

W. E. von EYBEN

PANTERETTIGHEDER

SJETTE UDGAVE

AKADEMISK FORLAG
KØBENHAVN 1980

Trykt hos
AiO Tryk as, Odense
ISBN 87-500-1550-8

Forord

6. udgave er ført á jour med nyere lovgivning, retspraksis og udtalelser i nyere nordisk litteratur. Pantsætning af fondsaktier efter loven om værdipapircentralen er tillige omtalt.

Reglerne om den organiserede realkredit er behandlet af vicedirektør *A. Bonnis*, Kreditforeningen Danmark, Pant i skibe af afdelingschef *Bent Mebus*, Danmarks Skibskreditfond, og afsnittet om byggeriets belåning af landsretssagfører *B. Fisch-Thomsen*.

Byretsdommer *Otto Werner* har udarbejdet eksemplerne på forskellige pantebreve.

Danmarks Statistik og Statsskattedirektoratet har bidraget med åjourføring af oplysningerne om pantebrevs anvendelse.

Stud jur *Sven Gad* og stud jur *Peter Stephansen* har ført registre á jour og bistået med citatkontrol.

Domme og domskommentarer, der er medtaget i »Formueretlige domme til studiebrug«, 1–2, 1978, er markeret med*.

Panteretten har sine rødder i fortiden. Uden på bindet ses til illustration heraf første og sidste side af et pantebrev, udstedt af den betrængte Kong Frederik III, der af den åbenbart velsituerede dr Peder Scavenius, professor juris i Københavns Universitet havde lånt 2297 $\frac{1}{2}$ rdl, 6 $\frac{2}{3}$ sk til garnisonens underhold i København. »Da have Vi på Vore og Kronens vegne med Vores elskelige Danmarks Riges Råds råd, vilje og samtykke, i denne farlige og store nøds og belejrings tid og trang« pantsat følgende gods til Peder Scavenius: I Sjælland, Københavns Len: 1 gård i Utterslev (Sokkelunds Herred), 9 gårde i Stenløse (Ølstykke Herred) samt kongetidenden af Veksø sogn (Ølstykke Herred).

Pantet gives som frit brugeligt pant, med ret til at afhænde samme til tredjemand, men kongen indskærper, at skovene ikke må forhugges, og godset i det hele taget ikke forringes. Godset skal yde skat og bidrage til soldaterhold som hidtil.

Pantet kan ikke indløses stykvis, men kun ved den samlede udbetaling af hele pantesummen med rente, som fastsættes til 6% årlig, som skal lægges til kapitalen, »indtil den fulde indkomst af godset kan bekommes af hvis øde og forarmet gods, som da findes, når Gud igen nådeligen vil forlene fred og rolighed«. Pantet er indløseligt med et års varsel.

»Givet på Vort slot København, den 17. juli anno 1660« – med kongens egenhændige underskrift. En påtegning i margenen på første side viser, at pantet blev indløst med kronens afhændelse af Bavelse hovedgard 1664.

Men panteretten afpasser sig smidig til nutidens behov. Nedenfor ses, hvorledes en terminal giver oplysninger efter det nye system, som indføres med lov nr 179 af 14. maj 1980 om værdipapircentralen.

Obligationer forsvinder, engang i fremtiden vel også pantebreve, men panteretten består.

Maj 1980

v. Eyben



Afsnit I

Almindelig del

Panteret

§ 1. Panteretsbegrebet

I. Panteretten som en fordringsret

Panteretten kan bestemmes som en *fordringsret, der hjemler kreditor særlige fyldestgørelsesmåder og i større eller mindre udstrækning begrænser debtors råden over det pantsatte*. Disse beføjelser kan, om end i almindelighed kun ved særlige sikringsakter, opnå *beskyttelse over for trediemand*. Panteretten kan være forbundet med *personligt gældsansvar*, men behøver ikke at være det.

Når panteretten bestemmes som en fordringsret, ligger der ikke heri, at panthaver altid har beføjelse til at søge sig fyldestgjort i skyldnerens hele formue, ikke blot i den pantsatte genstand. Dette afhænger af, om der tillige er personligt gældsansvar. Meningen er kun at understrege, at obligationsrettens regler om opfyldelse og ikke-opfyldelse, misligholdelse og fordringshaveremora naturligt kan udformes, således at de også gælder panterrettigheder. Panteretten rummer altså en præstationspligt, som kan misligholdes. Det karakteristiske ved panteretten i modsætning til fordringsretten bliver den gunstige stilling, som kreditor indtager, når der søges fyldestgørelse. Ofte forkortes retsforfølgningen, idet kreditor i vigtige tilfælde ikke behøver at opnå dom eller blot foretage udlæg, før tvangsrealisationen kan ske. Selv om han ikke har denne begunstiggelse, begrænses i hvert fald skyldnerens adgang til at bestemme, hvad kreditor kan søge sig fyldestgjort i. For at gøre kreditors fortrinsstilling værdifuld er debitor under panterettens normale forløb begrænset i sin faktiske og retlige råden. Ved håndpanteretten er den faktiske råden således helt berøvet ham, og ved underpanteretten gøres væsentlige begrænsninger i den fri råden. Ved tinglysning eller rådighedsberøvelse opnår pantekreditor beskyttelse over for trediemand. I enkelte tilfælde opnås denne beskyttelse endda uden foretagelse af særlige sikringsakter. Selv om beskyttelsen over for trediemand ikke er begrebsmæssig nødvendig, for at man kan tale om en panteret, er

denne beskyttelse dog så praktisk nødvendig, at man med god grund kan tale om en uegentlig panteret, indtil beskyttelsen er indtrådt. I den typiske form er panteretten beskyttet mod trediemand.

Undertiden gøres der forsøg på at udforme definitionen af panteretten således, at sikring af købesummer ved at tage ejendomsforbehold holdes uden for begrebet. Den anførte definition udelukker ikke denne mulighed. Det er der heller ikke nogen grund til. Ved salg med ejendomsforbehold skabes ligesom ved panteretten reel sikkerhed for opfyldelse af en fordring, og der gælder ved salg, der omfattes af Afbetalingsloven, ganske særlige regler om opgøret i forbindelse med tilbagetagelse af det solgte. Det er mest traditionelle synspunkter, som har ført til, at der sondres skarpt mellem sikring ved hjælp af en panteret og ved at forbeholde sig ejendomsret. Det er jo en undtagelse i forhold til alm regler, at der opnås sikkerhed uden en særlig sikringsakt. Men selv om sikring ved hjælp af et ejendomsforbehold inddrages under panteretsbegrebet, betyder dette naturligvis ikke, at alle eller blot de fleste regler om panterettigheder uden videre finder anvendelse herpå. Der gælder ganske særlige regler herom i mange relationer. Bestemmelsen i KL 1872 § 130 om begrænset dividenderet ved pant blev anvendt på tilsvarende måde ved salg med ejendomsforbehold, jfr U 1934.134. Den nye KL § 46 taler om »pant eller anden sikkerhedsret« og har hermed udelukket enhver tvivl, men har anset det for nødvendigt at gøre en tilføjelse, således at ejendomsforbeholdstilfældet med sikkerhed omfattes af bestemmelsen, jfr også KL § 70 om omstødelse af »panteret eller anden sikkerhedsret« Ørgaard. 164–165.

Se *Illum.* 228–230, *Brækhus* i Lov og Rett 1973. 4–5, *Berning*: Finansieringsret. 377, *Højrup*: Pant. 7–8, der gør en tilføjelse til definitionen, der søger at holde ejendomsforbeholdstilfældet uden for panteretten.

Om begrænset dividenderet se nedenfor i § 2. III.

Traditionelt anses beskyttelsen over for trediemand som kernen i panteretsbegrebet, jfr *Hessler*. 50, 345–346, 359–361, *Lejman* i TfR 1965. 224–225. Når dette ikke kan anses for hensigtsmæssigt, skyldes det, at fremstillingen på mange væsentlige punkter bliver fælles for panterettigheder med og uden beskyttelsen over for trediemand.

Om panteretsbegrebet og panterettens forhold til andre rettigheder, herunder navnlig fordringsretten, henvises til *Formuerettigheder* § 2.IV.

II. Afgrænsning over for andre retsinstitutter

1. Forskellige retsinstitutter ligger nær op ad panteretten. Af det under I anførte fremgår, at der ikke ved almindelige *gældsfordringer* er hjemlet kreditor de samme begunstigelser under tvangsfyldestgørelsen som ved panteretten, og at der ikke gælder samme regler om skyldnerens begrænsede rådighed over, hvad han ejer. Derfor kan andre privilegier godt være tillagt kreditor ifølge visse fordringer, således som tilfældet er ved de personligt privilegerede fordringer.

2. *Grundbyrden* er en *pligt for den til enhver tid værende ejer eller bruger af en fast ejendom til at erlægge visse ydelser*. Lige så lidt som fordringsretten hjemler den i sig selv de særlige panteretlige begunstigelser, når der søges fyldestgørelse, og allerede herved adskiller den sig fra panteretten. Konsekvensen er da, at der heller ikke under rettens normale forløb gælder særlige begrænsninger i skyldnerens adgang til at råde over ejendommen. Faktisk kan han råde, som han vil. Der gælder derimod den retlige begrænsning, at ejeren ved afståelse af ejendommen kun kan overdrage med respekt af grundbyrden. Noget lignende kendes ganske vist ved specielle, lovbestemte panterettigheder. Men i disse tilfælde skal erhvervelsen respektere den særlige, fortrinlige fyldestgørelsesadgang. Dette gælder ikke ved overdragelse af en ejendom, der er behæftet med en grundbyrde, som ikke tillige er sikret ved pant.

Se hertil nærmere *Formuerettigheder* § 2.V.

3. *Tilbageholdsretten* er nær beslægtet med panteretten. Den forpligtedes adgang til at råde over det tilbageholdte begrænses effektivt ligesom ved håndpant, og sikringsakten er principielt den samme som ved håndpant i løsøre. Man har navnlig fundet modsætningen mellem tilbageholdsret og håndpant deri, at tilbageholderen ikke i kraft af tilbageholdsretten kan søge sig fyldestgjort. Dette er imidlertid blevet bestridt og kan i hvert fald ikke fastholdes fuldt ud, se nærmere i § 24. VIII. Ganske vist kan tilbageholderen ikke som håndpanthaveren søge sig fyldestgjort uden lovmål og dom, men dette gælder jo heller ikke altid ved underpant, navnlig ikke underpant i løsøre. I hvert fald kan tilbageholderen i de sædvanlige tilfælde, hvor der består et gældskrav, i kraft af dette søge sig fyldestgjort efter alm regler, herunder evt i den tilbageholdte genstand, jfr nu KL § 31, stk 2, hvorefter dette også gælder over for et konkursbo. Det kræves dog hertil, at fordringen er

fastslået ved skifterettens dom eller på anden for boet bindende måde, og boet trods opfordring fremsat mindst 2 uger inden udlæggets foretagelse ikke har betalt beløbet. Er der intet personligt krav, eller er dette ikke over for et bo fastslået på denne måde, er tilbageholderen indskrænket til at tilbageholde og derved udøve pression, men med mulighed for at kræve en afklaring, jfr nærmere nedenfor i § 24. VIII.A.

Den særlige regel i Rpl § 517, stk 2, 2. pkt om, at der altid kan foretages udlæg i pantet – med begrænsning af pantsætters påvisningsret – gælder ikke ved tilbageholdsret, hvor derfor den, der tilbageholdes overfor, kan udnytte den alm påvisningret efter Rpl § 517, stk 1.

Tilbageholdsretten kan derfor kun sættes i modsætning til håndpant, men ikke til pant i almindelighed, hvis man lægger vægt på fyldestgørelsen. Tager man derimod hensyn til rådighedsforholdet, minder tilbageholdsretten om håndpanteretten og kan stilles i modsætning til underpanteretten.

4. Også *arrestretten* ligger nær op ad panteretten. Der skabes ved den en urådighedstilstand, jfr Rpl § 616, stk 1. Man kan sige, at medens tilbageholdsretten er beslægtet med håndpanteretten, nærmer arrestretten sig til underpanteretten. Det antages – trods ordene i Rpl § 616 – at rekvisitus kan udøve en rådighed, som alene medfører almindeligt slid på tingene, og at han kan afhænde og pantsætte dem, blot det sker på en sådan måde, at arresthaveren ikke hindres i at udnytte sin ret, jfr *Gomard*: Fogedret. 135 f, Rpl K II. 660–661. Afgørende er det imidlertid, at arrestretten *ikke hjemler* nogen adgang til *fyldestgørelse*, jfr *Gomard*: Fogedret. 128, *samme*: Skifteret. 181, Rpl K II. 661. Den underbygger blot foretagelse af et senere udlæg, foretaget af en kreditor, jfr. *Formuerettigheder* § 14. A. 2. b. 4°.

Herudover plejer man at lægge vægt på, at *arresten* alene kan opnå *beskyttelse* over for aftaleerhververe, *ikke over for kreditorer*, bortset fra arrestkreditorer. Dette kan dog næppe være aldeles afgørende. En panteret består dog, selv om der ikke er skabt retsværn over for trediemand. Vel er det som nævnt udelukket at opnå beskyttelse over for kreditorer for en arrestret, men det må dog erindres, at underpant i løvsøre efter de tidligere gældende regler aldrig kunne opnå beskyttelse over for privilegerede kreditorer.

5. Man træffer i praksis undertiden de såkaldte *tilbagetrædelseserklæringer* (*privilegia exigendi*). Det centrale i disse erklæringer er, at visse kreditorer opnår en fortrinsstilling derved, at andre kreditorer går ind på i tilfælde af konkurs-, likvidations- eller anden bobehandling at overlade deres dividende til den fortrinsberettigede kreditor, så længe denne ikke har fået

dækning, ligesom de erklærer sig uberettiget til uden kreditors samtykke at kræve eller modtage betaling, så længe det fortrinsberettigede kreditforhold ikke er ophørt, jfr *Kæstel.* 202 f, *Hagerup.* 40–41. Dette indhold antages at ligge i kortfattede tiltrædelseserklæringer, selv om de ikke udtrykkelig udtaler sig herom, U 1964.253 H. Forholdet kan navnlig tænkes etableret mellem bankkreditorer og familiekreditorer. I disse tilfælde er der ikke skabt nogen som helst urådighedstilstand for skyldneren, og der er heller ikke etableret nogen særlig fyldestgørelsesmetode. Det er altså klart, at forholdet falder uden for pantebegrebet, uanset at der i disse tilfælde opnås en vis fortrinsstilling. Aftalen regulerer alene forholdet mellem de kreditorer, som deltager i aftalen, og er altså allerede derved mindre vidtgående end en pantsætningsaftale. Ved anmeldelse over for skyldneren kan man hindre, at denne med frigørende virkning betaler til den tilbagetrædende kreditor, og der kan herved opnås beskyttelse over for denne kreditors kreditorer, jfr *Kæstel.* 202 f.

Om »kvitning«, hvorved pantsætter forpligter sig til ikke at foretage noget, der formindsker kreditors muligheder for dækning se *Gertrud Lennander.* 24.

6. Det har været diskuteret, om *pant i rettigheder* er at betragte som virkelige panterettigheder. Man har henvist til, at en retlig beføjelse ikke kan være genstand for en anden retlig beføjelse. Spekulative betragtninger af denne art førte til, at man opstillede en *successionsteori*. Der forelå i virkeligheden, mente man, en succession, ikke en panteret. *Vinding Kruse* skar igennem disse spekulationer ved at henvise til sin opdeling af ejendomsretten, idet de middelbare rettigheder efter hans opfattelse opstår ved deling af den »indre« råden over genstanden. De middelbare rettigheder kan da ganske naturligt deles påny, således at man har en middelbar ret over en middelbar ret. Ud fra disse betragtninger er der intet mærkeligt i, at man kan have en panteret i en panteret.

