stor* størrelse, vægt og værdi i almindelig-

16. Jfr. bl.a. U 1965.327 VLK (finérpresse i møbelfabrik), U 1970.480 HD (læskedrikautomater), U 1978.100 HD (revolverdrejbænk), U 1979.774 VLD (pressenninghaller), U 1979.439 HD (bagerimaskiner) og U 1979.1070 VLD (strikkemaskiner). – Om demonstrations-sommerhuse se p.d.e.s. U 1983.780 VLD og p.d.a.s. U 1969.731 SHD. Se endvidere *Illum*: Fast Ejendom s. 130 f. Jfr. om bestanddele i almindelighed *Illum* s. 58 note 7 og *Illum/Carstensen* s. 60 note 6.

Ved Horsens fogedrets kendelse af 24. april 1978 (1451/78) antoges et belysningsanlæg, der var udlejet til ABC-Teatret til brug ved en speciel forestilling, at falde uden for § 38 bl.a. under hensyntagen til den kortvarige lejeperiode.

I U 1934.841 ØLD fandtes det uden betydning for anvendelsen af § 38, at den pågældende *erhvervsvirksomhed ikke var kommet i gang*, forinden en sælger påberåbte sig sit ejendomsforbehold; jfr. U 1945.864 ØLD. Derimod skal *installationen* af den pågældende genstand *være tilendebragt*, jfr. nfr. i afsnit VII A ved note 158.

17. Jfr. f.eks. bl.a. den i foregående note nævnte dom i U 1979.1070 VLD: »virksomhedens faste maskinanlæg«, og U 1971.210 ØLK vedr. prismærkemaskine, hvor foruden »manglende mulighed for fastgørelse« tillige anførtes »art, størrelse, anvendelse«.

18. Jfr. f.eks. U 1942.159 ØLD.

19. Jfr. den foran i note 16 nævnte dom i U 1979.1070 VLD, der desuden sammenholder dette synspunkt med *bygningens* anvendelse og dennes *indretning* og *værdi*, hvorefter retten når frem til, at da tre strikkemaskiner fandtes at være indgået som et *naturligt* led i *virksomhedens* faste maskinanlæg, var de *omfattet* af § 38. Se tillige U 1972.806 VLD (4 kasseapparater i et hotel), hvor den mindre størrelse og vægt anførtes som et

hed var et moment, der trak i retning af, at genstanden var *omfattet* af § 38. Dog anfører især den nfr. i afsnit E omtalte U 1976.531 HD et EDB-anlægs betydelige værdi som et blandt andre momenter til fordel for at holde anlægget *uden for* § 38.

C. Andre synspunkter af forholdsvis specifik karakter og tilsvarende begrænset betydning

Den rent faktiske *fysiske forbindelse* med selve den faste ejendom er et moment, der har spillet lige fra slet ingen rolle til en væsentlig eller afgørende rolle. Der foreligger således afgørelser, der finder, at en genstand var omfattet af § 38, selv om den ingen eller næsten ingen forbindelse havde med den faste ejendom,²⁰ og omvendt retsafgørelser, der i præmisserne fremhæver den fysiske forbindelse med ejendommen som noget afgørende, eller dog væsentligt.²¹ Endelig er undertiden i domsbegrundel-

moment for *ikke* at anse genstandene for *omfattet* af § 38. Jfr. endvidere den nfr. i note 23 anførte utrykte VLD af 12. marts 1976 om 3 industrisymaskiner, der heller *ikke* antoges at være *omfattet* af § 38.

Om nogle i henseende til størrelse, vægt, værdi samt anbringelsesmåde ganske lignende industrisymaskiner fandt to utrykte Vestre landsretsdomme af 22. november 1979 (VI 4189 og 4190/1978) derimod, at de *var omfattet* af § 38 *bl.a.* under henvisning til deres størrelse, vægt samt forbindelse med bygningen (maskinerne stod på gulvet uden at være fastboltet til dette og var tilsluttet elnettet med et 380 volt stik). Jfr. tilsvarende utrykt VLD af 17. september 1973 (I 3533/1972): » . . . finder, at de . . . købte genstande, der er fast anbragt i kjølefabrikken, er varigt indlagt i ejendommen og indgår i den herværende erhvervsvirksomhed som et hensigtsmæssigt og naturligt led i dens drift, hvorfor de må anses omfattet af § 38, uanset at de kan fjernes sine læsione priori status.«

Jfr. endvidere den nfr. i afsnit E 8 i.f. refererede højesteretsdom i U 1985.411, der stadfæstede landsrettens flertals begrundelse in terminis.

20. Jfr. f.eks. U 1931.759 VLD (autoklave anbragt løst og fritstående på gulvet i en maskinfabrik, kun bygningsforbindelse med et damprør, der let kunne afmonteres), jfr. tilsvarende U 1931.756 VLD (dampgryde). Jfr. f.eks. U 1962.385 VLD (minkbure løst ophængt i kroge på stativer i en hal på en minkfarm) og U 1970.547 VLD (køledisk og fryseskab i en kro) samt de nfr. i afsnit E 6 omtalte domme. – Se på den anden side henholdsvis U 1933.548 VLD og U 1935.1001 ØLD om bagerimaskiner, som antoges at falde uden for § 38 på trods af, at de var fastboltet til en cementblok respektive til gulvet i bageriet (om den sidstnævnte afgørelse se tillige nfr. ved og med note 23).
21. Ikke omfattet af § 38: U 1960.1070 VLD (kyllingemødre og fjerkræfedebure i et fjerkræslageri) og U 1973.238 ØLD (en tobaksautomat i et cafeteria, som kun med en almindelig stikkontakt havde tilslutning til ejendommen, fandtes *hverken* at have en sådan fast tilknytning til lokalerne *eller* at være et sådant »*nødvendigt*« driftsinventar for cafeteriaet, at § 38 fandt anvendelse).

Se nærmere *Illum*: Fast Ejendom s. 129, 133 f og 142, *von Eyben*: Panterrettigheder, 6. udg. s. 236 f samt de nfr. i afsnit E 7 omtalte utrykte Vestre og Østre landsretsafgørelser om EDB-anlæg: »ikke har krævet særlige installationer i ejendommen«.

serne anført den anbringelsesmåde, som er den *sædvanlige* for den pågældende art genstande.²²

Nogle afgørelser har tillagt det afgørende eller væsentlig betydning, at de pågældende maskiner ville være *anvendelige andetsteds i virksomheden eller i andre virksomheder* i samme eller i andre brancher²³ – et moment som, hvis det havde almen værdi, ville have medført det modsatte resultat i et betydeligt antal af de afgørelser, som har statueret, at en genstand var omfattet af § 38. En enkelt dom anfører momentet – som et blandt flere – med modsat fortegn end foran anført. Til støtte for at holde et hulkortanlæg uden for § 38 lagdes nemlig vægt på, at det »kun med betydelig bekostning ville kunne ændres til benyttelse i en anden virksomhed, som ikke er indrettet ganske parallelt med den [i ejendommen] drevne, samt at disse bekostninger er i det væsentlige upåvirket af, om anlægget forbliver i ejendommen.«²⁴

D. Generelle og elastiske, men dog vejledende kriterier

Forudsat at en genstand af nogen *størrelse, vægt og værdi* var anbragt *varigt og stationært* i en erhvervsvirksomhed, er *hovedindtrykket* af den hidtidige retspraksis, at genstanden var omfattet af § 38, såfremt den indgik som et *nødvendigt*, eller et *naturligt, sædvanligt og/eller hensigtsmæssigt* led i driften af den *erhvervsvirksomhed*, som blev drevet fra ejendommen. Sprogbrugen veksler ofte noget fra afgørelse til afgørelse,²⁵ og ofte er begrundelserne ledsaget af andre mere eller mindre relevante

22. Jfr. *von Eyben* a. st. s. 237.

23. Jfr. bl.a. U 1935.1001 ØLD (æltmaskine i et bageri) og U 1972.806 VLD (4 kasseapparater i et hotel). Jfr. om 3 symaskiner, der ligeledes fandtes at falde *uden for* § 38, utrykt VLD af 12. marts 1976 (II 2072/1975): »Efter maskinernes størrelse, vægt og anbringelsesmåde samt efter det om deres almindelige anvendelsesmuligheder oplyste . . .«. Jfr. endvidere den nfr. i afsnit E 8 i.f. refererede dom i U 1985.411 HD. – Synspunktet er imidlertid også anvendt til støtte for det modsatte resultat, jfr. nfr. i teksten med note 24, og harmonerer heller ikke med ændringen i 1982 af TL § 38, hvorefter – foruden bygninger – kun tilbehør, der er anvendeligt til erhverv i almindelighed, skal være omfattet af bestemmelsen, jfr. nfr. i afsnittene G 2 og 3.

24. U 1958.388 VLD; jfr. nærmere nfr. i afsnit E 3.

25. Jfr. om retspraksis også *von Eyben*: Panterettigheder, 5. udg. s. 235 og s. 237 pkt. 3 og 5. – U 1931.757 VLD er speciel derved, at den som et væsentligt moment lægger vægt på, at maskinerne ikke fandtes »at stå i absolut nødvendig og naturlig forbindelse med selskabets hovedformål«. Se derimod U 1934.572 VLD: uden betydning for anvendelsen af § 38, at virksomheden – en biograf – kun udgjorde en del af den pågældende ejendom og for tiden var ude af drift (jfr. om det sidstnævnte moment foran i note 16).

momenter, jfr. foran i afsnit C, ud over dem, som må opfattes som egentlige betingelser for bestemmelsens anvendelse, jfr. foran i afsnit B.

Særlig fremhævelse fortjener højesteretsdommen i U 1970.480, idet den betegner et af de mange vendepunkter i anvendte kriterier for kravet om »indlagt« efter § 38, og idet den indebærer en tilbagevenden til et synspunkt, som fandt udtryk i nogle højesteretsdomme afsagt ca. 20 år tidligere.²⁶

Tilfældet vedrørte en læskedrikautomat, som var anbragt i et møntvaskeri og -renseri. I virksomhedens hovedlokale var opstillet 30 vaskemaskiner og et antal centrifuger og tørretromler. I sidelokalerne var der indrettet rullestue og renseri. På 1. sal var indrettet ventestue for publikum samt legestue for kundernes børn. Automaten var opstillet ved indgangen til ventestuen, og i stuen fandtes borde og stole, hvor de ventende kunne indtage de fra automaten trukne varer, nemlig kolde og varme læskedrikke samt »faste forfriskninger«. Virksomheden holdt åben til kl. 22.

Automaten bestod nærmere bestemt af 3 automater, og hver enkelt var ca. 2 meter høj, 75 cm bred og 75 cm dyb. Automaterne omsluttedes af en træramme (en fælles kasse), men stod i øvrigt løst på gulvet, bortset fra at der var sket speciel tilslutning til el- og vandnet.

Under sagens behandling for Vestre landsret indhentes udtalelser fra 2 firmaer, som begge drev et ikke ubetydeligt salg af vaskemaskiner til virksomheder som den omhandlede. Det ene af disse firmaer udtalte, at næsten alle – formentlig 90% – møntvaskerier/renserier var forsynet med læskedrikautomater, mens det andet firma angav det tilsvarende forhold til ca. 15%.

Alle tre instanser fandt automaten omfattet af TL § 38. Fogedretten lagde vægt på, at automaten var *fast anbragt* i vaskeriet og ved *specielle installationer* tilsluttet dettes el- og vandnet og var indgået som et *naturligt led i vaskeriets indretning*.

Landsretten gav ingen egentlig begrundelse, idet man anvendte formuleringen i § 38: »Det tiltrædes efter det foreliggende, at de omhandlede automater må anses indlagt i ejendommen til brug for en der værende erhvervsvirksomhed, . . . «.²⁷

26. U 1951.986 og U 1952.7 til hvilke domme – og kun til disse! – den redaktionelle note til U 1970.480 HD henviser.

Smlg. U 1953.169 ØLD, der – som et obiter dictum – uden nogen begrundelse fastslog, at et elkomfur i en slagterforretning ikke omfattedes af § 38 (og end ikke af § 37!). Jfr. tilsvarende kritisk om dommen *Illum/Carstensen* s. 91 note 90.

27. Jfr. den fiktive begrundelse i U 1970.547 VLD, der angik en køledisk og et fryseskab, som var solgt med ejendomsforbehold til en kroejer, og som var opstillet løst på gulvet i krolokalet og tilsluttet det almindelige ledningsnet ved en normal stikkontakt: »De i sagen omhandlede genstande findes efter det foreliggende, herunder navnlig genstandenes art og deres anvendelse i restaurationsvirksomheden, at måtte anses indlagt i ejendommen til brug for en derværende erhvervsvirksomhed, . . . «. – Der er vel næppe nogen, herunder sagens parter, der har villet bestride, at genstandenes art og deres anvendelse i virksomheden må tillægges væsentlig betydning. Problemet består netop i at afgøre, hvilke genstande der – anvendt på en bestemt måde i virksomheden – må anses for »indlagt«.

Højesteret stadfæstede dommen i følgende vendinger: »Det tiltrædes, at den omhandlede automat, som efter det oplyste har været anbragt til varig brug i vaskeriet og er indgået som et hensigtsmæssigt og naturligt led i dettes drift, må anses omfattet af tinglysningslovens § 38, . . . «.

Foruden at lægge vægt på den ret selvfølgelige betingelse for anvendelsen af TL § 38, nemlig at automaten skulle tjene *varig brug* i vaskeriet, fremhæver Højesteret således alene, at automaten var indgået som et *hensigtsmæssigt og naturligt* led i vaskeriets drift.

Den begrundelse, som anførtes i dommen, kom herefter – med nogle enkelte tilbagefald, jfr. nfr. i afsnit E – atter til ære og værdighed.²⁸ På baggrund af højesteretsdommen om læskedrikautomaterne i møntvaskeriet, kan det måske give anledning til nogen undren, at Østre landsret ikke fandt det naturligt og hensigtsmæssigt for driften af et cafeteria at have en tobaksautomat opstillet i lokalerne.²⁹

Er en maskine *nødvendig* eller *sædvanlig* for virksomheden, er den selvfølgelig også naturlig og hensigtsmæssig.³⁰

Efter den pågældende retspraksis kunne det således *hverken* kræves, at genstanden var *nødvendig* for virksomheden, *eller* at den var *sædvanlig*,³¹ men det var naturligvis *tilstrækkeligt*. § 38 skulle ikke være til hinder for anvendelse af avanceret udstyr eller nye metoder. Når blot det maskinelle udstyr og lignende var et *naturligt* eller *hensigtsmæssigt* led i driften af en *virksomhed af den pågældende karakter*, var det omfattet af § 38.

Ordene: naturligt og hensigtsmæssigt siger ganske vist ikke i sig selv så forfærdelig meget. De er nærmest synonyme i denne sammenhæng³² og kunne vel for så vidt lige så godt erstattes med *rimelig* eller *rimeligt begrundet*. Men ved at knytte dette i og for sig vage kriterium til *arten* af den *virksomhed*, der blev drevet i ejendommen, gav kriteriet alligevel et ganske godt og rimeligt sikkert fingerpeg om, hvorhen det snerpede i

28. Jfr. således eksempelvis fra årene umiddelbart efter: U 1974.396 VLD, U 1975.1108 VLD, U 1978.100 HD, U 1978.221 VLK, dissensen i U 1978.275 ØLD og U 1979.1070 VLD samt den foran i note 19 refererede utrykte VLD af 17. september 1973 (I 3533/1972) vedrørende industrisymaskiner.

29. Jfr. den foran i note 21 omtalte U 1973.238 ØLD, der kræver, at automaten skal være et (sådan) *nødvendigt* driftsinventar for cafeteriaet.

30. Smlg. de foran i note 19 omtalte to utrykte Vestre landsretsdomme: »naturligt og nødvendigt«!

31. Jfr. *J. Trolle* i U 1970B226 (kommentar til U 1970.480 HD) samt *von Eyben*: Pante-rettigheder, 5. udg. s. 235.

32. Jfr. *J. Trolle* i U 1970B226.

konkrete tilfælde.³³ Det er et spørgsmål, om man med hensyn til regler af denne slags kan komme en angivelse af grænsedragningen ret meget nærmere, jfr. *von Eyben* a.st. s. 235. Kriteriet havde i hvert fald ikke de skavanker, som klæbede til en række af de øvrige kriterier, der jævnligt havde været anvendt, jfr. bl.a. foran i afsnit C, og i særdeleshed til den ofte meget uskønne kombination af disse. Under alle omstændigheder er et vagt kriterium, der anvendes fast, at foretrække frem for skiftende – indbyrdes modstridende – begrundelser. Under sådanne omstændigheder kan det endog være bedre slet ikke at give en begrundelse eller en ren formel og dermed helt intetsigende begrundelse end at finde en formulering, som kun er egnet til at vildlede læseren og det praktiske retsliv samt borgerne i almindelighed.³⁴

Man kan herefter for så vidt give *von Eyben* ret, når han i Panterettigheder, 4. udg. 1971 s. 220 konstaterer, at den tidligere noget kaotiske tilstand herefter – altså efter 1970-højesteretsdommen om læskedrikautomaterne – kan siges at være afløst af praktikable kriterier. Når *von Eyben* derefter tilføjer, at andre momenter, som har været fremme i praksis, herefter ikke har større betydning, var dette udsagn korrekt – eller det burde have været korrekt, da det fremsattes. Der skulle imidlertid ikke gå mange år, før ikke blot *von Eyben*'s ord, men også højesteretsdommen fra 1970 blev gjort fuldstændig til skamme med deraf følgende genoplivning af den kaotiske – den kalejdoskopiske – retstilstand. Herom handler det næste afsnit.

E. Retligt anarki?

U 1976.531 HD som »misleading case«?

Sporene skræmmer!

1. Retsafgørelser i atypiske tilfælde

Retlige regler, principper, synspunkter og kriterier vil ofte være underkastet den begrænsning, at de ikke slår til – eller måske slår for godt til –

33. Lidt for ironisk-sarkastisk om den praktiske brugbarhed og nytte af et sådant kriterium *H. Krag Jespersen* i *Fuldmægtigen* 1970 s. 118.

34. Se som eksempler på formelle begrundelser den foran i note 27 omtalte U 1970.547 VLD og *Vestre landsrets afgørelse* i den netop omtalte højesteretsdom i U 1970.480 om læskedrikautomaterne: »Det tiltrædes efter det foreliggende, at de omhandlede automater må anses indlagt i ejendommen til brug for en der værende erhvervsvirksomhed, og den indankede kendelse vil derfor være at stadfæste.« – Se endvidere den foran i note 26 omtalte U 1953.169 ØLD.

i helt specielle situationer, hvis der samtidig skal opnås et praktisk acceptabelt resultat. De faktiske forhold, som retsreglerne skal regulere, kan være så atypiske, at man – domstolene – må vælge imellem at fastholde reglen (og nå det resultat, som for en praktisk betragtning er uacceptabelt) eller at fravige reglen for at opnå det tilfredsstillende resultat. Vælger domstolen det sidste, skal den være på vagt, når den retlige begrundelse – domspræmisserne – skal udformes. Det vil let kunne ske, at begrundelsen bliver for bastant, hvis ordene ikke vejes på en guldvægt. Under alle omstændigheder vil det især i sådanne tilfælde være bedre at give en rent formel begrundelse – altså f.eks. konstatere at betingelserne for anvendelse af reglen er, respektive ikke er til stede – i stedet for en for firkantet formulering, som kan lede i forkert retning, og som giver anledning til retsusikkerhed. Lad det være sagt straks: selv om der næppe kan rejses nogen rimeligt begrundet indvending mod *resultatet* i den her behandlede højesteretsdom i U 1976.531, har dens præmisser gjort større skade end gavn, jfr. nfr. i afsnittene 5 og 8.

2. Problemstillingen og begrundelsen i U 1976.531 HD.

Ejendommstilknnytning nødvendig

Et aktieselskab drev fra egen ejendom virksomhed med bogføring på EDB-basis for selvstændigt erhvervsdrivende. Til dette formål lejede (leasede) selskabet et dataanlæg bestående af flere komponenter, hvis samlede anskaffelsesværdi var ca. 2,1 mill. kr., og som anbragtes i en tilbygning til den bestående ejendom. Tilbygningen blev for ca. 160.000 kr. opført specielt til formålet, bl.a. var gulvet udført på en særlig måde af hensyn til maskinernes vægt, og der var i gulvet endvidere udskåret render, som kablerne til en del af maskinerne løb i. I loftet var af hensyn til køling af maskinerne installeret en speciel og kostbar ventilator. Værdien af den samlede ejendom uden anlægget var ca. 1/2 mill. kr.

Med en stort set efterhånden traditionel begrundelse fandt fogedretten, at anlægget var omfattet af § 38 (idet fremhævelserne er foretaget her):

»Efter det oplyste må det anses godtgjort, at det lejede anlæg, der må betragtes som en helhed, og hvis samlede vægt er 2.649 kg, er *varigt* anbragt i ejendommens tilbygning, som er *opført til dette brug*, og at anlægget må anses som et *nødvendigt, naturligt og hensigtsmæssigt* led i den fra ejendommen drevne *erhvervsvirksomhed*. Som følge heraf kan rekvirenten ikke i medfør af tinglysningslovens § 38, der *intet udtaler om værdistørrelsen af de indlagte maskiner*, anses berettiget til at forbeholde sig særskilt ret. . . . «

Landsretten fastslog først – med rette, jfr. nfr. i afsnit VIII A – at selskabets anskaffelse af maskinerne gennem en leasingkontrakt var *bekostet af selskabet* til brug for den af selskabet i dets ejendom drevne erhvervs-virksomhed. Med hensyn til det mere intrikate spørgsmål om, hvorvidt maskinerne måtte antages at være indlagt ifølge § 38 siges det (med mine fremhævelser):

»Når imidlertid henses til, at dataanlægget, der *let kunne fjernes* fra ejendommen, er *af en så speciel karakter og af en værdi, som i så væsentlig grad overstiger ejendommens værdi*, at ejendommen, der *efter sin indretning uden videre kan anvendes som almindelig kontorejendom*, kun med betydelig vanskelighed kunne forventes *afhændet*³⁵ *sammen med anlægget for en købesum, der gav rimelig dækning tillige af anlæggets værdi*, må det antages, at det ved *realisation*³⁵ af ejendommen økonomisk ville være mere hensigtsmæssigt at *fjerne anlægget og sælge det særskilt* end at afhænde det sammen med ejendommen. Herefter og idet lejekontrakten ubestridt har tjent et legitimt og inden for EDB-branchen sædvanligt finansieringsformål, findes det *betænkeligt* at betragte datamaskinerne som et af tinglysningslovens § 38 omfattet tilbehør . . . «.

Man kan for en generel betragtning være mere eller mindre enig i (visse elementer i) den flerstrengede begrundelse, som landsretten giver, men den giver i alle tilfælde for det første en helt klar fornemmelse af, hvad

35. Som det vil ses, ligger begrundelsen tæt op ad den nfr. i afsnit 3 omtalte Vestre landsretsdøm i U 1958.388.

Ved at lægge så betydelig vægt på værdiforholdene ved en særskilt, respektive samlet afhændelse/realisation kan dommen siges at tage afstand fra det synspunkt, at hensynet til opretholdelsen af ejendommen som en produktiv enhed efterhånden har fået en dominerende karakter som den reale baggrund for TL §§ 37 og 38 i forhold til den rene formueværdi, jfr. foran i afsnit II.

Hvis det imidlertid ikke er rigtigt, at det *har* været landsretsdommens hensigt at negligere eller minimere hensynet til den driftsmæssige enhed som det væsentligste formål også bag § 38, kan de i dommen anførte synspunkter vedrørende salgsværdien kun være rigtige, såfremt man fortolker reglen forskelligt, alt efter om man er nået frem til realisationsstadiet eller ikke. Det ville i så fald betyde, at tredjemands særskilte ret kunne være forskellig alt efter, hvornår retten gjordes gældende. Såfremt den gjordes gældende, mens virksomheden var i drift, ville resultatet være, at især panthavere *i videre omfang* kunne modsætte sig, at den særskilte ret gjordes gældende i forhold til de tilfælde, hvor ejerens økonomi var brudt totalt sammen og virksomheden dermed ude af drift (realisationsstadiet). – At fortolkningen af ordet »indlagt« og dermed af hele bestemmelsen i TL § 38 skulle være forskellig på de forskellige »stadier«, må være ganske uholdbart, når bestemmelsen ikke lægger op til det. For det første er der som nævnt ingen antydning af en sådan sondring i bestemmelsen. For det andet vil det betyde en radikal omlægning i forhold til den tidligere retspraksis, og for det tredje må en sådan regel givetvis antages at føre til helt uholdbare konsekvenser.

der har været afgørende for retten i netop denne specielle sag. I sammenhæng med dette er afgørelsen for det andet så konkret begrundet, at den ikke ville give anledning til, at der fra denne blev draget uberettigede slutninger til sagsforhold, som ikke var næsten identiske med det, som forelå i sagen.

Højesterets 7 dommere stadfæstede dommen, men gik i sin argumentationsmodel den modsatte vej, end landsretten gjorde. Efter først unødigt at have antydnet, at der måske kunne have været berettiget tvivl om, hvorvidt leasingaftaler som den pågældende var omfattet af ordene »på ejerens bekostning« – jfr. herom nærmere nfr. i afsnit VIII A – opdeles domspræmisserne i to led: *først* et kort og kategorisk udsagn, der ifølge sit indhold indeholder en opstilling af eller en fastslåen eller gengivelse af *en ganske generel og uforbeholden regel (betingelse)* for anvendelsen af § 38 (nemlig de af mig nfr. fremhævede ord i præmissernes 1. punktum) og *der næst* (i præmissernes andet og sidste punktum) en konstatering af, at denne betingelse ikke er opfyldt i det konkrete tilfælde (jfr. ordene »findes dette« i slutningen af 2. punktum). Med andre ord helt efter den juridiske grundbog: den opstillede regel gengives og derefter sker den retlige subsumption – således:

»Uanset om det omhandlede anlæg kan anses indlagt i ejendommen på ejerens bekostning til brug for bogføringsvirksomheden, findes det, *for at tinglysningslovens § 38 kan finde anvendelse*, tillige at måtte *k r æ v e s*, *at anlægget kan anses som tilbehør til e j e n d o m m e n*. Efter oplysningerne om *anlæggets karakter og værdi* og om *ejendommen* og dennes *indretning og benyttelse* findes dette ikke at være tilfældet. Dommen vil herefter være at stadfæste.« (Fremhævelserne er foretaget her).

3. Forløbere for og tilløb til U 1976.531 HD

Som et af de tidligere omtalte atypiske forhold kan nævnes tilfældet i U 1958.388 VLD, hvor et hulkortanlæg, hvis samlede pris oversteg ejendommens værdi, antoges at falde uden for § 38:

Til brug for en af ham dreven revisions- og bogholderivirksomhed købte ejeren af en større villa på afbetaling med ejendomsforbehold for ca. 300.000 kr. et *hulkortanlæg* bestående af forskellige maskiner. Villaen, som hidtil havde været anvendt udelukkende til beboelse, blev i den anledning ombygget for et beløb nogenlunde svarende til købsprisen for villaen. Denne blev ved ejerens økonomiske sammenbrud sidenhen solgt for ca. 207.000 kr.

Landsretten begrunder sin afgørelse således (idet kursiveringen er foretaget her):

»Der findes at måtte gives appellantens medhold i, at ejendommen ved de af [ejeren] foretagne ændringer må anses at være blevet indrettet til brug for den af ham drevne bogføringsvirksomhed, men det omtvistede, i virksomheden

benyttede anlæg, der består af forskellige mindre maskiner, der alle let har kunnet fjernes, findes ikke at kunne anses som indlagt i ejendommen på en sådan måde som omhandlet i tinglysningslovens § 38. Der lægges herved vægt på, at anlægget er af en så speciel art, at det vil være vanskeligt at finde en køber til ejendommen, som tillige har brug for anlægget, at dette kun med betydelig bekostning vil kunne ændres til benyttelse i en anden virksomhed, som ikke er indrettet ganske parallelt med den af [ejerer] drevne,³⁶ samt at disse bekostninger er i det væsentlige upåvirket af, om anlægget forbliver i ejendommen. Som følge heraf må det antages, at det ved afhændelse af ejendommen normalt vil være økonomisk fordelagtigere at fjerne anlægget og afhænde det særskilt end at sælge det sammen med ejendommen, og det kan således ikke anses som et naturligt tilbehør til denne.«

Samme resultat kom Sø- og handelsretten til i U 1975.1094 vedrørende to udlejede databehandlingsmaskiner, men med en helt anden begrundelse, nemlig ud fra mere fritstående betragtninger, ubundet især af ordlyden af § 38 og af tidligere retspraksis, herunder flere højesteretsafgørelser:³⁷

Et datafirma, der drev virksomhed med databehandling for revisorer og andre kunder, havde købt en ejendom, hvorpå der fandtes en kontorbygning. Til denne lod man opføre en tilbygning til databehandlingsmaskiner. Ved opførelsen heraf blev der foretaget en vis særlig konstruktion af gulvet med henblik på maskinernes installation, idet der blev udført kanaler til elektriske kabler. Ejendommens samlede værdi var herefter knap 1/2 mill. kr. Firmaet havde bl.a. lejet et såkaldt converter-system bestående af to maskiner. Disse maskiner, der hver vejede 120 kg, og som målte 75 cm i dybden, 80 cm i bredden og 100 cm i højden, krævede ingen særlig installation og tilsluttedes elektricitet ved en almindelig stikkontakt. Den månedlige leje for begge maskiner var 1.687 kr., hvortil kom 394 kr. i vedligeholdelsesgebyr. Lejeudgiften svarede på det pågældende tidspunkt nogenlunde til en anskaffelsesum af størrelsesordenen 45-50.000 kr., såfremt maskinerne var blevet købt kontant.

Som begrundelse for at holde maskinerne uden for § 38 udtalte Sø- og handelsretten (med mine fremhævelser):

36. Som det vil ses, anvendes her et argument, der må siges at være »modsat« et argument, som i andre afgørelser har været anvendt til støtte for det samme resultat, jfr. foran i afsnit C ved note 23 om bl.a. U 1972.806 VLD (4 kasseapparater i et hotel).

37. Jfr. bl.a. om U 1970.480 HD og dens forgængere fra begyndelsen af 1950'erne foran i afsnit D.

Jfr. endvidere U 1960.1070 VLD, hvor der om nogle kyllingemødre og fjerkræfede-bure i et fjerkræslageri, der ikke antoges omfattet af § 38, bl.a. blev lagt vægt på, at den bygning, hvori fjerkræopdrætningen fandt sted, ikke særlig var indrettet med sådan virksomhed for øje.

»Det omhandlede apparatur var anskaffet af ejeren af ejendommen til brug for den databehandlingsvirksomhed, der blev drevet i ejendommen.

Det må antages, at man ved affattelsen i 1926 af Tinglysningslovens § 38 har villet tage hensyn til muligheden for tilpasning til den fremtidige udvikling med hensyn til tekniske og andre forhold af betydning for spørgsmålet om, hvilket tilbehør panteret i en fast ejendom skal omfatte.³⁸

Bestemmelsen findes hverken efter sin ordlyd³⁹ eller på denne baggrund at medføre, at et teknisk apparatur skal betragtes som indlagt i ejendommen, blot fordi det af ejeren er anskaffet som led i virksomhedens driftsmateriel;⁴⁰ men for at genstandene skal være omfattet af § 38, må der derudover foreligge forhold, der indebærer, at de må betragtes som tilbehør o g s å ⁴⁰ til ejendommen.

Den omhandlede bygning adskiller sig efter det oplyste ikke væsentligt fra en almindelig bygning indrettet til kontorbrug med et kontormateriel og behov for arkivplads m.v.⁴¹

Apparaterne skulle ikke installeres i eller tilpasses bygningen på nogen særlig måde, men blot ved en stikkontakt tilsluttes elektricitet.⁴²

Tekniske forhold⁴³ vedrørende bygningen eller apparaterne taler derfor ikke for, at de må betragtes som indlagt i ejendommen.

Heller ikke sædvanemæssige forhold⁴⁴ taler herfor.

Der findes heller ikke iøvrigt at foreligge særlige forhold,⁴⁵ der giver grundlag for at fastslå, at et apparatur som det omhandlede skal indgå som tilbehør til ejendommen ved dennes benyttelse som kreditgivningsgrundlag⁴⁶ med deraf følgende begrænsning i de finansieringsformer, der sædvanligt be-

38. Dette synes ikke at kunne bekræftes af 50 års retspraksis på området.

39. Når det tekniske apparatur er »indlagt« som anført i § 38, forekommer ordlyden af § 38 klart at tvinge til det modsatte resultat, nemlig at genstandene er omfattet af § 38. Det bemærkes herved, at selv om bestemmelsen talte om indlagt »i en ejendom«, har dette dels ifølge tidligere retspraksis ikke krævet nogen særlig fysisk tilknytning til ejendommen, jfr. foran i afsnit C ved noterne 20 og 21, og dels fortsætter bestemmelsen netop med at forklare, hvorledes indlæggelsen i ejendommen nærmere skal være sket, nemlig enten til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed!

40. Smlg. igen såvel ordlyden af § 38 (»eller«) som fast domstolspraksis!

41. I en række tidligere afgørelser, hvor § 38 fandt anvendelse, adskilte bygningerne sig ikke (væsentligt) fra bl.a. bygninger, som blot var indrettet til fabrikation i almindelighed!

42. Et forhold, som tidligere ikke har været afgørende for bestemmelsens anvendelse, jfr. bl.a. U 1970.480 HD (læskedrikautomater) og nærmere foran i afsnit C.

43. Spørgsmålet om anvendelse af § 38 er ikke et teknisk, men et juridisk forhold!

44. Bortset fra den hidtidige retspraksis taget som helhed og de i denne sædvanligt givne begrundelser!

45. Bortset fra ordlyden af og retspraksis vedrørende § 38! – At bestemmelsen gik for vidt i retning af at frakende forbeholdte rettigheder gyldighed er en helt anden sag, og ændringen af bestemmelsen blev da også et lovgivningsanliggende, jfr. nfr. i afsnit V.

46. Der abstraheres således i domsbegrundelsen fra, at § 38 også – og måske endog primært – er begrundet i hensynet til den produktive enhed, jfr. foran i afsnit II.

nyttes ved erhvervelse af apparater af denne art, og som er knyttet til vilkår om, at leverandøren som udlejer eller på anden måde forbeholder sig sin ejendomsret.

Herefter findes de to i sagen omhandlede maskiner ikke at være omfattet af Tinglysningslovens § 38, hvorfor sagsøgerens påstand vil være at tage til følge.»

4. U 1976.531 HD fortsat.

Forholdet til tidligere retspraksis og lidt om dommens konsekvenser og perspektiv.

Højesteret som temporær lovgiver

Resultatet i højesteretsdommen i U 1976.531, der er indgående refereret foran i afsnit 2, forekommer som omtalt konkret rimeligt – ja nærmest praktisk nødvendigt. Adskillige andre afgørelser har imidlertid for det første vist, at domstolene fastholdt den for leverandører og deres financerer urimelige § 38 på ordet og på traditionen (i kraft af en sædvanlig præjudikatsdyrkelse) og i visse henseender udstrakte anvendelsen af § 38 til tilfælde, hvor det modsatte resultat havde været mere nærliggende, jfr. foran i afsnit III ved note 8-9. Hvor danske domsbegrundelser – og især inden for skønmæssigt betonedede områder, herunder TL § 38 – typisk er udpræget konkret udformet, er den omtalte højesteretsdom for det andet speciel derved, at den i sin begrundelse er særdeles generel på det punkt, hvor den i strid med ordlyden af § 38 fastslår, at en betingelse for anvendelse af § 38 tillige er, at det pågældende anlæg er *tilbehør til ejendommen*.

Hvis man overhovedet kan stole blot et minimum på de anvendte domsbegrundelser – og det ikke er ligegyldigt mundsvejr eller camouflage, og man således kan gå ud fra, at dommerne i deres præmisser giver udtryk for, hvad de pågældende dommere har ment – så foreligger der et eklatant brud ikke blot med tidligere retspraksis, men også med lovens egne klare ord. Enten må Højesteret i U 1976.531 have fortolket ordet »eller« som et »og«, eller også har den hæderværdige ret bortfortolket hele vendingen: »eller en der værende erhvervsvirksomhed«.

Derimod kan fortolkningen til en vis grad siges at være i overensstemmelse med motiverne til TL § 38,⁴⁷ men bortset fra enkelte ældre, spæde

47. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten, 1. udg. bd. IV s. 1767 ff og 1772 og 2. udg. bd. III s. 1543 f og 1545 f, hvorefter det skulle være en betingelse, at genstanden måtte anses for tilbehør til *bygningen* som erhvervsbygning (eller boligbygning). Jfr. hertil *Illum*: Fast Ejendom bl.a. s. 128: »absolut uforeneligt med indholdet af § 38« samt nfr. i afsnit VI F.

tilløb til at anerkende *Vinding Kruse's* lære, har retspraksis gennem 50 år og helt klart Højesteret i de seneste 25 år imidlertid – endog i strid med rimelige praktiske resultater – foretrukket at holde sig til bestemmelsens *i så henseende* klare ordlyd fremfor til de mindre entydige lovmotiver – selv om det indebar resultater, der efterhånden oplevedes som mere og mere urimelige.

Også fordi Højesteret i U 1976.531-dommen tog afstand fra landsrettens konkrete og for så vidt fyldestgørende begrundelse, er det – eller *var* det, jfr. nfr. i afsnit 6 – svært at opfatte Højesterets generelle begrundelse (præmissernes 1. led) på anden måde, end at landets højeste domstol ikke blot ønskede at afgøre den konkrete sag med et rimeligt resultat til følge, men også havde den klare hensigt at råde bod på den – som det efterhånden var erkendt fra alle sider – alt for restriktive bestemmelse i § 38 set fra leverandørers og deres finansierers side.⁴⁸

Hvis og når man med *Højesteret* i denne sag fastholder tilbehørets tilknytning til *ejendommen* som betingelse for anvendelse af § 38 – og således frakender tilknytning til *virksomheden* betydning – ændrer reglen fuldstændigt indhold. Retstilstanden vil formentlig i så fald kunne beskrives således, at § 38 finder anvendelse, såfremt genstanden er et *nødvendigt* eller dog *sædvanligt* eller blot *naturligt/hensigtsmæssigt* tilbehør til en *ejendom af den pågældende beskaffenhed*. Sådant tilbehør vil passende kunne betegnes som ejendommens *bestanddele*, jfr. nfr. i afsnit V. Herved er fortolkningen af § 38 i dens ny udformning for det første kommet ganske tæt på *Fr. Vinding Kruse's* lære, som blev fastholdt af ham også længe efter, at retspraksis havde fornægtet den. For det andet synes Højesteret at have taget forskud på tinglysningsudvalgets forslag i TL § 38-bet., som formentlig bedst kan gengives på den måde, at § 38 fremtidig skal angå ejendommens *bestanddele* og kun disse, jfr. nfr. i afsnit V.⁴⁹

48. Jfr. bl.a. *von Eyben*: Panterrettigheder, 6. udg. s. 238, *Højrup* s. 191, *Ørgaard* s. 12 og s. 47 samt *Vagn Carstensen* i U 1981B201 sp. 2 og s. 204 f.

Denne – i hvert fald ifølge sin umiddelbare og klare ordlyd – opsigtsvækkende højesteretsdom og dennes forhold dels til ordlyden af § 38, dels til tidligere retspraksis, herunder højesteretsdomme, og endelig til senere højesteretspraksis (jfr. nfr. i afsnit 6), har at dømme efter indholdet af TL § 38-bet. slet ikke påkaldt sig opmærksomhed i tinglysningsudvalget: jfr. således betænkningen s. 13, hvor højesteretsdommen refereres uden kommentarer, samt s. 25 og s. 33, hvor det udtales, at spørgsmålet om praktiseringen af § 38 ikke længere gav anledning til retsusikkerhed, idet området for dens anvendelse ansås for afklaret! Jfr. endvidere nfr. i afsnit 8 i.f.

49. Se endvidere *Vagn Carstensen* i U 1981B204 f., jfr. *Ørgaard* s. 12.

5. Højesteretsdommens præjudikatværdi.

»Hvad fatter gør, er altid det rigtige«?

Den først trykte landsretsafgørelse om indlæggelsesproblemet i erhvervs-ejendomme efter højesteretsdommen fra 1976 var U 1978.275 ØLD. I forhold til den nfr. i afsnit 6 omtalte højesteretsdom i U 1978.100 blev denne dom afsagt ca. 14 dage før højesteretsdommen. Østre landsretsdommen, som med 2 dommerstemmer mod 1 fandt, at nogle bagerimaskiner faldt uden for § 38, er i sin begrundelse ikke en slavisk efterligning af højesteretsdommen, men den forekommer dog klart præget af synspunktet i denne med hensyn til at kræve *ejendommstilknytning*. Under alle omstændigheder viser blandt andet denne afgørelse klart – i hvert fald som følge af dissensen – at retstilstanden ikke kunne siges at være afklaret.⁵⁰

Sagen drejede sig *dels* om en brugt pladepudsemaskine til en værdi af ca. 7.000 kr., som var 95 cm bred, 56 cm dyb og 87 cm høj, og som vejede ca. 325 kg., og *dels* om en langvirkemaskine, der anvendes til at forme franskrød, gifler, horn m.v., til en værdi af ca. 11.000 kr., som var 98 cm bred, 64 cm dyb og 68 cm høj, og som vejede formentlig ca. 150 kg. Begge maskiner var forsynet med hjul og tilsluttet lysnettet. De var således flyttebare, omend formentlig bestemt til sædvanlig brug på et bestemt sted i bageriet, selv om de efter endt brug blev stillet til side.

Fogedretten fandt i sin kendelse, der blev afsagt efter højesteretsdommens offentliggørelse, at maskinerne var omfattet af § 38 med følgende – for så vidt traditionelle – begrundelse (idet fremhævelserne er mine):

»Fogedretten finder, at de omhandlede bagerimaskiner er *nødvendigt og sædvanligt* driftsinventar, når henses til, at det er vanskeligt at få personale inden for faget, og at Lumsås Bageri er beliggende i et udpræget ferieområde med vekslende afsætning.

Den tekniske udvikling, der muliggør, at førhen tunge og *stationære maskiner* nu kan fremstilles i lettere udgaver og *gøres ambulante ved påmontering af hjul*, betyder automatisk en udvidelse af området for TL § 38's anvendelse, således at nærværende maskiner med deres *specielle tilslutning til elnettet* og *vægt og størrelse* iøvrigt, må anses for indlagt i ejendommen i TL § 38's forstand.«

Landsrettens flertal ændrede afgørelsen med følgende begrundelse (fremhævelserne er mine):

50. Smlg. von Eyben: Panterrettigheder, 6. udg. s. 235 og TL § 38-bet. s. 25 og 33 (foran i note 48). Jfr. også nfr. i afsnittene 6-8. – Om retspraksis vedrørende bagerimaskiner se foran i note 20 samt straks nfr. i afsnit 6.

»Dommerne Dam og Mette Christensen har lagt til grund, at de af anken omfattede maskiner *let og hurtigt kan anbringes i. tages i brug i og igen fjernes fra en ejendom, uden at der kræves bygningsmæssige eller andre foranstaltninger* udover eventuelt etablering af stikkontakter til el-tilslutning. Disse dommere har fundet, at maskinerne *ikke er indlagt i ejendommen i den forstand*, at ejendomsforbeholdene skal tilsidesættes i medfør af tinglysningslovens § 38, hvorfor de har stemt for, at indsættelsesforretningen fremmes.«

Dissensen holdt sig imidlertid til den traditionelle lære og begrundelse og kom derfor naturligt til det modsatte resultat (med mine fremhævelser):

»Dommer Risbjørn lægger til grund, at begge bagerimaskiner er anbragt til *varig brug* i bageriet, og at de begge er indgået som *hensigtsmæssige og naturlige led i driften af bageriet*, der ligger i et udpræget ferieområde med derfor følgende koncentrering af omsætningen på ferieperioder, herunder week-ends. Denne dommer anser herefter begge maskinerne for omfattet af tinglysningslovens § 38 og stemmer derfor for at stadfæste kendelsen.«

6. Højesterets tilbagevenden til lovens ordlyd og den traditionelle lære.

Virksomhedstilknytning tilstrækkelig

Bedst, som man – og tilsyneladende også flertallet i U 1978.275 ØLD⁵¹ – troede, at Højesteret havde taget den ulyksaligt strenge § 38 i egen hånd og optrådt i lovgiverens sted, fik rigets højeste domstol ca. 2 år efter dommen om EDB-anlægget⁵² tilbagefald til den traditionelle doktrin og begrundelse, nemlig at det var tilstrækkeligt for anvendelse af § 38, at genstandene blot havde tilknytning til *virksomheden* (og i øvrigt var et naturligt og/eller hensigtsmæssigt led i *dennes* drift), jfr. U 1978.100 og 439.⁵³

Den førstnævnte af disse højesteretsdomme angik leje (leasing) af en automatisk revolverdrejbænk, som var ca. 150 cm høj, 170 cm lang og ca. 85 cm bred. Den var ikke fastmonteret på gulvet, men anbragt på fire støtteben, forsynet med gummidæmpere. Den var tilsluttet almindelig elinstallation med et sædvanligt kraftstik og tilsluttet fabrikens trykluftsystem med trykslanger.

51. Refereret foran i afsnit 5.

52. U 1976.531 HD, jfr. foran i afsnittene 2-4.

53. 4 ud af 7 dommere i U 1976.531 HD var også med i U 1978.100 HD (igen af ialt 7 dommere)! En enkelt af disse 4 dommere var tillige med i afgørelsen i U 1978.439 HD, som er refereret straks nfr. i småtrykket, og som angik nogle bagerimaskiner, der ikke var væsensforskellige fra dem, som sagen i U 1978.275 ØLD angik, jfr. om denne foran i afsnit 5.

Såvel Vestre landsret som Højesteret fandt maskinen omfattet af § 38, og landsrettens dom stadfæstede for så vidt i henhold til grundene med følgende præmisser (og mine fremhævelser):

»Idet revolverdrejbænken . . . efter det oplyste findes at have været anbragt til varigt brug i *virksomheden* og er indgået som et *naturligt* led i *virksomhedens* maskinanlæg, findes den omfattet af bestemmelsen i tinglysningslovens § 38.«

Også i den næste højesteretsdom blev Vestre landsrets dom stadfæstet i henhold til dens grunde. Som den foran i afsnit 5 omtalte Østre landsretsdom angik denne sag nogle bagerimaskiner – omend noget større, nemlig en skæremaskine og en afvejer, der hver vejede 200-250 kg, samt en rundvirke- og langrullemaskine, der vejede 561 kg. Alle maskiner var forsynet med hjul og med stik til lysnettet.

Begrundelsen svarer til den foregående doms og er næsten identisk med begrundelsen i U 1970.480 HD (læskedrikautomater), som er omtalt foran i afsnit D. Dommen efterlader – ligesom de to andre højesteretsdomme – ingensomhelst tvivl om, at ejendommstilknætning ikke er nødvendig, men at det er tilstrækkeligt, at maskinerne er anskaffet til brug for den i ejendommen værende erhvervsvirksomhed. Herom siger præmisserne (med mine fremhævelser):

»Da de omhandlede maskiner var anbragt i bygningen på ejendommen med henblik på varig *benyttelse i bageri virksomheden*, og da de findes at indgå som et *naturligt og hensigtsmæssigt* led i *virksomhedens drift*, må de anses for omfattet af tinglysningslovens § 38 . . . «.

Jfr. tillige U 1974.1070 VLD (strikkemaskiner, jfr. foran note 19).

I samme forbindelse som de to her omtalte højesteretsdomme kan nævnes U 1982.273 SHD, der *forudsatte*, at tilstrækkelig tilknytning til virksomheden havde indebåret, at det pågældende anlæg henhørte under § 38. Sagen drejede sig om et EDB-anlæg, som en metalvarefabrik havde lejet (leased) til brug i sin administrationsbygning. Retten udtalte (med mine fremhævelser):

»Det i sagen omhandlede EDB-anlæg, der var anbragt i virksomheden som almindeligt kontormateriel uden særlige installationer, findes – uanset dets funktion – ikke at kunne anses for sådant tilbehør til ejendommen *eller* erhvervsvirksomheden, at det er omfattet af tinglysningslovens § 38.«

7. En genvisit hos doktrinen om ejendommstilknætning.

Specialregler for EDB-anlæg?

2 utrykte landsretsdomme

På trods af de foran i afsnit 6 refererede højesteretsdomme fra 1978 fastholdt 2 landsretsdomme om større EDB-anlæg imidlertid det krav om *ejendommstilknætning*, som klart fandt udtryk i U 1976.531 HD.⁵⁴

54. Jfr. foran i afsnittene 2-4. Se endvidere Ørgaard s. 48.

Østre landsrets dom af 21. september 1979 (IV 395/1978) angik leasing af et samlet EDB-anlæg til ca. 2 mill. kr. Anlæggets centrale enhed bestod af to skabe på hjul. Hvert skab vejede 2-300 kg og målte 100×80×100 cm. To andre enheder vejede hver ca. 100 kg, hvortil kom 6 dataskærme på hver ca. 15 kg og en terminalprinter af nogenlunde samme størrelse og vægt som en skrivemaskine. Samtlige enheder var tilsluttet ejendommen ved stikkontakt og var let fjernelige.

Ejendommen, som anlægget installeredes i, var en blandet fabrikations- og kontorejendom (administration af omfattende kommanditist- og rederivirksomhed), og dens værdi var ca. 15-16 mill. kr.

Fogedretten fandt i sin afgørelse af 16. oktober 1978, at da anlægget var »indgået som *naturlig* tilbehør til *virksomheden*«, var det omfattet af § 38 (mine fremhævelser).

I modsætning hertil fandt landsretten § 38 uanvendelig med følgende begrundelse (og med mine fremhævelser):

»Selv om Lindinger Holding Co's ejendom er varigt indrettet til blandt andet kontorer, findes et EDB-anlæg som det omhandlede ikke at være et *nødvendigt, naturligt* eller *sædvanligt* tilbehør til en *e j e n d o m* af denne art, hvortil kommer, at anlægget ikke har krævet særlige installationer i ejendommen og efter det oplyste *let vil kunne flyttes og anvendes et andet sted.*«

Vestre landsrets dom af 27. oktober 1980 (VII 371/1980) angik ligeledes leasing af et EDB-anlæg, hvis væsentligste komponenter (enheder) var følgende: Den største enhed bestod dels af en betjeningskonsol, som vejede 155 kg og havde et omfang på 76×159×104 cm, og dels af en regneenhed, hvis vægt og omfang var henholdsvis 200 kg og 112×56×76 cm, og endelig af et pladelager af samme omfang, og som vejede 130 kg. En anden enhed var en lineskriver på 68 kg, som målte 107×76×62 cm. En tredje enhed – en »skærm« – bestod af tre dele, som kunne benyttes sammen eller hver for sig, og de havde et samlet omfang på 24×37×30 cm og vejede ialt 18,8 kg.

Anlægget, hvis samlede værdi ved leveringen androg knap 400.000 kr. excl. moms, blev anbragt i et dertil særskilt indrettet rum på ca. 14 m² med etablering af et særskilt kabel og opsætning af et klimaanlæg. Samtlige maskiner var forsynet med eller kunne forsynes med hjul og ved én mands hjælp trilles ud gennem en 80 cm bred dør.

Anlægget blev lejet til administrationsformål, herunder især lagerstyring i en virksomhed med automobilhandel med tilhørende autoværksted. Bygningernes samlede etageareal var på ca. 1.800 m², hvoraf kontorregionerne var på ca. 255 m². Den samlede ejendomsværdi var på ca. 3 mill. kr.

Fogedretten fandt, »at de omhandlede EDB-maskiner, når navnlig henses til samfundets tekniske udvikling, er indgået som et *naturligt og hensigtsmæssigt* led i *virksomhedens* drift. De foretagne installationer og bygningsmæssige ændringer i forbindelse med maskinernes installation gør, at maskinerne må anses for indlagt i bygningen med henblik på varig anbringelse. Det omhandlede EDB-anlæg må herefter anses for omfattet af tinglysningslovens § 38.« (Fremhævelserne er foretaget her).

Også i denne sag antog *landsretten* i modsætning til fogedretten, at anlægget *ikke* var omfattet af § 38 og med en begrundelse, der efterlader en helt klar formodning om, at retten har haft kendskab til den netop refererede Østre landsretsdom. Det siges (med mine fremhævelser):

»Et EDB-anlæg som det i sagen omhandlede findes ikke at kunne anses for et nødvendigt, naturligt eller sædvanligt tilbehør til en *e j e n d o m* som den her foreliggende. Anlægget vil efter det oplyste *let kunne flyttes og anvendes et andet sted*, og det om *installationer og bygningsændringer* i forbindelse med maskinernes anbringelse oplyste, findes *ikke i sig selv* at kunne medføre, at maskinerne anses for »indlagte«.

8. Den juridiske slingrevals som et yderligere specielt moment, der understregede behovet for en lovændring

Medmindre behovet er aldeles påtrængende, er det altid en betænkelig sag at foretage ændringer i lovregler og lovkomplekser på områder, hvor retstilstanden er forholdsvis klar. Dette gælder ikke mindst lovregler, hvis fortolkning er – og må være – baseret på en langvarig og intens retspraksis. Omvendt vil en lovændring på områder, hvor retspraksis taget som helhed er uden en fast linie, kunne medføre, at der ryddes op i junglen. Vedrørende fortolkningen af begrebet »indlagt« i TL § 38 – for så vidt angår erhvervsejendomme – var der i 1982 alt at vinde og intet at tabe. Det kunne næsten ikke tænkes at blive værre. Alene antallet af sager og de varierende begrundelser i trykte (og kendte utrykte) overinstansafgørelser, hvor resultatet ofte var forskelligt i de forskellige instanser, pegede i denne retning.⁵⁵ De, som har haft føling med det praktiske retsliv på dette område, vil endvidere vide, at der – ved dom eller retsforlig – om dette spørgsmål er blevet afgjort et stort antal tvister, især i fogedretterne, men også for landsretterne, som ikke er kommet til almindeligt kendskab. Endelig har spørgsmålet givet anledning til tvister eller i hvert fald problemer i utallige tilfælde, som ikke er nået frem til domstolene. Dette skyldtes jævnlige, at det af flere forskellige grunde ofte var nødvendigt med en hurtig afslutning på sagen, herunder at det i tilfælde af ejerens økonomiske sammenbrud var nødvendigt med en hurtig realisation af ejendommen, uden at det var muligt mellem de stridende parter at opnå enighed om at fastsætte borttagelsesretten til et bestemt beløb og derefter føre retssag om dette.

I det følgende skal omtales et par helt nye højesteretsdomme, der yderligere illustrerer behovet for den foretagne lovændring, og som klart modsiger udsagnene i TL § 38-bet. om, at § 38 ikke længere gav anledning til retsusikkerhed, idet området for bestemmelsens anvendelse ansås for afklaret. Begge domme blev i Vestre landsret afgjort med to dommerstemmer mod en.

55. Jfr. bl.a. *Ebbe Suenson* i Juristen 1978.75, *Vagn Carstensen* i U 1981B204 f og *Ørgaard* s. 47. Det modsatte standpunkt finder imidlertid udtryk i TL § 38-bet. s. 25 og s. 33; jfr. herom foran note 48.

U 1985.589 HD, jfr. U 1983.1088 VLD, angik et tyverialarmanlæg, som i henhold til en abonnementskontrakt blev installeret i en radioforretning. To landsdommere udtaler:

»Uanset hvorledes tyverialarmanlægget er installeret, findes det *ikke* at kunne anses for en *så* (!?) *naturlig og sædvanlig* del af en fast ejendom eller en der værende *erhvervsvirksomhed*, at det kan anses som en af tinglysningslovens § 38 omfattet *bestanddel* (!) af *ejendommen*.« (Fremhævelserne er foretaget her).

Heroverfor udtaler den dissenterende dommer – mere i overensstemmelse med hovedtendensen i retspraksis:

»Efter det oplyste om anlægets karakter og funktion og om den måde, hvorpå anlæget er installeret, findes der at være tale om et anlæg, der er omfattet af tinglysningslovens § 38. Det findes uden betydning, om der er tale om en abonnementsaftale, en lejeaftale eller om en salgsaftale, idet forholdet under alle omstændigheder er det, at appellanten har forbeholdt sig en særskilt ret over anlæget. Der findes endvidere, uanset kontraktens bestemmelse om opsigelsesret efter udløbet af en 5-årig periode, at være tale om et anlæg, der er varigt anbragt i ejendommen.«

Højesteret stadfæstede dommen, men med en helt anden begrundelse end landsrettens flertal:

»Ved abonnementsaftalen påtog indstævnte sig at overvåge forretningen ved tilslutning til indstævntes alarmstation, og installationerne i ejendommen var et led heri. Det tiltrædes herefter, at anlægget ikke er omfattet af tinglysningslovens dagældende § 38.«

Det synspunkt, som Højesteret lader være afgørende, er ikke uden betænkelighed, hvis det skal finde anvendelse som en almindelig undtagelse fra § 38. Mange genstande, som indlægges i en ejendom, og som i øvrigt er omfattet af § 38, tjener et specifikt behov, der kan opfyldes ved, at tredjemand påtager sig en kontraktlig forpligtelse hertil, og som et led i denne forpligtelse installerer de pågældende anlæg. I et forsøg på at holde genstanden uden for § 38 vil dommen kunne opfordre leverandører af f.eks. varmeanlæg eller køleanlæg til at indgå kontrakter med ejendoms-ejeren om, at leverandøren påtager sig at sikre, at der i ejendommens lokaliteter holdes bestemte temperaturer – en ordning der let kan kombineres med, at temperaturen kan overvåges og styres elektronisk fra leverandørens lokaler. Installationen af anlægget vil da blot være et led i denne kontraktsmæssige forpligtelse.⁵⁶

Som antydte i den velbegrundede dissens til landsrettens dom må der i dommens

56. Andre eksempler vil kunne tænkes, f.eks. brandredskaber kombineret med brandalarm. – Såfremt TL § 38 ikke var blevet ændret som sket i 1982, jfr. foran i afsnit III og nfr. i afsnittene V og VI, ville EDB-anlæg, der via et datanet er tilsluttet en database, have været et særdeles nærliggende eksempel at nævne i denne forbindelse.

og lignende tilfælde ikke bortses fra, dels at der er tale om, at leverandøren *forbeholder* sig ret over anlægget, og dels at § 38 præciserer, at reglen rammer *ethvert forbehold*, jfr. ordene »være sig som ejendomsret eller på anden måde« samt nfr. i afsnit IX.

Højesteretsdommen vil være et stærkt argument for bl.a. telefonselskaberne i de tilfælde, hvor et anlæg, som selskabet har installeret, antages at være til brug for ejendommen som sådan, jfr. nfr. i afsnit VI G 2 ved note 125 og i afsnit IX ved og med note 186.

Med henblik på at fastholde den ubetingede ordlyd af § 38 og for så vidt muligt at imødegå omgåelse af bestemmelsen, som det praktiske liv har vist sig hurtigt at arrangere, burde begrænsningen i bestemmelsens rækkevidde i den her omtalte henseende være knyttet til tilfælde, hvor installationen af den pågældende genstand indgår som et (naturligt) led i et andet – *mere omfattende* – retsforhold. Tankegangen kan også formuleres derhen, at retsforholdet mellem parterne skal bedømmes som en helhed, og må herefter installationen af den pågældende genstand bedømmes som det væsentligste moment ved aftalen, vil forholdet falde inden for § 38. Hvis derimod det væsentligste moment ved aftalen – taget som helhed – er tredjemands opfyldelse af øvrige ydelsespligter (altså andre leverancer og ydelser end installation af genstanden) vil forholdet falde uden for § 38. Det er endvidere klart, at der skal være en naturlig eller rimelig sammenhæng mellem genstandens installation og de øvrige kontraktsforpligtelser.

