RENTEREGLEN I

TINGLYSNINGSLOVENS §40 STK.4

OPGØRELSE AF KRAV PÅ TVANGSAUKTION

Jens Anker Andersen

»Rentereglen i Tinglysningslovens § 4 stk. 4«
er sat med Century og trykt
hos Codex Tryk, Århus.

Bogbinderarbejdet er udført af
V. Albrechtsens Bogbinderi, Århus.

Grafisk tilrettelæggelse
Ogilvy & Mather Århus A/S

ISBN 87-981293-3-3

Indholdsfortegnelse

Forord 7
1. Rentereglen i Tinglysningslovens § 40, stk. 4 9
2. Henstandslån til landmænd 15
3. Rentebegrebet i TL § 40, stk. 4 18
4. »Lignende ydelser« 21
5. Morarenter (forhandlingsrenter) 23
6. Kan TL § 40, stk. 4, anvendes analogt på andre rettigheder end kontraktspanterettigheder? 26
7. Hvordan beregnes ét års fristen i TL § 40, stk. 4? 29
8. Hvordan overholdes ét års fristen i TL § 40, stk. 4? 30
9. Hvem kan påberåbe sig TL § 40, stk. 4? 38
10. Rettigheder, der har sidsteprioritet 40
11. Pantebreve, der sikrer tredjemands gæld 41
12. Opgørelsen af krav på tvangsauktioner
A. Almindelige pantebreve 42
B. Indekspantebreve 44
C. Skadeløsbreve 44
D. Ejerpantebreve 44
E. Retspanterettigheder 46
13. Forrentningen efter tvangsauktion 49
14. Pantebreve, der ikke opnår fuld dækning på tvangsauktion .. 51
15. I hvilket omfang kan auktionskøberen fratrække renter i sin selvangivelse 55
16. Kan opgørelsen af et krav under en tvangsauktion senere ændres? 57
17. Fogedrettens kompetence i relation til tvister om krav, der gøres gældende under en tvangsauktion 63
18. Finder TL § 40, stk. 4, anvendelse udenfor tvangsauktionssituationer? 65
19. Pant i flere ejendomme 67
Stikordsregister 71
Domsregister 77

Forord

Formålet med denne lille bog er på en overskuelig måde – i håndbogsform – at redegøre for de praktisk meget vigtige problemer af både auktionsretlig og panteretlig karakter, der knytter sig til Tinglysningslovens (TL) § 40, stk. 4.

§ 40, stk. 4, regulerer, i hvilket omfang panthaver også har sikkerhed for renter af pantefordringen, og dermed hvorvidt der kan ydes henstand med betalingen af forfaldne renter. § 40, stk. 4, bestemmer herved, hvordan panthavere skal opgøre deres krav på tvangsauktion i relation til renter, og bestemmelsen har derfor væsentlig betydning på alle tvangsauktioner.

For en panthaver er det naturligvis af stor betydning, hvor store rentebeløb han kan tage med i sin auktionsopgørelse. For panthavers sikkerhed har det imidlertid mindst lige så stor betydning, hvilke rentebeløb de i forhold til ham foranstående og sideordnede panthavere kan medtage i deres auktionsopgørelser. § 40, stk. 4, er ikke kun væsentlig under alle tvangsauktioner, da enhver långiver i virkeligheden allerede, når han yder lånet, bør gøre sig overvejelser om, både i hvilket omfang de foranstående og sideordnede prioriteter til hans skade kan vokse med renterestancer, og om i hvilket omfang renter af hans egen fordring sikres ved pantebrevet.

Bogen er blevet til på initiativ af Jyllands Kreditforening og Forenede Kreditforeninger, der tillige har afholdt udgifterne ved bogen. Jeg er alene ansvarlig for bogens indhold, som derfor ikke behøver at være udtryk for kreditforeningernes opfattelse. Bogen er ført a jour til den 1. december 1983, således at afgørelser m.v., der er fremkommet efter denne dato, kun helt undtagelsesvis er medtaget.

Århus, november 1983

Jens Anker Andersen

1.
Renteregelen i Tinglysningslovens § 40, stk. 4

Ifølge de forskellige pantebrevsformularer vedr. pant i fast ejendom omfatter panteretten også krav på renter. I pantebrevsformular A (1979), pkt. 7, hedder det således:

»Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.«

Pkt. 7a i justitsministeriets indekspantebrevsblanket (1983)[1] har samme ordlyd.

Pantebreve til realkreditinstitutter skal oprettes på pantebrevsformular B (1983). Formularens pkt. 8 er sålydende:

»Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier – samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.«

Om pantebrevsformularerne henvises iøvrigt til bekendtgørelse nr. 17 af 26.1.1979 om tinglysning som ændret ved bekendtgørelse nr. 24 af 22.1.1980 og bekendtgørelse nr. 7 af 4.1.1983. Se endvidere navnlig »Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom« (1972).

Selv uden positive angivelser i pantebrevsformularerne ville pant indrømmet til sikkerhed for **egen gæld** formentlig sikre både kredit-

1) Jfr. bekendtgørelse nr. 7 af 4.1.1983.

renter og morarenter. Ved pant for **tredjemands gæld** ville det derimod være tvivlsomt, om panteretten sikrede morarenter, jfr. nærmere *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg. (1980), s. 129 ff., og *Mogens Munch*, »Renteloven« (1983), s. 26.

At underpanterettigheder i fast ejendom også giver sikkerhed for renter (og omkostninger) bevirker, at de sekundært prioriterede rettighedshavere på en tvangsauktion risikerer at skulle respektere forprioriteterne med betydeligt større beløb, end disse står anført med i tingbogen, hvilket der bør tages højde for ved långivningen. At en panteret således kan vokse i takt med rentetilskrivningen, fører altså til, at de efterstående rettigheder bliver trykket tilsvarende ned i prioritetsrækken. På den ene side er det klart, at en panthaver må have mulighed for at indrømme pantedebitor en rimelig henstand med betalingen af renter, men på den anden side må der af hensyn til de sideordnede og efterstående rettigheder være en grænse.

Spørgsmålet om henstand med renter blev allerede reguleret i forordning af 12.3.1790, der var sålydende:

»At da det er gavnligt for det almindelige, at der banes vej for enhver ejer til at kunne gøre lån på sin ejendom indtil dens fulde værdi, på det at han, ved sådan understøttelse, kan sættes i stand til at anvende al sin flid og vindskibelighed til dens forbedring og dens frembringende frugters forøgelse; hvilket almennyttige øjemærke ikke kan opnås, sålænge det står i en ældre panthavers magt, at formindske hypotekets sikkerhed for de yngre panteberettigede, ved at tillade skyldneren at udeblive med betaling af flere års renter, efterat have betinget sig fortrinsret i pantet både for den lånte hovedsum og renterne; hvoraf følgen er denne: at få tør betro nogen penge imod senere panteforskrivninger, efterdi de altid er udsatte for at lide tab, omendskønt hypoteket i sig selv indeholder fuldkommen sikkerhed, når sammes virkelige værdi beregnes i forhold til de derpå lånte kapitaler; så har vi af fornævnte årsager, som og fordi retfærdighed tilsiger, at der ikke mindre bør sørges for de yngre, end de ældre panthavereres sikkerhed, allernådigst fundet for godt, herved at befale: at når en prioriteret panthaver herefter vil betro skyldneren de til betaling forfaldne renter, da bør disse ej nyde fortrinsret i pantet, fremfor de yngre pantebreve, uden for eet år i Danmark og Norge, samt tre år i Vestindien, fra forfaldstiden at regne.«

Forordningen fra 1790 blev i 1926 afløst af Tinglysningslovens[2] (TL)

2) Lov nr. 111 af 31.3.1926. Se nu lovbekendtgørelse nr. 464 af 14.9.1976.

§ 40, stk. 4, der i dag er sålydende:

»**En panthaver kan ikke, når han giver skyldneren henstand med renter eller lignende ydelser, bevare sin panteret for disse forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere udover ét år fra forfaldsdagen. Hvis en panthaver har krav på forhøjet rente eller anden særlig ydelse i anledning af forsinkelse med betaling, står sådanne krav ligeledes ved fyldestgørelse af pantet tilbage for andre panthaveres ret. Disse regler kommer dog ikke til anvendelse på skadesløsbreve.**«

Bestemmelsen i § 40, stk. 4, svarer stort set til 1790-forordningen, idet den dog ikke alene omhandler renter, men også »**lignende ydelser**«.

Det bemærkes, at § 40, stk. 4, 2. pkt., om **morarenter** først er indsat ved lov nr. 144 af 13.4.1938.[3]

En panteret er en sikkerhedsret, som først og fremmest har betydning, når pantedebitor kommer ud for et økonomisk sammenbrud. § 40, stk. 4, er derfor først og fremmest afgørende for, hvordan de forskellige krav, som har sikkerhed i ejendommen, skal gøres op på tvangsauktionen i relation til renter. Ifølge bestemmelsens ordlyd kan en panthaver altid – på sin plads i prioritetsrækken – medtage **påløbne, endnu ikke forfaldne renter**. Dette gælder, uanset hvor lang en periode renterne vedrører. Herudover kan panthaver medtage **forfaldne renter**, men i relation til disse indeholder § 40, stk. 4, en tidsmæssig begrænsning. For så vidt angår forfaldne renter kan der nemlig kun medtages renter, der ikke har været forfaldne udover ét år. Tages der hensyn til både de forfaldne og påløbne, men endnu ikke forfaldne renter, er det altså urigtigt, når det ofte siges, at der på tvangsauktion kan medtages op til ét års renter. De fleste pantebreve indeholder bestemmelser om, at ydelserne skal erlægges halvårligt, typisk juni og december termin. Dette bevirker, at sådanne pantebreve, alt afhængig af auktionsdagen og pantedebitors misligholdelse, kan gøres op med et tillæg på indtil 1 1/2 års renter (plus omkostninger). Har panthaver foretaget kreditorforfølgningsskridt inden et års fristens udløb, kan der blive tale om en endnu længere periode. Har panthaver været afskåret fra at afholde tvangsauktion på grund af auktionsforbud, pantedebitors konkurs el-

3) Jfr. Rigsdagstidende 1937-38, Tillæg A, sp. 2985-87. Se tidligere § 6 i Renteloven af 6.4.1855 (»dog at de senere panthavere ikke skulle lide under forhøjelsen af den for deslige udlån almindelig gældende rentefod«), der kun førte til nedrykning af »forhøjelsesmomentet« i morarenterne.

ler hans dødsbos behandling som gældsfragåelsesbo, kan der endda blive tale om en noget længere periode. Skal renterne kun erlægges f.eks. én gang årligt, er det også klart, at rentetillægget kan blive større, normalt op til 2 år. Den, der yder lån mod pant i fast ejendom, skal altså ikke blot hæfte sig ved størrelsen af forprioriteterne (og de med ham sideordnede prioiteter), men herudover være opmærksom på, at der på en tvangsauktion evt. (afhængig af navnlig rentefoden, betalingsterminerne og auktionsdatoen) kan kræves et betydeligt rentetillæg til disse.

Særlig farligt er det naturligvis, hvis renterne ifølge et foranstående pantebrev i en årrække skal tilskrives hovedstolen, jfr. *U 1983. 498 Ø*.

Rentekrav forældes under alle omstændigheder efter den 5-årige forældelsesfrist i 1908-forældelsesloven.

Det er klart, at § 40, stk. 4's betydning er steget i takt med den højere rente og den øgede brug af kontantlån. Det bemærkes herved, at det langt fra kun er kreditforeningerne, som yder kontantlån, men f.eks. også i høj grad pensionskasserne.

Det antages, at § 40, stk. 4, ikke blot finder anvendelse, hvor der udtrykkelig er meddelt henstand, men også ved stiltiende henstand, og i det hele taget generelt hvor forfaldne renter ikke er blevet betalt.[4]

I *U 1983. 603 V* er det forudsat,at en panthavers samtykke, til at fogedretten i henhold til Retsplejelovens § 571 udsætter en auktion, efter omstændighederne kan betragtes som meddelelse af henstand.

Er det i et pantebrev angivet, at renterne f.eks. i en årrække skal tilskrives hovedstolen, er der ikke tale om egentlig henstand, og § 40, stk. 4, finder derfor ikke anvendelse på den løbende rentetilskrivning, som på normal vis skal respekteres, uanset om den direkte fremgår af tingbogen, jfr. *U 1983. 498 Ø*

§ 40, stk. 4, finder anvendelse, selv om størrelsen af renten i det tinglyste pantebrev ikke er endelig fastsat. Se herved TL § 10, stk. 4,[5] om de af realkreditinstitutterne ydede **rentetilpasningslån og almindelige kontantlån**. Pantebrevet skal dog efter § 10, stk. 4, indeholde bestemmelse om, på hvilke betingelser en senere fastsættelse eller regulering af renten skal finde sted. Den senere fastsættelse eller regulering af

4) Jfr. *Arne Frederiksen*, »Kommentar til tinglysningsloven« (1951), s. 126, *Illum* »Ejerpant og panteprioritet« (1961), s. 115, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 286, *Højrup*, »Pant«, 2. udg. (1978), s. 216 og *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.442.

5) Indsat ved lov nr. 290 af 10.6.1976.

renten skal ikke tinglyses, jfr. *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 122.

Manglende rentebetaling ifølge et pantebrev kan ifølge pantebrevsformularerne bevirke, at kapitalen ifølge dette forfalder til betaling.[6] Den manglende rentebetaling bevirker derimod – ifølge TL § 40, stk. 4 – ikke, at de andre panterettigheder forfalder, ligesom disse heller ikke kan forlange, at renterne i stedet betales til dem, som det i TL § 40, stk. 3, er bestemt vedr. afdrag. Den manglende rentebetaling får i forhold til de andre panthavere alene den konsekvens, at de pågældende renter på et bestemt tidspunkt rykker ned bagest i prioritetsrækken, men panteretten bevares altså. Alle nedrykkede renter har samme plads i prioritetsrækkefølgen. Det er klart, at de foranstående rettighedshavere som regel er uden interesse i den manglende rentebetaling.

Bliver f.eks. en panthaver auktionskøber for et bud, der ikke giver fuld dækning til de i henhold til TL § 40, stk. 4, nedrykkede renter, må han formentlig i relation til Retsplejelovens § 578 betragtes som ufyldestgjort panthaver, jfr. »Kommenteret Retsplejelov II«, 3. udg., s. 158.

§ 40, stk. 4, er deklaratorisk i den forstand, at andre panthavere naturligvis kan indgå på et rykke for de omhandlede renter.

§ 40, stk. 4, gælder kun for **fast ejendom** og altså ikke tillige for løsøre.[7] Det bemærkes herved, at Tinglysningslovens kap. 7 (§§ 43-49) om tinglysning vedr. løsøre og formue i almindelighed ikke indeholder nogen henvisning til TL § 40.

Krigsskade kan bevirke, at panthavere må indrømme en længere henstand med betalingen af renter. I § 44, stk. 3, i lov nr. 208 af 21.5.1969 om krigsforsikring af fast ejendom og løsøre hedder det: »I tilfælde af væsentlig krigsskade kan panthaverne uden fortabelse af fortrinsretten meddele henstand med betalingen af renter og lignende ydelser indtil det tidspunkt, da erstatningen kan kræves udbetalt, helt eller delvis, jfr. § 16, stk. 1. Tidsfristen i Tinglysningslovens § 40, stk. 4, 1. pkt., regnes i så fald fra dette tidspunkt.«

Efter sit indhold omfatter § 40, stk. 4, ikke manglende betaling af **afdrag**. Om henstand med afdrag findes der regler i TL § 40, stk. 3,[8] hvor det bl.a. hedder:

6) Se derimod *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 286-87, om den pantebrevsformular, der anvendtes op til 1926-tinglysningsloven. – Se om påkrav TL § 42a.

7) Jfr. *Illum*, »Tinglysning«, 6. udg., s. 379, note 14, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 436, sammenholdt med s. 421, samt *Ørgaard og Martensen*, »Tinglysningslovens § 38«, s. 42-43.

8) Se f.eks. *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 285-86, og *Højrup*, »Pant«, 2. udg., s. 212-15.

»En henstand med afdrags erlæggelse fra forpanthaverens side kan ikke bevirke, at efterpanthaverens kapital er forfalden, hvorimod efterpanthaveren i så fald kan forlange det forfaldne beløb udbetalt til ham selv som afdrag på skylden til ham. Hvis flere panthavere kan gøre nævnte ret gældende, tilfalder afdraget den bedst berettigede.«

De nævnte regler finder kun anvendelse, hvis en efterstående rettighedshaver har oprykningsret, idet det er denne oprykningsret, der krænkes ved, at der gives henstand med betalingen af afdrag. Efterpanthavers krav forfalder altså ikke, ligesom han heller ikke automatisk rykker op. Dette gælder, uanset hvor mange afdrag der er ydes henstand med, og uanset den tidsmæssige udstrækning af henstanden, jfr. nedenfor afsnit 12A. Det må fremhæves, at reglerne i TL § 40, stk. 3, kun kan anvendes, hvis de efterstående rettighedshavere får kendskab til den manglende betaling af afdrag. Det må derfor formentlig antages, at en sekundært prioriteret panthaver kan forlange, at pantedebitor dokumenterer, at han har betalt forfaldne ydelser til bedre eller sideordnede prioriteter.[9] Langt de fleste panterettigheder (og andre rettigheder) har ifølge TL § 40, stk. 3, oprykningsret. Navnlig hensynet til oprykningsretten gør, at der må være snævre grænser for, hvilke ændringer der kan foretages vedr. en panteret. Det er i denne forbindelse naturligvis ikke alene henstand med renter og afdrag, der kan genere de sideordnede og efterstående rettighedshavere. Om andre ændringer (f.eks. længere uopsigelighed, højere rente, ophævelse af tvangsauktionsklausul eller ombytning med en anden panteret) vedr. en panteret henvises der navnlig til TL §§ 40, stk. 5-7, 41 og 41a.

9) Se nærmere *Højrup*, »Pant«, 2. udg., s. 214, *samme*, U 1974 B.347, *Carstensen*, U 1972 B.309, *Berning*, U 1974 B.12, *O. Gangsted-Rasmussen m.fl.*, »Advokatbladet« 1973.364, *Smedegaard Andersen*, U 1978 B.389 f., og *Margit Stassen*, U 1979 B.75.

2.
Henstandslån til landmænd

TL § 40, stk. 4, sætter en tidsmæssig grænse for, hvor lang en henstand en panthaver, herunder en kreditforening, kan yde vedr. betalingen af renter. Går panthaver udover denne grænse (renterne har været forfaldne i mere end ét år), rykker panteretten for renterne automatisk ned i bunden af prioritetsrækkefølgen, hvilket i praksis betyder, at den er værdiløs på en tvangsauktion.

Omkring 1979 konstateredes der en meget alvorlig økonomisk krise for landbrugserhvervet, hvilket bevirkede, at der afholdtes et stort antal (op til ca. 1500 pr. år) tvangsauktioner over landbrugsejendomme med store tab til følge. I forventning om, at landbrugskrisen ville være ret kortvarig, fremkom der ønsker om, at **realkreditinstitutterne** fik adgang til at indrømme en længere henstand med betalingen af terminsydelser end angivet i TL § 40, stk. 4. Løsningen blev dog ikke en længere henstand, men i stedet at realkreditinstitutterne gennem en ændring[1] af lov om realkreditinstitutter[2] fik hjemmel til som led i gældssaneringsordninger at yde nyetablerede, vanskeligt stillede landmænd billige **lån af kreditforeningernes reservefonde**[3] med henblik på erlæggelsen af skyldige terminsydelser. Der er altså tale om en ombytning af terminsydelserne med nye lån.

Henstandslånene, der er annuitetslån, forrentes med 6% p.a. og har normalt en løbetid på 16 1/2 år. Et henstandslån kan normalt ikke overstige ét års terminsydelser på de lån, som det pågældende realkreditinstitut har ydet mod 1. prioritet i ejendommen. Under ganske særlige omstændigheder kan lånet dog udgøre indtil 2 års terminsydelser på instituttets lån i ejendommen.