Hvis man imidlertid kommer til den erkendelse, at der ikke ligger megen realitet i overhovedet at tale om en *genstand* for beføjelserne ved ejendomsretten, brugsretten, panteretten o s v, idet forestillingen herom er temmelig traditionelt begrundet, er der ikke nogen grund til at forville sig ind i betragtninger af denne art. Hvis man hensigtsmæssigt kan fremstille reglerne om pant i rettigheder på den måde, at man taler om den pantsatte ret, hvor man ved de sædvanlige panteformer ville tale om den pantsatte genstand, er det rigtigt at tale om pant i rettigheder. Selv om der nu gælder visse afvigelser med hensyn til den måde, hvorpå urådighedstilstanden gennemføres, og de fyldestgørelses-

metoder, som er hjemlet, er dette dog ikke tilstrækkeligt til at hævde, at der er en principiel forskel. Hovedlinierne er tværtimod de samme.

Om rettighedernes »genstand« se *Formuerettigheder* § 3.

III. Panteret og andre sikkerhedsrettigheder

Det kan undertiden være tvivlsomt, om løsøre er givet i pant i modsætning til andre sikringsformer, herunder navnlig tilbageholdsretten. Udtrykket »pant« bør derfor benyttes, hvis pantsætning er tilsigtet, og er dette ord virkelig anvendt, må betydningen heraf anses så velkendt, at det er forsvarligt at se bort fra andre sikringsmuligheder.

Tvivel kommer navnlig frem, når der er anvendt vendinger som »til sikkerhed«, »som garanti«, »som depot« eller »som skadesløs erstatning« – eller hvis der overhovedet ikke er afgivet nogen udtrykkelig erklæring, eller dennes indhold ikke kan bevises, idet der alene kan fremskaffes oplysning om overlevering af aktiver til en kreditor.

NL § 647, stk 3, opstiller en formodning for, at der er stiftet en håndpanteret og ikke en tilbageholdsret, når der sker en »rådighedsberøvelse til sikkerhed« som ved håndpantsætning.

1. Udtrykket »til sikkerhed« forstås vist almindeligt som ensbetydende med, at der aftales en pantsætning, og navnlig er der ikke grund til at antage, at der i et sådant tilfælde alene opnås beskyttelse mod kreditorer, men ikke realisationsmuligheder som ved pantsætning, *Torp.* 642, jfr *Matzen.* 514 f, *Højrup:* Pant.19. En del afgørelser har da også fortolket aftaler af denne art som pantsætningsaftaler, jfr U 1890.164, 1884.523, 1875.140, JU 1864.55, jfr U 1929.262 H (hvor dette ikke var bestridt).

Om terminologien »overdragelse til sikkerhed« se *Formuerettigheder* § 10.VII og Gbl § 22, og om sikringscession nedenfor i § 23. Udtrykket »panteret eller anden sikkerhedsret«, jfr KL § 70 omfatter ikke blot panterettigheder, men også tilbageholdsret og ejendomsoverdragelse til sikkerhed, jfr Konkurslovsbetænkning II. 155. Se endvidere Norsk Pantelov § 4–9

I sagen JU 1861.892 forelå særlige forhold. Et gælds-brev var overgivet til en prokurator, der nærmest var mellemmand mellem kreditor og debitor. Meningen med denne overgivelse – selv om det var udtalt, at gælds-brevet skulle ligge til sikkerhed for gælden – kunne lige så godt have været kun at vække tillid til opfyldelsesevnen. Derfor kom man til et andet resultat.

2. Det antages ofte, at anvendelsen af udtrykket »deponere« ikke giver noget afgørende fingerpeg, jfr *Arnholm* 82, *Berning*: Finansieringsret 231 note 69. Det er temmelig klart, at deponering oftest finder sted, uden at der består gældsforhold mellem deponenten og depositaren, og at der i så fald kun kan være tale om en almindelig opbevaring. Men forholdet ligger anderledes, hvis der i forvejen består et gældsforhold mellem disse personer, eller der samtidig med deponeringen eller senere etableres et sådant gældsforhold, jfr *Højrup*: Pant. 19–20. Der vil da være en vis formodning for, at deponeringen er sket med henblik på gældsforholdet, og vel endda, at sikringen er tænkt ikke blot som en tilbageholdsret, men som en panteret, medmindre en tilbageholdsret må antages at give tilstrækkelig betryggelse.

Afgørelsen i U 1904 A. 173 kom til det resultat, at kreditor havde føje til at opfatte et tilfælde, hvor der »til betryggelse« for et lån var deponeret et jagtgevær, som en pantsætning. Ved afvejningen lægges der bl a vægt på, at en tilbageholdsret ikke ville have betydet nogen følelig pression på skyldneren, idet geværet hørte til skyldnerens varelager og derfor kun havde betydning for ham som almindelig salgsgenstand. Hertil kom, at skyldnerens kontorist – muligvis uden bemyndigelse hertil – på kreditors opfordring underskrev et bevis, hvorefter geværet var givet i håndpant.

Om deponering af penge eller værdipapirer hos advokat se *Foighel* i U 1964 B. 25–33 og *Axel H. Pedersen*: Indledning til Advokatgerningen II, 2. udg, 1963. 202–08.

3. Der kan næppe opstilles en formodning for pantsætning hvis man anvender udtrykket »som garanti«, jfr *Højrup*. Pant 19. Er dette tilfældet, må man søge hen i andre omstændigheder for at få udtrykket uddybet, idet denne vending ikke uden yderligere støtte kan identificeres med en pantsætning.

To afgørelser er kommet til forskelligt resultat: U 1914.849 angik et dokument, der betegnedes som »skadesløsbrev«, og hvorved der blev anvendt vendinger som »garanti« og overgivelse af »fuld ret og rådighed«. Dette dokument afløstes senere af et formelt pantebrev, men pant ansås indrømmet allerede ved det første dokumentets udstedelse. På den anden side har U 1916.4 H antaget, at der ikke var stiftet pant i et tilfælde, hvor skyldneren som garanti for et lån stillede en del af sit varelager indtil et bestemt beløb. Heri lå alene en pligt til at holde denne del af varelageret ubehæftet. Dommen lagde vægt på, at det drejede sig om et venskabslån, og at en pantsætning ville vanskeliggøre driften.

4. Man må i det hele taget prøve at sætte sig ind i parternes situation. Hvis man ikke kan finde nogen anden fornuftig forklaring på aftalen, må man antage, at der foreligger en pantsætning, idet man går ud fra, at parterne tilsigter et fornuftigt resultat. Ud fra denne betragtning har man antaget, at der forelå en pantsætning i et tilfælde, hvor der om en livsforsikringspolice var anvendt udtrykket »skadesløs erstatning« næsteften gælden til en pantnaver, der havde udstedt receptisse for modtagelsen af policen. Denne receptisse blev samtidig overgivet til den nye långiver, jfr U. 1874.631.

Udtrykket »skadesløs betaling« refererer navnlig til betaling af rente og rentes rente ved misligholdelse, se *Ussing*: Alm Del. 75.

5. På tilsvarende måde må løsningen findes i de konkrete forhold, hvis man blot har *overleveret* uden nærmere at præcisere, hvad formålet med overleveringen er.

I sagen U 1887.1198 overvejede man, om der ved overlevering af fragtbreve på nogle varer var skabt en tilbageholdsret eller en panteret. Det blev ikke anset »fuldt godtgjort«, at der forelå en panteret, men dette var i det foreliggende tilfælde formentlig uden praktisk betydning, idet skyldneren senere var gået konkurs, således at kreditor over for konkursboet kunne betinge fragtbrevenes udlevering af, at hans fordring blev dækket. Heri var der sikkert tilstrækkelig pression over for boet, som procederede på, at den ret, som ved overleveringen var skabt for kreditor, var bortfaldet ved konkursens indtræden.

6. Selv om man taler om »*ejerpant*«, bør dette begreb ikke opfattes som en egentlig panteret. Ejerpant er udtryk for, at der i kraft af reglerne i TL § 40, stk 1, er opstået en ledig plads i prioritetsordenen, eller at der efter reglen i § 40, stk 2, er forbeholdt en senere stiftelse af en panteret. TL § 40 bruger ikke udtrykket ejerpant. Når der i TL § 40, stk 2, tales om »en af ejeren forbeholdt plads til senere stiftelse af en panteret«, dækker dette også over de tilfælde, hvor ejerpantebrevet er eneste pantebrev eller står sidst i prioritetsordenen. Man behøver ikke at gentage lysningen, når lånet på ejerpantebrevets plads til sin tid gennemføres, og et senere pantebrev, der angiver at stå tilbage for ejerpantebrevet, må stå tilbage for det lån, der ydes ifølge ejerpantebrevet, jfr herved *Illum*: Ejerpant. 38, 54-60, *Ipsen* i U 1953 B. 2.

Når det fastholdes, at oprettelsen og tinglysningen af et ejerpante-

brev kun er en forberedelse til den senere stiftelse af en panteret, ligger heri, at man må lægge afgørende vægt på den reelle disposition, der sker ved, at ejerpantebrevet omsættes og dermed udnyttes, jfr nedenfor i § 5, IV om omstødelse, men også det forhold, at der reserveres en sikkerhed vil i mange relationer medføre, at oprettelsen af ejerpantebrev tillige får betydning, jfr nedenfor i § 10. I. B. om myndighed, se hertil i det hele *Ignaz Hansen* i U 1964 B. 83.

Ejerpantebrev benyttes som betegnelse for et pantebrev, der angiver udstederen som panthaver.

7. Det antages, at den sikkerhedsstillelse, hvorved trediemand eller rekviritus selv afværger en arrest, jfr Rpl § 615, har karakter af en egentlig panteret, således at retten er beskyttet over for senere kreditorforfølgning, jfr *Gomard*: Fogedret. 132, *Erwin Munch-Petersen*: Tvangsfuldbyrdelse. 313, Rpl K II.659, U 1902 B. 156 H, 1876.807, *Jens Anker Andersen* i U 1974 B. 22, *Munch*. 168, anderledes *H V Højrup* i J 1972.237–241 om rekvisiti sikkerhedsstillelse.

8. Ved et *endossement* på en anvisning må man vist nu formode, at transporten kun er sket til inkasso, således at der hverken er erhvervet en ejendomsret eller en panteret, jfr. *Ussing*: Enkelte kontrakter. 151, se allerede U 1881.552. Særlige omstændigheder kan vise, at overgivelse af et konnossement ikke tilsigter at stifte en ejendomsret eller en panteret, SHT 1870.72, hvor overgivelse var sket til en oplagsindehaver og alene ansås foretaget for oplægningens skyld. Et blankoendossement på et gældsbrev betragtes undertiden blot som en pantsætning, ikke som en ejendoms-overdragelse, smh U 1887.916 H (1886.1075).

IV. Kontraktspant, retspant og lov- og retsbestemt pant

En fremstilling af panteretten begrænses mest hensigtsmæssigt til kun at omfatte *kontraktspantet*, således at al pant, der opstår på anden måde end ved privat viljeserklæring eller hvad der kan ligestilles hermed, principielt holdes udenfor. Dette udelukker naturligvis ikke, at man i tilslutning til gennemgangen af kontraktspantet gør bemærkninger om tilsvarende problemer fra andre panteretsformer. Hertil indskrænker de almindelige panteretsfremstillinger sig da også. Dette betyder, at man udenfor holder de panteretsformer, der traditionelt betegnes som *retspant* og *lov- og retsbestemt pant*.

1. Ved *retspant* forstås i almindelighed pant, der *stiftes ved en retsafgørelse til tvungen fyldestgørelse for kreditor krav*. Herunder falder

udlæg, udpantning og konkurs. Ved disse former for pant hjemles der ligesom ved kontraktspant kreditorer særlige fyldestgørelsesmåder, man begrænser ligeledes i ikke ringe udstrækning debitors rådighed over det, der søges fyldestgørelse i, og de særlige fyldestgørelsesmåder opnår som regel beskyttelse over for trediemand ved iagttagelse af forskrifter af lignende art som ved kontraktspanterettigheder. Men der er afgørende forskelle. Der gælder særlige regler om *betingelserne* for foretagelse af udlæg (udpantning) og for gennemførelse af konkurs, om *fremgangsmåden* ved gennemførelse af udlæg (udpantning) og konkurs, og om *genstanden* for disse retsskridt. Reglerne herom kan ikke fremstilles sammen med de tilsvarende problemer for kontraktspants vedkommende. Ved *realisationsmåderne* er der ganske vist væsentlige ligheder mellem de nævnte former for pant, men de tekniske regler herom henvises naturligst til processen, også for så vidt angår kontraktspantet. Tilbage bliver som fællesproblemer: spørgsmål om *sikringsakters* foretagelse, *begrænsninger* i debitors *rådighed* og *rangfølgen mellem forskellige rettighedshavere*, og herom må der følgelig gøres almindelige bemærkninger.

Udtrykket »behæfte« vil ofte blive forstået som omfattende såvel stiftelse af viljesbestemt pant som stiftelse af retspant, jfr U 1953.995 HKK, 1961.615, medens dette næppe gælder udtrykket »prioritere«, jfr U 1935. 972. U 1952.185 antog, at et forbud mod at »sælge eller på anden måde afhænde eller behæfte ejendommen ud over allerede tinglyste prioriteter« ikke omfattede kreditorfølging, se hertil *Gomard*: Fogedret. 92.

Om stiftelse af retspant ved udlæg se *Gomard*: Fogedret. 2-3, 98-112.

Om konkursen som en panteret se *Gomard*: Skifteret. 43 ff.

2. a. I en række *lovbestemmelser* er der hjemlet panteret for forskellige krav, *lovbestemte panterettigheder*. Dette gælder således:

A. Skatter og afgifter på fast ejendom til stat og kommune, jfr TL § 4, stk 1.

B. Forsikringsbidrag til statsanerkendte brandforsikringsselskaber, jfr TL § 4, stk 1.

C. Udgifter til forsyning, forbindelse og afledning m v fra fast ejendom, jfr TL § 4, stk 2.

D. Andre særlige fortrinsrettigheder vedr fast ejendom i henh til særlig lovgivning.

Se hertil oversigten over de pågældende lovbestemmelser i J 1976. 2-4 (*Ejler Bruun og Jens Møller*).

E. Panterettigheder vedr skibe og løsøre.

1) Søpanterettigheder efter Sølovens kap 11.

2) Optagerens ret til dækning af optagelsespenge, foderløn, omskostninger og erstatningskrav efter Mark- og vejfredslovens §§ 10 og 11, jfr §§ 7 og 8.

3) Kommissionærens ret efter Kmsl §§ 31 og 36, hvorefter han har håndpanteret i kommissionsgodset, handelskommissionæren endda i særlig vidt omfang, § 32, og for handelsagentens vedkommende i varer, som han har på lager til salg, § 75, jfr nedenfor i § 24. 1.

Man har også anført, at vekselere ifølge sædvane og forholdets natur har håndpanteret i de hos dem for lån beroende værdipapirer, jfr ER III. 1368. Dette støttes navnlig på et Grosserer-Societets responsum i U 1916. 969, der udtaler, at det ikke er praksis i vekselrerstanden, at der, når en vekselrer yder sin kommittent lån eller forskud på sammes hos vekselseren beroende ihændehaverpapirer, i den anledning oprettes særligt dokument om sikkerhedsretten, idet en sådan sikkerhedsret (»håndpantret») anses etableret eo ipso ifølge praksis og forholdets natur. Det forudsættes herved, at vekselseren optræder som kommissionær for indehaveren af papiret, som vekselseren skal sælge videre. Dette følger nu af Kmsl, jfr lovens § 4, der nævner salg af værdipapirer, og § 2, hvorefter vekselere betragtes som handlende i lovens forstand, men før Kmsl måtte man støtte reglen på sædvane, jfr *Torp.* 733. De afgørelser, der i øvrigt anføres til støtte for reglen, U 1887.476, 1888.10 H og 422 H udtaler intet om problemet, idet der alene har været spørgsmål om, hvilke gældsposter de som håndpant stillede værdipapirer dækkede.