Det anførte kriterium er anvendt i andre henseender, hvor problemet er, hvorvidt *sammensatte retsforhold*, falder inden for respektive uden for præceptiv lovgivning.⁵⁷

Dommen i U 1985.411 HD angik 38 kasseterminaler i et lavprisvarehus. Højesteret stadfæstede Vestre landsrets flertalsafgørelse i henhold til dens grunde, skønt begrundelsen ikke i alle henseender kan siges at holde sig til de – efterhånden – sædvanlige kriterier:

»De enkelte kasseterminaler er hver for sig af *beskeden størrelse og vægt*.⁵⁸ De er løst anbragt ved de enkelte pulte i kassesluserne, og de er kun *forbundet med hygningen*⁵⁹ med en sædvanlig el-ledning samt en ledning til data-transmission. Ligesom skrivemaskiner og andet kontormateriel af tilsvarende størrelse og vægt kan de således let udskiftes eller flyttes til *anvendelse andetsteds i virksomheden eller i andre virksomheder*.⁶⁰

På denne baggrund kan kasseterminalsystemet, der efter det under sagen oplyste *ikke* har været *nodvendigt*⁶¹ for driften af et lavprisvarehus, ikke anses for indlagt i *ejendommen*⁶² på en sådan måde, at det har været omfattet af tinglysningslovens § 38.« (Fremh. her).

57. Jfr. f.eks. fra lejelovgivningen *H. Krag Jespersen* i Karnovs Lovsamling 10. udg., 1982 s. 1776 f (noterne 4 og 5) og den dér anførte omfattende retspraksis.

58. Jfr. foran i afsnit B ved note 19.

59. Jfr. foran i afsnit C ved noterne 20-22.

60. Jfr. foran i afsnit C ved noterne 23-24.

61. Jfr. foran i afsnit D ved noterne 25-31.

62. Jfr. især foran i afsnit 6 ved noterne 51-53.

Også i denne sag forekommer landsrettens dissens at harmonere bedst med begrundelserne i hidtidig retspraksis taget som helhed:

»Den pågældende bygning er opført med henblik på indretning som lavpris-varehus, og uanset at det pågældende kasseterminalsystem må antages på anskaffelsestidspunktet at have været ret avanceret, findes det henset til lavprisvarehusets størrelse og til forholdet mellem de samlede anlægsomkostninger for varehuset og anskaffelsesprisen for kasseterminalsystemet at være indgået som en *hensigtsmæssig og naturlig*⁶³ teknisk indretning i den *varehusvirksomhed*,⁶⁴ der i overensstemmelse med planerne blev indrettet og drevet i bygningen. Når det endvidere tages i betragtning, at de enkelte kasseterminaler kun kunne anvendes i overensstemmelse med deres tekniske indretning, efter at de var blevet sat i forbindelse med⁶⁵ hinanden og med rapportskriveren, pladelageret m.v. gennem kabler, der i forvejen var indlagt i bygningen i forbindelse med dennes opførelse, findes hele det købte kasseterminalsystem at være således indlagt i ejendommen, at sagsøgeren ikke har kunnet bevare sin ret over det solgte, jfr. tinglysningslovens § 38, . . . « (Fremh. her).

F. Tilhører til beboelsesejendomme

Som tidligere berørt var retsstillingen vedrørende beboelsesejendomme så afklaret, som man kunne forlange af en bestemmelse som § 38, der vil være underkastet på den ene side traditionen og på den anden side den økonomiske og tekniske udvikling. Heller ikke i øvrigt havde reglen vedrørende disse ejendomme givet anledning til kritik. Det fremgår således også af forarbejderne til 1982-ændringen af § 38, at det ikke var hensigten at ændre på den gældende retstilstand med hensyn til beboelsesejendomme.⁶⁶ Denne kan – i hvert fald i korthed og i brede træk – beskrives således, at § 38 kun omfattede, hvad der kunne anses som bestanddele, jfr. nærmere nfr. i afsnit VI D.⁶⁷

V. Lovgivningsprocessen vedrørende den ny § 38. Ændringsloven 1982:159 og dens forarbejder

A. Lovens ordlyd

Bortset fra de stort set intetsigende eksempler, som nævnes i bestemmel-

63. Jfr. foran i afsnit D ved noterne 25-34.

64. Jfr. især foran i afsnit 6 ved noterne 51-53.

65. Jfr. foran i afsnit C ved noterne 20-22.

66. TL § 38-bet. s. 26 og s. 33 f og FT 1981-1982, 2. samling tillæg A sp. 1756.

67. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 121.

sens ny affattelse – »ledninger, varme anlæg, husholdningsmaskiner« – går ændringen indholdsmæssigt ud på, dels at begrebet »ejendom« er blevet erstattet med »bygning« (hvilket ikke antages at ændre retstilstanden, jfr. nærmere nfr. i afsnit VI F), og dels at de pågældende genstande skal være indlagt »til brug for bygningen«. Dette sidste står i modsætning til den hidtidige ordlyd, hvorefter bestemmelsen også omfattede de genstande, som var indlagt *til brug for en erhvervsvirksomhed*, der blev drevet i ejendommen. Når det som anført lægges til grund, at den ny bestemmelses brug af begrebet »bygning« kan erstattes med »ejendom«, vil man herefter kunne se, at den nuværende *formulering* indholdsmæssigt nøjagtig er *identisk med den fortolkning, som Højesteret anlagde* i den foran i afsnit IV E omtalte dom i U 1976.531. Sammenholder man endvidere under samme forudsætning tinglysningssudvalgets forslag til ændring af § 38, jfr. nfr. i afsnit B, med den endelige formulering, vil man se, at der også her foreligger fuldstændig identitet. Man skulle derfor ikke umiddelbart tro, at der var uoverensstemmelse mellem tinglysningssudvalgets forslag og det vedtagne: Hvad der hører til ejendommen som sådan – til en ejendom af den pågældende art⁶⁸ – skal være omfattet af § 38. En sådan regel – en sådan grænsedragning – ville ikke være sværere at administrere end den hidtidige, snarere tværtimod, jfr. nfr. i afsnit VI især D og G 2.

Det vil altid være vanskeligt at fastlægge det nærmere indhold af regler af denne abstrakte karakter, men ofte giver reglernes forarbejder væsentlige bidrag, som letter fortolkningen. Dette kan desværre ikke siges om forarbejderne til den ny § 38. Det skal ikke bestrides, at lovmotiverne *i nogle henseender* bidrager til fortolkningen. På andre områder må man konstatere, at den anvendte lovgivningsteknik og bestemmelsens tilblivelseshistorie skaber mere forvirring end afklaring, ikke mindst om de mest centrale og kontroversielle spørgsmål, jfr. nærmere nfr. i afsnit B og C. Samtidig er det således, at det ikke er muligt helt at abstrahere fra motivernes bemærkninger i de omhandlede henseender.

B. Tinglysningssudvalgets betænkning og forslag

I begyndelsen af 1969 blev justitsministeriets tinglysningssudvalg nedsat med den opgave at foretage en gennemgang af forskellige aktuelle tinglysningsspørgsmål. I midten af 1975 anmodede justitsministeriet udval-

68. Jfr. udtryksmåden bl.a. i de foran i afsnit IV E 7 omtalte to utrykte landsretsdomme, der – ligesom U 1976.531 HD – krævede ejendomsstilknytning.

get om specielt at overveje og eventuelt stille forslag om en ændring af TL § 38. Efter knap 5 år afgav udvalget en betænkning (1980:904), der selv efter en dansk målestok er meget summarisk. Dens indholdsmæssige omfang er 35 ret tyndtbesatte sider. Gennemgangen af den juridiske litteratur er meget tilfældig og ufuldstændig. Således er der på den ene side helt ukritiske referater af forfatteres opfattelse, som – i hvert fald på grund af udviklingen i retspraksis – absolut ikke giver nogen dækkende beskrivelse af retstilstanden, jfr. f.eks. bet. side 7 f. På den anden side mangler henvisninger til andre forfattere, der har analyseret den seneste retspraksis.⁶⁹ End ikke artikler, der beskæftiger sig med en rimeligheds-vurdering af § 38 og forslag til ændringer af denne, har udvalget tilsyneladende fundet det værd at beskæftige sig med.⁷⁰

Gennemgangen af nyere retspraksis er rent refererende, idet der stort set udelukkende er tale om rene citater fra de redaktionelle »hoveder« og fra domspræmisserne. Hele usikkerheden, som højesteretsdommen i U 1976.531 HD skabte, jfr. foran i afsnit V E, er end ikke antydnet. I direkte modsætning til realiteterne beskrives retstilstanden som afklaret (side 25 og side 33). Betænkningens knappe omfang til trods indeholder den – foruden som anført en lang række rene, ofte betydningsløse citater – mange gentagelser. Især under bemærkningerne i kapitel V til det fremsatte forslag findes mange blotte, ofte rent ordrette gentagelser af, hvad der allerede er sagt i kapitel I og IV.⁷¹ Om det så er den hidtidige § 38, citeres den ordret to gange (side 6 og side 31). Det vil således kunne forstås, at kun en meget begrænset del af de 35 sider har egentlig argumenterende karakter og dermed betydning for den fremtidige fortolkning. Som bilag 2 bagest i denne bog er indsat en kopi af de afsnit i betænkningen, som overhovedet rummer noget af interesse for baggrunden for og formålet med den ny regel (side 22-30 og side 34-38).

Ser man imidlertid bort fra, dels at udvalget tilsyneladende er kommet let til det skriftlige resultat som sådant og dels fra den uheldige udtalelse om de såkaldte formålsbestemte ejendomme, jfr. nfr., var udvalgets ændringsforslag til § 38 til gengæld klart og godt: ordene »eller en der værende erhvervsvirksomhed« skulle udgå, hvorefter reglen skulle være, at ejendommstilknypningen var en betingelse for anvendelse af § 38 (»til brug

69. Jfr. f.eks. *Højrup* s. 159 ff.

70. Jfr. således bl.a. *Hans Verner Højrup* i *Juristen* 1978.55 ff: »Hvorfor og hvordan Tinglysningslovens § 38 kan ændres«.

71. Se helt eksempelvis s. 26 f og s. 38 første og andet egentlige tekstafsnit (refereret nfr. i teksten ved note 73).

for ejendommen») – altså nøjagtigt svarende til præmisserne i U 1976.531 HD (jfr. foran i afsnit IV E, især afsnit 2).⁷²

De genstande, som hører til ejendommen, kan naturligvis ikke beskrives *generelt* således, at det for en hvilken som helst *ejendomstype* ligger helt klart, hvad der falder inden for bestemmelsen. Dertil er de erhvervs-ejendomme, som kan komme i betragtning, alt for forskelligartede. Man kan næppe komme sagen nærmere end ved at kræve, at de pågældende genstande skal høre til en ejendom af den pågældende art. Udvalget afstod af gode grunde fra at foreslå en lovregel, der for de forskelligartede ejendomme angav det tilbehør, som skulle være omfattet af reglen.⁷³ Man opregnede side 37 f nogle selvfølgelige eksempler på løsøre-genstande, der for fremtiden ville falde uden for bestemmelsens anvendelsesområde.

Som nævnt må det nødvendigvis være forskellige genstande, der hører til forskellige ejendomstyper. Til en fabrikationshal, hvorfra der drives en erhvervsvirksomhed, som – bortset fra grund og bygninger – stort set kun kræver anvendelse af flyttebare genstande, og som derfor er generelt anvendelig til mange slags erhvervsformål (»generelt anvendelige ejendomme«), hører stort set kun grund- og sædvanlige bygningsbestanddele. Diametralt modsat forholder det sig med visse andre ejendomme, hvor erhvervstilbehøret i den grad er *integreret i* grund og bygning, at ejendommen – medmindre den helt og aldeles skifter karakter – kun er anvendelig til det *bestemte formål*, såsom skibsværfter, el-værker, teglværker, visse landbrugsejendomme, sportsstadions, herunder svømmehaller, etc. etc. (»formålsbestemte ejendomme« eller »specialejendomme«). Det ville derfor have været en *umiddelbar konsekvens* af Tinglysningssudvalgets forslag, at § 38 omfattede andet og mere ved disse sidstnævnte ejendomme end ved generelt anvendelige ejendomme – det kunne faktisk næppe være anderledes. Der ville derfor ikke have været noget opsigtsvækkende i betænkningens nfr. citerede udtalelser herom,⁷⁴ såfremt udvalget ikke – uforvarende? – havde medtaget det sidste, her fremhævede punktum om, at den hidtidige retstilstand bevaredes – underforstået fuldtud – for så vidt angik disse ejendomme:

»I visse men forholdsvis få erhvervsvirksomheder er bygninger og en betydelig del af tilbehøret tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil

72. I Fagskrift for Bankvæsen 1980 s. 95 beskriver Ole Simonsen og Lars Odd-Pettersen forslaget som »noget af et Columbus-æg«.

73. Bet. s. 25 f.

74. S. 38, enslydende med s. 26 f, jfr. foran ved note 71.

kunne anvendes til andet formål (f.eks. elværker og teglværker). Det vil endvidere kunne forekomme, at bygning og en betydelig del af tilbehøret for så vidt angår de ovennævnte og andre erhvervsvirksomheder er integreret i den grad, at en sådan ejendom heller ikke vil kunne anvendes til andet formål. For så vidt angår dette tilbehør, der er nødvendigt for, at der overhovedet kan drives erhvervsvirksomhed i ejendommen, bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret. § 38 i den foreslåede formulering vil også for fremtiden udelukke, at der kan tages gyldigt ejendomsforbehold m.v. vedrørende dette tilbehør. Ved disse typer virksomheder er der ikke samme behov for en lempelse af § 38, som for de virksomheder, der både med hensyn til bygning og tilbehør er standardiserede og derfor vil kunne anvendes til flere formål.

Det anførte vil endvidere få betydning for den typiske landbrugsejendom, hvis bygninger og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen uden dette tilbehør ikke vil kunne anvendes til sit formål. *Herved bevares den hidtidige retstilstand på dette punkt.*»

Som det vil ses, er det svært at opfatte den sidste sætning sammenholdt med de foregående på anden måde, end at udtalelsen indebar en »lovgivning i motiverne«, hvor man i modsætning til forslagets ordlyd fra udvalgets side ville fastlægge en væsentlig modifikation i den foreslåede lovregel for de formålsbestemte ejendomme (»specialejendomme«).

Det eksempel, som »i den forbindelse« omtales umiddelbart efter ovenstående citat, giver ingen nærmere forklaring på, hvad meningen med det foran citerede, fremhævede punktum har været. At en større svinestald – altså en bygning – under alle omstændigheder er omfattet af § 38 såvel efter den hidtidige opfattelse som efter forslaget er helt evident. Eksemplet har derimod betydning i en helt anden henseende, nemlig i relation til spørgsmålet om, på hvis »bekostning« bygningen opføres, jfr. nærmere herom nfr. i afsnit VIII.

Tinglysningssudvalgets »fejlk« – jfr. den fremhævede sætning i slutningen af ovenstående citat – bestod i, at man tilsyneladende gik ud fra, at der ved de formålsbestemte ejendomme ikke fandtes andet tilbehør end det integrerede, hvilket er forkert.⁷⁵ Hvis man nemlig udelukkende lagde tinglysningssudvalgets eget lovforslag til grund – og altså abstraherede fra den famøse sætning – ville eksempelvis ved landbrugsejendomme et stationært tærskeværk og et frørensingsanlæg og på et skibsværft drejebænkene ved den foreslåede regel i modsætning til tidligere blive unddraget § 38. Den foreslåede lovbestemmelse *ville* således have medført en ændring i retstilstanden også for de pågældende ejendommers vedkommende. Derfor er den fremhævede sætning – jfr. citatet foran fra betænkningen – i bedste fald misvisende.

75. Jfr. således også *Martensen* s. 35.

Såfremt denne lovgivning i motiverne havde fået lov til at forblive uantastet, og var blevet taget højtideligt af retspraksis, ville konsekvensen have været, dels at for eksempel landbrugere og ejere af andre formålsbestemte ejendomme i forhold til andre erhvervsdrivende ville have haft dårligere muligheder for at anskaffe erhvervstilbehør ved separat finansiering, og dels at man som grundlag for fortolkningen af § 38 var blevet tvunget ind i en sontring mellem formålsbestemte erhvervsejendomme og andre erhvervsejendomme – en sontring, som ville være svær at gennemføre i mange tilfælde.

Der kan derfor for så vidt siges at være gode grunde til, at justitsministeriet i sit lovforslag – på en eller anden måde – tog afstand fra etablering af en særregel for de formålsbestemte ejendomme.⁷⁶ *Måden*, man gjorde det på, forekommer imidlertid ret ejendommelig, jfr. nærmere nfr. i afsnit C.

C. Det fremsatte lovforslag og især bemærkningerne hertil

Som omtalt foran i afsnit B gik tinglysningssudvalgets forslag til ændring af § 38 ud på, at ordene »eller en der værende erhvervsvirksomhed« udgik.

Det lovforslag, som justitsministeren fremsatte i Folketinget ca. 1 1/2 år efter, at tinglysningssudvalget havde afgivet betænkning, og som blev den endelige lovtekst,⁷⁷ havde følgende formulering (idet der her er fremhævet ændringerne i forhold til den hidtidige lovtekst, og noterne angiver de ord og vendinger, der udgik):

»Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når *ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner*⁷⁸ eller lignende er blevet indlagt i *bygningen*⁷⁹ på ejerens bekostning til brug for *bygningen*⁸⁰ kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i *en ejendom*⁸¹ omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.«

76. Jfr. *Christian Trønning* i U 1983B124 ff, især s. 127 afsnit 5. Jfr. endvidere om integreret tilbehør i landbrugsbygninger *Niels Ørgaard* smst. s. 53 ff og 251 ff samt *Martensen* s. 34 ff samt nfr. i afsnit VI G 3.

77. FT 1981-82, 2. samling, tillæg A sp. 1749 ff – i det følgende citeret som bemærkningerne.

78. »maskiner, kedler, ovne«.

79. »en ejendom«.

80. »ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed«.

81. »ejendommen«.

Af betydning for fortolkningen af den ny § 38 siges først i bemærkningerne (sp. 1754), at justitsministeriet med hensyn til »den tekniske udformning« af ændringen kan tiltræde tinglysningsudvalgets forslag, men at man dog i forhold til udvalgets forslag har foretaget »enkelte re-
d a k t i o n e l l e ændringer« i ordlyden af § 38.

Bagefter omtales betænkningens foran i afsnit B omtalte udtalelser vedrørende de formålsbestemte ejendomme, og der gives udtryk for den opfattelse, dels at der også ved disse ejendomme kan være behov for, at leverandører kan finansiere nyanskaffelser, og dels at en afgrænsning af, hvilke ejendomme der skal gælde noget særligt for, er vanskelig at foretage.

Herefter – og på trods af at man som foran anført har udtalt, at ministeriet kun har foretaget enkelte redaktionelle ændringer – siges det (med mine fremhævelser):

»På denne baggrund f o r e s l å s det, at lempelsen af § 38 skal gælde for alle typer af erhvervsejendomme. Der skal således e f t e r f o r s l a g e t ikke gælde noget særligt i tilfælde, hvor bygning og tilbehør er integreret eller tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål.«

Det må således konstateres, at ifølge justitsministeriets opfattelse kan en lovtekst, der i realiteten er uændret, dække over diametralt modsatte resultater, når blot man i motiverne udtaler, at et eller andet »foreslås«, jfr. tillige følgende udtalelse i justitsministerens forelæggelse af lovforslaget:⁸²

»I modsætning til tinglysningsudvalgets udkast omfatter lempelsen af § 38 efter lovforslaget også landbrugsejendomme.«

I justitsministeriet fandt man, at tinglysningsudvalget »gik temmelig langt i retning af lovgivning i motiverne«.⁸³ Således som forholdene var efter afgivelsen af tinglysningsudvalgets betænkning, må man sige, at justitsministeriet gik mindst lige så vidt – blot i modsat retning – med hensyn til lovgivning i motiverne. Dette er ikke det eneste punkt, hvor justitsministeriet ved denne lovændring klart lovgav i motiverne i strid med lovforslagets tekst. Således skal anvendelsen af begrebet *bygning* i stedet for *ejendommen* flere steder i selve lovteksten ikke indebære no-

82. FT 1981-82, 2. samling, forh. sp. 874.

83. Jfr. Christian Trønning i U 1983B127.

gen ændring i retstilstanden vedrørende *andre anlæg på grunden*, jfr. sp. 1755 f. Man spørger herefter uvilkårligt sig selv, hvorfor man fra justitsministeriets side foretager ændringer i den hidtidige lovtekst og i tinglysningssudvalgets forslag netop på dette punkt. En mulig forklaring herpå er foreslået nfr. i afsnit VI F.

Fra bemærkningerne kan der endvidere mere i almindelighed være grund til at fremhæve følgende udtalelser, som har betydning ved det forsøg, der nfr. i afsnit VI gøres på at fastlægge nogle retningslinier ved fortolkningen af § 38 i sin nuværende ordlyd.

Af spalte 1751 fremgår, at »forslaget vil medføre en ligestilling af virksomheder, der drives i henholdsvis ejede og lejede lokaler, med hensyn til muligheden for at lade leverandører finansiere anskaffelse af maskiner m.v., der indlægges i ejendommen.«, jfr. bet. s. 36 og *Hagen Hagensen* i forhandlingerne sp. 1968.

Endvidere skal der ifølge sp. 1756 med anvendelse af »nogle mere nutidige eksempler« i lovteksten ikke være tilsigtet nogen ændring i retstilstanden. Det samme gælder generelt for så vidt angår beboelsesejendomme, jfr. nfr. i afsnit VI D, og der er heller ikke tilsigtet nogen ændring i den traditionelle tilvækstlære.

Endelig er der særlig grund til at citere fra sp. 1756 følgende udtalelse om erhvervsejendomme, der formentlig vil vise sig at være et kardinalpunkt ved fastlæggelsen i retspraksis af det fremtidige anvendelsesområde for § 38:

»For erhvervsejendommens vedkommende vil der ikke kunne forbeholdes særskilt ret over almindeligt tilbehør, der danner grundlag for bygningens anvendelse som erhvervsejendom. Der tænkes i den henseende på standardtilbehør som kraftanlæg, elevatorer, varmeanlæg (herunder nedgravede olietanke m.v.), køleanlæg, ventilationsanlæg etc. Sådant tilbehør er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i almindelighed og ikke til brug for en særlig erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen.«

VI. Reglens fremtidige anvendelsesområde

A. Indledning. Almindelige bemærkninger

Ændringen af § 38 berørte kun arten eller udstrækningen af det erhvervstilbehør og lignende, som omfattes af bestemmelsen – ikke de almindelige principper for bestemmelsens anvendelse og heller ikke afgrænsningen af tilbehøret til beboelsesejendomme. De særlige problemer vedrørende erhvervsejendomme og lignende behandles nfr. i afsnit G.

B. Hvilke ejendomme omfattes af bestemmelsen?

§ 38 angår alle arter af faste ejendomme,⁸⁴ nemlig erhvervsejendomme, beboelsesejendomme, herunder udlejningsejendomme – hvad enten de tilhører private eller for eksempel almennyttige boligselskaber – og parcelhuse, ejerlejligheder, andelsboligforeninger osv. For så vidt angår de to sidstnævnte ejendoms kategorier må § 38 gælde lige fuldt, hvad enten genstanden benyttes af de enkelte ejere (andelshavere) eller af fællesskabet.⁸⁵

Ejendomme, der hverken udnyttes til beboelse eller til egentligt forretningsmæssigt erhverv, såsom bygninger tilhørende det offentlige eller selvejende institutioner og lignende, omfattes også af bestemmelsen. Som eksempler kan nævnes skoler, hospitaler, teatre, sportscentre, logebygninger etc.

Også bygning på lejet grund er omfattet af § 38, såfremt lejeforholdet til grunden har en sådan varig karakter, som bestemmelsens anvendelse i øvrigt kræver, jfr. nfr. i afsnit C.⁸⁶

Dette indebærer, at særskilt ret ikke kan forbeholdes over *genstande indlagt i en bygning*, som ejes af en lejer af grunden, idet disse genstande da betragtes som indlagt på bygningsejerens bekostning. Drejer spørgsmålet sig ikke om genstande indlagt i en bygning, men derimod om forbehold af særskilt ret over en *bygning som helhed* over for en lejer af grunden, er spørgsmålet mere problematisk, jfr. herom nfr. i afsnit VIII C.

C. Kun genstande, der v a r i g t er indlagt til s t a t i o n æ r brug

Om disse spørgsmål henvises primært til, hvad der er sagt foran i afsnit IV B med note 16 om § 38 i dens tidligere udformning, idet der som anført foran i afsnit A ikke i så henseende er sket forandring ved lovændringen i 1982. Det kan tilføjes, at kravet om *varighed* medfører, at de helt korte former for »operativ« leasing falder uden for reglen, men at

84. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 245. – Det kan ikke kræves, at den pågældende genstand skal tjene hele ejendommen, f.eks. i en blandet beboelses- og erhvervsejendom, jfr. U 1934.572 VLD.

85. Jfr. *Peter Blok*: Ejerlejligheder, 2. udg. (1982) s. 167. Smlg. *Martensen* s. 27 f.

86. Jfr. U 1934.1116 ØLD og U 1952.7 HD. Jfr. endvidere *Illum*: Ejendomsforbehold (1946) s. 172 og *Fast Ejendom* s. 130 f.

varighedskravet i øvrigt ikke nødvendigvis følger grænsen mellem såkaldt operativ leasing og finansiel leasing.

Genstande, der er leveret på prøve, er ikke omfattet af § 38, så længe aftalen herom er reel, hvortil normalt vil høre, at prøvetiden ikke væsentlig overskrider det sædvanlige for genstande af den pågældende art.

Som omtalt foran i afsnit IV B omfattede § 38 i sin tidligere udformning kun genstande, der var indlagt til *stationær* brug. Da det har været en klar hensigt med ændringen af § 38 udelukkende at indskrænke dens anvendelsesområde, vil det nu være endnu mere oplagt, at bestemmelsen ikke omfatter genstande, der er indlagt til *ambulant* brug.

D. Beboelsesejendomme

Som anført foran her i afsnit A, jfr. afsnit V C, er der ikke ved lovændringen i 1982 tilsigtet nogen ændring for så vidt angår beboelsesejendomme.⁸⁷ *Egentlige bygningsbestanddele*, som for eksempel døre, vinduer, køkkenskabe og andre indbyggede skabe, sanitetsgenstande, samt *lovpligtigt tilbehør*, såsom brandstige og brandslukningsapparater, er omfattet af § 38. At oliefyr og olietank er omfattet af reglen har hele tiden været selvfølgelig, men kan nu siges at fremgå udtrykkeligt af § 38, idet bestemmelsen som et af de givne eksempler nævner »varmeanlæg«. ⁸⁸ Det samme gælder »ledninger« af forskellig art, herunder afløbsrør og lignende.

I modsætning til tidligere må tilpassede gulvtæpper, som enten er løst anbragt på det rå gulv, eller som er fastgjort oven på eksisterende gulvbelægning, nu anses som omfattet af § 38.⁸⁹

87. Jfr. *bet.* s. 26, s. 27 og s. 38 f samt bemærkningerne sp. 1756. – Om den skattemæssige grænsedragning se nfr. i afsnit H.

88. Også en brændeovn, pejs og lignende, som kun tjener til »fornøjelsesbrug« eller til at supplere varmforsyningen, må være omfattet af reglen, jfr. *Martensen* s. 29. Forskellen herpå og på mobile el-varmeovne, der ikke omfattes af reglen, selv om de ofte benyttes og er lige så sædvanlige som brændeovne og lignende, beror på, at den manglende fysiske forbindelse med ejendommen i dette tilfælde begrundes, at det er *sædvanligt*, at de ved salg medtages af køberen, jfr. herom nærmere nfr. i dette afsnit.

89. Jfr. U 1978.209 VLD med redaktionsnote om en anden tilsvarende sag og U 1979.772 VLD samt U 1984.620 VLD. Jfr. tillige Herning fogedrets kendelse af 13. august 1984 (FS 2548/84) og Thisted fogedrets kendelse af 9. november 1984 (FS 1148/84). Anderledes U 1961.618 VLD. – Jfr. *Illum/Carstensen* s. 89 f, *von Eyben*: Panterettigheder s. 248, TL § 38-bet. s. 15, s. 16 f og s. 33 f, *Vagn Carstensen* i U 1981B204 sp. 1-2 og *Martensen* s. 29.

Med hensyn til »hårde hvidevarer« må det nu betragtes som fastslået, at el-komfur, køleskab, em-hætte og vaskemaskine omfattes af § 38 ved alle beboelsesejendomme samt tillige opvaskemaskine og fryseskab formentlig ganske uden hensyn til, om de indgår som et naturligt led i køkkenindretningen eller har en fastere fysisk forbindelse med selve ejendommen.⁹⁰ Fornylig har Vestre landsret således statueret, at en tørretumbler, som i lejlighedens bryggers var løst anbragt oven på en vaskemaskine, var omfattet af § 38, selv om der i bryggerset var installeret et varmeskab (tørreskab).⁹¹ Denne afgørelse kan give anledning til at drage den slutning, at bestemmelsen i § 38 nu også omfatter f.eks. en dybfryser (»kummefryser«), der er løststående i et kælderlokale i et parcelhus og blot tilsluttet det almindelige lysnet.⁹²

Lovtekstens eksempelvis fremhævelse af »husholdningsmaskiner« må antages netop at sigte på de hårde hvidevarer, idet der ifølge motiverne med anvendelsen af »nogle mere nutidige eksempler« ikke var til sigtet nogen ændring i retstilstanden.⁹³ For uindviiede er eksemplet uheldigt valgt, idet de hårde hvidevarer i almindelig sprogbrug ikke benævnes som *husholdningsmaskiner*, hvorimod tanken umiddelbart ledes hen på f.eks. ælte- og røre- og hakkemaskiner (»mikser« og »blender«), kaffemaskiner, brødmaskiner, støvsugere og lignende. Selv om nogle af disse maskiner er stationært anbragt, vil de klart falde uden for bestemmelsens anvendelsesområde.⁹⁴

90. Jfr. U 1942.992 ØLD (vaskemaskine og centrifuge installeret i kælderen i en udlejningsejendom), U 1952.605 VLD (køleskab, som var et led i et samlet køleanlæg i herrevilla), U 1978.221 VLK (opvaskemaskine) og U 1978.266 ØLD (elkomfur, em-hætte, køleskab, fryseskab og vaskemaskine). Jfr. endvidere fogedrettens kendelse i U 1973.232 ØLD (køleskab).

Se tillige *von Eyben*: Panterettigheder s. 248, *Illum/Carstensen* s. 88 med note 79 og den dér anførte utrykte ØLD af 16. december 1975 samt s. 88 f, *Vagn Carstensen* i U 1981B204 sp. 1, *Martensen* s. 30 f, *bet.* s. 14, s. 15 f og s. 33 f (den s. 14 og s. 33 f som utrykt angivne refererede ØLD kunne i betænkningen og hos *Lene Pagter Kristensen* s. 304 have været citeret som den forannævnte U 1978.266). Jfr. endvidere *Sven Heide* i U 1982B143.

91. Jfr. U 1985.242 VLD. Jfr. tillige Skanderborg fogedrets kendelse af 27. marts 1985 (FS 4698/84), men anderledes Kalundborg fogedrets kendelse af 29. marts 1984 (FS 287/84).

92. Se dog Fredericia fogedrets kendelse af 2. november 1983 (FS 2988/83).

93. Bemærkningerne sp. 1756.

94. Jfr. *Martensen* s. 30 f.

I øvrigt er det svært at opstille et generelt kriterium for anvendelse af § 38 (også) ved beboelsesejendomme, når kriteriet skal give blot nogenlunde vejledning om tilfælde, der ikke er afgjort i kendt retspraksis. Ordlyden af § 38 – »indlagt i bygningen« – giver kun et vagt fingerpeg. Formuleringen »naturligt og hensigtsmæssigt« yder ret beset ikke megen hjælp.⁹⁵ Det er givet, at *den fysiske forbindelse* med bygningen eller med ejendommen i visse tilfælde på den ene side vil være af væsentlig betydning, men den er på den anden side ikke altid afgørende.⁹⁶ Nogle eksempler vil vise dette. Hængereoler, vægskabe, herunder medicinskabe, lamper, der ved en ledning er fastgjort til almindelige lysudtag, gardinstænger, almindelige indvendige persienner og lignende vil næppe være omfattet af § 38. Det samme gælder genstande, der sædvanligvis er umiddelbart flyttebare (»mobile«), men som undtagelsesvis er indbygget, f.eks. solarier, stereoanlæg, fjernsynsapparater og akvarier.⁹⁷ Omvendt vil genstande, der ikke har nogen fast forbindelse med bygningen eller med ejendommen – eventuelt bortset fra almindelig stikkontaktforbindelse eller ophængt på kroge – kunne være omfattet af § 38. Dette gælder således en del af de foran omtalte hårde hvidevarer, lovpligtigt brandmateriel, badeværelsesspejle og lignende.⁹⁸

Skal man på grundlag af retspraksis og de foran givne eksempler forsøge at finde en rettesnor for anvendelsen af § 38 ved beboelsesejendomme, må det være, om genstande af den pågældende art sædvanligvis medtages af en sælger, når ejendommen fraflyttes.⁹⁹ Hvis dette ikke er

95. Jfr. foran i afsnit IV D. Formuleringen blev anvendt bl.a. i de to foran i note 90 nævnte landsretsdomme i U 1978. Visse steder hos *Martensen* skal dette kriterium dog være afgørende (bl.a. s. 28, hvor der i denne henseende urigtigt påberåbes højesteretspraksis, og s. 29). Andetsteds foreslås andre kriterier, bl.a. om det er naturligt eller sædvanligt, at genstanden forbliver i ejendommen ved ejerens fraflytning, jfr. f.eks. s. 29 og s. 31 og nærmere herom nfr. i teksten.

96. Jfr. *Illum* s. 65 f, og *Illum/Carstensen* s. 87 og s. 89.

97. Anderledes *Martensen* s. 31. – Derimod vil en sauna på grund af installationsmåden formentlig som regel være omfattet.

Jfr. i øvrigt fra fogedretspraksis: Hjørring fogedrets kendelse af 11. maj 1984 (FS 476/84); udendørs lampe, neonlysarmatur og affaldsposestativ ikke omfattet af § 38. Thisted fogedrets kendelse af 9. november 1984 (FS 1148/84); medicinskab og flyttebart lysarmatur ikke omfattet. Kalundborg fogedrets kendelse af 29. marts 1984 (FS 287/84); køkkenskabe samt fastskruede lysarmaturer og loftslamper antoges at være omfattet af § 38.

98. Og formentlig de i U 1968.619 BRD omhandlede radiatorskjulere (sagen angik en overdragelsessituation).

99. Jfr. *Martensen* f.eks. s. 29 og s. 31, samt *Lene Pagter Kristensen* s. 304.

tilfældet, omfattes de af § 38. Dette kriterium kan i vidt omfang »forklare« og hjælpe med til at fastlægge den gældende retstilstand. Hvad der nærmere sædvanligvis og ikke sædvanligvis medtages af en ejendomssælger, vil naturligvis være underkastet tidens udvikling.

Derimod vil det *ikke* kunne opstilles som et anvendeligt, »overordnet« kriterium, om genstande af den pågældende art *sædvanligvis anbringes i bygningen* (på ejerens bekostning).¹⁰⁰ På den ene side vil nemlig en række fastgjorte genstande, der sædvanligvis findes i en beboelsesejendom, falde uden for § 38. Dette gælder således for de foran omtalte hængereoler, vægskabe, lamper og gardinstænger. På den anden side vil også visse genstande, der ikke er sædvanlige ved ejendomme af den pågældende slags, men som rent faktisk findes på ejendommen, f.eks. vinduesskodder, markiser, udvendige persienner og lignende, kunne være omfattet af § 38.

Med hensyn til *anlæg på grunden* vil en prøvelse af, om genstande normalt medtages af en sælger, give et godt fingerpeg. Omfattet af § 38 vil således sædvanligvis være træer, buske og større planter, rækværk (stakit), havelåge, granitstene ved indkørsel forbundet med tungthængende lænker, flagstang, carport, større drivhuse og redskabsskure.¹⁰¹

Når § 38 heller ikke kan antages at omfatte f.eks. fyringsolie i ejendommens olietank, kan det forklares med henvisning til nævnte synspunkt på den måde, at det er sædvanligt, at oliebeholdningen opmåles og betales separat. Man kan imidlertid også anføre, at den tilstedeværende olie ikke er »indlagt« i bygningen og i hvert fald ikke til varig anvendelse, hvilket som omtalt foran i afsnit C generelt er en betingelse for anvendelse af § 38.

Såfremt man ved anvendelse af § 38 følger det foran anbefalede kriterium – at genstanden sædvanligvis ikke medtages af en ejendomssælger – kommer det i hvert fald i store træk til at svare til, hvad *Illum* s. 58 og s. 65 benævnte som ejendomsbestanddele.¹⁰² I bemærkningerne til lov-

100. Se dog *von Eyben: Panterrettigheder* s. 248.

101. På grænsen er f.eks. et større leghus og et solur. Er et solur indmuret i bygningens murværk, vil det formentlig være omfattet af § 38, medens det modsatte måske gælder, såfremt soluret er anbragt på en cementsokkel, der blot er nedgravet i jorden. Jfr. i sidstnævnte henseende U 1962.625 BRD, hvor retten i relation til et ejendomssalg dels lagde vægt på, at soluret ikke kunne »anses som et naturligt og sædvanligt tilbehør til en fast ejendom som den omhandlede«, og dels at heller ikke anbringelsesmåden kunne føre til at anse soluret som et »egentligt tilbehør til ejendommen«.

102. Jfr. tillige *Illum/Carstensen* s. 59 ff.

forslaget beskrives de af § 38 omfattede genstande vedrørende *beboelsesejendomme* udelukkende som »løsøre«. Dette er under alle omstændigheder misvisende, da § 38 i *hvert fald* omfatter også det, som i almindelig juridisk sprogbrug benævnes som (egentlige) ejendomsbestanddele. Måske er der i bemærkningerne tænkt på genstandenes karakter, før de blev indlagt i ejendommen. I øvrigt har lovforslagets bemærkninger stort set anvendt det neutrale udtryk »tilbehør«.¹⁰³

Som det fremgår nfr. i kap. 3 afsnit II, gælder reglen i TL § 37 om panterettens udstrækning også til det driftsinventar og driftsmateriel, som er løsøre, kun erhvervsejendomme og altså *ikke beboelsesejendomme* (bortset fra erhvervsmæssig udlejning). Ifølge almindelige panteretsregler omfatter panteretten ved beboelsesejendomme (bortset fra udlejningsejendomme) da alle ejendommens bestanddele og kun ejendommens bestanddele, jfr. foran i kap. 1 afsnit II ved og med note 13. Da sidste punktum i § 38 præciserer, at tinglyst pantebrev i en ejendom uden særlig vedtagelse omfatter det »indlagte« tilbehør, som omtales i bestemmelsens første og centrale del, er dette forhold en yderligere bekræftelse af det foran fremsatte synspunkt, at § 38 vedrørende beboelsesejendomme omfatter – og kun omfatter – ejendommens bestanddele. Herved opnås der også i denne henseende en ønskværdig harmoni mellem enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1 og TL § 38.¹⁰⁴

E. Bygninger

Når § 38 efter ordlyden frakender særskilt ret gyldighed over *en bygningens materialer*, når bygningen er helt opført, må det samme gælde særskilt ret over *hele bygningen* som sådan. Dette skal ifølge ordlyden af § 38 sammenholdt med forarbejderne dertil gælde, uanset om bygningen kun er anvendelig til et bestemt – endog begrænset – erhverv, jfr. nærmere nfr. i afsnit G 3 i teksten efter note 115 og især den der omtalte Vestre landsretsdom af 14. marts 1985.

Hvad der nærmere skal forstås ved bygning må afgøres efter den til

103. Om bemærkningernes brug af betegnelsen »løsøre« vedrørende beboelsesejendomme se sp. 1756. Et enkelt sted anvender bemærkningerne dog også i anden forbindelse dette begreb, jfr. sp. 1751. – Om begrebet »tilbehør« se foran i kap. 1 afsnit I ved noter 7-9.

104. Jfr. herom foran i kap. 1 afsnit III. – Om betydningen af § 38 sidste punktum vedrørende erhvervsejendomme se nfr. i afsnit G 2 i småtrykket efter note 122.

enhver tid herskende opfattelse af dette begreb.¹⁰⁵ Efter ændringen af TL § 38 vil der måske være en tilbøjelighed til at opfatte større faste anlæg på grunden, f.eks. vindmøller, som bygninger på samme måde, som det er antaget i retspraksis i relation til TL § 19 stk. 1.¹⁰⁶

En begrænsning ligger deri, at der skal være tale om *varig anbringelse* på grunden, jfr. foran i afsnit C. En nærmere fastlæggelse af begrebet bygning i forhold til *visse* faste anlæg på grunden er i øvrigt overflødig, idet § 38 også antages at omfatte sådanne anlæg, *dels* når de tjener ejendommens anvendelse som *beboelsesejendom* (f.eks. brøndanlæg), og *dels* når anlæg ved *erhvervsejendomme* er generelt anvendelige til erhverv.¹⁰⁷ – I skattemæssig henseende er det derimod nødvendigt at sondre mellem bl.a. bygninger og såkaldte installationer, jfr. herom nfr. i afsnit H.

F. Faste anlæg på grunden

Bortset fra enkelte ældre afgørelser, som straks gav anledning til kritik,¹⁰⁸ har retspraksis *før lovændringen i 1982* anvendt § 38 *direkte* på andre anlæg på grunden uden for bygningen.¹⁰⁹ Der ses *ikke* i denne

105. Jfr. nærmere om retspraksis *Illum*: Fast Ejendom s. 123 f, *von Eyben*: Panterettigheder s. 250 f, *Martensen* s. 25 f og *Lene Pagter Kristensen* s. 299. – U 1979.774 VLD, der antog, at to pressenninghaller var omfattet af § 38, begrundede *ikke* resultatet ved at lægge til grund, at der var tale om en bygning, jfr. nfr. i note 109. – Om U 1969.731 SHD se foran i kapitel 1 note 13. Se endvidere U 1962.894 VLK og U 1966.608 VLK.

106. Jfr. foran i kap. 1 afsnit III i.f. ved noterne 27-29 samt nfr. i afsnit G 3.

107. Jfr. henholdvis foran i afsnit D ved note 101 og straks nfr. i afsnit F. – Se som eksempel vedrørende erhvervsejendomme U 1979.774 VLD (pressenninghaller), hvorom foran i note 105. – Jfr. tillige nfr. i afsnit G 3 i teksten efter note 128.

108. Jfr. *Svend Ipsen* i U 1932B 300 ff om blandt andet U 1932.146 VLD, U 1932.583 VLD og U 1932.963 VLD (jfr. endvidere VLT 1932.329).

109. U 1932.603 ØLD (pumpeanlæg til landbrugsejendom), U 1934.167 ØLD (vandpumpe til gartneri), U 1974.396 VLD (markvandingsanlæg til landbrugsejendom – en ikke uvæsentlig del stationært anbragt), U 1979.774 VLD (pressenninghaller til lagerbrug til fabrikationsejendom, jfr. foran note 105), U 1981.1056 VLD (gyllepumpeanlæg til landbrugsejendom) og U 1983.927 HD (kornsilo og automatisk fodringsanlæg til landejendom). – § 38 omfatter således faste anlæg uden hensyn til, om de har en sådan karakter, at de i relation til TL § 19 stk. 1 sidestilles med bygning, jfr. foran i kapitel 1 afsnit III ved noterne 27-29. Efter lovændringen kræves det til gengæld ved erhvervsejendomme som anført foran i afsnit D og nfr. i teksten, at de pågældende anlæg er generelt anvendelige til erhverv, hvilket krav derimod ikke stilles for så vidt angår bygninger.

retspraksis at være grundlag for den almindelige antagelse, som også finder udtryk i lovforslagets bemærkninger, at § 38 blot skulle være anvendt *analogt* på disse anlæg.¹¹⁰

På trods af at § 38 *efter den nuværende ordlyd* kun omfatter tilbehør til bygninger, vil § 38 også *efter lovændringen* omfatte tilbehør til grunden, herunder tillige hegn, træer, buske, større planter og lignende. Det siges nemlig i bemærkningerne til lovforslaget herom sp. 1756, at der i så henseende ikke er tilsigtet nogen ændring i den hidtidige retstilstand. Også dette er misvisende, idet lovændringens primære sigte – at der ved erhvervsejendomme kræves ejendomsstilknytning og ikke blot tilknytning til det erhverv, som drives fra ejendommen – i hvert fald i visse tilfælde vil bevirke en indskrænkning i reglens anvendelsesområde i forhold til den tidligere retstilstand for så vidt angår erhvervsejendomme, jfr. nærmere nfr. i afsnit G 3 om de såkaldte specialejendomme. Hensigten med at ændre ordene i § 38 »en ejendom« og »ejendommen« til »bygningen« var ifølge lovforslagets bemærkninger nemlig udelukkende at »understrege«, at § 38 skulle være *u anvendelig*, når genstanden blot havde tilknytning til den *erhvervsvirksomhed*, som blev drevet fra ejendommen, og ikke tillige til selve ejendommen.¹¹¹

Det tør nok siges, at det ikke er nogen særlig heldig lovgivningsteknik at benytte ordet »bygning«, når der reelt menes »ejendommen«.¹¹² Udtryksmåden vil let kunne give anledning til misforståelser. Det kan således nævnes, at i et af de første litterære indlæg om den ny § 38 omtales tilvækstlæren, som om den kun har relation til bygninger og ikke til andre anlæg på ejendommen.¹¹³

Hensigten med lovændringen ville være kommet langt bedre – mindre misvisende – frem, såfremt man fra justitsministeriets side havde henholdt sig til tinglysningssudvalgets forslag og blot i den hidtidige § 38 udeladt ordene »eller en der værende erhvervsvirksomhed«, jfr. foran i afsnit V B.

110. Se derimod *Fr. Vinding Kruse* i *Ejendomsretten* bd. III (3. udg.) s. 1542 ff, især s. 1543, s. 1546 og 1551, *Illum: Fast Ejendom* s. 121 ff, *von Eyben: Panterrettigheder* s. 250, *Højrup* s. 187 f, bemærkningerne til lovforslaget sp. 1756 og *Martensen* s. 23.

111. Bemærkningerne sp. 1755 f. Som foran i teksten nu også *Lene Pagter Kristensen* s. 298 f og 306. – At visse større faste anlæg måske vil blive betegnet som eller sidestillet med bygninger, er en anden sag, jfr. foran i afsnit E med henvisninger i note 106.

112. Jfr. *Martensen* s. 14.

113. *Christian Trønning, Lene Pagter Kristensen og Jens Møller* i *Juristen* 1982.202 sp. 1. Jfr. endvidere *Christian Trønning* i *U* 1983B127 sp. 2.

At dømme efter bemærkningernes foran nævnte udtalelse om, at der med hensyn til anlæg på grunden ikke er tilsigtet nogen ændring i retstilstanden, vil § 38 derfor også efter omstændighederne kunne omfatte *anlæg på ejendomme, hvor der slet ikke er opført nogen bygning*.

Bestemmelsens nuværende affattelse bærer umiskendeligt præg af at være inspireret af *Fr. Vinding Kruse's* lære om, at § 38 umiddelbart *kun* omfattede *bygninger*, og at erhvervstilbehøret skulle have *tilknytning til disse* for at være omfattet af § 38. Denne lære var, da den så tidligt som i 1929 fremsattes i 1. udgave af Ejendomsretten,¹¹⁴ ikke i overensstemmelse med lovteksten, jfr. ordet »eller«.¹¹⁵ Efterhånden som yderligere retspraksis kom til, blev afstanden endnu større mellem den gældende retstilstand og *Fr. Vinding Kruse's* opfattelse, men den fastholdtes imidlertid næsten ordret i de senere udgaver af Ejendomsretten.¹¹⁶ Først ved højesteretsdommen i U 1976.531 kunne *Fr. Vinding Kruse's* lære siges at være trængt igennem, men den blev som anført foran i afsnit IV E 6 forladt straks efter.

Om den skattemæssige behandling af bl.a. de her omtalte anlæg se nfr. i afsnit H.

G. Erhvervstilbehør og TL § 38

1. Den fremtidige usikkerhed

På grund af de faktiske forholds – ejendommenes og tilbehørets – forskellighed vil det som tidligere omtalt være umuligt eller dog meget svært at udforme en regel, der ret sikkert angiver grænsen mellem genstande, over hvilke der kan og ikke kan forbeholdes særskilt ret. Det skal straks siges, at § 38 som følge af dens ejendommelige tilblivelseshistorie og den anvendte lovgivningsteknik har gjort opgaven sværere end nødvendigt. Bestemmelsens formulering og lovmotiverne taget under ét har ikke virket befordrende på muligheden for blot nogenlunde sikkert at forudberegne, hvorledes domstolene bør og vil administrere § 38. Den frygt melder sig, at retspraksis efter bestemmelsens ny udformning vil

114. Bd. IV s. 1766 ff, især s. 1767 f, 1772 f og s. 1776 f.

115. Jfr. foran i afsnit IV E 2 og i note 47 samt *Svend Ipsen* i U 1932B297 ff.

116. Bd. 3, 2. udgave (1946) s. 1620 ff, især s. 1623 ff og 1628 og 3. udgave (1951) s. 1542 ff, især s. 1543, s. 1546 og s. 1551.

blive præget af den samme konstante usikkerhed, som prægede den hidtidige retstilstand, jfr. foran i afsnit IV. Et sikkert svar på, efter hvilke kriterier, § 38's anvendelsesområde skal afgrænses, vil for øjeblikket være det eneste helt forkerte svar – det kan højst være et tilfældigt rigtigt gæt, et »sypigetip«. Der kan derfor kun angives nogle mere eller mindre nærliggende muligheder, jfr. nfr. i afsnit 2 og 3.

Selve ordlyden af § 38 – indlagt i bygningen til brug for denne – i forbindelse med de givne eksempler er næsten mere vildledende end vejledende, jfr. foran i afsnit F i.f. om anvendelse af ordet »bygningen«. Hvis man overhovedet skal have en regel af § 38's karakter, er det en selvfølgelighed, at »ledninger« og »varmeanlæg« er omfattet. Allerede den almindelige tilvækstlære vil normalt forhindre, at ledninger og varmeanlæg fjernes fra ejendommen. Det er svært at drage analogislutninger (og modsætningsslutninger) fra sådanne eksempler, jfr. ordene »og lignende«. Sammenstillingen af »ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner og lignende« giver ikke blot antydningvis nogle brikker til selv en uklar mosaik. I den pågældende sammenhæng bliver vendingen »og lignende« næsten lige så indholdsløs som i følgende sammenstilling af eksempler: »araberhingste, analfabeter, mølposer og lignende«. Hvad der gælder om lovbestemmelsens eksemplifikation gælder til en vis grad også om de (yderligere) eksempler, der nævnes i bemærkningerne sp. 1756: »standardtilbehør som kraftanlæg, elevatorer, varmeanlæg (herunder nedgravede olietanke¹¹⁷ m.v.), køleanlæg,¹¹⁸ ventilationsanlæg etc.«

I *bet.* s. 37 f er som tidligere anført nævnt en række eksempler på tilbehør, der efter lovændringen vil falde *uden for* § 38. Eksemplerne bærer i vidt omfang tilfældighedernes og selvfølgelighedernes præg. Derimod har betænkningen ikke forsøgt at analysere de praktiske eksempler, som efter lovændringen ville være kontroversielle tilfælde.

Betydningen af motivudtalelserne afhænger i vidt omfang af, hvilken vægt man tillægger visse udtalelser i forhold til andre. Hæfter man sig særligt ved nogle udtalelser og negligerer andre, når man frem til ét resultat. Fremhæves derimod andre udtalelser, når man et andet resultat. Det er således tidligere omtalt,¹¹⁹ at tilbehøret i bemærkningerne to gange benævnes som løsøre. Endvidere taler man såvel i betænkningen (s. 36) som i bemærkningerne (sp. 1751) om, at gennemførelse af ændrings-

117. Men anderledes for så vidt angår *overjordiske* olietanke?

118. Også kølemontre og lignende i detailforretninger m.v.? Jfr. nærmere nfr. i afsnit 2.

119. Foran i afsnit D ved og med note 103.

forslaget vil medføre en ligestilling af virksomheder, der drives i henholdsvis ejede og lejede lokaler. Hvis dette skal være gældende ret, indebærer den ny regel, at § 38 nu er en præceptiv gennemførelse af *tilvækstlæren*, idet det er denne regel, der før lovændringen gjaldt i forholdet til de tredjemænd, der forbeholdt sig ret over for *lejerer* af ejendommen. Samtidig udtales i bemærkningerne (sp. 1756), at der ikke ved lovforslaget er tilsigtet nogen ændring i *tilvækstlæren*.

Svarene til Folketingets retsudvalg bringer heller intet nyt for dagen. Ud over referater fra lovforslagets bemærkninger og visse dele fra betænkningen er de totalt intetsigende. Hvis svarene imidlertid havde givet væsentlige, nye fortolkningsbidrag, kan man rejse det spørgsmål, om de kan tillægges lovfortolkningsmæssig betydning som lovmotiver, når de ikke via Folketingstidende eller på anden måde bringes til almindeligt kundskab.

Reglen i § 38 sidste punktum om, at tinglyst pantebrev i en ejendom uden særlig vedtagelse omfatter også dette tilbehør, turde i hvert fald efter lovændringen i bedste fald være ganske overflødig. Dens eksistens giver anledning til den opfattelse, at § 38 omfatter mere end det, som ifølge princippet om ejendommens enhed i TL § 10 stk. 1 uden videre er omfattet af panteretten som deklaratorisk regel. Reglen er derfor misvisende, idet der er al grund til at gå ud fra, at § 38 snarere omfatter færre genstande end dem, som medfølger i kraft af det omtalte enhedsprincip, jfr. foran i kapitel 1 afsnit II samt nærmere om § 38 sidste punktum nfr. i afsnittene 2 (særlig småtrykket) og 3.

I rubrikken »Nye love« i Juristen 1982.200 ff, hvor en kontorchef og to fuldmægtige i justitsministeriet over ca. 2 1/2 side søger at redegøre for lovændringens indhold, kan man finde en bekræftelse på de vanskeligheder, som anvendelse af den ny formulering vil føre til. I stedet for kort og godt at redegøre for lovændringens indhold, har de tre forfattere foretaget et lidet instruktivt og rodet sammenkog – en collage – af næsten ordrette udtog dels fra de i forvejen uklare bemærkninger og dels fra ministeriets svar til Folketingets retsudvalg (i øvrigt helt uden oplysning om, hvorfra man har hentet stoffet, bortset fra at der er en almindelig henvisning til betænkningen).

På denne baggrund havde det formentlig været heldigere, om der i stedet for den foretagne formelle lovændring af § 38 var sket det, at domstolene – Højesteret – havde opretholdt sin hårdhændede fortolkning af § 38, som indledtes med dommen i U 1976.531 HD, der som omtalt bortfortolkede ordene »eller en der værende erhvervsvirksomhed«, jfr. herom foran i afsnit IV E 2-5.

Omvendt kan man måske sige, at motivernes divergerende udtalelser

til den ny formulering tvinger domstolene til at distancere sig fra dem, og at motiverne derfor ikke afskærer domstolene fra at opstille et hvilket som helst kriterium – herunder et praktisk anvendeligt og nogenlunde entydigt.

Der kan formentlig opnås nogenlunde enighed om, at der forelå et behov for en ret betydelig lempelse af anvendelsesområdet for § 38, jfr. foran i afsnit III. Dette behov må under alle omstændigheder siges at være opfyldt ved lovændringen i 1982. Hvor grænsen *herefter* helt nøjagtig skal gå, forekommer – ikke mindst på baggrund af erfaringerne med bestemmelsens fortolkning i dens tidligere udformning – at være et langt mindre betydningsfuldt spørgsmål i forhold til den opgave, der nu foreligger, nemlig at fastlægge så klar en linie for bestemmelsens anvendelsesområde som overhovedet muligt, jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 120 og s. 139 f. Parterne vil nemlig på forskellige måder kunne indrette sig efter den gældende retstilstand – vel at mærke når denne er rimeligt klar, hvortil hører, at den fastholdes.

2. Forsøg på en grænsedragning.

Erhvervsejendomme i almindelighed

En grænsedragning af den art, som en regel som § 38 altid kræver, vil som anført foran bl.a. i afsnit I altid give anledning til vanskeligheder i konkrete tilfælde – uanset hvor velbeskrevet det afgørende kriterium er i lovtekst og motiver. Man ophæver derfor ikke grænsedragningsproblemerne ved at flytte grænsen. Ved den nuværende formulering af § 38 er det imidlertid for det første helt klart, at den omfatter langt færre slags tilbehør end tidligere. For det andet vil det på grund af det nu omfattede tilbehørs karakter formentlig være langt sjældnere, at dette rent faktisk finansieres særskilt. Der vil således komme til at foreligge et absolut antal færre konflikttilfælde.

Den tidligere § 38 omfattede i vidt omfang tilbehør, som faldt uden for det enhedsprincip, som udledes af TL § 10 stk. I,¹²⁰ og som derfor for så vidt måtte betragtes som løsøre. Den nuværende § 38 omfatter imidlertid *kun* det, som i relation til det nævnte enhedsprincip betragtes som *ejendomsbestanddele*. Dette fremgår bl.a. af, at den tidligere anvendte »afkaldsteknik«, der kun antoges anvendelig på løsørengenstande,¹²¹ ikke

120. Jfr. foran i kapitel 1 afsnit II.

121. Jfr. om U 1971.346 VLK foran i kapitel 1 afsnit III ved note 15 og her i kapitel 2 afsnit III ved note 10.

skal kunne komme på tale efter lovændringen.¹²² Problemet er herefter, om bestemmelsen *nu* omfatter *alle bestanddele* eller *kun en del* af disse. Dette spørgsmål skal søges besvaret i resten af dette afsnit 2 samt nfr. i afsnit 3.

Der kan indledningsvis være grund til kort at se på betydningen af § 38 *sidste punktum*, hvorefter tinglyst pantebrev i ejendommen uden særlig vedtagelse herom også omfatter § 38-tilbehøret. Hvad der ved erhvervsejendomme indtil lovændringen i 1982 var omfattet af § 38 ville enten være omfattet af det nævnte enhedsprincip i TL § 10 stk. 1, eller som deklaratorisk regel tillige være omfattet af TL § 37. TL § 38 sidste punktum var således allerede dengang for så vidt overflødigt. Det gjorde hverken fra eller til, men kunne dog siges at have en vis præciserende funktion. Da panteretten i kraft af det nævnte enhedsprincip præceptivt bevirker, at panteretten altid skal omfatte samtlige ejendommens bestanddele, jfr. foran i kap. 1 afsnit II, kan det omtalte sidste punktum i § 38 efterhånden siges at have mistet sin betydning i en sådan grad, at bestemmelsens tilstedeværelse nærmest må siges at rumme faren for at lede uindviede på vildspor, jfr. foran i afsnit 2. Det skyldes således en mangelfuld analyse af forholdet mellem TL § 37 og § 38 i dens ny udformning, når det sp. 1756 i bemærkningerne til lovforslagets § 2 siges, at § 38 sidste punktum, som følge af den foreslåede ændring af § 38 første punktum, *vil få en mere begrænset rækkevidde end hidtil*. Sagen er nemlig som anført, at § 38 sidste punktum overhovedet ingen selvstændig betydning har for panterettens omfang. Det samme gælder for så vidt også ved beboelsesejendomme, jfr. foran i afsnit D i.f. ved note 104 samt *von Eyben: Panterettigheder* s. 251.

Det ligger fast, at § 38 under alle omstændigheder stadig omfatter *bygninger*, jfr. foran i afsnit E.

Bestemmelsen omfatter endvidere klart det tilbehør, som gribes af *tilvækstlæren* i dennes traditionelle udformning – således at særskilt ret frakendes betydning, såfremt borttagelse ikke kan ske uden skade på restejendommen. Bortset fra en enkelt udtalelse – der formentligt er uovervejende i sin kategoriske form – i betænkningen (s. 36) og i bemærkningerne (sp. 1751)¹²³ om fremtidig »ligestilling« af virksomheder, der drives i ejede og lejede lokaler, er der imidlertid intet i motiverne, der tyder på, at det har været hensigten, at tilvækstlæren i fremtiden skulle være *det eneste* relevante kriterium. I så fald ville nemlig størstedelen af den øvrige argumentation i motiverne være overflødig. Ved beboelsesejendomme ville tilvækstlæren heller ikke give et dækkende udtryk for retstilstanden. Køleskabe, elkomfurer etc. vil nemlig næsten altid kunne fjernes uden skade for ejendommen. § 38 må derfor antages at række videre

122. Bet. s. 23 f, bemærkningerne sp. 1752 og *Ørgaard* s. 12.

123. Jfr. foran i afsnit 1.

– omfatte flere genstande – end anvendelse af den traditionelle tilvækstlære ville føre til.