Det har afgørende betydning, at henstandslånene får prioritet nederst i prioritetsrækkefølgen. Dette betyder naturligvis, at realkredi-

1) Lov nr. 481 af 5.11.1980.
2) Lovbekendtgørelse nr. 339 af 12.7.1983.
3) Der er altså ikke tale om »realkreditlån« i dette ords sædvanlige forstand.

tinstitutterne løber en stor risiko ved disse lån, men på den anden side ville de pågældende renterestancer formentlig i et vist omfang være tabt, hvis der i stedet straks blev afholdt tvangsauktion.

Reglerne om henstandslån, der findes i §§ 23a-f i Lov om realkreditinstitutter, gengives i det følgende:

§ **23 a.** Som led i en gældssaneringsordning for landmænd, der er i økonomiske vanskeligheder, kan et realkreditinstitut efter reglerne i §§ 23 b-e give en ekstraordinær henstand med betalingen af terminsydelser på sådanne af instituttets lån i ejendommen, der er ydet inden 1. juli 1980, jfr. dog § 23 c, stk. 3.

Stk. 2. Henstanden gives som et lån af instituttets reserver, og skyldige terminsydelser modregnes heri.

§ **23 b**. Ydelse af henstandslån er betinget af, at ejendommens ejer

1) enten har erhvervet ejendommen i tiden fra 1. januar 1974 til 31. december 1979 eller har foretaget væsentlige investeringer i driftsbygninger på ejendommen i det nævnte tidsrum med henblik på animalsk produktion eller i væksthuse og lignende,
2) har jordbrug som væsentligste erhverv og
3) er kommet i sådanne økonomiske vanskeligheder, at der efter realkreditinstituttets skøn er behov for lån til gennemførelse af en sanering af gælden.

Stk. 2. Ydelse af lån er endvidere betinget af, at ansøgeren efter instituttes skøn vil kunne videreføre landbrugsbedriften og opfylde sine økonomiske forpligtelser over for instituttet.

Stk. 3. Har landbrugsministeren fraveget bestemmelserne i § 2, stk. 1, i lov nr. 131 af 9. april 1980 om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd (gældssaneringsloven), kan realkreditinstituttet i samme omfang fravige bestemmelserne i stk. 1, nr. 1 og 2.

Stk. 4. Herudover kan instituttet fravige betingelserne i stk. 1, nr. 1 og 2, i andre ganske særlige tilfælde, hvor ejerens vanskelige situation hidrører fra omstændigheder, der efter instituttets skøn må sidestilles med de deri beskrevne forhold, og når sagen har været behandlet i det i § 23 f nævnte udvalg, og dette har givet sin tilslutning.

Stk. 5. Lån kan kun ydes en gang. Ansøgning skal være indgivet senest den 30. juni 1981.

§ **23 c**. Lånet kan ikke overstige 1 års terminsydelser på de lån, som instituttet har ydet med 1. prioritet i ejendommen.

Stk. 2 Under ganske særlige omstændigheder kan lånet dog udgøre indtil 2 års terminsydelser på instituttets lån i ejendommen.

Stk. 3. Ydes der under sådanne særlige omstændigheder som led i gældssaneringen et nyt realkreditlån med 1. prioritet, kan henstandsordningen uanset tidsfristen i § 23 a, stk. 1, omfatte ydelser på dette lån.

Stk. 4 Lån i henhold til stk. 2 og 3 kan højst andrage et beløb svarende til 1 års terminsydelser på et normalt 1. prioritetslån fra instituttet i den pågældende ejendom.

Stk. 5. Lånet kan forhøjes med udgiften til stempelafgift.

§ **23 d**. Lånet skal opfylde følgende betingelser:

1) Lånet ydes om annuitetslån og forrentes med 6 pct. p.a.
2) Lånet, der forfalder ved ejerskifte, forrentes og afdrages med lige store halvårlige beløb over en periode på højst 16 år. I det første halvår er lånet dog rente- og afdragsfrit.
3) Lånets hovedstol skal sikres ved oprykkende panteret med prioritet efter de panterettigheder, som instituttet lægger til grund ved gældssaneringsordningen. Uanset reglen i tinglysningslovens § 15 a, stk. 1, rykker panteretten uden særskilt påtegning tilbage for panterettigheder, der tinglyses til sikkerhed for lån, der ydes af et realkreditinstitut eller Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Stk. 2. Ydes lån til ejeren af et selvstændigt jordbrug, som er undergivet pantsætningsbegrænsninger efter § 23 eller § 54 i statshusmandsloven eller efter lov om foranstaltninger vedrørende landbrugets gæld, kan panteretten efter stk. 1 tinglyses på ejendommen uden særlig tilladelse.

§ 23 e. Udlånet efter § 23 a afholdes af midlerne i instituttets generalreservefond.

Stk. 2. I instituttets årsregnskab skal angives antallet af summen af lån efter § 23 a, ligesom der i regnskabet skal gives særskilte oplysninger om antallet og størrelse af restancer og tab vedrørende disse lån.

§ 23 f. Boligministeren nedsætter et udvalg med repræsentanter for de realkreditinstitutter, der yder lån i landbrugsejendomme, og for Dansk Landbrugs Realkreditfond, De samvirkende danske Landboforeninger, Danske Husmandsforeninger, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, landbrugsministeren og boligministeren.

Stk. 2. Udvalget har til opgave at sikre en ensartet administration af §§ 23 a-e og dennes samordning med administrationen af gældssaneringsloven.

Stk. 3. Er der meddelt afslag på en ansøgning om støtte efter gældssaneringsloven, kan lån efter nærværende lov kun ydes efter forhandling med Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, der kan forlange sagen behandlet af det i stk. 1 nævnte udvalg.

Stk. 4. I tilfælde, hvor udvalget ikke har kunnet give sin tilslutning i sager, der er forelagt i henhold til stk. 3 og § 23 b, stk. 4, kan lån kun ydes med boligministerens godkendelse.

Reglerne om henstandslån må sammenholdes med reglerne i lovbekendtgørelse nr. 167 af 15.4.1983 om statsgaranti for lån og rentetilskud til visse landmænd (»saneringslån«) og lov nr. 279 af 16.6.1980 om tilskud til nedbringelse af jordbrugserhvervenes renteudgifter.

3.
Rentebegrebet i TL § 40, stk. 4

TL § 40, stk. 4, omhandler først og fremmest renter, men hverken Tinglysningsloven eller andre love definerer, hvad der skal forstås ved renter.

Skadesløsbreve indeholder ikke rentebestemmelser. Alle andre pantebreve angiver i praksis, hvordan pantegælden skal forrentes. Angiver et tinglyst pantebrev undtagelsesvis ikke selv noget om dets forrentning, betragtes eventuelle aftaler om renter som utinglyste. Aftaler om renteforhøjelser – se herved også TL § 40, stk. 5 – skal også være tinglyste for at kunne gøres gældende fremfor andre aftaler eller kreditorforfølgning, jfr. TL § 1.

Rente er begrebsmæssigt et procentuelt tillæg til et pengekrav regnet pr. tidsenhed. Tidsenheden er som regel et år (»p.a.«). Renter er den betaling, som pengenes ejer skal have for at overlade en anden retten til i et vist tidsrum at disponere over dem. Renten skal bl.a. modsvare den formindskelse af pengenes værdi, som inflationen medfører, ligesom renterne skal give kreditor en slags risikodækning, da han ikke kan være sikker på, at den, han har overladt pengene, tilbagebetaler dem til forfaldstid. Størrelsen af risikodækningen afhænger naturligvis i høj grad af, hvilken sikkerhed der er stillet for lånet. Jo bedre sikkerhed, der er stillet for lånet, jo mindre vil renten normalt være. Den del af renten, som ikke modsvarer inflationen og risikodækningen, er den egentlige betaling (realrenten) til långiver. Rentens størrelse påvirkes endvidere af hele den samfundsøkonomiske udvikling, herunder skattereglerne vedr. renteindtægter og rentefradrag samt kursgevinster.

Om renter, der ifølge et pantebrevsindhold skal tilskrives hovedstolen, henvises til *U 1983. 498 Ø*, som er omtalt ovenfor i afsnit 1. (s. 12).

Der sondres navnlig mellem kreditrenter og morarenter (forhalingsrenter).

Kreditrenter er renter, der påløber indtil forfaldsdagen, hvorimod **morarenter**[1] er renter, der påløber, efter at skyldneren har misligholdt sin betalingspligt. I morarenter kan der være et pønalt element, selv

om morarenter dog først og fremmest er udtryk for en objektiveret normaltabserstatning, jfr. *Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 118 og 126.

Det er ikke afgørenden, om parterne i pantebrevet har brugt betegnelsen renter.[2] En tillægsydelse, der står i forhold til både beløbets størrelse og til tidsperioden, må i almindelighed opfattes som rente, selv om den betegnes som provision, kreditvederlag, el.lign., jfr. *Mogens Munch*, »Renteloven« (1983), s. 28. Tilsvarende udtaler *Illum* i »Ejerpant og panteprioritet«, s. 114: »Kun periodiske ydelser, der pålægges pantsætteren som vederlag for den ham ydede kredit eller lån, kan betragtes som rente. *Illum* nævner i denne forbindelse, at **bidrag til administrationsomkostninger** eller **præmie for kreditsikring** efter omstændighederne kan betragtes som rente.

Om **provision** udtaler *Mogens Munch*, «Renteloven«, s. 29: »Medens en provision, der beregnes i forhold til lånet og fx. forfalder hvert kvartal i lånets løbetid, således formentlig må behandles på samme måde som rente, vil en engangsprovision eller et kreditvederlag, der kun påløber én gang, almindeligvis ved skyldforholdets stiftelse, falde uden for rentebegrebet. Det samme må vist nok gælde en løbende ydelse, der efter kreditors forretningsvilkår er fastsat til en bestemt højde uafhængigt af størrelsen af såvel den oprindelige som den senere skyld. Muligvis vil provision af en uudnyttet del af en kassekredit ... falde ind under rentebegrebet.«

Der er naturligvis intet i vejen for, at renten er variabel,[3] som det typisk er tilfældet ved lån ydet af banker og sparekasser. Se herved også TL § 10, stk. 4, om de af realkreditinstitutterne ydede rentetilpasningslån.

Kursgevinst – respektive kurstab – er i virkeligheden en form for rente, som har stor praktisk betydning, navnlig fordi kursgevinst (og kurstab) for de fleste skatteyderes vedkommende ikke skal medtages i indkomstopgørelsen. Der er imidlertid ingen tvivl om, at en kursgevinst ikke kan betragtes som rente i relation til TL § 40, stk. 4.[4]

Selv om **indekstillæg** har slægtsskab med renter, kan de dog ikke betragtes som renter i relation til TL § 40, stk. 4.[5] Det må herved også fremhæves, at der i indekspantebreve både er bestemmelser om indeksregulering og forrentning.

1) Se herved lov nr. 638 af 21.12.1977 om renter ved forsinket betaling m.v.
2) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 114, *Lyngsø*, »Check- og vekselloven« (1967), s. 50, og *Mogens Munch*, »Renteloven« (1983), s. 28.
3) Jfr. *Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 30.
4) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 114, og *Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 129.

Beløb, som pantedebitor skal betale på grund af den **solidariske hæftelse** i relation til lån ydet af realkreditinstitutter, kan ikke betragtes som rente.

Krav på andel i pantedebitors **udbytte** af f.eks. en bestemt erhvervsvirksomhed, der er omfattet af pantsætningen, kan ikke betragtes som rente.[6]

Det må fremhæves, at den nærmere afgrænsning af rentebegrebet i TL § 40, stk. 4, ikke altid er så afgørende, da § 40, stk. 4 – som nærmere omtalt nedenfor i afsnit 4 – også omfatter »lignende ydelser«.

Det må også betones, at der næppe er et bestemt rentebegreb i dansk ret, som finder anvendelse i alle relationer. Rentebegrebet må derfor fastlægges i relation til hver enkelt lovregel. Udover TL § 40, stk. 4, forekommer begrebet renter navnlig i lov nr. 638 af 21.12.1977 om renter ved forsinket betaling m.v. (»Renteloven«).[7] Ifølge Konkurslovens § 98 er renter af en række krav (dog ikke pantesikrede krav),[8] der påløber efter konkursdekretets afsigelse, efterstillede i konkursordenen. At Konkurslovens § 98 ikke omfatter renter af pantesikrede krav skyldes formentlig bl.a. den tidsmæssige begrænsning, som TL § 40, stk. 4, angiver vedr. disse. Om rentebegrebet i relation til Konkurslovens § 98 henvises til *Mogens Munch*, »Konkursloven«, 3. udg. (1983), s. 452, *samme*, U 1981 B. 165 f., og *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979. 132.

5) Jfr. *Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 18 og 29.
6) Jfr. *Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 30.
7) Se herved betænkning nr. 652:1972 om morarenter, s. 7, og *Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 18, 28-30 og 153-54.
8) Se herved også *U 1982.81 H* om panthavers afskrivning af delindbetalinger på renteskylden. Se tillige *U 1983.566 SH*, *Mogens Munch*, »Konkursloven«, 3. udg. (1983), s. 420 f., og *samme*, »Renteloven«, s. 25-26.

4.
»Lignende ydelser«

Et års reglen i TL § 40, stk. 4, omhandler ikke alene renter (jfr. ovenfor afsnit 3), men også »lignende ydelser«.

I U 1959 B. 135 antager *Illum*, at der ved »lignende ydelser« kun kan være sigtet til tillægsydelser til renten, såsom **administrationsbidrag**[1] m.v.

Reservefondsbidrag[2] er også omfattet af begrebet »lignende ydelser«. Tilsvarende gælder formentlig **kautionsforsikringspræmier**.[3]

TL § 40, stk. 4, angår umiddelbart kun kontraktspanterettigheder, jfr. herved nedenfor afsnit 6. Som følge heraf og under hensyn til bestemmelsens motiver antager *Illum* i U 1959 B. 135 og i »Ejerpant og panteprioritet«, s. 116, at et års reglen i TL § 40, stk. 4, kun finder anvendelse på ydelser til panthavere.[4]

Illum kritiserer således afgørelsen i *U 1929.398 Ø*, der lagde til grund, at en **privat vejafgift** måtte betragtes som »lignende ydelse«. Afgørensen synes derimod accepteret af *Arne Frederiksen*, »Kommentar til Tinglysningsloven«, s. 126, *F. Vinding Kruse*, «Tinglysningsloven«, 4. udg., s. 286, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 286.

Tilsvarende er der uenighed om, hvorvidt **grundbyrdeydelser** og **aftægtsydelser** er omfattet af et års reglen i § 40, stk. 4. *Illum* mener i U 1959 B. 135, at spørgsmålet må besvares benægtende, cfr. derimod *F. Vinding Kruse*, »Tinglysningsloven«, 4. udg., s. 286, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 286, samt for så vidt angår aftægtsrettigheder *Rudolf Sand*, U 1957 B. 108 med note 44. *Vinding Kruse* fremhæver anførte sted samt i »Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1555, at grundbyrdeydelser må falde ind under udtrykket »ydelser«, uanset om de er ydelser ifølge gensidige eller ensidige grundbyrder.

Da TL § 40, stk. 4, som nævnt umiddelbart kun angår kontraktspanterettigheder, er det – jfr. *Illum* – et ret stort spring at anvende den i bestemmelsen indeholdte et års regel overfor rettighedshavere, som slet

1) Jfr. herved også *von Eyben*, »Panterettigheder«. 6. udg., s. 286, og *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 270.
2) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 114.
3 Se herved *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 114 og 115-16.
4) *Højrup* omtaler i »Pant«, 2. udg., s. 215, note 41, problemet uden at tage stilling.

ikke har pant i ejendommen. En rimelig løsning ville ad de her nævnte omdiskuterede ydelser måske være at lægge vægten på, om de er lyst pantstiftende, således at § 40, stk. 4, kun anvendes, hvis dette er tilfældet. Det må herved fremhæves, at den private vejafgift i den ovenfor omtalte *U 1929.398 Ø* var »sikret ved pant i ejendommen næstefter kreditforenings- og hypotekforeningslån«. Det må også bemærkes, at de fleste aftægtsrettigheder er lyst både servitut- og pantstiftende. Servitutter indeholder ikke sjældent betalingsforpligtelser.[5] Det er efter det anførte muligt, at sådanne servituthavere ikke kan mødes med et års begrænsningen i TL § 40, stk. 4, selv om reale grunde formentlig taler for, at der også – udover hvad der følger af forældelsesreglerne – bør være en tidsmæssig begrænsning i relation til servituthaveres krav på renter og lignende ydelser.

De i TL § 42a og pantebrevsformularerne omhandlede **påkravsgebyrer** går ikke ind under begrebet »lignende ydelser«, men må betragtes som omkostninger ved panthavers retsforfølgningsskridt, jfr. nærmere nedenfor i afsnit 5.

Et meget afgørende spørgsmål er, om »lignende ydelser« omfatter afdragsdelen i terminsydelser ifølge pantebreve. I hvert fald i relation til annuitetsydelser ifølge lån ydet af realkreditinstitutter har *Illum*[6] antaget, at »lignende ydelser« også omfatter afdrag. Det må dog i dag antagelig antages, at afdrag ikke er omfattet af et års reglen i TL § 40, stk. 4, hvorfor ikke-betalte afdrag kan medtages i panthavers auktionsopgørelse uden tidsbegrænsning, jfr. herved *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 286, *Højrup*, »Pant«, 2. udg., s. 215, note 41, og *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 270, note 65. De tekniske hjælpemidler gør det i dag let at opdele terminsydelser i rente, fradrag, osv. Denne opdeling er iøvrigt altid foretaget i giroindbetalingskortene, hvortil kommer at den også skal anvendes i relation til selvangivelsen. Endvidere er der særlige regler om henstand med afdrag i TL § 40, stk. 3, hvortil kommer at der næppe er grund til at stille realkreditinstiutterne anderledes end andre panthavere i relation til henstand med betalingen af afdrag.

5) Se f.eks. *J. A. Andersen*, »Auktioner« (1980), s. 421, *samme*, »Ejendomsmægleren« 1980.242, og *J. Horstmann*, »Fuldmægtigen« 1983, 51-55 og 93, samt *U 1982.947 Ø*.

6) Jfr. U 1959 B.135 og »Ejerpant og panteprioritet«, s. 116. Jfr. også fogedrettens kendelse i *U 1979.960 H* samt *F. Vinding Kruse*, »Tinglysningsloven«, 4. udg., s. 286, og *samme*, »Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1555.

5.
Morarenter (forhandlingsrenter)

Ved lov nr. 144 af 13.4.1938 blev der indsat[1] et nyt 2. pkt. i TL § 40, stk. 4: »Hvis en panthaver har krav på forhøjet rente eller anden særlig ydelse i anledning af forsinket betaling, står sådanne krav ligeledes ved fyldestgørelse af pantet tilbage for andre panthaveres ret.«

Panthavere har altså – jfr. pantebrevsformularerne og ovenfor i afsnit 1 – panteret for de morarenter m.v., der påløber efter forfaldsdagen. Panteretten for morarenter er imidlertid ifølge den direkte ordlyd af § 40, stk. 4, 2. pkt., altid placeret nederst i prioritetsrækkefølgen sammen med de kreditrenter,[2] der har været forfaldne mere end ét år. Dersom flere panthavere har krav på morarenter og/eller kreditrenter, som har været forfaldne i mere end ét år, er disse krav ligestillede i prioritetsrækkefølgen.