For forskellige *forbrugsafgifter* består der nu kun et konkursprivilegium, men dette gælder alene leverandørers krav mod detaillister for betalte afgifter og ikke selve statens afgifts krav, KL § 96. Om krav på *krigsforsikringsbidrag* efter 1 nr 208 af 21/5 1969 gælder særregler om fortrinssstilling forud for ejendomsforbehold og viljesbestemte panterettigheder, lovens § 26, jfr §§ 30 og 34.

Om legale panterettigheder efter norsk ret se Norsk Pantelov kap 6, efter svensk ret *Undén* 1.225 ff, 11.557 ff.

Om tilbageholdsret hjemlet ved forskellige lovbestemmelser, se § 24.

Man har diskuteret, om panteret kan opstå med hjemmel i den *almindelige retsopfattelse*, altså uden støtte i lovbestemmelser. Det er tvivlsomt, om der overhovedet findes klare eksempler på sådanne *retsbestemte panterettigheder*.

Se hertil ER 1. 440, *Illum.* Tingsret. 412, *Magnussen.* 230–235, *Højrup.* Pant. 16 note 15.

Om tilbageholdsret, hjemlet ved almindelige grundsætninger, se i § 24.

b. Man kan kun bestemme disse *lov- og retsbestemte panterettigheder negativt* som de panteretsformer, der ikke kan betegnes som kontraktspant eller retspant, *Torp.* 589, *Arnholm.* 89–92. Det er nemlig ikke rigtigt at beskrive disse panteretsformer *positivt* ved at sige, at de stiftes ved lov eller i henhold til retsgrundsætninger. Der kræves altid særlige retsstiftende kendsgerninger til at udløse de virkninger, som loven eller retsgrundsætningerne hjemler, jfr *Højrup:* Pant. 14. Når der således i henhold til Kommissionslovens § 32, jfr § 31 opstår panteret i overgivne varer, kræves der som en forudgående kendsgerning en aftale om kommission.

Den sikkerhed, som efter de før lov nr 412 af 18/12 1963 gældende regler i Skiftelovens § 63 opstod ved tinglyst skifteekstrakt, betegnedes også som en lovbestemt panteret, uanset at forholdet endda var det, at der skulle foreligge *såvel en viljeserklæring*, nemlig den efterlevende ægtefælles anmodning om at ordne forholdet på denne måde, *som en retsafgørelse*, nemlig skifterettens godkendelse af ægtefællens begæring. Der var ikke tale om retspant, eftersom retsafgørelsen ikke blev truffet til tvungen fyldestgørelse af et kreditorkrav. At holde instituttet uden for kontraktspant kunne kun forklares ved, at der skulle foreligge ganske bestemte, i loven opregnede betingelser, før det kunne anvendes, og at det havde et i loven nærmere beskrevet indhold, som afveg fra almindeligt kontraktspant.

Netop fordi de såkaldte lov- og retsbestemte panterettigheder kun kan adskilles fra de øvrige panterettigheder på denne negative måde, idet de i øvrigt udgør en broget buket af forskelligartede rettigheder, kan de vanskeligt behandles samlet. De opstår på forskelligartet måde; ofte er særlige sikringsakter unødvendige; begrænsningerne i debtors råden er af forskellig rækkevidde; om rangfølgen gælder komplicerede og indbyrdes afvigende regler. Kun realisationsmetoderne er i det store og hele de samme som ved andre panteformer; men disse spørgsmål henvises som nævnt i det hele til processen.

c. Man kunne spørge, om de lov- og retsbestemte panterettigheder overhovedet med rette kan betegnes som panterettigheder. Man har særlig diskuteret, om der egentlig er nogen forskel på de generelle lovbestemte panterettigheder og de privilegerede fordringer, jfr ER III. 1359 ff. Ved tvangsfyldestgørelsen synes der ikke at blive væsentlige forskelle. Hvis man ser noget karakteristisk for panterettighederne i den rådighedsbegrænsning, der gælder, indtil der søges fyldestgørelse i pantet, må man fremhæve følgende:

I de under A–D og E 1) nævnte tilfælde har retten en *under-*

pantelignende karakter, idet debitor stadig beholder genstanden i sin besiddelse. De begrænsninger i den *faktiske* råden, som er almindelige ved det kontraktsmæssige underpant, kendes dog ikke her. Det offentlige kan trods skatte- og afgiftskrav ikke, før kravene forfalder, gøre gældende, at debitor ikke må »afklæde« ejendommen, og der påhviler i det hele ikke debitor en sådan vedligeholdelsespligt, som kendes ved kontraktsmæssigt underpant. Debitor er heller ikke begrænset i sin *retlige* råden som ved kontraktspant. Heller ikke i denne henseende er debitor begrænset af vanrøgtsregler. Men de lovbestemte pante-rettigheder skal respekteres af trediemand, når den pågældende genstand overføres, for bankhæftelsesrentens vedkommende dog kun ubetinget, når den er tinglyst.

I disse tilfælde må det erkendes, at man står over for en gruppe rettigheder, der ligger på grænsen mellem underpanterettigheder og privilegerede krav.

I en indgående studenterundersøgelse af panterettigheder med lovbestemt fortrinsret i fast ejendom, 1974 (*Ejler Bruun og Jens Møller*) er det fremhævet, at panteretten først kommer til eksistens, når fordringen på skat er forfalden, jfr lbkg nr 84 af 8.3.1971 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme § 29 og U 1959.718, og at vanrøgtsreglerne som ved viljebestemt underpant først fra da af finder anvendelse. Så snart der er opstået en panteret efter disse særlige regler, foreligger altså også en faktisk rådighedsbegrænsning. Ejeren er også begrænset i sin retlige råden fra dette tidspunkt. Det har ingen mening at tale om, at panteretten kan forfalde som følge af retslige dispositioner over pantet, idet kravet jo allerede er forfaldet. Men hvis der gives henstand med betaling af skatten, efter at kravet er forfaldent, og panteretten dermed opstået, får disse begrænsninger i ejerens faktiske og retlige råden altså praktisk betydning.

Dette synspunkt er utvivlsomt rigtigt, og dermed er begrebsbestemmelsen af fortrinsretten som en panteret efter den givne definition i orden. Men realiteten er, at der – i modsætning til ved de viljesbestemte pante-rettigheder – ikke under fordringskravets *normale forløb* er indbygget nogen bestemmelse, der tjener til at sikre, at pantet til sin tid eksisterer og kan give dækning. Uden for den nævnte undersøgelse falder fortrinsberettiget lovbestemt pant i skibe og løsøre. Efter Sølovens § 248 gælder søpanteretten fra *kravets opståen*, og efter Vægtafgiftslovens § 14 er der pant for *skyldig* afgift. I disse tilfælde bliver det noget vanskeligere at opretholde det synspunkt, at der er rådighedsbegrænsning under hele panterettens forløb.

Andre afsnit af den nævnte studenterafhandling findes i J 76. 1–20.

De under 2)–4) nævnte panterettigheder er karakteriseret derved, at de har en *håndpanteligende* karakter. Debitor er altså begrænset i sin råden på samme omfattende måde som ved kontraktsmæssigt *håndpant*, og betegnelsen panteret er altså også her på sin plads.

Sondringen mellem de underpante- og de håndpanteligende lovbestemte panterettigheder får betydning for valget mellem at anvende KL § 85 (de underpanteligende tilfælde) eller KL § 91 (de håndpanteligende), jfr *Munch*. 374.

d. TL § 4, stk 1 og 2, omfatter 3 grupper af tilfælde: 1) *skatter og afgifter* til stat og kommune, der hviler på faste ejendomme, 2) *forsikringsbidrag* til de af staten anerkendte brandforsikringsselskaber (»brandhjælpspenge«), jfr *Stig Jørgensen* I. 210–211, og 3) ydelser, hidrørende fra foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens *forsyning med vand, lys, varme* o l, dens forbindelse med omverdenen, afledning eller fjernelse fra ejendommen af vand eller andet, under forudsætning af, at nævnte foranstaltninger foretages af det offentlige selv eller efter en af det offentlige givet bemyndigelse.

Det må formentlig antages, at de omhandlede skatter, afgifter og andre udgifter ikke blot er fritaget for lysning, men også er sikret ved panteret, selv om man ikke i øvrigt kan finde støtte herfor i de specielle love.

Denne opfattelse støttes på afgørende måde af den betænkning, der lå til grund for Vandløbsloven, lov nr 114 af 11/4 1949, § 97, stk 2, idet man ikke anså en særlig lovhjemmel nødvendig ved siden af reglen i TL § 4. Der ville altså opstå et ikke tilsigtet hul i lovgivningen, hvis man ikke fulgte denne opfattelse. Nogen principiel ændring i reglerne er der ikke sket ved ændringsloven, 1 nr 147 af 9/4 1969, se *Tolstrup*: Vand og vandløb, 1970.112–113. I øvrigt har divergensen meget ringe betydning, idet man praktisk taget altid kan finde sådan hjemmel i den øvrige lovgivning.

Jfr i overensstemmelse hermed fra praksis U 1941.627 og 1954. 534 og ER III. 1365, *Lund Christiansen* i J 1962.363, TLK. 165, men anderledes *Illum*: Tinglysning. 66, *samme*: Ejerpant. 9, 11, *Høyrup*: Pant. 14 note 11.

De lovbestemte panterettigheder har prioritetsmæssig placering forud for andre rettigheder ud fra forskellige betragtninger, som ofte sammenfattes under synsvinklen »versio in rem«, selv om det viser sig, at også andre betragtninger er blevet fremført til støtte herfor. Indbyrdes er placeringen meget kompliceret, hvilket dog i praksis ikke har nogen betydning, da der ved tvangsrealisation er dækning til alle disse fortrinsberettigede, jfr *Illum*: Tinglysning. 252 note 21.

I øvrigt er det den i TL § 4 nævnte bestemmelse om sikring af de der nævnte særlige ydelser, som giver anledning til fortolknings-tvivl. Man må i denne forbindelse sondre mellem 3 former for udgifter: a) *anlægsudgifter*, b) *vedligeholdelsesudgifter* og c) *vederlag for de løbende ydelser*. Hovedreglen kan ikke have tænkt på anlægsudgifter, da der herom findes særlige regler i § 4, stk 2, sidste punktum og stk 4. Efter disse regler skal anlægsbidrag lyses, medmindre der i lovgivningen hjemles kommuner fortrinsret for afgifter til disse foranstaltninger som for offentlige skatter, f eks hvor kommunen forskudsvis udreder udgift til vej og vandaflledning, og foranstaltningerne foretages af det offentlige eller efter dettes bemyndigelse. På den anden side kan der heller ikke være tænkt på vederlag for selve ydelserne, *dels* fordi man ikke kan sige, at dette vederlag hidrører fra foranstaltninger, der tjener til at *sikre* ejendommens forsyning med vand etc, *dels* fordi det af sammenhængen mellem § 4, stk 2 og stk 4, kan ses, at der hermed må være tænkt på »årlige bidrag«, en betegnelse, som ikke kan dække betaling for selve ydelserne. Man kommer herved til det resultat, at reglen omfatter mellemgruppen, vedligeholdelsesudgifterne.

Klart afgrænselig er denne gruppe nu ikke. Udgifter til vedligeholdelse af elektricitetsnet, rørledninger o l, og udgifter til den kontormæssige administration kan enten lægges på prisen for de enkelte ydelser eller fastsættes som et årligt bidrag, alt efter hvad der er den mest hensigtsmæssige måde at ordne forholdet på.

I praksis hersker der heller ikke klarhed over afgrænsningen. Vederlag for brandsyn og skorstensfejrning er blevet henført under bestemmelsen, U 1941.627, men næppe med rette, da der i dette tilfælde er tale om vederlag for de enkelte præstationer, *Illum*: Tinglysning 69, *Berning* i J 1971. 199 note 2, idet dette i hvert fald kun kan gælde vederlaget for fejningen, hvorved skorstenen vedligeholdes, jfr *Bruun* og *Møller* i J 1976.12. Se hertil TLK. 64, der lægger vægt på, om vederlaget gælder daglige, normale og stedsevarende foranstaltninger til ejendommens forsyning, forbindelse og renholdelse.

En særlig vanskelighed ved fortolkningen af TL § 4 skyldes, at § 4, stk 1 generelt taler om de på fast ejendom hvilende skatter og *afgifter* til stat og kommune. Udtrykket afgifter – der vel bruges synonymt med gebyrer, når det drejer sig om afgifter til det offentlige – omfatter sprogligt ethvert tilfælde, hvor der skal erlægges en ydelse til gengæld for en præstation fra modpartens side. Bestemmelsen i § 4, stk 2 er derfor i og for sig overflødig, hvilket også fremhæves i Justitsministeriets bemærkninger til loven, RT 1925/26, A sp 4591, og kan

kun anses for medtaget ex tuto. Realiteten i § 4, stk 2 ligger derfor navnlig i, at anlægsbidrag – uanset at de, som det fremgår af stk 4, også kan betegnes som afgifter – alligevel skal tinglyses if slutbestemmelsen i § 4, stk 2, medmindre særreglen i § 4, stk 4 griber ind, altså hvor er eller bliver hjemlet fortrinsret for sådanne afgifter på linie med off skatter. Såvel en alm ordfortolkning som en fortolkning ud fra motiverne til TL fører derfor til, at endog *forbrugsafgifter* kan falde ind under fortrinsretten i stk 1, selv om man må komme til det resultat, at den følgende regel i stk 2 kun omfatter vedligeholdelsesudgifter. Det er helt klart, at vandforsyningslovens § 54, jfr § 53, stk 1 og 2 medfører, at udgifter til vandanlæg og vandafgifter, herunder forbrugsafgifter, når det drejer sig om kommunale eller statslige vandværker, har fortrinsret, hvilket altså ikke gælder private værker, jfr *Tolstrup: Vandløbs- og vandforsyningsloven*, 1975. 478–481.

Denne opfattelse er fremhævet af *Jørgen Gersing* i J 1971.441–44 over for en kritik givet af *Jesper Berning* i J 1971.195–99 vedr Vandforsyningsloven § 55. Opfattelsen er også blevet stærkt kritiseret i den foran nævnte studenterundersøgelse, der kommer til det resultat, at TL § 4, stk 1 alene omhandler *ensidige* byrder, § 4, stk 2 derimod *gensidige* byrder, idet udgangspunktet tages i, at § 4, stk 2 må antages at have gjort op med vederlag for foranstaltninger vedr fast ejendom: Positivt fritages ydelser hidrørende herfra for lysning, når de tjener til at *sikre* ejendommens kommunikation med omverdenen. Negativt anses den alm lysningsregel i TL § 1 for anvendelig, når betingelserne i stk 2 ikke er opfyldt. Selv om der ikke direkte er nogen retsafgørelse herfor, anses dette for forudsat ved afgørelser i U 1928.581, 1931.933, 1935.791, 1936.1120 og 1952.739 H, se *Bruun og Møller* i J 1976. 8–13.