Ifølge en rimelig fortolkning af § 38 samt ifølge motiverne¹²⁴ vil § 38 tillige omfatte det *standardtilbehør til ejendommen*, som er naturligt og hensigtsmæssigt for dennes anvendelse *til erhverv i almindelighed*, når ejendommen varigt er indrettet med erhverv for øje, og tilbehøret er indlagt til varig og stationær brug. Derfor må bestemmelsen f.eks. omfatte køleskabe, elkomfurer, opvaskemaskiner – eventuelt tillige vandvarmere, vaskemaskiner, tørretumblere og lignende – under forudsætning af, at de benyttes til brug for virksomhedens ansatte til kantine- og rengøringsformål og lignende.

Da § 38 ifølge motiverne ikke omfatter tilbehør til brug for en speciel slags erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen, er det væsentligste problem, at *noget tilbehør er anvendeligt til flere, men ikke til alle erhvervsformål*.

For det første er f.eks. hverken kontorejendomme eller fabriktions-ejendomme umiddelbart generelt anvendelige til *alle* former for erhverv.

For det andet har visse transformer-, belysnings-, ventilations- og rensningsanlæg m.v. kun betydning for nogle – undertiden måske de fleste – erhvervsvirksomheder, men ikke for alle. Det kan være næsten alle med undtagelse af nogle få, eller det kan være nogle, men alligevel et fåtal. Det samme gælder visse interne transportanlæg. På tilsvarende måde kan de fleste virksomheder have brug for en fotokopieringsmaskine, men den må alligevel antages at falde uden for § 38, da den ikke er installeret »til brug for bygningen«. Af samme grund falder måske telefonanlæg uden for bestemmelsen, selv om anlægget har en sådan karakter, at det vil være generelt anvendeligt, jfr. nfr. i afsnit IX. Ud fra de foran angivne kriterier, kunne endvidere et tyverialarmanlæg tænkes at falde ind under bestemmelsens anvendelsesområde, men allerede under den tidligere – mere omfattende – bestemmelse, antoges et sådant endog at falde uden for § 38.¹²⁵

Kølediske, kølemontrer m.v., opstillet i detailforretninger og store lavpris-varehuse og lignende, må klart antages at falde uden for bestemmelsens anvendelsesområde, selv om bygningen er opført med dette formål for øje. Begrundelsen er, at bygningen normalt uden videre forandringer vil kunne anvendes til andre formål, f.eks. til lagerformål, og hvis dette ikke er tilfældet, må den anses for en »specialejendom« i den

124. Bemærkningerne sp. 1756. – Jfr. tillige *von Eyben*: Panterrettigheder s. 235 f og 246 f.

125. Jfr. om U 1985.589 HD foran i afsnit IV E 8 ved note 56.

nfr. i afsnit 3 omtalte betydning. Virksomhedens udendørs belysningsanlæg, f.eks. til parkeringspladser og indgangspartier, vil derimod formentlig næsten altid være omfattet af bestemmelsen, skønt de (normalt) ingen fysisk tilknytning har til bygningen. Lysarmaturer vil antagelig ligeledes falde ind under § 38 – i hvert fald for så vidt de f.eks. ved indmuring er bragt i fast forbindelse med bygningen. Da en virksomheds reklameskilte ikke er generelt anvendelige til erhverv, må de antages at falde uden for bestemmelsen, hvilket imidlertid ikke behøver at gælde med hensyn til de elektriske installationer m.v., som skiltene sædvanligvis er anbragt på.

Det kan herefter fastslås, at følger man bemærkningerne til ændringsforslaget til § 38, jfr. de nfr. i afsnit 3 omtalte retsafgørelser, er kun nogle, men ikke alle ejendomsbestanddele omfattet af bestemmelsen.

3. Særligt om »specialejendomme«

For nogle erhvervsvirksomheders vedkommende vil bygninger og en væsentlig del af tilbehøret været tilpasset til et ganske bestemt erhverv, og tilbehøret tillige være integreret således i bygningen, at ejendommen i den pågældende skikkelse – uden en total ændring af dens samlede identitet – ikke vil kunne anvendes til andre formål. Som eksempler kan nævnes kraftværker, skibsværfter, landbrugsejendomme, fiskedamme, sports- og forlystelsesanlæg, campingpladser, benzinstationer samt teglværker. Man kan her tale om formålsbestemte eller integrerede ejendomme eller – som her – om specialejendomme.¹²⁶

Såfremt der ikke med hensyn til disse ejendomme var tale om lovgivning i motiverne, jfr. foran i afsnit V B og C, *ville* det have været nærliggende også med hensyn til erhvervsejendomme at fortolke § 38 således, at den omfattede det tilbehør, der sædvanligvis medfølger ved salg af *en ejendom af den pågældende art*. Ved salg af en landbrugsejendom (til anvendelse til samme formål) er det således sædvanligt, at f.eks. korntørings- og kornsiloanlæg samt fodrings-, vandings-, malkemaskine-, udmugnings- og gyllepumpeanlæg medfølger. Bortset fra den uheldige udtalelse i betænkningen s. 27 og s. 38 om, at den hidtidige retstilstand bevares for så vidt angår disse specialejendomme, ville tinglysningsudvalgets forslag formentlig også have indebåret, at retstilstanden var kommet til at svare til den netop foran nævnte.¹²⁷ En sådan retstilstand kun-

126. Jfr. om problemet tillige *Niels Ørgaard* i U 1983B53 ff og s. 251 f og hertil *Christian Trønning* smst. s. 124 ff samt *von Eyben*: Panterettigheder s. 235 f og 246 f.

127. Jfr. foran i afsnit V B samt *Vagn Carstensen* i U 1981B204 f og s. 205 f.

ne også have været forenelig med en udtalelse ét sted i bemærkningerne, nemlig sp. 1755 øverst, hvor det udtales, at det »foreslås«, at lempelsen af § 38 skal gælde for alle typer af erhvervsejendomme og der således »efter forslaget« *ikke skal gælde noget særligt* i tilfælde, hvor bygning og tilbehør er integreret eller tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål.

Bemærkningerne til lovforslaget tager imidlertid som tidligere anført ikke blot afstand fra tinglysningsudvalgets ovennævnte udtalelser, men fastslår tillige (sp. 1756) klart, at § 38 *kun* skal omhandle *standardtilbehør*, der er indlagt til brug for bygningens anvendelse til *erhvervsvirksomhed i almindelighed*, men derimod *ikke* det tilbehør, som er indlagt *til brug for en særlig erhvervsvirksomhed*, der drives i bygningen. Eksempelvis vil derfor ifølge denne regel et korntøringsanlæg på en landbrugs-ejendom aldrig være omfattet af § 38. Anlægget er jo ikke anvendeligt til erhverv i almindelighed! – I det omfang man i *denne relation* tillægger motivudtalelserne afgørende betydning ved lovfortolkningen, er det klart, at den sidstnævnte udtalelse i bemærkningerne har »fortrængt« tinglysningsudvalgets udtalelser.¹²⁸

I overensstemmelse med de netop omtalte udtalelser i bemærkningerne er Østre landsrets dom af 4. februar 1985 (VIII 256/1984) – nu refereret i U 1985.678:

En sælger havde over for en gårdejer taget ejendomsforbehold i et mælkekøleanlæg bestående af en køletank, en såkaldt free-heater og en vandtank.

I landsrettens præmisser udtales om det her omhandlede spørgsmål:

»Efter det om det omhandlede anlæg oplyste er det ikke indlagt i bygningen til brug for denne, men opstillet til brug for det fra bygningen drevne landbrug.

Den ved lov nr. 159 af 28. april 1982 gennemførte ændring i anvendelsesområdet for tinglysningslovens § 38 omfatter efter ordlyden og bemærkningerne til lovforslaget erhvervsejendomme af enhver art, herunder landbrug. Bestemmelsen er herefter ikke til hinder for det tagne ejendomsforbehold.

Det om tilvækst anførte, kan ikke føre til andet resultat.«

Illustrerende er tillige Herning fogedrets kendelse af 30. juli 1984 (FS 2169/84), som angik et ejendomsforbehold ved salget af et gyllepumpeanlæg, som var installeret uden for staldbygningen i en cementgrav og fastboltet til kanten af denne. Under staldens gulv var installeret et rørsystem, hvorfra gyllen blev pumpet ud i cementgraven.

Selv om sagens parter var enige om, at en fjernelse af pumpen ikke ville være i

128. Jfr. *Christian Trønning* i U 1983B126 f.

strid med tilvækstlæren, lagde fogedretten indledningsvis til grund, at gyllepumpen kunne fjernes uden at tilføje ejendommen skade.

Fogedretten fremmede sælgerens begæring om udlevering af anlægget med den begrundelse, at dette *ikke* fandtes at kunne anses for *et sådant tilbehør til selve ejendommen*, at det var omfattet af § 38.

Følger man herefter bemærkningernes sidst omtalte udtalelser, om standardtilbehør, almindelig anvendelighed m.v., vil § 38 ved udprægede specialejendomme således kun omfatte dels bygninger, jfr. herom straks nfr., og dels de deri indlagte *generelt* anvendelige lys-, kraft- og varme-anlæg og lignende tillige med de dertil knyttede ledninger. Bortset fra sådanne anlæg – f.eks. en vindmølle eller et vandpumpeanlæg til brug for bygningerne – vil § 38 efter disse udtalelser sjældent kunne omfatte *andre faste anlæg på grunden*. De vil nemlig sjældent være anvendelige til erhverv i almindelighed. Det kan f.eks. være et markvandings- eller et siloanlæg på en landejendom, gynger og karruseller i en forlystelsespark samt anlæg på sportsstadions og væddeløbsbaner. I så fald vil de nemlig kun være omfattet af § 38, hvis de betegnes som eller sidestilles med bygninger, jfr. foran i afsnit E samt nfr. i dette afsnit.

Bygninger vil nemlig under alle omstændigheder være omfattet, uanset om de er så specielt indrettet, at de ikke kan tjene noget fornuftigt erhvervsformål udover det, de oprindeligt er indrettet til, selv om det integrerede tilbehør fjernes, jfr. foran i afsnit E. Her kan som eksempler nævnes visse landbrugsbygninger, bygninger, der rummer kraftvarmeanlæg, højspændingshaller og skibsværftsbygninger.

Antagelsen om, at selv helt specielt indrettede bygninger omfattes af § 38, understøttes af Vestre landsrets dom af 14. marts 1985 (I 430/84) om en såkaldt »Pigibox«:

Sagen drejede sig om en præfabrikeret vind- og vejrbestandig container, hvori der var installeret grisebure til ca. 200 smågrise á 12-14 kilo. Boksen var 13 meter lang, 3 meter bred og 2,5 meter høj og vejede 6 tons. På boksens sider var der monteret 4 kranbøjler, og ved hjælp af en kran kunne boksen opstilles hvor som helst, der var et fast underlag, såvel udendørs som indendørs. Boksen skulle ikke fastmonteres til underlaget. El og vand tilsluttedes ved løse ledninger, og afløbet fra boksen etableredes ved, at der førtes et pvc-rør fra boksens gulv og hen under det mellemrum, der var mellem boksens bund og underlaget, og ud til nærmeste ajebeholder eller gylletank. Boksen var normalt udstyret med to hjul i den ene ende, men disse hjul kunne afmonteres, hvilket skete i det pågældende tilfælde.

Griseboksen blev anbragt på et støbt fundament bestående af 5 fundamentstrimler på tværs. Boksen var anbragt parallelt med den oprindelige svinestald i ca. 1 meters afstand, således at der fremkom en gang på hele boksens længde mellem boksen og den oprindelige bygning. Denne gang var lukket i begge ender med tagplader, og tagpladerne fra den oprindelige bygning var ført ud over gangen og et stykke ud over

boksens tag, således at den oprindelige bygning og boksen fungerede som en enhed, hvortil der alene var indgang fra den oprindelige svinestald. Afløbet fra stalden og boksen var samlet og anbragt i mellemgangen under flisebelægningen.

Landsretten kom uden om at tage stilling til, om det afgørende for fortolkningen af den ny § 38 skulle være bemærkningernes omtalte udtalelser om standardtilbehør m.v., idet retten statuerede, at boksen måtte anses for at være en bygning. Landsrettens præmisser lyder således:

»Foreløbig bemærkes, at det ikke efter forarbejderne til den ved lov nr. 159 af 28. april 1982 ændrede formulering af tinglysningslovens § 38 kan antages at have været hensigten at ændre den hidtidige retstilstand, hvorefter særskilt ret over bygninger opført af ejendommens ejer ikke kunne forbeholdes til skade for ejendommens rettighedshavere, jfr. Folketingstidende 1981/82, 2. samling, tillæg A, sp. 1756.¹²⁹ Herefter, og idet den omhandlede pigiboks efter sin størrelse, placering og anvendelse findes at burde karakteriseres som en bygning, tiltrædes det, at den omhandlede boks er anset for omfattet af tinglysningslovens § 38, og landsretten stadfæster herefter kendelsen.«

Da § 38 ifølge bemærkningerne ikke skal omfatte det i bygningerne integrerede tilbehør, vil borttagelse heraf således kunne ske i henhold til særskilt ret, og ejendommen (bygningen) i så fald heller ikke være anvendelig til sit tilsigtede formål!

Efter lovændringen har følgende problem været fremme i praksis, dog uden at det (endnu) har foreligget til pådømmelse: Visse kulbrændingsanlæg udlejes til gartneriejendomme som alternativ opvarmingskilde til eksisterende oliefyringsanlæg til brug ved opvarmning af væksthuse (drivhuse). I nogle tilfælde opføres en mindre bygning, hvori anlægget anbringes. Væksthusene vil formentlig på den ene side skulle opfattes som bygninger, men de er på den anden side ikke generelt anvendelige til erhverv (jfr. straks nfr.), og om så var, ville den specielt foreliggende opvarmingsmulighed ikke være særlig realistisk at anvende. Varmeanlægget er således en integreret bestanddel af den specielle virksomhed, der drives fra ejendommen. Selv om § 38 udtrykkeligt nævner varmeanlæg som omfattet af bestemmelsen, taler meget imidlertid for at holde et sådant særligt varmeanlæg udenfor. – I relation til *de skatteretlige regler* foreligger imidlertid nu en administrativ afgørelse i modsat retning^{129a} under henvisning til, at sådanne varmeanlæg må anses for indlagt til brug for bygningens anvendelse til den erhvervsvirksomhed, som i *almindelighed* kan komme på tale *for drivhuse!* Accepterer man denne begrundelse i relation til TL § 38, skrider i hvert fald grundlaget for at foretage afgrænsningen ud fra det kriterium, som ifølge bemærkningerne til lovforslaget (sp. 1756, 4. afsnit smh.m. sp. 1753-55) må anses for at være det afgørende, nemlig at der skal være tale om *standardtilbehør* indlagt til brug for bygningens anvendelse til *erhvervsvirksomhed i al-*

129. Hverken det af landsretten påpegede sted eller andetsteds i bemærkningerne fremgår dette synspunkt direkte, men rigtigt er det, at bemærkningerne taget som helhed må forstås på denne måde.

129a Refereret nfr. i afsnit H i småtrykket ved note 139 a.

mindelighed, for at TL § 38 kan finde anvendelse. – Derimod vil den *bygning*, der er opført til at huse varme anlægget, formentlig være omfattet af § 38, jfr. foran i afsnit E.

Som berørt vil *væksthuse (drivhuse)* på gartneriejendomme sædvanligvis have en sådan størrelse og karakter, at de må betegnes som eller sidestilles med bygninger og i konsekvens heraf i alle tilfælde være omfattet af § 38, jfr. foran i afsnittene E og F samt *Lene Pagter Kristensen* s. 299 og 306. Dette forhold er med til at illustrere, at § 38 i dens nuværende ordlyd ikke altid fører til rimelige – konsekvente – resultater. Væksthuses anvendelsesmuligheder må for en praktisk betragtning anses for at være begrænset til gartnerivirksomhed, medens omvendt visse anlæg på grunden og andet erhvervstilbehør, der er langt mere generelt – men dog ikke almindeligt – anvendeligt til erhverv, falder uden for § 38. Dette kan f.eks. tænkes at være tilfældet med *pressenninghaller*, såfremt det ikke statueres, at de er bygninger, jfr. U 1979.774 VLD og herom foran i note 105. For at opnå nogenlunde rimelige resultater kan det blive nødvendigt at fravige det traditionelle bygningsbegreb, således at f.eks. de anførte væksthuse holdes udenfor, medens f.eks. visse siloanlæg og lignende, bl.a. på landbrugsejendomme, nu skal opfattes som bygninger. – Om den skattemæssige behandling af bl.a. væksthuse og de dertil hørende anlæg se nfr. i afsnit H.

Konklusionen bliver herefter, at en regel af den anførte karakter giver det overraskende resultat, at specialejendommene i et vist omfang kommer til at stå i en præferencestilling i forhold til generelt anvendelige erhvervsejendomme med hensyn til muligheden for særskilt finansiering: Jo mere specielt indrettet ejendommen (bygningen) er, jo færre genstande vil normalt gribes af § 38! Som det fremgår foran i afsnit V D særlig i.f., var imidlertid den væsentligste årsag til, at tinglysningsudvalgets forslag blev ændret (bl.a. ved lovgivning i motiverne), at man frygtede, at ejerne af specialejendomme ville blive ringere stillet end andre virksomhedsindehavere med hensyn til særskilt finansiering af erhvervstilbehør. Herefter endte man således i den modsatte grøft!

Er indretningen derimod noget, men *ikke ganske speciel*, opstår igen spørgsmålet – omtalt foran i afsnit 2 – i hvilket omfang det er muligt at anvende bygningen til så mange andre formål, at den må siges at være *generelt anvendelig*, og om tilbehøret (dermed) kan antages at være »standardtilbehør«.

Af det anførte kan sluttet, at navnlig ved specialejendomme omfatter § 38 langt fra alle ejendommens bestanddele, således som begrebet bestanddel er defineret foran i kapitel 1 afsnit II i relation til det såkaldte enhedsprincip i TL § 10 stk. 1.

H. TL § 38 og dens betydning i skattemæssig og stempelmæssig henseende

1. Skattemæssigt

Et aktivs placering som enten en del af den faste ejendom eller som løsøre har for det første betydning i forbindelse med *ejendomsvurderingen* og for det andet i relation til *afskrivningsreglerne*.

Uden at det her er hensigten at gå nærmere ind på de skattemæssige regler, skal der i det følgende gives en kortfattet beskrivelse af grænse-dragningen mellem fast ejendom og løsøre og af den sædvanligt anvendte skatteretlige terminologi.

Til fast ejendom henregnes foruden *grund, bygninger, bygningsbestanddele* også de såkaldte (særlige) *installationer*. Alt dette medregnes under ét ved *ejendomsvurderingen*. De omtalte installationer betegnes også jævnligt som *sædvanligt tilbehør* til den faste ejendom, og for dem gælder *særlige afskrivningsregler* – såvel i forhold til bygninger som i forhold til det *løsøre*, der betegnes som *driftsmidler, inventar* m.v.

Det lovmæssige udgangspunkt er § 9 i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekg. 1984:437 (14/8). Bestemmelsen udtaler i stk. 1 helt generelt, at ved ejendomsværdien forstås værdien af den faste ejendom »i dens helhed«. Af stk. 2 fremgår, at *sædvanligt tilbehør* til ejendommen medtages ved ansættelsen, men derimod ikke besætning, inventar, maskiner og andet driftsmateriel.

Som det fremgår nfr., er den *vurderingsmæssige* behandling endvidere i almindelighed afgørende for den *afskrivningsmæssige* grænse-dragning mellem på den ene side bygningsbestanddele og sædvanligt tilbehør (installationer) og på den anden side driftsmidler (maskiner, inventar etc.). Betimeligheden i denne umiddelbare sammenhæng kunne i og for sig give anledning til en nærmere drøftelse, som imidlertid ikke hører hjemme i denne fremstilling.

Derimod er det på sin plads at fremhæve, at der ikke er nogen afgørende, endsige nødvendig grund til, at *den skattemæssige behandling* i denne relation skal følge *den rent formueretlige regel* i TL § 38. Man kan næsten sige tværtimod, idet det er vidt forskellige hensyn, der ligger bag på den ene side den skattemæssige afgrænsning og på den anden side TL § 38's nuværende anvendelsesområde, jfr. om de sidstnævnte hensyn foran især i afsnit III (ved noterne 6-12). Dette forhold mellem skatteret og formueret er nærmere omtalt nfr. i slutningen af nærværende afsnit. Ikke desto mindre har skattemyndighederne som *principstandpunkt* valgt at lade ændringen af TL § 38 få umiddelbar og tvingende betydning for den

skattemæssige grænsedragning. Som det imidlertid næsten kunne forventes, har den berørte forskel i de bagvedliggende hensyn givet sig det udslag, at skattemyndighederne *i praksis* ikke i alle tilfælde har kunnet leve op til den forud fastlagte, selvbestaltede regeldannelse. Dette vil blive påvist nfr. i forbindelse med gennemgangen af de enkelte afgørelser.

Som følge af ændringen af TL § 38 ved lov 1982:159 vedtog ligningsrådet følgende ændrede retningslinier for *ejendomsvurderingen* med virkning fra den 18. almindelige vurdering (der finder sted pr. 1. januar 1986):

»Som sædvanligt tilbehør til en bygning betragtes installationer, som er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhverv i almindelighed, hvorimod installationer til brug for en særlig erhvervsmæssig udnyttelse af bygningen ikke i vurderingsmæssig henseende betragtes som sædvanligt tilbehør.«

Som det vil ses, svarer retningslinierne ganske nøje til de foran i afsnit V C i.f. citerede bemærkninger til det fremsatte og vedtagne ændringsforslag til TL § 38, nemlig sp. 1756 om begrænsningen til almindeligt anvendeligt tilbehør (standardtilbehør), jfr. foran i afsnittene G 2 og 3.

Ligningsrådets vedtagelse om ændrede retningslinier ved ejendomsvurderingen foranledigede statsskattedirektoratet til at udsende et cirkulære om de fremtidige *afskrivningsmæssige* konsekvenser af denne ændrede vurderingspraksis, idet ændringerne skal have virkning for afskrivning på aktiver, der er anskaffet i indkomståret 1984 og senere.

Det pågældende cirkulære nr. 28 af 23. juli 1984 (j.nr. 370-4320-336) lyder i sin fulde udstrækning således:

»Afskrivning – ændring i afgrænsning imellem installationer og inventar.

1. Den vurderingsmæssige behandling er i almindelighed afgørende for, om et aktiv skal afskrives som bygningsbestanddel/installation eller inventar. Hvis et aktiv medtages ved ejendomsvurderingen, afskrives det som bygningsbestanddel/installation i medfør af afskrivningslovens afsnit IV, hvorimod det anses for inventar, der afskrives efter afsnit I, hvis det ikke medtages ved vurderingen.

Ved lov nr. 159 af 28. april 1982 er tinglysningslovens § 38 ændret, således at tinglyst pant i en fast ejendom kun omfatter tilbehør til bygningen, som er indlagt af ejeren til brug for bygningen. Tilbehør, som indlægges til brug for en erhvervsvirksomhed i bygningen, omfattes ikke af panteretten i ejendommen.

På baggrund heraf har ligningsrådet med vurderingsmæssig virkning fra 18. almindelige vurdering vedtaget følgende, ændrede vurderingspraksis:

»Som sædvanligt tilbehør til en bygning betragtes installationer, som er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhverv i almindelighed, hvorimod instal-

lationer til brug for en særlig erhvervmæssig udnyttelse af bygningen ikke i vurderingsmæssig henseende betragtes som sædvanligt tilbehør.«

2. Praksisændringen medfører, at faste transport- og lageranlæg, tanke samt ventilations- og genvindingsanlæg fra 18. almindelige vurdering ikke længere vil blive medtaget ved ejendomsvurderingen, med mindre de er egentlige bygningsbestanddele eller tjener bygningens almindelige udnyttelse.

I landbrugsbygninger vil stier, bokse, bure m.v. i stalde ikke blive medtaget ved vurderingen, såfremt de ikke har karakter af egentlige bygningsdele eller er anbragt således, at de ikke kan fjernes, men er placeret med henblik på varig forbliven på samme sted.

I restauranter medtages ingen »hårde hvidevarer«, stålborde eller bardiske m.v., idet disse dele ikke tjener bygningens almindelig brug.

Praksisændringen har ikke virkning for beboelsesejendomme.

3. Aktiver, der i henhold til ovenstående ikke længere vil blive medtaget ved ejendomsvurderingen, kan afskrives som inventar efter afskrivningslovens afsnit I.

Den nye praksis har virkning for afskrivning på aktiver, der anskaffes i indkomståret 1984 og senere.

Anskaffelser, der er foretaget før indkomståret 1984, behandles afskrivningsmæssigt efter hidtidig praksis.«

Siden udsendelse af cirkulæret er der offentliggjort referater af afgørelser fra statsskattedirektoratets vurderingsafdeling om disse spørgsmål.¹³⁰ Der kan i disse afgørelser måske spores tendenser til at udstrække begreberne bygningsbestanddel og sædvanligt tilbehør (installation) noget videre end en fortolkning af TL § 38 – og ligningsrådets foran citerede retningslinier – vil føre til.

Som ejendomsbestanddele er således anset 24 trykimprægnerede stolper med tilhørende barduner opstillet omkring en *fiskedam* tillige med de cementklodser, stolperne var fastgjort til, samt en wire, hvorimod det mågenet, som foranstaltningen tog sigte på at bære, ansås som løsøre. I en afgørelse er det forudsat, at hvis en *flydedok* er fastgjort til havbunden, skal den medtages ved ejendomsvurderingen.

I ingen af de nævnte tilfælde vil man formentlig i relation til den ny TL § 38 kunne betegne anlægget som en bygning, medmindre man ud-

130. Se Revision & Regnskabsvæsen 1984:12 (SM 286 ff), 1985:1 (SM 23 ff) og 1985:5 refereret af *Jytte Christensen*, som smst. 1984:4 s. 155 ff gennemgår skattepraksis og den betydning, som ændringen af TL § 38 må forventes at ville få for den skattemæssige behandling. Jfr. i denne forbindelse nfr. i småtrykket ved note 139a.

strækker dette begreb på samme måde som gjort ved fortolkningen af TL § 19 stk. 1 til også at omfatte større faste anlæg.¹³¹

Som sædvanligt tilbehør (installation) er endvidere anset et *varmegenvindingsanlæg*, der skulle installeres i en landbrugsejendoms driftsbygninger bl.a. i forbindelse med varmebehandling og nedkøling af mælk, og som tillige skulle medvirke til stuehusets opvarmning.¹³² Afgørende for resultatet var ifølge referatet den omstændighed, at anlægget også benyttedes til (delvis) opvarmning af stuehuset. – En sådan sekundær anvendelse (bibenyttelse) af et anlæg vil i relation til TL § 38 formentlig ikke kunne medføre, at et anlæg, der ikke er generelt anvendeligt til erhvervsvirksomhed i almindelighed og endog er indlagt i en såkaldt specialejendom, drages ind under bestemmelsens område.^{132a}

I Revision & Regnskabsvæsen 1985:7:330 ff er – til dels ordnet efter ejendommenes erhvervsmæssige anvendelse – givet en oversigt over forskellige effekters skattemæssige placering som henholdsvis fast ejendom (bygning, bygningsbestanddele eller installation) og løsøre.¹³³ For en dels vedkommende refererer opregningen til skattepraksis fra før det tidspunkt, hvor de ændrede retningslinier trådte i kraft. I andre tilfælde er beskrivelsen af effekterne og deres anvendelse/anbringelse så summarisk, at det ikke er muligt at vurdere, om resultatet er i overensstemmelse med den foran i afsnit G 1-3 anførte fortolkning. Hvor en sådan vurdering forekommer mulig, synes der i *enkelte tilfælde* at være tale om resultater, der ikke harmonerer med fortolkningen af TL § 38. Det drejer sig især om effekter, der i sædvanlig forstand hverken kan anses for bygning (eller evt. hermed ligestillede større faste anlæg), bygningsbestanddele eller generelt anvendeligt erhvervstilbehør, men som desuagtet påstås at skulle medtages ved ejendomsvurderingen – enten som bygningsbestanddele eller som sædvanligt tilbehør (installationer). Som eksempler på, hvad der er henført til *bygningsbestanddele* kan nævnes: *bolværk* og *faste dokker* samt *kajanlæg* i det hele taget, *gyllebeholdere* med tanke, gyllekanaler og gødningskanaler, *minkhaller* med tilhørende faste bure og redekasser, som indgår i hallens konstruktion, *hestebokse* i et

131. Jfr. foran i afsnit E med henvisninger smh.m. kap. 1 afsnit III i.f. – Se således om *siloanlæg* statsskattedirektoratets afgørelser a.st. SM 1984:286 og 287 f samt 1985:128.

132. Afgørelsen tiltrådt af ligningsrådet.

132a Det i teksten fremsatte synspunkt bekræftes nu af afgørelsen i U 1985.678 ØLD, jfr. om denne foran i afsnit G 3 efter note 128.

133. Oversigten er udarbejdet af ekspeditionssekretær i statsskattedirektoratet *Jytte Christensen*.

stutteri,¹³⁴ *benzintanke* (men ikke benzinstandere), *fiskedamme* (bortset fra mågenet, der anses som løsøre), *bassiner* (i almindelighed, herunder nedgravet swimmingpool) samt *hunde- og katterum* i dyrehospital.¹³⁵

Til *installationer* – altså vurderingsmæssigt også til fast ejendom – er bl.a. henført: *transformer anlæg* (uden forbehold), men ikke *udsugnings-*¹³⁶ og *ventilationsanlæg*, *robot- og varmluftsaggregater* til opvarmning af gartneridrivhus,¹³⁷ stationære *vandingsanlæg* i stalde, el-installationer, herunder særlige standere, samt toiletanlæg til brug for *campingplads*,¹³⁸ *løbegårde* i et dyrehospital,¹³⁹ *vandrensningsanlæg* samt *fyringsanlæg i drivhuse*.

Hvad angår de sidstnævnte anlæg – *fyringsanlæg i drivhuse* – er der på det seneste truffet en opsigtsvækkende afgørelse af statsskattedirektoratet, som er tiltrådt af ligningsrådet (SD/V 120/4320-454). Afgørelsen, der er refereret af *Jytte Christensen* i Revision & Regnskabsvæsen 1985:8, angik fyringsanlæg i væksthuse med varme, således at der kan produceres varmekrævende kulturer. I referatets argumenterende del hedder det (idet den omtalte praksisændring refererer sig til, hvad der skattemæssigt følger af ændringen af TL § 38):

»Såvel for som efter nævnte praksisændring har det været Statsskattedirektoratets opfattelse, at effekter til opvarmning af bygninger og lokaler skal medtages ved vurderingen af den faste ejendom som sædvanligt tilhører til denne, idet man har anset de forskellige varmeanstaltninger, der er indlagt i en ejendom, som indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i almindelighed.

Praksisændringen har dog medført, at visse varmeanstaltninger nu anses som løsøre og dermed ikke medtages ved vurderingen. Det drejer sig f.eks. om fyringsanlæg i forbindelse med korntørningsanlæg og om varmegenvindingsanlæg, der ikke benyttes i forbindelse med ejendommens beboelse.

Når de nævnte særlige anlæg på landbrugsejendomme imidlertid efter praksisændringen ikke længere skal medtages ved vurderingen, hænger dette sammen med, at anlæggene må anses for anskaffet til brug for den særlige erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen. For så vidt angår *anlæg til opvarmningen af drivhuse (væksthuse)* er det Statsskattedirektoratets opfattelse, at disse anlæg fortsat skal medtages ved vurderingen af den faste ejendom

134. Såvel disse hestebokse som de foran omtalte minkhaller er noget misvisende medtaget i rubrikken »Landbrugsejendomme«.

Jfr. endvidere nfr. i note 147 i.f. om nogle kølekasser.

135. Meddelelser fra Landsskatteretten LSR 1976:47.

136. Meddelelser fra Landsskatteretten LSR 1981:4.

137. Meddelelser fra Landsskatteretten LSR 1981:118.

138. Delvis på grundlag af landsskatteretsafgørelser.

139. Jfr. foran ved note 135.

som sædvanligt tilhører (installationer) til denne, da sådanne anlæg må anses for indlagt til brug for bygningens anvendelse til den erhvervsvirksomhed, som i almindelighed kan komme på tale for drivhuse.»

Som det vil ses af slutningsordene, er afgørelsen begrundet i anlæggets anvendelse til den erhvervsvirksomhed, *som i almindelighed kan komme på tale for bygninger (drivhuse) af den pågældende beskaffenhed*. Hvis dette skulle være udtryk for en korrekt fortolkning af § 38 – og det giver afgørelsen sig jo ud for at være – vil den alt-dominerende hensigt med justitsministeriets ændring af lovforslaget i forhold til tinglysningsudvalgets udkast – tildels gennem »lovgivning i motiverne«^{139a} – være totalt forspildt. Var afgørelsen rigtig, ville nemlig også så at sige *alt integreret tilhører* (bortset fra egentlige bygningsbestanddele) til de såkaldte *specialejendomme* være omfattet af TL § 38. Det drejer sig jo nemlig om tilbehør, som i almindelighed kan komme på tale for *den slags ejendomme*, f.eks. foder- og udmugningsanlæg samt korntørringsanlæg ved landejendomme, transformere og lignende på el-værker, ring- eller tunnelovne på teglværker etc. etc., men ikke for *erhvervsvirksomhed i almindelighed*. I denne forbindelse henvises igen til bemærkningerne sp. 1756, 4. afsnit smh. m. sp. 1753-55, hvorefter § 38 i fremtiden med hensyn til erhvervstilbehør kun skal omfatte *standardtilbehør* indlagt til brug for bygningens anvendelse til *erhvervsvirksomhed i almindelighed*. – Jfr. i øvrigt specielt om væksthuse og varmeanlæg hertil foran i afsnit G 3 i småtrykket ved note 129a.

At forvirringen inden for skatteområdet allerede er begyndt af florere (igen), illustreres af Jytte Christensens udtalelser i Revision & Regnskabsvæsen 1984:4, især s. 166. Som nævnt foran har der nemlig i skattepraksis efter ændringen af TL § 38 vist sig en klar tendens til at behandle visse genstande som fast ejendom, selv om de efter en rimelig og forventet fortolkning af § 38 falder uden for denne. Imidlertid udtaler Jytte Christensen som sin opfattelse, »at praksis inden for skatteområdet – som hidtil – også efter vedtagelsen af den ny TL § 38, stedse nok vil gå *lidt* videre end TL § 38, det vil sige i større omfang vil statuere løsøre, og man kan i hvert fald næppe forestille sig situationer, hvor skattemyndighederne, når domstolene fastslår, at TL § 38 ikke kan anvendes, da vil statuere, at der er tale om bygningsbestanddel eller sædvanligt tilbehør til den faste ejendom.« – Til illustration af forvirringen kan – foruden til den netop omtalte sag vedrørende fyringsanlæg i drivhuse – henvises bl.a. til den skattemæssige behandling af gylleanlæg (jfr. Jytte Christensens oversigt i Revision & Regnskabsvæsen 1985:7 s. 332) sammenholdt med Herning fogedrets kendelse af 30. juli 1984, som angik den ny TL § 38 (hvorom foran i afsnit G 3 i teksten efter note 128).

Man får i det hele taget det indtryk, at *den fysiske forbindelse* med ejendommen (bygningen) i disse og i andre tilfælde har spillet en større rolle i skattemæssig henseende, end man må antage, forbindelsen vil få ved afgørelser i henhold til TL § 38. Dette forhold skinner tillige igennem f.eks. ved henførelsen af effekter til imødegåelse af brand: en *brandalarm* anset for fast ejendom (sædvanligt tilbehør = installation), medens

^{139a} Jfr. foran i afsnittene G 2 og især G 3 ved noterne 126-128.

brandslukningsredskaber, bortset fra sprinkleranlæg, er løsøre. – Ifølge TL § 38 i dens tidligere udformning måtte man antage, at brandredskaber i almindelighed – i hvert fald de lovbealede – var omfattet af bestemmelsen,¹⁴⁰ og ændringen i 1982 berørte for det første ikke beboelsesejendomme, og for det andet må sådant materiel anses for at være generelt anvendeligt. Det kan derfor ikke antages, at der med hensyn til sådanne redskaber er sket nogen ændring i retstilstanden i medfør af TL § 38.

I udlejningsejendomme til beboelse fremgår det endvidere af oversigten, at som installationer betragtes *hjemmefrysere*,¹⁴¹ *opvaskemaskiner*,¹⁴² *el-komfurer* og *gaskomfurer*, hvilket derimod ikke skal være tilfældet med *flaskegaskomfurer* og *tørretumblere*.¹⁴³ Bortset fra den faste forbindelse med et ledningsanlæg i og uden for ejendommen er det vanskeligt at begrunde, at *flaskegaskomfurer* behandles på anden måde end andre gaskomfurer. I relation til TL § 38 er der ikke grund til at tro, at der i domstolspraksis vil blive gjort forskel på de to typer af gasanlæg blot under henvisning til karakteren af den faste forbindelse med ejendommen. For tørretumblers vedkommende ses det således netop, at de ved dommen i U 1985.242 VLD antoges omfattet af § 38 på trods af, at der ikke forelå nogen fast fysisk tilknytning til ejendommen.¹⁴⁴

Hvad angår begrebet *bygning* kan det være interessant at bemærke, at *rullende drivhuse* i gartnerier i deres helhed er anset for at være fast ejendom, hvilket må betyde bygning.¹⁴⁵ *Pølsevogne*, der er beregnet til forbliven på stedet, er ligeledes henført til begrebet bygning.¹⁴⁶ Ved landejendomme er en udendørs 3 m høj *ensilagebeholder*, støbt i beton, ligeledes henregnet til bygning. – I hvert fald kan de sidstnævnte antagelser bestyrke formodningen om, at (også) skattemyndighederne efter praksisændringen vil henregne større faste anlæg under begrebet bygning, jfr. foran i afsnit E ved note 106. Antagelsen harmonerer imidlertid meget

140. Jfr. *Illum/Carstensen* s. 60 og 89 og *Martensen* s. 31 og 33.

141. Ligningsrådsudtalelse.

142. Ligningsrådsvedtagelse.

143. Ligningsrådsvedtagelse.

144. Jfr. foran i afsnit D ved note 91.

145. Ligningsrådsvedtagelse. – Jfr. endvidere om drivhuse i relation til TL § 38 foran i afsnit G 3 i.f. (småtrykket).

146. Meddelelser fra landsskatteretten LSR 1984:93.

dårligt med, at *vindmøller* i deres helhed er henført til løsøre.¹⁴⁷ Selv om man ikke vil betegne eller anse vindmøller som bygninger, forekommer det imidlertid højst ejendommeligt, at vindmøller helt uden forbehold¹⁴⁸ ikke skulle kunne henregnes til faste anlæg, som i deres egenskab af ejendommens kraftanlæg er anvendeligt til erhverv i almindelighed.

På grund af skattereglernes almindelige karakter er det sikkert, at i hvert fald administrativ skattepraksis på dette område allerede er og også i fremtiden vil være mere righoldig end trykt og utrykt domstolspraksis vedrørende TL § 38. Ved afgørelsen af foreliggende tvister om § 38 kunne det derfor i mangel af andre holdepunkter ved fortolkningen være fristende at lade sig påvirke af skattemyndighedernes praksis. Der må imidlertid advares kraftigt mod sådanne tendenser til »tilbageregning« – dels af naturlige principielle grunde vedrørende forholdet mellem formueret og skatteret og mellem domstolspraksis og administrativ praksis og dels mere konkret, fordi ovennævnte oversigt viser, at skattemyndighedernes praksis på flere punkter allerede er vanskeligt forenelig med den fortolkning af TL § 38, man på grundlag af bemærkningerne til lovforslaget og den – omend endnu sparsomme – retspraksis, der allerede findes, må forvente at domstolene vil følge.

I øvrigt kan man i det hele taget rejse det principielle lovfortolkningsspørgsmål, om den blotte ændring af en rent formueretlig retsregel – altså TL § 38 – i sig selv kan give skattemyndighederne hjemmel til at anlægge en ny og helt anden fortolkning af den afgørende skattemæssige

147. Jfr. statsskattedirektoratscirkulære nr. 15 af 7. maj 1985, hvorefter afskrivning kan ske efter afskrivningslovens afsnit II (Maskiner, inventar og lignende driftsmidler, der benyttes både til erhvervsmæssige og til private formål) – altså løsøre.

Det kan i denne forbindelse nævnes, at statsskattedirektoratet som *bygningssbestanddele* har henregnet (udrangerede) *kolekasser* fra lastbiler til brug bl.a. ved produktionen af smågrise, jfr. *Jytte Christensen* i *Revision & Regnskabsvæsen* 1983:8 (SM 180). Det er ifølge referatet formentlig en forudsætning, at kasserne faststøbes, f.eks. til et sokkelfundament. Det tilføjes, dels at kasserne i virkeligheden er containere, der fungerer på linie med udrangerede togvogne, der ligeledes i husdyrproduktionen kan bruges som »staldbygninger« eller skure, dels at kasserne er vejrbestandige og isolerede. – Selv om det i den pågældende relation, nemlig ejendomsvurdering, måtte være uden betydning, havde det formentlig været rettest at anse kasserne som bygning, jfr. foran i teksten om pølsevogne og (visse) ensilagebeholdere. I hvert fald i relation til TL § 38 synes kasserne enten at måtte henregnes til bygning og dermed omfattet af bestemmelsen, jfr. den foran i afsnit G 3 omtalte VLD af 14. marts 1985, eller at måtte anses som specielt anvendeligt tilbehør og dermed falde uden for bestemmelsen.

148. Anderledes kan situationen nemlig være, såfremt vindmøllen f.eks. væsentligst forsyner andre ejendomme med strøm, eller møllen leverer mere strøm til el-værket, end der forbruges på ejendommen.

lovbestemmelse, nemlig som foran omtalt § 9 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Det netop omtalte formelle hjemmelsproblem har imidlertid ikke blot principielle betænkeligheder, men giver også anledning til problematiske praktiske resultater. Når man nemlig tager i betragtning, at især afskrivningsreglerne – der som omtalt i den her omtalte henseende tager deres udgangspunkt i vurderingsreglerne – i vidt omfang er begrundet i genstandenes formodede levetid, kan det ikke forbavse, at skattemyndighederne som påvist foran har haft svært ved at fastholde resultater, der stemmer med fortolkningen af TL § 38. Dette skyldes, at der ikke er nogen almindelig eller nødvendig sammenhæng mellem en genstands karakter af standardtilbehør til erhvervsvirksomhed i almindelighed og dens normallevetid. F.eks. vil anlæg, som kun er anvendelige til meget specielle typer virksomheder (tunnelovne i teglværker, specielt anvendelige transport-, varme- og ventilationsanlæg etc.), ikke nødvendigvis være underkastet en hurtigere fysisk afskrivning end mere generelt anvendelige anlæg. Følger man imidlertid skattemyndighedernes udlægning om de skatteretlige reglers umiddelbare affinitet til den ny TL § 38, vil der skulle gælde vidt forskellige afskrivningsregler for de to typer af anlæg. Dette må nødvendigvis føre til nogle ret oplagt utilfredsstillende resultater. Det er måske netop i dette forhold, man skal søge forklaringen på, at skattemyndighederne som omtalt foran allerede har fraveget deres selvbestaltede regel om, at TL § 38 skal være afgørende for den skattemæssige behandling. Som et særligt nærliggende eksempel herpå kan nævnes den foran ved note 139 a omtalte afgørelse vedrørende særlige fyringsanlæg i drivhuse. Skattemæssigt bør de naturligvis som udgangspunkt behandles som andre varmeanlæg, men i relation til den formueretlige TL § 38 må de antages at skulle behandles på anden måde, fordi de ikke er standardtilbehør indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i almindelighed.

2. Forholdet til stempellogen

Bortset fra helt specielle regler, jfr. f.eks. stempellogens § 73 stk. 3 nr. 3,¹⁴⁹ er stempelpligten ved *pantsætningsdokumenter* den samme ved fast ejendom og ved løsøre, jfr. lovens § 57 stk. 1.

Derimod gælder der forskellige regler for fast ejendom og løsøre ved *overdragelsedokumenter*, jfr. henholdsvis især § 34 stk. 1 og § 41. Der-

149. Jfr. *Lerno, Stokholm & Kessler* : Stempellogen med kommentarer (1985) s. 273.

med bliver det af betydning i denne relation at finde grænsen mellem fast ejendom(-s bestanddele) og løsøre. Der er her fast praksis for, at afgørende for, om (medfølgende) løsøre i afgiftsmæssig henseende skal henregnes til fast ejendom eller til løsøre, er, om løsøret ved ansættelsen af ejendomsværdien for den pågældende ejendom er betragtet som sædvanligt tilhører (installation) til den faste ejendom. Dette fremgår bl.a. af det i note 149 anførte værk s. 141. Når det imidlertid smst. derefter udtales, at bestemmelserne i TL §§ 37 og 38 er uden betydning for grænsedragningen, er dette ikke helt rammende for så vidt angår § 38. Som det netop er anført, henholder stempelmyndighederne sig nemlig til, hvad der medregnes ved ejendomsvurderingen, og ved denne fremgår det af ligningsrådets foran i afsnit 1 citerede vedtagelse, at man følger de samme retningslinier, som er afgørende i relation til TL § 38. Fortolkningen af denne bestemmelse får således indirekte betydning for den stempel-mæssige grænsedragning.

J. Ikrafttrædelses- og overgangsregler

Som tidligere nævnt trådte ændringsloven 1982:159 til TL § 38 i kraft den 1. juli 1982. Ifølge ændringslovens § 2 stk. 2 skal ændringen have »virkning for aftaler om forbehold af særskilt ret, der indgås efter lovens ikrafttræden.«

Som det vil ses, har man ifølge lovtekstens klare ordlyd som skærings-tidspunkt valgt det tidspunkt, da *aftalen* om forbehold af særskilt ret *indgås*. Dette harmonerer imidlertid meget dårligt med, at det afgørende tidspunkt for anvendelse af § 38 i almindelighed er tilendebringelsen af genstandens *fysiske indlæggelse* i ejendommen (bygningen), jfr. nfr. i afsnit VII A ved note 158. Efter ordlyden af overgangsbestemmelsen rammer den ny § 38 således en aftale indgået f.eks. i juni 1982, selv om genstanden først installeres i ejendommen et par måneder efter. Tredjemands påberåbelse af standsningsretslignende synspunkter i forbindelse med ratihabition efter 1. juli 1982 af den allerede indgåede aftale vil næppe kunne hjælpe.¹⁵⁰ Bl.a. på grund af den umiddelbare adgang, som uden reelle muligheder for at statuere omgåelse har stået parterne åben, nemlig at indgå en ny aftale om levering af en anden lignende genstand, forekommer det at være en mere direkte og mindre konstrueret løsning, at der i overgangsreglen indfortolkes det foran omtalte indlæggelseskriterium – tilendebringelse af den fysiske forbindelse. For ikke at blive gre-

150. Se dog i denne retning Ørgaard s. 46.

bet af den mere omfattende, hidtidige § 38 vil det i så fald være tilstrækkeligt, at tredjemands ret over den pågældende genstand bestod den 1. juli 1982.¹⁵¹ Det må dog stadigvæk fastholdes, at dette resultat kun vil kunne nås ved en hårdhændet fortolkning af overgangsreglen, der som anført ubetinget lægger vægt på det tidspunkt, da aftalen om tredjemands forbehold blev indgået.

Også i anden henseende forekommer overgangsreglen mindre gennemtænkt. I hvert fald ved viljesbestemte (pante)rettigheder, som er opstået efter ændringen af § 38 (1. juli 1982), forekommer det ikke rimeligt, om panthaveren skal kunne fortrænge tredjemandsrettigheder, der er forbeholdt inden denne dato (og som måske har opnået afkald fra de dengang eksisterende panthavere, jfr. nfr. i afsnit X). På dette punkt vil der imidlertid næppe være mulighed for en indskrænkende fortolkning af overgangsreglen.¹⁵²

Helt klart må det imidlertid være, at pantebreve, som hidrører fra før ændringstidspunktet, og som – i forbindelse med afkald fra de eksisterende panthavere på at påberåbe sig TL § 38¹⁵³ – har til formål at sikre tredjemand (leverandøren, udlejerer eller løsøreunderpanthaveren) reel 1. prioritet i genstanden, ikke bør aflyses alene som følge af ændringen af TL § 38.¹⁵⁴ For det første vil efterstående panterettigheder fra tiden før 1. juli 1982, der ikke positivt har givet afkald på at påberåbe sig § 38 (jfr. nfr. i afsnit X), kunne anfægte tredjemands særskilt forbeholdte ret. For det andet vil det samme formentlig gælde ubetinget for udlæg og konkurs uden hensyn til, om disse rettigheder tidsmæssigt henføres til tiden før eller efter 1. juli 1982. Endelig vil som sagt endog viljesbestemte (pante)rettigheder, der er stiftet efter denne dato, efter al sandsynlighed kunne påberåbe sig § 38 også med hensyn til genstande, der er indlagt forinden ændringslovens ikrafttrædelsestidspunkt.

De foran omtalte centrale overgangsproblemer er end ikke antydnet i betænkningen eller i lovforslagets bemærkninger. Derimod har betænkningen (stort set identisk s. 29 og s. 40) under omtalen af den foreslåede overgangsbestemmelse i stedet valgt at omtale et problem om ulovlig

151. Jfr. Ørgaard s. 46, Jørn-Ulrik Kofoed-Hansen: *Leasingkontrakter* (2. udg. 1983) s. 146 og Lene Pagter Kristensen s. 295.

152. Se dog Jørn-Ulrik Kofoed-Hansen a.st. s. 147.

153. Jfr. om denne fremgangsmåde foran i afsnit III i teksten forinden note 10. Et eksempel på denne afkaldsmekanisme findes i afgørelsen i U 1971.346 VLK, hvorom foran i kap. 1 afsnit II ved note 15 (særlig i småtrykkets 7. afsnit).

154. Jfr. Ørgaard s. 47 og Jørn-Ulrik Kofoed-Hansen a.st. s. 147.

udskillelse af erhvervstilbehør – et problem, som ikke er specielt knyttet til overgangsreglen, jfr. nfr. i dette afsnit i.f.

Det er givet, at ændringsloven har foranlediget visse *leverandører*, som forinden 1. juli 1982 har forbeholdt sig ret over genstande omfattet af § 38, til at søge at formå virksomhedsindehaveren til at indgå en ny aftale om levering af en anden genstand efter denne dato (»refinansiering«). Tilsidesættelse af sådanne aftaler under henvisning til synspunktet ulovlig omgåelse vil rent praktisk kun ramme de mindre fikse arrangementer.¹⁵⁵ Også i denne relation vil kreativ tænkning således lønne sig.

Forskellige fra sådanne arrangementer er tilfælde, hvor en *virksomhedsindehaver* søger at skaffe sig likvid kapital ved at sælge tidssvarende tilbehør, der ikke er forbeholdt særskilt ret over, men kun er omfattet af ejendomsphanthavernes ret, for derefter at erhverve andet tilbehør – enten ved leje (leasing), køb med ejendomsforbehold eller finansieret ved tinglyst underpanteret. Fremgangsmåden og dermed problemet er ikke specielt knyttet til ændringen af § 38, således som man kunne få indtrykket af ved at læse tinglysningsudvalgets betænkning s. 29 og s. 40. Problemet er nærmere omtalt nfr. i kap. 3 afsnit IX under omtalen af TL § 37, idet genstande, som ved erhvervsejendomme er omfattet af § 38, tillige vil være omfattet af § 37.¹⁵⁶ Men det er rigtigt som anført i betænkningen, at ejendommens panthavere må kunne »gøre gældende«, at der er sket misligholdelse med deraf følgende »mulighed« for forfaldsvirkning, jfr. pantebrevsformular A pkt. 9c. Hermed finder tinglysningsudvalget, at ejendomsphanthavernes ret er tilstrækkeligt værnet, hvorfor udvalget afstod fra at foreslå andre overgangsbestemmelser end en regel, der i realiteten svarede til ændringslovens § 2 stk 2.

Nu er det jo som bekendt for det første således, at panthaveres ret ikke altid er tilstrækkelig værnet gennem muligheden for at sætte den pantsatte ejendom på tvangsauktion. Realisationstidspunktet kan af flere grunde være særdeles ubelejligt, og panthaveren kan risikere at komme fra asken og i ilden. For det andet vil i så fald tvangsauktionen i praksis sjældent omfatte det tilbehør, som ulovligt er udskilt, idet køberen eller en senere erhverver jævnligt vil have eksstingveret panthavernes ret.¹⁵⁷

155. Jfr. *Martensen* s. 21 og *Jorn-Ulrik Køfoed-Hansen* a.st. s. 148 f.

156. Jfr. foran i afsnit G 2 småtrykket.

157. Jfr. nfr. i kap. 3 afsnit IX C samt *Lene Pagter Kristensen* s. 295 f smh.m. s. 287.

VII. Indlæggelsens indtræden og ophør

A. Indtræden

Først ved selve den fysiske indlæggelse med henblik på varig anvendelse i bygningen gribes de pågældende genstande af § 38. Det afgørende er, om *installationen* af den pågældende genstand er *tilendebragt*.¹⁵⁸ I så henseende gælder der således ved fast ejendom noget andet end efter skibsregistreringslovens § 48 stk. 2, idet en registreret ret over et skib, som er optaget i skibsbygningsregistret, også omfatter de til skibet anskaffede materialer, der er individualiseret inden for værftets område og påmærket som vedrørende skibet.

B. Ophør

TL § 38 kan kun påberåbes over tilbehør, så længe det ikke er udskilt ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Dette gælder som et almindeligt princip, selv om det kun er udtalt med hensyn til de løsøre-stande, der omfattes af slutningsbestemmelsen i TL § 37 stk. 1.¹⁵⁹ Således kan f.eks. bortfjernelse af oliefyret og olietanken ske uafhængigt af § 38, når der installeres fjernvarme eller gasopvarmning i ejendommen, og et forældet lysanlæg kan udskiftes med et nyt.

158. Jfr. U 1931.756 VLD og U 1964.558 Hjørring fogedrets kendelse. Derimod er det uden betydning, om den virksomhed, der drives fra ejendommen, er kommet i gang, jfr. U 1934.841 VLD, og naturligvis også om virksomheden for tiden er ude af drift, jfr. U 1934.572 VLD og U 1945.864 ØLD. – Jfr. tillige *Illum: Fast Ejendom* s. 143 f og *Berning* s. 408 f og 410.

159. Jfr. *Illum: Fast Ejendom* s. 89, *Illum* s. 70 f, *Illum/Carstensen* s. 95 ff, *von Eyben: Panterrettigheder* s. 258, *Højrup* s. 184 og s. 193, *Christian Trønning, Lene Pagter Kristensen* og *Jens Møller* i *Juristen* 1982 s. 202 samt *Lene Pagter Kristensen* s. 288 og s. 309. Anderledes *Berning* s. 415 og *Martensen* s. 21 note 17.

Jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit IX. Også det dér omtalte spørgsmål om retsmidler mod ulovlig udskillelse og eksstinktionsproblemer må behandles på stort set samme måde i relation til § 38 som vedrørende § 37-tilbehør.

Den tredjemand, som i henhold til særskilt ret bortfjerner genstande omfattet af § 38, vil tillige være erstatningsansvarlig over for dem, som kan påberåbe sig § 38, jfr. U 1978.266 ØLD om en ejendomsforbeholdssælgers erstatningspligt over for en panthaver. Jfr. endvidere nfr. i afsnit X.

VIII. På ejerens »bekostning«

A. Ejendommens ejer skal være tredjemands medkontrahent

§ 38 undtager fra sit anvendelsesområde genstande, der *ikke* er indlagt »på ejerens bekostning«. Der er med disse ord i bestemmelsen sigtet til – og kun sigtet til – genstande, der er indlagt »på bekostning« af *andre end ejeren af den faste ejendom*, nemlig som regel en *bruger af den faste ejendom*. I *Fr. Vinding Kruses* udkast til bestemmelsen i § 38 var der ikke taget forbehold for genstande indlagt på brugerens bekostning.¹⁶⁰ Justitsministeriets forslag, der fremsattes i Rigsdagen, svarer derimod i så henseende til den gældende formulering. På dette punkt ledsagedes ministeriets ændringsforslag i forhold til *Vinding Kruses* udkast af følgende bemærkninger:¹⁶¹

»Da det ikke er meningen med § 38, at indretninger anbragt af *lejer*en skal omfattes af den her givne regel, er der for tydelighedens skyld tilføjet ordene »på ejerens bekostning«.

(Den anførte begrænsning i reglen er naturligvis ikke udelukkende knyttet til egentlige *leje*forhold, dvs. omfattet af lejelovgivningen, men gælder *ethvert brugsforhold*, herunder forpagtere, samt panthavere, som tager ejendommen til brugeligt pant, jfr. *Lene Pagter Kristensen* s. 296, 301 og 302).

Den *reale begrundelse* for at undtage genstande, der er indlagt på bekostning af en bruger af ejendommen, kan siges at være følgende:

De, der i øvrigt kan påberåbe sig § 38 til deres fordel (panthavere, kreditorer m.v.),¹⁶² får ikke større ret over for den tredjemand, der vil forbeholde sig særskilt ret,¹⁶³ end de har over for deres egen medkontrahent (pantsætteren, ejeren).

Har panthavere, kreditorer m.v. nemlig ikke over for ejeren af ejendommen nogen ret til tingen (fordi den ikke tilhører ham, men f.eks. en bruger af ejendommen), får de selvfølgelig heller ikke ret over genstanden i forhold til tredjemand (ejendomsforbeholdssælger, udlejer, løsørepanthaver) – når der bortses fra en eventuel eksstinktionsmulighed efter TL § 27, jfr. foran i kap. 1 afsnit IV. Når § 38 undtager genstande indlagt

160. Jfr. bogen »Tinglysning samt nogle Spørgsmål i vor Realkredit« (1923) s. 355 f.

161. Rigsdagstidende 1925-26 tillæg A II sp. 4602.

162. Jfr. nfr. i afsnit X.

163. Jfr. nfr. i afsnit IX.

på brugerens bekostning, skyldes dette altså, at panthaveres, kreditors og andres ret over for ejeren af ejendommen slet ikke omfatter brugerens ting (ganske som ifølge § 37). Det ville derfor ikke være rimeligt at give disse grupper af rettighedshavere en bedre ret over tingen, blot fordi den eksempelvis i forholdet mellem brugeren af ejendommen og tredjemand er udlejet, udlånt eller købt med ejendomsforbehold. Jfr. herom foran i kapitel 1 afsnit III-V. F.eks. omfatter panthaveres ret i en udlejnings-ejendom ikke de køleskabe, elkomfurer m.v., der tilhører lejerne. Når dette er tilfældet med hensyn til genstande, der fuldtud tilhører lejerne, får panthavere m.v. naturligvis ikke større ret over for den tredjemand, f.eks. en ejendomsforbeholdssælger, som har kontraheret med lejerne. Tilhører genstandene nemlig lejerne uden forbehold, ville panthaverne som anført – bortset fra en eventuel eksstinktionsmulighed – ingen ret have over disse genstande. Det samme vil da være tilfældet, såfremt de kun tilhører lejerne med den begrænsning, der følger af ejendomsforbeholdssælgerens ret. Jfr. tilsvarende nfr. i afsnit C om bygninger, som tredjemand i forhold til ejendommens bruger har forbeholdt sig særskilt ret over.

Problemstillingen illustreres ligeledes af et konkret tilfælde, der dog ikke nåede frem til retsafgørelse, hvor sælgeren ifølge betinget skøde tog ejendommen tilbage, og hvor køberen over for denne sælger havde ret til at borttage køleskab, elkomfur m.v. Disse var imidlertid købt under ejendomsforbehold, og ejendomssælgeren gjorde nu gældende, at afbetalingssælgeren af disse effekter ikke kunne gøre sit ejendomsforbehold gældende over for ham. Det synspunkt skulle ejendomssælgeren imidlertid ikke have ret i, idet han ikke i forhold til ejendomskøberen havde nogen som helst ret til at få ejendommen tilbage med de pågældende tilbehørs-genstande.