Uanset den helt klare ordlyd i TL § 40, stk. 4, 2. pkt., har Østre Landsret imidlertid ved 4 domme afsagt den 7.4.1981 (10. afd. – nr. 205/1979, nr. 48/1980, nr. 52/1980 og nr. 88/1980) antaget, at TL § 40, stk. 4, 2. pkt., er blevet ændret ved en retssædvane,[3] således at morarenter kan medtages i panthavers opgørelse af det krav, han gør gældende på sin almindelige plads i prioritetsrækkefølgen. Dommene angår kun lån til realkreditinstitutter, men der er næppe grund til at antage et andet resultat i relation til andre panthavere, cfr. dog *J. Bang*, »Advokaten« 1983.422. De 4 dommes resultat – der betyder, at der fremover ikke skal sondres mellem kreditrenter og morarenter – må siges at være ret overraskende på baggrund af den klare og relativt nye formulering i TL § 40, stk. 4. I retslitteraturen havde der ikke været antydninger i retning af, at § 40, stk. 4, 2. pkt., var bortfaldet eller ændret, men alene udtalelser om at bestemmelsen i vid udstrækning ikke blev overholdt i prak-

1) Motiverne i Rigsdagstidende 1937-38, Tillæg A, sp. 2985-87, er yderst sparsomme. Se også ovenfor afsnit 1.
2) Se ovenfor i afsnit 3 om rentebegrebet.
3) Een af afgørelserne er offentliggjort i *U 1983.453 V*.
4) Se f.eks. *Vibeke Forsberg*, U 1977, B.60, *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.443, *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 375, *samme*, »Juristen & Økonomen« 1981.259-60, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 288-89.

sis.[4] Dommene omtales (kritisk) af *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 270-71, *von Eyben*, »Danske og Norske Lov i 300 år«, s. 586, samt *K.-Ulrich* og *J. Bang*, »Advokaten« 1983.419-22. Indtil spørgsmålet har været forelagt Højesteret, må man dog gå ud fra, at den særlige regel om morarenter i TL § 40, stk. 4, 2. pkt., er bortfaldet. Navnlig praktiske grunde taler for, at denne løsning i hvert fald de lege ferenda er at foretrække. Spørgsmålet må også sammenholdes med spørgsmålet om panthavers samtykke til auktionskøberens gældsovertagelse. Er et pantebrev, der opnåede hel eller delvis dækning på tvangsauktion, forfalden til betaling, kan auktionskøberen kun overtage den pågældende pantegæld, hvis panthaver samtykker. Det må i denne forbindelse bemærkes, at realkreditinstiutternes krav ifølge indholdet af pantebrevsformular B altid forfalder ved ejerskifte, herunder tvangsauktionssalg. Er situationen den, at en panthaver ikke gennem auktionsbudet fik dækning for renter, der havde været forfaldne i mere end ét år, og morarenter, kan dette føre til, at den pågældende panthaver forlanger disse renter betalt som en betingelse for at acceptere auktionskøberens gældsovertagelse. Stilles en sådan betingelse, bliver både betydningen af den almindelige ét års renteregel i TL § 40, stk. 4, og den særlige morarenteregel mindre. Det kan naturligvis – navnlig i relation til realkreditinstitutterne – diskuteres, i hvilket omfang det er rimeligt, at en gældsovertagelse betinges af betaling af renter, som ikke opnåede dækning på tvangsauktion.[5]

For så vidt angår de i TL § 42a, jfr. pantebrevsformularerne, omhandlede **påkravsgebyrer** antager *Ørgaard* i »Juristen & Økonomen« 1979.443, at disse er stillet på samme måde som morarenter. Dette er næppe rigtigt, idet påkravsgebyret må betragtes som en af panthaver afholdt nødvendig omkostning, der sammen med andre omkostninger kan medtages i den almindelige auktionsopgørelse, blot med den begrænsning der følger af forældelsesreglerne.[6]

For så vidt angår **skadesløsbreve** har det altid været antaget,[7] at morarenter kan medtages i panthavers auktionsopgørelse i det omfang, de dels ikke er forældede efter den almindelige 5-årige forældelsesregel, dels ikke går udover det beløb, skadesløsbrevet er tinglyst for.

5) Om spørgsmålet henvises der til *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 399, *samme*, »Juristen & Økonomen« 1981.259-60, *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 262, note 52, *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.443, samt *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom« (1979), s. 73.

6) Jfr. *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 375, samt *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom«, s. 73.

7) Jfr. *F. Vinding Kruse*, »Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1556.

Tilsvarende gælder i relation til **håndpantsatte ejerpantebreve**. I relation til håndpantsatte ejerpantebreve er det formentlig endda tilstrækkeligt, at de uforældede renter kan rummes indenfor de almindelige rammer, der gælder for auktionsopgørelse af håndpantsatte ejerpantebreve, jfr. nedenfor afsnit 12D. I relation til skadesløsbreve og håndpantsatte ejerpantebreve må de anførte betragtninger finde tilsvarende anvendelse på kreditrenter, således at ét års reglen i TL § 40, stk. 4, i det anførte omfang er uden betydning ad disse pantebreve.

Renteloven maksimerer præceptivt morarenter i forbrugerforhold til diskontoen plus 2%. Kreditor kan dog ifølge Rentelovens § 7, stk. 3, fortsætte med efter forfaldsdagen at kræve kreditrenten, selv om denne er højere end lovens almindelige morarente. Hertil kommer at den nævnte maksimering af morarenter ikke gælder i relation til banker, sparekasser, andelskasser og realkreditinstitutter, jfr. Rentelovens § 7, stk. 4.

6.
Kan TL § 40, stk. 4, anvendes analogt på andre rettigheder end kontraktspanterettigheder?

Efter sit indhold angår § 40, stk. 4, kun kontraktspanterettigheder i fast ejendom.[1] Det er imidlertid ikke alle kontraktspanterettigheder, der er omfattet, idet det i § 40, stk. 4, sidste pkt., angives, at reglerne ikke kommer til anvendelse på **skadesløsbreve**. Skadesløsbreve indeholder iøvrigt i praksis ikke bestemmelser om forrentning, idet aftaler om renter er i det underliggende skyldforhold, som skadesløsbrevet tjener til sikkerhed for. Begrundelsen for, at ét års rentereglen i TL § 40, stk., 4, ikke gælder for skadesløsbreve, angives normalt at være, at en efterpanthaver alene skal respektere skadesløsbrevet indenfor det tinglyste maksimum. Det kan derfor være underordnet for efterpanthaveren, om den maksimale udnyttelse af skadesløsbrevet skyldes renterestancer eller andre forpligtelser, som pantedebitor har påtaget sig. Den anførte begrundelse er dog næppe helt fyldestgørende i de tilfælde, hvor pantedebitor indrømmer sekundær pant (»indbrudspant«) indenfor rammerne af et allerede udnyttet skadesløsbrev, således at den sekundære panthaver skal respektere restgælden til den primære panthaver, jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 116, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 288. Se også *Højrup*, »Pant«, 2. udg., der s. 216-17 udtaler: »Udvidelser af gælden til den primære kreditor ifølge skadesløsbrevet, forårsaget af, at pantsætteren påtager sig yderligere forpligtelser, vil efterpanthaveren i vid udstrækning kunne afskære ved en meddelelse til den primære kreditor. Men når TL § 40, stk. 4, 1. pkt., ikke er gjort anvendelig på skadesløsbreve, vil den efterstående panthaver ikke have noget værn imod, at han på grund af betydelige renterestancer til den primære pantekreditor trænges ud af skadesløs-

1) Se ovenfor i afsnit 1 om løsørepanterettigheder.

brevet, og for den sekundære indbrudspanthavers vedkommende endda helt ned på den sidste plads, han kunne have fået, da hans indbrudspantebrev blev lyst.« Om retsstillingen for renter – herunder morarenter – der er sikret ved skadesløsbreve, henvises endvidere ovenfor til afsnit 5.

Det er klart, at ét års reglen i § 40, stk. 4, også finder anvendelse på **ejerpantebreve, der er overdraget til eje**. Selv om **ejerpantebreve, når de håndpantsættes** – hvilket er det normale – stort set tjener samme formål som skadesløsbreve, er det dog fast praksis,[2] at de omfattes af reglerne i TL § 40, stk. 4, jfr. nærmere nedenfor i afsnit 12D.

Indekspantebreve[3] må også være omfattet af TL § 40, stk. 4, idet indekstillægget dog hverken kan betegnes som renter eller lignende ydelser.

Efter praksis finder § 40, stk. 4, også anvendelse på **retspanterettigheder** (udlæg, udpantning og arrest)[4] jfr. nærmere nedenfor i afsnit 12E.

Et års reglen i TL § 40, stk. 4, må antages også at gælde i relation til **lovbestemte panterettigheder**,[5] jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 15-16.

Det er tvivlsomt, om TL § 40, stk. 4, kan anvendes på rettigheder, der alene er lyst som byrder (f.eks. servitutter) på ejendommen. Se om dette spørgsmål ovenfor i afsnit 4.

Faste ejendomme sælges ofte således, at sælgeren forbeholder sig ejendomsretten, indtil køberen har opfyldt visse nærmere angivne betingelser, f.eks. om betaling af hele den aftalte udbetaling og udstedelse af sælgerpantebreve. Sælgerens ejendomsforbehold fremgår af, at køberen alene får **betinget skøde** på ejendommen. Ejendomsforbehold i fast ejendom er ikke lovregulerede, da både Afbetalingsloven og nu Kreditkøbsloven kun angår løsøresalg.

Sælgers rettigheder ifølge et betinget skøde har imidlertid mere karakter af en sikkerhedsret (»salgspant«) end en ejendomsret. Ofte beskrives retsstillingen ved ejendomsforbehold også på den måde, at ejer-

2) Jfr. navnlig *U 1982.513 Ø*.
3) Jfr. *Trønning m.fl.*, »Juristen« 1982.203, men cfr. *Polack*, »Ejendomsmægleren« 1982.364.
4) Jfr. *U 1897.220 LOHS*, *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 115, note 160, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 288, *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner« (1976), s. 50-58, *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom«, s. 73 og 75, samt *Cleaver og Larsson*, »Justitia« 1978., nr. 5, s. 49.
5) Se om disse f.eks. *Bruun og Møller*, »Juristen & Økonomen« 1976.1-20, samt *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 9-17.

beføjelserne er delte, dog således at de fleste udøves af køberen.

Lægges det til grund, at sælgers rettigheder ifølge et betinget skøde har væsentligt slægtskab med panterettigheder, er det naturligt at anvende TL § 40, stk. 4, på sælgers krav i henhold til det betingede skøde, jfr. *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1981. 118-20. Cfr. derimod Skive fogedrets kendelse af 22.5.1981 (AS nr. 52/81), der tillod den endelige skødehaver at medtage hele sit rentekrav uden den begrænsning, der følger af ét årsreglen i TL § 40, stk. 4.

Afholdes der tvangsauktion over en ejendom, der er solgt på betinget skøde,[6] er den endelige skødehaver i realiteten stillet som en panthaver, der har en forfalden pantefordring med prioritet umiddelbart efter de prioriteter, der hæftede på ejendommen, da denne blev solgt på betinget skøde. Undertiden er der på auktionstidspunktet allerede udstedt sælgerpantebreve til den endelige adkomsthaver, hvis krav derfor kan være sikret både gennem det betingede skøde og sælgerpantebrevene.[7]

I relation til sælgerpantebrevene er det klart, at TL § 40, stk. 4, finder anvendelse. Det kan imidlertid være tilfældigt, om sælgerpantebrevene er blevet udstedt på auktionstidspunktet. Dette tilfældighedsmoment taler vel i sig selv for, at TL § 40, stk. 4, bør anvendes på den endelige adkomsthavers krav, uanset om dette støttes på sælgerpantebreve eller det betingede skøde. Påberåber den endelige adkomsthaver sig begge de nævnte sikkerheder, må det formentlig antages, at sælgerpantebrevene har prioritet forud for det betingede skøde.

Er tvangsauktionen begæret af den betingede adkomsthavers kreditorer, og der ikke på denne bliver fuld dækning til den endelige adkomsthavers krav ifølge det betingede skøde, antages det, at der kun kan gives hammerslag, hvis den endelige adkomsthaver samtykker heri. Dette gælder naturligvis ikke, hvis auktionen er begæret af en rettighedshaver, som den endelige skødehaver skal respektere, typisk fordi auktionsrekvirentens ret er stiftet før ejendommens salg på betinget skøde. Anvendes TL§ 40, stk. 4, på den endelige adkomsthavers krav ifølge det betingede skøde, bør dette dog formentlig få den konsekvens, at der kan gives hammerslag, selv om der ikke bliver fuld dækning til de renter, der i kraft af § 40, stk. 4, placeres på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen.

6) Se nærmere, *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 77-88, sammenholdt med s. 59, note 1, *samme*, »Auktioner«, s. 93, 96, 144-45, 156, 203, 260, 267, 294, 312 og 445, samt *samme*, »Fuldmægtigen« 1981.118-20.

7) Se nærmere *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1981.119-20.

7.
Hvordan beregnes ét års fristen i TL § 40, stk. 4?

Det afgørende spørgsmål er, fra hvilket tidspunkt ét års fristen skal beregnes. Ifølge pantebrevsformular A (1979), pkt. 2, er alle betalinger rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter 1. terminsdag.[1] Der er tale om de såkaldte **løbedage**. Realkreditinstitutternes lånevilkår indeholder også bestemmelser om løbedage. I relation til lån ydet af realkreditinstitutter er det således normalt tilstrækkeligt, at betalingerne sker inden forfaldsmånedens udløb. Ved *U 1979.960 H* er det statueret, at løbedage er uden betydning for beregningen af ét års fristen, da fristen under alle omstændigheder skal beregnes fra selve forfaldsdagen.[2]

I relation til forfaldsdagen må bemærkes, at hvis forfaldsdagen falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag.[3]

Påkrav i henhold til TL § 42a må også være uden betydning for beregningen af ét års fristen. Det samme gælder **fuldbyrdelsesfristen** i Retsplejelovens § 484.

1) Jfr. også Gældsbrevslovens § 5, stk. 3.
2) Jfr. *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 287, men cfr. Juristens Domssamling 1957.229.
3) Jfr. pantebrevsformular A (1979), pkt. 2, formular B (1983), pkt. 4, og Gældsbrevslovens § 5, stk. 2.

8.
Hvordan overholdes ét års fristen i TL § 40, stk. 4?

Ét års fristen overholdes ved, at kreditor foretager et relevant kreditorforfølgningsskridt inden fristens udløb. Det normale er, at der foretages pantebrevsudlæg, jfr. Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, inden fristens udløb. I *U 1979.960 H* er det antaget, at det er tilstrækkeligt, at **udlægsbegæring** er fremsat inden fristens udløb.[1]

At udlægsbegæringen er tilstrækkelig, er iøvrigt naturlig i betragtning af, at Retsplejelovens § 526, stk. 4, som formuleret ved lov nr. 258 af 26.5.1976, i relation til den ét-årige forældelse af udlæg i løsøre, blot kræver, at tvangsauktion er begæret afholdt inden fristens udløb. Jfr. også Retsplejelovens § 527 om afbrydelse af forældelse ved indgivelse af anmodning om fortagelse af udlæg.

Da udlæg ifølge værnetingsreglen i Retsplejelovens § 487, stk. 1, nr. 3, kan foretages i den retskreds, hvor den pantsatte ejendom er beliggende – selv om pantedebitor bor i udlandet – kan ét års fristen altid afbrydes. Vil fogedretten f.eks. på grund af pantedebitors indsigelser ikke foretage udlæg, taber afbrydelsen dog sin virkning, hvis pantekreditor ikke uden ugrundet ophold anlægger en almindelig retssag, jfr. *Højrup*, »Pant«, 2. udg., s. 216.

Anlæg af retssag inden fristens udløb må generelt afbryde ét års fristen.[2] Ifølge Retsplejelovens § 348, stk. 1, anlægges retssag ved indlevering af stævning til retten.

Er skyldneren erklæret konkurs, kan han ikke sagsøges, jfr. Konkurslovens § 201, ligesom der ikke kan foretages udlæg i boets aktiver, jfr. Konkurslovens § 31. Tilsvarende gælder, hvis skyldnerens dødsbo

1) Jfr. også *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.442, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 287, og *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 270. Se endvidere til dels analogt *U 1972.107 H* om udpantning for vægtafgift, der er omtalt at *Trolle* U 1972 B.91-93, og *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1972.29-31. Se tillige § 2 (udlægsbegæring) i Amtsstueforordningen af 8.7.1840.

2) Jfr. *F. Vinding Kruse*, »Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1555, *Arne Frederiksen*, »Kommentar til Tinglysningsloven« (1951)., s. 126, *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 115, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 287, og *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 47.

behandles som gældsfragåelsesbo, jfr. Skiftelovens §§ 34 og 44, stk. 3. Ét års fristen kan i så fald afbrydes ved **anmeldelse** af kravet overfor boet.[3] I *U 1982.1197 Ø* afholdtes der på begæring af konkursboet tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Det forhold, at panthaver til brug for det forberedende auktionsmøde havde givet kurator oplysninger om kravet og dettes størrelse, fandtes at måtte sidestilles med en egentlig anmeldelse i boet.[4] Dommens resultat kunne formentlig også havde været begrundet med, at konkursboet havde anerkendt panthavers krav ved at medtage dette i den til brug for auktionen udarbejdede salgsopstilling, hvorfor en egentlig anmeldelse var overflødig.[5] I betragtning af, at 1977-konkurslovens §§ 85 og 90 afskærer pant- og udlægshavere fra at afholde tvangsauktion over boets aktiver, idet dette er overladt til boet, kan man muligvis hævde det mere vidtgående synspunkt, at det eneste afgørende bør være, om konkursdekret er afsagt inden ét års fristens udløb, idet konkursen er udtryk for en universalforfølgning, som automatisk fører til, at boets behæftede aktiver bliver realiseret af bostyret, normalt inden 6 måneder, jfr. Konkurslovens § 86, sammenholdt med § 90. Se herved også § 2 i Amtsstueforordningen af 8.7.1840. For så vidt angår de i Skiftelovens kap. 3 omhandlede gældsfragåelsesboer kan det diskuteres, om vægten skal lægges på dødstidspunktet eller det tidspunkt, hvor boet faktisk tages under behandling som gældsfragåelsesbo. Ordlyden af Skiftelovens § 44 taler for, at det er dødstidspunktet, som er afgørende, selv om dette er uhensigtsmæssigt.[6]

Kreditors **indgivelse af konkursbegæring** afbryder formentlig også ét års fristen. Se herved Konkurslovens § 130, stk. 3.

Begæring om, at pantet tages til brugelighed i henhold til Danske Lov 5-7-8 til 10, sammenholdt med Retsplejelovens § 609, stk. 2, må også afbryde ét års fristen i TL § 40, stk. 4. En brugspanthaver vil normalt for at undgå at blive fortrængt som brugspanthaver betale forfaldne terminsydelser til de i forhold til ham foranstående og sideordnede

3) Jfr. *U 1982.1197 Ø, F. Vinding Kruse*, »Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1555-56, *Arne Frederiksen*, »Kommentarer til Tinglysningsloven«, s. 126, *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 115, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6., udg., s. 287, *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.443, og *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 47. Se også Skiftelovens § 37, stk. 2.

4) Se herved også *J. A. Andersen*, »Juristen & Økonomen« 1981.323 ff., om præklusion af krav mod boer, særligt s. 327 ff.

5) Se herved *J. A. Andersen*, »Juristen & Økonomen« 1981.328.

6) Se nærmere om spørgsmålet *J. A. Andersen*, »Juristen & Økonomen« 1978.138 ff., særligt s. 141-42, og *samme*, »Fuldmægtigen« 1978.80-84. Se tillige »Kommenteret Retsplejelov« II, 3. udg., s. 97 og 132.

panthavere, jfr. *J. A. Andersen*, »Brugeligt pant«, s. 39-40. Dette rejser spørgsmålet om overholdelse af ét års fristen i relation til de terminsrenter, som brugspanthaver på denne måde har betalt. Brugspanthaver kan næppe foretage pantebrevsudlæg vedr. disse renter, hvorfor udlæg først kan ske, når han har erhvervet et sædvanligt udlægsgrundlag, typisk en dom. Ét års fristen afbrydes dog som nævnt allerede ved, at brugspanthaver anlægger retssag. Det bør imidlertid næppe kræves, at brugspanthaver skal betjene sig af denne besværlige og omkostningskrævende fremgangsmåde. Det rigtige må være, at der blot inden udløbet af ét års fristen skal foretages et relevant kreditorforfølgningsskridt. Det har brugspanthaver imidlertid foretaget i og med, at han tog ejendommen til brugelighed. Såfremt tvangsauktion – som det er sædvanligt – afholdes nogenlunde i fortsættelse af brugspanteforholdets ophør, vil brugspanthaver få et evt. underskud betalt på auktionen ud over auktionsbudet, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h. Giver brugspanteforholdet overskud, kan dette naturligvis bruges til at betale de nævnte renter. Brugspanthaver er altså i gang med en kreditorforfølgning, som fører til, at de omhandlede renter bliver betalt, hvorfor han ikke har anledning til at foretage hverken udlæg eller andre kreditorforfølgningsskridt. Det anførte gælder formentlig også i relation til renter, som havde været forfaldne i mere end ét år, da de blev betalt af brugspanthaver. Det afgørende er, at den foranstående panthaver formentlig også under henvisning til den manglende betaling af sådanne renter ville kunne tage ejendommen til brugelighed og derved fortrænge den aktuelle brugspanthaver.