Det må erkendes, at TL § 4 ikke er logisk opbygget, og at den fører til resultater, som ikke stemmer med begrundelsen for reglen om lysningsfritagelse, idet der – som lovgivningen er udviklet – kan findes eksempler på betydelige byrder, som vel er uventede, og som dog er fritaget for lysning, jfr *Bernings* ovennævnte kritik. Det må imidlertid fremhæves, at såvel en ganske naturlig forståelse af ordene i TL § 4 som motiverne til reglen vanskeligt kan føre til andet resultat. Det er nemlig uheldigt at tage udgangspunkt i fortolkningen af TL § 4, stk 2, der klart fremtræder som et *supplement* til bestemmelsen i stk 1, jfr ordene: »Gyldige uden tinglysning er *endvidere* . . .« Vel må det erkendes, at de fremhævede retsafgørelser ikke harmonerer godt med den anførte forståelse af TL § 4, men selve spørgsmålet om anvendelse af TL § 4, stk 1 på forbrugsafgifter har ikke været procederet. I U 1952. 739 H var parterne enige om, at afgiften skulle tinglyses, hvis den ansås for stiftet efter TL. Det er imidlertid ejendommeligt, at Forældelseslovens § 1, stk 1 nr 4) om forældelse af statens og kommunens krav på skatter eller afgifter af offentligretlig natur ikke ansås for anvendelig, hvis man havde haft den

opfattelse, at TL § 4, stk 1 – med næsten samme ord – kunne være anvendt. At U 1928.581 ikke anvendte § 4, stk 1 på afgift til bidrag til vejvedligeholdelse, men fritog for lysning efter § 4, stk 2 er måske mindre væsentlig, når man kom til det resultat, at § 4, stk. 2 om lysningsfritagelse var anvendelig. Det samme gælder U 1935.791, der anså lysning af en fordelingsliste over udgifter til kommunalt kloakanlæg i privat vej for overflødig efter TL § 4, stk 4, da der i loven var hjemlet fortrinsret for disse udgifter som for kgl skatter. § 4, stk 1 blev overhovedet ikke omtalt, men kunne vel efter det anførte have været brugt. U 1931.933 afgjorde et spørgsmål om fortrinsret for anlægsbidrag til pumpeanlæg efter 1 nr 347 af 2.6.1917 § 4, stk 2 efter reglerne i denne lov, idet TL ikke var trådt i kraft, da pumpelagsvedtægterne blev tinglyst, og afgør derfor intet om problemet. U 1936.1120 fastslog, at forlig om udgiftsfordeling om grundforbedringslån skulle lyses, idet § 4, stk 4, jfr stk 2, ikke var anvendelig, da grundforbedringen var gennemført ved *privat* foranstaltning, omend *kommunen havde overtaget lånet* – hvorefter § 4, stk 1 om lysningsfritagelse efter det anførte kunne have været anvendt: det var jo afgift til kommune.

Reglen om fortrinsret for de årlige ydelser forudsætter, at foranstaltningen foretages af det offentlige, selv om der ikke herfor gælder nogen særlig lovordning (fjernvarme), eller efter en af det offentlige givet bemyndigelse, hvorved der må være sigtet til en bemyndigelse til at udføre denne konkrete foranstaltning – i modsætning til en almindelig personlig bemyndigelse (autoriseret installatør).

Selv om der i loven måtte være hjemlet kommunen fortrinsret som for offentlige skatter, er dette ikke i sig selv nok til at fritage anlægsbidrag fra tinglysningskravet. Det må også kræves, at foranstaltningen *foretages af det offentlige* (eller efter det offentliges bemyndigelse), § 4, stk 4, smh med stk 2. Lysning blev derfor foretaget i et tilfælde, hvor et privat vandløb ifølge en vandsynsforretning skulle reguleres, idet dette skulle ske ved privat foranstaltning, omend kommunen overtog lånet på lodsejernes vegne og førte tilsyn med arbejdet, U 1936.1120. Omvendt kunne en kommune ikke gøre et utinglyst krav hidrørende fra anlægsbidrag til et kommunalt vandværk gældende mod en senere erhverver, da der ikke i loven var hjemlet den *særlige fortrinsret*, U 1940.956. TL § 4, stk 2, kræver, at begge forudsætninger er i orden. Sagens udfald kom herefter til at bero på forståelsen af kommunens vandværksregulativ.

Om fortolkningen af § 4 se i øvrigt *Illum*: Tinglysning. 66–71, *samme*: Ejerpant. 9–13, TLK 61–67. U 1952.739 H angår bl a spørgsmålet om, hvorvidt en speciallov om ordningen af afløbsforholdene ved Ringkøbing fjord (lov nr 71 af 29/3 1924) hjemlede en hæftelse på ejendommen, og i bekræftende fald, fra hvornår denne hæftelse fik virkning. Hvis der var pålagt sådan hæftelse, og hvis denne hæftelse ansås pålagt før TL, var hæftelsen efter den før TL gældende ret

gyldig mod trediemand uden lysning, jfr herved TL § 52. Hvis den først var pålagt efter TL, var der ikke hjemmel til at fritage for lysning, idet det drejede sig om anlægsbidrag, og betingelserne efter TL § 4, stk 4, var ikke opfyldt. 4 dommere mente ikke, at der var pålagt ejendommen en hæftelse, 4 dommere fandt vel, at dette var tilfældet, men at bestemmelsen herom først var truffet i 1941, altså efter TL. Begge disse grupper af dommere ville frifinde en godtroende erhverver af ejendommen. En enkelt dommer fandt, at der var pålagt en hæftelse før TL, og ville derfor dømme erhververen.

Hvis betingelserne om fortrinsret for kommuner er opfyldt, jfr § 4, stk 4, finder tinglysning ikke sted, selv om man i det konkrete tilfælde er gået ind på at lade kravet vige for visse pantehæftelser, f eks for kreditforeningslån, U 1935.791.

NL § 554, jfr 1. udg. 427, foreslår ophævelse af fortrinsret for anlægsbidrag, jfr *Harald Petersen* i U 1965 B. 197.

I den nævnte undersøgelse, jfr J 1976. 20, foreslås det, at der kun fritages for lysning af forskellige særlige krav, hvis der i lovgivningen er hjemlet panteret med fortrinsret forud for andre panterettigheder, og der er foreskrevet pligt til at optage beløbet eller anden tydelig henvisning hertil på kvitteringsblanketter for de kommunale ejendomsskatter. En ordning, nogenlunde efter disse retningslinier, vil formentlig betyde en væsentlig forbedring og afklaring, da man i praksis må regne med, at der i hvert fald ved overdragelser af faste ejendomme altid foretages en undersøgelse af disse blanketter inden aftalens indgåelse.

Der har hersket nogen tvivl om, hvorledes forholdet er mellem *fortrinsretten* for krav, der nu omfattes af TL § 4, og den *udpantningsret*, som findes for disse krav, jfr Udpantningslovens § 1. Efter Rpl § 478, stk 2 kan udlæg foretages for krav, som i lovgivningen er tillagt udpantningsret. Der gælder ikke længere nogen særlig udpantningsfrist, jfr lov nr 9 af 29.1.1970 og lov nr 10 af 29.1.1970, hvorimod fortrinsrettens begrænsning til 2 år og 3 mdr efter frd 1840 § 2 stadig er gældende, jfr *Vagn Carstensen* i Fuldmægtigen 1973. 179–180, TLK. 65–66.

Se herom nærmere i tidligere udgaver, 3. udg 20.

Fortrinsretten bevares ved anmeldelse inden fristen i skyldnerens bo, fr 1840 § 2, U 1930.1103, og vil således kunne gøres gældende over for den, der køber på en af boet afholdt auktion. Hvis køberen på auktionen påtager sig pligt til at betale alle på ejendommen hvilende restancer af skatter m v, forældes restancekravet mod køberen efter Forældelsesloven 1908, således at 5-års-fristen regnes fra auktionsbudets dato, U 1930.1103. Særlige regler i love eller vedtægter kan medføre, at restancekrav ikke kan gøres gældende mod en køber, der er i god tro, U 1902 A. 151.

En tidligere hævdet opfattelse, hvorefter sognekommunale skatter ikke var egentlige ejendomsskatter, jfr HRT 1857.243, er senere forladt, jfr U 1930.271 H, 1927.1066. Den omstændighed, at der først er foretaget udpantning (udlæg) i løsøre, som dog ikke er blevet realiseret, hindrer ikke, at der senere foretages udpantning i fast ejendom, U 1927.1066. Om forsømmelse ved forfølgningen af udpantningen se U 1934.1088, 1930.271 H. Udpantning skaber ikke det særlige retsgrundlag, der udelukker anvendelsen af Forældelsesloven 1908, *Ussing*: Alm Del. 406 og de der nævnte afgørelser.

Er *bankhæftelsen* tinglyst, overgår pligten uden videre på erhververen af ejendommen, jfr fra før TL U 1869.1074, JU 1873.585, og dette gælder også, selv om den tidligere ejer ved transport fra Nationalbanken er blevet berettiget ifølge bankhæftelsesobligationen, jfr fundats 5/1 1813 § 11, hvorefter transporten til ejeren sker med de rettigheder, hvormed obligationen tilhørte banken. Men transporthaveren kan naturligvis give afkald på denne sin ret over for en senere erhverver af ejendommen, JU 1867.305 (køber skulle ifølge skødet netop kun overtage bankhæftelsen i det omfang, hvori den ikke var indfriet). Denne ordning medfører, at der ved transporten til ejeren er opstået et *ejerpant*, som panthavere ikke uden videre kan tilegne sig, jfr allerede dom i Schlegels Samling III.92. Reglen i TL § 40 om fortabelse af prioritet for restancer ud over 1 år må formentlig kunne anvendes ved bankhæftelsesrestancer, jfr allerede dom i Schlegels Samling III.334 om den til TL § 40 svarende regel i fr 12/3 1790.

Om bankhæftelser se *V Ravnsholt Rasmussen* i J 1943.467–76 med oversigt over retspraksis og administrativ praksis, *Axel H Pedersen*: Refusionsopgørelser ved ejendomshandler, 3 udg, 1965.101–102, *Niels Gesner* i Advokatbladet 1974.259–260.

§ 2. Panteret og det personlige gældsansvar

I. Panterettigheder uden personligt gældsansvar

I de fleste tilfælde har en pantekreditor bevaret de almindelige fyldestgørelsesmetoder, som står til rådighed ved personlige fordringer. Ved pantsætningen er der opnået en yderligere sikkerhed. Det dobbelte ansvar opstår normalt også, selv om der ikke forud for panterettens stiftelse har bestået noget personligt gældsansvar.

De sædvanlige pantformularer udtaler da også indledningsvis, at debitor erkender at være kreditor skyldig et vist beløb. Dernæst erklærer debitor, at han giver kreditor sikkerhed for det skyldige beløb i den pantsatte genstand. Der er imidlertid intet til hinder for, at kreditor giver *afkald* på den personlige hæftelse. Ved klausuleringen af ejer-pantebreve er praksis forskellig. Formularerne indleder ofte med udtrykkeligt at sige, at skyldneren giver kreditor pant for en nærmere angivet sum. Derefter tages der stilling til den personlige hæftelse: »med/uden personligt gældsansvar«. Ved udstregning kan man i det enkelte tilfælde vælge den løsning, som foretrakkes.

Stereotype angivelser om personligt gældsansvar i ejerpantebreve kan ikke uden videre opfattes således, at der ved en senere benyttelse af ejerpantebrevet ved håndpantsætning af dette pådrages personligt gældsansvar, hvilket i hvert fald ikke kan gælde, hvis dette ikke gentages i håndpantsætningsaftalen, jfr U 1974.783*, hvor det var ubestridt, at der ved håndpantsætningen alene var tilsigtet stiftelse af en panteret i ejendommen, jfr tilsvarende om de tidl akkomodationsobligationer U 1935.987, smh U 1973. 785, hvor ejerpantebrevet var udstedt uden personligt gældsansvar.

Udtrykket »personligt gældsansvar« er ikke altid helt klart, idet en klausul »uden personligt gældsansvar« evt kan hentyde til, at der ikke hæftes for mere end den reelle gæld, uafhængigt af den angivne sum i et ejerpantebrev.

Se hertil *Kæstel.* 129–130, *Vagn Carstensen* i *Fuldmægtigen* 1974. 9–12, *Højrup*: Pant. 44, 46.

Om klausuleringens betydning ved håndpant sætning af ejerpantebreve se *Illum*: Ejerpant. 105. Klausulering »uden personligt gældsansvar« anses som et rudiment fra den tid, da håndpanthaverens overdragelse af en akkommodationsobligation medførte forpligtelse til at opfylde den fulde fordring, dokumentet lød på. Hvis debitor ikke ejer og ikke kan forventes at komme til at eje andet end pantet, har det personlige gældsansvar ingen betydning. Således kan forholdet være, hvis et byggeaktieselskab pantsætter den bygning, som er selskabets eneste aktiv.

Den svenske JB 6:2, stk 2 og 9 viser klart, at pant i fast ejendom kun kan forekomme som sikkerhed for en fordring, men herunder går også betingede og fremtidige fordringer, jfr *Westerlind.* 101 ff, 160 ff, 334 ff.

I et enkelt tilfælde har *lovgivningen* udtrykkelig udelukket det personlige gældsansvar. Efter lov nr. 281 af 10/6 1970 om realkreditinstitutter § 23, stk 2, er låntagere i disse institutter for *lån mod 1. prioritet* alene med deres pantsatte ejendomme solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelse med et beløb, der svarer til $\frac{2}{3}$ af vedkommende låns hovedstol, jfr herom i § 19.

Efter en *fast sædvane* antages håndpant i løsøre hos erhvervsmæssige udlånere ikke at være forbundet med personligt gældsansvar. Ved fastsættelsen af lånets størrelse tages alene hensyn til den pantsatte genstands realisationsmuligheder, ikke til låntagerens personlige forhold.

Denne opfattelse står fast i Danmark, U 1964.24 H, 1867.454, ER III. 1372, *Torp.* 599, *Matzen.* 531 f, *Højrup*: Pant. 44. I Sverige er personligt gældsansvar forbudt ved lov af 29/12 1949 § 7, stk 2, der dog ifølge § 13 kan fraviges med tilladelse af länsstyrelsen, se hertil *Jordabalk* 1.8:6, jfr II.15, 155–58. I schweizisk ret er opfattelsen udtrykt i ZGB § 910, den antages i finsk ret, *Taxell.* 13, *Wrede.* 431, men vistnok ikke i norsk ret, *Arnholm* 5, note 1.

NL § 657 opstiller formodning for, at håndpant er forbundet med en personlig fordring.

Da *ophørsreglerne* ikke er ens for pant og personligt gældsansvar, kan det tænkes, at panteretten består, selv om gældsansvaret er ophørt, jfr nedenfor i § 14. På tilsvarende måde kan en *ugyldighedsgrund* ramme den ene form for hæftelse, men ikke den anden. Den omstændighed, at der ikke består nogen personlig hæftelse som følge af en ugyldighedsgrund, kan bevirke, at en trediemands pantsætning heller ikke er bindende, nemlig i kraft af reglerne om svigtende forudsæt-

ninger. Herom må gælde grundsætninger, svarende til dem, der opstilles om kaution. Løsningen her menes at bero på en række konkrete omstændigheder, jfr herom *Jørgen Nørsgaard* i U 1968 B. 369–372 om U 1968.352, *Carsten Smith*: Kausjonsrett. 42–45, *samme*: Om stiftelse af garantier, Oslo, 1974.61, *Gomard*: Oblret. 437–438 og hertil *Jørgen Nørsgaard* i J 1970.439.

II. Valg mellem fyldestgørelse gennem pant eller gældskrav

Det var været omtvistet, hvorvidt den panthaver, der tillige har et gældskrav, frit kan vælge mellem, om han vil søge sig fyldestgjort i kraft af panteretten eller gøre det personlige gældsansvar gældende.

Spørgsmålet er pgr af reglen i Rpl § 517, stk 1 om rekvisiti påvisningsret uden praktisk betydning, jfr Betænkning 634/1971.90, der nævner spørgsmålet. Panthaver kan altid fordrer udlæg i pantet, selv om der også er et personligt krav, jfr Rpl § 517, stk 2, 2. pkt, der på dette punkt begrænser skyldnerens påvisningsret efter § 517, stk 1. Hvis p d a s panthaver i kraft af det personlige krav måtte foretrække at foretage udlæg i andet end pantet, kan skyldneren gøre sin påvisningsret gældende, hvortil kommer, at fogedretten efter § 517, stk 4 skal påse, at udlægget så vidt muligt sker i aktiver, skyldneren og hans husstand bedst kan undvære, hvilket altså også gælder, selv om skyldneren ikke er til stede ved forretningen. Denne regel kan evt benyttes til at nægte udlæg i andet end pantet, hvis fogedretten skønner, at skyldneren vel kan undvære det pantsatte, men vanskeligt en anden genstand, som der ønskes udlæg i.

Se hertil *Gomard* i U 1976 B. 31.