Hvad der her er anført må ligeledes gælde, såfremt ejeren (pant-sætte-ren) i forhold til en panthaver i kraft af en særlig aftale har ret til at borttage indlagte maskiner og lignende. I så fald kan den pågældende panthaver ikke støtte ret på § 38 over for tredjemand, der f.eks. som ejendomsforbeholdssælger måtte have ret over de pågældende maskiner.

Ifølge de foran i småtrykket citerede lovmotiver, som må antages at være begrundet i – eller som i hvert fald harmonerer med – de foran anførte grundlæggende betragtninger, har det således *udelukkende* med ordene »på ejerens bekostning« været hensigten at undtage de tilfælde, hvor det er en *bruger* (eller lignende) *af ejendommen*, der er *m e d - k o n t r a h e n t* til den tredjemand, som vil forbeholde sig særskilt ret (ejendomsforbeholdssælger, løsørepanthaver, udlejer etc.). Det afgørende er derfor, på hvis *v e g n e* eller i hvis *i n t e r e s -*

s e m.v. indlæggelsen finder sted – ejendomsejerens eller ejendomsbrugerens. Blot indlæggelsen i ejendommen sker i ejerens *ikke uvæsentlige interesse*, må forholdet antages at være omfattet af TL § 38, jfr. nærmere nfr. i dette afsnit A i.f. og afsnit E.

Med for megen vægt lagt på ordet »*bekostning*« er der imidlertid i relation til *leasingaftaler* blevet indlagt noget andet og mere i den pågældende betingelse i § 38. Ved en ulyksalig sammenblanding af et lejeforhold til *ejendommen* og *ejerens* leje af *genstande*, omfattet af § 38, er man kommet ind på en særdeles uheldig drøftelse af, om ejerens leje af de pågældende genstande kunne siges at være sket på hans bekostning eller på bekostning af udlejeren af genstandene (leasingselskabet). Sagen er imidlertid, at dette spørgsmål afgøres af følgende vending i § 38: »kan særskilt ret ... ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde.«¹⁶⁴ Denne side af § 38 drøftes nfr. i afsnit IX.

Forvekslingen ses første gang at have fundet sted i betænkning 1955:134 angående revision af skibsregistreringslovgivningen m.v., hvor der s. 49 om forslaget til skibsregistreringslovens § 48 stk. 1, jfr. stk. 3, der for så vidt henviser til stk. 1 (»det nævnte tilbehør«), siges – med mine fremhævelser – blandt andet følgende:

»Reglen nævner udtrykkeligt maskiner, kedler, motorer, radioudstyr, ekkolod, fiskeredskaber, instrumenter og andet tilbehør, der er anskaffet på ejerens bekostning. Heraf følger, at f.eks. et Deccaanlæg eller lignende genstand, der er *lejet(!)*, ikke omfattes af panteretten ifølge denne regel. Forudsætningen herfor må dog være, at det drejer sig om et reelt lejeforhold og ikke et camoufleret ejendomsforbehold.«

Jfr. endvidere *Jesper Berning* i Advokatbladet 1975 s. 189 ff, især s. 191 ff, hvis konklusion s. 192 viser, hvorledes det kan gå, når to væsensforskellige, men i virkeligheden ret enkle regler i en lovbestemmelse sammenblandes:

»Rimeligheden i således nøje at holde sig til § 38's ordlyd beror på, at pligten til at bекoste en genstand konstituerer et selvstændigt skyldforhold, og leasingselskabet vil derved bringe sig i den kreditorposition, som skaber forudsætningen for konflikten i § 38, der er en kreditorconflikt.«

Se tillige *Højrup* s. 188 f, *Berning* s. 413, *Jørn-Ulrik Kofoed-Hansen*: Leasingkontrakter 2. udg. s. 139 f, men derimod rigtigt i 1. udg. s. 118 f, *Illum/Carstensen* s. 94 f og *Vagn Carstensen* i U 1981B202 sp. 2 og s. 203 sp. 2 samt *Klaus Søgaard* i U 1984B83. Jfr. endvidere *von Eyben*: Panterrettigheder s. 249 f og specielt s. 252 vedrørende skibsregistreringslovens § 48 stk. 3.

Retspraksis er da heller ikke hoppet på limpinden, idet ejerens ret i henhold til leasingaftaler stedse er blevet anset for omfattet af § 38.¹⁶⁵ At

164. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 120 f, jfr. s. 153 f.

165. Jfr. U 1975.1094 SHD, U 1976.531 HD, hvor Vestre landsret – ligesom i U 1979.1070 – tog udtrykkelig stilling, samt U 1978.100 HD.

helt *kortvarige leje- og leasingforhold* falder uden for bestemmelsen følger allerede af, at genstanden *ikke* er *varigt* indlagt, jfr. foran i afsnit VI C.

Vedrørende erhvervsejendomme giver den ny affattelse af § 38 imidlertid også på dette punkt formentlig anledning til færre problemer i fremtiden, idet det erhvervstilbehør, som nu er omfattet af § 38, i praksis sjældent vil blive anskaffet af en lejer (bruger).

Endelig bemærkes, at såfremt § 38-genstande undtagelsesvis skulle være indlagt i ejendommen af en lejer af denne, vil tredjemands borttagelsesret udelukkende bero på de foran i kapitel I afsnit V omtalte tilvækstregler.

Jfr. f.eks. U 1934.572 ØLD.

At det som omtalt foran er afgørende, at indlæggelsen sker (også) i ejerens – ikke uvæsentlige – *interesse*, viser bl.a. en dom i et tilfælde, hvor en lejer hos tredjemand havde købt en bageovn under ejendomsforbehold, men således at lejereren til gengæld herfor i forhold til udlejereren opnåede forbedrede lejevilkår, herunder 10 års uopsigelig-
ghed. Indlæggelsen fandtes at være sket under omstændigheder, der måtte side-
stilles med de i § 38 omtalte, jfr. U 1942.431 ØLD og nfr. i afsnit E. I U 1942.731 HD holdtes dette spørgsmål dog åbent. Jfr. nærmere *Illum: Fast Ejendom* s. 154, *von Eyben: Panterrettigheder* s. 249 og *Lene Pagter Kristensen* s. 301.

En genstand vil naturligvis ikke være unddraget § 38, blot fordi den pågældende tredjemand, som vil forbeholde sig ret til genstanden, afholder omkostningerne ved selve indlæggelsen (installationsudgifterne m.v.), jfr. nfr. i afsnit E 3.

B. Vederlagsfri brug (»udlån«)

Ved udlån af genstande, der efter deres karakter falder ind under § 38, er der for så vidt også tale om forbehold af særskilt ret, og tilfældet vil derfor for en umiddelbar betragtning være omfattet af § 38, jfr. nfr. i afsnit IX. Nu vil imidlertid de fleste udlån for det første som regel være af kortere varighed og allerede af denne grund falde uden for bestemmelsen, jfr. foran i afsnit VI C. Skulle der forekomme længerevarende udlån – for et længere tidsrum eller indtil videre (»på opsigelse«) – vil de for det andet oftest være *ikke-erhvervsmæssige*. Det vil i sådanne tilfælde næppe blive statueret, at et familiemedlem eller en bekendt, der udlåner f.eks. et køleskab, som vedkommende for tiden har tilovers, til ejeren af en fast ejendom, vil fortabe sin ret under henvisning til § 38 – formentlig heller ikke selv om der ydes et symbolsk vederlag, eksempelvis i form af ret til i ny og næ at låne ejerens bolig.

Det er imidlertid svært at finde den afgørende begrundelse for at holde sådanne udlån uden for § 38, medmindre det sker med den principielle

begrundelse – som ikke stemmer med en almindelig sproglig opfattelse – at udlån slet ikke er omfattet af forbehold af særskilt ret som anført i § 38, jfr. nfr. i afsnit IX. Det kunne i stedet tænkes, at man lagde vægt på, at udlån ikke sker på ejerens »bekostning«, da genstanden stilles gratis til rådighed for ejeren, men vendingen i § 38 »på ejerens bekostning« står som anført foran i afsnit A såvel historisk set som ud fra reglens reelle begrundelse udelukkende som modsætning til genstande, som er indføjet på vegne af *andre end ejeren af ejendommen* (eller i disses interesse m.v.).

Når udlån forekommer i *erhvervsmæssigt betonedede forhold*, vil der som regel altid skulle ydes vederlag i en eller anden – mere eller mindre camoufleret form. Sådanne udlån vil under alle omstændigheder næsten altid være et enkelt element i et andet, mere omfattende erhvervsmæssigt retsforhold. I så fald er der ret beset ikke tale om udlån – i hvert fald ikke i sædvanlig forstand.

Denne – efter min mening korrekte¹⁶⁶ – opfattelse har fundet udtryk i flere underinstansafgørelser, hvoraf begrundelsen i de tre skal fremhæves:

Ringkøbing Fogedrets kendelse af 6. maj 1976:

»De af Shell i foranstående fortegnelse opregnede effekter har været indlagt i ejendommen. Når henses til at etableringen af effekterne har været et helt afgørende led i det gensidigt bebyrdende forretningsmæssige forhold mellem Shell og rekvisitus om oprettelsen af en benzinstation, der udelukkende skulle sælge Shells produkter på een af Shell til rekvisitus solgt ejendom, findes det ved afgørelsen af, om tinglysningslovens § 38 skal anvendes på effekterne uden betydning, at man i denne del af den samlede gensidigt bebyrdende aftale betegner den nødvendige brugsret som udlån, eller at Shell bekoster etablering, udskiftning og vedligeholdelse samt sørger for nødvendige tilladelser m.v. Herefter vil rekvirentens [panthaverens] påstand være at tage til følge.«

Randers Skifterets dom af 3. marts 1982 (Sks. 1321/81):

»Vedrørende sagsøgtets modkrav bemærkes, at det må antages, at tinglysningslovens § 38 også finder anvendelse på genstande, for hvilke der ikke direkte er ydet betaling, idet betingelsen om at genstandene skal være indlagt på ejerens bekostning, må ses i modsætning til genstande, der er anskaffet af en lejer.«

Århus Fogedrets kendelse af 9. februar 1983 (FS. 26863/1982):

»Under hensyn til, at rekvisitus i forbindelse med lånekontrakterne påtog sig en forpligtelse til alene at anvende rekvirentens produkter, findes han herved at have ydet et sådant vederlag for brugen af det omhandlede materiel, at anvendelsen af tinglysningslovens § 38 – som formuleret før 1. juli 1982 – heller ikke kan udelukkes af denne grund.«

166. Anderledes og helt kategorisk *Vagn Carstensen* i U 1981B202 sp. 2.

Senere landsretspraksis må imidlertid antages at have taget afstand fra denne opfattelse. I den foran i kapitel I afsnit V refererede VLD af 17. januar 1984 angik tvisten to underjordiske benzinbeholdere, som en tankstationsejer havde lånt vederlagsfrit af et benzinselskab. I overenskomsten mellem parterne, der indeholdt en lang uopsigelighedsperiode, havde forhandleren påtaget sig en vidtgående aftage- og eneforhandlingspligt. Landsretten fandt ikke fornødent grundlag for at antage, at vederlaget for leverancerne fra benzinselskabet til forhandleren havde indeholdt en sådan betaling for beholderne, at de havde været indlagt af forhandleren som omhandlet i TL § 38.

I denne sag var fogedretten i sin afgørelse af 29. september 1982 nået frem til samme resultat med følgende, mere udførlige begrundelse:

»Det fremgår af sagen, at rekvisitus ikke direkte har betalt nogen form for vederlag for brugen af det af rekvisiten udlånte materiel. Når henses til de foreliggende oplysninger om prisfastsættelsen vedrørende rekvisitens benzinprodukter, herunder den omstændighed, at rekvisitus har betalt samme pris for benzinen som forhandlere, der selv har investeret i materiel af samme art som det omhandlede, findes rekvisitus heller ikke ved benzinsalget indirekte at have finansieret brugen af materiellet. Forhandlerkontraktens bestemmelser om uopsigelighed og varebinding findes ikke at ændre dette resultat, og beholderne kan derfor hverken direkte eller indirekte betragtes som indlagt på ejerens bekostning i den forstand, som dette kriterium anvendes i tinglysningslovens § 38.«

Samme resultat nåede Østre landsret frem til i den ligeledes foran i kapitel I afsnit V refererede dom af 24. august 1984, idet landsretten på dette punkt tiltrådte fogedrettens afgørelse af 10. oktober 1983, som ord til andet var ganske identisk med fogedrettens begrundelse i den foran omtalte sag!

I sagen, der blev afgjort ved Østre landsrets dom af 22. februar 1985 (jfr. foran i kapitel I afsnit V), frafaldt den pågældende benzinforhandler at påberåbe sig TL § 38, hvilket utvivlsomt skete ud fra et kendskab til de foran omtalte domme.

C. Særligt om bygninger

Hvad angår bygninger synes det efter den *umiddelbare ordlyd* af § 38 uden betydning, om de er opført på bekostning af ejeren eller af andre. Taget efter ordene skulle § 38 således forhindre dels forbehold af særskilt ret over bygninger (udlejers ret, ejendomsforbehold og panteret) ikke blot i forhold til ejendommens *ejer*, men også over for en *bruger* (lejer) af ejendommen.

Hvad angår den førstnævnte situation – forbehold taget over for *ejen-*

dommens ejer – er der ingen tvivl om, at tredjemands ret må tilsidesættes som stridende imod § 38. Det er jo netop bestemmelsens hovedindhold, jfr. foran i afsnit VI E.^{166a}

Er tredjemands forbehold derimod taget over for andre end ejendommens ejer – i praksis som regel *over for en bruger (lejer) af ejendommen* – er situationen en ganske anden. Trods ordlyden må begrænsningen i § 38: »på ejerens bekostning« ikke blot gælde indlagt tilbehør m.v., men også hele bygninger. Dette medfører, at såfremt tredjemands forbehold over bygning er taget over for en bruger af grunden, finder § 38 ikke anvendelse. At det nødvendigvis må forholde sig således, kan forklares på følgende måde:

Den ret, ejendomsparthavere og andre, der kan påberåbe sig § 38, har, strækker sig ikke til bygninger (og andre anlæg), som tilhører *en bruger* af grunden.¹⁶⁷ Det ville da være inkonsekvent, om deres ret skulle omfatte bygninger, som *tredjemand* havde opført for brugerens regning og forbeholdt sig ret til, jfr. argumentationen foran i afsnit A i begyndelsen. Resultatet er herefter, at tredjemand kan forbeholde sig særskilt ret over bygninger, når opførelsen ikke er sket på bekostning af ejeren, men af en bruger af grunden.

Det er helt i overensstemmelse med denne tankegang, at TL § 19 stk. 1 hjemler oprettelse afsærskilt ejendomsblad vedrørende bygning, som tilhører en anden end grundens ejer, således at bygningsejeren kan stifte særlige rettigheder, herunder især panterettigheder, til fordel for tredjemand.

De netop foran fremsatte synspunkter vedrører kun forholdet mellem på den ene side en tredjemand, der over for brugeren vil forbeholde sig særskilt ret (udlejer, ejendomsforbeholdssælger og løsøreparthaver) og på den anden side *personer, der afleder deres ret fra ejeren af den grund*, som bygningen er opført på. Hvorvidt *de, som afleder deres ret fra brugeren*, kan påberåbe sig § 38, er som omtalt foran i afsnit VI B ved note 86 besvaret bekræftende med hensyn til *genstande, som er indlagt* i den bygning, som tilhører brugeren, idet de må siges at være indlagt på (bygnings-)ejerens bekostning. Det samme resultat kan imidlertid ikke uden videre antages, såfremt tredjemand over for

166a Jfr. tillige foran i kapitel I afsnit III (småtrykket i begyndelsen), hvor det bl.a. er omtalt, at afgørelsen i U 1975.584 VLK kan forlede til en modsat – og altså forkert – antagelse. Se tillige nfr. i afsnit E 5 ved og med note 179.

167. Jfr. U. 1982.469 VLD, hvorom foran i kapitel I afsnit III i småtrykket efter note 26 samt *Lene Pagter Kristensen* s. 302 f. Anderledes *Illum: Fast Ejendom* s. 123.

brugeren af grunden forbeholder sig ret til *hele bygningen*, hvilket bl.a. er praktisk for leasingselskaber og lignende, som *udlejer hele bygninger*. Da brugeren af grunden ret beset ikke er ejer af nogen i denne henseende relevant fast ejendom – nemlig hverken af grund eller af bygning – er det vanskeligt at statuere, at opførelsen (anbringelsen) er sket på *ejerens* bekostning. En antagelse i denne retning ville da også bevirke bl.a. det påfaldende resultat, at brugerens personlige kreditorer skulle kunne søge fyldestgørelse i en ejendom (bygning), som deres debitor aldrig havde været ejer af. Rettighederne i henhold til TL § 38 (og § 37) er således knyttet til medkontrahentens (debitors) ejendomsret til fast ejendom. Lidt firkantet, men dog praktisk, kan man udtrykke tankegangen på den måde, at bestemmelserne i §§ 37 og 38 giver regler om tillægspant til hovedpant, jfr. *Vagn Carstensen* i U 1981B bl.a. s. 201 og s. 205. Da der i den omhandlede situation overhovedet ikke er noget hovedpant, er der heller intet tillægspant. – Som omtalt foran i kapitel 1 afsnit III (småtrykket i begyndelsen) vil der i disse tilfælde heller ikke kunne oprettes særskilt ejendomsblad for bygning på lejet grund, når der ikke er identitet mellem bygningsejeren og lejeren af grunden, medmindre grundejeren har givet sit samtykke til bygningens anbringelse.

Drejer det sig derimod ikke om udleje af bygning til en grundlejer, men om *salg med ejendomsforbehold*, må grundlejerens ved købet af bygningen formentlig anses for ejer af denne, hvilket får til følge, at ejendomsforbeholdet rammes af § 38.

Endelig vil der ikke gennem tinglysning kunne etableres en retsbeskyttet *l ø s ø r e-panteret* i en bygning ifølge TL § 47. En sådan utinglyst panteret vil dog dels være gyldig mellem parterne og dels nyde beskyttelse over for f.eks. en omsætningserhverver, der ikke er i god tro, jfr. TL § 47 stk. 1. Men forholdet rammes af TL § 38, som foruden at gælde til fordel for rettighedshavere, hvis ret over ejendommen tidsmæssigt ligger forud for tredjemands særskilt forbeholdte ret (her løsørepanthaveren), ifølge retspraksis tillige kan påberåbes af omsætningserhververe i ond tro om tredjemands ret og muligvis også af ejendommens ejer (her bygningsejeren), jfr. nfr. i afsnit X ved henholdsvis note 161 og note 163. – Sælgeren eller finansieren vil derimod kunne skaffe sig sikkerhed efter reglerne om panteret i *fast ejendom*, såfremt der oprettes særskilt ejendomsblad for bygningen i medfør af TL § 19 stk. 1.

D. Subjektive og efterfølgende forholds betydning

1. Udgangspunktet for anvendelse af § 38 i denne henseende er, at den genstand, som tredjemand vil forbeholde sig ret over, af medkontrahen-

ten rent faktisk indlægges i en ejendom, som tilhører denne.¹⁶⁸ Forholdene kan dog være således, at tredjemand undtagelsesvis har grund til at tro, at genstanden indlægges i en ejendom, hvor medkontrahenten er bruger, eller at den slet ikke skal indlægges i en ejendom. I så fald vil tredjemand efter omstændighederne kunne bevare sin ret.¹⁶⁹ Imidlertid vil der i så henseende ofte foreligge en ret vidtgående undersøgelsespligt for tredjemand.¹⁷⁰

2. Hvis derimod forholdet er det, at brugeren, der har anskaffet genstanden, senere køber ejendommen, eller sidenhen flytter genstanden til en anden ejendom, som han ejer, bevares tredjemands ret, såfremt disse omstændigheder er upåregnelige for tredjemand, dengang han forbeholdt sig sin ret.¹⁷¹

E. Pro forma-, identifikations-, omgåelsestilfælde og lignende

1. Hvis tredjemands medkontrahent, som ikke er ejer af ejendommen, kun formelt er indskudt i forholdet mellem tredjemand og ejeren, vil genstanden være indlagt på ejerens bekostning som anført i § 38.¹⁷²

Det samme gælder i de tilfælde, hvor det er meningen, at ejendomsejeren – eventuelt først en gang i fremtiden – skal være ejer af den genstand, hvorover ret forbeholdes, men hvor tredjemands umiddelbare medkontrahent i første omgang er en bruger af ejendommen, der skal erlægge vederlaget til tredjemand. Det kan f.eks. tænkes, at brugeren mod at betale indlæggelsen for fremtiden opnår fordele i lejemålet med ejendom-

168. Uden hensyn til om ejeren har tinglyst skøde på ejendommen, U 1933.320 VLD og U 1975.1108 VLD, hvor maskinen blev anskaffet ikke blot efter aftalen om køb af ejendommen, men også efter overtagelsesdagen. Jfr. *Illum/Carstensen* s. 94 og *von Eyben: Panterrettigheder* s. 249 f.

§ 38 må således finde anvendelse også i forhold til en køber, der (endnu) ikke har overtaget pantegælden, jfr. derimod om anvendelse af TL § 37 i sådanne tilfælde nfr. i kap. 3 afsnit XI.

169. Jfr. forudsætningsvis U 1936.138 VLD og U 1977.161 VLD samt direkte U 1980.450 ØLD vedrørende skibsregistreringslovens § 48. Jfr. *von Eyben: Panterrettigheder* s. 249 og *Illum/Carstensen* s. 63 note 14.

170. Jfr. U 1968.797 VLD og U 1977.161 VLD. Se endvidere *Illum: Fast Ejendom* s. 145 ff og s. 153 f samt *Berning* s. 416.

171. U 1935.812 ØLD og U 1970.380 VLD. – Se nu også U 1985.227 VLD. – Om forholdet til ejendommens panthavere i de tilfælde, hvor en lejer udskifter tilbehør, der oprindeligt er anskaffet af ejeren, se nfr. i kap. 3 afsnit XI.

172. Jfr. U 1960.1070 VLD.

mens ejer, f.eks. nedsat leje, kontraktsmæssig uopsigelighed, afståelsesret etc.¹⁷³ Det afgørende er, hvem genstanden i realiteten er *anskaffet til*, og hvis den blot i *ikke uvæsentligt omfang* er anskaffet (også) i *ejerens interesse*, falder tilfældet formentlig inden for § 38, jfr. nfr. i afsnit 2. Dette gælder i hvert fald, såfremt genstanden i *langt det væsentligste* er anskaffet i ejerens interesse.

Denne sondring mellem *væsentlig* og den *væsentligste* interesse får betydning bl.a. i forbindelse med opførelse af *vindmøller*. Betjener en sådan kun den ejendom, hvorpå den er opstillet (foruden overskudsenergi til el-værket), må den antages at være omfattet af § 38, jfr. foran i afsnit VI G 3. Tilsvarende resultat må formentlig antages, selv om vindmøllen i mindre omfang leverer strøm til et par naboejendomme. I de jævnligt forekommende tilfælde, hvor en vindmølle i nogenlunde ligeligt omfang betjener f.eks. 5-20 ejendomme (et såkaldt vindmøllelaug, der må opfattes som et interessentskab), forekommer det derimod mest nærliggende at antage, at vindmøllen ikke er omfattet af § 38 på den ejendom, hvorpå den er opført. I sådanne tilfælde lejer vindmøllelauget som regel det stykke jord, hvorpå vindmøllen er opført, og undertiden etableres i så fald af finansieringsmæssige grunde bygning på lejet grund i medfør af TL § 19 stk. 1. Det sidstnævnte arrangement kan imidlertid næppe i sig selv bringe forholdet uden for § 38, hvis situationen er den foran omtalte, at vindmøllen stort set udelukkende eller i langt det væsentligste betjener den ejendom, hvorpå den er opført, jfr. om sådanne omgængelsituationer nfr. i afsnit 5.

Hvem, der betaler monteringen af genstanden i ejendommen – ejeren, brugeren eller tredjemand – er naturligvis helt uden betydning, jfr. foran i afsnit A i.f.

2. Hvis tredjemands medkontrahent ikke er ene-ejer af ejendommen, men er *medejer* af denne, må det antages, at § 38 finder anvendelse.¹⁷⁴

173. Jfr. U 1942.431 ØLD. Smlg. landsrettens dom i U 1941.731 HD med kommentarer af *A. Drachmann Bentzon* i TfR 1942.429. Jfr. foran i afsnit A i.f. samt tillige *Illum: Fast Ejendom* s. 154, *von Eyben: Panterrettigheder* s. 249 og *Lene Pagter Kristensen* s. 301.

Om anvendelse af § 38 i forhold til en køber, der ikke har overtaget pantegælden, se foran i note 168.

174. Jfr. U 1983.797 VLD for så vidt angår TL § 37 samt den nfr. ved note 178 omtalte dom i U 1984.620 VLD. Jfr. endvidere *Højrup* s. 190 note 68 og *von Eyben: Panterrättigheter* s. 250. – Jfr. tilsvarende *Peter Blok: Ejerslejligheder* (2. udg. 1982) s. 167, hvor der i overensstemmelse med det her anførte »interessekriterium« gives udtryk

Det samme vil formentlig almindeligvis gælde, såfremt tredjemands medkontrahent f.eks. er et *interessentskab*, der har lejet en ejendom, som ejes af den ene af interessenterne. Også i disse tilfælde vil genstanden i væsentlig grad være anskaffet (også) i ejerens interesse, såfremt interessenternes antal er begrænset til nogle få stykker, jfr. foran i afsnit 1 om vindmøllelaug.

3. Bortset fra sådanne og lignende tilfælde, som omtalt foran i afsnit 1 og 2, må det formentlig være således, at når der i øvrigt i almindelig formueretlig, herunder selskabsretlig,¹⁷⁵ forstand foreligger selvstændige retssubjekter, vil der ikke i relation til § 38 skulle statueres identifikation mellem ejer og bruger af ejendommen. Det forekommer f.eks. ofte, at en person, som ejer ejendommen, har udlejet denne til en virksomhed, der drives af et aktie- eller anpartsselskab, som ejendomsejeren er hoved- eller eneaktionær (-anpartshaver) i. Bortset fra de undtagelsestilfælde, som vil kunne rammes af omgængelsessynspunkter, jfr. nfr. i afsnit 5, vil der næppe kunne statueres identifikation i sådanne situationer.¹⁷⁶

4. Også ægtefæller er i forhold til hinanden at betragte som selvstændige formueretlige retssubjekter. Er således den ene ægtefælle ejer af den fælles bolig, og den anden i forhold til tredjemand står som f.eks. ejendomsforbeholdskøber af hårde hvidevarer, vil disse *ikke udelukkende i kraft af ægteskabet og samlivet* blive omfattet af § 38.¹⁷⁷ Hvis situationen derimod er den, at den købende ægtefælle efter ægteskabsretlige synspunkter i realiteten kan påberåbe sig *medejerskab* til den ejendom, som den anden ægtefælle formelt står som eneejer af, gribes genstandene af § 38.¹⁷⁸

I U 1984.620 VLD siges det således:

for, at indlæggelse af en genstand i en ejendom, der er udstykket i ejerlejligheder, må anses for at være sket på ejerens bekostning uden hensyn til, om indlæggelsen er bekostet af den enkelte ejer eller af ejerforeningen.

175. Jfr. *Gomard*: Aktieselskabsret s. 414 f.

176. For kategorisk i modsat retning *Højrup* s. 189 f. Jfr. endvidere *Vagn Carstensen* i U 1981B203 sp. 2.

177. Jfr. U 1983.951 VLD. Anderledes – i hvert fald alt, alt for vidtgående med hensyn til anvendelse af § 38 i ægteskabsforhold – *Sven Heide* i U 1982B143 f.

178. Se nu også flertallets forudsætning og dissensen direkte i U 1985.227 VLD samt Viborg fogedrets kendelse af 2. november 1983 (FS 7146/82). – I Hjørring fogedrets kendelser af 11. og 24. maj 1984 (FS 476 og 387/84) om ægtefælleforhold opereres der med en formodning for, at de effekter, der omfattes af § 38, ejes af den person, som ejer ejendommen. – Er genstanden givet til ejerens ægtefælle som *gave*, falder tilfældet klart uden for § 38, jfr. U 1953.169 ØLD. Tvivlende herom dog *Sven Heide* a.st.

»Når henses til, at købet af grunden og opførelsen af bygningen er finansieret ved optagelse af lån, at [M] selv udførte størstedelen af byggeriet, og at det var ægtefællernes hensigt, at også [M] skulle bidrage til afholdelsen af de løbende ydelser, findes [M] ved anvendelsen af tinglysningslovens § 38 at måtte anses for medejer af den pantsatte ejendom, uanset at denne ifølge skødet alene tilhørte ægtefællen.«

En af vanskelighederne i disse tilfælde er, at sagerne hverken kan afgøres udelukkende i henhold til ægteskabsretlige regler eller alene på grundlag af TL § 38-synspunkter.

Hvis forholdet enten er det, at betalingsforpligtelsen for det købte reelt skal hvile ikke på den købende ægtefælle, men på ejendomsejeren, eller at det er meningen, at denne på et senere tidspunkt skal være ejer eller medejer af den købte genstand, omfattes tilfældet af § 38. Ikke mindst i sådanne situationer står man som regel over for næsten uoverstigelige bevismæssige vanskeligheder. Det samme gælder med hensyn til anvendelse af omgåelsessynspunkter, jfr. straks nfr. i afsnit 5.

5. Såfremt det kan godtgøres, dels at et arrangement er kommet i stand udelukkende eller dog i det langt væsentligste for at komme uden om reglen i § 38, og dels at arrangementet ikke tillige rummer andre væsentlige, retlige og/eller økonomisk agtværdige realiteter, vil det kunne komme på tale at tilsidesætte arrangementet efter *omgåelsessynspunkter*. Formentlig vil dette være tilfældet, såfremt en ejer af en byggegrund udlejer *grunden* til en anden, der opfører en bygning på denne, opretter særskilt ejendomsblad i henhold til TL § 19 stk. 1, hvorefter *bygningen* udlejes til ejendommens ejer. Når man ikke ubetinget kan frakende dette arrangement realitet i forhold til TL § 38,¹⁷⁹ hænger det sammen med, at det måske nyder anerkendelse i skatteretlig henseende og dets tilblivelse derfor kan være begrundet ud fra dette hensyn.

179. Hvilket *Vagn Carstensen* i U 1981B203 f vil gøre, jfr. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten bd. 3 s. 1539. Jfr. tillige det i TL § 38-bet. s. 27 og s. 38 refererede justitsministerielle notat af 14. februar 1979. Se i modsat retning tilsyneladende *Berning* s. 415 ved note 139 samt den af *Vagn Carstensen* anførte U 1976.584 VLK og *Illum*: Tinglysning s. 32 note 5a.

Jfr. foran i kapitel I afsnit III (småtrykket i begyndelsen), hvor der dels nærmere er redegjort for, hvorfor TL § 38 bør anvendes også i denne situation, og dels at den netop nævnte kendelse – i hvert fald i den foreliggende situation – kunne og burde have været begrundet i en direkte anvendelse af § 38. Kendelsens resultat er derfor rigtigt, men dens begrundelse frister til den slutning, at oprettelse af særskilt ejendomsblad kunne have »legaliseret« lejeforholdet.

IX. Særskilte rettigheder kan ikke forbeholdes

TL § 38 frakender *alle* særskilte rettigheder gyldighed – »være sig som ejendomsret eller på anden måde«. Reglen rammer således ikke blot ejendomsforbehold, tinglyste løsørepanterrettigheder og en udlejers rettigheder (hvad enten forholdet kaldes leje eller leasing),¹⁸⁰ men også alle andre atypiske sikkerhedsrettigheder uden hensyn til den anvendte betegnelse. Dette samme gælder formentlig tilfælde, hvor en køber, der kun har haft betinget skøde, ved handlens tilbagegang vil forbeholde sig ret til bygninger, anlæg og andre genstande omfattet af TL § 38. For at undgå at effekterne gribes af bestemmelsen, må det formentlig kræves, at de fjernes inden for en rimelig kort tid fra det tidspunkt, hvor ejendommens besiddelse atter overgår til sælgeren, jfr. foran i kap. I afsnit III i.f. (småtrykket).

Det hjælper ikke tredjemand, som på en eller anden måde vil forbeholde sig særskilt ret, at han ved en eventuel senere bortfjernelse tilbyder at retablere den tilstand, der bestod ved indlæggelsen. Rettighederne kan ikke opnå sikring over for fremtidige rettighedshavere i ejendommen ved tinglysning på den faste ejendoms blad. Begæring herom vil blive afvist fra tingbogen.¹⁸¹ Derimod må der kunne ske tinglysning af tredjemands rettigheder over ejendomsbestanddele, der falder uden for § 38, fordi de pågældende genstande er indlagt på bekostning af en bruger af ejendommen.¹⁸²

En løsørepanteret må derimod kunne lyses i *personbogen*, dels hvis det ikke for tinglysningsdommeren er aldeles sikkert, at genstanden er omfattet af § 38,¹⁸³ og dels hvis pantebrevet angiver, at det respekterer de rettigheder, der kan støttes på TL § 38. Dette sidste synspunkt begrundes i første række med, at udskillelse ifølge regelmæssig drift vil kunne ske,¹⁸⁴ hvorefter tingen atter er blevet »fri« for § 38's ág. Endvidere vil

180. Jfr. foran i afsnit VIII A. – Om udlæg og arrest se rpl. § 510 stk. 1.

Om retsvirkningen af at tredjemand, som har forbeholdt sig særskilt ret over en genstand omfattet af § 38, bortfjerner genstanden, se foran i afsnit VII B note 159 og nfr. i afsnit X.

181. U 1951.195 ØLK. – Afgørelsen harmonerer med, at selv omsætningserhververe i ond tro om tredjemands ret kan påberåbe sig § 38, jfr. nfr. i afsnit X ved note 191.

182. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 49 f og s. 148 f samt foran i kapitel I afsnit IV ved note 37.

183. Jfr. U 1977.1023 VLD.

184. Jfr. foran i afsnit VII B. Jfr. *Illum*: Tinglysning s. 381 note 24 (»i hvert fald«).

Østre landsrets kendelse af 20. december 1983 (II 412/1983) angik ganske vist specificeret underpanteret i genstande omfattet af TL § 47 b stk. 2, men kendelsen er begrundet i samme synspunkt, som er anført i teksten, nemlig hensynet til panthaverens ret over genstandene ved en udskillelse ifølge regelmæssig drift af virksomheden.

det i princippet kunne tænkes, at samtlige de rettighedshavere, der kan påberåbe sig § 38, giver deres samtykke til retsforfølgningen på det tidspunkt, da løsørepanthaveren søger fyldestgørelse.

Hvor tredjemands ret over genstanden støtter sig på en vindikationsret eller på, at en aftale med ejeren er ugyldig, må den kunne gøres gældende uafhængigt af § 38.¹⁸⁵

Selv om tredjemands ret til en af § 38 omfattet genstand umiddelbart og i væsentligt omfang er *knyttet til løbende leverancer og ydelser fra tredjemand* – f.eks. en elmåler, en olietank eller et telefonanlæg¹⁸⁶ – burde denne omstændighed næppe medføre, at § 38 bliver uanvendelig. Hvad der her er anført gælder tilsvarende andre *abonnementskontrakter*, som er kombineret med indlæggelse af genstande i fast ejendom. Højesteretsdommen i U 1985.589 om et tyverialarmanlæg synes imidlertid nu at pege i anden retning, jfr. herom foran i afsnit IV E 8 ved note 56.

I fogedsager om panthaveres og især tvangsauktionskøberes påstand om indsættelse i effekter omfattet af § 38, som *rekvisitus* har medtaget ved fraflytningen, påberåbes – og anvendes – jævnligt § 38. Man kan imidlertid ikke sige, at rekvisitus ved bortførelsen forbeholder sig ret over effekterne, og situationen er formelt ikke omfattet af § 38. Udskillelsen er imidlertid klart ulovlig i forhold til bl.a. ejendommens panthavere og dermed auktionskøberen, men dette må støttes enten på reglen i TL § 10 stk. 1 for så vidt angår ejendommens bestanddele eller TL § 37 for så vidt angår erhvervstilbehør. Som omtalt foran i afsnit VI D i.f. antages nemlig § 38 ved beboelsesejendomme at angå – og kun at angå – ejendommens bestanddele i henhold til TL § 10 stk. 1. Ved erhvervsejendomme vil endvidere genstande omfattet af § 38 tillige altid være omfattet af § 37, jfr. foran i afsnit VI G 2 i småtrykket efter note 122.

Hvis det derimod er *tredjemand*, f.eks. en ejendomsforbeholdssælger, der fjerner de pågældende genstande før eller efter en tvangsauktion, er det derimod naturligvis TL § 38, som skal anvendes, jfr. som eksempel U 1978.266 ØLD.

185. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 144 ff og s. 153 f, *von Eyben*: Panterettigheder s. 256 f og *Illum/Carstensen* s. 63 note 14.

Det kan være tvivlsomt, om en sælger i kraft af et såkaldt *kontantforbehold* kan bevare sin ret. Spørgsmålet må formentlig besvares bekræftende, såfremt sælgeren gør sin ret gældende inden for det tidsrum, hvor retten er beskyttet i forhold til køberens almindelige kreditorer, jfr. *Ussing*: Køb (4. udg.) s. 91. I overensstemmelse hermed må U 1933.951 VLD formentlig forstås. Tilsyneladende helt kategorisk imod forbeholdets gyldighed *Lene Pagter Kristensen* s. 308. Denne opfattelse harmonerer imidlertid ikke særlig godt med samme forfatters – rigtige – antagelse af, at genstande leveret på *prove* ikke omfattes af bestemmelsen, jfr. foran i afsnit VI C.

186. Såfremt et sådant overhovedet er omfattet af § 38 i dens nuværende skikkelse, jfr. foran i afsnit VI G 2. Jfr. tillige *Jens Anker Andersen* i *Juristen* 1984.299. – Retten til et bestemt telefonnummer, som kan have betydning for en erhvervsvirksomhed, vil derimod under ingen omstændigheder kunne anses for indlagt tilbehør ifølge TL § 38. Om anvendelse af TL § 37 på telefonkontrakter se nfr. i kap. 3 afsnit VI A.

X. Hvem kan påberåbe sig § 38?

§ 38 bruger den formulering, at særskilt ret ikke kan forbeholdes. Som det vil fremgå nfr., er der imidlertid ikke tale om en generel ugyldighedsregel. Kort sagt er det således, at de, som over for tredjemand positivt har erklæret sig indforstået med at respektere den særskilte ret, ikke sidenhen kan fragå samtykket, medens derimod alle andre, som på en eller anden måde har en ret over ejendommen, kan påberåbe sig § 38.

Dette gælder rettighedshavere, hvad enten deres ret er stiftet før eller efter indlæggelsen, f.eks. panthavere¹⁸⁷ – herunder formentlig også lovbestemte panterettigheder¹⁸⁸ – ejerens konkursbo,¹⁸⁹ lejere i ejendommen¹⁹⁰ og formentlig tillige servitutberettigede og lignende samt givetvis også dem, som har foretaget udlæg i ejendommen.

§ 38 kan endvidere påberåbes på et hvilket som helst tidspunkt. Det er således ikke en betingelse, at ejendommen er under retsforfølgning (og f.eks. står foran bortsalg ved tvangsauktion). Retsmidlerne *forbud* og *umiddelbar fogedforretning* vil kunne anvendes. Jfr. endvidere foran i afsnit VII B note 159 med henvisninger.

Det er derimod overraskende, at retspraksis er gået så vidt som til at lade efterfølgende panthavere, der kender tredjemands ret, påberåbe sig § 38.¹⁹¹ Konsekvensen af denne antagelse må vel være, at også andre omsætningserhververe, der kender tredjemands ret – f.eks. en køber, herunder ejerens ægtefælle – kan negligere den særskilt forbeholdte ret under henvisning til § 38.

Det er dog stadig et åbent spørgsmål, om en ejendomssælger, der i henhold til et betinget skøde tager ejendommen tilbage, under henvisning til TL § 38 kan udstrække sin ret til mere end det, som blev overdraget. Retspraksis vedrørende bygninger, som er opført af køberen, tyder på, at spørgsmålet må besvares benægtende, jfr. foran i kapitel 1 afsnit III i.f. (småtrykket). I så fald er sælgeren i

187. Jfr. U 1933.749 VLD, U 1953.1148 ØLD og U 1965.327 VLK.

188. Disse har derimod ikke panteret i tilbehøret efter TL § 37, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit V.

189. Jfr. U 1945.864 ØLD og U 1978.100 HD.

190. Jfr. U 1942.992 ØLD.

191. U 1966.134 HD. Jfr. TL § 38-bet. s. 36. *Vagn Carstensen* finder i U 1981B202 sp. 1 dog, at dette resultat er en selvfølge. – Tinglysning af tredjemands ret bør derfor allerede af denne grund ikke kunne finde sted, jfr. om U 1951.195 ØLK foran i afsnit IX ved note 181. – Fremstillingen hos *Illum: Fast Ejendom* s. 147 ff har på grund af den senere retspraksis i det væsentligste mistet sin betydning.

denne henseende bedre stillet ved modtagelse af et sælgerpantebrev for restgælden frem for et betinget skøde.

Man kan tillige rejse det mere generelle spørgsmål, som § 38 ikke tager stilling til, nemlig om det er en forudsætning for reglens anvendelse, at den, som påberåber sig bestemmelsen, har fået sin ret tinglyst. Reglens kategoriske formulering og den foran omtalte vidtstrakte anvendelse, som retspraksis har forlenet § 38 med (panthavere i ond tro), taler for, at et tinglysningskrav ikke kan opstilles.

De fleste lovbestemmelers præceptivitet indebærer, at *forhånds*afkald på lovens beskyttelse ikke kan gives af den part, som reglen begunstiger. § 38 er imidlertid ikke præceptiv i denne sædvanlige forstand, idet et forudgående afkald på at ville påberåbe sig bestemmelsen ikke kan tilsidesættes.¹⁹² Ejeren selv, der har kontraheret med tredjemand, kan formentlig heller ikke ubetinget påberåbe sig reglen,¹⁹³ medmindre ejendommen er pantsat, eller der er andre rettigheder over ejendommen, hvis ret vil blive krænket ved genstandens bortfjernelse. I så fald kan ejerens protest siges at være afgivet enten for at forhindre ejendommens afklædning eller blot på de pågældende rettighedshaveres vegne.¹⁹⁴ Dette synspunkt understøttes af, at domstolene måske vil anvende § 38 ex officio, når det er oplyst, at ejendommen er pantsat, og der ikke foreligger et afkald fra rettighedshaverne, jfr. følgende afgørelse:

192. Jfr. foran i afsnit III i teksten forinden note 10 og den dér anførte U 1971.346 VLK. Se tillige om denne afgørelse foran i kapitel I afsnit II ved note 15 (særlig i småtryk-kets 7. afsnit). – I U 1977.503 HD antoges et konkursbo ikke efterfølgende at have givet afkald på at påberåbe sig § 38 ved overdragelse af virksomheden og samtidig aftale om køberens indtræden bl.a. i den pågældende lejekontrakt.

193. *Illum* s. 254 og *Illum/Carstensen* s. 58 note 4 og s. 391 f. Ejers betingelsesstandsning giver ham i og for sig ingen større ret i så henseende, men i så fald må det rent praktisk antages, at ejendommen altid er pantsat, jfr. straks nfr. i teksten.

194. Jfr. *Berning* s. 414. – I den foran i afsnit VIII B omtalte VLD af 17. januar 1984, havde retten anledning til at tage stilling til problemet i dets renhed, idet ejendommen ikke var pantsat, men anvendelsen af § 38 i forholdet mellem parterne blev afvist »allerede« som følge af, at der antoges at foreligge vederlagsfrit udlån (jfr. om dette synspunkt foran i afsnittene VIII A og B).

At ejendommens ejer kan påberåbe sig § 38 på vegne de rettighedshavere, som bestemmelsen gælder til fordel for, synes endvidere klart forudsat ved dommen i U 1933.548 VLD (omtalt nfr. i tekstens småtryk).

I U 1962.385 VLD havde ejeren for landsretten taget bekræftende til genmæle over for tredjemands udleveringskrav. Forinden rettens to dommere statuerede, at de pågældende genstande (minkbure) efter deres karakter m.v. ikke var omfattet af § 38, udtalte samtlige dommere følgende:

»Efter det oplyste er der ikke fra panthaverne i den pågældende ejendom fremsat protest mod forretningens fremme, og det må antages, at panthaverne ikke har været foranlediget til at tage stilling til spørgsmålet.«

Kun ved at have TL § 37 in mente kan dommen i U 1933.548 VLD forstås: Efter først at have fastslået, at en bagerimaskine, der var solgt med ejendomsforbehold, og som var fastboltet til en cementblok i bageriet, *ikke* var omfattet af § 38, tilsidesattes en protest mod maskinens udlevering fra en udlægshaver i ejendommen med den begrundelse, at udlægshaveren ikke i forhold til ejendomsforbeholdssælgeren kunne opnå større ret end ejendommens ejer. Endvidere antoges en ældre panthaver i ejendommen at have mistet sin ret over maskinen, idet han kort tid efter maskinens anskaffelse havde fået kendskab til handlen. Han ansås derfor at måtte stilles, »som om han havde samtykket i ombytningen af maskinen«. Dette sidste kan i hvert fald kun have mening, såfremt den foretagne ombytning ikke kunne anses for at være en regelmæssig udskillelse af driftsmateriel, jfr. nfr. i kapitel 3 afsnit IX A.

Efter det foran anførte vil TL § 38 vanskeligt kunne betegnes som *præceptiv* i sædvanlig forstand. Forudgående afkald er bindende, og ejeren kan ikke uden videre påberåbe sig reglen. Tredjemands ret kan imidlertid ikke sikres over for senere erhververe og kreditorer – end ikke ved tinglysning, jfr. note 181. Skal man overhovedet hæfte en kort betegnelse på TL § 38, vil det derfor være mere rammende at betegne reglen som en *særegen eksstinktionsregel*.¹⁹⁵

195. Eksstinktionsregler gælder nemlig i almindelighed kun til fordel for *efterfølgende* omsætningserhververe i *god tro* og undertiden tillige i forhold til retsforfølgende kreditorer. – Jfr. *Berning* s. 408 og s. 414 note 132.

Kapitel 3. Panteret i erhvervsløsøre. TL § 37

1. Generel karakteristik af TL § 37

A. TL § 37 som en begrænset undtagelse fra almindelige sikringsaktsregler

Som omtalt foran i kapitel 1 afsnit II omfatter panteretten i fast ejendom uden særlig aftale alle dennes bestanddele – kun med det forbehold, at visse, men ikke alle, særskilte rettigheder over bestanddele kan være forbeholdt fra tredjemands side, jfr. TL § 38.

Sådant forbehold anerkendes nemlig dels i tilfælde, hvor § 38 i sin nuværende udformning tillader særskilt ret over erhvervstilbehør, som er bestanddele, jfr. foran i kapitel 2, især afsnit VI G 2 og 3, og dels i tilfælde, hvor bestanddele er indlagt på bekostning af andre end ejendommens ejer, f.eks. en bruger af ejendommen, jfr. foran i kapitel 2 afsnit VIII. I sidstnævnte henseende kan imidlertid de foran i kapitel I afsnit V i begyndelsen omtalte rettigheds- og eksstinktionsprincipper være til hinder for brugerens borttagelsesret.

Om panterettens udstrækning til ejendomsbestanddele se også dommen i U 1929.1161 VLD foran i kapitel I afsnit III småtrykket efter note 23. Under henvisning til ejendomsparthavernes ret statueredes det, at særskilt udlæg ikke kunne foretages i nogle ubehandlede kampesten på en landejendom.

Såfremt § 37 ikke fandtes, ville en panteret over fast ejendom ikke tillige kunne omfatte løsøre. I denne sammenhæng – altså i relation til enhedsprincippet i TL § 10 stk. 1 – er *en sontring mellem fast ejendom(-s bestanddele) og løsøre således bydende nødvendig*.¹ Panteret over løsørengenstande ville som *underpanteret* i så fald kun kunne opnå retsværn efter løsørereglerne, dvs. TL § 47 og § 47 b stk. 2.

Som en begrænset undtagelse fra disse sikringsaktsregler kommer TL § 37 ind i billedet og fastslår, at panteret i fast ejendom – *efter reglerne om sikringsakt vedrørende fast ejendom* – under visse nærmere angivne betingelser tillige kan omfatte visse *løsørengenstande*. TL § 37 er således

1. Jfr. foran i kapitel I afsnit I og afsnit II, især småtrykket ved note 15.

for det første en *begrænset undtagelse fra de almindelige regler om sikringsakt* vedrørende pantsætning af løsøre.

For det andet er TL § 37 en undtagelse fra TL § 47 b stk. 1 om, at panteret ikke kan gives i »tingsindbegreb«.

Da parterne i en pantsætningsaftale naturligvis ikke med virkning i forhold til tredjemand kan aftale, hvilken sikringsakt de finder for godt, kan panteretten efter fast ejendoms-reglerne kun omfatte det løsøre, som på grundlag af en objektiv fortolkning falder ind under § 37. Er der i grænsetilfælde tvivl om, hvilken sikringsakt, der i det enkelte tilfælde finder anvendelse, må også dette spørgsmål afgøres ved en objektiv lovfortolkning, hvor parternes aftale eller forudsætninger må være uden betydning.² I denne henseende må § 37 således siges at være *præceptiv*. (Derimod kan parterne omvendt frit aftale, at genstande, som falder inden for § 37, alligevel ikke skal være omfattet af panteretten i den faste ejendom. Bestemmelsen er derfor for så vidt tillige *deklaratorisk*, jfr. nfr. i afsnit B). Sikringsaksregler må nemlig i det hele taget som det helt klare udgangspunkt være ufravigelige, jfr. f.eks. foran i kapitel 1 afsnit III i.f. om bygninger og anlæg på grunden, og nfr. i afsnit VI C note 44 om TL § 47 b stk. 2-pant.

Som nævnt er *sikringsakten* for det tilbehør, der er omfattet af § 37, den, som gælder for viljesbestemte panterettigheder over fast ejendom,

2. Jfr. den klare udtalelse i U 1930.928 ØLK (vedr. apotekerprivilegium) og U 1964.167 VLK (good-will) samt de nfr. i afsnit VI A ved og med note 35 anførte afgørelser vedrørende overskudsandele o.l. i mejerier. Jfr. endvidere *Illum: Fast Ejendom* s. 60, s. 85 f, s. 115 og s. 141, *Højrup* s. 161, *Berning* s. 400 og s. 403 samt *Ørgaard* s. 37. Anderledes *von Eyben: Panterrettigheder* s. 227 f endog også for så vidt angår surrogatværdier (jfr. herom nfr. i afsnit VIII), men rigtigt s. 226 for så vidt angår den tidligere retstilstand. Jfr. endvidere *Lene Pagter Kristensen* s. 283 f og U 1969.961 VLD og U 1975.323 ØLD.

Særlig om panteret efter fast ejendoms-reglerne i ejendommens *leje- eller forpagtningsindtægter* og lignende, se dog nfr. i afsnit VI A i.f. ved noterne 30-36.

Panteretten i henhold til § 37 er endvidere betinget af, at de pågældende genstande *tilhører ejendomsejeren*, jfr. nfr. i afsnittene X og XI. Af det i teksten anførte følger således tillige, at selv med tredjemands samtykke kan dennes ejendele ikke med retsbeskyttelse inddrages under panteretten i den faste ejendom. Et par praktiske eksempler herpå er nævnt af *Illum: Fast Ejendom* s. 115. For så vidt resultatet i U 1947.419 ØLD må antages at være begrundet i, at panthaverens ret strakte sig også til en forpagters tilbehør, er dommen således urigtig, jfr. *Illum: Fast Ejendom* s. 110 note 97 og nfr. i afsnit XI ved note 117.

nemlig tinglysning på den faste ejendoms blad.³ I visse retninger skal eller kan tilbehøret desuagtet behandles efter løsørereglerne. Således gælder med hensyn til eksstinktiv god tros-erhvervelse i vidt omfang reglerne om løsøre og ikke uden videre TL §§ 1 og 27, jfr. bl.a. nfr. i afsnit IX C om ulovlig udskillelse.⁴

B. TL § 37 som en udfyldende og fravigelig – deklaratorisk – regel

Det fremgår klart af ordlyden af § 37, at det omhandlede løsøre inddrages under panteretten i den faste ejendom »når intet andet er aftalt«. Dette indebærer to forhold: For det første behøver selve pantsætningsaftalen ikke at omfatte erhvervsløsøre ifølge § 37. Når de nfr. i afsnit II-VII omhandlede betingelser er opfyldt, omfatter pantebrevet nemlig *uden videre dels eksisterende og dels fremtidigt* tilkommende erhvervstilbehør. (Bestemmelsen f.eks. i pantebrevsformular A punkt 5 er derfor for så vidt overflødig). For det andet kan parterne aftale, at noget eller alt erhvervsløsøre ikke skal være omfattet af panteretten i ejendommen.

Da § 37 som anført kun omfatter *løsøregenstande*, er det såkaldte enhedsprincip i TL § 10 stk. 1 ikke til hinder for en sådan afkaldsaftale, således som tilfældet er med hensyn til ejendommens *bestanddele*, jfr. foran i kapitel 1 afsnit II i småtrykket ved note 15, hvor det tillige er omtalt, at helt eller delvis afkald på panteret ifølge § 37 kan give anledning til betydelige vanskeligheder på tvangsauktion. Dette gælder ikke mindst, hvis der tillige er foretaget særskilt løsørepantsætning af tilbehørsgegenstande ifølge reglen i TL § 47, jfr. herom nfr. i afsnit IX A i.f. og Højrup s. 179 f.

Afkald på panteret i tilbehørsgegenstande efter § 37 giver endvidere anledning til følgende problemer: Da pantebreve i fast ejendom uden videre er negotiable, jfr. gbl. § 11 stk. 2 nr. 3, bør sådant afkald i forhold til lovens almindelige regel påtegnes på pantebrevet for at undgå eksstinktion af pantsætterens (eller eventuelt tredjemands) indsigelse om, at panteretten ikke omfatter de pågældende løsøregenstande, jfr. princippet i gbl. § 15.⁵

3. Derimod hverken skal eller kan der ske tinglysning af *udlæg* og *arrest* i tilbehøret ifølge rpl. § 518 stk. 2, da disse rettigheder over løsøregenstande i almindelighed ikke skal og derfor heller ikke kan tinglyses. Ved udlæg og arrest i fast ejendom med tilbehør ifølge § 518 stk. 2 skal tinglysning ifølge TL § 1 således kun finde sted vedrørende den faste ejendom som sådan. Såfremt tinglysningsbegæringen tillige omfatter tilbehøret efter rpl. § 518 stk. 2, vil der med hensyn til retten over tilbehøret ske afvisning fra tingbogen, som »åbenbart overflødig«, jfr. vedrørende arrest U 1975.645 VLK (dissens).

4. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 60. Se tillige nfr. i afsnit X ved og med note 109.

5. Jfr. VLD af 18. oktober 1979 (VIII 3000/1978) vedrørende en genstand, som tillige var omfattet af § 38. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 62 f.

Såfremt pantebrevet særligt opregner visse løsøregenstande som omfattet af panteretten, indebærer dette ikke i sig selv et afkald på panteretten i det øvrige tilbehør omfattet af § 37, jfr. U 1929.829 ØLK. Opregningen i pantebrevet kan derimod have betydning for spørgsmålet om, hvorvidt udskillelse af de nævnte genstande skal opfattes som »afklædning« af ejendommen, jfr. pantebrevsformular A punkt 9 c samt nfr. i afsnit IX C.

II. Hvilke ejendomme omfattes af § 37?

§ 37 angår alle ejendomme, der varigt er indrettet til erhverv – altså »erhvervsejendomme«. Således omfatter reglen også udlejningsejendomme til beboelse, driftsmidler i tilknytning til bygning på lejet grund⁶ samt erhvervsejerlejligheder, men derimod ikke andelslejligheder (en erhvervsdrivendes lokaliteter i en privat andelsboligforening).⁷ Om landejendomme gælder ifølge § 37 en særlig regel, jfr. herom nfr. i afsnit VII.

III. Kravene til ejendommens varige indretning

Ejendommen skal være *varigt indrettet* til det pågældende erhverv, jfr. nfr. i afsnit IV om ordet »særlig« i § 37. Der stilles ikke krav om bygningsindretning. F.eks. er det antaget, at ca. 1000 tønder land afvandede fjordarealer varigt var indrettet med kornavl for øje.⁸ På tilsvarende måde kan nævnes campingpladser, sten- og kalkbrud m.v. Erhvervsformålet skal blot give sig til kende i kraft af varige ejendomsindretninger.

6. Jfr. U 1929.829 ØLK, U 1942.999 ØLD, VLT 1951.172 og U 1952.7 HD.

7. Jfr. vedrørende ejerlejligheder *Peter Blok*: Ejerlejligheder (2. udg. 1982) s. 167. – I modsætning til en samejer ved det særlige (simple) sameje, kan en andelshaver nemlig ikke pantsætte nogen andel af selve ejendommen. Derimod må erhvervsandelshaveren kunne pantsætte driftsinventar og driftsmateriel efter en analogi af TL § 47 b stk. 2. Jfr. nu således ØLK af 23. april 1985 (II 53/1985), hvor forholdet fandtes »at kunne side-stilles med virksomhed, der drives fra lejet ejendom«.

8. U 1960.668 VLD (de pågældende maskiner var anbragt i et maskinhus på en tilgrænsende ejendom, som pantsætterne havde forpagtet). Se dog måske den foran i note 6 omtalte U 1942.999 ØLD (for så vidt angik ca. 100 cykelstativer, idet dommen primært fremhæver den manglende tilknytning til bygningerne).

Jfr. i øvrigt nærmere om kravet til varig indretning *Illum*: Fast Ejendom s. 67 ff, *von Eyben*: Panterrettigheder s. 237 f og *Berning* s. 400 ff.

§ 37-panteretten omfatter kun det løsøre, som er tilhørende til netop den erhvervsvirksomhed, som ejendommen er indrettet til. Driver f.eks. en gårdejer tillige maskinstationsvirksomhed, er det – for at panteretten omfatter de maskiner, der knytter sig til denne virksomhed – ikke tilstrækkeligt, at ejendommen er indrettet til landbrug. Den skal tillige være indrettet til maskinstation.⁹ Ejendommen *kan* imidlertid være indrettet med flere slags erhverv for øje. I så fald vil panteretten kunne omfatte tilhørende til begge (alle) virksomhederne.¹⁰ Hele ejendommen behøver ikke at bære præg af indretningerne, når blot det ikke kun er en uvæsentlig del.¹¹

Varighedskravet illustreres af dommen i U 1973.232 ØLD, hvor det ikke kunne oplyses, om 11 sommerhuse oprindelig var opført med udlejningsvirksomhed eller med salg for øje. På dette grundlag fandtes det *ikke godtgjort*, at husene *varigt* var *indrettet* med en særlig erhvervsvirksomhed (udlejning) for øje, og panteretten fandtes *derfor* ikke at omfatte løst inventar i husene.

IV. Særlig erhvervsvirksomhed

Begrebet »erhvervsvirksomhed« i § 37 står formentlig som modsætning til beboelsesejendomme og lignende, idet det afgørende næppe er, om der tilstræbes et overskud. Også ejendomme tilhørende stat og kommuner, velgørende institutioner, private organisationer (foreninger) og lig-

9. Jfr. U 1964.558 (Hjørring fogedrets kendelse), U 1970.641 (Randers fogedrets kendelse), VLT 1937.360 (ejendommen udelukkende indrettet til tømrervirksomhed. Pantretten omfattede derfor ikke tilhørende til en af ejeren drevne entreprenørvirksomhed) samt VLD af 2. februar 1984 (VII 1040/1983): pantsætteren drev kreaturhandel fra en landbrugsejendom, hvis jorder var bortforpagtet. En mindre lastbil, der blev brugt til kreaturtransport, fandtes ikke omfattet af panteretten ifølge § 37, da ejendommen ikke specielt var indrettet til kreaturhandel.