Ét års fristen i TL § 40, stk. 4, skal overholdes, selv om skyldneren har anmeldt **betalingsstandsning**.[7]

Dette gælder uanset, om skifteretten i forbindelse hermed i henhold til Konkurslovens § 12 har nedlagt **auktionsforbud**. Det bemærkes herved, at et § 12-forbud ikke er til hinder for, at der foretages udlæg. (Cfr. derimod i princippet forslaget s. 41 (§15) i Betænkning nr. 983: 1983 om betalingsstandsning.) Udlæggets – eller rettere udlægsbegæringens – afbrydelse af ét års fristen står ved magt, selv om udlægget i et efterfølgende konkursbo måtte blive omstødt.

Det udlægsforbud, som ifølge Konkurslovens § 171 gælder fra det tidspunkt, hvor der åbnes forhandlinger om tvangsakkord, er uden betydning i den her omhandlede relation, da det undtager pantefordringer, i det omfang pantet strækker til, jfr. Konkurslovens § 158, stk. 2.

7) Jfr. *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.443.

Ét års fristen skal overholdes, uanset om andre panthavere har foretaget udlæg i ejendommen. Dette gælder, selv om andre tillige har indgivet begæring om afholdelse af tvangsauktion, og en auktionssag derfor er i gang. Kreditor vil endda være nødt til at foretage det nødvendige kreditorforfølgningsskridt, uanset om han på grund af Retsplejelovens § 565, stk. 2, risikerer selv at komme til at afholde udgifterne herved.[8] Er der afholdt 1. auktion, har rettighedshaverne i ejendommen dog i kraft af Retsplejelovens § 575[9] (og evt. § 576) mulighed for at forlange ejendomme solgt ved hammerslag. Dette må få den konsekvens, at en panthaver ikke behøver at foretage noget kreditorforfølgningsskridt, hvis der er afholdt 1. auktion over pantet inden ét års fristens udløb.[10]

Det er derimod efter 1978-auktionsreglerne ikke tilstrækkeligt, at der afholdes forberedende auktionsmøde i henhold til Retsplejelovens § 563 inden ét års fristens udløb.[11]

Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt, at der foretages et relevant kreditorforfølgningsskridt inden ét års fristens udløb, idet det herudover kræves, at dette **kreditorforfølgningsskridt følges op**. Et kreditorforfølgningsskridt, der afbryder ét års fristen i TL § 40, stk. 4, taber sin virkning, hvis det ikke uden ugrundet ophold fremmes til tvangsauktion, hvor dette er muligt.[12] En udlægsbegæring skal altså f.eks. – **når ét års fristen er passeret** – uden ugrundet ophold fremmes til udlæg,[13] ligesom der herefter tilsvarende skal søges afholdt tvangsauktion på grundlag af udlægget. Jfr. *U 1983.603 V* og Brædstrup fogedrets kendelse af 5.1.1983 (AS 266/82), hvor det bl.a. udtales: »Efter rettens opfattelse må tidspunktet for indgivelse af tvangsauktionsbegæring afhænge af de konkrete omstændigheder, men der må under alle omstændigheder kun gå relativt begrænset tid.«

Er den pantsatte ejendom beliggende i Danmark, kan der altid afhol-

8) Se herved *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom«, s. 74, *J. A. Andersen*, »Auktioner« s. 217 ff., og Advokatrådsudtalelsen i »Advokaten« 1982.178-79. »Kommenteret Retsplejelov« II, 3. udg., s. 135, antager derimod i klar strid med ordlyden af Retsplejelovens § 565, stk. 2, at omkostningerne ved et udlæg, der har været nødvendigt på grund af TL § 40, stk. 4, ikke rammes af Retsplejelovens § 565, stk. 2.

9) Se *U 1982.122 H, J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1982.15 f., og *Jens Robert Andersen*, U 1982 B.222-26.

10. Se herved også *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 47-48.

11) Jfr. *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom«, s. 72.

12) Jfr. *U 1897.220 LOHS, U 1983.603 V, Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 115, *Højrup, »Pant«, 2. udg., s. 216, samme*, »Pantebreve« (1980), s. 26, og *Krag Jespersen*, »Festskrift til von Eyben«, s. 140. Se tillige § 2 i Amtsstueforordningen af 8.7.1840 (»forretningen siden forsvarligen er fortsat«) og § 2 i 1908-forældelsesloven.

13) Se herved også Retsplejelovens § 526, stk. 1, og § 527.

des tvangsauktion i Danmark, jfr. Retsplejelovens § 539.

Carstensen, U 1972 B.309-10, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 287, overser formentlig, at et foretaget kreditorforfølgningsskridt skal følges op, idet de diskuterer reststillingen, hvis der foretages udlæg inden ét års fristens udløb, og renterestancer – med bevarelse af prioritetspladsen – herefter hober sig op. *von Eyben* vil evt. betragte en sådan renteophobning som vanrøgt efter vanrøgtsbestemmelserne i pantebrevsformularerne. Efter det anførte er en sådan fremgangsmåde eller reaktion overflødig.

Foretages der f.eks. udlæg kort tid efter, at renterne forfaldt, behøver den pågældende kreditor næppe at følge udlægget op med en tvangsauktionsbegæring, før 1 års fristen er udløbet. Dette skyldes, at kreditor jo kunne have ventet med at foretage udlæg til kort før 1 års fristens udløb.

Er der nedlagt **auktionsforbud**, kan auktion naturligvis ikke afholdes, hvorfor det er tilstrækkeligt, at ét års fristen rettidigt har været afbrudt af et kreditorforfølgningsskridt, f.eks. et udlæg. På en tvangsauktion vil auktionsforbudet få den konsekvens, at der kan kræves renter ud over ét års begrænsningen i TL § 40, stk. 4.[14]

Et auktionsforbud vil typisk være nedlagt i henhold til Konkurslovens § 12, men det kan også være nedlagt i henhold til Retsplejelovens § 502, stk. 2. Åbning af tvangsakkordforhandlinger indebærer i et vist omfang forbud mod afholdelse af tvangsauktion, jfr. Konkurslovens § 171, stk. 2. Er der i forbindelse med foretagelse af udlæg, i henhold til Retsplejelovens § 525, fastsat en afdragsordning, kan den pågældende udlægshaver ikke forlange tvangsauktion afholdt, så længe skyldneren ikke har misligholdt afdragsordningen.

Foreligger der en auktionshindring, er det klart, at der ikke kan afholdes tvangsauktion. Men det er tvivlsomt, om dette bevirker, at fogedretten skal afvise en indgivet auktionsbegæring. Alternativet er, at fogedretten modtager auktionsbegæringen, idet denne lægges på »venteliste«, jfr. Retsplejelovens § 560, stk. 2. I *U 1980.644 V* blev det af flertallet i landsretten antaget, at et auktionsforbud i henhold til Konkurslovens § 12 ikke bevirkede, at en auktionsbegæring skulle afvises, idet den i stedet skulle lægges på »venteliste«. *Mogens Munch* går dog i »Konkursloven«, 3. udg., s. 99, imod afgørelsen.

Det må fremhæves, at der – hvis auktionsbegæringen ikke afvises –

14) Jfr. f.eks. *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1978.50, *Højrup*, »Pantebreve«, s. 57 (note 3 til kap. 3), og *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.443.

kan blive tale om at forberede auktionen, medens § 12-forbudet består.

Afvises en auktionsbegæring **straks**, skal den i Retsafgiftslovens § 22, stk. 1, jfr. § 61, omhandlede 150 kr.'s afgift for behandling af begæringen formentlig tilbagebetales. Bortfalder en auktionsbegæring, der er lagt på »venteliste«, fordi en tidligere indgivet auktionsbegæring fører til auktion, er det udtrykkeligt angivet i Retsafgiftslovens § 26a, at 150 kr.'s afgiften skal tilbagebetales. § 26a kan formentlig anvendes overalt, hvor »ventelistesystemet« anvendes.

Antages det, at en foreliggende auktionshindring, fordi den må antages at være midlertidig, ikke er til hinder for, at der indgives auktionsbegæring, rejser dette spørgsmålet, om en kreditor, der har afbrudt ét års fristen i TL § 40, stk. 4, da, for at afbrydelsen ikke skal tabe sin virkning, skal følge udlægget op med indgivelse af auktionsbegæring. Det rigtige er formentlig, at det ikke kan forlanges, at der indgives auktionsbegæring, når der foreligger en auktionshindring.

Tilsvarende må det antages, at der ikke er pligt til at indgive auktionsbegæring, hvis **udlægget er appelleret**.[15]

Er skyldneren erklæret konkurs, eller behandles hans dødsbo som gældsfragåelsesbo, må det være en klar følge af Konkurslovens §§ 85 og 90, sammenholdt med Skiftelovens § 44, at der ikke kan indgives auktionsbegæring, og en sådan må i givet fald afvises af fogedretten.

TL § 40, stk. 4, fører normalt til, at en sekundært prioriteret panthaver må regne med, at forprioriteterne, når der afholdes tvangsauktion, er vokset med ca. 1 1/2 års renter. Dette må imidlertid sammenholdes med de forskellige regler, der kan være til hinder for afholdelse af tvangsauktion. Det er i denne forbindelse navnlig reglerne i 1977-konkursloven, som har praktisk betydning. Inden der afsiges konkursdekret, har skifteretten ofte nedlagt auktionsforbud i henhold til Konkurslovens § 12.[16] Et sådant auktionsforbud varer som regel op til 5 måneder. Efter at konkursdekretet er afsagt har konkursboet 6 måneder til at få afholdt tvangsauktion over boets ejendomme, jfr. Konkurslovens §§ 85 og 90. Først når de 6 måneder er udløbet, kan pant- og udlægshavere – der har forfaldne krav – forlange, at boet uden ophold gennemfører tvangsauktion, jfr. Konkursloven § 86. På den auktion, der

15) Jfr. herved analogt, *J. A. Andersen m.fl.*, »Fogedsager«, s. 286-87, om ét års forældelsesfristen i Retsplejelovens § 526, stk. 4.

16) Praksis er dog blevet mere tilbageholdende med at anvende § 12-forbud, end tilfældet var i de første år efter 1977-konkurslovens ikrafttræden. Se f.eks. *U 1979. 94 H, U 1981.28 H, U 1981.864 V, U 1981.717 V og U 1981.585 Ø.* – Se nu også ændringsforslagene i Betænkning nr. 983:1983 om betalingsstandsning, s. 21-27, 41-42 og 51-54.

herefter afholdes, kan alle prioriteterne naturligvis være vokset med meget store rentebeløb.[17] Muligheden for at de forskellige prioriteter således kan vokse med meget store rentebeløb kan udgør en trussel mod realkreditten, som tillige trues af lovgivningsmagtens tendens til at indføre flere og flere lovbestemte panteprivilegier og byrder, som har fortrinsret på tvangsauktioner. Tendensen til at lade servitutter indeholde betalingspligter samt problemerne i relation til det i TL § 37 omhandlede tilbehørspant er også egnet til at skabe usikkerhed for den almindelige realkredit.

At der er indgivet auktionsbegæring, er ikke til hinder for, at andre også indgiver auktionsbegæringer, jfr. »ventelisteprincippet« i Retsplejelovens § 560, stk. 2. En kreditor, der har foretaget udlæg, skal altså af hensyn til TL § 40, stk. 4, forfølge sit udlæg ved indgivelse af auktionsbegæring, selv om der er en verserende auktionssag, og der i denne måske allerede er udsendt auktionsindkaldelser.[18] Om de omkostningsmæssige problemer, der kan være forbundet med at indgive auktionsbegæring, når der allerede verserer en auktionssag, henvises der til Retsplejelovens § 565, stk. 2, Advokatrådsudtalelsen i »Advokaten« 1982.178-79 samt udtalelse fra Advokatrådets tvangsauktionsudvalg i »Advokaten« 1982.231 150 kr.'s auktionsafgiften efter Retsafgiftslovens § 22, stk. 1, bortfalder dog ifølge Retsafgiftslovens § 26a, hvis auktionsbegæringen ikke bliver behandlet på grund af reglen i Retsplejelovens § 560, stk. 2.

Som anført ovenfor må det være en konsekvens af Retsplejelovens § 575, at der ikke kan kræves indgivet auktionsbegæring efter tidspunktet for afholdelse af 1. auktion.

I Brædstrup fogedrets kendelse af 5.1.1983 (AS 266/82) er det antaget, at den særlige lovgivning i anledning af landbrugskrisen – navnlig om gældssaneringslån, henstandslån og rentetilskud – ikke bevirker, at kreditor kan undlade at indgive auktionsbegæring. Dette gælder, selv om en auktionsbegæring ofte vil modvirke de ved den nævnte lovgivning understøttede bestræbelser på at bringe orden i den pågældende landmands økonomi, jfr. også *U 1983.603 V*.

Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt, at der rettidigt indgives auktionsbegæring, idet en sådan også skal fremmes til auktion uden

17) Se herved *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1978.47-50, *samme*, »Fuldmægtigen« 1981.56 ff., *Ørgaard* U 1978 B.225-34, og *Mogens Munch*, »Konkursloven«, 3. udg., s. 91 ff. Ofte er det rimeligt enten at begrænse et § 12-forbud således, at det ikke omfatter panthaverne, eller at gøre det betinget af, at forfaldne terminsrenter betales.

18) Jfr. Brædstrup fogedrets kendelse af 5.1.1983 (AS 266/82).

ugrundet ophold, jfr. forudsætningsvis *U 1983.603 V* om auktionsrekvirentens samtykke til, at fogedretten udsatte auktionen.

Det forventes, at Konkurslovens regler om betalingsstandsning ændres med virkning fra sommeren 1984. Reglerne i Konkurslovens § 12 om auktionsforbud m.v. erstattes af §§ 16-16a, der indebærer, at der ikke kan gøres arrest eller udlæg i skyldnerens aktiver, efter at betalingsstandsningen er anmeldt overfor skifteretten, ligesom skyldnerens ejendom heller ikke kan tages til brugeligt pant. Det er dog meget afgørende, at det anførte ikke gælder for pantefordringer, som ikke vil kunne omstødes i tilfælde af skyldnerens konkurs. Skifteretten kan dog undtagelsesvis træffe anden bestemmelse i relation til pantefordringerne, men en sådan bestemmelse forudsætter, at skyldneren løbende betaler terminsydelserne vedrørende de pågældende pantefordringer.

9.
Hvem kan påberåbe sig TL § 40, stk. 4?

Det er i *U 1911.963 V*, sammenholdt med *U 1913.249 H* antaget, at **pantedebitor** ikke kan påberåbe sig, at ét års fristen i TL § 40, stk. 4, er overskredet.

Ifølge *U 1982.513 Ø* kan **pantsætters konkursbo**[1] heller ikke påberåbe sig TL § 40, stk. 4, hvilket har betydning i relation til hæftelser på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen. Det bemærkes, at renter, der påløber, efter at konkursdekretet er afsagt, har samme plads i prioritetsrækkefølgen som hovedstolen, jfr. Konkurslovens § 98, nr. 1, modsætningsvis.

Tilsvarende kan **pantedebitors dødsbo** – selv om det behandles som gældsfragåelsesbo – ikke påberåbe sig § 40, stk. 4.

Den, der **køber ejendommen i fri handel**, må også respektere eventuelle renterestancer uden ét års begrænsningen i § 40, stk. 4.[2] Om en **tvangsauktionskøber** skal betale eventuelle renterestancer afhænger af, om hans bud – sammenholdt med salgsopstillingen og auktionsvilkårene – gav dækning til renterne. I praksis vil det være uhyre sjældent forekommende, at der på en tvangsauktion bliver dækning til renterestancer, der har været forfaldne i mere ét år, og som derfor er placeret på sidsteprioriteten.

Rettigheder, der som f.eks. **lejerettigheder** og **servitutter** er tinglyst som byrder, kan formentlig også påberåbe sig § 40, stk. 4.[3]

Det er givet, at **sideordnede** og **efterstående kontraktspanthavere** kan påberåbe sig § 40, stk. 4. Bestemmelsen kan også påberåbes af en **ny panthaver**. Dette gælder også i relation til renterestancer, der var stiftede før den nye panteret. Den nye panthaver skal dog – **hvis**

1) Jfr. også *F. Vinding Kruse*, «Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1555, og *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 49.
2) Jfr. *F. Vinding Kruse*, »Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1555, *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 117, samt *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 48.
3) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 117, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 286. *Højrup*, »Pant«, 2. udg., s. 218, note 49, omtaler spørgsmålet uden at tage stilling.

han er i ond tro – respektere renter, der havde været forfaldne i mere end ét år, da hans panteret blev stiftet.[4] En ny panthaver har dog næppe pligt til at undersøge – f.eks. ved at spørge pantedebitor – om der er restancer på de foranstående pantebreve, hvorfor han i praksis som regel vil være i god tro. I relation til foranstående retspanterettigheder (navnlig udlæg) vil en ny panthaver derimod som regel være i ond tro, idet han sædvanligvis må gå ud fra, at renterne af et retspant ikke er betalt, når retspantet består.[5]

Da **lovbestemte panterettigheder** sædvanligvis har prioritet forud for al pantegæld, har de normalt ikke interesse i at påberåbe sig § 40, stk. 4. Se dog *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1983.80-82 om sjældne situationer, hvor der på tvangsauktioner ikke kan opnås fuld dækning til de krav, der skal betales og/eller overtages af auktionskøberen ud over auktionsbudet.

Det er den herskende opfattelse, at en **retspanthaver** også kan påberåbe sig TL § 40, stk. 4, og således – uanset god eller ond tro – forlange, at foranstående og sideordnede hæftelser kun medtager renter, der ikke har været forfaldne i mere end ét år.[6] Renter, der ved udlæggets stiftelse havde været forfaldne i mere end ét år, må dog formentlig respekteres af retspanthaver.[7] Dette kan give anledning til vanskelige prioritetsstillingsproblemer, hvis der efter den panteret, som renterestancen angår, først lyses et udlæg, som skal respektere restancen, og derefter et pantebrev, som på grund af panthavers gode tro, ikke skal respektere restancen.

De lege ferenda ville det, ikke mindst af retstekniske grunde, formentlig være at foretrække, at alle sideordnede og efterstående rettighedshavere kunne kræve ikke at skulle vige for renter, der havde været forfaldne i mere end ét år, uanset om de var stiftet før eller efter restancen og uanset god eller ond tro. Retten til at gøre renter gældende på hovedstolens plads i prioritetsrækkefølgen ville derved være tidsbegrænset, således at den bortfaldt ét år efter forfaldstid.[8]

4) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 117 og s. 147, *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 48, samt *Cleaver og Larsson*, »Justitia« 1978, nr. 5, s. 46-48.
5) Jfr. *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 48.
6) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 117, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 288, *Højrup*, U 1974 B.346, *samme*, »Pant«, 2. udg., s. 218, *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 53 og 56-58, samt *Cleaver og Larsson*, »Justitia« 1978, nr. 5, s. 49. Cfr. derimod *F. Vinding Kruse*, «Ejendomsretten III«, 3. udg., s. 1555, og *Berning*, U 1974 B.7.
7) Jfr. *Højrup*, U 1974 B.346, og *samme*, »Pant«, 2. udg., s. 218. Se også *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 57-58, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 288.
8) Jfr. nærmere *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 57-58.

10.
Rettigheder, der har sidsteprioritet

Rettigheder, der har sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen, har en særlig stilling i relation til TL § 40, stk. 4.

Ovenfor i afsnit 9 er der redegjort for, hvem der kan påberåbe sig § 40, stk. 4. Det følger af denne redegørelse, at § 40, stk. 4, i virkeligheden ikke gælder for rettigheder, der har sidsteprioritet, idet ingen kan påberåbe sig § 40, stk. 4, ad disse rettigheder.[1] Ved opgørelsen af f.eks. et pantebrev på sidsteprioriteten kan altså medtages alle renter, der ikke er forældede efter den 5-årige forældelsesregel i lov nr. 274 af 22.12.1908 om forældelse af visse fordringer.

1) Jfr. *U 1982.513 Ø* og *Carsten Ringgaard*, »Ejendomsmægleren« 1982.72.