Udlæg på grundlag af panteret efter Rpl § 478, stk 1 nr 6 kan udstrækkes til andet end det pantsatte. Denne fyldestgørelsesmåde udelukker altså ikke valg mellem fyldestgørelse i pantet eller i kraft af det personlige gældsansvar, jfr Bet 634/1971 om udlæg og udpanthav, jfr .38.

III. Dividendekrav ved konkurs

I konkurstilfælde opstår der særlige problemer, hvis der udover panteretten findes et personligt gældsansvar. Problemet er navnlig, om pantekreditor har *begrænset dividenderet*, d v s at han kun kan an-

melde forskellen mellem, hvad pantet indbringer, og det fulde krav, eller *fuld dividenderet*, d v s at han kan anmelde det fulde gælds krav, uafhængigt af, hvad pantet indbringer. Naturligvis kan kreditor aldrig få mere end 100 % af hele sit krav. Den fulde dividenderet giver ham imidlertid en ekstra chance for at få dækning for sit krav, medens den begrænsede dividenderet altid vil medføre et tab for kreditor, hvis pantet ikke strækker til, og boet ikke giver 100 % i dividende.

Der sondres mellem pant for egen gæld og pant, stillet af tredie-mand.

A. Pant stillet for egen gæld

Hvis den personligt hæftende skyldner selv har stillet pant for gælden, har kreditor kun *begrænset* dividenderet, jfr KL § 46. Teknisk er reglen gennemført på den måde, at kreditor får udbetalt dividende af hele fordringen, hvis han som underpanthaver eller udlægshaver skal fyldestgøres gennem bobehandlingen, jfr KL § 146, hvorefter dividenden af den del af fordringen, som dækkes af sikkerheden, fradrages i senere udbetalinger. Håndpanthavere, som efter § 91 kan søge sig fyldestgjort uafhængigt af konkursen, får først udbetalt dividende af restfordringen, når denne er konstateret ved realisationen, jfr *Munch.* 498–499.

Bestemmelsen må anses for præceptiv, for at den kan virke efter formålet. Det ændrer altså ikke, at sikringsaftalen formuleres således, at der stilles sikkerhed »for ethvert tab«, der lides, jfr U 1973.150 H.

Når man i denne gruppe anerkender den begrænsede dividenderet, når *pantet ikke er tilstrækkeligt*, skyldes det i første række følgende betragtning: Hvis der var fuld dividenderet, ville dette betyde, at pantsætteren ikke blot gav kreditor den begunstigelse, der ligger i, at pantets værdi reserveres ham, men at der herudover ydes kreditor en yderligere begunstigelse. *Den del af fordringen, som ikke dækkes af pantet, ville få en større dækning i boet, takket være, at pantet har dækket andre dele af fordringen.* Dette er lige så utilstedeligt som det forhold, at en kreditor uanset afbetaling på gælden ifølge aftale med debitor skulle kunne få dividende af hele den oprindelige hovedstol. Kun restgælden kan anmeldes. Restgælden får ikke en bedre stilling i kraft af den del af gælden, som allerede er bragt ud af verden. På tilsvarende måde kan den del af en gæld, som ikke er dækket ved realisation af pant, ikke få en fortrinsstilling takket være den øvrige del af gælden, som er dækket ved realisationen. Herved kommer betragtning-

gen i samklang med det historiske udgangspunkt for reglen i KL § 46. Efter den må panthaver vælge mellem, om han vil forfølge sin ret uafhængigt af bobehandlingen, eller om han vil gøre sit fulde krav gældende mod boet. Men han må ikke gøre begge dele. Man kan også til støtte for reglen anføre, at kreditor ikke bør misbruge sine fyldestgørelsesmuligheder ved at gå løs på frie aktiver, når han har særlig sikrede aktiver til rådighed. Herved kommer man ind på samme betragtninger som anført under II. Men det må erkendes, at de her anførte synspunkter er motiveret med et hensyn til debitor, medens det i denne forbindelse nok så meget er hensyn til andre kreditorer, der gør sig gældende.

Om den anførte hovedbetragtning se *Evaldsen* i U 1885.823 f, *Olivecrona* i NJA 1941.173–174, om den historiske begrundelse se *Deuntzer*. 176–177, 248, motiverne til KL 1872. 122–123, *Schlegel*: Skifteret. 164, Ot Prp 7 1859/60. 28 (motiver til den tilsvarende norske bestemmelse), *Hagerup*: Konkurs. 120 ff. *Arnholtz*. 163 lægger vægt på, at der i konkurstilfælde må gælde begrænsning i kreditors ret til at vælge mellem dækning i pantet og dækning i kraft af den personlige fordring. Han kan ikke konkurrere om de frie aktiver, så længe pantet strækker til, jfr *Gomard*: Skifteret. 186.

I praksis vil der sjældent ske udlodninger, før boets pantsatte faste ejendomme og løsøre er realiseret. Da håndpanthaveren i reglen selv bestemmer realisationstidspunktet, kan han ikke få udbetalt dividende, før det er konstateret, hvor meget han får ind gennem pantet. Man må imidlertid sikre sig, at der er penge til at betale ham, og der skal derfor ved udlodning af boet afsættes tilsvarende dividende af pantefordringen. Man kan undlade afsætning, hvis håndpanthaveren samtykker heri, fordi han har fuld sikkerhed. Udbetaling sker først, når det ved realisation af pantet har vist sig, hvor stor en del af pantefordringen der bliver dækket. Resten går tilbage til boet, og når boet er sluttet, kan der blive tale om efterudlodning til de almindelige kreditorer, jfr i det hele Konkurslovsbetænkning II. 228.

B. Pant stillet af tredjemand

Medens det tidligere har været stærkt diskuteret, om betalinger fra medskyldnere nedsætter dividenderetten eller ej, er spørgsmålet nu direkte afgjort ved bestemmelserne i KL §§ 47–51, der efter bestemmelsen i § 52 også finder anvendelse, hvor fordringshaveren har pant eller anden sikkerhedsret i tredjemands ejendom.

1° Efter grundreglen i KL § 47 er nu den helt overvejende *hovedregel*, at der i modsætning til, hvor pant er stillet skyldneren selv, er *fuld dividenderet*.

Selv om der har været tvivl om enkeltløsningerne, har hovedsynspunktet i diskussionen været det samme: Hvorledes kan de forskellige garantiinstitutter, herunder navnlig kaution og tredjemandspant sætning fungere bedst? I første række opstår der et problem i de tilfælde, hvor tredjemand, være sig en kautionist eller en pantsætter, har regresret mod hovedskyldneren. Kreditor ser naturligvis en fordel i at kunne gøre den fulde dividenderet gældende, medens omvendt tredjemand kan have interesse i at få dividende af det regreskrav, som anmeldes i hovedskyldnerens bo. Da boet kun kan komme til at udrede dividende af fordringen som helhed én gang, betyder *den fordel, der ligger i kreditors fulde dividenderet til gengæld, at tredjemand, pantsætter, må stå tilbage med sit regreskrav over for kreditors krav.*

Det kan ses af oplysningerne, både i dansk og norsk retspraksis, at långiverne har insisteret på at få tredjemands pant, fordi de hermed opnåede en bedre retsstilling, jfr NRt 1930. 1399, U 1937. 1135, 1905 A. 282. Det er dog et spørgsmål, om sådanne udtalelser ikke er udtryk for en efterrationalisering, og om kreditorerne ikke – trods alt – ville have ydet kreditten, selv om de ikke fik denne fordel i konkurssituationen, jfr *Carsten Smith*. 353 f. P d a s er det også et spørgsmål, om tredjemand tillægger det det afgørende vægt, at han får mulighed for at inddrive et regreskrav i hovedskyldnerens bo. Selv om han gør det, overvurderer han muligvis værdien heraf.

KL § 47 har løst denne konflikt på den måde, at der er *fuld dividenderet trods afdrag fra en solidarisk medskyldner, som havde ret til at søge det betalte tilbage fra skyldneren.*

Men selv om der ikke er sådan regres, er der dog efter § 47 *fuld dividenderet*, hvis afdraget er *dividende* fra en medskyldners bo, eller hvis afdraget er modtaget *senere end tre måneder før fristdagen.*

a. Grundbetragtningen er if Konkurslovsbetænkning II. 115, at en medskyldner, der er *fuldt ansvarlig for hovedmandens gæld*, ikke som slutresultat får noget ud af at få dividende af regreskravet, da kreditor jo stadig kan holde sig til ham for den fulde skyld. Han kommer altså i sidste ende af med det beløb, som han måtte få inddrevet i kraft af regresretten. Der bliver altså blot tale om nogle flere transaktioner frem til det endelige resultat, og da tredjemand kan være blevet insolvent, kan kreditor på denne måde komme til at lide et tab. Man kan derfor sige, at betænkningen hermed dels slår fast, at kreditor ikke skal bære risikoen for tredjemands insolvens, dels koncentrerer opgøret

mellem de implicerede, således at løsningen allerede fremkommer ved gennemførelsen af den fulde dividenderet.

Problemet kan derfor begrænses til, hvordan det går, hvis *tredjemand har begrænset sin hæftelse* til et beløb, der er mindre end hovedskylden. I dette tilfælde kan tredjemand vel have gavn af at gennemføre sit regreskrav, da kreditor netop kun kan kræve ham for det beløb, som han har begrænset sin hæftelse til, og dette beløb er jo betalt. Alligevel har Konkursloven i denne situation klart indtaget det standpunkt, at den betragter kreditors interesse som overvejende. Baggrunden herfor er, at tredjemanden i praksis ikke får meget ud af en lovregel til fordel for sig. Banker og andre professionelle pengeudlånere vil ved aftalen normalt sikre sig den fulde dividenderet, og hvis den ikke anerkendes, nægte at give kredit. Altså må tredjemand bøje sig, hvis lånet skal gennemføres. Tilbage bliver herefter alene mere private eller tilfældige lån, hvor sådan aftale ikke foreligger. Men selv i disse tilfælde bliver tredjemands gavn af evt dividende af regreskravet ringe, når der dog gælder en regel om fuld dividenderet ved betalinger af afdrag senere end tre måneder før fristdagen. Tredjemand kan altså risikere, at en hovedskyldner går konkurs på et sådant tidspunkt, at regreskravet ikke kan gennemføres som følge af kreditors fulde dividenderet.

b. Medens man ved løsning af disse problemer har stået over for kolliderende interesser, hvor det er vanskeligt at skifte sol og vind lige, er der i hvert fald stærke grunde, der taler for, at der er fuld dividenderet trods *afdrag fra en medskyldners bo*, idet det i disse tilfælde er helt klart, at kreditor – i hvert fald for tiden – ikke kan opnå mere hos tredjemand, og at tredjemand ikke kan have nogen interesse i at mod-sætte sig den fulde dividenderet.

Konkurslovudvalget havde endda været indstillet på at lade denne regel gælde i alle tilfælde, hvor afdraget fra tredjemand måtte betragtes som en »udtømmende betaling«, da der da foreligger samme grunde som ved afdrag fra et bo, men da dette ikke kunne gennemføres på nordisk plan, afstod udvalget fra at stille forslag herom, jfr Konkurslovbetænkning II. 115–116. Det må også erkendes, at det kan være vanskeligt at afgrænse de tilfælde, der ville falde ind under en sådan udvidet regel.

c. På tilsvarende måde er problemerne også væsentlig enklere, når det drejer sig om *betalinger i tiden efter 3-måneders dagen før konkursen*. Det har været almindelig anerkendt, at afdrag, der skete, medens hovedskyldneren var under konkurs, ikke begrænser den fulde divi-

denderet, da der ellers kan være fare for, at der foretages udskydninger af betalingen. I forhold hertil sker der kun en anteciperings af det samme synspunkt, således at samme regel gælder om afdrag i en vis periode forud for konkursen.

2° Selv om den altovervejende hovedregel herefter er fuld dividenderet, bliver der dog en del tilfælde, hvor der foreligger en form for *begrænset dividenderet*.

a. KL § 47, stk 2 gennemfører begrænset dividenderet i tilfælde, hvor *afdragsbetalingen er blevet dækket* af hovedskyldneren på en sådan måde, at den *ikke kan omstødes*. Denne begrænsning må følge af det almindelige udgangspunkt, hvorefter boet ikke kan komme til at betale dividende af den samme fordring to gange, jfr Konkurslovsbetænkning II. 115. Er regressen gennemført på uomstødelig måde, må kreditors dividendekrav nedskæres tilsvarende.

b. Af KL § 47, stk 1 fremgår modsætningsvis, at der er begrænset dividenderet i tilfælde, hvor tredjemand *ikke har regresret* og *ikke er under konkurs*, såfremt hans betaling er *sket før 3-måneders fristen* regnet fra fristdagen for hovedmandens konkurs. I disse meget specielle tilfælde foreligger ingen af de grunde, som fører til anerkendelse af den fulde dividenderet.

c. § 47 angår alene de tilfælde, hvor der er solidarisk hæftelse, således at andre tilfælde falder uden for reglen. Uden for falder herefter tilfælde, hvor flere skyldnere hæfter *alternativt*, jfr *Ussing: Alm Del*, 438, og formentlig også andre tilfælde, hvor der vel kan siges at foreligge solidarisk hæftelse, men hvor dette ikke har til formål, at skabe øget sikkerhed, jfr således den dobbelte hæftelse efter TL § 39 og ansvarsforsikrerens medhæftelse efter Forsikringsaftalelovens § 95, *Gomard: Oblret*, 1977. 210–211, *Ussing: Alm Del* 438.

d. Et særligt tilfælde foreligger ved *tabskaution* for skyld, der påhviler en hovedmand, som selv har stillet pant. I dette tilfælde ligger begrænsningen i selve kautionserklæringen, da kautionisten kun hæfter for den del, som ikke dækkes af hovedmanden personligt eller ved realiseringen af pantet. I dette tilfælde er der som følge heraf kun begrænset dividenderet i kautionistsens bo, jfr *Carsten Smith. 247 Munch. 227, Krag Jespersen. 39*. Derimod er der fuld dividenderet ved *simpel kaution* i samme omfang som ved selvskyldnerkaution, da begrænsningen i den simple kautionists ansvar kun går på, at hæftelsen er subsidiær, ikke på hæftelsens genstand, selve tabet, jfr *Ussing: Alm Del*. 437, *sam-*

me: Kaution. 89–90, *Gomard*: Oblret. 461, *samme*: Tillæg. 209–210, *Krag Jespersen*. 40, anderledes *Arnholm*. 164.

Udviklingen på dette område er gået i en ring. Udgangspunktet var, at kreditor havde fuld anmeldelsesret, trods betaling før eller efter medskyldnerens konkurs, trods frivillig eller tvungen betaling fra medskyldner, idet der blev lagt vægt på den tidl KL § 18's retsgrund. Den fulde anmeldelsesret fulgte af solidaritetsbegrebet, hvorefter kreditor hos hver enkelt skyldner kunne kræve hele fordringen betalt, indtil hele hans fordring var dækket, jfr motiverne til KL 1872. 52–53, et standpunkt, som blev accepteret af *Jul Lassen*: Alm Del. 907 ff.

U 1895.88 H tog klart afstand såvel fra denne måde at begrunde resultatet på som fra resultatet ved de praktiske konsekvenser, idet dommen ganske enkelt byggede på den betragtning, at der i et bo aldrig kunne kræves dividende af mere, end hvad der skyldtes ved konkursens begyndelse. Herefter måtte enhver betaling fra tredjemand før konkursen føre til begrænset dividenderet.

Ussing: Alm Del. 429 ff tog konsekvensen af denne højesteretsdom, idet han anså det for klart, at dommen på afgørende måde havde taget afstand fra den tidl opfattelse. Han gik ikke så vidt som dommen, men udelukkede dog den fulde dividenderet i tilfælde, hvor en regresberettiget medskyldner *frivilligt* havde betalt en del af gælden inden konkursens begyndelse og *anmeldt* sit krav i boet. Bagved lå overvejelser om solidaritetens brugbarhed, idet det blev diskuteret, hvorledes en sådan regel ville virke ind på kreditors og tredjemands interesser og dermed på de praktiske muligheder for at gennemføre långivning på grundlag af kaution eller anden sikkerhed, tilbudt af tredjemand. Som det kan ses af den opstillede sætning, kædede han spørgsmålet om den rette løsning stærkt sammen med regresrettens betydning, men i overensstemmelse med dommen blev der også lagt afgørende vægt på, om betaling fra tredjemand var sket før eller efter, at hovedmandens konkurs var indtrådt.