Betragtningerne hos *Illum*: Fast Ejendom s. 82 om driftsinventar og driftsmateriel vedrørende bierhverv til en (landbrugs-)virksomhed, hvor ejendommen ikke er indrettet til bivirksomheden, er derfor ikke i overensstemmelse med retspraksis i dag.

10. VLD af 8. december 1983 (VI 714/1983): landbrug og hestestutteri. – I U 1981.863 VLD kun hestestutteri skønt ejendommens jorder var ca. 21 ha. – Viborg fogedrets kendelse af 24. november 1982 (FS 5967/82): ejendommen varigt indrettet til såvel landbrug som snedkeri.

11. Jfr. VLT 1933.1, U 1934.352 VLD og forudsætningen i U 1953.169 ØLD samt de i note 10 omtalte domme. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 69 f og *Højrup* s. 166.

nende, der driver virksomhed som skole,¹² hospital, teater, musikhus, museum, forsamlingshus, sportscenter m.v., falder formentlig ind under reglen.¹³

Efter den direkte ordlyd af § 37 skal der være tale om en »særlig« erhvervsvirksomhed. En enkelt afgørelse har således afvist panteret efter § 37 (en skrivemaskine) under henvisning til, at ejendommen, som (blot) var indrettet til forretning i almindelighed, ikke var særlig indrettet til boghandel.¹⁴ Kravet kan til en vis grad ses i sammenhæng med det foran ved og med note 9 nævnte synspunkt, nemlig at erhvervstilbehør, som befinder sig på ejendommen, men som ikke knytter sig netop til den virksomhed, ejendommen er indrettet til, ifølge retspraksis ikke omfattes af § 37. Problemet er mest aktuelt i tilfælde, hvor en ejendom blot er indrettet til f.eks. fabrikationsvirksomhed eller »kontorvirksomhed« (f.eks. advokat-, revisions- eller ejendomsmæglerkontor) i almindelighed. Den seneste retspraksis tyder imidlertid på, at kritikken af denne begrænsning i § 37 har båret frugt.¹⁵

Det må ligeledes være uden betydning, om den pågældende virksomhed endnu er kommet i gang eller midlertidigt er ude af drift, jfr. nfr. i note 28.

V. Hvilke panthavere omfatter § 37?

§ 37 omfatter efter ordlyden kun »pantebrev«, hvormed umiddelbart sigtes til *viljesbestemte* panterettigheder.

Det er tillige en betingelse, at pantebrevet er *tinglyst*. Er pantebrevet *utinglyst*, kan selve pantsætningsaftalen dog mellem parterne alligevel omfatte tilbehøret (f.eks. via pantebrevsformular A pkt. 5), men panteretten mangler i det hele retsbeskyttelse. Hvis pantsætningsaftalen derimod ikke omtaler tilbehøret (f.eks. fordi det er et skadesløsbrev, hvor

12. U 1933.1118 ØLK (landbrugsskole). Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 71, *von Eyben*: Panterettigheder s. 239 og *Højrup* s. 165 f. Anderledes *Berning* s. 402.

13. Jfr. *von Eyben*: Panterettigheder s. 239 med henvisninger.

14. Jfr. U 1949.194 ØLK.

15. Jfr. U 1980.178 HD for så vidt angik kontorinventar og kontormateriel (jfr. om afgørelsen nfr. i afsnit VI B). Jfr. om spørgsmålet *Illum*: Fast Ejendom s. 65 ff, *von Eyben*: Panterettigheder s. 239, *Højrup* s. 164 f, *Berning* s. 402 (smlg. dog tilsyneladende samme forfatter i U 1975B378 sp. 1) og *Lene Pagter Kristensen* s. 279 f. De af nogle af disse forfattere påberåbte afgørelser i U 1951.916 ØLD og U 1952.597 VLD kan næppe på afgørende måde siges at støtte bortfortolkningen af ordet »særlig« i § 37. Se derimod U 1933.723 HD.

der ikke gælder formulartvang), omfatter panteretten alligevel tilbehøret – også inter partes – men først når og hvis pantebrevet bliver tinglyst.

Medmindre der er særlig hjemmel herfor i anden lovgivning, antages § 37 ikke at kunne påberåbes af indehavere af *lovbestemte panterettigheder*.¹⁶ Hvis dette resultat er rigtigt, forekommer det i hvert fald ikke rimeligt eller praktisk. Det er for det første ikke tvingende nødvendigt at fortolke ordet »pantebrev« i § 37 så restriktivt. I andre henseender er reglerne i tinglysningslovens kapitel 6 om »Tinglyst pant i fast ejendom« – blandt andet visse af reglerne i §§ 40 og 41 – blevet fortolket således, at de også omfatter andre panterettigheder end pantebreve. For det andet er det upraktisk på tvangsauktioner at skulle operere med den »skævprioritering«, der er en følge af, at nogle panthavere har pant i tilbehøret, medens andre ikke har det.

Om *udlæg* i ejendommen gælder specielt rpl. § 518 stk. 2, ifølge hvilken bestemmelse udlæg i fast ejendom tillige omfatter det i TL §§ 37 og 38 nævnte tilbehør, medmindre andet fremgår af fagedrettens optegnelser. Udlæg i tilbehør hindrer som udgangspunkt ikke, at pantsætteren disponerer over tilbehøret, såfremt det sker som led i en regelmæssig drift af ejendommen, jfr. rpl. § 520 stk. 1, 1. punktum. Rådighedsfratagelse vil imidlertid kunne ske på grundlag af anmodning fra udlægshaveren eller andre rettighedshavere i medfør af samme bestemmelses 2., respektive 3. punktum, jfr. nærmere herom nfr. i afsnit IX C ved og med note 103a.

Brugspanthaverens ret ifølge DL 5-7-8 til 10 rækker videre end til det i § 37 nævnte tilbehør, idet brugspanthaveren overtager bestyrelsen af ejendommen med dertil knyttet erhvervsvirksomhed og derigennem opnår mulighed for at opnå fyldestgørelse gennem ejendommens og virksomhedens indtægter. I *hvilket omfang* den, der har taget en fabrik eller en forretning, f.eks. en restaurationsvirksomhed, til brugeligt pant, kan foretage sædvanligt salg af varelageret, er tvivlsomt. Varelageret er imidlertid klart ikke omfattet af panteretten ifølge § 37, jfr. nfr. i afsnit VI A. Angår brugspanteforholdet imidlertid en mink-, kyllinge- eller svinefarm, et gartneri eller et dambrug, synes brugspanthaveren i hvert fald i sådanne og lignende tilfælde at være berettiget til ikke blot at anvende indkøbt foder, kunstgødning og lignende, men også at afhænde de slagtefærdige dyr og salgsmodne planter, jfr. nfr. i afsnit VII C 2. I det omfang brugspanthaveren antages at være forpligtet til at holde dyr og planter i

16. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 60 f, men – ligesom teksten her – tvivlende om dette spørgsmål *Lene Pagter Kristensen* s. 280.

live bl.a. ved at fodre og vande dem, må han nemlig også kunne tilegne sig deres værdi ved salg ifølge regelmæssig drift.¹⁷ Brugspanthaveren skal i forhold til pantsætteren og dennes almindelige kreditorer (samt de øvrige panthavere og lignende) under alle omstændigheder i sin regnskabsaflæggelse tilsvare værdien af det forbrugte.

VI. Driftsinventar og driftsmateriel

A. Almindelige synspunkter

Det vanskeligste afgrænsningsproblem i § 37 er i detaljer at afgøre hvilke genstande, der gribes af panteretten. Som omtalt foran i afsnit I omfatter § 37 kun løsøregenstande, men ikke alle løsøregenstande:

For det første omfattes genstandene kun af § 37 i det omfang, de ejes af pantsætteren, jfr. nfr. i afsnit X. *For det andet* – til en vis grad sammenhængende hermed – forudsætter tilbehørspanteretten efter § 37, at den pågældende erhvervsvirksomhed drives af ejeren af den faste ejendom (og ikke f.eks. af en lejer eller en forpagter), jfr. nfr. i afsnit XI. *For det tredje* er genstanden for tilbehørspanteretten ifølge § 37's ordlyd ved alle erhvervsejendomme begrænset til »driftsinventar og driftsmateriel – der-

17. Derimod går panteretten videre specielt og udelukkende ved *landejendomme*, idet den tillige omfatter besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser. I det omfang panteretten ved landejendomme ikke i kraft af en analogi antages at omfatte indkøbt foder, kunstgødning, såsæd og lignende, går i hvert fald her brugspanthaverens ret videre end § 37-panteretten. Anderledes *Jens Anker Andersen* i U 1984B170 og i U 1985B401 f. Sidstnævnte sted udtales kategorisk, at »ved et brugspanteforhold er det klart [...], at brugspanteforholdet kun kan angå, hvad der er omfattet af brugspanthavers panteret, hvilket normalt vil sige ejendommen plus det i TL § 37 angivne tilbehør.« Som eneste kilde for dette resultat henviser *Jens Anker Andersen* til sin bog »Brugeligt pant« (1981) s. 18 og s. 22, hvor det samme standpunkt blot postuleres uden nogen form for begrundelse eller kildehenvisninger. Resultatet stemmer imidlertid hverken med det, som i samme bog s. 18, jfr. s. 54, udtales om good-will (idet sådan ikke er omfattet af TL § 37, jfr. foran i afsnit I A note 2 og nfr. i afsnit VI A ved note 30), eller med det, som er anført i samme bog s. 54 f om brugspanthaverens *pligt* til i visse tilfælde at opretholde driften af virksomheden. Endelig harmonerer opfattelsen ikke med den måde, hvorpå brugeligt pant jævnlgt praktiseres, uden at der fremsættes indsigelse herimod fra ejeren eller fra andre rettighedshavere, især pantsætterens senere konkursbo. – Jfr. nærmere om tilbehørspanteretten ved landejendomme særlig i indkøbte foderstoffer og indkøbt sædekorn nfr. i afsnit VII D.

Om brugeligt pant se *von Eyben*: Panterrettigheder s. 332 ff, *Jens Anker Andersen*: Brugeligt pant (1981) og i U 1981B435 f samt *Klarskov Petersen* smst. s. 324 ff.

under maskiner og tekniske anlæg af enhver art«. (En særlig udvidelse gælder dog ifølge 2. led i § 37 landejendomme og kun landejendomme, jfr. nfr. i afsnit VII). Det er det sidstnævnte spørgsmål – hvad der er driftsinventar og driftsmateriel – som skal undersøges i det følgende.

Grænsen mellem, hvad der omfattes og ikke omfattes af reglen, er uskarp. Alligevel kan der anføres nogle retningslinier, som udsiger, hvad der i hvert fald falder inden for reglen, og hvad der med sikkerhed falder udenfor.

For at være omfattet af § 37 skal genstandene anvendes som et *egentligt grundlag for driften* af erhvervsvirksomheden – altså genstande, som *fast anvendes* i forbindelse med en eller anden form for forarbejdning og lignende. Allerede i ordene »drifts-« samt »inventar« og »materiel« ligger en tilkendegivelse af en begrænsning. Det må endvidere antages, at genstandenes tilknytning til virksomheden skal have en *varigere* karakter. Af disse grunde falder *salgsvarer, råvarer og halvfabrikata* udenfor.¹⁸ Det er endvidere antaget, at udstyr, som udelukkende anvendes til *udlejningsbrug*, ikke er omfattet af reglen, idet der henvistes til, at udstyret nærmest måtte sidestilles med et varelager og ikke fandtes at kunne anses som driftsinventar eller driftsmateriel.¹⁹ *Kontormaskiner og kontorinventar* antages at falde ind under § 37, selv om der ikke er tale om anvendelse i en egentlig produktionsproces, og også et *internt telefonanlæg*

18. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 80 f, *von Eyben*: Panterettigheder s. 240, *Højrup* s. 168 og *Berning* s. 404. Jfr. endvidere *Sandvik. Krüger & Giertsen*: Norsk Panterett (2. udg. 1982) s. 77 f.

En helt anden sag er, at der formentlig *generelt* er et *behov* for udvidelse af adgangen til pantsætning af råvarer, halvfabrikata og lign. samt færdige produkter ved *alle erhvervsejendomme* – et behov, der som anført ikke kan opfyldes med den gældende § 37, medmindre man helt og aldeles forlader sædvanlige og hævdevundne fortolkningsregler, jfr. herom nfr. i afsnit VII C.

Ved *landejendomme* og kun ved disse omfattes derimod som foran omtalt *tillige* ejendommens besætning og landbrugsprodukter m.v., jfr. 2. led i § 37 stk. 1 og nfr. i afsnit VII.

19. Jfr. U 1973.925 HD (et vaskeris virksomhed med udlejning af arbejdstøj, duge og sengeinned m.v.). Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 74 og *Berning* s. 404. Kritisk om dommens begrundelse *Højrup* s. 169 note 25.

Måske falder biler i et udlejningsfirma uden for § 37 allerede som følge af den begrundelse, som gives i Højesterets dom, jfr. nfr. i afsnit VI B samt *Højrup* s. 169 med note 24.

må falde inden for § 37.²⁰ Det samme vil kunne være tilfældet med den del af *det almindelige telefonanlæg*, som tilhører ejendommens ejer og ikke telefonselskabet, uden hensyn til, at anlægget i afgørende grad umiddelbart er knyttet til løbende ydelser fra telefonselskabet. I så fald vil der allerede af denne grund ikke kunne foretages særskilt udlæg i anlægget.²¹

Det er antaget, at et farvefjernsyn, men ikke udsmykningsgenstande, omfattedes af tilbehørspanteretten i en restaurationsejendom. Dette forekommer umiddelbart at være et besynderligt resultat.²²

Høns i et hønseri, hvor produktionen primært bestod i ægproduktion, antoges at falde ind under panteretten.²³ Det samme gælder avls- og travheste i et stutteri samt rideheste i en rideskole og lignende.²⁴ Tilsvarende må derfor gælde f.eks. tyre på en tyrestation, dyrene i en zoologisk have eller i en dyrepark, stamørreder i et dambrug og orkidéstamtræer i

20. *Kontorinventar og -maskiner*: VLT 1937.360 (tømrervirksomhed) og U 1980.178 HD (entreprenørvirksomhed). *Telefonanlæg*: U 1952.597 VLD (tømrervirksomhed).

Det er for snævert, når *Vagn Carstensen* i U 1982B357 tilsyneladende vil begrænse begrebet driftsmateriel til virksomhedens »produktions- (eller distributions-) apparat«. Ikke blot bl.a. administrationsapparatet – der dog som regel vil falde ind under driftsinventar – men også serviceapparat og lignende falder ind under reglen. Som eksempler kan anføres hestene i en rideskole, dyrene i en zoologisk have eller i en dyrepark samt gynger og karruseller i en forlystelsespark.

Derimod antoges i VLT 1933.111 opredte karlekammersenge på en landejendom at falde uden for § 37.

21. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 75. Smlg. *Jens Anker Andersen* i *Juristen* 1984.298. – For den del af telefonanlægget, som tilhører telefonselskabet, kan TL § 37 ikke anfægte selskabets ret, idet denne regel kun omfatter genstande, der tilhører ejendommens ejer, jfr. nfr. i afsnit XI. Derimod vil anlægget eller en del deraf kunne være omfattet af TL § 38, jfr. foran i kapitel 2 afsnit IX ved note 186. – Hvad angår retten til telefonnummeret falder det formentlig under alle omstændigheder uden for § 37, da det ikke kan henregnes til driftsinventar eller driftsmateriel.

22. U 1975.323 ØLD. Ligeledes skeptisk med hensyn til dommen *von Eyben*: Panterettigheder s. 240.

23. U 1969.961 VLD (dissens). Da hønsene kun befandt sig på ejendommen i ca. 8 måneder, forinden de blev solgt til slagtning, kunne det under alle omstændigheder betvivles, at der var tale om varig anvendelse.

24. U 1981.863 VLD og VLD af 8. december 1983 (VI 2212/1982 og VI 714/1983). – I den førstnævnte af disse afgørelser synes dette spørgsmål ikke at have været inddraget – kun om ejendommen opfyldte kravene til varig indretning, jfr. foran ved og med note 10. Ifølge domsreferatet var der på den ene side tilsyneladende primært tale om opdræt og salg af heste til ridebrug, på den anden side er det oplyst fra en af de implicerede advokater, at i hvert fald den ene hest var en vallak. Jfr. *Vagn Carstensen* i U 1982B357 med note 1. – I den utrykte dom afvises særskilt udlæg i 6 fuldblodshopper, der anvendtes dels til avlsbrug og dels til opdræt til væddeløb.

et gartneri.²⁵ Om en nyere Vestre landsretsdom, hvor flertallet fandt, at reglen i § 37 stk. 1, 2. led om besætning på landejendomme var anvendelig på et dambrugs fiskebestand, der var beregnet til bortsalg, se udførligt nfr. i afsnit VII C 2 ved noterne 56-78.

Som anført foran i afsnit III skal tilbehøret for at være omfattet af § 37 rent faktisk benyttes i den erhvervsvirksomhed, som ejendommen er indrettet til. *Overskydende* driftsinventar og driftsmateriel, som ikke med rimelighed kan benyttes i den pågældende virksomhed, falder derfor uden for § 37. Dette er f.eks. antaget for så vidt angår to af tre mejetærskere på en landejendom.²⁶ Det kan derimod ikke uden videre holde en enkelt genstand uden for § 37, at den er større og/eller mere kostbar end *nødvendigt eller sædvanligt*,²⁷ eller den kun benyttes lejlighedsvis, f.eks. fordi tingens anvendelse er sæsonbestemt, eller fordi der som følge af de aktuelle konjunkturforskel ikke er behov for den for tiden. Ifølge disse synspunkter skulle det være ganske oplagt, at det samme gælder *reservedele* – i rimeligt omfang – til tilbehørsgenstande, som er omfattet af § 37.²⁸

Hvis genstandene tillige benyttes til anden virksomhed eller til privat brug, forekommer det umiddelbart nærliggende at antage, at det ville være afgørende, om genstandene *i det væsentligste anvendes* til brug for den erhvervsvirksomhed, ejendommen er indrettet til. Ifølge retspraksis

25. Se herimod *Illum*: Fast Ejendom s. 74. – Derimod henhører f.eks. juleroser og påske-kaktus i et gartneri ikke under § 37, hvilket imidlertid blev antaget i Århus fogedrets kendelse af 11. februar 1971 (AS D 177/70), idet der ikke var tale om *landbrugs*produkter, og det måtte derfor være uden betydning, at ejendommen var noteret som landbrugsejendom. Under anken tog ejendomsparthaveren da også bekræftende til genmæle.
26. U 1970.641 Randers fogedret. Jfr. i øvrigt om denne afgørelse foran ved og med note 9. Se endvidere *von Eyben*: Panterettigheder s. 244 med henvisninger. U 1937.1158 ØLD antog, at TL § 37 ikke var til hinder for et udlæg i 2000 urtepotter i et gartneri, idet disse henlå som en del af et større lager, og det ikke vidstes, hvor stort et antal der i øvrigt fandtes på gartneriet, således at det ikke var nødvendigt at afgøre, om de omhandlede urtepotter i og for sig ville kunne betragtes som driftsmateriel i den forstand, hvori dette udtryk anvendes i § 37.
27. Jfr. U 1933.763 VLD om et kasseapparat i en hotelejeendom, hvor apparatet var indrettet til ni tjenere, men det blev kun benyttet af to. – Jfr. tillige den nfr. i note 87 omtalte VLD af 7. september 1984.
28. *Illum*: Fast Ejendom s. 81, *Højrup* s. 168 note 21 og *Lene Pagter Kristensen* s. 282. Anderledes imidlertid U 1971.616 HD (med dissens) vedr. forgængerens for TL § 47 b stk. 2 (dagældende KL § 152 stk. 2).

Det bør ligeledes være uden betydning, om den pågældende virksomhed er kommet i gang eller midlertidigt er ude af drift, jfr. *von Eyben*: Panterettigheder s. 238 og *Ber-ning* s. 403.

vedrørende personbiler synes det dog nærmest at måtte kræves, at genstandene *udelukkende anvendes* i virksomheden, men dette kan formentlig ikke antages at gælde som en almindelig regel.²⁹

Det er anført forrest i dette afsnit A, at § 37 kun omfatter løsøregenstande. *Rettigheder og lignende*, herunder en forretnings *good-will*, falder således uden for reglen.³⁰ Det samme gælder *fordringer*, idet de jo hverken er løsøregenstande eller bestanddele af den faste ejendom (jfr. også nfr. i afsnit VIII ved note 83 bl.a. om tilgodehavender for frembringelser, der er solgt fra en landejendom, og om andre surrogater).

Det er derfor umiddelbart påfaldende, at justitsministeriets pantebrevsformular A pkt. 5 og formular B pkt. 6 lader panteretten i den faste ejendom bl.a. omfatte »*indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter*«. Sikringsakten ved overdragelse af simple fordringer er som bekendt ikke tinglysning – hverken vedrørende den faste ejendom eller løsøre, jfr. især TL § 47 stk. 5 – men derimod meddelelse om panteretten til debitor (lejer, forpagteren m.v.). En konsekvent gennemførelse af almindelige sikringsakts- og tinglysningsregler ville på dette punkt klart medføre, at pantebrevet *for så vidt* skulle afvises fra tingbogen. En anden mulighed var at betragte den pågældende klausul – i lighed med en række andre klausuler i pantebreve – som for så vidt tinglysningen uvedkommende, idet klausulen i så fald blot skal opfattes som en aftale mellem parterne om *fordringspant*, der forudsætter, at den i så henseende relevante sikringsakt iagttages, nemlig meddelelse til debitor, jfr. gbl. § 31.

Det står imidlertid fast, at pantebreve efter formular A og formular B tinglyses uden reaktion fra tinglysningsdommerens side.³¹ Når dette er

29. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 80 og *Højrup* s. 168 f. – Se særligt om personbiler U 1959.820 ØLD, U 1973.354 VLD, U 1978.823 VLD og U 1979.411 VLD; anderledes U 1935.207 ØLK. Ved Herning fogedrets kendelse af 29. november 1983 (FS 2990/83) blev det ikke tillagt betydning, at en lastbil på en landbrugsejendom i sjældne tilfælde blev anvendt til privat befordring. – Om bilerne er indregistreret på den ene eller den anden art nummerplader, kan på grund af reglerne om bilernes anvendelse ved de forskellige indregistreringsformer ikke være afgørende. Smlg. *Vagn Carstensen* i U 1981B204 og 210. – Udtalelsen i U 1953.169 ØLD om at et elkomfur i en slagterforretning faldt uden for § 37 kan være begrundet i, at komfuret ifølge det oplyste også blev anvendt til privat brug.

30. Jfr. ligeledes foran i afsnit I A note 2.

31. Denne praksis vedrørende panteret i fast ejendom »kanoniseres« dels i VLD af 16. december 1977 (jfr. nfr. i note 34) og dels i præmisserne i den nfr. i note 32 omtalte kendelse i U 1984.1009 VLK samt endelig s. 41 fi den af justitsministeriets arbejdsgruppe i juni 1972 afgivne »Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom«. Beretningen indeholder ingen nærmere argumentation for standpunktet, men der henvises blot dels til, at der i så henseende ikke er tilsigtet nogen ændring af den bestående retstil-

tilfældet, må det formentligt tillige antages, dels at panthaveren også materielt har panteret i i hvert fald *nogle* af indtægterne, og dels at sikringsakten er behørig, således at panthaveren ved tinglysningen opnår retsbeskyttelse også i henseende til disse indtægter. For ikke at komme i strid med den nfr. ved note 35 angivne regel om, at panteretten ikke omfatter salgstilgodehavender og lignende, vil det være naturligt at opfatte pantebrevsformulærens regel om panteret i indtægter som begrænset til *indtægter, som mere umiddelbart flyder af ejendommen som sådan*, i modsætning til indtægter af det erhverv, som drives fra ejendommen. Foruden leje og forpagtningsafgifter kan herefter nævnes servitutvederlag og lignende. For sådanne indtægters vedkommende kan man opfatte forholdet således, at der i kraft af en *retssædvane* – baseret på de pågældende pantebrevsklausulers eksistens i mere end et halvt århundrede i forbindelse med deres autoritative karakter – er åbnet mulighed for gennem tinglysning at opnå panteret i disse fordringer i forbindelse med pantsætning af den faste ejendom.

Hvis dette er tilfældet, må det videre antages, at ejendomsphanthaverens ret til indtægter for så vidt går forud for den, som ved almindelig fordringstransport til eje eller til sikkerhed efterfølgende måtte have opnået ret over de samme indtægter, jfr. gbl. § 31 stk. 1 og 2. Den transporthaver, som vil sikre sig primær panteret i en ejendoms lejeindtægter m.v., må derfor – foruden at få sin prioritet bekræftet hos debitor (lejereren) – indhente et afkald hos ejendommens panthavere (idet det er urealistisk, at ejendommen i en sådan situation ikke er pantsat). Er en sådan transport imidlertid givet, og denunciation foretaget før udstedelse og tinglysning af et sædvanligt pantebrev i den faste ejendom, må transporthaveren antages at gå forud for ejendomsphanthaverens ret.³² I modsætning til almindelig fordringstransport, hvor erhververen er berettiget

stand, og dels til at klausulen ikke synes at have givet vanskeligheder i praksis.

Det er i forbindelse med drøftelsen i teksten endvidere værd at lægge mærke til, at bl.a. den oprindelige pantebrevsformular I i pkt. 4 udstrakte panteretten til også at omfatte »alle af ejendommen flydende *indtægter og interesser*, derunder lejeindtægter, forpagtningsafgifter, *rettigheder i andelsmejerier, –slagterier og lign.*« (min fremhævelse), og at pantebreve udstedt på tidligere gældende formularer stadig vil være i kraft mange år endnu. Jfr. bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter. Se tillige nfr. i note 36.

32. Den samme lidt uheldige konflikt mellem forskellige sikkerhedsrettigheder med hver sin sikringsakt kan (nu) også foreligge vedrørende tinglyst underpanteret i løsørestanden, når pantebrevet bestemmer, at panteretten tillige skal omfatte pantets indtægter, herunder leje og forpagtningsafgift. Jfr. U 1984.1009 VLK, hvor landsretten på trods af reglen i TL § 47 stk. 5 fandt, at »væsentlige praktiske hensyn taler for, at en

og legitimeret til at indkræve ydelsen hos debitor,³³ må det formentlig antages, at ejendomsphanthaveren tidligst opnår denne ret ved misligholdelse fra pantsætterens side og formentlig først fra det tidspunkt, da panthaveren søger fyldestgørelse.³⁴

Det skulle ligge fast, at ejendomsphanthaveren ikke i kraft af panteretten i den faste ejendom og TL § 37 – selv på grundlag af en udtrykkelig aftale herom – kan opnå en retsbeskyttet panteret i *salgssummer*, der er opnået ved bortsalg af genstande omfattet af § 37, herunder landbrugsprodukter, jfr. foran i afsnit I A og nfr. i afsnit VIII. Dette er antaget i retspraksis vedrørende overskudsandele o.l. i andelsmejerier, selv om pantebrevet også gav panteret i ejendommens indtægter, og selv om andelen først forfaldt efter, at panthaveren søgte fyldestgørelse.³⁵ Det kan være vanskeligt at foretage en afgrænsning af, hvilke indtægter, der med retsbeskyttelse kan omfattes af TL § 37, idet det som anført foran ved note 31 kan være lidt svært at indse, at leje og forpagtningsafgifter og lignende skulle stå i en særstilling. Det havde derfor været mere hensigtsmæssigt, om pantebrevsformularerne ikke havde indeholdt klausuler, hvis forhold til almindelige sikringsaktsregler – der som nævnt må være præceptive – er mere end tvivlsomt.³⁶

B. Særligt om »rullende materiel«, der anvendes uden for ejendommen

I de første årtier efter tinglysningslovens ikrafttræden herskede der tvivl

panthaver i forbindelse med tinglysning af pant i løsøre på samme måde som ved tinglysning af pant i fast ejendom tillige ved tinglysningen kan sikre sig pant i forsikringssummer og indtægter fra pantet i form af f.eks. leje og forpagtningsafgifter, og hverken ordlyden af § 47, stk. 5, eller dens formål findes at afskære en sådan accessorisk pantsætning«. – Om det uhensigtsmæssige i muligheden for forskellige sikringsakter se også *Illum/Carstensen* s. 123 note 11.

33. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 502 ff.

34. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 84 ff. VLD af 16. december 1977 (V 3634/1976) antager, at der er en formodning for, at ejendomsphanthaverens udlæg også omfatter lejeindtægterne.

35. Jfr. VLT 1932.40, VLT 1935.321. Se også VLT 1928.64.

36. Arbejdsgruppen, der afgav den foran i note 31 omtalte »Beretning« synes slet ikke at have øje for disse problemer eller for den i note 35 angivne retspraksis. For så vidt angår den tidligere pantebrevsformular I pkt. 4, hvorefter panteretten tillige omfatter »rettigheder i andelsmejerier, -slagterier og lign.« siges det blot i betænkningen (s. 41 f.), at det må anses »for tvivlsomt, om og i hvilket omfang disse rettigheder efter deres karakter bør være omfattet af panteretten« (min fremhævelse). Under henvisning til »den ringe praktiske betydning« af dette spørgsmål mente arbejdsgruppen ikke, at der burde bevares en regel i formularen om disse rettigheder.

om, hvorvidt befordringsmidler og lignende, som ikke blev anvendt på selve ejendommen, var omfattet af § 37.³⁷ Den i så henseende relevante vending i § 37 »dertil hørende« (driftsinventar og driftsmateriel) kan sprogligt henvise såvel til »ejendom« som til »erhvervsvirksomhed«, selv om den sidste fortolkning forekommer at være den mest nærliggende. Efterhånden blev det da også klart, at i hvert fald befordringsmidler, der anvendtes ved *transport til og fra ejendommen*, omfattedes af tilbehørspanteretten, således at virksomhedstilknytning var tilstrækkelig.³⁸ Dette resultat stemmer også bedst overens med den opfattelse af TL § 37, at reglen primært tjener til – så vidt muligt – at sikre virksomhedens uforstyrrede drift, jfr. foran bl.a. i kapitel 2 afsnit II. Med hensyn til materiel, som *udelukkende anvendtes uden for ejendommen*, blev det sidenhen fastslået, at nogle ambulancer tilhørende et redningskorps faldt ind under § 37.³⁹ Imidlertid fastslog Højesteret i begyndelsen af 1980⁴⁰ ganske generelt, at § 37 var uanvendelig, »da det omhandlede entreprenørmateriel var bestemt til anvendelse uden for den ejendom, hvorfra virksomheden blev administreret«. – Ejendommen, hvis salgsværdi var ca. 7.000.000 kr., var stort set kun indrettet med et kontorhus. Entreprenørmateriellet havde en værdi af ca. 13.500.000 kr. Under de omstændigheder, som forelå i sagen, ville der ikke bestå nogen rimelig grænse for tilbehørspanterettens omfang, og højesteretsdommens resultat var ikke blot nærliggende, men nærmest tvingende nødvendigt ud fra et praktisk synspunkt. Derimod er dommen i sin *begrundelse* så vidtgående, at den straks skabte furor og tvivl om den herskende retstilstand også vedrørende f.eks. befordringsmidler, som anvendes til transport af gods og lignende til og fra ejendommen.⁴¹

37. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 75 ff, *von Eyben*: Panterettigheder s. 241 f og *Højrup* s. 167 med note 18.

38. Jfr. bl.a. U 1933.953 VLD, U 1953.207 ØLD, U 1951.653 ØLD, U 1952.597 VLD og U 1960.668 VLD samt klare forudsætninger i VLT 1937.360 (foran i note 9) og i de foran i note 29 citerede landsretsafgørelser vedrørende personbiler. At sådanne som anført af *Illum*: Fast Ejendom s. 80 generelt skulle falde uden for § 37, når de udelukkende anvendes til virksomhedens formål, er således ikke rigtigt.

39. U 1968.126 VLD. – Jfr. Haderslev fogedrets kendelse i U 1973.723 om en skårlægger tilhørende en maskinstation.

40. U 1980.178. Jfr. U 1978.287 SHD som i sin udførlige begrundelse i vidt omfang svarede til Sø- og handelsrettens dom i den omtalte højesteretsdom. Se endvidere om problemet *Vagn Carstensen* i U 1981B207 ff og *von Eyben*: Panterettigheder s. 241 ff.

41. Jfr. f.eks. den nfr. i teksten omtalte U 1984.609 VLD vedrørende nogle »møbelbusser«, der imidlertid antoges at være omfattet af § 37, samt ligeledes Køge skifterets dom af

Særlig tvivl medførte højesteretsdommen vedrørende maskinel til *maskinstationer*, hvor man i praksis i almindelighed tidligere var gået ud fra, at maskinerne var omfattet af § 37, når blot ejendommen opfyldte kravene om indretning til maskinstation.⁴²

I præmisserne til en enstemmig voldgiftskendelse, afsagt den 30. april 1981 af en retspræsident, en advokat og en juridisk professor, og som angik maskiner tilhørende en maskinstation, hedder det bl.a.:

»Højesteretsdommen i U 1980.178 har efter voldgiftsrettens opfattelse ikke på afgørende måde ændret retsstillingen vedrørende rullende materiels tilhørsforhold, men må antages at være begrundet i netop de særlige faktiske forhold, som forelå i sagen, herunder at ejendommen næsten udelukkende var indrettet med en kontorbygning, og at de pågældende entreprenørmaskiner for størstedelens vedkommende ikke kom på ejendommen som et sædvanligt led i virksomhedens drift. Der var derfor ikke nogen nærmere tilknytning mellem ejendomsindretningen og de tekniske formål, som materiellet tjente. Under disse omstændigheder ville der ikke bestå nogen rimelig grænse for tilbehørspanterettens omfang, medens der i den foreliggende sag er tale om en virksomhed, der betjener en lokalbefolkning med deraf følgende begrænsning i tilbehørsantallet. Voldgiftsretten baserer således sin afgørelse på gældende retspraksis vedrørende rullende materiel. Den omstændighed, at det i sagen omhandlede materiel anvendes uden for ejendommen, er herefter ikke til hinder for, at det anses for omfattet af tilbehørsantallet.«

At Højesterets præmisser var for vidtgående, bekræftes af senere retspraksis. I begrundelsen i U 1983.450 VLD siges det således:

16. december 1982 (sks. 435/1981) bl.a. angående servicevogne i en el- og VVS-virksomhed, der af Østre landsret den 14. juni 1984 blev »stadfæstet ved tilkendegivelse« (IX 412/1982). Jfr. endvidere forudsætningsvis den foran i note 9 anførte VLD af 2. februar 1984 samt endelig Herning fogedrets kendelse af 29. november 1983 (FS 2990/83) der antog, at en lastbil på en landbrugsejendom var omfattet af panteretten ifølge § 37.

Jfr. *Højrup* i Juristen 1981.51 ff, *Vagn Carstensen* i U 1981B201 f og s. 207 ff, *von Eyben*: Panterrettigheder s. 242 f samt *Berning* s. 406.

Jfr. endvidere om domsbegrundelser i atypiske tilfælde foran i kapitel 2 afsnit IV E om U 1976.531 HD (vedrørende TL § 38 i sin dagældende udformning).

Ved panteret i henhold til TL § 47 b stk. 2 stilles næppe samme krav til ejendoms-tilknytning som ved TL § 37, jfr. nfr. i teksten, da tilbehøret ifølge § 47 b stk. 2 netop er »hovedpanteret«.

42. Jfr. de foran i note 9 og note 39 omtalte fogedretskendelser. – Fra tiden efter højesteretsdommens offentliggørelse se den nfr. omtalte dom i U 1983.450 VLD (omfattet), Ringkøbing fogedrets kendelse af 3. juni 1982, AS 93/1982 (ikke omfattet) og Århus byrets dom af 14. juli 1982, BS 94-7-1981 (omfattet).

»Det er ubestridt, at ejendommen er varigt indrettet til maskinstation og entreprenørvirksomhed. På ejendommen findes maskinhuse af betydelig størrelse, hvor de maskiner, der hørte til maskinstationen, var fast anbragt, når de – i langt den overvejende del af året – ikke var i brug, og hvor de tillige blev klargjort og i et vist omfang også repareret. Endvidere arbejdede maskinerne i sæsonen lokalt med fast udgangspunkt på ejendommen. Uanset at maskinernes antal og sammensætning vel ikke har været afgørende afhængig af ejendommen og bygningen på denne, og at de var bestemt til anvendelse uden for ejendommen, findes maskinerne, herunder den omhandlede plov, herefter at være omfattet af det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør.

Da de omhandlede traktorer så godt som udelukkende har været anvendt som den nødvendige trækraft til maskinerne og ligeledes har arbejdet lokalt fra ejendommen, findes også disse at måtte anses for tilbehør til pantet. Oplysningerne om værdiforholdene findes ikke at kunne begrunde et andet resultat, ligesom det findes uden betydning, at appellanten har begrænset sin påstand til kun at vedrøre de to traktorer og ploven«

2 utrykte Vestre landsretsdomme af henholdsvis 4. oktober 1983 og 2. november 1984 (VII 2912/1982 og 2544/1983) kom til samme resultat, idet landsretten i begge tilfælde stadfæstede fogedrettens kendelse i henhold til dens grunde:

»Efter den skete besigtigelse af ejendommen samt under hensyn til de samtlige foreliggende oplysninger ejendommen vedrørende finder fogedretten det ubetænkeligt at lægge til grund, at ejendommen, der bl.a. indeholder maskinhus samt maskinkapacitet, der langt overstiger det for en landbrugsejendom på 62 ha. sædvanlige, må anses for at være varigt indrettet som maskinstationsvirksomhed. Ejendommen, hvor der findes såvel kreatur- som svinebesætning, må ligeledes antages at være varigt indrettet til landbrugsvirksomhed. Uanset at en del af maskinstationsvirksomheden finder sted uden for ejendommens område, findes det dog under hensyn til ejendommens indretning, hvorved bemærkes, at samtlige maskiner kan være under tag, og at der findes værksted til reparation af maskinerne, til at samtlige maskiner i perioder rent faktisk befinder sig på ejendommen samt til at der også på ejendommens arealer er blevet udført landbrugsarbejde i et ikke ubetydeligt omfang ved hjælp af de til maskinstationsvirksomheden anskaffede maskiner, herefter at måtte antages, at de på ejendommen værende maskiner, der er registreret under sagen, er omfattet af ejendommens pant i medfør af tinglysningslovens § 37 og panthavernes påstand tages herefter til følge.«

»Fogedretten lægger til grund, at de oprindelige landbrugsbygninger ikke har været benyttet som sådan siden 1971, og at disse bygninger må anses at være uden væsentlig værdi. Derimod finder fogedretten, at et maskinhus stort ca. 250 m² opført i 1967 og et maskinhus stort ca. 1.000 m² opført i 1978 sammenholdt med udenomsarealerne tydeligt bærer præg af, at der fra ejendommen drives en større maskinstation.

Ejendommen er således varigt indrettet med maskinstation for øje.

Det bemærkes, at de maskiner, der hørte til maskinstationen, var fast anbragt på

ejendommen, når de ikke var i brug, og at rekvisitus selv har foretaget mindre reparationer og vedligeholdelse af maskinerne, bortset fra de større maskiner, der blev repareret hos Karmac A/S.

Endvidere lægges til grund, at maskinerne i sæsonen arbejdede lokalt med fast udgangspunkt på ejendommen.

Fogedretten finder, at der har været det nødvendige samhørighedsforhold mellem på den ene side maskinerne og erhvervsvirksomheden, idet maskinerne er absolut nødvendige for maskinstationsvirksomheden, og på den anden side maskinerne og ejendommen, idet de på ejendommen værende bygninger og indretninger var nødvendige for driften og vedligeholdelsen af maskinerne.

De solgte maskiner findes således at have været omfattet af panterrettighederne i ejendommen, jfr. TL § 37, hvorfor salgsprovenuet af de solgte maskiner skal tilfalde auktionskøber.«

I den foran i note 41 citerede U 1984.609 VLD siges i begrundelsen:

»De i sagen omhandlede varebiler (»møbelbusser«) tilhørte en virksomhed, hvis administrationsafdeling var beliggende på den pantsatte ejendom, på hvilken tillige produktionen af komponenter til virksomheden fandt sted, og bilerne, der udelukkende anvendtes til transport af virksomhedens egne varer, var efter antal og indretning tilpasset virksomhedens samlede produktion. Herefter, og når yderligere henses til, at transporten til de lejede lokaler i nærheden af de på den pantsatte ejendom fremstillede skabskomponenter foregik med de omhandlede biler, findes disse – uanset at de hovedsagelig anvendtes til udkørsel af de færdige skabe fra de lejede lokaler til virksomhedens kunder, og uanset at de ikke blev henstillet på den pantsatte ejendom, når de ikke var i brug – at have en sådan tilknytning til den pantsatte ejendom og den her udøvede produktionsvirksomhed, at de i medfør af tinglysningslovens § 37 må anses for omfattet af indstævntes panterrettigheder i ejendommen.«

Om en trailer-påhængsvogn siges i VLD af 23. november 1983 (IX 3007/1982) følgende:

»Det tiltrædes af de i kendelsen anførte grunde, at ejendommen er anset for varigt indrettet til vognmandsvirksomhed.

Da den omhandlede trailer var parkeret på ejendommen hver weekend og i løbet af en arbejdsuge kom flere gange på ejendommen, hvor der var mulighed for at udføre vask samt vedligeholdelses- og mindre reparationsarbejder på traileren, har denne haft en sådan tilknytning til såvel ejendommen som vognmandsvirksomheden, at de i tinglysningslovens § 37 indeholdte betingelser for at anse traileren for omfattet af indstævntes panteret findes opfyldt. Oplysningerne om værdien af henholdsvis vognparken og ejendommen samt om vognparkens størrelse kan ikke føre til andet resultat, og landsretten tager herefter indstævntes påstand til følge.«

I den foran i note 8 citerede dom i U 1960.668 VLD var forholdet på en måde det »modsatte«, idet de pågældende maskiner blev anvendt (bl.a.) på den pågældende ejendom, men blev anbragt på en anden, forpagtet ejendom, når de ikke var i brug.

Det må efter det foran anførte være klart, at biler, der tilhører en virksomhed, som driver biludlejning, normalt ikke vil være omfattet af panteretten ifølge § 37. Dette resultat vil muligvis kunne opnås allerede under henvisning til, at der ikke er tale om driftsinventar eller driftsmateriel i den betydning, som § 37 kræver, jfr. foran i afsnit A ved note 19. Med hensyn til taxabiler vil den sidstnævnte begrundelse ikke kunne bringe bilerne uden for området af § 37. Det vil derimod de synspunkter, som på grundlag af retspraksis er fremsat her i afsnit B. Uden for bestemmelsens anvendelsesområde må således i almindelighed falde biler, som tilhører større taxavognmandsforretninger, hvor der ikke på den ejendom, hvorfra virksomheden drives (indrettet med kontor og antenneanlæg), er indrettet garageanlæg til bilerne eller til en væsentlig del af dem.

C. Tilknytningsmomenter til anden ejendom

Undertiden vil tilbehørsgenstande blive anvendt (og anbragt) på flere ejendomme. Tilhører de samme ejer, må det formentlig være afgørende, til hvilken ejendom tilknytningen er den væsentligste. Dette kriterium giver dog i de mange sager af denne art, som har foreligget i praksis, ikke altid nogen løsning. Det er som regel vanskeligt eller umuligt at finde andre generelt egnede kriterier.⁴³ Ingen af disse sager om samdrift af flere ejendomme, som uensartet behæftet tilhører pantsætteren – undertiden kombineret med maskinstationsvirksomhed – er så vidt vides nået frem til en landsretsafgørelse. Parterne har ifølge det oplyste affundet sig med en ret ujuridisk, men dog fornuftig afgørelse af en håndfast foged. Ikke mindst hvor nogle, men ikke alle maskiner er ejet (leaset), underpantsat ved anskaffelsen eller købt under ejendomsforbehold, er afgørelsen ofte blevet truffet ud fra rene rimelighedsvurderinger og »slag på tasken«. Det eneste, som juridisk set har kunnet retfærdiggøre afgørelsen i visse tilfælde, har som regel været, at en landsret eller Højesteret ville stå i en tilsvarende håbløs eller i hvert fald regelløs situation.

Er den ene ejendom imidlertid *lejet eller forpagtet*, gribes genstandene ikke af panteretten i denne ejendom, jfr. nfr. i afsnit XI, og i så fald vil

43. I Viborg fogedrets kendelse af 13. september 1982 (FS 3317/82) blev *h.l.a.* lagt vægt på pantsætterens angivelser i en låneansøgning til den panthaver, som påberåbte sig panteret i de omhandlede genstande.

Hvis ejendommene driftsmæssigt er helt adskilt fra hinanden, opstår der ingen problemer i denne henseende.

panteretten i den anden, ejede ejendom almindeligvis omfatte de pågældende genstande. For så vidt angår ambulant anvendeligt driftsmateriel, som f.eks. landbrugsmaskiner må det dog måske forudsætte, at det i hvert fald af og til anvendes og/eller anbringes på den pantsatte ejendom. Mere generelt kan det formentlig opstilles som en i så henseende nødvendig og tilstrækkelig betingelse, at den samlede virksomhed må antages at blive *drevet fra* den ejendom, som pantsætteren ejer.⁴⁴

Hvis pantsætteren flytter hele virksomheden med tilbehør til en anden ejendom, ophører tilbehørspanteretten efter § 37 naturligvis.⁴⁵

VII. Den særlige udvidelse ved landejendomme

TL § 37 stk. 1, 2. led

A. Indledning. Almindeligt

Som omtalt omfatter tilbehørspanteretten ifølge § 37 driftsinventar og driftsmateriel ved *alle ejendomme*, herunder landbrugsejendomme. Som en *særlig udvidelse* af tilbehørspanteretten ved landejendomme – altså for så vidt som en begrænset undtagelse fra den almindelige regel i § 37 – omfatter panteretten *tillige* »den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser«.

44. Jfr. U 1983.181 VLK, hvor en del af pantsætterens svinebesætning på grund af pladsmangel var anbragt i lejede staldlokaler på en naboejendom. Besætningen fandtes at være indgået som et integreret led i den landbrugsvirksomhed, der blev drevet fra den pantsatte ejendom. Smlg. U 1982.852 (fogedretskendelse), hvor der ikke forelå en sådan integration med hensyn til besætningen, og panteretten antoges heller ikke at omfatte avl indhøstet på forpagtet areal. Jfr. hertil *Illum*: Fast ejendom s. 88.

Den opstillede regel harmoniserer med, at pantsætning af de pågældende genstande i så fald ikke med retsbeskyttelse kan ske fra den lejede/forpagtede ejendom i henhold til TL § 47 b stk. 2, da anvendelse af denne pantsætningsform kræver, at virksomheden *drives fra* den lejede/forpagtede ejendom, jfr. U 1983.425 VLD og U 1984.829 VLD (1). (Den sidstnævnte afgørelse er speciel derved, at den under en fogedsag, som udelukkende angik forholdet mellem pantsætteren og panthaveren, statuerede, at pantsætningen var »ugyldig«, jfr. nfr. i afsnit VII C 2 ved og med note 75.). – Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 79 og s. 88 samt *von Eyben*: Panterettigheder s. 238. – Smlg. endvidere U 1931.406 ØLD.

45. Jfr. VLT 1951.172. Dette gælder ubetinget dels vedrørende genstande, der anskaffes efter flytningen, og dels såfremt flytningen sker med samtykke fra panthaveren i den fraflyttede ejendom, hvilket antoges at være givet i dommens tilfælde. I øvrigt opstår spørgsmålet, om der foreligger »lovlig« udskillelse og om retsvirkningen heraf, jfr. herom nfr. især i afsnit IX A og C.

Indehaveren af en landejendom kan ved siden af landbruget drive virksomhed med f.eks. maskinstation, skovbrug, gartneri, grusgravning og minkfarm.⁴⁶ I det omfang ejendommen på en ikke uvæsentlig måde *også* er indrettet til disse virksomheder, omfatter panteretten tillige driftsinventar og driftsmateriel, som knytter sig til disse, men derimod *ikke produkter* af disse virksomheder.⁴⁷ Den udvidede løsørepanteret ved landejendomme omfatter således *kun produkter af selve landbrugsvirksomheden*.⁴⁸

B. »Landejendomme«

Ejendommen behøver ikke nødvendigvis at være noteret som landbrugsejendom, og landbruget behøver end ikke at være hovedvirksomheden, jfr. foran i afsnit A. Er landbruget imidlertid af helt underordnet betydning i forbindelse med anden virksomhed, f.eks. skovbrug og savværk, omfatter panteretten ikke landbrugsprodukter og næppe heller dyr, der sædvanligvis henregnes til besætning,⁴⁹ jfr. straks nfr. især i afsnit C. Særlige problemer opstår endvidere, når der på en landejendom sker masseopdræt af dyr, der sædvanligvis henregnes til besætning, f.eks. kreaturer (»kotel«) og svin (»svinefarm«). Det kan næppe i sig selv udelukke karakteren af landbrugsdrift, at opdrættet kun i ganske uvæsentlig grad eller slet ikke er baseret på egen avl af foder, men i alt væsentligt på indkøb heraf.⁵⁰ Lægges der i forbindelse med det omtalte masseopdræt (tillige) an på mælkeproduktion, salg af fedekalve eller opdræt af smågriise til salg, vil panteretten i hvert fald under alle omstændigheder omfatte »stamdyrene« i medfør af det foran i afsnit VI A ved noterne 23-25 anførte. Tilbage står imidlertid det endnu uløste problem, om man vil nå frem til fuldt ud at anvende reglen om den udvidede tilbehørspanteret

46. Det bemærkes, at mink almindeligvis ikke antages at henhøre under begrebet »besætning«, jfr. nfr. i afsnit C 1.

47. Medmindre det som f.eks. tørv og brænde drejer sig om produkter til eget forbrug på den pantsatte ejendom, jfr. VLT 1933.111.

48. Jfr. foran i afsnit VI A ved og med note 18 samt nfr. i afsnittene B-C.

49. Jfr. U 1931.406 ØLD og VLT 1935.58 samt *Illum: Fast Ejendom* s. 71 f og s. 74 og *von Eyben: Panterrettigheder* s. 239 f.

50. Se dog *Illum: Fast Ejendom* s. 72 og U 1931.406 ØLD, da selv et ubetydeligt kreaturhold var baseret på driften af et forpagtet jordstykke. – Heroverfor står imidlertid dommen i VLT 1957.159, hvor et ekstraordinært stort fårehold antoges at være omfattet af begrebet »besætning«, selv om gårdens egne produkter ikke slog til som foder for fårene.

ved landejendomme, når antallet af dyr er så overvældende stort, at der ikke er tale om landbrug i sædvanlig forstand, jfr. nfr. i afsnit C 1 ved note 51. Man har f.eks. set eksempler på, at ca. halvdelen af en landejendoms jord er belagt med svinestalde, hvori der opdrættes 10-20.000 slagterisvin årligt. Det synspunkt, som er anført med henblik på en begrænsning af tilbehørspanteretten med hensyn til »rullende materiel«, især ved entreprenørvirksomheder – nemlig at der bør være en rimelig grænse for tilbehørspanterettens udstrækning, jfr. foran i afsnit VI B – kan tale for, at der også angående dyrebestanden sættes en øverste grænse, hvor svær grænsedragningen i praksis end vil forekomme.

Også grænsedragningen mellem landbrug og gartneri kan give anledning til vanskeligheder, jfr. herom nfr. i afsnit D.

C. »Besætning« – og dyr i det hele taget

1. Den traditionelle opfattelse

For at dyr kan være omfattet af § 37, kræves efter sædvanlig opfattelse som omtalt, *enten* at de f.eks. som avlsdyr og lignende kan anses som driftsmateriel i en erhvervsvirksomhed i almindelighed, f.eks. et stutteri, jfr. foran i afsnit VI A ved noterne 23-25, *eller* at de *dels* hører under driften af en landejendom, jfr. foran i afsnit B, og *dels* at det drejer sig om dyr, der er et *normalt* eller *sædvanligt* led i dansk *landbrugsvirksomhed* i henseende til *art*⁵¹ og eventuelt tillige med hensyn til *omfang*, jfr. foran i afsnit B. Hertil hører heste, grise, køer og får samt høns,⁵² ænder og gæs.⁵³ Derimod ikke f.eks. kaniner, mink og andre pelsdyr. Det samme gælder f.eks. hjorte, hunde i en kennel, ål⁵⁴ og orme. Formentlig falder ligeledes uden for § 37 fasaner og agerhøns, der ofte opdrættes på større gårde for senere at blive udsat som jagtbytte.⁵⁵

51. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 83 f, *von Eyben*: Panterettigheder s. 241, *Højrup* s. 170 og *Lene Pagter Kristensen* s. 285.

52. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 74 note 26 og s. 84 ff, *von Eyben*: Panterettigheder s. 241 og *Højrup* s. 176 note 26 samt den disse steder anførte ældre retspraksis.

53. U 1937.154 VLK går ikke herimod. Smlg. *Højrup* s. 170 note 26.

54. Den nuværende landbrugsminister driver således ålefarm på sin landbrugsejendom på Bornholm.

55. Dette gælder formentlig også, selv om opdræt sker med henblik på udlejning af jagten til et jagselskab. Fjerkræet kan næppe siges at være *driftsmateriel* i en ejendom, der er *indrettet til jagtbrug*.

Som anført er det en forudsætning, at dyrene indgår *som et led i landbrugsdriften*. Uden for § 37 falder således rideheste og lignende, der holdes for fornøjelsens eller motionens skyld.

2. Analogislutning fra særreglen, således at denne bliver lovens almindelige regel?

Over for den i afsnit 1 gengivne – ret entydige – retstilstand har *Vagn Carstensen* under henvisning til, at TL § 37 ikke passer til de faktiske forhold i nutidens landbrugserhverv, og til at den gældende retstilstand (derfor) er uholdbar, gjort gældende, *at dyrebestande i almindelighed omfattes af § 37*.⁵⁶ Skønt *Carstensen* foretrækker en lovændring i så henseende, skal dette alligevel – »som følge af en videre udvikling af retspraksis« »i sidste ende logisk« – være tilfældet, *selv om dyrene ikke henhører under begrebet besætning i traditionel forstand*, jfr. foran i afsnit 1, og *selv om bedriften ikke er baseret på dyrkning af ejendommens jord*. Dels fordi *Carstensen* som anført mener, at man kan nå dette resultat uden lovændring, og dels fordi hans synspunkter – ikke blot i resultatet, men i vidt omfang også i begrundelsen – er fulgt af landsrettens flertal i den dom om et dambrug, som omtales nfr., er der i denne forbindelse særlig grund til at foretage en nærmere gennemgang af *Carstensens* argumentation.

Ifølge *Vagn Carstensen* skal det ved fortolkningen af § 37 tillægges betydning, at landbrugsafgrøderne i dag – i modsætning til hvorledes forholdene var på tidspunktet for den oprindelige baggrund for § 37 – ikke har nogen væsentlig betydning for den animalske produktion. Finansieringsmæssigt er der ingen grund til at gøre forskel på panterettens udstrækning til dyrebestande alt efter, om driften heraf er henlagt til en landejendom eller en ejendom af anden art, idet der angives at være et behov for at kunne behandle dyr, som indgår i en animalsk produktion, som en økonomisk enhed.⁵⁷ Hvor særlige finansieringsformer med hensyn til tilbehøret ikke er udviklet (eller særskilte rettigheder over dette rent faktisk ikke er taget), vil udstrækningen af § 37 til generelt at omfatte dyrebestanden uden hensyn til, om der er tale om besætning på en landejendom, kunne have finansieringsmæssig betydning også for opnåelse af driftskreditter.

Endvidere henhører opdræt af (bl.a?) ørreder og pelsdyr ifølge *Carstensen* »naturligt« under landbrugssektoren.

Hvor produktionen består i opfødning eller opdræt af dyr, kan de unge dyr ifølge

56. U 1982B357 ff. – Naturligvis forudsat at dyrene tilhører ejendommens ejer.

57. I denne forbindelse henvises (a.st. s. 358 f.) til rpl. § 510, som dog i samme åndedrag antages at være uden betydning, idet den afgrænses ved en henvisning til TL § 37.

Carstensen »meget vel betegnes som driftsmateriel ud fra den betragtning, at der i selve dyret foregår en produktion, der på et tidspunkt resulterer i et færdigt salgsprodukt, f.eks. når svin, kyllinger og ørreder udskilles til slagtning, eller når mink-hvalpe pelses.« Hvor der er tale om dyr, synes den sædvanligt antagne »sondring mellem produktionsapparat⁵⁸ og produkt hverken logisk eller stemmende med de praktiske hensyn, der kan tale for overhovedet at udstrække panteretten til at omfatte dyr.« Det anføres, at denne sondring heller ikke altid følges i det praktiske liv. I denne forbindelse henvises især til dommen i U 1969.961 VLD.⁵⁹ som under dissens antog, at høns i et hønseri, hvor den primære drift tog sigte på ægproduktion, var omfattet af § 37. Senere anføres det imidlertid – korrekt – at afgørende for dommens betegnelse af hønsene som driftsmateriel dog alene synes (?) at have været, at de fungerede som et (hurtigt udskiftet) produktionsmiddel ved æglægningen.

Endelig fremhæves betydningen af, at vækstproduktionen holdes i gang, idet der gennem de unge dyrs opvækst sker en produktion, der har et vist fast tidsforløb, som det ikke lønner sig at afbryde på tilfældige tidspunkter. Derfor er der grund til at værne imod særskilt kreditorfølgning, og udelukkelse heraf har væsentlig betydning for produktionens opretholdelse og produktionsapparatets vedligeholdelse i tilfælde af virksomhedens økonomiske sammenbrud.

Det er bemærkelsesværdigt, at *Vagn Carstensen* ca. 1 år forinden artiklen om dyr som tilbehørspant – nemlig i U 1981B201 ff, jfr. sammenfatningen s. 210 f – er af den opfattelse, at det traditionelt fastlagte område for TL § 37 korresponderer »ganske godt med de danske erhvervsforetagenders øjeblikkelige driftsformer og naturlige finansieringsbehov«. Man må endvidere forstå *Carstensen* således, at der efter hans opfattelse hverken er behov for en ændret retspraksis på dette område eller en lovændring af § 37. Det fremhæves nemlig, at »overvejelser om videregående omvæltninger i finansieringssystemet mest hensigtsmæssigt [synes] at høre hjemme i forbindelse med en overordnet, politisk planlægning af landets økonomiske struktur.«

Det kan i øvrigt tilføjes, at *Carstensen* smst. finder, at retsstillingen ifølge TL § 37 »ikke synes at være særlig problemfyldt, og de få problemer, der måtte eksistere, er lette at tage højde for i kontrakts- og finansieringssituationen.« – Heroverfor må det imidlertid pointeres, at området for TL § 37 ikke kan udvides som følge af parternes aftale på grund af sikringsaktsreglers præceptive karakter, jfr. foran i afsnit I A. Da man ikke kan opfylde det praktiske livs finansieringsbehov gennem aftaler om *indskrænkning* af tilbehørspantet i forhold til TL § 37, er det svært at indse, hvorledes man i kontrakts- og finansieringssituationen kan tage højde for de talrige fortolkningsproblemer og afgrænsningsspørgsmål, der eksisterer, og som den foreliggende, righoldige retspraksis er et klart vidnesbyrd om.

Som berørt er flertallets afgørelse i Vestre landsrets dom af 26. juni 1985 (I 1053/1982) tilsyneladende tydeligt inspireret af *Carstensens* synspunkter. Sagen angik – foruden et omstødelsesproblem – panterettens

58. Altså stamdyr og lignende, jfr. foran i afsnit VI A ved noterne 23-25.

59. Og til U 1981.863 VLD om heste i et stutteri, jfr. foran i note 24.

udstrækning til fiskebestanden (ørreder) i et dambrug, som blev drevet på en 5 ha stor ejendom udelukkende indrettet med denne virksomhed for øje og således uden nogen form for jordbrugsvirksomhed. Der var ingen »stambesætning« på ejendommen. Pantsætteren købte hvert forår ørredyngel fra andre dambrug og fodrede ynglen op, indtil den nåede salgsstørrelsen. Ørrederne var ved købet ca. 2-3 måneder gamle, og i løbet af ca. 1-2 år nåede de salgsstørrelsen. Produktionen var lagt an på, at der skete et løbende salg af fisk, i højsæsonen 10-15 tons ørreder pr. måned.