11.
Pantebreve, der sikrer tredjemands gæld

Pantebreve tjener naturligvis som regel til sikkerhed for pantedebitors egen gæld, men det kan forekomme, at de stilles som sikkerhed for tredjemands gæld. Spørgsmålet er da, om de i givet fald mod pantsætteren alene kan gøres gældende med deres pålydende, eller der hertil kan lægges et rentetillæg indenfor rammerne af TL § 40, stk. 4. Dette spørgsmål må primært besvares på grundlag af pantsætningsaftalen. Om dette spørgsmål udtaler *Ørgaard* i U 1982 B.274 i relation til ejerpantebreve: »Det fundamentale problem, om der overhovedet kan tages renter af et ejerpantebrev, er besvaret bekræftende af Østre Landsret i en dom af den 25. januar 1982 (16. afd., nr. 136/1981).[1] Hermed er imidlertid ikke sagt, at dette gælder, hvor et ejerpantebrev er stillet som tredjemands pant. Tværtimod er udgangspunktet sikkert det modsatte. Pantsætteren går i almindelighed ud fra, at sikkerheden består i ejerpantebrevets pålydende, og har ikke til hensigt at stille en sikkerhed, der umærkeligt vokser fra år til år med pantebrevets rentesats. Fra det øjeblik, fordringshaveren gør panteretten gældende, må rentebestemmelsen dog kunne påberåbes. En norm i denne retning udmærker sig tilmed ved at være i harmoni med den almindelige deklaratoriske regel om frugter af pantsatte aktiver. – I modsætning til et ejerpantebrev pantsat af skyldneren selv vil et ejerpantebrev stillet af tredjemand i øvrigt ret ofte være placeret på en sikker (sidste) plads i prioritetsordenen.«

1) Jfr. *U 1982.513 Ø.*

12.
Opgørelsen af krav på tvangsauktioner

Den praktiske konsekvens af TL § 40, stk. 4, er først og fremmest, at bestemmelsen fastlægger, i hvilket omfang de forskellige rettigheder på en tvangsauktion, på deres almindelige plads i prioritetsrækkefølgen, kan opgøres med tillæg af renter. I det følgende angives hovedsagelig i resultatform, hvordan de mest almindelige rettigheder skal opgøres, idet der vedrørende begrundelsen for resultaterne i vidt omfang må henvises til de foranstående afsnit.

Opgørelsesdagen er altid – også i relation til en i henhold til Retsplejelovens § 576 afholdt 2. auktion – datoen for afholdelse af 1. auktion, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6A, stk. 6. Da rettighederne opgøres pr. datoen for 1. auktion, er der ikke behov for udarbejdelse af refusionsopgørelse i relation til tvangsauktionssalg. Opgørelserne skal fremgå af den i Retsplejelovens § 562, stk. 3, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 2, omhandlede salgsopstilling.

A. Almindelige pantebreve

I opgørelsen af et almindeligt pantebrev indgår:

a. **Restgælden** inklusive eventuelle afdragsrestancer. Restgælden kan aldrig overstige det tinglyste beløb. Afdragsrestancer – herunder afdragsrestancer til realkreditinstitutter – kan medtages uanset deres alder. Det bemærkes herved, at hvis en efterpanthaver først bemærker afdragsrestancen under tvangsauktionen, kan han ikke i medfør af TL § 40, stk. 3, forlange den erlagt til sig selv.[1]

b. **Påløbne, ikke forfaldne renter**. Der er normalt tale om renterne fra sidste termin til datoen for 1. auktion.

1) Se nærmere *Bo Vesterdorf*, U 1978 B.273-76, *J. -U. Kofoed Hansen*, U 1978 B.341-43, og *Smedegaard Andersen*, U 1978 B.389-93.

c. **Forfaldne renter**, når disse dog ikke har været forfaldne i mere end ét år, jfr. TL § 40, stk. 4. Efter praksis – jfr. ovenfor afsnit 5 – sondres der ikke mere mellem kreditrenter og **morarenter**.

Renter, der har været forfaldne i mere end ét år, kan (hvis 1 års fristen ikke er blevet afbrudt) alene gøres gældende på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen, sideordnet med tilsvarende renter af andre pantebreve.

d. **Udlægsomkostninger**, dvs. påkravsgebyr, inkassosalær, fogedafgift, befordringsgodtgørelse og mødesalær i fogedretten. Udlægsomkostninger m.v., der er afholdt af en panthaver, efter at der har været indkaldt til auktionsmøde, må vedkommende dog selv afholde, jfr. nærmere Retsplejelovens § 565, stk. 2. – Auktionsomkostninger skal derimod gøres gældende ud over auktionsbudet.

Afholdes auktionen på begæring af den pågældende panthaver, kan både hans udlægs- og auktionsomkostninger i princippet gøres gældende ud over auktionsbudet, hvorfor de ikke medtages i den almindelige auktionsopgørelse, jfr. nærmere auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra a og b.

Auktionsomkostningerne vil normalt bestå af advokatsalær, befordringsgodtgørelse, udgifter til den af fogedretten i henhold til Retsplejelovens § 562 antagne sagkyndige (normalt ejendomsmægler), 150 kr.'s auktionsafgiften i henhold til Retsafgiftslovens § 22, samt eventuelle udlæg til annoncering og lignende. I særlige tilfælde må en auktionsrekvirent selv betale sine auktionsomkostninger, jfr. Retsplejelovens §§ 575-76 og auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra a-b, der også angår de almindelige rettighedshaveres auktionsomkostninger.

Tilbagekaldes en auktion umiddelbart før et auktionsmøde, således at dette ikke kan aflyses før rettighedshavernes fremmøde, har disse dog krav på normalt mødesalær og rejsegodtgørelse, jfr. *J. A. Andersen*, Auktioner, s. 198.

Det forekommer, at en rettighedshaver af hensyn til sin eventuelle budgivning lader f.eks. en ejendomsmægler vurdere auktionsejendommen. Omkostningerne herved må den pågældende rettighedshaver selv afholde.

At noget kan gøres gældende ud over auktionsbudet, betyder i realiteten, at det har prioritet forud for al pantegæld.

B. Indekspantebreve

Indekspantebreve skal i princippet opgøres på samme måde som almindelige pantebreve. Det bemærkes dog, at restgælden, inklusive eventuelle afdragsrestancer, på grund af indekseringen meget vel kan overstige den tinglyste hovedstol.

Indekstillægget kan hverken betragtes som renter eller lignende ydelser, jfr. ovenfor afsnit 3 og 6.

Om indekspantebreve henvises der til TL §§ 40a-b, lovbekendtgørelse nr. 317 af 1.7.1983 om indeksregulerede realkreditlån og auktionsvilkårenes pkt. 6A, stk. 6. Reglerne er gennemgået af *Trønning m.fl.* i »Juristen« 1982.202-11. Anførte sted s. 203-04 og 208 redegøres der nærmere for reglerne om opgørelse af indekspantebreve. Det antages anførte sted s. 211, at skadesløsbreve kan tinglyses med et indeksreguleret maksimum, jfr. TL § 10, stk. 3, 2. pkt.

Om den særlige indekspantebrevsblanket henvises til *Bo Vesterdorf,* U 1983 B. 141-44.

C. Skadesløsbreve

Et skadesløsbrev kan aldrig på sin plads i prioritetsrækken gøres gældende med mere end det tinglyste maksimumbeløb (evt. indeksreguleret), jfr. TL § 10, stk. 3, 2. pkt. Renter, forhalingsrenter og udlægsomkostninger, der ikke er forældede efter den almindelige 5-årige forældelsesregel, kan medtages i opgørelsen, når det opgjorte beløb blot ikke herved kommer til at overstige det tinglyste maksimumbeløb. Kan kreditor kræve renters rente, er disse også sikret ved skadesløsbrevet.[2]

Om skadesløsbreves forhold til TL § 40, stk. 4, henvises endvidere ovenfor til afsnit 6.

Panthavers **auktionsomkostninger** kan – som andre rettighedshaveres auktionsomkostninger – gøres gældende ud over auktionsbudet. Er panthaver auktionsrekvirent, gælder det samme i relation til hans udlægsomkostninger.

D. Ejerpantebreve[3]

Er et ejerpantebrev undtagelsesvis overdraget til eje, følger det sam-

2) Jfr. *Krag Jespersen,* »Festskrift til von Eyben« (1982), s. 143.
3) Jfr. ovenfor afsnit 6.

me regler som almindelige pantebreve.[4]

Er et ejerpantebrev håndpantsat til sikkerhed for et underliggende skyldforhold, har det stort set samme funktion som et skadesløsbrev. Dette gav tidligere anledning til overvejelser om, hvorvidt håndpantsatte ejerpantebreve opgørelsesmæssigt skulle sidestilles med almindelige pantebreve eller skadesløsbreve.[5] I de fleste henseender må det dog i dag siges at være afklaret, hvordan et håndpantsat ejerpantebrev skal opgøres på tvangsauktion.

Så længe det tinglyste beløb ikke overskrides, opgøres et ejerpantebrev på samme måde som et skadesløsbrev.

Overstiger kreditors fordring ejerpantebrevets pålydende (det tinglyste beløb), kan kreditor dog – uanset om dette er vedtaget[6] – gøre renter og omkostninger gældende ud over ejerpantebrevets pålydende efter samme regler, som gælder for almindelige pantebreve.[7]

Når der kræves renter ud over ejerpantebrevets pålydende, skal renterne dog beregnes dels på grundlag af den i ejerpantebrevet angivne rentesats dels på grundlag af de i ejerpantebrevet angivne betalingsterminer og altså ikke på grundlag af, hvad der er altalt i det underliggende skyldforhold, hvor rentesatsen ikke sjældent er noget højere.

Selv om det var naturligt at forlange, at det var en betingelse for at kræve renter ud over ejerpantebrevets tinglyste beløb, at der faktisk skyldtes et mindst der til svarende rentebeløb, stilles en sådan betingelse næppe i praksis.[8] Dette skyldes formentlig bl.a., at det er upraktisk under en tvangsauktion at skulle undersøge og efterprøve, hvordan kreditors krav nærmere er sammensat.[9] Der er altså

4) Jfr. f.eks. *Højrup*, »Pant«, 2. udg., s. 217, note 45.
5) Se f.eks. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 117-19.
6) *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 119, var derimod tilbøjelig til at lægge vægt på, om der forelå en sådan vedtagelse.
7) Jfr. *U 1952.593 V, VLT 1955.310, U 1982,513 Ø, von Eyben, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 287-88, Højrup, »Pant«, 2. udg., s. 217-18, samme*, »Pantebreve«, s. 26-27, *Ørgaard*, »Juristen & Økonomen« 1979.444, *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 20-22 og 49-50, *samme*, »Auktioner«, s. 374-75 og 377, *Gomard*, »Fogedret« 3. udg., s. 270, *Margit Stassen*, U 1978 B.29-30, *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom«, s. 75, *Helge Jørgensen og Ole Simonsen*, U 1980 B.241, note 5, *Svenn Heide*, »Fuldmægtigen« 1981. 77-78, og *Krag Jespersen*, »Festskrift til von Eyben«, s. 138-39.
8) Se landsrettens afgørelse i *U 1941.1081 H, U 1952.593 V*, VLT 1955.310, *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 118, note 173, *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 287, *Margit Stassen*, U 1978 B.30, og *Krag Jespersen*, »Festskrift til von Eyben«, s. 140 ff.
9) Se herved *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1982.43.

blot visse rammer for, hvad ejerpantebrevet maksimalt kan gøres gældende med på en tvangsauktion. Lægges dette til grund, er det også i relation til TL § 40, stk. 4, uden betydning, om pantedebitors delindbetalinger afskrives på hovedstolen eller renterestancer.[10]

De lege ferenda havde det formentlige været at foretrække, at håndpantsatte ejerpantebreve var blevet sidestillet med skadesløsbreve. At der – størrelsesmæssigt afhængigt af rentefoden, betalingsterminerne og auktionsdagen – kan lægges et »rentetillæg« til ejerpantebrevets pålydende, fremmer ikke overskueligheden. Det har også den ret overraskende konsekvens, at den sikkerhed, et ejerpantebrev giver, i betydelig grad – **stempelfrit** – kan forøges ved at angive en høj rentesats i selve ejerpantebrevet. Rentesatsen i et ejerpantebrev har iøvrigt også betydning for forrentningen efter tvangsauktionen, jfr. nærmere nedenfor i afsnit 13.

Ejerpantebreve er ofte håndpantsat til flere kreditorer, således at der er en primær håndpanthaver, en sekundær, osv. Rammerne for, hvad et ejerpantebrev maksimalt kan gøres gældende med på en tvangsauktion, påvirkes næppe af, om ejerpantebrevet er sekundært håndpantsat. Indenfor disse samlede rammer kan hver enkelt håndpanthaver formentlig opgøre sit krav på samme måde, som hvis han alene havde håndpant i ejerpantebrevet.[11]

E. Retspanterettigheder[12]

Ved retspanterettigheder forstås panterettigheder, der er stiftet ved fogedrettens beslutning. Retspanterettigheder er altså udlæg, udpantning og arrest. Begrebet udpantning blev dog ved den ved lov nr. 258 af 26.5.1976 gennemførte reform af Retsplejelovens udlægsregler afskaffet med virkning fra den 1.1.1977. Begrebet udpantningsret består dog stadigvæk, jfr. Retsplejelovens § 478, stk. 2, ligesom der kan forekomme udpantninger, som er foretaget før den 1.1.1977.

Arrest – jfr. Retsplejelovens kap. 56 (§§ 612 – 45) – spiller en meget beskeden rolle under tvangsauktioner. Dette skyldes, at en arrest kun er beskyttet mod debitors aftaleerhververe, men ikke mod kreditorforfølgning. En arrest bortfalder, hvis debitor erklæres kon-

10) Se herved *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 377.
11) Jfr. nærmere *J. A. Andersen*, »Advokatbladet« 1978.293-96 (»Sekundær håndpantsætning af ejerpantebreve«), særligt s. 295-96.
12) Jfr. ovenfor afsnit 6.

kurs, eller hans dødsbo behandles som gældsfragåelsesbo, jfr. Konkurslovens § 31, sammenholdt med Skiftelovens §§ 35, 44 og 54. Arrestens plads i prioritetsrækkefølgen besættes af det første udlæg, der foretages efter arresten, jfr. *U 1975.965 V*. En arrest foretages altså i realiteten til fordel for alle debitors kreditorer og ikke blot til fordel for arresthaveren.

Det bemærkes, at arrestens plads kun kan besættes een gang.

Bliver der på en tvangsauktion undtagelsesvis dækning til en arrest, er det tvivlsomt, hvordan arresten er stillet.[13] Selv om arresten ikke er et fyldestgørelsesmiddel, bør det formentlig antages, at en arresthaver – ligesom en panthaver – kan opnå fyldestgørelse gennem en tvangsauktion. Det bør således næppe kræves, at arresthaveren senere foretager udlæg i det beløb, der tilfaldt arrestens plads i prioritetsrækkefølgen. Var dette tilfældet, ville det være afgørende, hvem af debitors kreditorer der først fik foretaget udlæg. Da arresten er et foreløbigt retsmiddel, der skal følges op af en justifikationssag, kan der naturligvis være tvivl om, hvorvidt arresthaveren har et krav. Det beløb, der tilfalder arrestens plads i prioritetsrækkefølgen, må derfor kunne forlanges deponeret, indtil justifikationssagen er endelig afgjort. Den fyldestgørelse, som arresthaveren opnår gennem tvangsauktionen, er i så fald betinget af, at han vinder justifikationssagen.

Det er omtvistet, om en arrest efter den almindelige tidsprioritet har fortrinsret for senere foretagne arrester, eller om alle arrester i samme aktiv er sideordnede.[14]

En retspanteret kan på tvangsauktion efter praksis opgøres med tillæg af skyldige renter, der ikke har været forfaldne i mere end ét år.[15] Da renter af retspanterettigheder straks er forfaldne, kan der højest blive tale om et samlet rentetillæg på ét års renter. Ét års fristen regnes formentlig i praksis fra udlæggets tinglysning og ikke fra udlæggets foretagelse.[16]

Renterne kan formentlig beregnes af udlægsbeløbet, selv om dette

13) Se herved med henvisninger *J. A. Andersen m.fl.*, »Fogedsager«, s. 459 og 476.
14) Se herved med henvisninger *J. A. Andersen m.fl.*, »Fogedsager«, s. 459, og *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 209, note 34.
15) Jfr. ovenfor afsnit 6 med note 4 samt fogedrettens afgørelse i *U 1931.107 H, Arthur Christensen*, »Sagførerbladet« 1949. 25, *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 270, *Svenn Heide*, »Fuldmægtigen« 1981.78, *Ravnsholt Rasmussen*, »Juristen & Økonomen« 1976.530, og *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 375 og 378.
16) Se herved *U 1897.220 LOHS* og *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 54.

omfatter både renter og omkostninger, og der derved bliver tale om både renters rente og renter af sagsomkostninger.[17]

Udlægsattester (og arrestattester) indeholder i praksis næsten aldrig noget om renter. Det antages dog, at en evt. rentebestemmelse i en udlægsattest kan kræves tinglyst, da den ikke er åbenbart overflødig.[18] Det bemærkes dog, at det i Dommerforeningens Årsberetning 1971-72, s. 18, antages, at det er overflødigt, at udlægsattester indeholder noget om renter.[19]

Indeholder udlægsattesten intet om rentefoden, må denne oplyses på grundlag af det i Retsplejelovens § 478 angivne udlægsgrundlag, som altså bør være til stede under tvangsauktionen. Er udlægget sket på grundlag af en udpantningshjemmel, jfr. Retsplejelovens § 478, stk. 2, fremgår rentesatsen sædvanligvis af loven om det pågældende krav, således at der er tale om en lovbestemt rente.

Eventuelle **auktionsomkostninger** kan som ved pantebreve gøres gældende ud over auktionsbudet, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra a-b.

Udlægsomkostninger er som nævnt omfattet af selve udlægget.

17) Jfr. *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 54-56. – Det er ellers i andre sammenhænge fast antaget, at der ikke kan kræves renter af sagsomkostninger, jfr. senest *U 1983.307 H*, *Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 32 og 59, *K. Lynæs*, »Advokaten« 1983.95-96, og *Zahle*, »*Udeblivelsesdomme*« *(1983), s. 260. Om renters rente i forbindelse med kreditorforfølgning henvises iøvrigt til Mogens Munch*, »Renteloven«, s. 133-34.

18) Jfr. *U 1972.1054 Ø*, *U 1973.595 V*, *U 1974.38 H*, *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 51-53, og *von Eyben*, »Panterettigheder«, 6. udg., s. 288.

19) Jfr. citatet i *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 52-53.

13.
Forrentningen efter tvangsauktion

Under tvangsauktionen opgøres de forskellige krav – uanset om der afholdes 2. auktion – pr. datoen for 1. auktion. Fra denne dato forrenter auktionskøberen den del af pantegælden, der opnåede dækning på tvangsauktionen. Dette gælder, selv om auktionskøberen i de tilfælde, hvor der afholdes 2. auktion i henhold til Retsplejelovens § 576, først kan overtage ejendommen, når 2. auktion er afsluttet, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 5.

Reglerne om auktionskøbers forrentning findes i auktionsvilkårenes pkt. 6A, stk. 6:

»Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.«

Med »pantgælden« må givetvis sidestilles udlæg.

Forrentningen efter tvangsauktionen sker med samme rentesats, som var gældende før auktionen. I relation til pantebreve er det altså rentesatsen i pantebrevet, der anvendes. For så vidt angår **ejerpantebreve** må det fremhæves, at forrentningen efter auktionen sker med rentesatsen i ejerpantebrevet og altså ikke med den ofte højere rentesats i det underliggende skyldforhold, som ejerpantebrevet sikrer.[1] Det er derfor også i denne relation af afgørende betydning for kreditor, at der er angivet en høj rentesats i ejerpantebrevet. Kreditor ifølge ejerpantebrevet kan dog næppe kræve en højere rente, end der er gældende efter det underliggende skyldforhold. Det bemærkes, at auktionskøberen – da ejerpantebreve formentlig altid, medmindre der foreligger en forglemmelse, er forsynet med en opsigelsesklausul – ikke kan kræve at overtage gælden ifølge ejerpantebreve. Gælden må derfor ifølge auktionsvilkårenes pkt. 6A betales inden 6 måneder efter auktionens slutning. Spørgsmålet om auk-

1) Jfr. nærmere *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1977.109-12 (»Hvilken auktionsmæssig betydning har rentefodens størrelse i ejerpantebreve?«)

tionskøberens forrentning af gælden ifølge ejerpantebreve angår derfor alene de første 6 måneder efter auktionens slutning.