Se i øvrigt om retstilstanden før den nye KL og om fremmed ret tidl udgaver af dette værk § 2. III.B.

De anførte betragtninger og resultater må også gælde, hvis de *solidarisk hæftende skyldnere er interessenter i et ansvarligt selskab*, og *pant da stilles af en af interessenterne til sikkerhed for selskabets gæld*. Der må da som hovedregel være *begrænset dividenderet* i den pantestillende

interessents bo og *fuld dividenderet* i den anden interessents bo. Problemet er herefter, om den omstændighed, at også selskabsbo er under konkurs, bevirker, at der i forhold til selskabsboet gælder noget særligt. Forudsætningen for, at selskabet som sådant kan gå konkurs, er, at interessenterne boer også er under konkurs, U 1909.385, *Erwin Munch-Petersen*: Skifteretten. 25 f. Den almindelige opfattelse er imidlertid, at selskabet og dets bo ikke kan opfattes som en selvstændig tredjemand i modsætning til interessenterne selv. Behandlingen af selskabsbo som et selvstændigt bo er nærmest dikteret af skifteretlige hensyn med henblik på opgørelsen. Hermed stemmer i resultatet U 1897.797 H, jfr 1896.566 (en af interessenterne havde stillet pant), 1934.107 H (begge interessenter havde stillet pant).

Norsk ret antager også begrænset dividenderet i disse tilfælde, jfr Rt 1869.569, *Brækhus*. 260–263. Det anføres, at der kunne være grund til at reducere anmeldelseskravet med en så stor del af dividenden i selskabsboet, som svarer til interessents andel i selskabet, *Brækhus*. 84, *Andenæs* i TfR 1938.308, note 12, men efter praksis reduceres med det fulde beløb, som kreditor har modtaget af selskabsboet, og dette anses som fastslået ved sædvane, således at man ikke kan analogisere fra regler om fællespant.

Hvis pantet er i sameje mellem de solidarisk hæftende skyldnere, må man gå ud fra hver ejers andel i det pantsatte, jfr *Arnholm*. 165, *Næser* i TfR 1927.95–99, *Højrup*: Pant. 60–61, *samme* i J 1972.511–512. Uanset ordlyden i den norske regel i KL § 101 (svarende til dansk KL § 46) må man vist nok ved afgørelsen af, om pant skal betragtes som stillet af debitor eller af tredjemand, lægge vægten på forholdene i det øjeblik, da pantet bliver stillet, ikke ved åbningen af konkursen. Ellers er der fare for mislige transaktioner, jfr *Arnholm*. 165–166, *Alexandersons* votum i NJA 1941.182, *Ernst Møller*: Dækningsadgang. 388 ff, *Evaldsen* i U 1885.826, noten. *Brækhus*. 249 ff anser efter gældende norsk ret konkurstidspunktet for afgørende, men udtaler sig dog de lege ferenda for stiftelsestidspunktet.

Hvis pantet formelt er stillet af tredjemand, men reelt tilhører hovedskyldneren, må forholdet bedømmes som pant stillet af skyldneren selv, NJA 1937.299. Hvis pantet tilhører tredjemand, men pantsættes af skyldneren til kreditor, som erhverver ret ved pantsætningen, fordi han med føje tror, at pantet tilhører skyldneren, må forholdet bedømmes, som om pantet tilhører tredjemand. Der anerkendes altså fuld dividenderet i skyldnerens bo, NJA 1941.169 med referat af responsa fra *Marks v. Würtemberg*, *Gärde*, *Engströmer*, *Kallenberg* og *Olivecrona*; se mod at lægge vægt på de subjektive forhold *Brækhus*. 250–252 med referat af norsk praksis, der har tenderet mod at tage hensyn til panthaverens subjektive opfattelse på pantsætningstiden. Det blev ikke tillagt betydning, at det ved aftalen var bestemt, at der for den del af fordringen, som pantet ikke dækkede, skulle kræves betaling af boet i lighed med almindelige kreditorer. Som anført af

Alexanderson. 183–84 kunne eksstinktionen ikke uden videre bevirke, at den rette ejer – ud over at måtte respektere selve panteretten – også måtte finde sig i at stå tilbage med sin regresfordring. Men begrundelsen må findes deri, at dette krav mod den uberettigede pantsætter er et almindeligt erstatningskrav, som konkurrerer med de almindelige kreditorer.

IV. Regresproblemer

Når flere stiller pant for samme gæld, må der tilstræbes en fast regresordning, normalt anpartsregres svarende til panternes indbyrdes værdi, men fuld regres mod en enkelt skyldner, hvis han må anses som hovedmand. Også i forhold til sekundære panthavere må tilstræbes en sådan ordning, at pantekreditors vilkårlige valg mellem flere panter ikke kommer til at påvirke den endelige løsning. I retspraksis er der tilbøjelighed til at antage, at pant i livsforsikringspolicer, hvor der er indsat begunstigede, ikke bedømmes som pant stillet af trediemand, jfr U 1937.91 H, 1958.957, 1970.859, 1933.342, smh U 1904 B. 266 H (1903 A. 321), ER III.1415–18 (1. udg, IV. 1629–30) med litteraturhenvisninger. Se endvidere om regresproblemerne *Illum* i U 1953 B. 61–80 (med udførlig kritik af praksis og litteratur), *samme*: *Ejerpant*. 121–24, *Kæstel*. 73 f, 190 note 13. *Madsen-Mygdal* i Festskrift for Henry Ussing, 1951.348–61, v. *Eyben* i TfR 1954.487, *Gomard* i Nordisk Gjenklang, Oslo 1969.395–415, *Højrup*: *Pant*. 51–54, *samme* i J 1972.509–511, *Stig Jørgensen* II. 63.

U 1961.155 H angik i modsætning til de tidligere afgørelser pantsætning til sikring af *trediemands* krav, ikke forsikringstagerens. Regreskravet mod trediemand antoges ved dommen at tilkomme den som begunstiget indsatte hustru, ikke forsikringstagerens bo, jfr FAL §§ 102, 112 og 116, jfr om dommen *Gjerulff* i TfR 1961.556–58. – Ved U 1961.424 antoges det ikke, at den ene af to pantsættere skulle hæfte forud for den anden, hvorfor de hver måtte bære halvparten af tabet.

I overensstemmelse med den overvejende opfattelse i kautionslæren, se *Ussing*: *Enkelte Kontrakter*. 206–207, *Krag Jespersen*: 64, *Nebelong*: *Om forløfte*. 143–148, har U 1975.308 antaget, at fyldestgørelse i et ejerpantebrev, som tjente som sikkerhed for lån, skulle fordeles i forhold til hæftelsen over for kreditor, efter at der var sket indtræde i sikkerheden som følge af indfrielsen af lånet.

Panterets stiftelse

§ 3. Pantsætters habilitet

Den almindelige regel må naturligvis være, at en person skal være myndig, for at han kan påtage sig en pantsætningsforpligtelse, jfr Myndighedslovens § 34. Dette må også gælde i de tilfælde, hvor der oprettes et skadesløsbrev, selv om der ved oprettelsen ikke består noget reelt gældsforhold, jfr nedenfor i § 14, I. For umyndige kan værgen ikke uden videre disponere på en sådan måde, at den umyndige forpligtes ved pantsætning. Myndighedslovens § 48 indeholder et ubetinget forbud mod pant for trediemands gæld. Men også ved pant for den umyndiges egen gæld gælder der begrænsninger i værgens dispositionsret. Efter Værbekendtgørelsen nr 329 af 16/9 1966 § 13 kan værgen ikke pantsætte den umyndiges faste ejendom uden overøvrighedens godkendelse. Herfra kan ikke sluttes modsætningsvis til, at overøvrighedens godkendelse er uforuden ved pantsætning af den umyndiges løsøre, idet sådanne dispositioner må siges at gå udover, hvad der hører med til sædvanlig bestyrelse af formuen, og derfor i medfør af værbekendtgørelsens § 18 også kræver overøvrighedens godkendelse.

Efter Myndighedslovens § 39 kan den umyndige selv råde over, hvad han erhverver efter sit fyldte 15. år (eller efter umyndiggørelsen), men denne rådighed medfører ikke adgang til påtagelse af gældsforpligtelser.

Denne regel læses naturligt således, at den umyndige *vel kan pantsætte* sit selverhverv, *men ikke herved påtage sig et personligt gældsansvar*. I diskussionen om denne bestemmelses rækkevidde har man været inde på at gøre en sondring mellem håndpantsætning og underpantsætning. Det skulle være mindre farligt at anerkende håndpantsætninger end underpantsætninger, da den umyndige ved selve rådighedsberøvelsen føler, at han kommer til at miste det pantsatte, hvorimod han mere optimistisk kan sætte sin lid til at kunne beholde det underpantsatte. Det er dog et spørgsmål, om denne betragtning er tilstrækkelig realistisk. Håndpantsætninger kan i praksis foretages uden større

formaliteter, hvorimod underpantsætning er forbundet med oprettelse og tinglysning af pantebrev. Man kunne måske derfor lige så godt vende betragtningen om og hævde, at underpantsætning er mindre risikabel, fordi der er en vis chance for, at den umyndige ved pantsætningen vil blive advaret om dispositionens rækkevidde. Det rette er dog, at der ikke bør sondres mellem de to former for pantsætning. Man bør tillade begge former, idet kun det personlige gældsansvar anses udelukket efter § 39. Ved U 1964. 24 H er det fastslået, at den umyndige kan håndpantsette selverhverv til en erhvervsmæssig udlåner, (det tidl. Assistenshus), idet der ikke påtages noget personligt gældsansvar, jfr ovenfor i § 2, I. Derimod er der intet afgjort om, hvad der må gælde ved underpantsætning eller ved håndpantsetning i tilfælde, hvor der ville være opstået et personligt gældsansvar, hvis pantsætter havde været myndig, *Gjerulff* i U 1964 B. 156.

Ernst Andersen: Personret. 52–53 slutter fra U 1964.24 H, at den umyndige kan pantsætte selverhverv, når pantsætningen ikke medfører nogen gyldig forpligtelse, og når der er tale om pantsætning til sikkerhed for en den umyndige gyldigt påhvilende forpligtelse, f.eks. erstatningspligt for skadegørende handling uden for kontraktsforhold.

Af U 1964.684 fremgår, at tinglysningsdommeren havde afvist et skøde til en umyndig og nogle pantebreve udstedt i forbindelse hermed af den umyndige, uanset at det udtrykkeligt var anført, at pantebrevene var uden personligt gældsansvar. Afgørelsen blev stadfæstet ved kære med den begrundelse, at den umyndiges erhvervelse af ejendommen på de i skødet anførte vilkår gik ud over en råden efter § 39. Det kan nævnes, at den umyndige ifølge skødet overtog den afgiftspligtige grundstigningsskyld og skulle betale alle med handlen forbundne omkostninger.

Om de forskellige opfattelser se i øvrigt ER III. 1380, *Undén* I. 185 f, *Taxell*. 42–46, *Hagerup*. 71, der vil tillade håndpantsetning, men ikke underpantsætning, *Borup*: Personretten. 54–55, og *Arnholm*: Personretten. 52, *Panteretten*. 79, *TfR* 1943.70, der helt vil forbyde pantsætning, jfr også nærmest *Bent Iversen* og *Jørgen Nørgaard*: Umyndige personers formue, 1977. 125–126, *Ussing* i U 1945 B. 29–30, *Stenbeck-Lindhagen*: Den nye formynderkapslagen. 63, hvor der antages en mellemløsning, jfr også *Borum* anf. sted, der subsidiært går ind for, at der kan pantsættes både ved håndpantsetning og underpantsætning, dels når der allerede består en gyldig gældsforpligtelse, dels når der kun bliver tale om behæftelse af tingen uden personligt gældsansvar, jfr *Torben Lund* i U 1954 B. 169. NL § 123 foreslår, at man sidestiller håndpantsetning med påtagelse af gældsforpligtelser. Tekstens opfattelse tiltrædes af *Lund Christiansen* i U 1963 B. 282.

Højrup: Pant 29–31 mener ikke, at der kan gøres forskel på håndpantsetning og underpantsætning, hvorfor konsekvensen af U 1964.24 H må blive, at umyndige også kan underpantsette selverhverv.

Efter Myndl § 48 kan umyndige i hvert fald ikke pantsætte til sikkerhed for tredjemand, jfr *Borum. 53, Ernst Andersen. 53, Ussing* i U 1925 B. 175, ER III. 1380, anderledes *Højrup: Pant 31*, der lægger vægt på § 48's placering i loven.

Om retstilstanden før Myndighedsloven se også *Ernst Møller: Dækningsadgang. 316–318*. Motiverne til Myndighedsloven, RT 1921/22, A sp 4263 nævner som eksempler på direkte råden salg og pantsætning, men går i øvrigt ikke nærmere ind på problemet.

§ 4. Pantsætters kompetence

I. Afhjælpning af kompetencemangler ved eksstinktiv erhvervelse til fordel for panthaver

Principielt må det naturligvis kræves, at pantsætter er berettiget til at pantsætte det pågældende aktiv, og at han er berettiget til at pantsætte i det omfang og med de virkninger, som aftales ved pantsætningen. Men der vil i videre omfang kunne skabes ret for panthaveren som følge af forskellige regler om eksstinktion.

Ved pant i *fast ejendom* kan manglende lysning bevirke, at der opstår ret for panthaver, uanset at pantsætter på grund af tidligere pantsætning var afskåret fra at give den nye panthaver en så god placering i prioritetsrækken, eller uanset at pantsætter har forpligtet sig til overhovedet ikke at pantsætte ejendommen (yderligere). Hvis den ret, som hindrer pantsætningen, ikke er lyst, vil en godtroende panthaver erhverve ret i overensstemmelse med Tinglysningslovens regler, idet panthaveren også er en erhverver ifølge aftale, jfr TL § 1.

Gbl § 14 har ligeledes skabt en betryggelse for den, til hvem et *omsætningsgældsrev* er overdraget »til eje eller pant« jfr VLT 1955. 310, smh U 1953.395 (hvor TL § 28 var påberåbt) og 1954.767 H, og § 15 taler generelt om »den, der ved overdragelse har erhvervet ret« over et omsætningsgældsrev.

Der findes ikke lignende faste regler for omsætning af *løsøre*, men de spredte lovbud, som angår spørgsmålet, gør ikke nogen forskel på overdragelse til eje og pantsætning. Kmsl § 55 taler om kommissionæren, der ubeføjet »sælger eller på anden måde råder« over gods, som han er i besiddelse af. På de ulovbestemte områder kunne man vel tænke sig den betragtning ført i marken, at håndpanthaver ikke har krav på samme beskyttelse som den, der på normal måde køber i omsætningen, jfr proceduren i U 1929.262 H*. Dommen godkendte ikke dette synspunkt, men begrundede afgørelsen med, at panthaveren ikke havde været i god tro.

U 1933.596 lægger vægt på, at pantsætning var foretaget af en person der måtte anses som salgsagent, men ikke som kommissionær, hvorfor panteretten ikke kunne gøres gældende.