Som allerede antydet nåede to af landsrettens dommere til det resultat, at fiskebestanden var omfattet af panteretten ifølge landbrugsreglen i TL § 37 stk. 1, 2. led, idet den fandtes at måtte *ligestilles med en landejendoms besætning*. Dommens resultat, der straks bredte sig som en steppebrand især i pengeinstitut- og advokatkrede, er ifølge det oplyste og af gode grunde anket til Højesteret.

Flertallets begrundelse lyder således (idet fremhævelserne og nummeringen er foretaget af mig):

»Ved bedømmelsen af, om fiskebestanden i medfør af tinglysningslovens § 37, stk. 1, er omfattet af sagsøgtes panteret i ejendommen, *må det lægges til grund*, 1) at driften af dambruget og dets økonomi har været baseret på, at der gennem opfodring kunne foregå en løbende produktion af salgsmodne fisk, 2) og at det er af afgørende betydning for opretholdelsen af en sådan virksomhed, at den igangværende produktion af fisk ikke afbrydes ved, at fiskebestanden eller en del af den udskilles ved et ikke regelmæssigt salg eller ved særskilt retsforfølgning. 3) Fiskebestandens tilstedeværelse og hermed opretholdelsen af produktionen *må endvidere antages* at have betydning for ejerens muligheder for at finansiere driften, 4) og det *må ligeledes antages*, at der også tages hensyn hertil ved den vurdering over ejendommens værdi, som en långiver, der skal have pant i ejendommen, foretager. 5) *Det må endelig tillægges betydning*, at en adgang til pantsætning af fiskebestanden i medfør af tinglysningslovens § 37, stk. 1, kan have en finansieringsmæssig betydning for opnåelsen af en driftskredit til et dambrug, idet en alternativ pantsætningsform vil være forbundet med store praktiske vanskeligheder. *Efter det således anførte* og 6) *under hensyn til* den udvikling, der har fundet sted inden for den animalske produktion i landbruget, og som bl.a. har givet sig udtryk ved, at en del af denne produktion foregår uafhængigt af, om der på den pågældende ejendom tillige foregår en jordbrugsmæssig virksomhed, 7) og til, at opdræt af ørreder i dambrug er en erhvervsvirksomhed, der har en naturlig tilknytning til landbrugssektoren, finder disse dommere, at den fiskebestand, der blev solgt sammen med ejendommen ved det betingede skøde af 25. september 1981, *må ligestilles med en sådan besætning til en landejendom*, der er omhandlet i tinglysningslovens § 37, stk. 1, og at den som følge heraf er omfattet af sagsøgtes panteret ifølge ejerpantebrevene.«

Heroverfor udtalte den dissenterende dommer – helt og smukt i overensstemmelse med den sædvanlige antagelse i retspraksis og i retslitteraturen – følgende:

»Det må efter det oplyste lægges til grund, at ejendommen udelukkende har været indrettet til og drevet som dambrug. Herefter findes ejendommen ikke at kunne anses som en landejendom i den forstand, hvori dette udtryk er anvendt i tinglysningslovens § 37, stk. 1, 2. led, ligesom fiskebestanden ikke findes at være en af samme bestemmelse omfattet besætning. Efter det om driften af dambruget oplyste, herunder at der ikke har været anlagt en stambesætning, men løbende er indkøbt fiskeyngel, der i det hele er blevet videresolgt efter at have opnået en passende størrelse, findes fiskebestanden ej heller at være omfattet af ordene »driftsinventar og driftsmateriel« i § 37, stk. 1, 1. led, og fiskebestanden findes herefter ikke at være omfattet af sagsøgerens panteret. Det bemærkes herved, at selvom de af flertallet anførte grunde kunne tale for at sidestille visse former for animalsk produktion med en besætning i traditionel forstand, findes dette at indebære en sådan ændring af den hidtidige retstilstand, at det rettest bør ske ved en lovændring.«

Det må klart erkendes, at *Carstensens* synspunkter og flertallets præmisser – i hvert fald i det væsentlige – i og for sig er vanskelige at afvise. Imidlertid kan det for det første være vanskeligt at tiltræde, at argumentationen på afgørende måde skulle være særegen for en erhvervsvirksomheds *dyrebestand* i forhold til de produkter, som er knyttet til visse andre virksomheder, jfr. nfr. Selv om der bortsås fra dette forhold, er det for det andet et langt spring at foretage bort fra den gældende lovtekst og den hidtidige retspraksis, som bygger på denne. Ikke blot er lovbestemmelsens krav om *landejendom* negligeret, men det samme gælder betydningen af, at der skal være tale om *besætning*. I hvert fald efter sædvanlig dansk retstradition vil en sådan ændring i retstilstanden kræve lovændring, jfr. således dissensen til landsrettens dom. Som det rigtigt er antydnet af *Carstensen*,⁶⁰ vil sådanne spontane spring i retspraksis medføre usikkerhed i retstilstanden. Hvis dommen får lov til at stå ved magt, vil den med sikkerhed give en eksplosiv tilgang af tvister om kardinalpunktet ved fortolkningen af § 37, nemlig karakteren af det tilbehør, som omfattes af bestemmelsen. Der kan i denne forbindelse henvises bl.a. til, hvad der foran er anført om stimulation af retsusikkerheden som følge af nydannelser i forhold til tidligere afgørelser og/eller lovreglers klare ord-

60. A.st. s. 362.

lyd eller på grund af for kategoriske udtalelser i domsbegrundelser.⁶¹ Efter denne overraskende nydannelse, som landsretsdommen repræsenterer, vil i realiteten forskellen mellem på den ene side erhvervsjendomme i almindelighed og på den anden side landejendomme – en forskel, som klart finder udtryk i lovteksten – være ophævet eller i hvert fald stærkt udvisket. Da stort set de samme grunde, som kan anføres for at inddrage dyrebestanden under tilbehørspanteretten ved ejendomme, der ikke er landejendomme, også kan anføres med hensyn til andet erhvervstilbehør end dyr, jfr. nfr., er vejen åbnet for, at særreglen om landejendomme i § 37 stk. 1, 2. led indtager pladsen som lovens almindelige regel for alle ejendomme.

Det er som bekendt forekommet talrige gange før, at rækkevidden af en lovbestemmelse, som nutidens forhold enten er løbet fra, eller som aldrig har været følt helt rimelig, har været forelagt domstolene. I sådanne tilfælde er det naturligvis altid et vanskeligt spørgsmål at besvare, om lovregler kan fortolkes mod deres ordlyd, når praktiske hensyn tilsiger det, eller om ændringen bør ske ved en lovrevision.⁶² Såfremt man imidlertid accepterer, at lovregler i den grad ved frihåndstegning kan bøjes mod deres ordlyd, således som landsretsdommen gør det, er det herefter nærmest en illusion at antage, at der gælder *regler* i den forstand, at retslige afgørelser har nogen form for forudsigelighed – selv i tilfælde, hvor lovteksten forekommer krystalklar. Man kunne f.eks. med samme (mangel på) føje nå frem til, at størstedelen af reglerne om ægteskabets rets-

61. Jfr. således især U 1976.531 HD, hvor ordene i den dagældende TL § 38 »eller en der værende erhvervsvirksomhed« bortfortolkedes, hvorom foran i kapitel 2 afsnit VI E, og U 1980.178 HD om uanvendeligheden af TL § 37, når tilbehøret (entreprenørmateriel) var bestemt til brug uden for den ejendom, hvorfra virksomheden blev administreret, jfr. herom foran i dette kapitels afsnit VI B. – Der er i denne forbindelse særlig grund til at lægge mærke til, at retspraksis i begge tilfælde – efter at have skabt tvivl om fortolkningen af det mest centrale led i § 38 og et væsentligt i § 37 – vendte tilbage til den umiddelbare og gængse fortolkning.

62. Som ét blandt mange mulige eksempler på utilbøjeligheden til i retspraksis at ændre en hidtidig retstilstand kan nævnes U 1982.24 HD om statens modregningsret. Af dommens obiter dictum fremgår, at domstolen anså en mere almindelig ændring af retstilstanden – som end ikke fremgik af nogen lovbestemmelse, men af domstolens egen praksis – for at være et lovgivningsanliggende. Jfr. *Mogens Munch* i U 1982B313 ff, især s. 315. Se tillige justitsministeriets cirkulæreskrivelse af 22. november 1983 om begrænsning af statens modregningsret (refereret bl.a. i Advokatbladet 1983 s. 446 f) samt *Ebbe Suenson* i U 1983B277 ff.

Endvidere kan nævnes, at jeg har berettiget grund til at gå ud fra, at *Carstensens* dissens i dommen i U 1983.423 VLD om frugter af den pantsatte genstand var begrundet i uvilje mod at fravige en ca. 100-årig fast opfattelse i den juridiske teori (i hvert fald siden *Torps* tid).

virksomheder også skulle finde anvendelse på faste og langvarige papirløse samlivsforhold.⁶³

Det skal ikke bestrides, at særreglen om landejendomme *kan* have sin begrundelse i, at produktionen på en klassisk »bondegård« typisk har udgjort en økologisk og driftsmæssig enhed, hvor afgrøden har været det naturlige grundlag for den animalske produktion.⁶⁴ Det erkendes ligeledes, at der har fundet en udvikling sted inden for den animalske produktion i landbruget, som bl.a. har givet sig udtryk ved, at en del af denne produktion foregår uafhængig af, om der på den pågældende ejendom tillige foregår en jordbrugsmæssig virksomhed, jfr. landsrettens 6. *argument*.⁶⁵

Den væsentligste indvending mod *Carstensens* opfattelse – i det omfang den må antages at give udtryk for gældende ret – og mod landsrettens dom er som berørt, at de fleste af de hensyn, der er fremført som afgørende eller væsentlige, også gælder for andet end animalsk produktion. De, som antager, at opdræt af pelsdyr (f.eks. mink) har en »naturlig tilknytning til landbrugssektoren« – jfr. landsrettens 7. og sidste *argument*⁶⁶ – må formentlig være villige til eller nødt til at acceptere det samme vedrørende bl.a. åleopdræt og ormeproduktion. *Carstensens* artikel taget under ét omhandler da også dyr i almindelighed. I så fald vil også erhvervsmæssigt opdræt af hunde og katte i kenneler og lignende skulle behandles efter samme regel. Det vil herefter være svært at gøre undtagelser med hensyn til dyrehandel (dyreforretninger) i almindelighed med salg af bl.a. aber, fugle, slanger og akvariefisk.

Bortset fra dyrehold må det tillige være af betydning at anføre i denne

63. Jfr. *Jørgen Graversen* (red.): *Familieret* (2. udg. 1985) kapitel 33 afsnit 1 ved og med note 6. Jfr. endvidere som et eksempel uden for ægteskabslovgivningen U 1961.122 HD, der afviste en analogi af dagældende lejelovs §§ 84 og 85 (svarende til nugældende §§ 75 og 77) om ægtefællers ret til lejligheden ved ægteskabsophør. Jfr. *Tamm* i U 1961B37 ff. Problemet blev med rette løst af lovgivningsmagten, nemlig ved lejelovens § 77 a (indsat ved lov 1982:706).

64. *Carstensen* a.st. s. 357 sp. 2.

65. Jfr. *Carstensen* især s. 357 f.

66. Jfr. *Carstensen* a.st. s. 358 sp. 1.

Da mink i det væsentligste opfodres med fiskeaffald – hvilket bl.a. har medført, at den største koncentration af minkfarme findes i nærheden af byer med fiskeindustri – vil det i og for sig være mere nærliggende at sige, at virksomheden havde en naturlig tilknytning til fiskeindustrien. Såfremt endvidere kraftværkernes eksperimenter med opdræt af ål, ørreder, hummer og pigvar i værkernes kølevand følges op af en egentlig erhvervsmæssig produktion, skulle man snarere kunne henhøre denne drift til elproduktionsvirksomhed end til landbrugssektoren.

relation, at gartnerivirksomhed må siges at have mindst lige så naturlig tilknytning til landbrugssektoren som ørredopdræt. Det samme gælder f.eks. savværksvirksomhed og for den sags skyld også maskinstationsvirksomhed, der således hyppigt drives i forbindelse med, at indehaveren ejer en – sædvanligvis lidt større – landejendom.

Når man som landsrettens flertal havde bestemt sig for det udfald, man lod sagen få, synes det herefter under alle omstændigheder at have været mere nærliggende direkte at henføre ørrederne til begrebet »andre frembringelser« i § 37 i stedet for at ligestille dem med »sådan besætning til en landejendom, der er omhandlet i TL § 37, stk. 1«.

Når det endvidere som landsrettens 1. *argument* anføres, at driften af dambruget og dets økonomi var baseret på, at der gennem opfodring kunne foregå en løbende produktion af salgsmodne fisk, kan ingen vist benægte, at argumentet vil kunne finde fuldstændig tilsvarende anvendelse på næsten alle produktionsvirksomheder.

Et andet af de særligt påberåbte hensyn er landsrettens 2. *argument*, nemlig at det er af afgørende betydning for opretholdelse af virksomheden, at den igangværende produktion ikke afbrydes ved, at tilbehøret eller en del af dette udskilles ved et ikke regelmæssigt salg eller ved særskilt retsforfølgning.⁶⁷

Som det formentlig ret umiddelbart vil kunne ses, gælder også denne argumentation ikke blot dyreopdræt (animalsk produktion), men ved alle produktionsvirksomheder tilstedeværelsen af råvarer og halvfabrikata – uanset om de er indkøbt eller tilvirket på ejendommen. Blandt mange mulige eksempler kan nævnes savværksvirksomhed, f.eks. som det undertiden er tilfældet i forbindelse med skovbrugsvirksomhed, hvor der sker forarbejdning af træstammer (kævler) til planker og brædder, og hvor der i forbindelse med virksomheden forarbejdes og sælges trævarer (sommerhuse, carporte, havemøbler, hegn og hegnspæle osv.). Det kræver ikke megen indsigt i erhvervsforhold eller fantasi at fremkomme med yderligere en række eksempler på produktionsvirksomheder, hvor det anførte hensyn er lige så stærkt som ved virksomheder med opdræt – produktion – af dyr, og hvor derfor tilstedeværelsen på ejendommen af råvarer, halvfabrikata og lignende er af tilsvarende væsentlig betydning for produktionens opretholdelse. I disse tilfælde følger det imidlertid klart af lovens ord og af retspraksis, at effekterne falder uden for tilbehørspanteretten ifølge TL § 37.⁶⁸

67. Jfr. *Carstensen* a.st. s. 359 sp. 1.

68. Jfr. foran i afsnit VI A især ved note 18.

Det er således ikke helt uden grund, at man med hensyn til dyrebestanden på andet end landejendomme hidtil har antaget, at hensynet til produktionens opretholdelse og produktionsapparatets vedligeholdelse har været behørigt varetaget ved blot at nægte særskilt retsforfølgning i stamdyr og lignende.

Specielt med hensyn til meget store bestande af dyr vil i øvrigt særskilt udlæg ofte være urealistisk – ikke mindst så længe de ikke er slagtefærdige («salgsmodne»). Skal dyrene forblive på ejendommen, behøver man blot at rejse spørgsmålet om, hvem der skal betale for indkøb af foder og sørge for pasning. Disse problemer vil i praksis formentlig kun undtagelsesvis kunne klares ved aftaler mellem udlægshaveren og ejeren. Alternativet er da, at udlægshaveren begærer dyrene fjernet fra ejendommen, jfr. rpl. § 523, men hvor skal man – rent bortset fra de betydelige omkostninger, der vil være forbundet med en flytning – umiddelbart finde plads til f.eks. 80.000 halvstore kyllinger, 12.000 svin eller 20.000 ørreder?

Hvad der netop er anført om den anvendte argumentations generelle karakter, gælder ligeledes *det 3. argument*, som landsretten anfører. Tilstedeværelsen af de pågældende effekter og dermed produktionens opretholdelse har naturligvis for alle produktionsvirksomheder betydning for ejerens mulighed for i almindelighed at skaffe kredit til finansiering af driften.

Som *det 4. argument* lægger landsretten vægt på, at det må antages, at der også tages hensyn til fiskebestandens tilstedeværelse ved den vurdering over ejendommens værdi, som en långiver, der skal have panteret i ejendommen, foretager.⁶⁹ – Medmindre man tillægger panthaverens forudsætninger ved pantsætningsaftalen betydning med hensyn til, hvilket erhvervstilbehør, der er omfattet af § 37 – hvilket er urigtigt, jfr. foran i afsnit I A især ved note 2 – er der intet hold i dette argument (bortset fra den mulighed, at det skal være identisk med det straks nfr. omtalte finansieringshensyn). Hvad en panthaver har grund til at regne med i henseende til tilbehørspanterettens udstrækning, og som han derfor kan tage hensyn til ved vurderingen af ejendommens værdi, afhænger naturligvis af, hvorledes § 37 fortolkes i denne henseende. Regner f.eks. panthaveren med, at færdigvarer (lagervarer) i en produktionsvirksomhed er

69. Jfr. *Carstensen a.st.* s. 358, hvor det dog i samme åndedrag oplyses i note 5, at Dansk Landbrugs Realkreditfond (DLR) ikke ved belåning af ørredambrug medregner værdien af fiskebestanden!

omfattet af § 37, gør han sig skyldig i en retsvildfarelse, der naturligvis ikke kan udvide pantets omfang.

Endvidere anfører landsrettens flertal som *det 5. argument*, at det må »tillægges betydning«, at en adgang til pantsætning af fiskebestanden i medfør af § 37 kan have en finansieringsmæssig betydning for opnåelse af en driftskredit til et dambrug, idet en alternativ pantsætningsform vil være forbundet med store praktiske vanskeligheder.⁷⁰

Igen er der tale om et argument, der så at sige er universelt for alle råvarer, halvfabrikata m.v. i *alle* produktionsvirksomheder og i hvert fald ikke specifikt begrænset til at gælde dyr i en animalsk produktion. Argumentet taler endvidere til en vis grad for, at også færdigvarer på et lager bør være omfattet af tilbehørspanteretten, idet håndpantsætning heraf i de fleste tilfælde er forbundet med så store praktiske vanskeligheder, at den i det praktiske liv yderst sjældent finder sted, selv om der foreligger et oplagt finansieringsbehov.

Selv i de tilfælde, der er omfattet af § 37, er panthaverens hensyntagen til tilbehørets værdi på pantsætningstidspunktet, f.eks. en sædvanlig besætnings værdi ved pantsætning af en landejendom, problematisk, fordi gården ofte vil være klædt af på fyldestgørelsestidspunktet. Dette er bl.a. baggrunden for, at det væsentligste formål med TL § 37 (og § 38) skal søges i hensynet til så vidt muligt at bevare ejendommen som en driftsmæssig enhed og dermed dens afkastningsevne.⁷¹ Dette hensyn er primært varetaget ved, at særskilt retsforfølgning mod tilbehøret er udelukket, hvilket hensyn allerede er omtalt.⁷² Hvad særligt angår dyrebestanden ved animalsk produktion, vil det i forhold til sædvanligt tilbehørspant være mere tilfældigt, om den befinder sig på ejendommen på fyldestgørelsestidspunktet, idet tilgang og afgang jævnligt ikke sker kontinuerligt.⁷³ Nye ungdyr (f.eks. smågrise, kyllinger og ørredyngel) anskaffes ofte nogen tid efter, at de slagtefærdige dyr er fjernet fra ejendommen.

Man kunne snarere specielt henvise til, at dyrebestandens tilstedeværelse på ejendommen havde betydning for panteretten på den måde, at den panthaver, som tager ejendommen til brugeligt pant, bør kunne fortsætte driften uanfægtet. Dette hensyn kan imidlertid tilgodeses ved særligt at udstrække brugspanthaverens ret noget videre end til det tilbe-

70. Også her er sprogbrugen næsten identisk med *Carstensen* a.st. s. 359 afsnit II i.f.

71. Jfr. foran i kapitel 2 afsnit II ved noterne 2-5 og nfr. i afsnit IX A.

72. Jfr. landsrettens 2. *argument* foran ved note 67 samt nfr. i afsnit IX A ved note 60.

73. Jfr. tildels *Carstensen* a.st. s. 361 med note 13.

hør, som er omfattet af § 37.⁷⁴ Det bemærkes i denne forbindelse, at de nærmere regler om brugeligt pant ikke bygger på formaliserede regler.

Som anført bestrides det dog ikke, at der – måske ikke mindst af finansieringsmæssige hensyn – er behov for en *generel* udvidelse af tilbehørs-panteretten ved alle ejendomme – især dem, der driver produktionsvirksomhed. Dette behov findes imidlertid i så fald at burde imødekommes ved en lovændring, jfr. nfr. i småtrykket om norsk ret. I stedet for den mildest talt stærkt udvidende fortolkning af § 37, som landsrettens dom er udtryk for, kunne man snarere på det eksisterende lovgrundlag nå frem til, at finansieringsbehovet kunne opfyldes ved at antage, at ugyldighedsreglen i TL § 47 b stk. 1⁷⁵ vedrørende pant i såkaldt tingsindbegreb ikke var til hinder for underpantsætning af *bestemt angivne* effekter (råvarer, halvfabrikata, dyrestande og eventuelle færdigvarer), når angivelsen med hensyn til art, alder, mængde, anbringelsessted (herunder bl.a. tilknytning til en produktionsvirksomhed) osv. gav rimelig sikkerhed for, at pantsætteren ikke vilkårligt kunne udvide eller indskrænke pantet til gavn for henholdsvis panthaveren og de øvrige kreditorer. På baggrund af den foreliggende retspraksis med hensyn til specifikation («individualisering») af pantet ved tinglyst underpanteret i løsøregenstande,⁷⁶ er det dog mest realistisk at regne med, at også en sådan ændring i retstilstanden kun kan ske ved en lovændring. I så fald vil det være anbefalelsesværdigt at inddrage norsk ret om pant i varelager m.v. i overvejelserne. Denne panteret omfatter desuden bl.a. råvarer, halvfabrikata og emballage, jfr. straks nfr. i småtrykket.

I forlængelse af de tidligere norske regler om pant i varelager (forlagspanteloven af 1946) er der i den ny *norske lov om pant* af 8. februar 1980 nr. 2 § 3-11 til 13 givet relativt udførlige regler om panteret i næringsdrivendes varelagre. Til varelageret henregnes for det første virksomhedens beholdninger af råvarer, ufærdige og færdige varer og handelsvarer, for det andet drivstof og andre varer, som forbruges i forbin-

74. Jfr. foran i afsnit V i.f. ved note 17.

75. Den sædvanlige antagelse om at reglen også rammer pantsætningsaftalen *mellem parterne*, er bekræftet i bl.a. U 1984.829 VLD, jfr. herom foran i afsnit VI C note 44.

76. Jfr. især *Illum*: Tinglysning s. 382 ff, *von Eyben*: Panterettigheder s. 71 ff og *Lene Pagter Kristensen* s. 391 f, alle med henvisninger til den ikke helt entydige retspraksis og til yderligere litteratur. – F.eks. går afgørelsen i U 1963.903 VLK vidt i retning af at anerkende – i hvert fald tinglysning af – panteretten i fire forskellige slags minktæver, hvor hver gruppe var betegnet med antal og »type«.

Det bemærkes, at kravet om specifikation – i modsætning til reglerne i TL § 47 a og den i foregående note anførte § 47 b stk. 1 – »kun» gælder over for omsætnings erhververe i god tro og retsforfølgende kreditorer samt i forhold til tinglysningsmyndigheden.

delse med virksomhedens drift, og for det tredje emballage til virksomhedens produkter.

Panteretten omfatter ikke effekter, som særligt kan pantsættes efter visse andre regler, bl.a. følgende: panteret i løsøre, som *kan* registreres i et realregister (ordnet efter de forskellige formuegoders art, f.eks. faste ejendomme, skibe, luftfartøjer og visse løsørengenstande), panteret i redskaber, besætning, avl m.v. i landbrugsvirksomhed samt panteret i fiskeriredskaber.

Bortset herfra skal panteretten omfatte enten varelageret i sin helhed eller en nærmere angivet del, som driftsmæssigt er adskilt fra det øvrige og fremtræder som en selvstændig enhed. Panteretten opnår retsbeskyttelse ved tinglysning på ejerens blad i løsøregisteret. De genstande, som herefter er omfattet af panteret i varelager, kan frit afhændes inden for rammerne af virksomhedens sædvanlige drift.

Når *Vagn Carstensen*⁷⁷ med henblik på fortolkningen af den gældende danske TL § 37, hvorefter bestemmelsen om landejendomme skal omfatte dyrehold i almindelighed, delvis støtter sig til de norske regler, må hertil anføres følgende:

For det første har den norske ordning – som *Carstensen* også erkender – en anden karakter end den danske. For det andet er der med henblik på spørgsmålet om virksomhedens karakter i selve lovteksten givet regeringen bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om, hvad der i denne henseende skal anses som næringsvirksomhed i landbruget. I henhold hertil har justitiedepartementet ved resolution af 21. november 1980 bl.a. fastsat, at også momsregistreret virksomhed med skovbrug, fjerkræ- og pelsdyopdræt, biavl og opdræt af »marine organismer« skal anses at drive næringsvirksomhed i landbruget. Endvidere er fastsat i resolutionen, at pantelovens bestemmelser om landbrugsvirksomhed *desuden* skal anses i almindelighed at omfatte næringsvirksomhed i landbruget, *såfremt virksomheden har naturlig tilknytning til jordbrug!* – Heraf synes imidlertid klart at fremgå, at resultatet for så vidt angår fiskebrug netop støttes på den foran omtalte særregel og ikke på en udvidet fortolkning af jordbrugsvirksomhed.

For det tredje vil det generelt være forkert for *gældende dansk rets vedkommende*, hvor der gælder ret summariske bestemmelser for al slags tilbehørspant, at drage slutninger fra reglerne i norsk ret, der i forlængelse af tidligere gældende regler om pant bl.a. i varelagre, jfr. foran, fornylig har givet ret udførlige, specielt udformede regler om de forskellige virksomhedstyper og tilbehørseffekter.

Jfr. senest om de norske tilbehørspanteregler i det hele taget *Sandvik, Krüger & Giertsen: Norsk Panterett* (2. udg. 1982) s. 65 ff.

Som det er fremgået, valgte landsrettens flertal ikke at komme til sit opsigtsvækkende resultat ved at anvende den almindelige regel i § 37 om erhvervsejendomme i almindelighed og henregne ørredbestanden til *driftsmateriel* – et synspunkt, som *Carstensen* tilsyneladende har sympati for.⁷⁸ Tankegangen er som tidligere anført denne, at ungdyrene vil kunne betegnes som driftsmateriel ud fra den betragtning, at der i selve

77. A.st. s. 361 f.

78. A.st. s. 360.

dyret foregår en produktion, som på et tidspunkt resulterer i et færdigt salgsprodukt. Synspunktet forekommer for det første under alle omstændigheder noget søgt, og for det andet er den iboende udviklingsproces – med større eller mindre menneskelig assistance – ikke aldeles speciel for dyr. Små pottedplanter i et gartneri vokser sig store, øl undergår en ret langvarig gæringsproces, god vin bliver bedre af at blive lagret, ost skal altid lagres i nogen tid, for at de biologiske processer kan gøre produktet spiseligt og dermed salgbart, frøfirmaer tørrer og behandler på andre måder frø og korn til udsæd og foder etc., etc.

Selv om *Carstensens* – og dommens – resultat støttes bl.a. på den stedfundne udvikling (i landbruget!), havde det dog været af interesse for læseren at få at vide, at Højesteret ved dommen i U 1910.136 statuerede, at fisk og fiskeæg i et dambrug ikke antoges at falde ind under dagældende konkurslovs § 153 (for så vidt svarende til TL § 37). Rettens begrundelse er ikke uinteressant, idet det bl.a. udtaltes: » ... og da bemeldte Beholdninger ikke heller falde ind under Bestemmelserne i Konkurslovens § 153, til hvis analogiske Anvendelse paa dem der ogsaa mangler Føje, følger det af Bestemmelse i samme Lovs § 152 [svarende til TL § 47 b stk. 1], at Stipulationen om Panteret i »Fiskeæg og Yngel« samt i »Fiskebestand« har manglet Gyl-dighed.«

D. »Gødning, afgrøder og andre frembringelser«

Med hensyn til afgrøder og andre frembringelser sigtes der umiddelbart kun til resultatet af landbrugsdriften og som omtalt foran i afsnit A ikke til f.eks. skovbrugs- og gartneriprodukter, jfr. nærmere nfr.

Ligesom vedrørende besætning, jfr. foran i afsnit C 1, kunne det med hensyn til afgrøder måske anføres, at tilbehørspanteretten burde begrænses til afgrøder, som er et led i *sædvanlig dansk landbrugsvirksomhed*. For det første omhandler bestemmelsen imidlertid også »andre frembringelser«. For det andet ses der i almindelighed ikke at være grund til at opstille en undtagelsesregel for nye eller særprægede afgrødetyper, hvoraf nogle ved forædling nu kan dyrkes rentabelt i Danmark. I stedet for traditionelle afgrøder dyrker nogle landmænd f.eks. majs og sukker-rør. Under verdenskrigene dyrkedes således også tobaksplanter. Problemer kan alligevel opstå, f.eks. hvor ejeren af en mindre gård begynder at dyrke afgrøder, som traditionelt henregnes til gartnerivirksomhed, nemlig bl.a. agurker, persille, spinat og blomster. I det omfang afgrøderne dyrkes i drivhuse, må ejendommen antages at være indrettet til gartnerivirksomhed, og anvendelse af landbrugsreglen må derfor være udelukket allerede af denne grund, jfr. foran i afsnit III samt i note 25. Også i øvrigt

må det formentlig antages, at afgrøder, som traditionelt er et fast led i gartneridrift, men en helt usædvanlig landbrugsafgrøde, falder uden for reglen i § 37 stk. 1, 2. led. Som en parallel kan anføres det tilfælde, at en landmand tilplanter sin ejendom med skovtræer. I det omfang dette sker, vil der være tale om skovbrug, som ligeledes falder uden for landbrugsreglen. Mere tvivlsomt er forholdet, hvis der plantes grantræer med henblik på juletræssalg, eller der på landejendommen anlægges en frugtplantage med henblik på frugtavl.

Når disse problemer ikke har givet anledning til tvister i nævneværdigt omfang, hænger det utvivlsomt sammen med, at væksterne sædvanligvis udskilles som et led i en regelmæssig drift i umiddelbar forbindelse med, at de ophører med at være *bestanddele* af ejendommen, jfr. foran i kapitel 1, særlig i afsnit III og nfr. i afsnit IX.

I andre relationer kan der imidlertid være behov for en analog udvidelse af landbrugsreglen i § 37. Dette gælder bl.a. med hensyn til indkøbte varer, som er nødvendige for landbrugsdriften. Dette er således antaget for så vidt angår kunstgødning,⁷⁹ og det må derfor formentlig også gælde om rimelige mængder af indkøbt foder til besætningen samt sædekorn og lignende.⁸⁰

Særlige lovregler om rettigheder over afgrøderne medfører, at pantetten efter § 37 må respektere disse, jfr. lov 1951:50 om fortrinsret i høsten (»høstpant«) og lov 1966:242 om belåning af salgsafgrøder (»afgrødepant«). Derimod vil andre rent kontraktsretlige rettigheder, såsom frøavlskontrakter og lignende, ikke kunne fortrænge panthaverens ret ifølge § 37.⁸¹ Fra høstpantelovens § 3 stk. 3 kan der dog formentlig drages den slutning vedrørende sukkerroekontrakter, at sukkerfabrikkens krav for udlæg til frø, gødning, forskud og fragt ikke blot går forud for høstpant-haverens krav, men også forud for ejendoms-panthavernes ret. Ejendoms-panthaverne skal således respektere sukkerfabrikkens ret til at kræve *levering* af sukkerroehøsten til dækning af disse udlæg. Når derimod levering har fundet sted, udgår afgrøden af tilbehørspanteretten, og ejendoms-panthaverne får umiddelbart ingen ret over landmandens afregningstilgodehavende, jfr. straks nfr. i afsnit VIII.

79. Jfr. U 1923.226 ØLD (vedrørende dagældende KL § 153).

80. Anderledes og i hvert fald for kategorisk *Jens Anker Andersen*: Fogedsager s. 192 og i U 1984B170. Se hertil argumentationen hos *Illum*: Fast Ejendom s. 88. – Den i teksten fremsatte opfattelse harmonerer med § 3 stk. 2 i lov om belåning af salgsafgrøder, idet der efter denne regel ikke kan foretages udlæg i nødvendigt sædekorn og foder.

81. Jfr. U 1946.1129 VLD endog i forhold til ejerens kreditorer. Jfr. nærmere om denne afgørelse nfr. i afsnit IX B småtrykket.

VIII. »Surrogater« for tilbehørspant

Ifølge TL § 37 stk. 2 omfatter tinglyst panteret i ejendommen uden særlig aftale tillige ejendommens og tilbehørets *forsikringssummer*. Det samme gælder formentlig egentlige *erstatnings-* og *ekspropriationsbeløb*.⁸²

Derimod omfatter § 37 *ikke* kravet på *salgssummer* (fordringer) for afhændede tilbehørsgenstande, f.eks. afregningstilgodehavender, overskud, bonus, andele etc. fra slagterier, mejerier, sukkerroefabrikker og lignende.⁸³ Sådanne rettigheder kan (derfor) i princippet være genstand for transport og særskilt udlæg og nyde retsbeskyttelse i forhold til tredjemand efter de derom gældende regler.⁸⁴ Det samme gælder forskellige EF-tilskud, også selv om de er godtgørelse (»præmie«) for slagtning af malkekvæg.⁸⁵

I hvilket omfang transport og udlæg i fremtidige tilgodehavender af denne karakter er ulovlig eller lovlig udskillelse ifølge regelmæssig drift af ejendommen, når transporten finder sted eller udlægget foretages, før de pågældende tilbehørsgenstande er salgsmodne, er omtalt nfr. i afsnit IX A i.f.

IX. Udskillelse ifølge »regelmæssig drift«

A. Hvad er regelmæssig drift?

Alt tilbehør til fast ejendom, incl. dens bestanddele, kan udskilles som et led i regelmæssig drift af ejendommen, jfr. foran i kapitel 2 afsnit VII B. I så henseende gør slutningsordene i TL § 37 stk. 1 hverken fra eller til, jfr. om reglen nfr. i afsnit B.⁸⁶

Salg af tilbehørsgenstande, når det ikke sker som et led i en regelmæssig drift af ejendommen, kaldes med en kort betegnelse for *ulovlig udskillelse*, idet der foreligger en krænkelse af ejendomsparthavernes ret. Hvornår en sådan ulovlig udskillelse foreligger, kan ikke beskrives i enk-

82. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 99 ff.

83. Jfr. foran i afsnit VI A i.f. ved og med noterne 31-36. Se tillige U 1981.567 VLD om moms af et salgsprovenu, der antoges at tilkomme toldvæsnet.

84. Anderledes og – i hvert fald for så vidt angår transport – ubegrundet *Jens Anker Andersen* i U 1984B171 f.

85. Jfr. Århus Byrets dom af 19. december 1980 (5603-10/1980).

86. Jfr. også rpl. § 520 stk. 1 om ejerens udskillelsesret på trods af foretaget udlæg i ejendommen.

le vendinger. Sker et salg på en måde, der ikke er driftsøkonomisk indiceret, men kun for at forbedre pantsætterens likviditet,⁸⁷ er udskillelsen ulovlig, medmindre de eksisterende panthaveres samtykke indhentes. Skal genstanden trods salget forblive på ejendommen – f.eks. i kraft af en såkaldt sale and lease-backaftale – er der som regel tale om salg i rent finansieringsøjemed, hvilket klart er stridende mod panthavernes ret.⁸⁸ Om tilsidesættelse af transport i de *fremtidige* tilgodehavender, som vil opstå, når salgsmodent tilbehørspant (især slagterigrise) til sin tid sælges, se nfr. i dette afsnit i.f. om VLD af 22. marts 1984.

Pantsætterens krænkelse af reglen i § 37 kan påberåbes af – og kun af – *ejendommens panthavere*, jfr. foran især i afsnit V. Disse kan derimod ikke blot i deres egenskab af panthavere kræve tilsidesættelse af en »møbellånsaftale« – altså salg i sikringsøjemed som en omgåelse af reglerne

87. Det samme gælder *efter omstændighederne* en brugspanthavers udskillelse, jfr. U 1932.783 HD og U 1981.325 VLD. Se på den anden side U 1935.560 VLD. Om den førstnævnte dom, der tillige viser, at en midlertidig bortfjernelse ikke bringer tilbehørspanteretten til ophør, se nfr. i note 100, samt *Illum*: Fast Ejendom s. 95 og *Højrup* s. 172 note 35. – Om flytning af virksomheden se VLT 1951.172, hvorom foran i note 45 og nfr. i note 98.

I VLD af 7. september 1984 (III 659 og 663/1983) antoges der ikke at foreligge udskillelse ifølge regelmæssig drift af et ammoniak anlæg. Anlægget var overdraget til pantsætterens søn som betaling for optjent løn, og det forblev på landejendommen til fortsat anvendelse på denne. Det blev ikke tillagt betydning, at anlæggets kapacitet oversteg ejendommens behov og fortrinsvis blev anvendt i forbindelse med maskinstationsdrift, jfr. foran i afsnit VI A ved note 27.

88. Jfr. U 1930.530 VLD, U 1932.163 ØLD og 575 VLD, VLT 1933.81, U 1939.444 HD, U 1958.640 ØLD og VLD af 30. september 1981 (VI 496/1981). Jfr. endvidere *Illum*: Fast Ejendom s. 98 hvorom nfr. i afsnit B småtrykket, samt *Klaus Sogaard* i U 1984B83.

Ved Herning fogedrets kendelse af 27. april 1984 (FS 1294/1984) opretholdtes en »opfedningskontrakt« mellem pantsætteren og et slagteri over for en ejendomsphanthaver. Kendelsen er anket til Vestre landsret under sag nr. 1236/1984.

For ganske nylig er der afsagt en principiel dom om holdbarheden i relation til TL § 37 af en gårdejers salg af smågrise til et slagteri i forbindelse med indgåelse af en såkaldt opfedningskontrakt. I præmisserne i VLD af 7. oktober 1985 (IV B 2002/1983) siges således bl.a.:

»Afgørelsen af, hvorvidt en landbrugsejendoms svinebesætning, der efter salg til tredjemand forbliver på ejendommen, kan anses for udskilt fra ejendommen i medfør af bestemmelsen i tinglysningslovens § 37, stk. 1, sidste led, findes at måtte afhænge af ejendommens driftsforhold og indretning samt begrundelsen for, at grisene forbliver på ejendommen. Det forhold, at grisene ved salget måtte have opnået vægten for torvegrise, findes således ikke i sig selv at kunne bevirke, at de må anses for udskilt i medfør af den

om tinglyst underpant i løsørestande⁸⁹ – det kan i princippet kun pantsætterens *retsforfølgende kreditorer* gøre.

En ejendomsparanthaver vil i kraft af en almindelig *passivitetsregel* kunne fortabe sin ret til at påberåbe sig § 37, såfremt han ikke inden rimelig tid protesterer imod en ulovlig udskillelse, som er kommet til hans kundskab. Jfr. om dommen i U 1933.548 VLD foran i kapitel 2 afsnit X i.f. (småtrykket) samt i øvrigt nfr. i afsnit XI note 118. En protest mod en lovlig udskillelse har derimod naturligvis ingen retsvirkning.

Et af de vanskeligste problemer er pantsætterens adgang til at *omlægge driften* og i den forbindelse til at foretage afhændelser af erhvervstilbehør, besætning m.v. Der må her antages at være et meget nært samspil mellem pantebrevsformularernes sædvanlige vanrøftsregel⁹⁰ og overskridelse af adgangen til udskillelse ifølge regelmæssig drift i henhold til TL § 37.⁹¹ Der må givetvis indrømmes pantsætteren et vist spillerum med hensyn til afgørelsen af, hvad driftsøkonomiske hensyn tilsiger. En virksomhed, der f.eks. giver sig af med vævning og indfarvning af stoffer, må naturligvis kunne opgive vævningen og intensivere farveridriften, hvis konjunkturf forholdene indicerer det. En landbrugsejendom må efter omstændighederne kunne afhænde kvægbesætningen og gå over til kvægløst landbrug.⁹² På ejendomme med kvæg- og/eller svinebesætning

nævnte bestemmelse.

Det fremgår af sagen, at landbrugsejendommen ... siden 1978 har været indrettet med henblik på en svineavlsproduktion bestående i dels salg af smågrise dels salg af slagtefærdige svin, og i såvel ...'s som ...'s ejertid har driftsformen været tilrettelagt i overensstemmelse hermed. Efter det oplyste afhændede ... ved indgåelsen af kontrakterne med sagsøgeren samtlige de til ejendommen hørende smågrise, som efter den hidtidige drift var bestemt til opfedning som slagtesvin, og besætningen i fedesvinestalden bestod herefter alene af de grise, der var omfattet af kontrakterne med sagsøgeren. Det må efter bevisførelsen, herunder navnlig ...'s forklaring, lægges til grund, at disse kontrakter alene er blevet indgået af ... på grund af hans vanskeligheder ved selv at finansiere produktionen af slagtesvin, og at det ikke hermed har været tilsigtet reelt at ændre den hidtidige driftsform.

Under de således foreliggende omstændigheder kan de pågældende kontraktsgrise ikke anses for udskilt ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom, jfr. tinglysningslovens § 37, stk. 1. ...«.

89. *Illum/Carstensen* s. 203 ff, *von Eyben*: Formuerettigheder s. 182 ff og *Vagn Carstensen*: Ting og Sager I (1982) s. 141 ff.

90. Jfr. pantebrevsformular A pkt. 9 c. Jfr. tillige foran i kapitel 2 afsnit VI J i.f. om anvendelse af disse synspunkter i forbindelse med indførelsen af den mere liberale § 38.

91. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 89 ff og s. 95, *von Eyben*: Panterettigheder s. 258 ff smh. m. s. 192 ff og især s. 196 f om misligholdelsesvirkning som følge af pantets forringelse.

92. Jfr. f.eks. U 1953.626 ØLD.

må foderafgrøder kunne afhændes i deres fulde udstrækning, hvis det er mere hensigtsmæssigt at basere driften af besætningen på successivt indkøb af foder.⁹³

Afgørelser af denne art vil næsten altid være stærkt præget af helt konkrete momenter. Ved VLD af 7. marts 1984 (II 480/1982) antoges afhændelse over to år af en kvægbesætning på ca. 50 kreaturer ikke at være udskillelse ifølge en regelmæssig drift af en landbrugsejendom på godt 40 ha. Køberen af dyrene – en kreaturhandler – antoges i et vist omfang at måtte have været klar over salgets uretmæssige karakter og blev derfor pålagt erstatningsansvar over for en panthaver, jfr. herom nfr. i afsnit C ved og med noterne 101 og 103.

I de praktisk forekommende tilfælde, hvor pantsætteren overdrager den i ejendommen drevne virksomhed til tredjemand, herunder et aktieselskab eller et anpartselskab, som pantsætteren selv ejer eller behersker, og hvor virksomheden fremover skal være lejer af ejendommen, foreligger der ulovlig udskillelse, og panthaversamtykke er således nødvendigt, jfr. nærmere nfr. i afsnit XI.

Særlige problemer volder endvidere de tilfælde, hvor genstande, der er indgået under panteretten ifølge § 37 – og således repræsenterer en værdi for ejendomsphanthavernes ret – *indgår i en byttehandel* ved købet af en ny (anden) tilsvarende genstand. Det kan f.eks. tænkes, at en brugt traktor eller mejetærsker benyttes som udbetaling ved købet af en ny under ejendomsforbehold. På grund af nye genstandes væsentlige værdiforringelse i den første del af brugstiden, kan det forekomme, at værdien af den købte genstand ikke overstiger restgælden ifølge ejendomsforbeholdskontrakten. Panthavernes ret er således blevet forringet. Endnu mere grelt bliver forholdet, såfremt den gamle genstand sælges kontant, f.eks. til én forhandler, medens *en ny købes med ejendomsforbehold hos en anden forhandler* med en mindre udbetaling end salgssummen for den gamle genstand. Det kan også tænkes, at genstanden anskaffes i henhold til en *leasingkontrakt*, hvorefter der ikke senere er mulighed for, at der opstår en friværdi, som kommer panthaverne tilgode, jfr. nfr. i afsnit X. I sådanne tilfælde er det ikke ualmindeligt, at den brugte genstand indgår i leasingarrangementet som betaling af den eller de første leasingydelser. Også ved leasing kan det naturligvis forekomme, at den gamle genstand sælges kontant til én forhandler, medens anskaffelsen på leasingvilkår foregår gennem en anden forhandler.

Den omtalte – undertiden ikke uvæsentlige – forringelse af panthaver-

93. Anderledes *Illum*: Fast Ejendom s. 93.

nes dækningsmulighed er et af de paradokser, som er en følge af § 37-tilbehørspanterettens diffuse natur. Hvor den foretagne udskillelse er driftsøkonomisk begrundet og ikke foretaget *for at* fremskaffe likvide midler til pantsætteren, kan dispositionen ikke anfægtes af panthaverne.⁹⁴ Det samme gælder, selv om disse betingelser ikke er opfyldt – og udskillelsen således ulovlig – men hvor den eller de pågældende tredjemænd, der medvirker ved transaktionen, ikke er i ond tro om pantsætterens primære ønske om at fremskaffe likvide midler, jfr. nfr. i afsnit C.

Særsomt *udlæg* i tilbehørsgegenstande omfattet af § 37 er ikke regelmæssig udskillelse. Udlæg kan ifølge rpl. § 510 stk. 1 kun ske med samtykke dels fra pantsætteren og dels fra andre, som har rettigheder over tilbehøret.⁹⁵ Pantsætterens samtykke kræves også, selv om ejendommen ikke er pantsat, og det kan tilbagekaldes, indtil udlægget er foretaget, jfr. rpl. § 510 stk. 1, 2. og sidste punktum. Da positivt samtykke fra rettighedshaverne således kræves, må reglen påses *ex officio* under fogedforretningen.

Derimod kan særsomt *løsørepantsætning* ifølge TL § 47 finde sted også af genstande, der *er* indgået som tilbehør efter § 37, hvilket er forudsat i rpl. § 510 stk. 2. Denne panteret må dog respektere den ret, som ejendomsanthavere og eventuelle udlægshavere allerede havde, dengang løsørepantsætningen fandt sted.⁹⁶ Løsørepanteretten går imidlertid forud for såvel ejendomsanthavere som udlægshavere, hvis ret over ejendommen med tilbehør først opstår (tinglyses) efter løsørepantsætningen.⁹⁷ Endvidere får denne under alle omstændigheder retsvirkning uafhængig af tidligere rettighedshavere efter § 37, såfremt den pantsatte løsøregegenstand udskilles fra ejendommen – selv som et led i en regelmæssig drift af denne.⁹⁸

Bl.a. fordi særsomt løsørepantsætning som omtalt kan ske med respekt

94. Jfr. nfr. i afsnit X samt *Illum*: Fast Ejendom s. 111 f.

95. Primært panthaverne samt udlægshavere, hvis udlæg i henhold til rpl. § 518 stk. 2 uden videre omfatter også tilbehøret, jfr. foran i afsnit V.

96. Se derimod nfr. i afsnit X om tredjemandsrettigheder, der bestod, eller som opstår, forinden genstanden får karakter af tilbehørspant.

97. U 1934.352 VLD, jfr. VLT 1938.220 samt *Illum*: Tinglysning s. 380 f.

Om de vanskelige fordelingsproblemer, som sådan særsomt løsørepantsætning kan give anledning til på tvangsauktion, se foran i afsnit I B med henvisninger. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 112 f og *von Eyben*: Panterrettigheder s. 259.

98. Jfr. foran i kapitel 2 afsnit IX ved noterne 183 og 184 vedrørende det samme problem i relation til TL § 38 og den dér omtalte ØLK af 20. december 1983 (II 412/1983). Jfr. *Illum*: Tinglysning s. 382 ff. Jfr. tillige VLT 1951.172.

af ejendomsparthavernes ret så langt denne rækker – for salgsmodne frembringelsers vedkommende indtil de er afhændet, jfr. nfr. i afsnit C – turde det være aldeles oplagt, at der heller ikke foreligger nogen krænkelse af ejendomsparthavernes ret ved den blotte *transport på fremtidige salgstilgodehavender*, der opstår ved en efterfølgende udskillelse, når udskillelsen på *dette senere tidspunkt* er lovlig. Imidlertid er det i den nfr. refererede VLD af 22. marts 1984 (IX 1324 og 1325/1982) udtalt som *bestemmende for resultatet*, at ved afgørelsen af, om de pågældende »tilbehørsgegenstande« (fedesvin) i medfør af TL § 37 måtte anses for udskilt ifølge regelmæssig drift, fandtes *tidspunktet for transporterne* at måtte lægges til grund, uden at det efter landsrettens opfattelse kunne tillægges betydning, at svinene, som på transporttidspunktet ikke var salgsmodne, skulle forblive på ejendommen, indtil de opnåede slagtevægt. Synspunktet ansås grundet på – og således retfærdiggjort af – at pantsætteren ved de pågældende transporter havde overdraget *hele* fedesvinebesætningens daværende og kommende »*tilvækstværdi*« til sikkerhed for transporthavernes krav mod ham.

Dommen, som er anket til Højesteret, hvor den forventes domsforhandlet i midten af marts 1986, angik nærmere følgende:

En gårdejer – pantsætteren – havde igennem flere år lagt driften an på produktion af smågrise (»torvegrise«), og gården var specielt indrettet med dette formål for øje. De fleste af smågrisene blev solgt til to faste aftagere, når de var 12 uger gamle. Enkelte af grisene opfede pantsætteren dog selv, ligesom han tog gylte fra til den fremtidige produktion. De godt ca. 200 søer, som var grundlaget for produktionen, blev solgt i tiden fra foråret 1981 til august s.å. Under sagen forklarede pantsætteren bl.a., at de faste aftagere ikke længere ville købe smågrise dels under henvisning til sygdom i besætningen og dels på grund af slagteristrejken i foråret 1981. Han måtte derfor selv opfede grisene til fedesvin (slagtesvin). For at få nogle penge at arbejde med solgte han i tidsrummet 16. maj til 18. august 1981 i alt 795 smågrise til et slagteri på såkaldte opfædningskontrakter, således at grisene forblev på ejendommen, indtil de som slagtefærdige blev leveret til slagteriet. Ifølge det oplyste gik pengene fra opfædningskontrakterne ind på pantsætterens kassekredit og blev anvendt i den almindelige drift.

Mod fortsat at påtage sig levering af foder til ejendommens dyr opnåede en foderstofforretning hos pantsætteren den 29. juni 1981 sikkerhedstransport i slagterifregningen vedrørende den fremtidige levering af 505 af smågrisene. I henhold her til fik foderstofforretningen i tiden fra 30. juli til 19. november 1981 udbetalt i alt ca. 340.000 kr. fra slagteriet.

Den 12. november 1981 gav pantsætteren en sparekasse sikkerhedstransport i »det mig tilkomne restprovenu fra slagteri ... for leverede svin på kontrakt, så snart slagteriet ... er fyldestgjort i henhold til forfaldne kontraktfordringer. ... Transporten gælder også eventuel overskudsbetaling for leverede svin«. Det var angivet i transporten, at restprovenuet skulle indsættes på pantsætterens kassekreditkonto i spare-

kassen. I tiden fra 26. november 1981 til 13. januar 1982 fik sparekassen udbetalt i alt ca. 200.000 kr. fra slagteriet.

Pantsætterens ejendom blev solgt på tvangsauktion den 12. marts 1982 til en kreditforening, som var panthaver i ejendommen, og som stod tilbage med et udækket pantekrav på ca. 1.400.000 kr. Ifølge auktionsvilkårene omfattede auktionen ikke rettighederne til den del af besætningen, der efter kreditforeningens opfattelse ulovligt var fjernet fra ejendommen.

Ved upåbåret kendelse af 26. marts 1982 afviste skifteretten en konkursbegæring fra kreditforeningen under henvisning til, at pantsætteren – der i december 1981 var udvandret til Australien – hverken udøvede erhvervsvirksomhed eller havde hjemting i retskredsen, jfr. konkurslovens § 3.

Kreditforeningen anlagde herefter sag mod foderstofforretningen og sparekassen med påstand om betaling af de beløb, som disse havde oppebåret fra slagteriet (dog med en nærmere angiven konkret begrundet begrænsning). Til støtte for kravet henviste kreditforeningen principalt til, at betalingerne som ulovlige kreditorbegünstigelser kunne tilsidesættes efter den grundsætning, der går under betegnelsen den almindelige ugyldighedslære eller *actio pauliana*, jfr. analogien af konkurslovens § 74. I anden række anførte kreditforeningen, at de sagsøgte var erstatningsansvarlige for tilsidesættelse af panthavernes rettigheder i henhold til TL § 37. I denne forbindelse anførte kreditforeningen bl.a., at transporterne måtte betragtes som et salg af besætningen til transporthaverne, idet disse derved havde afskåret gårdejereren fra at få andel i indtægterne, således at han kunne opretholde en passende besætning på gården. Der var derfor ikke tale om salg ifølge en regelmæssig drift. Mere subsidiært gjorde kreditforeningen gældende, at TL § 37 måtte fortolkes udvidende, således at der ifaldes erstatningsansvar også for medvirken til dispositioner, hvorved en gård klædes af.

De sagsøgte transporthavere påstod frifindelse bl.a. under henvisning til, at dispositionerne ikke blev foretaget for at skade kreditorerne, men udelukkende i et forsøg på at redde virksomheden, samt at alle de indkomne penge var anvendt til gårdens drift. Transporthaverne bestred endvidere at være erstatningsansvarlige i medfør af TL § 37, idet de bl.a. anførte, *dels* at svinene var udskilt ifølge en regelmæssig drift af ejendommen, allerede fordi levering til slagteriet først havde fundet sted, da de var fuldvægtige, og *dels* at transporterne ikke indebar nogen begrænsning af pantsætterens dispositionsfrihed over grisene, men alene over provenuet. Det anførtes endvidere, at kreditforeningen kunne have taget ejendommen til brugeligt pant eller fået frataget pantsætteren retten til udskillelse ifølge en regelmæssig drift, jfr. rpl. § 520 stk. 2. Til støtte for en subsidær påstand anførtes endelig, at der – såfremt der statueredes et erstatningsansvar – måtte indrømmes et fradrag for foderudgifter-ne.

Som nævnt statuerede landsretten, at der ved transporterne ikke forelå en i forhold til panthaverne lovlig (gyldig) udskillelse, og at transporthaverne var i ond tro om karakteren af pantsætterens dispositioner, hvorfor de antoges at have pådraget sig erstatningsansvar over for ejendommens panthavere, herunder kreditforeningen.

Begrundelsen var nærmere følgende:

»Ved de i sagen omhandlede transporter overdrog ... [pantsætteren] hele fedsvinsbesætningens daværende og kommende tilvækstværdi til de sagsøgte til sikkerhed for disses fordringer mod ham.

Ved afgørelsen af, om svinene er udskilt ifølge regelmæssig drift af ejendommen, jfr. tinglysningslovens § 37, findes herefter tidspunktet for trans-

porterne at måtte lægges til grund, uden at det kan tillægges betydning, at svinene, som da ikke var slagtemodne, skulle forblive på ejendommen, indtil de opnåede slagtevægt. Såvel efter dispositionernes karakter som efter tidspunktet for deres foretagelse må det herefter statueres, at der ikke ved transporterne er sket en sådan udskillelse af besætningen, som efter tinglysningslovens § 37 ville være gyldig over for panthaverne i ejendommen.

Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at begge de sagsøgte var fuldt bekendt med ... [pantsætterens] meget vanskelige økonomiske situation, herunder at han havde afhændet hele den tidligere stambesætning, og på det rene med, at han efter at have tiltransporteret dem henholdsvis en meget betydelig del og hele resten af det forventede provenu fra slagteriet ikke havde nogen mulighed for at opretholde gårdens drift med produktion af grise og/eller fedesvin.

Ved under disse omstændigheder at have oppebåret provenuet fra slagteriet findes de sagsøgte at have pådraget sig et erstatningsansvar over for pant-haverne i ejendommen, herunder sagsøgeren, for den derved skete forringelse af pantet.

Erstatningen må som udgangspunkt fastsættes til det beløb, som de sagsøgte hver for sig har fået udbetalt fra slagteriet. Da ... [pantsætteren] selv var ude af stand til at finansiere indkøbet af foder, og de sagsøgtes udgift til foder nu er kommet panthaverne til gode, findes de sagsøgte berettiget til i sagsøgerens erstatningskrav at modregne de afholdte foderudgifter, dog uden renter.«.

I nedenstående kommentar til dommen lægges det faktiske forhold til grund – som heller ikke ses bestridt under sagen – at grisene var slagtemodne på det tidspunkt, da levering til slagteriet fandt sted.

Der gås tillige ud fra, at den regel står fast, at panteretten ifølge TL § 37 ikke omfatter kravet på salgssummer for afhændede salgsmodne frembringelser, jfr. foran i afsnit VIII ved noterne 83-85. Den omtalte Vestre landsretsdom er da heller ikke afgjort ud fra en modstående opfattelse af dette spørgsmål.

Endvidere lægges til grund, at selve leveringen til slagteriet skete som et led i en regelmæssig drift af ejendommen. Hvad skulle i øvrigt en gårdejer ellers gøre af slagtefærdige fedesvin? Og et tidligere salg af grise-ne som smågrise (»torvegrise«) ville ikke have givet panthaveren grundlag for at fremsætte krav af den art, som blev rejst under sagen.

Det kan herefter slås fast, at ejendomsphanthavernes ret over dyrene ophørte ved salget og levering til slagteriet, jfr. nfr. i afsnit B.

Endelig havde ejendomsphanthaverne ikke – hverken i forhold til transporthaverne eller andre – en retsbeskyttet ret til at kræve, at salgsprovenuet af slagtegrisene blev anvendt til indkøb af nye avlsgrise. På det tidspunkt, transporterne fandt sted, var afklædningen af ejendommen for så vidt allerede sket, idet avlsgrisene som nævnt var blevet solgt forinden, og gården som anført indrettet til produktion af smågrise.

Det, der herefter står tilbage som afgørende for konfliktens rette løsning, er, om transporthaverne enten i kraft af *selve transporten* eller ved den senere opnåede *betaling* har krænket ejendomsphanthavernes ret, idet der foreløbig ses bort fra eventuelle omstødelsesmuligheder.

Det sidstnævnte spørgsmål – nemlig om *betalingen som sådan* stred mod panthavernes ret – kan umiddelbart besvares benægtende, når det som anført lægges til grund, dels at der var tale om en lovlig udskillelse, og dels at panteretten ikke omfatter retten til de derved opståede salgstilgodehavender. Hvad enten disse udbetales direkte fra slagteriet til transporthaverne eller til tredjemand eller først til pantsætteren og derefter til disse personer, vil kun omstødelsesregler kunne ramme betalingerne, jfr. nfr. (samt naturligvis manglende iagttagelse af sikringsakt, nemlig meddelelse til slagteriet). Det samme gælder ved betaling i henhold til transporter, som gives samtidig med leveringen med henblik på den situation, at betaling fra slagteriet sker på et noget senere tidspunkt end leveringen, hvilket bl.a. gælder afregningsoverskud, bonus m.v.

Med henblik på spørgsmålet om, *hvorvidt transporterne som sådan har krænket ejendomsphanthavernes ret*, ligger det fast, at såfremt panthaverne havde søgt fyldestgørelse i ejendommen, forinden grisene var blevet leveret til slagteriet, kunne panthaverne totalt have negligeret transporterne. Havde f.eks. kreditforeningen taget ejendommen til brugeligt pant og som brugspanthaver leveret grisene til slagteriet, efterhånden som de blev salgsmodne, ville transporterne være uden betydning, idet salgsprovenuets da ville tilkomme brugspanthaveren og ikke pantsætteren. Transporthavernes ret til at støtte ret på pantsætterens transport angår naturligvis kun pantsætterens egne tilgodehavender og ikke brugspanthaverens. Tilsvarende gælder en tvangsauktionskøber af ejendommen. Det er derfor allerede af denne grund uforment at tage stilling til, om en brugspanthaver eller en tvangsauktionskøber ville være bundet af den kontraktmæssige leveringspligt, pantsætteren havde påtaget sig over for slagteriet. Da sagen endvidere kun angik grisenes »tilvækstværdi«, er det af samme grund overflødigt i denne forbindelse at drøfte betydningen af slagteriets ejendomsret til grisene – et spørgsmål, som i øvrigt også kunne give anledning til tvivl, jfr. herom foran ved noterne 87 og 88.