I **skadesløsbreve** er der sædvanligvis ikke angivet nogen rentesats. Pantedebitor betaler den rente, som følger af det underliggende skyldforhold, som skadesløsbrevet tjener til sikkerhed for. Men hvilken rente skal auktionskøberen forrente gælden ifølge skadesløsbrevet med? Der kan formentlig kun være tale om enten renten ifølge det underliggende skyldforhold eller måske snarere den almindelige morarente ifølge Renteloven.[2] Det bemærkes herved, at gælden ifølge et skadesløsbrev ikke kan kræves overtaget af auktionskøberen, hvorfor den skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning. Der kan kræves renter, selv om skadesløsbrevets maksimum derved overskrides, idet det er på tidspunktet for afholdels af tvangsauktionen, at skadesløsbrevets maksimum er afgørende.[3]

Som før nævnt er det den pantegæld (herunder udlæg), der opnåede dækning på auktionen, der skal forrentes af auktionskøberen. Spørgsmålet er herefter, hvad dette konkret betyder.

i relation til **almindelige pantebreve** er det formentlige selve restgælden på auktionsdagen – uden tillæg af renter og omkostninger – der skal forrentes. Dette gælder formentlig, uanset om pantegælden kan overtages af auktionskøberen eller skal udbetales. Kan pantegælden overtages, skal auktionskøberen iøvrigt ifølge auktionsvilkårenes pkt. 6A betale eventuelle restancer og særlige afdrag inden 4 uger. Der kan formentlig kræves morarenter af eventuelle restancer.

For så vidt angår **skadesløsbreve** og **ejerpantebreve** er det derimod formentlig hele det på auktionen opgjorte beløb – inklusive renter og omkostninger – som auktionskøberen skal forrente indtil forfaldsdagen 6 måneder efter auktionens slutning.

Tilsvarende må antages ad **udlæg**.

Iøvrigt henvises der generelt til *Svenn Heide*, »Fuldmægtigen« 1981.77-78, og *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1982.42-43.

Bliver der undtagelsesvis på auktionen konstateret en friværdi i ejendommen, tilfalder denne ejeren, og friværdien skal af auktionskøberen forrentes med diskontoen plus 2%, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6A, stk. 7.

2) Se herved *U 1953.1151 Ø* og *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 404-05.
3) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 116, note 168, *Folkmar*, »Advokatbladet« 1960.261, og *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 404-05.

14. Pantebreve, der ikke opnår fuld dækning på tvangsauktion

En af hovedvirkningerne af en tvangsauktion er, at auktionskøberen, når han har opfyldt auktionsvilkårene, kan forlange de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen, slettet af tingbogen, jfr. Retsplejelovens § 581. I praksis sker udsletningen af de udækkede rettigheder som regel samtidig med tinglysningen af auktionsskødet.

Får auktionsrekvirenten ikke del i auktionsbudet, må han selv bære sine udlægs- og auktionsomkostninger. Opnår auktionsrekvirenten delvis dækning, skal auktionskøberen kun betale et forholdsmæssigt salær til rekvirenten advokat. Opnår rekvirenten f.eks. kun dækning af halvdelen af sin fordring, kan auktionskøberen kun afkræves halvt rekvirentsalær. Noget andet er, at den pågældende advokat kan afkræve sin klient (auktionsrekvirenten) det fulde salær, jfr. nærmere *J. A. Andersen*, Auktioner, s. 416-18. Er auktionen i h.t. Retsplejelovens § 538 b rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsalær, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra a-b.

Er der rettighedshavere, der har prioritet forud for auktionsrekvirenten, som heller ikke opnår fuld dækning på auktionen, kan disse kræve deres auktionsomkostninger betalt af auktionsrekvirenten, idet en rettighedshaver ikke må påføre de foranstående udgifter i anledning af auktionen, jfr. Retsplejelovens § 565, stk. 1.

En rettighedshaver – der ikke er auktionsrekvirent – kan kun kræve sine auktionsomkostninger dækkes af auktionskøberen, hvis han får andel i auktionsbudet, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6A, litra a-b. Efter de nugældende salær- og honorartakster[1] skal auktionskøberen betale fuldt mødesalær til rettighedshaverens advokat, selv om rettighedshaveren kun får delvis dækning.[2]

Får en rettighedshaver ikke fuld dækning på auktionen, har han

1) Gengivet i »Fuldmægtigen« 1982.31-34 og »Ejendomsmægleren« 1982.6-7.
2) Jfr. *J. A. Andersen*, U 1983 B.36.

som regel en personlig fordring, som kan gøres gældende mod pantedebitor og eventuelle kautionister. Er en auktionskøber ufyldesgjort pant- eller udlægshaver, kan hans personlige fordring dog nedsættes af retten i det omfang, det må antages, at auktionsejendommens faktiske værdi oversteg auktionsbudet, jfr. Retsplejelovens § 578.[3] Den personlige fordring forfalder normalt ud fra en forudsætningssynspunkt, når panteretten bliver ufyldestgjort på auktionen.[4] Det udækkede pantebrev er – uanset om det slettes af tingbogen – fortsat bærer af den personlige fordring, ligesom der på grundlag af pantebrevet kan foretages pantebrevsudlæg, jfr. Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, i skyldnerens øvrige aktiver.[5]

Bliver der kun delvis dækning til et pantebrev, der er forsynet med tvangsauktionsklausul,[6] kan auktionskøberen i kraft af tvangsauktionsklausulen overtage den del af pantegælden, der opnåede dækning.[7] Spørgsmålet er imidlertid, om auktionskøberen fremover skal betale de fulde terminsydelser efter pantebrevet, eller om terminsydelserne kan fordres forholdsmæssigt reduceret under hensyntagen til, at pantebrevet kun opnåede delvis dækning på auktionen. I *U 1982.795 H*[8] er det, med dissens, antaget, at de fremtidige terminsydelser ikke kan fordres reduceret. Afgørelsen ændrer formentlig praksis,[9] ligesom den i nogen grad undergraver intentionerne bag den almindelige tvangsauktionsklausul i pantebrevsformular A (1973), pkt. 10. Pantebrevsformular A burde formentlig ved lejlighed ændres, således at det blev angivet, at terminsydelser skal nedsættes forholdsmæssigt, når panteretten kun opnår delvis dækning på tvangsauktion. Indtil en sådan almindelig ændring gennemføres, kan samme resultat naturligvis opnås gennem individuelle bestemmelser i pantebrevene.

Eventuelle restancer skal under alle omstændigheder betales fuldt ud, jfr. *U 1983.771 V*.

3) Se nærmere med henvisninger *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 293-305, og *samme*, U 1983 B.31-37.
4) Jfr. *J. A. Andersen*, U 1983 B.33 med note 3a, og »Kommenteret Retsplejelov« II, 3. udg., s. 164.
5) Jfr. *U 1979.905 V* og *U 1980.282 Ø*.
6) Se herved pantebrevsformular A (1973), pkt. 10.
7) Jfr. *U 1978.384 V*, der dog kritiseres af *Gangsted-Rasmussen*, »Advokaten« 1982.234-35.
8) Se om dommen *Gangsted-Rasmussen*, »Advokaten« 1982.233-35, *Lund-Nielsen*, »Ejendomsmægleren« 1982.274, og »Kommenteret Retsplejelov« II, 3. udg., s. 163-64.
9) Jfr. *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 322, samt *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom«, s. 55.

I relation til lån ydet af realkreditinstitutter kan det formentlig forventes, at realkreditinstitutterne, når lån kun opnår delvis dækning, som regel fortsat vil acceptere, at de fremtidige terminsydelser reduceres forholdsmæssigt.[10]

Den udækkede restfordring, som pantedebitor hæfter personligt for, forfalder formentlig normalt ud fra et forudsætningssynspunkt ved tvangsauktionen, selv om auktionskøberen kan overtage den del af pantegælden, som auktionsbudet giver dækning for.

Overtages ejendommen på tvangsauktionen af en ufyldestgjort panthaver, har denne uden at skulle erlægge nyt pantebrevsstempel (men blot 125 kr.'s afgiften efter Stempellovens § 62A) hidtil kunnet gøre brug af **det pantebrev, der opnåede delvis dækning** på auktionen.[11] Dette er nu – mindre rimeligt – ændret ved cirkulære nr. 94 af 8.7.1983, således at der altid skal erlægges nyt pantebrevsstempel, når et udækket pante pány anvendes. Ændringen er imidlertid blevet tilbagekaldt ved skatteministerens skrivelse af 24.11.1983. Med virkning fra den 15.12.1983 er Stempellovens § 62A blevet afløst af Retsafgiftslovens § 41a, der indeholder en almindelig 400 kr.'s afgift i relation til tinglysning af dokumenter. Gøres der brug af et udækket pantebrev, skal dette forsynes med en påtegning, idet det f.eks. ikke er tilstrækkeligt, at en ny køber af ejendommen i skødet erklærer at ville overtage gælden ifølge pantebrevet.

En auktionskøber, der er ufyldestgjort pant – eller udlægshaver har endvidere den stempelfordel, at han ikke skal erlægge auktionsstemplet (1,2%) ved auktionens slutning, men først når han betydeligt senere får udstedt auktionsskøde, jfr. Stempellovens § 34, stk. 4. Hertil kommer at han får refunderet auktionsstemplet, hvis han videresælger ejendommen inden 4 år efter auktionsdagen, jfr. Stempellovens § 36.

Det må også bemærkes, at såfremt en panthaver ikke opnår fuld dækning for sit krav på tvangsauktionen, kan dette bevirke en nedsættelse af det rentebeløb, som han skal beskattes af.[12]

Bliver der på en tvangsauktion delvis dækning til flere **sideordnede prioriteter**, skal det til rådighed værende beløb formentlig fordeles forholdsmæssigt mellem de pågældende prioriteter. Fordelingen må ske efter forholdet mellem de krav, som de pågældende prioriteter gøres op til, idet der dog ved fordelingen ikke kan tages hensyn til den del af et

10) Jfr. *Lund-Nielsen*, »Ejendomsmægleren« 1982.274.
11) Jfr. *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 324, *U 1981.594 Ø*, »Advokaten« 1982.166-67, og »Kommenteret Retsplejelov« II, 3. udg., s. 163.
12) Jfr. *J. A. Andersen*, U 1983 B.37.

krav, der overstiger det beløb, der skal fordeles.[13] Er beløbet, der skal fordeles, på 100.000 kr., og de to sideordnede prioriteter, A og B, opgøres til henholdsvis 50.000 kr. og 130.000 kr., bliver delingsforholdet 1 til 2, idet B's fordring kun kan tages i betragtning med 100.000 kr.

Opgøres et pantebrev under en tvangsauktion, f.eks. på grund af renter, til et større beløb, end det er tinglyst for, og det herefter kun opnår delvis dækning, kan der være tvivl om, i hvilket omfang det af auktionskøberen kan forlanges aflyst i tingbogen. Formentlig må løsningen være den, at auktionskøberen kan forlange pantebrevet nedlyst til det beløb, som han kan kræve at overtage, idet bemærkes at eventuelle restancer altid fuldt ud skal betales, ligesom ejerpantebreve heller ikke uden aftale med pantekreditor kan overtages.

13) Se *P. Mogensen og P. Niss-Kristensen*, U 1982 B.372-75, og *M. Vandborg*, U 1983 B.37-40.

15.
I hvilket omfang kan auktionskøberen fratrække renter i sin selvangivelse?

Efter de gældende skatteforhold har det stor betydning, i hvilket omfang renter henholdsvis skal medtages i dels kreditors indkomstopgørelse dels fratrækkes i debitors indkomstopgørelse.

Ejeren af en fast ejendom kan i sin selvangivelse fuldt ud fratrække terminsrenter, der forfaldt i det pågældende indkomstår. I relation til auktionskøbere har der imidlertid ikke sjældent været usikkerhed om, hvor store rentebeløb, der kan fratrækkes. Det må herved tages i betragtning, at de forskellige hæftelser på ejendommen under auktionen opgøres pr. datoen for 1. auktion. Ved den førstkommende termin efter auktionen modtager auktionskøberen helt sædvanlige terminsopkrævninger fra panthaverne, som han er pligtig at betale fuldt ud. I terminsopkrævningerne er terminsydelserne opdelt i renter og afdrag. Det er formentlig dette forhold, der kan forvirre auktionskøberne. Selv om renterne for tiden mellem sidste termin og datoen for 1. auktion naturligvis er (skattepligtige) renter for panthaveren, er de set ud fra auktionskøberens synsvinkel at betragte som afdrag på restgælden, som naturligvis ikke kan fratrækkes i selvangivelsen. På en måde kan terminsopkrævningerne ved den efter auktionen førstkommende termin siges kun at være helt rigtige set ud fra panthaverens synsvinkel. Auktionskøberen kan i sin selvangivelse alene fratrække renter, der er påløbet efter auktionsdagen, fordi han faktisk ikke har betalt andre renter. Renter, der er påløbet i tiden indtil auktionen, kan derimod fratrækkes af den tidligere ejer af ejendommen.

Har der været afholdt 2. auktion i henhold til Retsplejelovens § 576, hævder skattemyndighederne det synspunkt, at auktionskøberen kun kan fratrække renter, der påløber fra 2. auktion, selv om den tidligere ejer også i denne situation kun kan fratrække renter for tiden indtil 1.

auktion.[1]

Det er dog i høj grad diskutabelt, om skattemyndighedernes opfattelse er holdbar, da auktionskøberen jo som nævnt skal betale renterne fra datoen fra 1. auktion, og skattemyndighedernes opfattelse fører til, at ingen har fradragsret for renterne for tiden mellem 1. og 2. auktion (normalt 3-4 uger). Hertil kommer at der ved 1. auktion sædvanligvis er sket et betinget salg, idet salget blot er betinget af, at der ikke fra anden side afgives et højere bud på 2. auktion. I praksis er det iøvrigt som regel højestbydende på 1. auktion, der også bliver højestbydende på 2. auktion. Ofte bliver der overhovedet ikke afgivet nye bud på 2. auktion.

Der henvises iøvrigt generelt til *J. A. Andersen*, »Advokaten« 1980.93-97: »I hvilket omfang kan en auktionskøber fratrække renter i sin selvangivelse?«, og *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 283, note 93, der også antager, at auktionskøberen i sin selvangivelse kan fratrække renter fra datoen for 1. auktion.

1) Jfr. *J. A. Andersen*, »Advokaten« 1980.93-97, og »Ejendomsmægleren« 1982.71. – Efter de nugældende skatteregler kan den tidligere ejer fratrække forfaldne renter, uanset om han faktisk betaler dem. Da den tidligere ejer sædvanligvis hæfter personligt for renterne, må det også være uden betydning for rentefradraget, om der på auktionen blev dækning til renterne.

16.
Kan opgørelsen af et krav under en tvangsauktion senere ændres?

Det er ikke sjældent sket, at det efter en auktion har vist sig, at opgørelsen af et krav var urigtig. Dette kan f.eks. skyldes de ret komplicerede regler, der gælder for, hvordan de forskellige krav skal opgøres på tvangsauktion. I tiden indtil 1978-auktionsreformen[1] var man i praksis ret liberal med at tillade, at auktionsopgørelser blev ændret efter auktionen,[2] selv om sådanne ændringer kan volde ret store forstyrrelser. Auktionskøberens bud ligger under alle omstændigheder størrelsesmæssigt fast, således at han i hvert fald ikke skal betale mere end budet plus det oplyste maksimum for, hvad der skal betales og/eller overtages ud over auktionsbudet. Får f.eks. en panthaver lov til at ændre sin auktionsopgørelse efter auktionen, normalt således at hans krav opgøres til et større beløb, generer dette naturligvis en eller flere af de efterstående rettighedshavere, som derved bliver presset så langt ned i prioritetsrækken, at budet ikke giver dækning. Ændringen kan også genere auktionskøberen, da hele auktionsbudet normalt ikke skal udbetales kontant, idet nogle af pantehæftelserne som regel kan overtages. Ændres en rettighedshavers opgørelse, kan dette bevirke en ændring af forholdet mellem den del af auktionsbudet, der kan overtages, og den del, der skal udbetales kontant. Tillades der efterfølgende, væsentlige ændringer i auktionsopgørelserne, kan dette i værste fald – gennem appel – resultere i en ophævelse af auktionen, idet rettighedshaverne kan gøre gældende, at de ville have budt anderledes under auktionen, hvis de havde været bekendt med de korrekte opgørelser. Det kan evt. også tænkes, at auktionskøberen kan hæve auktionskøbet under henvisning til, at købet er blevet væsentligt mere byrdefuldt end forudsat ved, at den ændrede auktionsopgørelse fører til, at det nu er en større del af auktionsbudet, der skal udbetales.

1) Se lov nr. 291 af 8.6.1978 og bekendtgørelse nr. 652 af 15.12.1978 (auktionsvilkårene).
2) Se nærmere *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 32-44.

Selv om 1978-auktionsreformen ikke direkte tager stilling til, i hvilket omfang auktionsopgørelser er bindende, er der næppe tvivl om, at praksis efter auktionsreformens ikrafttræden den 1.1.1979 er blevet mere og mere tilbøjelig til at anse auktionsopgørelser for bindende. Dette skyldes først og fremmest, at der gennem auktionsreformen blev stillet krav om, at der ved tvangsauktioner over fast ejendom altid skal udarbejdes salgsopstillinger[3] på en særlig blanket. I salgsopstillingen er bl.a. angivet, hvordan de forskellige krav opgøres. Auktionsrekvirentens advokat eller den af fogedretten antagne sagkyndige, som skal udarbejde salgsopstillingen, vil f.eks. af rettighedshaverne telefonisk få oplyst, hvordan de forskellige krav opgøres, hvorefter han skriftligt bekræfter opgørelserne. Eventuelt giver rettighedshaverne på begæring de nødvendige oplysninger skriftligt. Afholdes de forberedende auktionsmøde i henhold til Retsplejelovens § 563, vil rettighedshaverne under dette møde normalt opgøre deres krav. Salgsopstillingen, der som nævnt indeholder opgørelsen af de forskellige krav, tilsendes rettighedshaverne som et bilag til auktionsindkaldelsen senest 3 uger før auktionen, jfr. Retsplejelovens § 564. Under auktionen fremlægges salgsopstillingen, og fogden forespørger, om der er bemærkninger eller korrektioner til denne, jfr. Retsplejelovens § 569. Det synes klart, at en rettighedshaver, der selv har opgjort sit krav forkert, og som derefter, uanset at han var til stede under de afholdte auktionsmøder, ikke har berigtiget fejlen, vil få svært ved at komme igennem med en efterfølgende forhøjelse af kravet. Hans passivitet under auktionssagen vil let blive fortolket som et afkald på at gøre mere gældende end det under auktionen opgjorte beløb. Jfr. herved også *U 1980.779* (Næstved fogedret), hvor det i salgsopstillingen var angivet, at nogle pantebreve var forsynet med den almindelige tvangsauktionsklausul i pantebrevsformular A, medens der i virkeligheden var tale om en individuel tvangsauktionsklausul, som kun kunne påberåbes af en auktionskøber, der var kontraktspanthaver. Det blev antaget, at den pågældende panthaver, der havde været til stede under auktionen, var nærmest til at bære risikoen for den forkerte salgsopstilling, hvorfor auktionskøberen havde krav på at overtage pantegælden ifølge de omhandlede pantebreve.

1978-auktionsreformen har således formentlig bevirket – eller igangsat – en ændring af retstilstanden via indførelsen af salgsopstillinger, sammenholdt med den faktiske fremgangsmåde, der i praksis

3) Jfr. Restplejelovens § 562, stk. 3, sammenholdt med auktionsvilkårenes pkt. 2.

anvendes i relation til disse.[4] Det må herved også fremhæves, at det i det lange løb formentlig er i alles interesse, at salgsopstillingen bliver et så pålideligt og »guldrandet« dokument som overhovedet muligt. Det er derfor tænkeligt, at der vil ske en stadig udvikling i retspraksis, således at det bliver sværere og sværere at få auktionsopgørelser ændret efter auktionen.