Når dette synspunkt overhovedet er blevet gjort gældende, skyldes det vel nok, at man tager udgangspunktet i betragtninger om, at eksstinktionsreglerne er baseret på et hensyn til »omsætningen«, idet man herved fortrinsvis tænker på den almindelige butikshandel og anden handel i det frie marked. Det indses let, at pantsætningen i hvert fald normalt har en anden karakter. Men dette er blot ikke afgørende. Omsætningssynspunktet er i sig selv et dårligt argument for eksstinktion i disse tilfælde, se *Formuerettigheder* § 12. III. Ganske vist er det rigtigt, at en regel om eksstinktion tjener til at betrygge den godtroende erhververs stilling, således at der skabes en almindelig betryggelse i samhandelen. Men det erkendes almindeligt, at »omsætningen« også betrygges ved, at en sælger nogenlunde risikofrit kan sælge med ejendomsforbehold, og »omsætningen« betrygges også ved, at en ejer nogenlunde risikofrit kan udlåne, udleje, give i forvaring og pantsætte. Netop dette sidste viser, at omsætningssynspunktet i lige høj grad kan anføres for og imod eksstinktion i den gruppe af tilfælde, som der er tale om i denne forbindelse: *Håndpanthaverens* forhold betrygges ved en regel om eksstinktion til fordel for godtroende håndpanthavere. Men *håndpantsetterens* forhold betrygges ved en regel om, at der kan vindiceres fra godtroende erhververe, som afleder deres ret fra håndpanthaveren, hvad enten disse erhververe opnår en ejendomsret eller en panteret. Herefter kan man sammenfatte betragtningen i, at *håndpant-instituttet* som sådant betrygges såvel ved eksstinktionsreglen som ved vindikationsreglen. Herefter er man altså lige vidt.

I læren om løsøreomsætning diskuteres en række forskellige hensyn, som spiller en rolle ved afgørelsen om eksstinktion eller vindikation: præventive betragtninger, praktisk-økonomiske betragtninger, forholdet til straffelovgivningen, og de forskellige formål med overgivelse af løsørengstande til personer, som ikke er berettiget til at disponere over det modtagne uden begrænsninger, jfr nærmere *Formuerettigheder* § 12. III.

Ingen af disse betragtninger motiverer en forskellig behandling af erhververe til eje og panthavere, og man må derfor konkludere i, at *panthaverne* i princippet *kan eksstingvere* andres rettigheder på samme måde som erhververe af ejendomsret, jfr *Højrup*: Pant. 39.

Undertiden erhverver panthaveren ret trods pantsætterens manglende kompetence som følge af, at denne vel har *fuldmagt* til at pantsætte, men ikke bemyndigelse hertil. Derved opstår i første række spørgsmål om fuldmagtens rækkevidde; en generalfuldmagt giver ikke

adgang til at pantsætte til egen fordel, jfr U 1878.320, *Illum*: Tinglysning. 84, *Ussing*: Enkelte Kontrakter. 383. I en overgivelse af noterede aktier ligger ikke en fuldmagt til at disponere, f eks ved pantsætning, U 1880.152, men dette er derimod tilfældet ved udstedelse af en blankotransport, U 1911.57 H (1909.787). I speditorsforhold kan ordregiveren have fuldmagt til at pantsætte transportgodset til fordel for speditøren, jfr *Stenov*. i TfR 1975.576 ff.

Selv om man i øvrigt fastholder, at der ikke er nogen principiel forskel på, om en erhverver modtager en ting til eje eller som pant, bliver der dog den afgørende forskel tilbage, at en eksstinktion kun har et *begrænset omfang* ved pantsætning. Indfries gælden, som panteretten sikrer, bortfalder panteretten, og ejeren kan følgelig søge det pantsatte tilbage. En tilsvarende indløsningsret har den tidligere berettigede derimod ikke, hvis der er overdraget til eje. Faktisk vil erhververen vel ofte være villig til at tilbagelevere det modtagne, hvis han får tilbage, hvad han har erlagt herfor, men nogen pligt hertil antages han ikke at have. Det kan jo tænkes, at erhververen lægger særlig vægt på at eje netop den genstand, som han har erhvervet.

II. Afhjælpning af kompetencemangler ved, at pantsætter senere bliver berettiget

Hvis pantsætter ikke er berettiget til at foretage pantsætningen, og panthaver heller ikke erhverver ret ved en eksstinktiv erhvervelse, er der ikke stiftet en panteret, jfr herved U 1973.696 H om speditorsforhold. Men denne retlige mangel kan evt afbødes senere. Der foreligger en form for vanhjemmel, og når denne vanhjemmel afhjælpes, udelukker det i hvert fald ofte, at panthaver kan påberåbe sig vanhjemmelen, jfr *Ussing*: Alm Del. 40, jfr 38, *Gomard*: Obligationsretten i en nøddeskal, 1. hæfte, 1972.34. Panthaver kan ofte få pantsætter dømt til at afhjælpe en vanhjemmel, som ikke var panthaveren bekendt, *Ussing*: Alm Del. 71. Hvis panthaver har været klar over, at pantsætter ikke var berettiget, må afgørelsen i første række bero på, om pantsætter har lovet at afhjælpe manglen. *Ussing*: Alm Del. 39. Det er jo meget vel tænkeligt, at panthaver med åbne øjne går ind på at yde kredit mod pant i en genstand, som ikke tilhører pantsætter, idet han har tillid til, at pantsætter vil erhverve retten. Hvis pantsætter kun har en betinget ret til det pantsatte, idet retten f eks er betinget af købesum-

mens erlæggelse e1, er det ikke udelukket, at panthaver tager til takke med denne form for sikkerhed.

Principielt kan pantsætning meget vel finde sted, selv om pantsætter (endnu) ikke er berettiget til at foretage pantsætningen. Spørgsmålet om manglende ret er ikke et problem om et enten-eller, men derimod om grader. Der er jævn overgang fra de tilfælde, hvor pantsætter overhovedet ikke har nogen som helst ret til det pantsatte, gennem de tilfælde, hvor han har en vis, om end en begrænset ret hertil, til dem, hvor han fuldt ud er berettiget til at pantsætte. Det synes også derfor uheldigt at tillade pantsætning, blot pantsætter har en minimal ret til det pantsatte – om end denne minimale ret på ingen måde tilfredsstillende panthaver – men bestride, at der foreligger nogen som helst mulighed for pantsætning, hvis pantsætter ved aftalens indgåelse end ikke har denne minimale ret.

Når man er inde på den tanke, at man vil udelukke pantsætning i de tilfælde, hvor pantsætter ikke har ret til at foretage pantsætning, fordi trediemands ret er til hinder herfor, skyldes det da ret beset ikke så meget inkompetencen som den omstændighed, at det kan volde vanskelighed at honorere de krav, som må stilles i retning af *rådighedsberøvelse* og *individualisering* for at opnå en fuldt beskyttet panteret. Men disse særlige problemer må i princippet løses uafhængigt af kompetencespørgsmålet. Noget andet er, at man naturligvis må belyse kravene om rådighedsberøvelse og individualisering specielt i disse relationer.

Det er klart, at beskyttelsen over for trediemand først kan opnås, når de nødvendige *sikringsakter* er foretaget. Der melder sig derfor naturligt den tanke, at sikringsakten bringes i orden *før* det tidspunkt, da pantsætteren erhverver den forventede ret.

Se til det følgende *Højrup*: Pant. 40–42.

A. Pant i fast ejendom

Hvad fast ejendom angår er spørgsmålet afgjort ved TL § 15, jfr § 10. Efter denne bestemmelse skal lysningsbegæringen som hovedregel afvises, hvis dokumentets udsteder ikke er berettiget til at råde over ejendommen i den angivne retning. Hvis der blot er fejl i dokumentets angivelse af prioritetsstillingen, lyses dokumentet, om end med anmærkning. En sådan lysning med anmærkning giver beskyttelse mod

senere erhververe. Resultatet er altså på dette område, at sikringsakten ikke på forhånd kan bringes i orden, medmindre den manglende berettigelse blot består deri, at en foranstående hæftelse er til hinder for, at panteretten får den ønskede plads i prioritetsordenen.

B. Håndpant i løsøre

Hvad dernæst angår håndpant i løsøre antages det undertiden, at sikringsakten ikke kan foretages lovligt før det tidspunkt, da pantsætter har erhvervet ret, ER III. 1386, idet man – med opmærksomheden henvendt på den sædvanlige sikringsakt – kræver, at besiddelsen skal være overgået *lovligt*, d v s fra en dertil berettiget person. Denne betragtning gennemføres nu ikke i andre relationer. Det erkendes, at en overgivelse, som sker under urigtig forudsætning fra pantsætters side eller opnås ved svig eller ved ensidig bemægtigelse mod pantsætters vilje, er tilstrækkelig til, at sikringsakten kan siges at være i orden, uanset at man i disse tilfælde står over for en ulovlig overgang, ER III. 1398. Den anførte betragtning kan derfor næppe motivere resultatet. Men resultatet kan næppe heller forsvares på anden måde. Et krav om overlevering efter pantsætningen ville føre til, at en pant-haver, som allerede forinden havde fået genstanden i sin besiddelse, måtte give den tilbage til pantsætter, som påny måtte overgive den til pant-haver efter panteaftalens indgåelse. At en sådan formalitet skal have nogen betydning, er der næppe nogen, der kan forstå. Det anførte demonstrerer i øvrigt, at opfattelsen formentlig beror på en misforståelse. Det centrale i sikringsakten er *ikke* selve *overgivelsen* af det pantsatte, altså noget *momentant*, men derimod selve *urådighedstilstanden*, jfr nedenfor i § 21, I. Erkender man dette, skulle det være klart, at en frem- og tilbagegivelse ikke har nogen reel betydning, og at det nødvendige retsværn: urådighedstilstanden består fra det øjeblik, hvor den overhovedet har nogen betydning, altså fra det tidspunkt, da pantsætter erhverver ret til genstanden.

C. Underpant i løsøre

Ved underpant i løsøre er det klart, at sikringsakten, tinglysning, udmærket lader sig gennemføre, selv om pantsætter ikke er berettiget til at foretage pantsætning i det øjeblik, da lysningen foretages. Der sker ikke nogen undersøgelse af, om pantsætteren er berettiget til

pantsætning. Kun hvis pantsætter i øvrigt har foretaget løsørepantsætninger i samme retskreds, gøres der anmærkning herom, men denne anmærkning må nødvendigvis have en vag karakter, da tinglysningsdommeren ikke indlader sig på at fastslå identitet mellem det tidligere og det nu pantsatte, jfr nedenfor i § 22, I, B.

Med tinglysningen skabes der et værn mod aftaler, der i god tro bliver indgået med pantets ejer om det pantsatte løsøre, og mod retsforfølgning, TL § 47, stk 1. Denne regel betyder imidlertid kun, at der skabes retsværn mod visse grupper af trediemænd, som afleder deres ret fra *pantsætteren*, men derimod *ikke* mod personer, der afleder deres ret fra den *virkelige ejer af pantet*. Hvis B pantsætter noget løsøre, som tilhører A, og pantsætningen lyses, opnås der herved beskyttelse mod trediemænd, som afleder deres ret fra B, men der opnås ingen beskyttelse overfor trediemænd, som afleder deres ret fra A. Hvis A sælger genstanden til en trediemand, eller hvis A's kreditorer foretager udlæg i genstanden, erhverver disse personer ret forud for panthaveren, der har fået tinglyst sin ret. I denne henseende ændres retstilstanden i det øjeblik, da det pantsattes ejer overdrager retten til pantsætteren.

Konsekvensen af det anførte må være, at en panthaver, som får lyst underpant i en genstand, som pantsætter har købt på afbetaling med *ejendomsforbehold*, må respektere ejendomsforbeholdet fuldt ud. Han må også respektere, at afbetalingssælgeren udnytter ejendomsforbeholdet ved i tilfælde af misligholdelse at tage det solgte tilbage. Han må endvidere respektere, at afbetalingssælgeren efter at have taget tingen tilbage sælger tingen til trediemand. Denne trediemands ret afledes jo fra en ret, der eksisterede forud for (stiftelsen og) lysningen af panthavers ret. Endelig må panthaver også respektere, at afbetalingssælgeren udbetaler det provenu, der bliver tilbage efter realisationen, til pantsætter, U 1952.978 H. Vil panthaver hindre denne udbetaling, må han foretage denuntiation over for afbetalingssælgeren for at afskære skyldnerens legitimation til at betale dette beløb til pantsætteren.

Se hertil *Illum.*: Ejendomsforbehold. 76 og *samme* i U 1950 B. 301 og U 1959 B. 125.

Om pantsætning efter svensk ret af sælgerens ret ved salg på afbetaling og om denuntiation over for køberen se NJA 1962.49, der ikke anså denuntiation for sket, uanset at køberen på forskellig måde havde fået kendskab til pantsætningen, jfr *Hessler*. 86, 254, 424.

Om de tilsvarende spørgsmål efter svensk ret, når der er registreret løsørekøb efter løsørekøbsforordningen, se *Karlgren*. 119 f.

I forhold til omstødelsesreglen i KL § 70 opstår der forskellige vanskeligheder. Uanset at der lægges vægt på sikringsaktens foretagelse, må man i disse tilfælde vælge det tidspunkt, da sikringsakten kan virke som sådan. Hvis sikringsakten er foretaget, før pantsætter erhvervede ret til det pantsatte, kan man i almindelighed ikke regne med sikringsaktens foretagelse, men derimod først med det tidspunkt, da sikringsakten kommer til at virke, fordi pantsætteren erhverver ret. Smh herved *Undén I. 203, Lejman: Återvinning i konkurs. 135, anderledes Berning. 233*. Spørgsmålet er ikke afgjort ved U 1940.310 H.

I sagen U 1890.724 forelå en underpantsætning af en dampkedel, som vel var bestilt i foråret 1883, men endnu ikke leveret, da der blev oprettet og lyst pantebrev d 2/4 1883. Levering skete i juni samme år, og d 9/7 1884 solgte pantsætter kedlen. Det fastslås i afgørelsen, at der ikke kunne være tale om nogen anden kedel, da pantsætter kun havde ejet denne ene kedel. Pantsætningen måtte da antages at være blevet »fuldkommen gyldig« ved leveringen.

Om omstødelse af transport på salgsprovenu se U 1940.310 H, jfr 1939.419, der nægtede at anerkende omstødelse i et tilfælde, hvor denuntiation var sket før afkræftelsesfristen, men salg først delvis var sket inden for denne frist.

III. Afhjælpning af kompetencemangler ved realisation af pantet

Der kan straks udskilles forskellige grupper af tilfælde, hvor besvarelsen er forholdsvis klar. På den ene side kan den panthaver, der *overtager pantet efter vurdering* eller som *ufyldestgjort panthaver*, ikke herigennem fortrænge indsigelser, som han før overtagelsen måtte finde sig i, da sådanne overtagelser ikke kan sidestilles med omsætnings-erhvervelser. På den anden side må den, der erhverver det pantsatte ved salg fra en panthaver, der søger sig fyledestgjort ved *salg underhånden*, eventuelt fortrænge indsigelser som godtroende omsætnings-erhverver.

Tilbage bliver da de tilfælde, hvor realisationen sker ved en tvangsauktion. Hvis denne auktion er slutstenen på en forfølgning, som er *begyndt med almindeligt sagsanlæg*, vil der i sagen mellem panthaver og pantsætter være truffet en afgørelse, som normalt ikke kan anfægtes.

Jfr herved Rpl § 570, der sikrer retsstillingen for dem, der skal »gå forud for nogen, der skal have dækning gennem tvangsauktionen«, og U1960.12 H, der fastslår, at et ejendomsforbehold kunne opretholdes over for auktionskøber, uanset at den, der havde taget ejendomsforbeholdet, ikke på auktionen tydeligt havde gjort opmærksom på sin ret.

Hvis auktionen *ikke* har været indledt med et *forudgående sagsanlæg*, vil der ved fogedens afgørelse være taget forbehold om trediemands bedre ret, idet fogeden efter praksis ikke vil påkende problemer af denne art, jfr herved Betænkning vedr Underpantsætning af Løsøre, 1957.65.

Procesregler kan altså kun i begrænset omfang bringe afklaring af ugyldigheds- og inkompetenceproblemer. Spørgsmålet er herefter, om *materielle* regler kan føre til udslettelse af sådanne indsigelser. Der kan navnlig tænkes at blive tale om anvendelse af *fuldmagsregler*, *kommissionsregler* og almindelige grundsætninger om *eksstinktive erhvervelser*.