Hvis det, som er anført i det foregående, ikke på afgørende punkter er forkert, er den omtalte Vestre landsretsdom i realiteten udtryk for en regel om, at de – nemlig transporthaverne – som støtter deres ret på en aftale, der i tid er foran andre rettighedshavere, *alt andet lige* er dårligere stillet end dem, som støtter deres ret på en senere aftale. (Som sådanne senere »rettighedshavere« kan nævnes dels ikke-transporthavere, som

ved grisenes levering har fået betaling enten direkte fra slagteriet eller via pantsætteren, og dels dem, som *ved leveringen* havde fået transport og i kraft heraf havde opnået betaling, jfr. foran).

Det skulle næsten synes overflødigt at indgå på en nærmere drøftelse af en sådan regels rimelighed. Den er ligeledes imødegået nfr. i afsnit B i småtrykket i forbindelse med omtalen af dommen i U 1946.1129 VLD.

Til illustration af tankegangen og til spørgsmålet om dommens harmoni med andre regler på området kan drages en parallel til den foran ved noterne 96-98 omtalte anerkendte mulighed for særskilt løsørepantsætning af tilbehørsgegenstande omfattet af § 37. Sælges således en maskine, der er omfattet af panthavernes ret ifølge TL § 37, og som særskilt er underpantsat med »legal« respekt af ejendomsanthavernes ret, på et tidspunkt, hvor der f.eks. på grund af konjunkturforholdene ikke længere er brug for den, får løsøreantebrevet fuld virkning efter sit indhold. Løsøreanthaverens fyldestgørelse af salgssummen vil ikke kunne underkendes ud fra den betragtning, at der allerede ved løsøreantebrevets oprettelse forelå en udskillelse, som stred mod panthavernes ret. Når der endvidere forudsættes at foreligge udskillelse ifølge en regelmæssig drift, vil det heller ikke kunne antages, at løsøreanthaveren havde pligt til at påse, at pantsætteren foretog genanskaffelser for et beløb svarende til salgssummen. I så fald ville det samme nemlig gælde, hvis f.eks. pantsætteren under tilsvarende omstændigheder indsatte salgssummen på en kassekredit i det pengeinstitut, som finansierede virksomheden.

Med hensyn til det rent formuleringsmæssige i dommens præmisser er det i øvrigt svært at se en retligt afgørende sammenhæng mellem landsrettens indledende konstatering vedrørende tilvækstværdien (præmissernes 1. led) og det følgende led i begrundelsen, som på grund af anvendelsen af ordet »herefter« synes at måtte opfattes som en konsekvens af 1. led. Dette må snarere opfattes som en blot og bar konstatering af faktum uden afgørende betydning for det følgende. Men ved at sammenkæde denne konstatering med det følgende ved hjælp af ordet »herefter«, opnår man at tilsløre tankegangen bag den opsigtsvækkende nydannelse, nemlig at der ved afgørelsen af, om der forelå udskillelse ifølge en regelmæssig drift skulle henses til transporttidspunktet.

Der skal ikke på dette sted foretages en nærmere drøftelse af, i hvilket omfang dels *ugyldighedsregler* og dels *andre end konkurslovens omstødelsesregler*, herunder den såkaldte actio pauliana-regel kan komme til anvendelse på utilbørlige kreditorbegunstigelser, jfr. senest *Mogens Munch: Konkursloven* (4. udg. 1984) s. 407 f med henvisninger. I denne forbindelse bemærkes i relation til den her omtalte sag, at det tilsynela-

dende var ubestridt, at betalingerne til transporthaverne skete til opfyldelse af krav, der hidrørte fra leverancer og forstrækninger til gårdens drift.

Hvis man imidlertid antog, at sådanne ugyldigheds- og omstødelsesregler anerkendes i tilfælde, hvor der ikke sker en konkursbehandling, opstår spørgsmålet om, hvorvidt nogle for så vidt tilfældige kreditorer – her en ejendomsphanthaver – kan tilegne sig *hele* det provenu, som en sådan omstødelse ville indbringe. Såfremt det nemlig som foran anført lægges til grund, at kreditforeningen i sin egenskab af ejendomsphanthaver ikke har nogen særlig ret til salgsprovenuet, må kreditforeningen som grundlag for at bringe sådanne omstødelsesregler til anvendelse nøjes med at støtte sin ret på et simpelt – et personligt – krav mod pantsætteren. Hvis man herefter gav kreditforeningen medhold i sit anbringende om, at omstødelse kunne ske i henhold til en *actio pauliana*-grundsætning eller lignende, ville i så fald den ulovlige kreditorbegunstigelse, som transporthaverne havde opnået, i sin helhed blot blive overført til en anden simpel kreditor, nemlig kreditforeningen. En omstødelse uden for konkurs måtte derfor komme samtlige kreditorer til gode, herunder transporthaverne, men da der uden for konkurstillfælde ikke findes noget retssubjekt, der repræsenterer samtlige kreditors interesser, forekommer en tilfølgtagelse af kreditforeningens omstødelseskrav mildt sagt problematisk. I konkurs er det ifølge konkurslovens § 137 derimod således, at provenuet af retssager, som føres af enkelte fordringshavere, efter at konkursboet har opgivet kravet, tilkommer boet og dermed samtlige kreditorer, jfr. *Mogens Munch* a.st. s. 631 ff.

Hvad der foran er anført om muligheden for omstødelse – ifølge konkursloven eller andre regler – af dispositioner over tilbehørsgenstande, som udskilles ifølge regelmæssig drift, gælder naturligvis i princippet også for så vidt angår *ulovlig udskillelse*, jfr. nfr. i afsnit C i.f. ved note 104. Når omstødelsessynspunkter sjældent gøres gældende i disse tilfælde, hænger det selvsagt sammen med, at ejendomsphanthaverne som regel vil komme de øvrige kreditorer i forkøbet og påberåbe sig § 37 specielt til deres egen fordel.

Et særligt omstødelsestilfælde foreligger, hvor det er en ejendomsphanthaver, som ved transport på fremtidige salgstilgodehavender og lignende søger at skaffe sig (delvis) dækning for sit tilgodehavende. Situationen har været fremme i praksis, hvor panthaveren var et pengeinstitut, og hvor gælden ifølge en kassekreditkontrakt var sikret ved et ejerpantebrev i ejendommen. Et væsentligt problem er her, *om* transporten på salgstilgodehavendet i relation til omstødelsesreglen i konkurslovens § 70 stk. 1 kan siges at være en *ny sikkerhedsret* i forhold til den tilbehørspante-

ret, som transporthaveren har (havde) i medfør af TL § 37, *eller om* der blot foreligger en *sikkerhedsombytning*, som ikke har nogen forringende virkning i forhold til pantsætterens øvrige kreditorer. Når spørgsmålet stilles på denne måde, må det førstnævnte alternativ foretrækkes.

Jfr. nærmere om sikkerhedsombytning og lignende i relation til konkurslovens omstødelsesregler *Niels Ørgaard*: Konkursret (2. udg. 1977) s. 139, s. 163 og s. 166 samt *Mogens Munch*: Konkursloven (4. udg. 1984) s. 399 ff og s. 446 f. Jfr. endvidere U 1974.219 VLD med litteraturhenvisninger i redaktionsnoten.

B. Særregel for landbrugsprodukter

Udskillelsesreglen i § 37 stk. 1 er særlig begrundet for landejendomme, idet tilbehørspanteretten som omtalt også omfatter produkter af landbrugsvirksomheden. Reglen indebærer ikke, at produkterne udgår af pantet *blot* i kraft af, at de er blevet *salgsmodne*.⁹⁹ Hertil kræves yderligere, at de er *afhændet*. Forbliver de på ejendommen i nogen tid efter afhændelsen, må det formentlig kræves, at der har fundet en udskillelse sted, såfremt det ikke umiddelbart på grundlag af salgsaftalen er muligt at identificere det solgte. Der kunne anføres gode grunde for, at produkterne også betragtes som udgået af panteretten, såfremt de definitivt er *bortfjernet* fra ejendommen i salgssøjemed. I sidstnævnte henseende kræves det imidlertid måske tillige, at produkterne ikke længere kan identificeres som tilhørende pantsætteren.¹⁰⁰

U 1946.1129 VLD angik ikke ejendomsphanthavernes ret, men forholdet mellem et frøfirma, der havde kontrakt på et parti frø, og ejerens konkursbo. Dommen er vidtgående, men under forudsætning af dens holdbarhed kunne den opfattes som et støttepunkt for den antagelse, at end ikke den blotte *afhændelse* af *salgsmodne* produkter er tiltrækkelig til at bringe tilbehørspanteretten til ophør, men at der tillige kræves *bortfjernelse*. – Tankegangen er den, at det umiddelbart forekommer nærlig-

99. Jfr. U 1957.187 VLK. Se tillige *Illum*: Fast Ejendom s. 99 ff, *von Eyben*: Panterrettigheder s. 243 og *Højrup* s. 174 f – alle med henvisninger. Jfr. endvidere nu den nfr. i note 100 citerede dom.

100. Jfr. således U 1983.961 VLD om levering af korn til en foderstofforening med henblik på videresalg, når priserne var gunstige. Blandt andre momenter fremhæver dommen nemlig, at kornet var blandet sammen med korn fra andre leverandører. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 94 f og s. 99. – Se tillige U 1932.783 HD, som dog godkendte dispositionen for så vidt angik den del af kornet, som brugspanthaveren havde håndpansat til en købmand til sikkerhed for forstrækninger til såsæd, og hvori fyldestgørelse havde fundet sted. Jfr. om dommen foran i note 87 samt *Illum*: Fast Ejendom s. 95 og *Højrup* s. 172 note 35.

gende at give ejendomspanthaverne mindst samme ret, som konkursboet i denne henseende, bl.a. også af hensyn til panthavernes mulighed for at tage ejendommen til brugeligt pant, jfr. *Illum: Fast Ejendom* s. 104. Efter retspraksis og sædvanlig opfattelse vedrørende ejendomspanthavernes ret er en sådan slutning fra dommen imidlertid ikke berettiget. Som anført foran antages det nemlig i almindelighed, at ejendommens salgsmodne frembringelser udgår af panteretten allerede ved en bindende salgsaftale, jfr. U 1935.560 VLD og *Illum: Fast Ejendom* s. 97 f med henvisninger til ældre retspraksis samt *von Eyben: Panterrettigheder* s. 258, *Højrup* s. 75 og *Berning* s. 407. Der kan derfor snarere være grund til at sætte et spørgsmålstegn ved det betimelige i resultatet i den foran omtalte U 1946.1129 VLD. Jfr. om dommen endvidere *Vagn Carstensen: Ting og Sager I* (1982) s. 131 ff og 134, hvor dommen dog får fuld tilslutning, medens dens betydning tilsyneladende er gledet i baggrunden hos samme forfatter i U 1982B358 ved note 8.

Ser man bort fra de tilfælde, hvor der ved overdragelsen af ufærdige produkter er tilsigtet en sikkerhedsstillelse for forstrækninger ydet af tredjemand, jfr. foran i afsnit A ved note 88, kan tredjemands retsstilling næppe være dårligere, når salgsaftalen er indgået, før frembringelserne blev salgsmodne, end når den er indgået efter dette tidspunkt, smlg. *Illum: Fast Ejendom* s. 98 og *Højrup* s. 175. Rettigheder i henhold til en aftale, som er indgået på et tidligt tidspunkt, kan – alt andet lige – ikke være dårligere, men snarere bedre stillet end en senere indgået aftale. Dette spørgsmål er drøftet mere indgående i forbindelse med den foran i afsnit A i.f. omtalte VLD af 22. marts 1984.

Det, som i denne henseende synes at måtte være afgørende, er blot, om frembringelserne er salgsmodne på retsforfølgningstidspunktet. Hvis således ejendomspanthaveren skridter til retsforfølgning ved at tage ejendommen til brugeligt pant (eller der træffes bestemmelse i henhold til retsplejelovens § 520 stk. 1 eller stk. 2), kan tredjemand ikke forlange, at ufærdige produkter færdiggøres til levering til ham. Det samme gælder ved ejerens konkurs, medmindre konkursboet ifølge KL § 55, jfr. § 56, indtræder i aftalen med tredjemand. Den tredjemand, som – især mod forudbetaling og lignende – indgår aftale med ejeren om levering af ufærdige produkter, løber således en særlig risiko, men denne omstændighed bør ikke diskvalificere hans ret, såfremt risikoen driver over ved produkternes færdiggørelse forinden retsforfølgningen. Hvis dette var tilfældet, ville den pågældende tredjemand nemlig være dårligere stillet end den, som indgik en helt ny aftale med ejeren efter færdiggørelsen, og synspunktet ville endvidere indebære den mærkværdighed, at en ratihabition af den oprindelige aftale skulle tillægges afgørende retsvirkning.

C. Retsvirkningerne af ulovlig udskillelse

Selv om en udskillelse er *ulovlig*, vil en erhverver kunne vinde ret, nemlig i kraft af en *eksstinktiv* erhvervelse. Hertil fordres ikke blot, at erhververen er *i god tro*, men også får tingen *i hænde*. Særlig med hensyn til god troskravet er det et spørgsmål, hvilken undersøgelsespligt man kan pålægge erhververen. Befinder genstanden sig ved købet et andet sted end hos pantsætteren, f.eks. hos en maskinforhandler (eventuelt i kommission), kan der næppe pålægges erhververen nogen særlig under-

søgelsespligt. Ved salg direkte fra ejeren, og hvor genstanden befinder sig på ejendommen, vil erhververen endvidere vinde ret bl.a. i følgende tilfælde: virksomheden drives fra lejet ejendom, ejendommen er ikke varigt indrettet med den pågældende virksomhed for øje, ejendommen er ikke pantsat, panthaverens ret er utinglyst, panthaverne har givet afkald på panteretten i genstanden, eller driftsøkonomiske hensyn taler for salget (f.eks. omlægning af driften). Medmindre man pålægger erhververen en vidtgående undersøgelsespligt, vil det *praktiske* resultat af bevismæssige grunde derfor ofte blive, at erhververen vil få ret til genstanden, når blot han ikke forsætligt eller ved grov uagtsomhed medvirker til ejendommens afklædning.¹⁰¹

Vinder erhververen ikke ret ved en eksstinktion, vil panthaverne – eventuelt ved en *umiddelbar fogedforretning*¹⁰² – kunne kræve, at genstanden føres tilbage til ejendommen, og en panthavers *udlæg* i ejen-

101. I U 1939.444 HD statueredes ond tro hos erhververen. U 1974.255 ØLD vedrørte en udlægshavers erstatningsansvar. Da denne ikke ved udlægsforretningen eller på anden måde antoges at have gjort sig skyldig i uforsvarlig adfærd, der kunne medføre erstatningspligt efter den almindelige erstatningsregel, kunne udlægshaveren derfor nøjes med at fralægge sig den indvundne berigelse. Tilsyneladende strengere U 1972.1058 ØLD vedrørende forgænger for TL § 47 b stk. 2 (dagældende KL § 152 stk. 2). – Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 93 og s. 96 f, *von Eyben*: Panterettigheder s. 259 og *Højrup* s. 173 f.

Illustrerende er endvidere præmisserne i den foran i afsnit A efter note 93 omtalte VLD af 7. marts 1984 (II 480/1982) om ulovlig udskillelse af en kvægbesætning:

»Efter bevisførelsen kan det lægges til grund, at ... [pantsætterens] afhændelse af kreaturbesætningen ikke har haft karakter af en udskillelse ifølge en regelmæssig drift af ejendommen, og afhændelsen har derfor efter tinglysningslovens § 37, stk. 1, været uretmæssig i forhold til sagsøgeren som panthaver.

Ved vurderingen af, om sagsøgte [køberen] havde eller burde have haft kendskab til ... [pantsætterens] retsstridige adfærd, findes det at måtte tillægges afgørende vægt, at sagsøgte, der gennem en meget lang årrække har været professionel kreaturhandler, gennem den siden 1979 stedfundne samhandel med ... [pantsætteren] må have opnået kendskab til ejendommens drift, og at han – som det ligeledes må antages – af ... [pantsætteren] på et tidspunkt i begyndelsen af 1981 er blevet underrettet om, at denne var i færd med at afhænde hele kreaturbesætningen. Under disse omstændigheder samt under hensyn til karakteren og omfanget af sagsøgtes og ... [pantsætterens] samhandel i foråret 1981 findes sagsøgte at måtte have været klar over, at i hvert fald salget den 19. marts 1981 og de efterfølgende salg var uretmæssige i forhold til sagsøgeren [panthaveren], og sagsøgte findes derfor, for så vidt angår disse salg, at have pådraget sig et erstatningsansvar over for sagsøgeren [panthaveren].«

102. Jfr. U 1976.611 ØLK.

dommen vil kunne udstrækkes til også at angå det solgte tilbehør. Foretagelse af *arrest* i genstanden vil bevirke, at der ikke kan indtræde en eksstinktiv erhvervelse til fordel for en efterfølgende omsætningserhverver i god tro. Har erhververen i ond tro rådet over genstanden, så den ikke kan føres tilbage til ejendommen, vil han være *erstatningsansvarlig* over for panthaverne.¹⁰³

Er genstanden ikke fjernet fra ejendommen, vil der kunne blive tale om *fogedforbud*. En anden og undertiden mere praktisk mulighed er, at ejendomspanthaveren som følge af en påbegyndt afklædning af ejendommen foretager udlæg i denne og begærer rådighedsfratagelse i henhold til rpl. § 520 stk. 1, 2. punktum.^{103a} Ved ejerens eventuelle senere konkurs vil der endelig efter omstændighederne være mulighed for *omstødelse* af overdragelsen efter konkurslovens regler. Er i dette sidstnævnte tilfælde udskillelsen lovlig, vil det ikke være panthaverne, men konkursboets almindelige kreditorer, der nyder godt af omstødelsen.¹⁰⁴

X. Tredjemandsrettigheder kan forbeholdes

I modsætning til genstande omfattet af TL § 38 er § 37 ikke til hinder for bevarelse af tredjemandsrettigheder over erhvervsløsøre, der af ejeren anskaffes til ejendommen. Der vil typisk være tale om en ejendomsforbeholdssælgers ret, en udlejers (et leasingselskabs) ret eller en tinglyst løsørepanteret ifølge TL § 47.¹⁰⁵ Hvis imidlertid genstanden uden særskilt behæftelse har været omfattet af § 37, vil særskilte rettigheder kun kunne gøres gældende i forhold til *senere* rettighedshavere i ejendommen, jfr. foran i afsnit IX A bl.a. ved noterne 96-98, medmindre de eksisterende rettighedshavere giver deres samtykke.

Heraf følger *for det første*, at de pågældende tredjemandsrettigheder

103. U 1938.405 ØLD. Jfr. også foran i note 101 samt nærmere om retsvirkningen af ulovlig udskillelse *Jens Anker Andersen* i U 1982B13 ff. Jfr. endvidere om VLD af 22. marts 1982 foran i afsnit IX A i.f.

103a Jfr. nu nærmere herom *Jens Anker Andersen* i U 1985B398 ff, hvor det (s. 399) tillige gøres gældende, at fogedretten kan nøjes med *delvis* at fratage pantsætteren retten til udskillelse ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Om panthaverens adgang til at foretage umiddelbart udlæg i ejendommen bl.a. som følge af vanrøgt, se *Gomard* Fogedret (3. udg. 1981) s. 64 og s. 66.

104. Jfr. *Højrup* s. 176 og *von Eyben*: Panterettigheder s. 244.

105. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 110 ff. – Det er naturligvis en forudsætning, at ejendomsforbeholdet er gyldigt mellem sælgeren og pantsætteren, jfr. kreditkøbslovens § 17.

for at kunne gøres gældende mod de aktuelle rettighedshavere i ejendommen skal være forbeholdt forinden eller senest samtidig med, at genstanden indgår som § 37-tilbehør, normalt ved dens anbringelse på ejendommen. Formentlig må dog et ejendomsforbehold og en løsørepanteret kunne etableres i umiddelbar tilknytning til anskaffelsen (»in continenti«).¹⁰⁶ Dette må i hvert fald gælde, når der ved udløbet af en aftalt og normal *prøvetid* (efter overgivelse på prøve) indgås en købeaftale eller en pantsætningsaftale vedrørende den pågældende genstand. Samme resultat må formentlig antages, såfremt sælgeren i kraft af et *kontantforbehold* i forhold til køberens (pantsætterens) almindelige kreditorer havde ret til at tage tingen tilbage, men i stedet indgår en ny aftale om ejendomsforbehold, eller der til sikkerhed for sælgeren eller en financier oprettes et løsørepantebrev i genstanden.¹⁰⁷ Om et løsørepantebrev er udstedt og tinglyst, før genstanden føres ind på ejendommen, bør være uden betydning, når blot pantsætningsaftalen er gyldig mellem parterne (og bevismæssigt ligger fast). Ejendomsparthaverne (og eventuelle udlægshavere i ejendommen) får i kraft af TL § 37 nemlig ikke større ret end pantsætteren, idet bestemmelsen ikke er en eksstinktionsregel.¹⁰⁸ Endvidere gælder det i hvert fald for eksisterende parthavere, at de ikke er i god tro i den forstand, at de kan påberåbe sig en egentlig forventning om, at genstanden går ind under panteretten i ubehæftet stand. God tros-erhvervelse af løsøregenstande forudsætter tillige almindeligvis, at erhververen får tingen i hænde, hvad ejendomsparthaveren ikke gør. Endelig gælder tinglysningskravet i TL § 47 efter sit indhold kun i forhold til »aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsfor-

106. Et sådant forbehold er uden mening med hensyn til en udlejers rettigheder, idet ejendomssejeren (lejereren) ifølge parternes aftale ikke på et senere tidspunkt skal være ejer af genstanden. I det tilfælde, hvor lejeaftalen i realiteten er et camoufleret salg med ejendomsforbehold, er det imidlertid klart, at reglerne om ejendomsforbehold må finde anvendelse, jfr. kreditkøbslovens § 2 stk. 2.

107. Jfr. *Ørgaard* s. 39.

108. I resultatet tilsvarende *Ørgaard* s. 39 f. Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 257 nederst. – Anderledes VLD af 9. februar 1983 (VI 1632/1981), hvor løsørepanteretten tilsidesattes i forhold til ejendomsparthaveren, fordi løsørepantebrevet *ikke* var blevet *underskrevet* af pantsætteren, forinden den pågældende mejetærsker indgik på pantsætterens landejendom. Efter det foreliggende måtte det nemlig antages, at der forinden underskrivelsen forelå en bindende pantsætningsaftale. – I VLD af 14. januar 1985 (III 27/1984) blev dette kontroversielle spørgsmål ikke afgjort, da tinglysnings Tidspunktet ifølge parternes procedure skulle anses for afgørende, og da det ikke med den fornødne sikkerhed kunne lægges til grund, at den pågældende traktor var blevet overgivet til pantsætteren forinden dette tidspunkt.

følgning.« For så vidt angår forholdet til ældre ejendomsparthavere gælder dette tinglysningskrav således ikke, og yngre ejendomsparthavere antages sædvanligvis ikke at kunne påberåbe sig eksstinktionsreglerne i TL §§ 1 og 27 under henvisning til, at disse regler ikke gælder løsøregenstande.¹⁰⁹

For det andet medfører hovedsynspunktet, at ejendomsparthaverens ret griber de af tredjemand forbeholdte genstande *i det omfang* – men også kun i det omfang – der er eller bliver etableret en *friværði* i genstanden.¹¹⁰ Tredjemands ret i henhold til den oprindelige aftale forbliver således uberørt af § 37-panteretten. Ejendomsforbeholdssælgeren og den, som i kraft af et løsørepantebrev har finansieret anskaffelsen, kan derfor uden at miste deres sikkerhedsret yde pantsætteren henstand med aftalte ydelser (afdrag og renter) og kan indgå aftale med pantsætteren om ændring af afdragsvilkårene, når blot der ikke sker opskrivning af gælden (bortset fra renter og omkostninger ved tredjemands retsforfølgning). Ejendomsparthaverne kan således ikke forlange, at de stilles som om, en oprindelig aftalt afdragsordning med tredjemand var blevet fulgt. Tilfældet er ikke omfattet af reglerne i TL § 40 stk. 3 og 4, da disse er udtryk for særregler for panterettigheder i fast ejendom, der gælder som undtagelser fra almindelige panteretlige regler om, at »efterparthavere« skal respektere den bedre prioriterede sikkerhedsret efter sit fulde indhold (når den fornødne sikringsakt er iagttaget).¹¹¹

109. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 60 og Tinglysning s. 301 og 330, hvis udsagn hidtil ikke ses imødegået, jfr. *Højrup* s. 194 note 73. Se dog en antydning i modsat retning i VLT 1951.172 samt nu – omend under tvivl – *Lene Pagter Kristensen* s. 256, såfremt den eller de pågældende løsøregenstande udtrykkeligt er nævnt i pantebrevet (hvilket naturligvis er upraktisk for så vidt angår senere anskaffede tilbehørsgenstande).

110. Dette er ikke aktuelt vedrørende udlejerrettigheder, jfr. foran i note 106. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 110.

»Frivillig« tilbagebetaling (uden om fodedretten) af en genstand solgt med ejendomsforbehold kan af den anførte grund næppe ske uden ejendomsparthavernes samtykke.

Hvorvidt genstande, som tilhører tredjemand, med dennes samtykke kan inddrages under tilbehørspanteretten se foran i afsnit I.

111. Jfr. *Ørgaard* s. 42 f. På samme måde må et ejendomsforbehold gældende for et bestemt (rest-)beløb kunne ombyttes med et pantebrev for det samme beløb. Bortset fra at rentevilkårene formentlig ikke kan ændres til skade for ejendomsparthaverne, kan vilkårene i pantebrevet, herunder afdrag, frit ændres. Det må derfor også kunne aftales, at pantebrevet ikke afdrages. I så fald må det tillige være muligt at udstede et ejerpantebrev på et beløb, der ikke overstiger (rest-)gælden ifølge ejendomsforbeholdskontrakten.

Hvad der foran er anført, gælder uden videre et »ordinært« pantebrev i den pågældende løsøregegenstand – altså et pantebrev, der lyder på et bestemt beløb. I det omfang pantegælden nedbringes, vil den – bortset fra renter og omkostninger – ikke kunne opskrives til skade for ejendoms-panthaverne.

Det samme gælder formentlig et sædvanligt ejerpantebrev,¹¹² som udelukkende er udstedt og pantsat til sikkerhed for det lån, som pantsætteren optog til anskaffelse af genstanden. Nedbringes denne gæld, kan ejerpantebrevet formentlig ikke senere benyttes til at sikre anden gæld, heller ikke i form af sekundær håndpanteret til fordel for en »udenforstående« kreditor.

Problemerne bliver imidlertid vanskeligere at løse, hvis ejerpantebrevet fra først af pantsættes til sikkerhed for ethvert mellemværende, herunder det lån, der blev optaget til genstandens anskaffelse. Skal ejendoms-panthaverne i så fald respektere, at kreditten udvides efter at være blevet nedbragt? Det kan f.eks. tænkes, at gælden på grund af enkeltstående store indbetalinger til håndpanthaveren (næsten) bringes ud af verden umiddelbart efter genstandens anskaffelse, men kort tid efter atter udvides til nogenlunde det oprindelige beløb. Retstekniske vanskeligheder gør det næsten umuligt – i hvert fald i visse tilfælde – at sondre mellem den gæld, som hidrører fra genstandens anskaffelse, og anden gæld, som ejerpantebrevet også hæfter for. Dette kunne tale for, at man *enten* kategorisk antog, at panteretten kun kunne gøres gældende for »anskaffelseslånet«, og hvis dette ikke kunne identificeres (længere) da helt frakendte håndpanthaveren ret over genstanden, *eller* ubetinget fastslog, at en håndpantsettning, der fra først af var sket til sikkerhed for (bl.a.) ethvert skyldforhold, ikke kunne anfægtes af ejendoms-panthaverne, så langt håndpanthaverens gæld til enhver tid rakte.¹¹³ Den sidste mulighed forekommer måske umiddelbart stødende. På denne måde ville på den ene side en ejendom jo kunne blive ribbet helt for tilbehør efter § 37. På den anden side vil samme resultat kunne forekomme, såfremt tilbehøret ikke købes, men (lejes) leases.¹¹⁴ Den førstnævnte mulighed (kun panteret for den identificerede anskaffelsesgæld) vil formentlig kunne omgås på en sådan måde, at arrangementet nok ikke vil kunne

112. Hvad der nfr. anføres om ejerpantebreve gælder – bortset fra muligheden for sekundær håndpantsettning – også skadesløsbreve.

113. Dette resultat synes Ørgaard s. 43 f at gå ind for – endog med mulighed for senere sekundær håndpantsettning og genbenyttelse af ejerpantebrevet.

114. Jfr. foran i afsnit IX A samt *Illum*: Fast Ejendom s. 111 f.

tilsidesættes. Der tænkes her på den mulighed, at financieren, f.eks. en bank, i stedet for at yde lån specielt til anskaffelsen, f.eks. af en mejetærsker, går med til at forhøje pantsætterens kassekredit fra f.eks. 800.000 kr. til 1 mill. kr. mod, at et tinglyst ejerpantebrev på 200.000 kr. med sikkerhed i mejetærskeren indlægges som yderligere sikkerhed for kassekreditte i almindelighed.

XI. Genstande anskaffet af andre end ejendommens ejer

På dette punkt er der – i modsætning til forbehold af tredjemandsrettigheder over de pågældende løsøregenstande¹¹⁵ – overensstemmelse mellem §§ 37 og 38. Er det en bruger (forpagter eller lejer), som driver erhvervsvirksomhed fra ejendommen, vil det erhvervsløsøre, der tilhører brugeren, som udgangspunkt ikke være omfattet af § 37.¹¹⁶ Dette gælder imidlertid kun ubetinget, såfremt den erhvervsvirksomhed, der drives fra ejendommen, hverken ved pantsætningen eller senere har været drevet for ejerens regning. I tilfælde, hvor erhvervsvirksomheden har været drevet af ejendomsejeren (pantsætteren), er der i denne henseende grund til at beskæftige sig med to muligheder: *dels* at ejeren sælger virksomheden med tilbehør til en fremtidig lejer af ejendommen, og *dels* at ejendommen med tilbehør gives i brug til en anden (hvilket ofte betegnes som forpagtning).

Hvad den førstnævnte mulighed angår forekommer det jævnlige, at en *erhvervsvirksomhed sælges med tilbehør* til en person, samtidig med at der indgås lejemål om ejendommen. (Undertiden er køberen (lejerer) et aktieselskab eller anpartsselskab, som fuldtud ejes af eller i hvert fald beherskes af ejendomsejeren, jfr. nfr. ved note 123, men hvad der her anføres gælder også andre lignende tilfælde af »virksomhedsdivisionering«). For at undgå forfald af pantegælden som følge af misligholdelse må der indhentes samtykke fra de panthavere, som på overdragelsestidspunktet kunne påberåbe sig § 37, jfr. foran i afsnit V samt pkt. 9 c i pantebrevsformular A. Det kan ikke anses for tilstrækkeligt til at undgå misligholdelsesvirkning, at lejerer over for ejeren – og eventuelt tillige over for panthaverne – forpligter sig til at lade det overtagne tilbehør forblive på

115. Jfr. foran i afsnit X smh.m. kapitel 2 især afsnit IX.

116. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 107 ff, der som begrundelse herfor henviser til lejerens beskyttelse i henhold til TL § 3 og derfor når frem til det tvivlsomme resultat, at den anførte regel ikke gælder erhvervsløsøre, som tilhører en servituthaver.

ejendommen og i det hele taget opretholde en vis tilbehørsstandard som sikkerhed for panthavernes krav.¹¹⁷ Deres ret i henhold til en sådan aftale ville nemlig ikke nyde beskyttelse over for bl.a. lejerens retsforfølgende kreditorer.

Foruden adgangen til at påberåbe sig misligholdelsesbeføjelser, vil de panthavere, der ikke har samtykket i overdragelsen, fortsat kunne gøre deres panteret gældende i de overdragne tilbehørsgenstande. Det må dog kræves, at panthaverne gør deres ret gældende inden rimelig tid efter, at de er blevet bekendt med overdragelsen.¹¹⁸ Under denne forudsætning må panthavernes ret formentlig også omfatte tilbehør, som brugeren senere har anskaffet til erstatning for overdragne genstande, som ikke længere findes på ejendommen.¹¹⁹

Har lejereren derimod i en i øvrigt tilsvarende situation suppleret tilbehørspantet, vil ejendoms-panthavernes ret normalt ikke omfatte det nye tilbehør. Synspunktet volder dog vanskeligheder, såfremt tilbehøret på overdragelsestidspunktet var væsentligt mindre i omfang eller i ringere stand, end panthaverne kunne kræve i forhold til overdrageren (pant sætteren). Tilsvarende vanskeligheder opstår, hvis brugeren med god grund som følge af ændrede konjunkturforshold m.v. omlægger driften og som følge heraf udskifter størstedelen af det overdragne tilbehør. Ved afgørelsen af sådanne tvister kan det i visse tilfælde måske komme i betragtning, at risikoen for, at ejeren på denne måde har overdraget tilbehørspantet uden panthaverens samtykke, mest naturligt synes at måtte falde på brugeren, idet han – og ikke panthaveren – har haft anledning til at sikre sig, at samtykke var indhentet.

I det hele taget vil det være vanskeligt at fastlægge nogle generelt anvendelige kriterier som afgørende eller væsentlige i konflikter af denne art. Dertil er problemet for komplekst og sagerne ofte tynget af konkrete momenter. Ikke mindst af disse grunde må det tilrådes, at panthaverne i hvert fald i sådanne tilfælde så vidt muligt inddrages og tages i ed allerede i forbindelse med forhandlingerne ved brugsaftalens indgåelse.

117. Se dog U 1947.419 ØLD, hvorom foran i afsnit I A note 2. – Reglen i pkt. 8 i pantebrevsformular A, om at kapitalen ikke forfalder ved ejerskifte, kan ikke anføres i denne sammenhæng, da der herved er sigtet til en overdragelse af ejendommen i sin helhed.

118. Jfr. foran i afsnit IX A i teksten efter note 89 samt tilsvarende om specificeret løsørepanteret ifølge TL § 47 dommen i U 1951.835 ØLD.

119. En forudsætning herom må formentlig under alle omstændigheder ligge i den foran i note 117 omtalte dom i U 1947.419 ØLD, jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 109 f. Se tillige *von Eyben*: Panterrettigheder s. 259.

De samme problemer opstår i de tilfælde, hvor ejeren ikke sælger tilbehøret til brugeren, men *overlader brugsretten* – normalt ved samme kontraktsforhold – *til ejendommen og til tilbehøret*. Da genstandene i disse tilfælde fortsat ejes af ejendomsejeren (pantsætteren), vil ejendoms-panthaverne imidlertid ikke udelukkende under henvisning til brugsaftalen kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.¹²⁰ Hverken klausulerne i pantebrevsformularerne eller deklaratoriske regler fører til, at panthaverne kan påberåbe sig udlejning af ejendommen – heller ikke med tilbehør. Også løsørengstande, der særskilt er pantsat efter TL § 47 eller § 47 b stk. 2, vil i almindelighed kunne lejes ud, uden at panthaverne af denne grund kan påberåbe sig formularklausuler eller deklaratoriske regler. Bortset fra særlige klausuler i pantsætningsaftalen kan der derfor heller ikke være tale om at kræve panthavernes samtykke til udlejningen.

Til gengæld må det være helt klart, at de tilbehørsgenstande, som brugeren har anskaffet i stedet for de overladte, og som ifølge aftalen mellem ejeren og brugeren skal tilhøre ejeren (og således tilfalde denne ved brugsforholdets ophør), gribes af panteretten efter § 37.¹²¹ Dette gælder uden hensyn til, om panteretten er stiftet (tinglyst) før eller efter brugsforholdets etablering.

Har derimod brugeren ifølge retsforholdet med ejeren ret til ved brugsforholdets ophør at medtage genstande, han selv har anskaffet – et forhold det påhviler ham at godtgøre over for panthaveren¹²² – vil problemerne i store træk skulle løses efter de samme – ret vage – retningslinjer som foran antydnet vedrørende udlejning af ejendommen i forbindelse med salg af erhvervstilbehør. Dog kan det i nærværende tilfælde næppe anføres imod brugeren, at han er nærmest til at bære risikoen for, at ejeren ikke har indhentet samtykke hos panthaverne – al den stund panthaversamtykke som omtalt er unødvendigt.

Ligesom i relation til § 38 kan der ved anvendelsen af § 37 opstå forskellige *identitets- og identifikationsproblemer*. Disse må formentlig løses efter de samme retningslinier. Der henvises derfor til det foran i kapitel 2 afsnit VIII E anførte.¹²³

120. Anderledes *von Eyben*: Panterettigheder s. 259.

121. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 108 f.

122. Jfr. *Illum*: Fast Ejendom s. 110 og *von Eyben*: Panterettigheder s. 259.

123. Jfr. særlig U 1983.797 VLD (virksomhedens ejer ejede ejendommen i sameje med sin fader. Panteretten i ejendommen omfattede driftsmateriellet). Se om nogle specielle tilfælde i U 1953.169 ØLD, U 1977.202 ØLD og 206 ØLD.

I hvilket omfang § 37 omfatter genstande anskaffet af en køber af ejendommen, der *ikke har endeligt skøde* og/eller *ikke har overtaget pantegælden*, kan være tvivlsomt.¹²⁴

124. I U 1957.187 VLK blev særskilt udlæg i en landejendoms avl ophævet som stridende mod panthavernes ret ifølge TL § 37 uden hensyn til, at rekvisitus endnu ikke havde tinglyst, ubetinget adkomst på ejendommen og ikke personligt hæftede for pantegælden. Jfr. *Illum: Fast Ejendom* s. 105 f. Smlg. *von Eyben: Panterettigheder* s. 255 f, *Højrup* s. 177 og s. 178 f samt *Lene Pagter Kristensen* s. 277 f.

Betænkning
om
ændring af
tinglysningslovens § 38

*Afgivet af
justitsministeriets
tinglysningsudvalg*

BETÆNKNING NR. 904

København 1980

KAPITEL IV

UDVALGETS GENERELLE SYNSPUNKTER

1. Bestemmelsen i § 38 - og anvendelsen af den i praksis - har bygget på, at virksomhedernes uforstyrrede drift samt den samlede største låneværdi bedst sikredes, når selve ejendommen og de nødvendige maskiner ikke kunne adskilles gennem erhvervelse af maskinanlæg under ejendomsforbehold, ved lejemål eller ved særskilte løsørepantsætninger.

Efterhånden har den tekniske udvikling medført, at maskinværdierne bliver en stadig større del af de samlede værdier. Hertil kommer, at maskinernes værdi i almindelighed er mere konjunkturbestemt og af mindre varig karakter end værdien af grund og bygninger. Realkreditens muligheder for at yde tilstrækkelig finansiering af maskinanskaffelser er begrænsede. På den anden side står imidlertid virksomhedernes behov for rimelige finansieringsmuligheder i forbindelse med udskiftning af materiel og ved indkøb af nyt materiel samt leverandørernes ønske om rimelig sikkerhed for deres tilgodehavender.

Leasinginstituttet, der er blevet mere udbredt i de senere år, har utvivlsomt været medvirkende til at fremkalde ønskerne om andre finansieringsmuligheder end de traditionelle. Ved den såkaldte "financiell leasing" forpligter lejeren sig til at leje genstanden for så langt et tidsrum, at den samlede lejebetaling kommer til at svare til genstandens købesum. Det er dog ikke meningen, at lejeren på noget tidspunkt skal være ejer af genstanden. § 38 er imidlertid til hinder for, at parterne vælger denne finansieringsform.

Det er en konsekvens af den gældende bestemmelse, at de eksisterende panthavere i en fast ejendom får pantesikkerhed i nyt tilbehør, selv om de ikke har medvirket til finansieringen af dette, og uanset om sælgeren har søgt at forbeholde sig ejendoms-

retten, indtil han har fået sit tilgodehavende. Disse panthavere opnår således en uforudset forbedring af deres pantesikkerhed på bekostning af leverandøren. Men selv en yngre panthaver, der måske endog har kendskab til maskinsælgerens forbehold og krav på betaling af købesum for tilbehøret, vil helt generelt kunne fortrænge dennes rettigheder.

I det omfang køberen ikke vælger selv at finansiere erhvervelsen af maskinen, må anskaffelsen ske ved leverandørens finansiering, eventuelt forbundet med pantsætning af den faste ejendom, og dette har som før nævnt også været tankegangen bag bestemmelsen. I denne situation må leverandøren således tage stilling til, om han tør gå ind i finansieringen. Det vil i første række være et spørgsmål om kreditvurdering af kunden, herunder kundens driftsøkonomiske udsigter og maskinerhvervelsens betydning herfor.

2. På baggrund af de skitserede problemer med hensyn til finansiering har parterne (køber og sælger) inden for de gældende regler set sig nødsaget til at anvende en fremgangsmåde ved finansieringen, der dels tog hensyn til køberens interesser i bedst mulige finansieringsvilkår, dels tog hensyn til maskinsælgerens interesse i at opnå passende sikkerhed for betaling af hans tilgodehavende.

Det er overfor udvalget oplyst, at fremgangsmåden i princippet følger disse retningslinier:

I forbindelse med erhvervelsen af maskinanlægget udsteder køber et ejerpantebrev i sin ejendom. Leverandøren får sikkerhed for sit tilgodehavende ved håndpant i ejerpantebrevet, der skal have en størrelse mindst svarende til anskaffelsessummen for maskinanlægget. Samtidig afkræves samtlige foranstående panthavere i ejendommen en erklæring om, at de frafalder panteret i tilbehøret. Herved sikrer leverandøren sig 1. prioritets panteret i det leverede. Denne retsstilling er gennem lysning af ejerpantebrevet også sikret i forhold til eventuelle yngre panthavere.

Den skitserede fremgangsmåde har efter det oplyste fungeret nogenlunde tilfredsstillende i praksis, jfr. UfR 1971.346 V. Det volder således normalt ikke vanskeligheder at opnå frafaldserklæring fra realkreditinstitutterne, banker, sparekasser og andre finansieringsinstitutter. Derimod kan der undertiden opstå problemer med at opnå en sådan erklæring fra private panthavere. I dette tilfælde vil køberens mulighed for at erhverve maskinanlæg-

get som tidligere nævnt ofte være afhængig af sælgerens vurdering af hans kreditværdighed.

Selv om det skulle lykkes at få frafaldserklæring fra samtlige panthavere, må det dog påpeges, at udstedelse af et ejerpantebrev i ejendommen som led i finansiering af tilbehørsgegenstande i nogle tilfælde vil kunne mindske pantsætters kreditværdighed og således hindre udnyttelsen af andre kreditmuligheder. Ejerpantebrevet vil f.eks. kunne hindre en omprioritering af ejendommen eller ydelse af en større kassekredit til virksomheden. Det må dog anføres, at i det omfang nye panthavere vil være villige til at frafalde panteret i de pågældende maskiner, vil der ofte være mulighed for, at leverandøren vil give samtykke til, at det til ham udstedte ejerpantebrev rykker for de nye lån, idet leverandørens 1. prioritet i maskinerne bevares under denne forudsætning.

De nævnte forhold kan eventuelt føre til, at køberen selv vælger at finansiere nyanskaffelsen via driftskapitalen, men investeringen vil herved typisk blive mere risikofyldt end nødvendigt på grund af risikoen for, at virksomheden vanskeligere kan klare skiftende konjukturer.

3. Under udvalgets arbejde har Industrirådets repræsentant tilkendegivet, at man finder den nuværende § 38 for restriktiv og ønsker denne lempet af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinel tilbehør til erhvervsvirksomhederne.

Samtidig er det fra realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes repræsentanter i udvalget med baggrund i den tekniske og maskinelle udvikling tilkendegivet, at hensynet til realkrediten ikke længere kan begrunde opretholdelsen af en så restriktiv regel som § 38. Det er således oplyst, at der ved långivning nu ikke mindst lægges vægt på virksomhedernes indtjeningssevne fremfor det at få pantesikkerhed i det tekniske og maskinelle tilbehør.

Under hensyn hertil og til, at den ovenfor nævnte praktiserede fremgangsmåde ved finansiering af tilbehørsgegenstande forekommer både upraktisk og uhensigtsmæssig, har udvalget overvejet forskellige muligheder for at sikre erhvervsvirksomhederne bedst mulig og billigst mulig finansiering af erhvervstilbehør.

4.a. En mulighed ville være en løsning inden for den eksisterende

lovgivnings rammer. Det sker som tidligere nævnt allerede hyppigt, at realkreditinstitutioner og pengeinstitutter giver tilsagn om, at allerede etablerede lån respekterer ejendomsforbehold fra sælger/leasingsselskab, der tilfører virksomheden kostbare nye tekniske anlæg. Forudsat at en sådan tilbagetrædelseserklæring har virkning efter hensigten, kan man herigennem i vidt omfang løse problemerne i forhold til de ældre panthavere. I forhold til senere panthavere og retsforfølgning kan sælgers/leasingsselskabets ret sikres ved supplerende sikkerhed i et ejerpantebrev, omend ejerens mulighed for normal yderligere prioritering herigennem forringes.

b. Den mindst indgribende ændring af lovreglen ville være at give adgang til under visse betingelser at tinglyse ejendomsforbehold. Fordelen ved en sådan løsning er, at den med besvær afklarede eksisterende afgrænsning af § 38's område kan bibeholdes. Til gengæld opstår der - udover de principielle spørgsmål om tinglysning af en helt ny art rettigheder - en lang række vanskeligheder med hensyn til at fastlægge betingelserne for en sådan tinglysning. Ved en sådan løsning må yderligere opstilles en ny sondring mellem genstande, over hvilke særlig ret kan forbeholdes, og bestanddele af ejendommen, som altid må være omfattet af pantsætningen.

Det har imidlertid været udvalgets opfattelse, at de fremsatte ønsker om ændring i den bestående retstilstand ikke på tilfredsstillende måde imødekommes ved en løsning efter de under a og b anførte retningslinier.

c. Udvalget har derfor overvejet at se helt bort fra den eksisterende § 38 og i stedet søge at formulere en ny afgrænsning af de bestanddele og det tilbehør, som gribes af realkrediten til skade for eventuelle ejendomsforbehold. De tidligere forsøg, som er gjort i denne retning, har vist, at det er overordentlig vanskeligt dels at nå frem til en materiel løsning, der kan samle bred tilslutning, dels teknisk at udforme en regel så skarpt, at den ikke giver anledning til meget betydelig fortolkningstvivel. Udvalget har i den forbindelse overvejet den svenske ordning, som er omtalt ovenfor side 21. Der kan ikke gyldigt forbeholdes ret over det særligt opregnede tilbehør. Derimod kan der gyldigt forbeholdes ret over erhvervstilbehøret. En sådan regel indebærer

vel den fordel, at man direkte af lovbestemmelsen kan se, om pantet i den faste ejendom også omfatter det pågældende tilbehør. En udtømmende opregning vil dog næppe være mulig. Hertil kommer, at det efter udvalgets opfattelse må befrygtes, at en sådan regel ikke vil være tilstrækkelig elastisk til at følge med den tekniske udvikling i samfundet og dermed give anledning til nogen retsusikkerhed. Det måtte derfor være nødvendigt i bestemmelsen at tage forbehold om, at lignende tilbehør som det opregnede også er omfattet. Fordelene ved en sådan casuistisk bestemmelse, der i øvrigt strider mod dansk lovgivningsteknik, ville derfor være af begrænset rækkevidde. Udvalget har derfor ikke fundet at kunne anbefale en løsning efter det svenske system.

5.a. Ønskerne og behovet for en ændring af § 38 angår som nævnt finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinelt tilbehør til erhvervsvirksomhederne. Derimod er der ikke fremsat tilsvarende ønsker med hensyn til ændring af retstilstanden vedrørende tilbehøret til beboelsesejendomme.

Det har været udvalgets opfattelse, at det praktiske behov for en lempelse af § 38 navnlig vedrører erhvervsvirksomhederne. Ved alene at lempe på dette punkt ville man endvidere kunne bevare den bestående retstilstand vedrørende § 38's anvendelse på beboelsesejendomme. Praksis ligger ret fast på dette område og stemmer med, hvad der i almindelighed uden særlig aftale medfølger ved overdragelse af en sådan ejendom. Udvalget er derfor nået til enighed om at foreslå § 38 ændret således, at § 38 ikke finder anvendelse på det tilbehør, der blot er anbragt i ejendommen til brug for en derværende erhvervsvirksomhed, medens bestemmelsen i øvrigt foreslås opretholdt uændret. For at markere disse hensyn har udvalget foreslået § 38 ændret således, at ordene "... eller en derværende erhvervsvirksomhed ..." udgår af bestemmelsen.

Forslaget tilsigter at tilvejebringe mulighed for, at der kan tages gyldigt forbehold over erhvervstilbehøret. Forslaget indebærer således, at de i kapitel I omtalte eksempler på tilbehør, der efter retspraksis er omfattet af den gældende § 38, for fremtiden ikke vil være omfattet af bestemmelsen. I bemærkningerne til forslaget til ændring af § 38 er der angivet en række yderligere eksempler herpå, jfr. kapitel V.

I visse men forholdsvis få erhvervsvirksomheder er bygninger

og en betydelig del af tilbehøret tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål (f.eks. elværker og teglværker). Det vil endvidere kunne forekomme, at bygning og en betydelig del af tilbehøret for en erhvervsvirksomheds vedkommende er integreret i den grad, at en sådan ejendom heller ikke vil kunne anvendes til andet formål. For så vidt angår dette tilbehør, der er nødvendigt for, at der overhovedet kan drives erhvervsvirksomhed i ejendommen, bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret. Det er udvalgets opfattelse, at § 38 i den foreslåede formulering også for fremtiden udelukker, at der kan tages gyldigt ejendomsforbehold m.v. vedrørende dette tilbehør. Det er overfor udvalget oplyst, at der ikke ved de ovennævnte virksomhedstyper er samme behov for en lempelse af § 38 som for de virksomheder, der både med hensyn til bygning og tilbehør er standardiserede og derfor vil kunne anvendes til flere formål.

Det anførte vil endvidere efter udvalgets opfattelse få betydning for den typiske landbrugsejendom, hvis bygninger og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen uden dette tilbehør ikke vil kunne anvendes til sit formål. Herved bevares den hidtidige retstilstand på dette punkt.

Udvalget har i den forbindelse været opmærksom på, at justitsministeriet i et notat af 14. februar 1979 til landbrugsministeriet har foretaget en vurdering af et kontraktsudkast, hvorefter et kommanditselskab for sin regning lader opføre en svinestald på en fremmed landbrugsejendom i den hensigt at udleje svinestalden til ejeren af landbrugsejendommen, set i forhold til tinglysningslovens § 38. Justitsministeriet udtalte i notatet, at justitsministeriet var af den opfattelse, at den i kontraktsudkastet omhandlede svinestald måtte anses for omfattet af tinglysningslovens § 38. Retsvirkningerne af, at forholdet er omfattet af denne bestemmelse, er, at de aktuelt i ejendommen berettigede og senere panthavere og andre berettigede ikke skal respektere aftalen. Udvalget har ønsket at understrege, at forslaget til en ændret formulering af § 38 ikke ændrer ved den retlige vurdering af det omhandlede spørgsmål.

Den foreslåede ændring af § 38 berører som nævnt ikke beboelsesejendomme. Der sker således ikke nogen ændring i den i kapitel I omtalte retspraksis om § 38's anvendelse på f.eks. vaskemaskiner, opvaskemaskiner, køleskabe, fryseskabe, komfur og emhætte m.v.

Efter forslaget tilvejebringes der mulighed for, at ejeren af en erhvervsvirksomhed kan vælge mellem flere finansieringsmuligheder ved anskaffelse af erhvervstilbehør. Foruden den traditionelle finansieringsform vil han nu gyldigt kunne indgå aftale om ejendomsforbehold, underpantsætte genstanden eller indgå lejekontrakt eller leasingkontrakt. Han vil således frit kunne vælge den bedst mulige finansieringsform i den givne situation. Ved forslaget sker der endvidere en sidestilling af virksomheder i lejede og ejede lokaler med hensyn til finansieringsmuligheder ved anskaffelse af teknisk udstyr.

For leverandøren betyder ændringen, at han for fremtiden vil kunne opnå sikkerhed for betaling over en længere periode af en ofte kapitalkrævende maskinpark i selve de leverede maskiner.

b. Udvalget har under sine overvejelser i særlig grad haft opmærksomheden henledt på hensynet til realkreditlen, der har indrettet sig på den nuværende § 38's udformning. Udvalget har endvidere været opmærksom på interessen i ikke at svække realkreditlens retsstilling så meget, at lånemulighederne dér forringes.

Disse hensyn er imidlertid efter udvalgets opfattelse på rimelig vis tilgodeset ved reglen i tinglysningslovens § 37. Efter denne bestemmelse omfatter panteretten i en erhvervsvirksomhed også driftsmateriel og driftsinventar, medmindre andet er aftalt. Panteretten må dog respektere de rettigheder, der er stiftet over tilbehøret, f.eks. ejendomsforbehold, inden dette anbringes i ejendommen. Det følger af § 37, at friværdien i tilbehøret gribes af panterrettighederne i ejendommen, efterhånden som gælden i tilbehøret afvikles. Når gælden er fuldt afviklet, er genstanden grebet af panteretten i den faste ejendom, og herefter kan der ikke stiftes særlig ret over genstanden, medmindre det sker som led i en udskillelse ifølge regelmæssig drift.

Det må i den forbindelse fremhæves, at individualforfølgende kreditorer ikke kan foretage særskilt udlæg i erhvervstilbehør, der hører ind under § 37. En sådan kreditor vil være henvist til at foretage udlæg i hele ejendommen, og udlægget vil blive placeret sidst i prioritetsrækken. I forhold til disse kreditorer sker der således ikke nogen ændring i den bestående retstilstand. På denne baggrund er det udvalgets opfattelse, at forslaget ikke i væsentlig grad medfører en forringelse af panthavernes muligheder

for at holde sammen på ejendommen i f.eks. en tvangsauktionssituation eller betalingsstandsningssituation. Ud fra et realkreditsynspunkt skønnes forslaget derfor ikke at betyde nogen væsentlig forringelse af disse muligheder.

6. Udvalget har overvejet behovet for overgangsbestemmelser. Udskiftning af erhvervstilbehør kan efter de gældende regler ske, hvis udskiftningen er et led i en regelmæssig drift af erhvervsvirksomheden. Hvis udvalgets forslag gennemføres, kunne en virksomhed tænkes at forsøge at skaffe sig likvid kapital ved at sælge relativt moderne tilbehør og derefter købe nyt tilbehør på afbetaling efter de nye regler. Da en sådan fremgangsmåde normalt ikke vil kunne anses som et sædvanligt led i driften, må ejendommens panthavere kunne gøre gældende, at der er sket misligholdelse. Panthaverne har derfor mulighed for at bringe pantebrevsformularens pkt. 9 c i anvendelse. Efter denne bestemmelse forfalder pantegælden, hvis pantet væsentlig forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed. Da udvalget finder, at denne mulighed er tilstrækkeligt værn for panthaverne, har udvalget afstået fra at foreslå overgangsbestemmelser. Udvalget har dog herved forudsat, at erhvervslivet får rimelig tid til at indrette sig på en eventuel ny ordning. Dette vil kunne ske ved, at loven først træder i kraft f.eks. et år efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

KAPITEL V

FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF TINGLYSNINGSLOVENForslagtilLov om ændring af tinglysningsloven.§ 1.

I lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning, jfr. lovbe-
kendtgørelse nr. 464 af 14. september 1976, som senest ændret ved
lov nr. 291 af 8. juni 1978, affattes § 38 således:

"Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når maskiner,
kedler, ovne el. lign. er blevet indlagt i en ejendom på ejerens
bekostning til brug for ejendommen, kan særskilt ret over bygnin-
gens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig
som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i ejendom-
men omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør."

§ 2.

Loven træder i kraft 1 år efter bekendtgørelsen i Lovtidende
og har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

komfur og en emhætte i et moderne parcelhus er tilbehør i § 38's forstand, idet retten lagde vægt på, at de pågældende genstande måtte betragtes som værende anbragt til varig brug i ejendommen som et hensigtsmæssigt og naturligt led i et nyopført parcelhus.

Et gulvtæppe i et parcelhus, hvori der ikke fandtes anden gulvbelægning end tæppet, der var lagt på betongulvet og tilpasset gulvet fra væg til væg, er anset for omfattet af § 38 - uafhængigt af, at det var fastholdt langs væggene af trælisters og tildels limet på gulvet. Afgørelsen er gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1978, side 209. I overensstemmelse med denne afgørelse er § 38 blevet fundet anvendelig på tæpper, der var løst pålagt, men tilpasset betongulvene i et parcelhus (jfr. note 1 i UfR 1978, side 209).

Sammenfattende kan fremhæves, at § 38 er anvendelig på varigt anbragte genstande - selv om de ikke er fysisk fastgjort til ejendommen - når de er indgået som et naturligt og hensigtsmæssigt led i ejendommen eller virksomheden.

4. Baggrunden for de nu fremsatte ønsker om ændring af tinglysningslovens § 38 skyldes navnlig, at erhvervsløsorets værdi er vokset betydeligt i de senere år, hvilket har fremkaldt et behov for andre finansieringsmuligheder end de traditionelle. Udviklingen af leasinginstituttet må ligeledes tilskrives betydning.

Advokatrådet har anbefalet, at spørgsmålet om en revision af tinglysningslovens § 38 tages op til nærmere overvejelse af justitsministeriet.

Senere har folketingets retsudvalg forespurgt, om justitsministeriet vil overveje en ændring af tinglysningslovens § 38, således at den blev i bedre overensstemmelse med den mekaniske og maskinelle udvikling. Henvendelsen fra retsudvalget var vedlagt en fagedkendelse, hvorefter et EDB-anlæg til værdi 2,1 mill. kr. var omfattet af tinglysningslovens § 38, uanset at den nøgne ejendomsværdi kun udgjorde 490.000 kr. Højesteret har senere fastslået, at EDB-anlægget ikke var omfattet af § 38.

Justitsministeriet har på den anførte baggrund anmodet tinglysningsudvalget om at overveje og eventuelt stille forslag om en ændring af § 38.

5. I udvalgets overvejelser om ændring af tinglysningslovens §

38 er indgået en række hensyn, hvoraf følgende skal fremhæves:

a. Erhvervsvirksomhedens interesse i at sikre sig størst og billigst mulig finansiering. Heri ligger på den ene side en interesse i ikke at svække realkreditens retsstilling så meget, at lånemulighederne dér forringes, på den anden side et behov for at kunne give sælgeren/leasingselskabet sikkerhed for betaling af en ofte kapitalkrævende maskinpark.

Det er som ovenfor anført en konsekvens af tinglysningslovens § 38, at anskaffelsen af det deri nævnte tilbehør ikke kan finansieres f.eks. gennem køb med et ejendomsforbehold, ved løsøreunderpantsettning eller ved indgåelse af lejekontrakt eller leasingkontrakt. Finansieringen må derfor ske ved belåning af den faste ejendom. Det er oplyst, at finansieringen i vidt omfang praktiseres således, at sælgeren (lessor) får sikkerhed for sit tilgodehavende ved håndpant i et ejerpantebrev i ejendommen, idet de foranstående panthavere i ejendommen samtidig afkræves en erklæring om, at de frafalder panteret i tilbehøret. Det er endvidere oplyst, at panthaverne som regel giver dette afkald.

Selv om den skitserede fremgangsmåde efter det oplyste stort set har fungeret nogenlunde tilfredsstillende i praksis, forekommer proceduren ved finansieringsformen i almindelighed at være både upraktisk og uhensigtsmæssig. Der kan således peges på, at udstedelse af et ejerpantebrev i ejendommen som led i finansiering af køb af tilbehør vil kunne nedsætte pantsætters kreditværdighed. I det omfang køberen af den grund vælger selv at finansiere nyanskaffelsen, vil investeringen typisk blive mere risikofyldt for den fortsatte drift af virksomheden end nødvendigt på grund af den formindskede likviditet hos køber. Det forhold, at parterne i praksis har set sig nødsaget til, inden for de gældende regler, at anvende en metode som den skitserede eller lignende arrangementer, synes også at bekræfte, at § 38 virker hæmmende for erhvervslivet.