En auktionskøbers pligter refererer sig imidlertid ikke kun til det i auktionsvilkårenes pkt. 6A omhandlede auktionsbud, idet der også er krav og pligter, som køberen skal betale og/eller overtage ud over auktionsbudet, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6B. Endelig skal auktionskøberen ifølge auktionsvilkårenes pkt. 6C betale auktionsafgift (1/2%) og stempelafgift (1,2%) samt i visse tilfælde merværdiafgift af ejendommens tilbehør.

Det, der først og fremmest giver anledning til problemer, er, hvad auktionskøberen i henhold til auktionsvilkårenes pkt. 6B skal betale og/eller overtage ud over auktionsbudet. Pkt. 6B er sålydende:

»Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedreten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.
   Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.
c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Spildevands- og kloakbidrag.
g. Restancer for forbrug af vand leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.«

4) Jfr. formentlig også *Bang og Gangsted-Rasmussen*, »Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom«, s. 69-70, samt *Gomard*, »Fogedret«, 3. udg., s. 271 og 294.

Det, auktionskøberen i henhold til pkt. 6B skal betale og/eller overtage ud over auktionsbudet, andrager i de fleste tilfælde knap 10% af auktionsbudet, men tendensen er formentlig stigende. Se herved *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1983. 80-82 om specielle tilfælde, hvor der ikke er dækning til alle krav, der skal fyldestgøres ud over aktionsbudet.

Det må fremhæves, at pkt. 6B langt fra kun omhandler auktionsomkostninger, idet bestemmelsen også angår en lang række krav og pligter, der ifølge lovgivningen hæfter på ejendommene med prioritet forud for al pantegæld. Opregningen i pkt. 6B er ikke udtømmende, idet bestemmelsen kun nævner de i praksis vigtigste krav, som en slags huskeliste for de i auktionen implicerede. I salgsopstillingen gøres der rede for, hvad auktionskøberen skal betale og/eller overtage ud over auktionsbudet, ligesom der angives et **størstebeløb** for, hvad der skal betales, og hvilke krav og pligter der kan overtages.

Minimumsbetingelserne for, at auktionskøberen skal fyldestgøre et krav ud over auktionsbudet, må være, at kravet har været nævnt som en post under auktionen, og at det kan rummes indenfor det oplyste størstebeløb.[5] Hvor nøjagtigt de forskellige krav, der skal betales og/eller overtages ud over auktionsbudet, skal oplyses, afhænger formentlig i nogen grad af kravenes karakter. Nogle krav – auktionsomkostningerne – afhænger af auktionsbudets størrelse, hvorfor de naturligvis kun kan oplyses med en vis usikkerhed. Rekvirentsalæret oplyses derfor i praksis altid på grundlag af et skønnet auktionsbud, som angives. Nogle krav kan være svære at få oplyst, ligesom andre krav kan være relativt små. Det er naturligt, at oplysningskravet sænkes vedr. sådanne krav, således at det efter omstændighederne muligvis er tilstrækkeligt, at der tages forbehold om de pågældende kravs eksistens. Oplysningerne bør derimod være nøjagtige ad de større krav og de krav, som relativt let kan oplyses, typisk fordi man kan få oplysningerne hos kommunen. **Ejendomsskatterestancer** bør således oplyses helt nøjagtigt, således at der ikke er en videre adgang til efter auktionen at ændre opgørelsen end i relation til almindelige pantehæftelser. Det bør i denne forbindelse også oplyses, hvilke ejendomsskatter der er pålignet ejendommen for indeværende kalenderår. Dette har bl.a. betydning, fordi

5) Jfr. *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 40-44, *samme*, »Auktioner«, s. 408-09, og *samme*, »Advokaten« 1983.318-20 (»Afhænger størstebeløbet under en tvangsauktion af, hvem der bliver auktionskøber?«).

ejendomsskatterestancen jo ofte vokser under auktionssagen, når man passerer en betalingstermin.[6]

Størstebeløbet fastsættes normalt på den måde, at man sammenlægger de enkelte poster, der skal betales og/eller overtages ud over auktionsbudet. Det sammenlagte beløb rundes herefter op til et rundt tal, der ikke bør ligge mere end 10-20% over sammentællingsbeløbet. De i auktionsvilkårenes pkt. 6C omhandlede auktionsafgifter, stempelafgifter og merværdiafgifter, som i udpræget grad afhænger af auktionsbudets størrelse, holdes normalt udenfor det oplyste størstebeløb.

Den, der udarbejder salgsopstillingen, får i praksis en betydelig del af oplysningerne om, hvad der skal betales og/eller overtages ud over auktionsbudet fra kommunen, der har pligt til at give disse oplysninger vederlagsfrit. Giver kommunen forkerte, skriftlige oplysninger, kan der blive tale om et erstatningsansvar, jfr. nærmere *Henning Skovgaard*, »Offentlige myndigheders erstatningsansvar« (1983), s. 188 ff. og 272 f.

Afholdes der 2. auktion, kan salgsopstillingen i et vist omfang korrigeres i tiden mellem 1. og 2. auktion. Salgsopstillingen kan dog næppe berigtiges i den forstand, at der efter 1. auktion oplyses poster, som allerede forelå ved afholdelsen af 1. auktion. Poster, der forelå oplyst på 1. auktion, kan næppe heller korrigeres på grund af fejl, således at man kommer ud over det på 1. auktion oplyste størstebeløb.

Er auktionskøberen efter de ovenfor anførte kriterier ikke pligtige at betale et krav ud over auktionsbudet, vil dette dog ofte, fordi det hæfter på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld, kunne gøres gældende mod selve ejendommen. Dette indebærer, at auktionskøberen i praksis bliver nødt til at opfylde kravet, men han kan herefter gøre regresansvar gældende mod den,[7] der har ansvaret for den mangelfulde salgsopstilling.

Krav, der gøres gældende på en tvangsauktion, er normalt opgjort eller positivt vedstået af den berettigede. I nogle situationer er dette dog ikke tilfældet, idet vedkommende måske har været syg eller bortrejst, ligesom det kan tænkes, at han har ignoreret de forskellige hanvendelser og indkaldelser i anledning af tvangsauktionen. Opgørelsen af kravet i salgsopstillingen hidrører i så fald ikke fra den berettigede selv, og han har derfor formentlig større muligheder, end efter det ovenfor an-

6) Jfr. i det hele VLK af 26.8.1982, der har været gengivet i »Advokaten« 1982.310-11 og i »Fuldmægtigen« 1982.123-25. Se tillige *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1982. 129-32 (»Kan en ejendomsskatterestanceopgørelse ændres efter tvangsauktionen?«), hvor bl.a. ØLD af 17.6.1982 omtales og kommenteres.

7) Den sagkyndige eller auktionsrekvirentens advokat.

førte, for at kræve opgørelsen ændret efter auktionen, da han jo vanskeligt kan siges at have accepteret opgørelsen eller iøvrigt at have frafaldet noget krav.[8]

8) Se nærmere *J. A. Andersen*, »Fuldmægtigen« 1982.131-32.

17.
Fogedrettens kompetence i relation til tvister om krav, der gøres gældende under en tvangsauktion

Under en tvangsauktion er fogedretten i princippet kompetent til at afgøre alle tvister, der har relation til auktionen. Det er således også klart, at fogedretten under auktionen kan tage stilling til tvister om opgørelsen af de forskellige krav samt disses stilling i prioritetsrækkefølgen. Har der været foretaget udlæg i ejendommen, kan parterne under udlægsforretningen dog ikke under den efterfølgende auktion fremsætte indsigelser mod udlægget, idet disse indsigelser skal gøres gældende ved appel eller genoptagelse af udlægsforretningen, jfr. Retsplejelovens § 583, stk. 2. og *U 1983.184 V* smh. m. *U 1983.711 H*.

Det bemærkes, at fogedretten ikke af egen drift efterprøver auktionsopgørelsernes rigtighed.

Fogedretten har ifølge Retsplejelovens § 570, stk. 2-3, mulighed for at udskyde eventuelle tvister til afgørelse efter auktionen. Det omtvistede beløb skal i så fald indbetales til fogedretten, som herefter, når auktionen er afholdt, afsiger en såkaldt fordelingskendelse efter reglerne i Retsplejelovens § 579. Om en tvist bør afgøres straks eller udskydes til afgørelse efter auktionen, afhænger først og fremmest af, om dens afgørelse må antages at ville indvirke på auktionens forløb. Er dette tilfældet, bør tvisten afgøres, inden ejendommen opråbes.

Auktionstvister afgøres af fogedretten – uden særskilt retsafgift – efter samme regler, som gælder for afgørelsen af tvister under fogedforretninger, jfr. Retsplejelovens § 583. Om appel henvises der til Retsplejelovens §§ 584-90.

Mange auktionstvister erkendes i praksis først nogen tid efter, at auktionen er afholdt. Sådanne tvister kan udmærket angå opgørelsen af de forskellige krav, idet der i forbindelse med auktionskøberens betaling opstår uenighed om, hvorvidt opgørelsen af kravet er korrekt. Tvi-

ster, der opstår efter auktionen, kan også afgøres af fogedretten, idet deres afgørelse er en nødvendig forudsætning for fogedrettens udstedelse af det i Retsplejelovens § 580, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 9, omhandlede auktionsskøde.[1] Fogedrettens kompetence ophører, når auktionsskødet er udstedt. Indtil auktionsskødet er udstedt, er der som regel alternativ kompetence mellem fogedretten og de almindelige domstole. Da fogedretten, der har afholdt auktionen, som regel har mest kendskab til sagen (og auktionsforhold), og der ikke skal betales retsafgift for fogedrettens afgørelse, som herudover kan opnås relativt hurtigt, er det sædvanligvis at foretrække, at tvister efter auktionen afgøres af fogedretten. For så vidt angår sagsomkostninger i relation til sådanne tvister gælder der iøvrigt samme regler som for tvister, der afgøres af de almindelige domstole, jfr. Retsplejelovens § 583, stk. 3, 2. pkt.

1) Se nærmere *J. A. Andersen*, »Auktionsretlige emner«, s. 98-117 om »Auktionstvister efter afholdelse af tvangsauktion«.

18.
Finder TL § 40, stk. 4, anvendelse udenfor tvangsauktionssituationer?

TL § 40, stk. 4, finder anvendelse på opgørelsen af krav i forbindelse med afholdelse af tvangsauktion. Der kan imidlertid være situationer, hvor ejendommens ejer er i økonomiske vanskeligheder og ejendommen overbehæftet, uden at man ønsker at gå tvangsauktionsvejen. Dette kan f.eks. skyldes, at man forventer at kunne opnå et bedre salgsresultat ved underhåndssalg end gennem tvangsauktionssalg.[1] Det må herved bemærkes, at der er hjemmel til, at konkursboer realiserer deres aktiver ved underhåndssalg, idet kurator ifølge Konkurslovens § 115 skal sørge for, at konkursboets aktiver »afhændes bedst muligt«. Dødsboers aktiver kan også realiseres ved underhåndssalg, jfr. Skiftelovens §§ 27, 56 og 81. Tilsvarende gælder skifter i medfør af Skiftelovens kap. 6 (separations- og skilsmisseskifter), jfr. Skiftelovens § 70a, stk. 3.

Et underhåndssalg forudsætter dog, at der bliver fuld dækning til alle rettighedshaverne samt salgsomkostningerne, idet man kun gennem tvangsauktion kan få de udækkede rettigheder slettet efter Retsplejelovens § 581. Ved underhåndssalg kan de udækkede rettigheder kun slettes, hvis de pågældende rettighedshavere selv samtykker heri.

Ved salg fra insolvente boer, og i andre tvangssalgssituationer, er man i praksis ofte interesseret i, at salget sker som underhåndssalg. De implicerede, herunder rettighedshaverne i ejendommen, indgår i så fald aftale om underhåndssalget. I denne forbindelse må det aftales, hvordan de forskellige rettighedshaveres krav skal opgøres, og hvor stor en del af kravene der evt. skal slettes som udækkede i forbindelse med salget. Ved opgørelsen af kravene i en sådan tvangssalgssituation er det normalt, at reglerne i TL § 40, stk. 4, iagttages.[2] Dette skyldes formentlig først og fremmest, at hver enkelt af rettighedshaverne som re-

1) Se nærmere *J. A. Andersen*, »Juristen« 1982. 229-33 (»Underhåndsalg ctr. tvangsauktionssalg«).
2) Se *U 1982.513 Ø* om underhåndssalg fra et konkursbo.

gel vil kunne gennemtvinge en tvangsauktion, under hvilken TL § 40, stk. 4, som nævnt finder anvendelse. Det virkelige problem i relation til aftaler om underhåndssalg er normalt, hvilken dato der i relation til opgørelsen af de forskellige krav skal sidestiles med tvangsauktionsdagen og dermed være skæringsdag i relation til § 40, stk. 4. I princippet må det være et aftalespørgsmål, hvilken dag der skal fungere som skæringsdag. Det bemærkes herved, at skæringsdagens placering – sammenholdt med betalingsterminerne i pantebrevene – er afgørende for, hvor stort et rentebeløb, der kan gøres gældende. Lægges skæringsdagen ved en terminsdag, kan der højest kræves ét års forfaldne renter. Lægges skæringsdagen derimod umiddelbart før en halvårsterminsdag, kan der kræves ét års forfaldne renter plus knap 1/2 års påløbne, endnu ikke forfaldne renter. De mest nærliggende skæringsdagsmuligheder er formentlig datoen for pantedebitors betalingstilbud eller betalingsdagen. Datoen for ejendommens salg (slutsedlens dato, skødets dato eller tinglysning) kan også være en mulighed, ligesom datoen for køberens faktiske overtagelse af ejendommen. I forhandlingerne om skæringsdagens placering har rettighedshaverne dog normalt fat i den lange ende, idet de sædvanligvis kan fremtvinge en tvangsauktion, hvor datoen for 1. auktion bliver skæringsdag.

19.
Pant i flere ejendomme

Det forekommer ofte, at en kreditor har flere sikkerheder for sin fordring. Sikkerhederne hæfter da sædvanligvis solidarisk for fordringen, således at kreditor selv bestemmer, hvilken af sikkerhederne han i tilfælde af misligholdelse vil holde sig til og i hvilken rækkefølge.[1]

Sikkerheden kan naturligvis bestå i flere faste ejendomme, typisk således at et pantebrev giver pant i flere faste ejendomme. I så fald bestemmer panthaver altså, hvilken af ejendommene han vil holde sig til. Afholdes der tvangsauktion over en af de pantsatte ejendomme, kan panthaver også gøre hele sit krav gældende mod denne. Dette kan dog virke uheldigt for de efterstående panthavere, da disses sikkerhed derved bliver væsentligt forringet. Modsvarende bliver sikkerheden for de efterstående panthavere i de andre ejendomme, der ikke går til tvangsauktion, forbedret. I hvert fald set med de efterstående panthaveres øjne var det rimeligt, om en panthaver med flere panter – der giver fuld sikkerhed – skulle opdele sit krav forholdsmæssigt på panterne efter disses værdi. En sådan opdeling skal imidlertid kun foretages, hvis pantedebitor er under konkurs, eller hans dødsbo behandles som gældsfragåelsesbo. Realisationen af ejendommene forestås da af boet,[2] og det ville være urimeligt, om boets beslutning om, i hvilken rækkefølge ejendommene skulle realiseres, var afgørende for pant- og udlægshavernes fyldestgørelse. Herudover antages det, at hvis panterne realiseres samtidig, skal panthaverne fyldestgøres forholdsmæssigt af disse. Tilsvarende gælder, hvis auktionerne over panterne afholdes i nær forbindelse med hinanden. I øvrigt bør en panthaver, allerede når hans panteret stiftes, være opmærksom på det her omtalte problem.

I de tilfælde, hvor en panthaver – som under alle omstændigheder opnår fuld dækning – undtagelsesvis har pligt til at opdele sit krav forholdsmæssigt på panterne, kan denne opdeling dog ikke foretages før auktionerne, da den forholdsmæssige fordeling skal ske på grundlag af auktionsbudene. Fremgangsmåden må derfor være den, at fogedretten i henhold til Retsplejelovens § 570 bestemmer, at auktionsprovenuerne

1) Jfr. f.eks. *U 1964.586 H* (kommenteret af Spleth, U 1964 B.270-71), og *Blok*, »Ejerlejligheder«, 2. udg. (1982), s. 125 ff. og 707 (anpartslejligheder).
2) Jfr. Konkurslovens §§ 85, 86 og 90, sammenholdt med Skiftelovens § 44.

skal indbetales til fogedretten, som derefter efter reglerne i Retsplejelovens § 579 ved en såkaldt fordelingskendelse foretager fordelingen mellem rettighedshaverne.[3]

Den forholdsmæssige fordeling kan naturligvis foretages i de tilfælde, hvor auktionskøberen (eller -køberne) skal udbetale panthavers krav. Er pantebrevet forsynet med en tvangsauktionsklausul, således at gælden kan overtages af auktionskøberen, synes det derimod tvivlsomt, om panthaver har pligt til at opdele sit krav på panterne, da dette vil forringe hans sikkerhed. En tvangsauktionsklausul i et pantebrev, der giver pant i flere ejendomme, synes således at kunne resultere i en juridisk hårdknude. Gør panthaver uanset tvangsauktionsklausulen hele sit krav gældende mod den ene af de pantsatte ejendomme, må auktionskøberen under alle omstændigheder betragte den pågældende pantehæftelse som mindre byrdefuld end normalt på grund af den solidarisk hæftelse – med tilhørende indbyrdes regres – med andre pantedebitorer. Realiteten bliver således måske stort set, at tvangsauktionsklausulen automatisk bevirker, at pantefordringen i realiteten kan betragtes som fordelt på panterne, jfr. måske *Blok*, »Ejerlejligheder«, 2. udg., s. 707.

Udløser tvangsauktionen et ejerskifteafdrag, kan panthaver sædvangligvis kræve dette betalt fuldt ud, selv om det kun er et af panterne, der sælges ved tvangsauktion, jfr. *Blok*, »Ejerlejligheder«, 2. udg., s. 129-30.

Med pant i flere selvstændige ejendomme må sidestilles, at en pantsat ejendom senere opdeles i ejerlejligheder, uden at lånene bliver opdelt på disse. Det bemærkes herved, at en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder uden panthavernes samtykke. Opdelingen bevirker heller ikke, at pantebrevene forfalder. Indeholder pantebrevene bestemmelser om ejerskifteafdrag, skal der formentlig betales ejerskifteafdrag ved hvert salg af en ejerlejlighed, jfr. *Blok*, »Ejerlejligheder«, 2. udg., s. 130.

Der kan også nævnes de tilfælde, hvor en ejendom gennem et samejeforhold er opdelt i flere ideelle anparter. Parcelhuse og ejerlejligheder ejes f.eks. ofte af ægtefæller eller samlevende i forening. Det kan da tænkes, at der f.eks. i forbindelse med samlivets ophævelse alene bliver

3) Se i det hele *U 1966.374 H, U 1977.210 Ø Illum*, U 1953 B.61 ff., *samme*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 121 ff., *Poul Sørensen*, U 1968 B.301-02, *Gomard*, »Festskrift til Arnholm« (1969), s. 395-415, og *Krag Jespersen*, »Festskrift til von Eyben«, s. 128-38. Se endvidere *J. A. Andersen*, »Auktioner«, s. 250 ff., om de beslægtede problemer i Retsplejelovens § 572 om uensartet behæftelse af fast ejendom og tilbehør.

begæret tvangsauktion over én anpart, medens nogle af panthaverne har pant i hele ejendommen. Se herved også *Thor Falkanger*, »Tvangsfullbyrdelse vedrørende fast eiendom – diverse emner« (udgivet 1981 af det norske advokatsamfund), s. 51-71 (»Fellespant og pant i ideelle andeler«). Om hvorvidt overdragelse af en anpart skal betragtes som et ejerskifte henvises til *J. Nørgaard* U 1981 B.121-24.