Det må i den forbindelse tages i betragtning, at maskinerne bliver stadig mere komplicerede og kostbare. Hertil kommer, at maskinernes levetid er relativ kort, hvorfor der ofte må ske udskiftninger med deraf følgende behov for nyfinansiering. Det skal i den forbindelse fremhæves, at løbetiden for lån, ydet af et realkreditinstitut i de hyppigst forekommende tilfælde vil være betydeligt længere end tilbehørets levetid. Dette forhold taler

også for, at der åbnes adgang for andre finansieringsmuligheder end via realkreditte.

b. Hensynet til realkreditte, der har indrettet sig på § 38's nuværende udformning. Heroverfor kan anføres, at anskaffelse af et kostbart maskinanlæg omfattet af § 38 kan betyde en uforudset forbedring af ældre panthaveres pantesikkerhed, ligesom det er påfaldende, at yngre panthavere helt generelt fortrænger et måske kendt ældre ejendomsforbehold.

c. Hensynet til producenter og forhandlere af kapitalkrævende teknisk udstyr. Disse har, hvis købers faste ejendom i forvejen er eller bliver behæftet op mod handelsværdien, et behov for at sikre deres retsstilling gennem at kunne sælge med gyldigt ejendomsforbehold eller indgå en leasingkontrakt med aftageren af produktet.

d. Et ønske om at sidestille virksomheder i lejede og ejede lokaler med hensyn til finansieringsmuligheden til at anskaffe teknisk udstyr.

6.a. Under udvalgets arbejde har Industrirådets repræsentant tilkendegivet, at man finder den nuværende § 38 for restriktiv og ønsker denne lempet af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinelt tilbehør til erhvervsvirksomhederne.

Samtidig er det fra realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes repræsentanter i udvalget med baggrund i den tekniske og maskinelle udvikling tilkendegivet, at hensynet til realkreditte ikke længere kan begrunde opretholdelsen af en så restriktiv regel som § 38. Det er således oplyst, at der ved långivning nu ikke mindst lægges vægt på virksomhedernes indtjeningsevne fremfor det at få pantesikkerhed i det tekniske og maskinelle tilbehør.

Under hensyn hertil og til, at den ovenfor nævnte praktiserede fremgangsmåde ved finansiering af tilbehørsgenstande forekommer både upraktisk og uhensigtsmæssig, har udvalget stillet forslag om ændring af § 38.

Det har været udvalgets opfattelse, at det praktiske behov for en lempelse af § 38 navnlig vedrører erhvervsvirksomhederne. Ved alene at lempe på dette punkt ville man endvidere kunne bevare den bestående retstilstand vedrørende § 38's anvendelse på be-

boelsesejendomme. Praksis ligger ret fast på dette område og stemmer med, hvad der i almindelighed uden særlig aftale medfølger ved overdragelse af en sådan ejendom. Udvalget er derfor nået til enighed om at foreslå § 38 ændret således, at § 38 ikke finder anvendelse på det tilbehør, der blot er anbragt i ejendommen til brug for en derværende erhvervsvirksomhed, medens bestemmelsen i øvrigt foreslås opretholdt uændret. For at markere disse hensyn har udvalget foreslået § 38 ændret således, at ordene "... eller en der værende erhvervsvirksomhed ..." udgår af bestemmelsen.

Forslaget tilsigter at tilvejebringe mulighed for, at der kan tages gyldigt forbehold over erhvervstilbehør. Forslaget indebærer, at de i eksemplet under pkt. 3 nævnte bagerimaskiner ikke vil være omfattet af panteretten. Som eksempler på erhvervstilbehør, som der efter forslaget for fremtiden gyldigt kan forbeholdes ret over, kan anføres følgende:

Maskinfabrik: Drejebænke, revolverbænke, automatbænke, fræsemaskiner, bore- og slibemaskiner, presser, vibrationstromler.

Møbelfabrik: Presseanlæg, boremaskiner, bånd- og valsepudser, savemaskiner, kantlimer, finerssammensætter, høvlebænke, afrettere.

Svineslagteri: Benafpilningsmaskiner, transportører, gli-destangsvægte, damprenser.

Medicinalfabrik: Centrifuger, tørretromler, blandere, omrørere, tromlefiltre, møller.

Betonvarefabrik: Blandemaskiner, doseringsbånd, vejearrangementer, flisemaskiner, kantstensmaskiner.

Tekstilindustri: Væve-, spinde- og strikkemaskiner.

Beklædningsindustri: Tilskærer- og symaskiner.

Vaskerier: Vaskemaskiner, centrifuger, tørretumblere og læskedrikautomater.

Bagerier: Skæremaskiner, afvejere, rundvirke- og langrullemaskiner.

Trådwareindustri: Afkorter, svejseværk, bukkeapparat, trådstansemaskine, søjleboremaskiner og udsugningsaggater.

Plastfabrik: Sprøjtestøbemaskine, trykluftkompressor, planslibemaskiner og frøsemaskiner.

I visse men forholdsvis få erhvervsvirksomheder er bygninger og en betydelig del af tilbehøret tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål (f.eks. elværker og teglværker). Det vil endvidere kunne forekomme, at bygning og en betydelig del af tilbehøret for så vidt angår de ovennævnte og andre erhvervsvirksomheder er integreret i den grad, at en sådan ejendom heller ikke vil kunne anvendes til andet formål. For så vidt angår dette tilbehør, der er nødvendigt for, at der overhovedet kan drives erhvervsvirksomhed i ejendommen, bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret. § 38 i den foreslåede formulering vil også for fremtiden udelukke, at der kan tages gyldigt ejendomsforbehold m.v. vedrørende dette tilbehør. Ved disse typer virksomheder er der ikke samme behov for en lempelse af § 38, som for de virksomheder, der både med hensyn til bygning og tilbehør er standardiserede og derfor vil kunne anvendes til flere formål.

Det anførte vil endvidere få betydning for den typiske landbrugsejendom, hvis bygninger og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen uden dette tilbehør ikke vil kunne anvendes til sit formål. Herved bevares den hidtidige retstilstand på dette punkt.

Det kan i den forbindelse fremhæves, at justitsministeriet i et notat af 14. februar 1979 til landbrugsministeriet har foretaget en vurdering af et kontraktsudkast, hvorefter et kommanditselskab for sin regning lader opføre en svinestald på en fremmed landbrugsejendom i den hensigt at udleje svinestalden til ejeren af landbrugsejendommen, set i forhold til tinglysningslovens § 38. Justitsministeriet udtalte i notatet, at justitsministeriet var af den opfattelse, at den i kontraktsudkastet omhandlede svinestald måtte anses for omfattet af tinglysningslovens § 38. Retsvirkningerne af, at forholdet er omfattet af denne bestemmelse, er, at de aktuelt i ejendommen berettigede og senere panthavere og andre berettigede ikke skal respektere aftalen. Forslaget til en ændret formulering af § 38 ændrer ikke ved den retlige vurdering af det omhandlede spørgsmål.

Den foreslåede ændring af § 38 berører som nævnt ikke beboelsesejendomme. Der sker således ikke nogen ændring i den under pkt.

3 omtalte retspraksis om § 38's anvendelse på f.eks. vaskemaskiner, opvaskemaskiner, køleskabe, fryseskabe, komfur og emhætte m.v.

Efter forslaget tilvejebringes der mulighed for, at ejeren af en erhvervsvirksomhed kan vælge mellem flere finansieringsmuligheder ved anskaffelse af erhvervstilbehør. Foruden den traditionelle finansieringsform vil han nu gyldigt kunne indgå aftale om ejendomsforbehold, underpant sætte genstanden eller indgå lejekontrakt eller leasingkontrakt. Han vil således frit kunne vælge den bedst mulige finansieringsform i den givne situation. Ved forslaget sker der endvidere en sidestilling af virksomheder i lejede og ejede lokaler med hensyn til finansieringsmuligheder ved anskaffelse af teknisk udstyr.

For den, der finansierer anskaffelsen, betyder ændringen, at han for fremtiden vil kunne opnå sikkerhed for betaling over en længere periode af en ofte kapitalkrævende maskinpark i selve de leverede maskiner.

b. Hensynet til realkredit, der har indrettet sig på den nuværende § 38's udformning, har i særlig grad været overvejet, også under hensyn til interessen i ikke at svække realkreditens retsstilling så meget, at lånemulighederne dér forringes.

Disse hensyn findes imidlertid på rimelig vis tilgodeset ved reglen i tinglysningslovens § 37. Efter denne bestemmelse omfatter panteretten i en erhvervsvirksomhed også driftsmateriel og driftsinventar, medmindre andet er aftalt. Panteretten må dog respektere de rettigheder, der er stiftet over tilbehøret, f.eks. ejendomsforbehold, inden dette anbringes i ejendommen. Det følger af § 37, at friværdien i tilbehøret gribes af panterettighederne i ejendommen, efterhånden som gælden i tilbehøret afvikles. Når gælden er fuldt afviklet, er genstanden grebet af panteretten i den faste ejendom, og herefter kan der ikke stiftes særlig ret over genstanden, medmindre det sker som led i en udskillelse ifølge regelmæssig drift.

Det må i den forbindelse fremhæves, at individualfølgende kreditorer ikke kan foretage særskilt udlæg i erhvervstilbehør, der hører ind under § 37. En sådan kreditor vil være henvist til at foretage udlæg i hele ejendommen, og udlægget vil blive placeret sidst i prioritetsrækken. I forhold til disse kreditorer sker der således ikke nogen ændring i den bestående retstilstand. På

denne baggrund vil forslaget næppe i væsentlig grad medføre en forringelse af panthavernes muligheder for at holde sammen på ejendommen i f.eks. en tvangsauktionssituation eller betalingsstandsningssituation. Ud fra et realkreditsynspunkt skønnes forslaget derfor ikke at betyde nogen væsentlig forringelse af disse muligheder.

7. Overgangsbestemmelser.

Udskiftning af erhvervstilbehør kan efter de gældende regler ske, hvis udskiftningen er et led i en regelmæssig drift af erhvervsvirksomheden. Hvis forslaget gennemføres, kunne en virksomhed tænkes at forsøge at skaffe sig likvid kapital ved at sælge relativt moderne tilbehør og derefter købe nyt tilbehør på afbetaling efter de nye regler. Da en sådan fremgangsmåde normalt ikke vil kunne anses som et sædvanligt led i driften, må ejendommens panthavere kunne gøre gældende, at der er sket misligholdelse. Panthaverne har derfor mulighed for at bringe pantebrevsformulærens pkt. 9 c i anvendelse. Efter denne bestemmelse forfalder pantegælden, hvis pantet væsentlig forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed. Da denne mulighed findes at være tilstrækkeligt værn for panthaverne, indeholder forslaget ingen overgangsbestemmelser. Det er dog herved forudsat, at erhvervslivet får rimelig tid til at indrette sig på en eventuel ny ordning, hvorfor det i konsekvens heraf foreslås, at loven først træder i kraft et år efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Det er endvidere udtrykkeligt fastslået i ikrafttrædelsesbestemmelsen, at loven alene har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Formålet med lovforslaget er at åbne mulighed for, at anskaffelse af erhvervstilbehør, der indlægges i en erhvervsvirksomhed, kan finansieres af leverandøren af tilbehøret. Lovforslaget tilsigter således en forbedring af de erhvervsdrivendes finansieringsforhold. Efter den gældende regel i tinglysningslovens § 38 kan der ikke gyldigt forbeholdes ret over tilbehørsgenstande, herunder maskiner m.v., der indlægges i en fast ejendom på ejerens bekostning. Bestemmelsen indebærer bl. a., at anskaffelse af teknisk og maskinelt tilbehør ikke kan ske ved køb på afbetaling med ejendomsforbehold for sælgeren, hvis tilbehørsgenstanden skal indlægges i ejendommen. Det gælder dog kun, hvis det er ejeren af ejendommen, der driver erhvervsvirksomheden, og ikke, såfremt der er tale om en erhvervsvirksomhed, der drives i lejede lokaler.

Efter forslaget ændres § 38, således at der gyldigt kan forbeholdes ret over maskiner og andet tilbehør, der indlægges i en erhvervsvirksomhed til brug for denne. Der åbnes således adgang til, at sælgeren af erhvervstilbehør kan forbeholde sig ejendomsret til det solgte f. eks. i form af ejendomsforbehold eller som led i en leasingkontrakt. Sælgeren vil endvidere kunne få underpant i det indlagte løsøre.

Forslaget vil medføre en ligestilling af virksomheder, der drives i henholdsvis ejede og lejede lokaler, med hensyn til muligheden for at lade leverandører finansiere anskaffelse af maskiner m.v., der indlægges i ejendommen.

2. Lovforslaget er udarbejdet på grundlag af en betænkning afgivet af justitsministeriets tinglysningsudvalg om ændring af tinglysningslovens § 38 (betænkning nr. 904/1980).

2.1. Udvalget konstaterer i betænkningen, at den tekniske og maskinelle udvikling har medført, at værdien af maskiner, der indlægges i en fast ejendom, efterhånden er blevet en stadig større del af den samlede værdi. Desuden er maskinernes værdi i almindelighed mere konjunkturbestemt og

af mindre varig karakter end værdien af grund og bygninger. Udvalget fremhæver, at det er en konsekvens af den nuværende § 38, at de eksisterende panthavere i en fast ejendom får pantesikkerhed i nyt tilbehør, selv om de ikke har medvirket til finansieringen af dette, og uanset om sælgeren har søgt at forbeholde sig ejendomsretten, indtil han har fået sit tilgodehavende. Disse panthavere opnår således en uforudset forbedring af deres pantesikkerhed på bekostning af leverandøren. Men selv en yngre panthaver, der måske endog har kendskab til maskinsælgerens forbehold og krav på betaling af købesum for tilbehøret, vil helt generelt kunne fortrænge dennes rettigheder.

Det oplyses, at man i praksis har søgt at finansiere anskaffelse af erhvervstilbehør ved at udstede pantebrev i selve den faste ejendom og afkræve de foranstående panthavere frafaldserklæring med hensyn til deres panteret i det anskaffede erhvervstilbehør. Denne ordning finder udvalget ikke tilfredsstillende jfr. betænkningen side 23-24.

Der har i udvalget været enighed om, at den nuværende § 38 er for restriktiv, og at den derfor bør lempes af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinelt tilbehør til erhvervsvirksomhederne.

Realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes repræsentanter i udvalget har særligt tilkendegivet, at hensynet til realkrediten efter deres opfattelse ikke længere kan begrunde opretholdelsen af en så restriktiv regel som § 38. Det er således oplyst, at der ved långivning nu ikke mindst lægges vægt på virksomhedernes indtjeningssevne fremfor pantesikkerheden i det tekniske og maskinelle tilbehør.

2.2. Udvalget foreslår på denne baggrund § 38 ændret, således at reglen kun finder anvendelse på det tilbehør, der er indlagt i en bygning til brug for denne, men ikke på tilbehør, der er indlagt i ejendommen til brug for en derværende erhvervsvirksomhed. Ændringen vil være uden betydning for beboelsesejendomme, for hvilke den gældende retstilstand opretholdes. Med hensyn til den tekniske udformning af ændringen foreslår udvalget, at ordene »... eller en der værende erhvervsvirk-

somhed » udgår af § 38, men at bestemmelsens formulering i øvrigt skal være uforandret.

2.3. Udvalget anfører, at forslaget tilsigter at tilvejebringe mulighed for, at der kan tages gyldigt forbehold over erhvervstilbehør, og der nævnes side 37 i betænkningen en række eksempler på sådant tilbehør. Det er dog ikke alt tilbehør, der skal kunne fastholdes særskilt ret over efter § 38 i den foreslåede affattelse. Udvalget anfører således i betænkningen side 26–27 og 38, at bygninger og en betydelig del af tilbehøret i visse men forholdsvis få erhvervsvirksomheder er tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål. Det vil ifølge udvalget endvidere kunne forekomme, at bygning og en betydelig del af tilbehøret for en erhvervsvirksomheds vedkommende er integreret i den grad, at en sådan ejendom heller ikke vil kunne anvendes til andet formål. Det er udvalgets opfattelse, at § 38 i den foreslåede formulering også for fremtiden udelukker, at der i sådanne tilfælde kan tages gyldigt forbehold m.v. vedrørende det pågældende tilbehør. Som eksempler på de ejendomme, der tænkes på, nævnes elværker, teglværker og typiske landbrugsejendomme, og for landbrugsejendommene anføres det udtrykkeligt, at den hidtidige retstilstand opretholdes. Det fremhæves, at det over for udvalget er oplyst, at der ikke for de nævnte ejendomme er samme behov for en lempelse af § 38, som der er ved erhvervsejendomme i almindelighed.

2.4. Udvalget har overvejet, hvilke konsekvenser den foreslåede ændring af § 38 vil få for realkreditlån, og er kommet til det resultat, at den ikke vil medføre nogen væsentlig svækkelse af dennes stilling, jfr. betænkningen side 28–29 og 39–40.

2.5. Det foreslås, at lovforslaget skal træde i kraft 1 år efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Baggrunden herfor er, at erhvervslivet herved får rimelig tid til at indrette sig på den ny ordning, jfr. betænkningen side 27.

3. Justitsministeriet kan tiltræde udvalgets synspunkter vedrørende behovet for en ændring af tinglysningslovens § 38. Man finder således, at der er behov for at åbne mulighed for, at leverandører af tilbehørsgenstande til en erhvervsvirksomhed kan få sikkerhed i de pågældende genstande. Herved sikres der de erhvervsdrivende en finansieringsmulighed, der vil være et alternativ til realkreditlån, og som ikke sjældent vil kunne føre til en mere fuldstændig finansiering. Man er endvidere ligesom udvalget af den opfattelse, at hensynet til realkreditlans sikkerhed ikke afgørende taler imod

en sådan ændring. Med hensyn til den tekniske udformning af ændringen kan justitsministeriet ligeledes tiltræde udvalgets forslag. Man har dog foretaget enkelte redaktionelle ændringer i § 38's ordlyd, som ikke er foreslået af udvalget, jfr. bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

4. *Landbrugsråder* har i sin udtalelse om udvalgets betænkning bl. a. givet udtryk for, at landbruget i lighed med industrien har et væsentligt behov for en bedre adgang til finansiering af løsøre og inventarkøb. Landbrugsrådet finder ikke, at betænkningens beskrivelse af landbrugets forhold længere er dækkende, og man henstiller, at den ændrede udformning af § 38 får en sådan karakter, at også landbrugsvirksomheder og landbrugsejendomme omfattes af de ændrede regler.

De danske Landboforeninger og *Danske Husmandsforeninger* er heller ikke enige i udvalgets synspunkter vedrørende landbrugsejendomme. Det fremhæves, at moderne landbrug er særdeles kapitalkrævende, og at dette i høj grad gælder også for det tekniske og materielle tilbehør. På samme måde som inden for industrien har tilbehøret en kortere levetid end bygningerne og forældes relativt hurtigt på grund af den tekniske udvikling. Det henstilles derfor, at § 38 får samme anvendelsesområde, uanset om det drejer sig om industri eller landbrug.

I nogle af de afgivne udtalelser rejses der endvidere i almindelighed spørgsmål om rækkevidden af betænkningens udtalelser side 26–27 og side 38 om, at der skal gælde noget særligt for ejendomme, hvor en betydelig del af tilbehøret er tilpasset bygningen eller integreret i denne i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål.

Efter justitsministeriets opfattelse må det antages, at der også ved de nævnte ejendomme kan være behov for, at leverandører kan finansiere nyanskaffelser. Dette behov er for så vidt angår landbrugsejendomme fremhævet stærkt i udtalelserne fra landbrugsorganisationerne.

Hertil kommer, at afgrænsningen af, hvilke ejendomme der skal gælde noget særligt for, er vanskeligt at anvende. Det forekommer bl. a. tvivlsomt, om karakteristikken af disse ejendomme passer på den typiske landbrugsejendom, som anført af udvalget. Usikkerheden om afgrænsningen vil i de enkelte tilfælde kunne føre til misforståelser og retstab for f. eks. leverandører, der tror, at det er muligt at sælge med ejendomsforbehold, selv om genstanden skal indlægges i en bestemt fast ejendom.

På denne baggrund foreslås det, at lempelsen af § 38 skal gælde for alle typer af erhvervsejendomme. Der skal således efter forslaget ikke gælde noget særligt i tilfælde, hvor bygning og tilbehør er integreret eller tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål.

5. Justitsministeriet finder ikke, at der som foreslået af udvalget er behov for en udskydelse af ikrafttrædelsen. For den erhvervsdrivende vil det være en fordel, at den foreslåede mere lempelige regel træder hurtigt i kraft.

6. Betænkningen har været sendt til udtalelse hos:

Præsidenten for Østre landsret, præsidenten for Vestre landsret, præsidenten for Sø- og handelsretten, præsidenten for Københavns byret, præsidenten for retten i Århus, præsidenten for retten i Odense, præsidenten for retten i Aalborg, Den danske Dommerforening, Foreningen af dommerfuldmægtige i Danmark, Advokatrådet, landbrugsministeriet, Landbrugsrådet, De danske Landboforeninger, Danske Husmandsforeninger, boligministeriet, Realkreditrådet, Grundejernes Landsforbund, industriministeriet, Danmarks Sparekasseforening, Den danske Bankforening, Håndværksrådet, Industrirådet, Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S, Dansk Leasing Komité, Provinshandelskammeret, Grosserer-Societetet, Butikshandelens Fællesråd, Dansk organisation af detailhandelskæder, Hvidevarebranchens Fællesråd, Dansk Renserier-Forening, Dansk Vaskerier-Forening, Centralforeningen af Hotelværter og Restauratører i Danmark, Det Kooperative Fællesforbund, Andelsudvalget, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Danske Elværkers Forening, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, Kommunernes Landsforening og Motorbranchens Fællesråd.

7. Lovforslaget vil ikke medføre økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

I forhold til den gældende regel i tinglysningslovens § 38 foreslås det, at ordene »eller en der værende erhvervsvirksomhed« udgår.

Endvidere foreslås udtrykkene »en ejendom« og »ejendommen« i 1. pkt. ændret til »bygning«, for at understrege, at en genstand kun kan

anses for omfattet af § 38, hvis den kan anses for tilbehør til selve bygningen. Det er således ikke tilstrækkeligt, at genstanden kan betragtes som tilbehør til en erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen. I teori og praksis har det været antaget, at den gældende § 38 kan anvendes analogt på tilbehør til grunden såsom hegn og lignende. Med anvendelsen af udtrykket »bygningen« i stedet for »en ejendom« og »ejendommen« er der ikke tilsigtet nogen ændringer i denne retstilstand.

Endelig er der brugt nogle mere nutidige eksempler på indlagte genstande i lovteksten. Der er dog ikke hermed tilsigtet nogen ændring i retstilstanden.

Den foreslåede ændring medfører, at der kan forbeholdes særskilt ret som f. eks. ejendomsforbehold, leasing eller løsørepanth over tilbehør, der er indlagt til brug for en erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen.

Derimod kan der ikke forbeholdes særskilt ret over løsøre, der er indlagt til brug for bygningen. Dette betyder, at den hidtidige retstilstand opretholdes for så vidt angår ejendomme, der anvendes til beboelse. For erhvervsejendommens vedkommende vil der ikke kunne forbeholdes særskilt ret over almindeligt tilbehør, der danner grundlag for bygningens anvendelse som erhvervsejendom. Der tænkes i den henseende på standardtilbehør som kraftanlæg, elevatorer, varmeanlæg (herunder nedgravede olietanke m.v.), køleanlæg, ventilationsanlæg etc. Sådant tilbehør er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i almindelighed og ikke til brug for en særlig erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen.

Det antages i teori og praksis, at der ved siden af tinglysningslovens § 38 gælder almindelige retsregler, hvorefter en tilbehørsgenstand kan være indføjet således i en bygning, at særskilt ret over genstanden ikke kan forbeholdes. Der er med lovforslaget ikke tilsigtet nogen ændring heri.

Til § 2

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 5. Bestemmelsen i § 38, 2. pkt., der regulerer panterettens omfang i forholdet mellem pantsætter og panthaver, vil som følge af den foreslåede ændring af § 38, 1. pkt., få en mere begrænset rækkevidde end hidtil. Det er imidlertid ikke tanken, at ændringen skal medføre bortfald af panterettigheder over genstande, der efter den hidtidige regel er omfattet af panteaftaler, der er indgået inden lovens ikrafttræden.

Forkortelsesliste

Bemærkninger = Justitsministeriets bemærkninger til lovforslag nr. L 89 (tinglysningslovens § 38) Folketingstidende 1981-82 (2. samling) s. 1751-1756 (se bilag 3 s. 196 ff).

Berning = *Jesper Berning*: Finansieringsret (1977).

bet. = Betænkning 1980:904 om ændring af tinglysningslovens § 38 (se bilag 2 s. 179 ff).

von Eyben:

Formuerettigheder = *W.E. von Eyben*: Formuerettigheder, 7. udg. 1983.

von Eyben:

Panterettigheder = *W.E. von Eyben*: Panterettigheder, 7. udg. 1984.

Højrup = *Hans Verner Højrup*: Pant, 2. udg. 1978.

Illum = *Knud Illum*: Dansk Tingsret, 2. udg. 1966.

Illum:

Fast Ejendom = *Knud Illum*: Fast Ejendom, Bestanddele og Tilbehør, 1948.

Illum:

Tinglysning = *Knud Illum*: Tinglysning, 6. udg. 1982.

Illum/Carstensen = *Knud Illum*: Dansk Tingsret, 3. omarbejdede udgave ved *Vagn Carstensen*, 1976.

Lene Pagter

Kristensen = *Lene Pagter Kristensen*: Tinglysningsloven, kommentar (1984).

<i>Martensen =</i>	<i>Niels Ørgaard & Finn Martensen:</i> Tinglysningslovens § 38, 1982 s. 13-36.
<i>TL § 38-bet. =</i>	Betænkning 1980:904 om ændring af tinglysningslovens § 38 (se bilag 2 s. 179 ff).
<i>Udlægsbet. =</i>	Betænkning 1971:634 om udlæg og udpantning.
<i>Ørgaard =</i>	<i>Niels Ørgaard & Finn Martensen:</i> Tinglysningslovens § 38, 1982 s. 9-12 og s. 37-48.

Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen = U

- 1917.595 VOD 25 note 39, 35 note 57
1923.226 ØLD 156 note 79
1927.997 VLK 21 note 28
1929.829 ØLK 125, 125 note 6
1929.959 ØLD 34 note 53
1929.1161 VLD 18, 122
1930.530 VLD 158 note 88
1930.928 ØLK 123 note 2
1931.406 ØLD 141 note 44, 142 note 49,
142 note 50
1931.756 VLD 46 note 20, 104 note 158
1931.757 VLD 47 note 25
1931.759 VLD 46 note 20
1931.1087 VLD 18
1932.146 VLD 79 note 108
1932.163 ØLD 158 note 88
1932.575 VLD 158 note 88
1932.583 VLD 79 note 108
1932.603 ØLD 79 note 109
1932.783 HD 158 note 87, 168 note 100
1932.963 VLD 79 note 108
1933.320 VLD 113 note 168
1933.548 VLD 46 note 20, 120 note 194,
121, 159
1933.723 HD 127 note 15
1933.749 VLD 119 note 187
1933.763 VLD 132 note 27
1933.951 VLD 118 note 185
1933.953 VLD 136 note 38
1933.1118 ØLK 127 note 12
1934.167 ØLD 79 note 109
1934.352 VLD 126 note 11, 161 note 97
1934.572 VLD 27 note 43, 47 note 25, 104
note 158, 108
1934.841 ØLD 45 note 16, 104 note 158
1934.1116 ØLD 73 note 86
1935.207 ØLK 133 note 29
1935.560 VLD 158 note 87, 169
1935.812 ØLD 113 note 171
1935.1001 ØLD 46 note 20, 47 note 23
1936.138 VLD 113 note 169
1937.154 VLK 143 note 53
1937.946 VLD 8 note 9, 9
1937.1158 ØLD 132 note 26
1938.405 ØLD 171 note 103
1939.444 HD 158 note 88, 170 note 101
1941.731 HD 28 note 44, 114 note 173
1942.159 ØLD 45 note 18
1942.431 ØLD 28 note 44, 108, 114 note
173
1942.731 HD 108
1942.992 ØLD 75 note 90, 119 note 190
1942.999 ØLD 125 note 6, 125 note 8
1945.864 ØLD 45 note 16, 104 note 158,
119 note 189
1946.1129 VLD 156 note 81, 166, 168,
169
1947.419 ØLD 123 note 2, 176 note 117,
note 119
1949.194 ØLK 127 note 14
1951.195 ØLK 25 note 37, 117 note 181,
119 note 191
1951.284 HD 25, 28
1951.653 ØLD 136 note 38
1951.835 ØLD 176 note 118
1951.916 ØLD 127 note 15
1951.986 48 note 26
1952.7 HD 48 note 26, 73 note 86, 125
note 6
1952.189 VLD 36
1952.597 VLD 127 note 15, 131 note 20,
136 note 38
1952.605 VLD 75 note 90
1953.169 ØLD 48 note 26, 50 note 34, 115
note 178, 126 note 11, 133 note 29, 177
note 123
1953.207 ØLD 136 note 38
1953.626 ØLD 159 note 92
1953.1148 ØLD 119 note 187
1957.187 VLK 168 note 99, 178 note 124
1958.388 VLD 47 note 24, 52 note 35, 53
1958.640 ØLD 158 note 88
1959.820 ØLD 133 note 29
1960.668 VLD 125 note 8, 136 note 38,
139

Ugeskrift for Retsvæsen = U

- 1960.1070 VLD 46 note 21, 54 note 37,
113 note 172
1961.122 HD 149 note 63
1961.247 ØLD 19
1961.618 VLD 74 note 89
1962.385 VLD 46 note 20, 121
1962.625 BRD 77 note 101
1962.894 VLK 17 note 23, 21 note 27, 79
note 105
1963.903 VLK 153 note 76
1964.167 VLK 123 note 2
1964.558 104 note 158, 126 note 9
1964.685 ØLK 15
1964.746 VLK 19, 35 note 54, 36 note 59
1965.327 VLK 45 note 16, 119 note 187
1966.134 HD 41 note 9, 119 note 191
1966.608 VLK 17 note 23, 21 note 27, 79
note 105
1968.126 VLD 136 note 39
1968.619 BRD 76 note 98
1968.797 VLD 113 note 170
1969.731 SHD 9 note 13, 11, 45 note 16,
79 note 105
1969.961 VLD 123 note 2, 131 note 23,
145
1970.380 VLD 113 note 171
1970.480 HD 41 note 8, 45 note 16, 48, 48
note 26, 49 note 31, 50 note 34, 54 note
37, 55 note 42, 60
1970.547 VLD 46 note 20, 48 note 27, 50
note 34
1970.641 126 note 9, 132 note 26
1971.210 ØLK 45 note 17
1971.346 VLK 7 note 4, 8 note 7, 10, 11,
41, 42 note 10, 84 note 121, 102 note
153, 120 note 192
1971.616 HD 132 note 28
1972.806 VLD 45 note 19, 47 note 23, 54
note 36
1972.1058 ØLD 170 note 101
1973.232 ØLD 75 note 90, 126
1973.238 ØLD 46 note 21, 49 note 29
1973.354 VLD 133 note 29
1973.723 136 note 39
1973.925 HD 130 note 19
1974.219 VLD 168
1974.255 ØLD 170 note 101
1974.396 VLD 49 note 28, 79 note 109
1974.1070 VLD 60
1975.323 ØLD 123 note 2, 131 note 22
1975.584 VLK 111 note 166 a
1975.645 VLK 124 note 3
1975.671 ØLK 20 note 26
1975.1094 SH 54, 107 note 165
1975.1108 VLD 49 note 28, 113 note 168
1976.531 HD 40 note 7, 44 note 15, 45, 50,
51, 53, 56, 57, 59 note 53, 60, 66, 66
note 68, 67, 68, 81, 83, 107 note 165,
137 note 41, 148 note 61
1976.584 VLK 14, 116 note 179
1976.611 ØLK 170 note 102
1977.161 VLD 113 note 169, note 170
1977.202 ØLD 177 note 123
1977.206 ØLD 177 note 123
1977.503 HD 120 note 192
1977.1023 VLD 117 note 183
1978.100 HD 45 note 16, 49 note 28, 58,
59, 59 note 53, 107 note 165, 119 note
189
1978.209 VLD 74 note 89
1978.221 VLK 49 note 28, 75 note 90
1978.266 ØLD 75 note 90, 104 note 159,
118
1978.275 ØLD 49 note 28, 58, 59, 59 note
53
1978.287 SHD 136 note 40
1978.439 HD 45 note 16, 59, 59 note 53
1978.823 VLD 133 note 29
1979.411 VLD 133 note 29
1979.772 VLD 8 note 7, 74 note 89
1979.774 VLD 45 note 16, 79 note 105,
note 107, note 109, 91
1979.1070 VLD 45 note 16, 45 note 17, 45
note 19, 49 note 28, 107 note 165
1980.178 HD 127 note 15, 131 note 20,
137, 148 note 61
1980.450 ØLD 113 note 169
1980.942 VLK 16 note 22
1981.325 VLD 158 note 87
1981.567 VLD 157 note 83
1981.598 ØLK 16 note 22
1981.863 VLD 126 note 10, 131 note 24,
145 note 59
1981.1056 VLD 79 note 109
1982.24 HD 148 note 62
1982.273 SHD 60

Ugeskrift for Retsvæsen = U

1982.469 VLD 12, 19, 20, 111 note 167
1982.852 141 note 44
1983.181 VLK 141 note 44
1983.423 VLD 148 note 62
1983.425 VLD 141 note 44
1983.449 VLK 15, 16
1983.450 VLD 137, 137 note 42
1983.612 VLK 36
1983.780 VLD 45 note 16
1983.797 VLD 114 note 174, 177 note 123
1983.927 HD 79 note 109
1983.951 VLD 115 note 177
1983.961 VLD 168 note 100
1983.1088 VLD 63
1984.609 VLD 136 note 41, 139
1984.620 VLD 74 note 89, 114 note 174, 115
1984.829 VLD (I) 19, 141 note 44, 153 note 75
1984.1000 VLK 16
1984.1009 VLK 16, 133 note 31, 134 note 32
1985.227 VLD 113 note 171, 115 note 178
1985.242 VLD 75 note 91, 98
1985.305 HKK 15, 16
1985.411 HD 44 note 14, 46 note 19, 47 note 23, 64
1985.548 HD 31
1985.589 HD 63, 86 note 125, 118
1985.678 ØLD 88, 95 note 132 a

Vestre Landsrets Tidende = VLT

1928.64 135 note 35
1932.40 135 note 35
1932.329 79 note 108
1933.1 126 note 11
1933.81 158 note 88
1933.111 131 note 20, 142 note 47
1935.58 142 note 49
1935.321 135 note 35
1937.360 126 note 9, 131 note 20, 136 note 38
1938.220 161 note 97
1951.172 125 note 6, 141 note 45, 161 note 98, 173 note 109
1957.159 142 note 50
1958.230 15

Utrykte landsretsafgørelser

VLD af 17. september 1973 (I 3533/1972) 46 note 19, 49 note 28
VLD af 12. marts 1976 (II 2072/1975) 47 note 23
VLD af 16. december 1977 (V 3634/1976) 133 note 31, 135 note 34
VLD af 18. oktober 1979 (VIII 3000/1978) 124 note 5
VLD af 22. november 1979 (VI 4189 og 4190/1978) 46 note 19
VLD af 27. oktober 1980 (VII 371/1980) 61
VLD af 30. september 1981 (VI 496/1981) 158 note 88
VLD af 9. februar 1983 (VI 1632/1981) 172 note 108
VLD af 4. oktober 1983 (VII 2912/1982) 138
VLD af 23. november 1983 (IX 3007/1982) 139
VLD af 8. december 1983 (VI 714/1983) 126 note 10, 131 note 24
VLD af 17. januar 1984 (V 2436 og 2491/1982) 29
VLD af 2. februar 1984 (VII 1040/1983) 126 note 9
VLD af 7. marts 1984 (II 480/1982) 160
VLD af 22. marts 1984 (IX 1324 og 1325/1982) 162
VLD af 7. september 1984 (III 659 og 663/1983) 158 note 87
VLD af 2. november 1984 (VII 2544/1983) 138
VLD af 14. januar 1985 (III 27/1984) 172 note 108
VLD af 14. marts 1985 (I 430/84) 89
VLD af 26. juni 1985 (I 1053/1982) 145
VLD af 7. oktober 1985 (IV 2002/1983) 158 note 88
VLK af 29. juli 1983 (VI 1527/1983) 21 note 29
VLK af 5. december 1983 (II 2551/1983) 21 note 29
ØLD af 16. december 1975 75 note 90
ØLD af 21. september 1979 (IV 395/1978) 61
ØLD af 14. juni 1984 (IX 412/1982) 137 note 41

Utrykte landsretsafgørelser

ØLD af 24. august 1984 (XIV 415/1983) 30
ØLD af 22. februar 1985 (VIII 177/1983) 31
ØLK af 26. april 1983 (II 116/1983) 21
note 29
ØLK af 20. december 1983 (II 412/1983) 117 note 184, 161 note 98
ØLK af 23. april 1985 (II 53/1985) 125
note 7

Utrykte fogedretskendelser

Fredericia fogedrets kendelse af 2. november 1983 (FS 2988/83) 75 note 92
Herning fogedrets kendelse af 29. november 1983 (FS 2990/83) 133 note 29, 137 note 41
Herning fogedrets kendelse af 27. april 1984 (FS 1294/1984) 158 note 88
Herning fogedrets kendelse af 30. juli 1984 (FS 2169/84) 88
Herning fogedrets kendelse af 13. august 1984 (FS 2548/84) 74 note 89
Hjørring fogedrets kendelse af 11. maj 1984 (FS 476/84) 76 note 97, 115 note 178
Hjørring fogedrets kendelse af 24. maj 1984 (FS 387/84) 115 note 178
Horsens fogedrets kendelse af 24. april 1978 (1451/78) 45 note 16
Kalundborg fogedrets kendelse af 29. marts 1984 (FS 287/84) 75 note 91, 76 note 97
Ringkøbing fogedrets kendelse af 6. maj 1976 109
Ringkøbing fogedrets kendelse af 3. juni 1982, AS 93/1982 137 note 42
Skanderborg fogedrets kendelse af 27. marts 1984 (FS 4698/84) 75 note 91
Thisted fogedrets kendelse af 9. november 1984 (FS 1148/84) 74 note 89, 76 note 97
Viborg fogedrets kendelse af 13. september 1982 (FS 3317/82) 140 note 43
Viborg fogedrets kendelse af 24. november 1982 (FS 5967/82) 126 note 10
Viborg fogedrets kendelse af 2. november 1983 (FS 7146/82) 115 note 178

Århus fogedrets kendelse af 11. februar 1971 (AS D 177/70) 132 note 25
Århus fogedrets kendelse af 9. februar 1983 (FS 26863/1982) 109

Utrykte skifteretsdomme

Køge skifteretsdom af 16. december 1982 (SKS 435/1981) 136 note 41
Randers skifterets dom af 3. marts 1982 (SKS 1321/81) 109

Lovregister

Aftaleloven

§ 36: 26, 27, 30, 33

Gældsbrevsloven

§ 11: 12, 124

§ 15: 12

§ 31: 133, 134

Konkursloven

§ 55: 169

§ 56: 169

§ 70: 167 f

Retsplejeloven

§ 510: 8 note 8, 9, 36, 36 note 59, 39
note 4, 117 note 180, 144 note 57,
161

§ 518 stk. 2: 8 note 8, 10 f, 124, 128,
161 note 95

§ 520 stk. 1: 8 note 8, 128, 157 note 86,
169, 171

§ 520 stk. 2: 169

§ 523: 151

§ 560 stk. 1: 8 note 8

§ 564 stk. 4: 8 note 8

§ 568: 8 note 8, 9

§ 572: 8 note 8, 10 f

Tinglysningsloven

§ 1: 5 note 1, 18, 19, 20, 22 note 31, 35,
35 note 55, 124 note 3, 173

§ 3: 18, 175 note 116

§ 5: 23 f

§ 10 stk. 1: 7 note 4, 8, 9 ff, 23, 24, 78,
83, 84, 91, 118, 122

§ 15 stk. 4: 11

§ 19 stk. 1: 13 ff, 23, 35, 79 note 109,
111 f, 112, 114, 116, 125

§ 27: 5 note 1, 14 f, 19, 20, 21, 22 ff, 27,
35 note 55, 36 note 60, 105, 173

§ 34: 14

§ 35: 14

§ 37: 6, 8, 9, 10 f, 36, 39 f, 78, 85, 106,
112, 113 note 168, 118, 119 note
188, 122 ff

§ 38: 6, 8, 9, 10 f, 12 f, 14 f, 17, 20 f, 21,
22, 25, 27, 29 note 49, 31 note 50,
34 f, 36, kap. 2 (38 ff), 122, 148,
159 note 90, 161 note 98

§ 40: 7 note 6

§ 40 stk. 3: 173

§ 40 stk. 4: 173

§ 47: 16, 112, 122 f, 124, 171, 172 f,
176 note 118, 177

§ 47 stk. 5: 134 note 32

§ 47 a: 153 note 76

§ 47 b stk. 1: 123, 153, 153 note 76

§ 47 b stk. 2: 19, 36 note 59, 117 note
184, 122 f, 123, 125 note 7, 132
note 28, 137 note 41, 141 note 44,
170 note 101, 177

Stikordsregister

A

Abonnementskontrakter
118
Actio pauliana-regel
166 f
Affaldsposestativ
76 note 97
Afgrødepant
19, 156
Afgrøder
155 f
se også *Vækster*
Afkald
se *Panthaverafkald*
Afklædning
se *Udskillelse* – ulovlig
Afløbsrør
74
Afregningstilgodehavender
157
Afskrivningsregler
92 ff
Agerhøns
143
Aktieselskab
115
Akvarium
76
Almennyttige selskaber
73
Alternativt opråb
10 f
Ambulancer
136
Andelsboligforeninger
73
Andelslejligheder
125
Andelsrettigheder
134 note 31, 135, 157
Anlæg på grunden
77

Anpartsselskab
115
Apoterkerprivilegium
123 note 2
Arrest
117 note 180, 124 note 3, 171
Atypiske sikkerhedsrettigheder
117
Avlsdyr
131 f, 143

B

Badeværelsesspejle
76
Bagerimaskiner
58 f, 60
Bassiner
– skat 96
Beboelsesejendomme
6, 65, 72, 74 ff, 85
– skat 98
Befordringsmidler
135 ff
Bekostning
105 ff
Belysningsanlæg
86, 87
Benzinbeholdere
29 ff, 110
Benzinstationer
87
Benzintanke
– skat 96
Bestanddele
78, 84 f, 122, 124
– begreb 5 ff, 9 ff
Besætning
143 ff

Betalingsstandsning
 120 note 193
Betinget skode
 21, 25 note 39, 106, 119 f, 178
Bierhverv
 126 note 9
Biludlejning
 140
Blandet ejendom
 73 note 84
Blender
 75
Bolværk
 – skat 95
Bonus
 157
Borttagelsesret
 13 ff, 21 ff, 35 ff
 – overdragelse 35
 – retsforfølgning 35 ff
 Se også Tilvækstlæren, Forbehold
Brandalarm
 63 note 56
 – skat 97 f
Brandredskaber
 74
 – skat 97 f
Brugeligt pant
 128 f, 152 f, 158 note 87, 169
Bruger
 82 f
 – forbehold over for 12 f
 – -s borttagelsesret 26 ff
 Se også Bygning på lejet grund
Brugerens bekostning
 105 ff
Brugerens genstande
 – TL § 37: 175 ff
Brugsrettigheder
 18
Brænde
 142 note 47
Brændeovn
 74 note 88
Buske
 77, 80
Bygning
 73, 78 f, 80, 85, 89, 91
 – på eierens bekostning 110 ff

– skat 92 ff
 – til nedbrydning 13 ff
 –Se også Bygning på lejet grund
Bygning på lejet grund
 13 ff, 23, 79 note 109, 111 f, 112,
 114, 116, 125
 – TL § 37: 125
 – TL § 38: 73
 Se også TL § 19 stk. 1 i lovregistret
Bygningsbestanddele
 74
 – skat 92 ff
Bygningsmaterialer
 78
Byttehandel
 – TL § 37: 160

C

Campingplads
 87, 125
 – skat 96
Carport
 77
Centrifuge
 75 note 90
Container
 – skat 99 note 147

D

Dambrug
 128, 131 f, 145 ff
 Se også Fiskedam
Detailforretninger
 86 f
Dokker
 – skat 95
Driftsinventar og -materiel
 129 ff
Driftsmidler
 – skat 92 ff
Driftsomlægning
 159 f
Drivhuse
 77, 90 f
 – skat 96, 96 f, 98, 100

Dybfryser
75
Dyrebestand
143 ff
Dyreforretning
149
Dyrehospital
– skat 96
Dyrepark
131, 131 note 20

E

EDB-anlæg
51 ff, 60 ff, 63 note 56
EF-tilskud
157
Ejendomsbestanddele
se Bestanddele
Ejendomsforbehold
112
– tinglysning af 25 note 37
– TL § 37: 160, 171 ff
Ejendomstilknytning
51 ff
Ejendomsvurdering
5, 92 ff
Ejerens bekostning
105 ff
Ejerlejligheder
73, 114 note 174, 125
Ejerpantebrev
– i løsøre 174 f
Ekspropriation
5
Ekspropriationserstatning
157
Eksstinktion
21 ff, 104 note 159, 105, 106, 121,
124, 169 f, 172
Eksstinktionsprincip
27, 28, 33 note 52, 34, 35
Elektriske installationer
87
Elevator
82
Elkomfur
75, 86

– skat 98
Elmåler
118
Elvarmer
74 note 88
Elvasker
– skat 97
Emhætte
75
Eneaktionær
115
Enhedsprincippet
9 ff, 23, 24, 38, 78, 83, 84, 85, 122
– servitut 13
Ensilagebeholder
– skat 98
Entreprenørmateriel
136 ff
Erhvervsejendomme
125, 126 f
Erhvervsvirksomhed
126 f
Erstatningsansvar
104 note 159, 170 note 101, 171
Erstatningssummer
157
Ex officio
120 f

F

Fabrikationsejendomme
86
Fasaner
143
Faste anlæg
21, 79 ff, 89
Fast ejendom
– begreb 5 ff, 9 ff
– bestanddel 5 ff, 9 ff
– skat 5, 92 ff
– vurdering 5
Fiskebestand
145 ff
Fiskedam
87
– skat 94, 96
se også Dambrug

Fjernsynsapparat

76, 131

Flagstang

77

Flaskegaskomfur

– skat 98

Flydedok

– skat 94

Foder

128 f, 129 note 17, 156

Fodringsanlæg

79, 87

– skat 97

Fogedforbud

119, 171

Forbehold

117 f

– af tredjemands ret 12 f, 13 ff, 117 f

Se også Borttagelsesret, Ejendomsforbehold, Leje, Løsørepan, TL § 38 i lovregistret

Forbud

119, 171

Fordringer

133 ff

Forlystelsespark

87, 89, 131 note 20

Formålsbestemte ejendomme

se Specialejendomme

Forpagter

se Bruger

Forpagtet ejendom

– TL § 37: 140 f

Forpagtningsindtægter

123 note 2, 133 f

Forsamlingshuse

126 f

Forsikring

5

Forsikringssummer

157

Fotokopieringsmaskine

86

Frafaldserklæring

se Panthaverafald

Frembringelser

155 f

Friværdi

173

Frugtplantage

156

Fryser

– skat 98

Fyringsolie

77

Fysisk forbindelse

76

Fårefarm

142 note 50

G

Gardinstænger

76, 77

Gartneri

90 f, 128 f, 131 f, 132 note 26, 150, 155 f

– skat 96, 96 f, 98, 100

Gas

143

Gaskomfur

– skat 98

Gave

115 note 178

Generalpant

se TL § 47 a i lovregistret

Genvindingsanlæg

– skat 95, 96

Godtroserhvervelse

se Eksstinktion

Good-will

123 note 2, 129 note 17, 133

Griseboks

89 f

Grisekontrakt

158 note 88

Gulvtæppe

74

Gylleanlæg

79 note 109, 87, 88 f

– skat 95, 97

Gynger

89

Gødning

155 f

H

Halvfabrikata
130, 150, 152, 153 f
Havelåge
77
Hegn
80
Henstand
173
Hestebokse
– skat 95 f, 96 note 134
Hestestutteri
se Stutteri
Hjorte
143
Hospital
73, 126 f
Hotel
132 note 27
Hovedaktionær
115
Hovedpant
112
Hundekennel
143
Husholdningsmaskine
75
Hængereol
76, 77
Højspændingshal
89
Høns
131, 143
Høsehus
9
Hønseri
131
Høstpant
19, 156
Hårde hvidevarer
75, 85, 86

I

Identifikation
113 ff, 177 f
Identitet
177 f

Ikrafttrædelsesregler

101 ff

Individualisering

153

Indlæggelse

– indtræden 104

– ophør 104

Indrettet til erhverv

125 f

Indtægter

133 ff

Installation

92 ff

Integreret tilbehør

se Specialejendomme

Interessentskab

114 f

Inventar

– skat 92 ff

J

Jagtdyr

143

Juletræ

156

Jus tollendi

se Tilvækstlæren

K

Kaffemaskine

75

Kajanlæg

– skat 95

Kalkbrud

125

Kaniner

143

Kantinetilbehør

86

Karlekammersenge

131 note 20

Karrusel

89

Kasseapparat

132 note 27

Kasseterminal
 64 f
Kiosk
 14 f
Kommunal ejendom
 126 f
Konkursbo
 119, 120 note 192
Kontantforbehold
 118 note 185, 172
Kontor
 127
Kontorejendom
 86
Kontorinventar
 127 note 15, 130 f
Kontormateriel
 127 note 15, 130 f
Kontraktsgrise
 158 note 88
Kornavl
 125
Kornsilo
 79, 87, 88, 89
 Se også Siloanlæg
Kortøringsanlæg
 87
 – skat 96, 97
Kotel
 142 f
Kraftanlæg
 82, 89
Kraftvarmeanlæg
 89
Kraftværker
 87
Kreditkøbsloven
 5, 8 note 9, 171 note 105
Kreditorbeskyttelse
 6 note 3
Kulbrændingsanlæg
 90 f
Kummefryser
 75
Kunstgødning
 128, 129 note 17, 156
Kvægløst landbrug
 159 f

Kyllingefarm
 128 f
Køb på prøve
 se Prøvetid
Købeloven
 5
Køkkenskab
 76
Køleanlæg
 82
Køledisk
 86
Kølekasse
 – skat 99 note 147
Kølemontreer
 82, 86
Køleskab
 75, 86

L

Lamper
 76, 76 note 97, 77
Landbrug
 126
Landbrugsbygning
 89
Landbrugsejendom
 87
Landbrugsprodukter
 168 f
Landbrugsskole
 127 note 12
Landejendom
 129 note 17
 – TL § 37: 141 ff
Lavprisvarehus
 86
Leasing
 73 f, 107 f, 117 f
 – TL § 37: 160, 171 ff
Ledninger
 74
Legehus
 77 note 101
Leje
 117 f
 se også Bruger

Lejeindtægter

123 note 2, 133 f

Lejeloven

15

Lejer

119

se også Bruger

Lejet ejendom

– TL § 37: 140 f

Leverancer

118

Logebygning

73

Lovbestemt pant

119, 128

Lovforslaget

– TL § 38: 70 ff

Lovpligtigt brandmateriel

76

Lovpligtigt tilbehør

74

Lufthygeanlæg

21

Lysanlæg

89

Lysarmatur

76 note 97, 87

Lysudtag

76

Lænker

77

Læskedrikautomat

48 f, 50 note 34

Løbende leverancer

118

Løsøre

78, 78 note 103, 82, 122, 124

– begreb 5 ff, 9 ff

– skat 92 ff

Løsørepant

21, 112, 117 f, 122, 124, 125 note 7, 134 note 32

– TL § 37: 161, 171 ff

Se også TL §§ 47 og 47 b stk. 2 i lovregistret

M

Malkemaskineanlæg

87

Markiser

77

Markvandingsanlæg

79 note 109, 89

Maskinstation

126, 137 ff

Medejer

114 f, 115 f

Medicinskab

76

Mejeritilgodehavender

123 note 2, 134 note 31, 135, 157

Mikser

75

Mink

143

Minkfarm

128 f, 149 note 66

Minkhaller

– skat 95, 96 note 134

Moms

157 note 83

Museer

126 f

Musikhus

126 f

Mælkekøleanlæg

88

Møbelbus

136 note 41, 139

Møbellånsaftale

159

N

Naturligt og hensigtsmæssigt

47 ff

O

Offentlige ejendomme

73, 126 f

Oliebeholdning

77

Oliefyr
 74, 104
Olietank
 22 note 30, 74, 82, 82 note 117, 104, 118
Omgåelse
 14, 21, 103, 113 ff, 116
Omstødelse
 – TL § 37: 166 ff, 171
Omsætningsbeskyttelse
 6 note 3
Opfødningskontrakt
 158 note 88
Opvaskemaskine
 75, 86
 – skat 98
Ormefarm
 143, 149
Overgangsregel
 101 ff
Overskudsandel
 123 note 2, 135, 157
Overskydende driftsmidler
 132

P

Pantebrevsformular
 124, 127 f, 133 f, 159, 175 f, 177
Panthaverafkald
 10 f, 41, 84 f, 102, 119, 120, 123, 124 f
Panthaverudlæg
 170 f
Parcelhus
 73
Parkeringsplads
 87
Passivitet
 – TL § 37: 159, 176
Pejs
 74 note 88
Pelsdyr
 143, 149
Persienner
 76, 77
Personbiler
 132 f, 136 note 38
 »Pigibox«
 89 f

Planter
 77, 80
Pressenninghall
 79 note 105, note 107 og note 109, 91
Pro forma
 113 f
Præceptivitet
 121, 123
Prøvetid
 74, 118 note 185, 172
Pumpeanlæg
 79 note 109
Pølsevogn
 21
 – skat 98
Påhængsvogn
 139

R

Radiatorskjuler
 76 note 98
Redskabsskur
 77
Refinansiering
 103
Reklameskilte
 87
Rensningsanlæg
 86
Reserve dele
 132
Restauration
 131
Retsbeskyttelse
 6 note 3, 10
Retsværn
 6 note 3
Rettighedsprincippet
 18, 26 f, 28, 33 note 52, 34, 35
Rideheste
 131, 144
Rideskole
 131 note 20
Rullende materiel
 135 ff
Rækværk
 77

Rør
74
Rådighedsfratagelse
128, 171
Råvarer
130, 150, 152, 153 f

S

Sale and lease-back
158
Salgsafgrøder
se Afgrødepant
Salgsmodenhed
168 f
Salgssummer
135, 157
Salgsvarer
130
Samdrift
140
Sameje
125 note 7
– TL § 37: 177
Sauna
76 note 97
Savværk
150
Selvejende institutioner
73
Servicestation
29 ff
Servicevogn
137 note 41
Servitut
13, 18, 24
Servituthaver
27, 119
Sikringsaktsregler
17 f, 122 f, 133 f, 134
note 32
Siloanlæg
91
– skat 95 note 131
se også Kornsilø
Sine læsione
se Tilvækstlæren
Skat
5, 19, 90, 92 ff, 116

Skibsværfter
87, 89
Skifteudlæg
5
Skodder
77
Skoler
73, 126 f
Skov
34, 156
Skævprioritering
10 ff, 128, 161 note 97
Slagteritilgodehavender
134 note 31, 135, 157
Solarium
76
Solur
77 note 101
Sommerhus
126
Specielejendomme
68 ff, 71 f, 86 f, 87 ff
– skat 97
Specificeret løsørepan
se Løsørepan og TL § 47 i lovregistret
Sportsanlæg
8, 87
Sportscenter
73, 126 f
Stakit
77
Stamdyr
131 f, 143
Standardtilbehør
86 f, 88 f
Stationære anlæg
45, 73 f
Stempelafgift
1, 100 f
Sten
77
Stenbrud
125
Stereoanlæg
76
Stutteri
126 note 10, 131
Støvsuger
75

Sukkerroekontrakter

156

Surrogater

123 note 2, 157

Svinefarm

128 f, 142 f

Sygehus

126 f

Sædekorn

156

Sædvanligt tilbehør

– skat 92 ff

Se også Tilbehør

Særlige installationer

92 ff

Særlig erhvervsvirksomhed

126 f

Særskilt ret

– TL § 37: 171 ff

– TL § 38: 38 ff, 117 f

Såsåed

129 note 17

T

Tankstation

29 ff

Taxabil

140

Teater

73, 126 f

Teglværk

87

– skat 97

Telefonanlæg

64, 86, 118, 130 f

Telefonnummer

118 note 186, 131 note 21

Tilbehør

– begreb 8

Se også Bestanddele, Løsøre
og Standardtilbehør

Tilknytningsmomenter

140

Tillægspant

112

Tilvækstlæren

12, 13, 25, 26 ff, 38, 80, 82, 82 f, 85 f,
108

Se også Borttagelsesret

Tinglig beskyttelse

6 note 3

Tinglysningssudvalget

66 ff

Tinglyst underpant

se Løsørepant

Tingsindbegreb

123, 153

Tobaksautomat

49

Transbeneficium

35 f

Transformatorstation

21

Transformeranlæg

86

– skat 96, 97

Transport på salgstilgodehavender

157, 162 ff

Transportanlæg

86

Travheste

131

Tredjemandsrettigheder

117 f

– TL § 37: 161 note 96, 171 ff

Se også TL § 38 i lovregistret

Træer

77, 80

Tyrestation

131

Tyverialarm

63, 86, 118

Torreskab

75

Torretumbler

75, 86

– skat 98

Tørv

147 note 47

U

Udlejerret

– TL § 37: 171 ff

Udlejningsbiler

130 note 19

Udlejningsejendomme

73, 125

– skat 98

Udlejningsudstyr

130

Udlæg

117 note 180, 124 note 3, 128

– enhedsprincippet 9, 9 note 11

– fast ejendom/løsøre 5

– TL § 37: 161

Udlægshaver

119

Udlån

108 ff

Udmugningsanlæg

87

– skat 97

Udnyttelsesrettigheder

18

• *Udskiftning*

– af tilbehør 176

Udskillelse

– regelmæssig drift 104, 117, 117 note

184, 128, 128 f, 156, 157 ff

– ulovlig 102, 103, 104 note 159, 120,

125, 141 note 45, 150, 157 ff, 169 ff

Udsmykningsgenstande

131

Udsagningsanlæg

– skat 96

Ugyldighed

118, 119 ff, 166 f

Se også afl. § 36 i lovregistret

Umiddelbar fogedforretning

119, 170

Undersøgelsespligt

113, 169 f

V

Vandingsanlæg

87

– skat 96

Vandpumpe

79 note 109, 89

Vandrensningsanlæg

– skat 96

Vandvarmer

86

Vanrøgt

18

Se også Udskillelse – ulovlig

Varehus

86

Varelager

128 f, 130, 153 f

Varig indlæggelse

45, 73 f

Varigt indrettet

125 f

Varmeanlæg

74, 82, 89

– skat 96

Varmegenvindingsanlæg

– skat 95, 96

Varmeskab

75

Vaskemaskine

75, 86

Vederlagsfri brug

108

Ventilationsanlæg

82, 86

– skat 96

Viljesbestemt pant

127 f

Vindikationsret

118

Vindmølle

21, 79, 89, 114, 115

– skat 98 f

Vinduesskodder

77

Virksomhedsdivisionering

175 f

Virksomhedstilknytning

– TL § 37: 136 ff

– TL § 38: 51 ff

Vognmandsforretning

140

Vurdering

se Ejendomsvurdering

Væddeløbsbaner

89

Væddeløbsheste

131 note 24

Vægskabe

76, 77

Vækster

33 f, 36 f

Se også Afgrøder

Væksthuse

90 f

– skat 96, 96 f, 98, 100

Z

Zoologisk have

131, 131 note 20

Æ

Ægtefælleoverdragelse

5

Ægtefæller

115 f

Ænder

143

Ø

Ørreddambrug

se Dambrug

Å

Ålefarm

143, 149