Selv om en panthaver som nævnt som hovedregel ikke har pligt til at fordele sit krav på panterne, er der naturligvis intet i vejen for, at han faktisk gør det. Det forekommer således, at realkreditinstitutterne, hvis de skønner, at sikkerheden er tilstrækkelig, accepterer at foretage en sådan opdeling, når der afholdes auktion over én af de pantsatte ejendomme eller over en ideel anpart af en ejendom. Opdelingen betinges så af et vilkår om solidarisk hæftelse, der f.eks. kan være udformet således: »Auktionskøberen skal solidarisk med ejeren af den anden anpart af ejendommen overtage eller indfri kreditforeningens samlede tilgodehavende i ejendommen, idet kreditforeningen i den auktionerede anpart alene har gjort en forholdsmæssig del af tilgodehavendet gældende.«

Betingelsen bør optages som et særligt vilkår i auktionsvilkårene, jfr. disses pkt. 11.

Lyder et pantebrev, der giver pant i to ejendomme, på 100.000 kr., kan panthaveren naturligvis ikke, hvis han har en større personlig fordring, kræve 100.000 kr. i begge ejendomme, idet dette ville give ham en sikkerhedsdækning på 200.000 kr.[4]

Når panthaver har fået de 100.000 kr. (plus renter og omkostninger), er han pligtig at kvittere pantebrevet.

Særlige forhold kan imidlertid gøre sig gældende ved **ejerpantebreve** (og skadesløsbreve). Lyder et ejerpantebrev f.eks. på 500.000 kr., og giver det 1. prioritets panteret i ejendommene X og Y, der hver har en værdi af 400.000 kr., kan ejerpantebrevskreditor, hvis der samtidig afholdes auktion over X og Y, alene opgøre sit pantesikrede krav som angivet ovenfor i afsnit 12 D (500.000 kr. plus renter og omkostninger). Afholdes der alene auktion over f.eks. ejendom X, kan panthaver gøre hele sit krav gældende mod denne ejendom, men han kan naturligvis kun få fyldestgørelse for 400.000 kr., der er ejendommens værdi. Afholdes der noget senere også auktion over ejendom Y, vil panthaver imidlertid pånyt kunne gøre hele sit pantesikrede krav på dette tidspunkt

4) Pantebrevet er jo også kun stemplet af 100.000 kr. – Jfr. iøvrigt i det hele *Krag Jespersen*, »Festskrift til von Eyben«, s. 128-38.

gældende mod denne ejendom og herved påny modtage 400.000 kr., således at han ialt i kraft af ejerpantebrevet på 500.000 kr. får 800.000 kr. (plus renter og omkostninger). Det er altså helt afgørende, om der samtidig afholdes tvangsauktion over panterne, eller om auktionerne afholdes successivt.[5] Det, der ovenfor i afsnit 12 D er angivet om opgørelsen af ejerpantebreve på tvangsauktion, må altså i virkeligheden modificeres i de tilfælde, hvor ejerpantebrevet giver pant i flere ejendomme, som realiseres successivt. Det må dog fremhæves, at pantedebitor, når der er afholdt auktion over én ejendom, kan forlange ejerpantebrevet nedlyst med det beløb, som ejerpantebrevskreditor blev fyldestgjort for ved denne auktion. I så fald bliver der ikke tale om, at ejerpantebrevskreditor kan få dækning for et større beløb, end ejerpantebrevet lyder på.

Det har hidtil været forudsat, at alle panterne ejes af den samme pantedebitor. Situationen er noget anderledes, hvis der for en fordring er stillet sikkerhed af både debitor og tredjemand. Også i denne situation er udgangspunktet imidlertid, at panthaver selv bestemmer, hvilket af panterne han vil holde sig til, ligesom han kan gøre hele sit krav gældende mod et bestemt af panterne. Gør panthaver sit krav gældende mod det pant, der er stillet af tredjemand, må denne imidlertid have regres mod debitor, og i denne forbindelse indtræder tredjemand i panteretten i det af debitor selv stillede pant.[6]

5) Jfr. nærmere *Krag Jespersen*, »Festskrift til von Eyben«, s. 128-38, særligt s. 134 ff.
6) Jfr. *Illum*, »Ejerpant og panteprioritet«, s. 122, og *Gomard*, »Festskrift til Arnholm«, s. 397 f.

Stikordsregister

De kursiverede tal angiver sider.

A
Administrationsbidrag *9, 19, 21*
Advokatsalærer 43
Afdrag *22*
– dokumentation af betaling *14*
– henstand *13-14*
– realkreditinstitutter *22*
Afdragsordning *34*
Afdragsrestancer *42*
Afkald *57-62*
Aflysning
– delvis udækkede pantebreve *54*
– udækkede pantebreve *52 f.*
Aflyst auktionsmøde *43*
Afskrivning af delbetalinger *20*
Aftægtsydelser *21-22*
Almindelige pantebreve
– opgørelse *42 f.*
Amtsstueforordningen *30, n 1, 31*
Analogi
– TL § 40, stk. 4 *26 ff., 65-66*
Anden auktion *55-56*
– ændring af salgsopstilling *61*
Anmeldelse *31*
Anmeldelse i boer *30-31*
Annonceringsudgifter *43*
Anpartslejligheder *67 n 1*
Appel *35*
– auktioner *63*
– udlæg *63*
Arrest *27, 46-47*
– dødsbo *46 f.*
– konkurs *46 f.*
– tvangsauktion *47*
Auktionsafgift *35, 36, 43, 59*
Auktionsbegæring *36*
Auktionsdagen *11-12*
Auktionsforbud *11-12. 32, 34, 35*
– gældsfragåelsesbehandling *31*
– konkurs *31*
– se betalingsstandsning
– se konkurslovens §§ 12, 16 og 16a og 171
– tvangsakkord *32*
Auktionshindring *34-36*
– se auktionsforbud
Auktionskøber
– renter *49-50*
skatteforhold *55-56*
Auktionsomkostninger *43, 44, 45, 48, 59-60*
Auktionsopgørelser *42 ff.*
– ændringer *57-62*
Auktionsrekvirentsalær *51, 59-60*
– boer *51*
Auktionsskøde *64*
– stempelafgift *53*
Auktionsstempel *53, 59*
Auktionstvister *63-64*
– udskydelse *63*
Auktionsvilkår
– opdeling af pantefordring *69*

B
Befordringsgodtgørelse *43*
Beskyttelsesobjekt
– TL § 40, stk. 4 *38-39*
Betaling
– dokumentation *14*
Betalingspligter
– servitutter *22, 36*
Betalingsstandsning *32, 34-35, 37*
Betinget skøde
– renter *27-28*
– tvangsauktion *28*
Brugeligt pant *31-32, 59*
– terminsrenter *32*
Byrder *21-22*
– se servitutter

C
Cirkulær prioritetsstilling *39*

D
De lege ferenda *39, 46*
Delindbetalinger *20*
– ejerpantebrev *46, 69-70*
Delvis dækkede pantebreve *52 f.*
– sideordnede prioriteter *53-54*
– stempelafgift *53*
Dokumentation
– betaling *14*
Dødsboer *38*
– realisationer *65*
– se gældsfragåelsesboer

E
Efterstillede krav *20*
Ejendomsmægler *43*
– se sagkyndig
Ejendomsskatterestancer *59-61*
Ejerlejligheder *68*
Ejerpantebreve
– betalingsterminer *45*
– efter tvangsauktionen *49-50*
– flere håndpantsætninger *46*
– flere panter *69-70*
– morarenter *24-25*
– omkostninger *45*
– opgørelse *44-46*
– overdragelse til eje *44-45*
– renter *27*
– rentesats *45, 46*
– stempelafgift *46*
Ejerskifte *68 f.*
Ejerskifteafdrag *68*
– flere panter *68*

F
Flere auktioner *67 ff.*
Flere panter *67-70*
– tvangsauktionsklausul *68*
Fogedafgift *43*
Fogedretten
– kompetence *63-64*
– tvister *63-64*
Forberedende auktionsmøde *33, 58*
Forbrugerforhold
– morarenter *25*
Fordelingskendelse *67-68*
Forfald
– opdeling i ejerlejligheder *68*
Forfald, pantebreve
– afdragsbetaling *13-14*
– rentebetaling *13*
Forfaldsdag *29*
– helligdage*29*
Forhalingsrenter
– se morarenter
Forholdsmæssig fordeling
– flere panter *67 ff.*
– sideordnede prioriteter *53-54*
Forordning (12.3.1790) *10*
Forsikring *9*
Forsikringspræmier *21*
Forældelse
– renter *12, 40*
Fremtidige terminsydelser *52 f.*
Fri handel *38*
Fristafbrydelse 30 ff.
Fristberegning
– TL § 40, stk. 4 *29*
»Friværdi« *50*
Fuldbyrdelsesfrist *29*
Første auktion *33, 36, 55-56*

G
Genoptagelse
– udlæg *63*
Grundbyrdeydelse *21-22*
Gældsfragåelsesbo *11-12, 30-31, 38*
Gældsovertagelse *9*
– betingelser *24*
– renter *24*

H
Henstand
– afdrag *13-14, 22, 42*
– renter *10 ff., 12*
– stiltiende *12*
Henstandslån *15-17*
Højere rente *14*

I
Ideel anpart *68, 69*
»Indbrudspant« *26-27*
Indekspantebreve *44*
– opgørelse *44*
Indekspantebrevsblanket *9, 44*
Indekstillæg *19, 44*
Inkassosalær *43*

K
Kautionist *52*
Kautionsforsikringspræmier *9, 19, 21*
kommuner
– auktionsoplysninger *60-61*
– erstatningspligt *61*
Kompetence
– auktionstvister *63-64*
Konkurs *11-12, 30, 38*
– flere panter *67*
– renter *20*
Konkursbegæring *31*
Konkursloven
– § 12 *32, 34, 35, 36 n 17, 37*
– § 16 *37*
– § 16a *37*
– § 31 *30*
– § 85 *31, 35, 67*
– § 86 *31, 35, 67*
– § 90 *31, 35, 67*
– § 98 *20*
– § 115 *65*
– § 130, stk. 3 *31*
– § 158 *32*
– § 171 *32*
– § 201 *30*
Konkursordenen *20*
Kontantlån *12*

Kreditrenter *18*
Kreditsikringspræmie *9, 19, 21*
Krigsskade *13*
Kursgevinst *19*
Kurstab *19*
Køber *38*

L
Landbrugsejendomme
– auktionstal *15*
Landmænd
– henstandslån *15-17*
– rentetilskud *17*
– saneringslån *17*
Lejerettigheder *38*
»Lignende ydelser« *11, 21-22*
Lovbestemte panterettigheder *27, 36, 39*
Løbedage *29*
Løbende rentetilskrivning *12*
Løsørepant
– TL § 40, stk. 4 *13*

M
Merværdiafgift *59*
Misligholdelse
– afdrag *13-14*
– rentebetaling *13*
Morarenter *9, 10, 23-25, 43*
– begreb *18-19*
– ejerpantebrev *24-25*
– forbrugerforhold *25*
– gældsovertagelse *24*
– normaltabserstatning *19*
– prioritetsstilling *23-25*
– skadesløsbrev *24-25*
– tinglysningsloven *11, 23-25*
Mødesalær *43*
– auktioner *51*

N
Normaltabserstatning *19*

O
Ombytning *14*
Omkostninger *9*
– auktionsbegæring *33, 36*
– foranstående rettighedshavere *51*
– påkravsgebyr *22*
– tvangsauktion *33, 43*
– udlæg *43*
Ond tro *38-39*
Opdeling af pantefordring *67 ff.*
Opdeling i ejerlejligheder *68*
Opgørelse
– krav, der skal betales ud over auktionsbudet *59-62*
Opgørelse af auktionskrav *42 ff., 59 ff.*
Oprykningsret *14*

P
Pant
– for egen gæld *9-10*
– for tredjemands gæld *10, 41, 70*
– renter *9-10*
– renter, konkurs *20*
Pantebreve
– efter tvangsauktion *50, 52*
Pantebrevsformularer *9, 44*
– omkostninger *9*
– renter *9-10*
Panteprivilegium *36*
Panthaver *38-39*
Personlig fordring *52*
– forfald *53*
– nedsættelse *52*
Provision *19*
Præklusion
– auktionsopgørelse *57-62*
– proklama *31*
Påkrav *13 n 6, 29*
Påkravsgebyr *22, 24, 43*

R
Realisation af boers aktiver *31, 65-66*
Realrenten *18*
Regres *68*
Regresansvar *61*
Rentebegrebet *18-20*
Renteforhøjelse *14*
Rentefradrag *55-56*
– auktionskøber *55 f.*
– tidligere ejer *55-56 med n 1*
Renteloven
– fra 1855 *11 n 3*
– fra 1977 *18-20*
Renter
– begreb *18-20*
– betinget skøde *27*
– brugspanthaver *31-32*
– efterstillede *20*
– efter tvangsauktion *49-50*
– forfaldne *11, 43*
– forhøjelse *14*
– formål *18*
– forældelse *12*
– henstand *10 ff.*
– nedrykkede *13*
– ond tro *39*
– prioritetsstilling *13*
– påløbne *11, 42*
– renter *27*
– sagsomkostninger *48*

– servitutter *21-22, 27*
– sidsteprioritet *40*
– skadesløsbrev *26*
– skat *53, 55-56*
– tilskrives hovedstolen *12, 18*
– tredjemands gæld *41*
– rentereglen *9 ff.*
– løsørepant *13*
Renters rente *48*
Rentesats
– auktionskøber *49-50*
– »friværdi« *50*
Rentetillæg *11-12*
Rentetilpasningslån *12-13*
Renteudgifter
– tilskud *17*
Reservefonde *15*
– lån *15*
Restancer
– afdrag *42*
– delvis dækkede pantebreve *52, 54*
– ond tro *38-39*
Restgæld *42*
– indekspantebreve *44*
Retsafgift *35*
Retsafgiftsloven
– § 22 *35, 43*
– § 26a *35, 36*
– § 41a *53*
– § 61 *35*
Retspant *27*
– opgørelse *46-48*
Retspanthaver *39*
Retsplejeloven
– § 348 *30*
– § 478 *48*
– § 478, stk. 1, nr. 6 *30, 52*
– § 478, stk. 2 *48*
– § 484 *29*
– § 487 *30*
– § 502, stk. 2 *34*
– § 525 *34*
– § 526, stk. 4 *30, 35 n 15*
– § 527 *30*
– § 538b *51*
– § 560, stk. 2 *36*
– § 562 *43*
– § 563 *58*
– § 564 *58*
– § 565, stk. 1 *51*
– § 565, stk. 2 *33, 36, 43*
– § 569 *58*
– § 570 *63, 67*
– § 571 *12*
– § 575 *33, 36*
– § 576 *33, 43, 55-56*
– § 578 *13, 52*
– § 579 *63, 68*
– § 580 *64*
– § 581 *51-54, 65*
– § 583 *63, 64*
Retssædvane
– morarenter *23-24*
Risikodækning *18*

S
Sagkyndig *43, 58, 61 med n 7*
– honorar *59*
Sagsanlæg *30*
Sagsomkostninger
– auktionstvister *64*
Salgsopstilling *58-59*
– fejl *57-62*
– korrektionsmuligheder *58, 61*
»Salgspant« *27*
Samlivsforhold *68 f.*
Saneringslån *17*
Sekundær håndpantsætning *46*
Servitutter *21-22, 38*
– betalingspligter *22, 36*
Sideordnede prioriteter *53-54*
Sidsteprioritet *40*
Skadesløsbrev
– efter tvangsauktion *50*
– morarenter *24-25*
– opgørelse *44*
– renter *26-27*
Skat
– anden auktion *55-56*
– auktionskøber *53-54*
– renter *53*
– tvangsauktion *53-54*
Skæringsdag *66*
– tvangsauktion *55-56*
Solidarisk hæftelse *20*
– opdeling af pantefordring *69*
Stempelafgift
– auktionsskøde *53*
– ejerpantebrev *46*
– udækkede pantebreve *53*
»Størstebeløb« *59-61*
Successiv realisation *69-70*
Sygdom *61-62*

T
Terminsopkrævninger *55-56*
– skatteforhold *55-56*
Terminsydelser *22*
– reduktion *52-53*
Tilbehørspant *36*

Tinglysning
– udlæg *48*
Tinglysningsafgift *53*
Tinglysningsloven *10*
– § 10, stk. 4 *12*
– § 40, stk. 3 *13-14, 22*
– § 40, stk. 5-7 *14, 18*
– § 41 *14*
– § 41a *14*
– § 42a *13 n 6, 22, 24, 29*
Tredjemands gæld *10, 41, 70*
Tvangsakkord *32*
Tvangsauktion
– arrest *47*
– betinget skøde *28*
– landbrugsejendomme *15*
Tvangsauktionsklausul *14, 52, 58*
– delvis dækkede pantebreve *52 f.*
– flere panter *68*
– individuel *58*
Tvangsauktionsopgørelser *42 ff., 57 ff.*
Tvangssalg *65-66*
Tvister *63-64*

U
Udbytte *20*
»Uden ugrundet ophold« *30 ff.*
Udlandet *30*
Udlæg *27*
– appel *63*
– efter tvangsauktion *50*
genoptagelse *63*
– omkostninger *48*
– opgørelse *47-48*
– renter *47-48*
Udlægsattest *48*
Udlægsbegæring *30*
Udlægsomkostninger *43, 48, 59-60*
»Ud over auktionsbudet« *39, 43, 59-62*
Udpantning *27*
Udsættelse
– tvangsauktion *12, 36-37*
Udækkede pantebreve *51-54, 65*
– aflysning *52, 54*
– auktionsomkostninger *51*
– fremtidige terminsydelser *52 f.*
– personlig hæftelse *52*
– skat *53*
– stempelafgift *53*
– udlægsomkostninger *51*
Uensartet behæftelse *68 n 3*
Ufyldestgjort panthaver *52*
– nedrykkede renter *13*
Underhåndssalg *65-66*
Uopsigelighed *14*

V
Vejafgift *21-22*
»Ventelistesystemet« *34, 35, 36*
Vurderingsomkostninger *43*
Vægtafgift *30 n 1*
Værneting
– pantebrevsudlæg *30*

Æ
Ændring af auktionsopgørelser *57-62*

Domsregister

De kursiverede tal angiver sider.

U 1897.220 LOHS *27 n 4, 33 n 12, 47 n 16*
U 1911.963 V *38*
U 1913.249 H *38*
U 1929.398 Ø *21, 22*
U 1931.107 H *47 n 15*
U 1941.1081 H *45 n 8*
U 1952.593 V *45 n 7 og 8*
U 1953.1151 Ø *50 n 2*
U 1964.586 H *67 n 1*
U 1966.374 H *68 n 3*
U 1972.107 H *30 n 1*
U 1972.1054 Ø *48 n 18*
U 1973.595 V *48 n 18*
U 1974.38 H *48 n 18*
U 1975.965 V *47*
U 1977.210 Ø *68 n 3*
U 1979.94 H *35 n 16*
U 1979.905 V *52 n 5*
U 1979.960 H *29, 30*
U 1980.282 Ø *52 n 5*
U 1980.644 V *34*
U 1980.779 (Næstved fogedret) *58*
U 1981.28 H *35 n 16*
U 1981.585 Ø *35 n 16*
U 1981.594 Ø *53 n 11*
U 1981.717 V *35 n 16*
U 1981.864 V *35 n 16*
U 1982.81 H *20 n 8*
U 1982.122 H *33 n 9*
U 1982.513 Ø *27 n 2, 38, 40 n 1, 41 n 1, 45 n 7, 65 n 2*
U 1982.795 H *52*
U 1982.947 Ø *22 n 5*
U 1982.1197 Ø *31, 31 n 3*
U 1983.184 V *63*
U 1983.307 H *48 n 17*
U 1983.453 V *23 n 3*
U 1983.498 Ø *12, 18*
U 1983.566 SH *20 n 8*
U 1983.603 V *12, 33, 33 n 12, 36, 37*
U 1983.711 H *63*
U 1983.771 V *52*

Juristens Domssamling
JD 1957.229 *29 n 2*

Vestre Landsrets Tidende
VLT 1955.310 *45 n 7 og 8*

Utrykte retsafgørelser
ØLD af 7.4.1981 *23*
ØLD af 17.6.1982 *61 n 6*
VLK af 26.8.1982 *61 n 6*
Skive fogedrets kendelse af 22.5.1981 *28*
Brædstrup fogedrets kendelse af 5.1.1983 *33, 36, 36 n 18*