Fuldmagsregler må anses uanvendelige allerede af den grund, at panthaveren realiserer pantet i *eget* navn, medens fuldmagsreglerne netop forudsætter, at den, der disponerer, handler i en *andens* navn.

Ud over denne almindelige indvending mod at benytte fuldmagsregler i denne forbindelse kan der henvises til, at et fuldmagtsforhold måtte søge sit grundlag enten i et pantebrev – svarende til en skriftlig fuldmagt – eller i den stilling, som panthaveren indtager – svarende til en stillingsfuldmagt. Dette sidste forudsætter, at panthaveren »indtager en stilling, som efter lov eller sædvane medfører beføjelse . . . til inden for visse grænser at handle på en andens vegne . . .« Imidlertid findes der ikke lovregler, der dækker tilfældet, og det er i hvert fald tvivlsomt, om der kan påvises en sådan sædvane.

Derimod kunne der snarere henvises til *kommissionsregler*, idet panthaveren, der handler i eget navn, måske kan siges at sælge for en andens regning, jfr Kmsl § 4. Hvis dette antages, kan eksstinktionsreglerne i Kmsl §§ 54 og 55 finde anvendelse. Om man nu vil sige, at man vil anvende disse regler eller almindelige grundsætninger om eksstinktion, er mindre væsentligt, da reglerne i Kmsl §§ 54 og 55 anses som udslag af sådanne grundsætninger. Det afgørende er blot – som det også fremgår af motiverne til Kmsl – om man har udstyret en anden med *skinnet af at være dispositionsberettiget*, jfr *Ussing* i TfR 1930.39. Denne forudsætning må vel siges at være i orden, når panthaver foretager en realisation af pantet. Derimod kan det diskuteres, om erhvervelse ved tvangsauktion over udlagt løsøre og håndpant er egnet til at vække tillid hos køberen til adkomstens behørlighed, jfr U 1932.43 H, *Troels G. Jørgensen* i TfR 1932.395, ER II. 1247, *Ussing*: Alm Del. 244, *Gomard*: Fogedret 178, Betænkning om fællesnordiske regler om erhvervelse af løsøre i god tro, 1964/370. 87–88.

Det antages dog almindeligt, at auktionssælgeren garanterer for rekvi-rentens adkomst til at afholde auktion, altså for grundlaget for auktionens gennemførelse i modsætning til spørgsmålet om, hvorvidt rekvisitus er rette ejer af det, der bortsælges. Ud fra disse betragtninger må man altså komme til det resultat, at auktionsskøberen vel kan eks-stingvere *pantsætterens svage indsigelser mod panterettens gyldige stiftelse*, men *ikke trediemands indsigelser* om, at *pantet ikke tilhørte pantsætteren*.

U 1940.684 H fastslog vel, at en auktionsskøber ikke havde eksstingveret pantsætters ret til den bortauktionerede ejendom i et tilfælde, hvor grundlaget for kreditorforfølgning – vanrøgt og betalingsmisligholdelse – ikke fandtes at foreligge. Men spørgsmålet forelå under anke af udlæg og auktion, hvorfor auktionen ikke var retskraftig, jfr *Vagn Carstensen* i Fuldmægtigen 1974.10, jfr U 1973.785. Se i øvrigt om spørgsmålet *Illum* i U 1959 B. 125 f, *Højrup*: Pant. 103 note 8.

Ved realisationer af *fast ejendom* kan tinglysningen medføre en eks-stinktion af pantsætterens utinglyste indsigelser og trediemands uting-lyste rettigheder, selv om auktionen som sådan ikke har medført en udslettelse heraf. Når auktionsskødet er tinglyst, må erhververen i hen-hold til skødet være beskyttet mod indsigelser efter TL § 27.

§ 5. Sikringsaktens betydning

I. Omsætningsbeskyttelse

Sikringsakten har i første række sin betydning over for trediemand: aftaleerhververe og kreditorer. Dette er så fast forankret i retsopfattelsen i vist nok alle lande med et udviklet retssystem og er i hvert fald så klart fastslået i gældende dansk ret, at det bliver vanskeligt at gå imod strømmen. Når man endog er tilbøjelig til at benægte, at der foreligger panteret, hvis sikringsakt ikke er foretaget, eller ligefrem betegner den ikke sikrede panteret som en ufuldkommen panteret, jfr ovenfor i § 1, er dette i hvert fald givet. Alligevel er det rigtigt at gøre sig klart, hvorfor kravet stilles, om ikke af andre grunde, så for nærmere at kunne tage stilling til de mere konkrete krav, som stilles til sikringsakten.

Det almindelige er, at der henvises til *prioritets-* og *publicitetssynspunkter*, jfr sammenfatningen i Konkurslovbetænkning I.160, II.10, og ER III.1377 f, 1392 ff. For at fastlægge prioriteten i relation til andre rettigheder og i forhold mellem forskellige panterrettigheder indbyrdes er en betryggende konstatering formålstjenlig. Ellers står man ved senere retssager og da i særlig grad ved konkursforfølgning over for vidtrækkende problemer. Uanset kravet om sikringsakters foretagelse opstår der endda problemer, omend de ikke har de samme dimensioner, som hvis sådanne krav ikke blev stillet. Hertil kommer publicitetssynspunktet: sikringsakter giver et varsko over for omverdenen, der herved bliver bekendt med, at simple kreditorer ikke skal regne med, at det pantsatte kan komme til at bidrage til deres fyldestgørelse, hvis en retsforfølgning bliver nødvendig. Foretagelsen af sikringsakter animerer altså til forsigtighed ved kreditdispositioner i forhold til debitor og kan give anledning til reaktioner hos trediemand.

Disse betragtninger suppleres ofte med andre, jfr opregningen hos *Hessler*. 87 f, *Håstad*. 124 f: Pantsætter påtager sig et offer og bremses herved i den lyst, han ellers måtte have til – noget letsindigt – at skaffe sig lån, en betragtning, som særligt anføres i forbindelse med håndpantsettning, jfr nærmere vurderingen heraf i § 21. I. Rent faktisk virker sikringsakten dernæst til at forhindre dobbeltdispositioner.

Sikringsakten vanskeliggør skintransaktioner og hemmelige kreditorbe-
gunstigelser.

Umiddelbart må man spørge, om der overhovedet er trang til at stille strengere krav end ved overdragelse til eje, hvor man – i hvert fald i forhold til kreditorer – nu stiller ringe krav ud over en klar aftale og en vis individualisering, jfr *Formuerettigheder* § 10. Netop ved gennemgangen af dette problem belyses spørgsmålet nærmere. Man er måske tvivlende over for at kunne nøjes med så lidt, når der er forudbetalt, fordi der herved kan være tilsigtet en finansiering af sælgeren, jfr *Formuerettigheder* § 10. II. På tilsvarende måde opstår der tvivl, hvis der foreligger en »møbellånsituation«, § 10. VII. eller der etableres likvidationsordninger, § 10. VIII. Når man på disse grænseområder skal udskille de normale ejendomsoverdragelser fra overdragelser til sikkerhed, lægges vægt på et væsentlig kriterium: Er erhververens primære formål at opnå selve den genstand, som overdrages, eller er der snarest tale om, at den skal omsættes i penge, således at det alene er dens realisationsværdi, som har interesse. Bag ved dette kriterium ligger den betragtning, som fører til, at der stilles strengere krav ved pantsætning end ved overdragelse til ejendom: Den, der kun er interesseret i realisationsværdien, har ikke det samme incitament til at sikre sig det »erhvervede«, som den, der ønsker at få selve det erhvervede. Den førstnævnte kan se med nogen overbærenhed på, at overdrageren faktisk råder over genstanden, når blot hans sikkerhed – alt taget i betragtning – ikke kommer i fare. Det kan den sidstnævnte ikke. Der er altså større fare for skintransaktioner og hemmelige kreditorbegunstigelser ved pantsætning end ved overdragelse til ejendom.

Det må imidlertid erkendes, at betragtninger af denne art får forskellig valeur, afhængig af sikringsaktens karakter, genstandens art og trediemandsrelationens retning: Registrering virker meget sikkert som prioritetskonstaterende, evt også som skabende publicitet, rådighedsberøvelse og denunciation til skyldner if den pantsatte fordring virker afgjort ikke lige så sikkert. Der er dernæst forskel på færemulighederne ved forskellige slags aktiver, faste ejendomme, negotiable papirer, alm fordringer og løsøre. Endelig må sikringsakterne bedømmes forskelligt i forhold til kreditorer og aftaleerhververe. Derfor må den nærmere diskussion om enkeltheder henvises til behandling forskellige steder i systemet, se nærmere i tinglysningslæren, omsætningslæren og nedenfor i § 21,1, § 22, 1, § 23, 1.

En bærende generel betragtning må imidlertid fremhæves: Reglerne om sikringsakter må ses i sammenhæng med reglerne om konkurs. Ved konkurs gennemføres en realisation med ligelig dækning til alle kreditorer, som ikke af en eller anden grund har privilegium eller er stillet nederst i konkursordenen. Omstødelsesreglerne tilsigter en vis tilbageregning af konkursens retsvirkninger, men trods forsøg på at objektivere dem, er de vanskelige at anvende i de konkrete tilfælde. Resultatet kan ikke altid beregnes forud uden proces. Kravet om sikringsakt bliver hermed det væsentlige supplement hertil, som bevirker, at man – ofte uden at konkurs- eller likvidationsordning bliver nødvendig – kan beregne, hvorledes resultatet vil blive. Dermed overflødiggøres processer eller langvarige forhandlinger i forbindelse med økonomisk sanering af debtors økonomi.

En indgående diskussion om sikringsakternes betydning og begrundelse findes hos *Berning*. 138–189, som i det hele vil afsvække deres betydning, men dog erkender .133, at der ved pantsætning og i modsætning til salg er tale om en særlig fristelse for panthaver, navnlig fordi panthaver ikke har noget imod en fortsat råden, når han blot har forbeholdt sig en sikkerhedsmargen som modstykke hertil. Men det fremhæves, at sikringsakten har ringe betydning i forhold til aftaleerhververe, og at relationen til kreditorer i vid udstrækning kan klares ved hensigtsmæssige regler om omstødelse, se herimod *v Eyben* i J 1974.256–257 og *Thøger Nielsen* i U 1977 B. 255–256, der fremhæver betydningen af let praktikable sikringsakter.

II. Betydning mellem panthaver og pantsætter

Selv om sikringsakten ikke er foretaget, kan panteretten meget vel have betydning i det indbyrdes forhold mellem pantsætter og panthaver.

Panthaver har i forhold til pantsætter krav på at holde sig til den pantsatte genstand, U 1899.916 H (1898.772), U 1904. B. 262 H (1903 A. 303), og hvis pantet er stillet som håndpant, vil panthaver normalt kunne forlange, at det pantsatte udleveres til ham, eller i hvert fald, at der foretages sådanne akter, at pantsætter berøves rådigheden over det pantsatte. Ved underpantsætning kan panthaver gøre krav på, at pantsætters råden over pantet begrænses i overensstemmelse med de derom gældende regler. Den omstændighed, at pantsætter umyndiggøres, bevirker heller ikke, at panteretten trods manglende sikringsakt

bliver virkningsløs, jfr herved U 1907.724 (hvor umyndighedsindsigelsen ikke ses at være påberåbt).

Reglerne om *forældelse* og *præklusion* påvirkes også af, om sikringsakt er foretaget, jfr nedenfor i § 13, reglerne om *pant i tilbehør og frugter* ligeledes, jfr nedenfor i § 16. Specialreglen i FAL § 57, stk 2 bygger også på sikringsaktens foretagelse, og efter TL § 27 har tinglysning tillige særlig betydning inter partes, jfr nærmere *Formuerettigheder* § 16. IV.

III. Straf

Det antages nu ikke længere som en undtagelsesfri regel, at sikringsakten er nødvendig for at straffe den panteskylldner, som råder over pantet i strid med panthaverens ret, jfr Strfl § 283, stk 1, nr 1, U 1949.328 H, 1939.809 H. Efter denne bestemmelse straffes den person for skyldnersvig, som for derigennem at skaffe sig eller andre uberettiget vinding afhænder, pantsætter eller på anden måde råder over ham tilhørende gods, hvorover trediemand har erhvervet en rettighed, med hvilken handlingen er uforenelig.

I *Krabbes* kommentar til Strfl krævedes i 2. udg, 1935.542, at det skulle dreje sig om »tinglig sikrede krav«, men dette standpunkt blev fraveget i senere udgaver, jfr 4. udg, 1947.701 f, hvor »tinglig sikret« er ændret til »særlig sikret«, og hvor det tilføjes, at retspraksis har opgivet kravet om tinglysning ved underpant i løsøre. Retspraksis har under Strfl 1866 krævet, at retten var beskyttet mod trediemand, U 1896.137 H, men dette skarpe standpunkt blev opgivet med U 1939.809 H (hvor 3 dommere dissenterede) og 1949.328 H (hvor ingen dommere dissenterede på dette punkt).

Hurwitz: Spec Del. 430 ff fastholder som hovedregel, at den strafferetlige beskyttelse kun knyttes til rettigheder, der civilretligt er sikret over for trediemand. Undtagelse gøres i tilfælde, hvor pantsætter har optrådt svigagtigt, f eks ved at udnytte kreditors manglende viden om tinglysningsforskrifter e l. Det kan ikke ses, at den nyere praksis har lagt afgørende vægt på sådanne momenter. I hvert fald kan det ikke kræves, at der civilretligt er opnået beskyttelse mod alle grupper af trediemænd; navnlig kan en beskyttelse over for godtroende aftaleerhververe være tilstrækkelig, se *J. L. Frost* i TfR 1950.421. *Peter Rørdam* hævder i U 1960 B. 52–54, jfr 167–71, at skyldnersvigsbestemmelsen bør reserveres dels for tilfælde, hvor kreditors ret ikke er omsætningsbeskyttet, dels for tilfælde, hvor denne ret vel er omsætningsbeskyttet, men erhververen er i ond tro. Den dér anførte – til dels utrykte – praksis synes at vise, at omsætningsbeskyttelse ikke er

nogen betingelse for anvendelse af bestemmelsen, se herimod *Erik Christensen* i U 1960 B. 85–88, jfr *samme* i U 1954 B. 152 f. Strflkommentar. 354–355 indskrænker sig til at referere, at det af voteringsprotokollen til U 1939.809 H fremgår, at man klart tog stilling til, om der kræves omsætningsbeskyttelse, medens man derimod ikke var inde på, om tiltalte havde handlet svigagtigt.

Hvad man nu end vil mene om det kriminalretlige problem om skyldnersvig, må man i hvert fald fastholde, at panteretten meget vel kan tillægges civilretlig betydning, selv om pantsætterens dispositioner ikke kan straffes som skyldnersvig. *Niels Lassen* fremhævede i TfR 1901.100 f (i en kommentar til U 1899.916, omtalt foran under I), at der kunne være tvivl om panterettens civilretlige betydning, når sikringsakten ikke var iagttaget, da man dog ikke straffede den skyldner, som disponerede over det pantsatte, så længe dette ikke var tilfældet. Selv om dette sidste var rigtigt, er der ikke grundlag for tvivlen. Man har overalt eksempler på, at der skal mere til for at ramme en person med straf end med civilretlige reaktioner. Selv om man ikke vil straffe den skyldner, der disponerer over det pantsatte, når sikringsakten ikke er foretaget, kunne man f.eks. meget vel tænke sig et fædforbud gennemført mod sådanne dispositioner.

I norsk ret har man anlagt følgende betragtning: Ved panteloven i 1857 blev der påbudt overlevering ved håndpantsettning af løsøre. Det ville derfor være mærkeligt, om et senere straffebud skulle ramme i tilfælde, hvor der træffes *aftale* om, at overlevering ikke finder sted, *Arnholm*. 113–14. Det er muligt, at de synspunkter, der ligger bag ved 1857-loven, har en sådan vægt, at betragtningen for norsk rets vedkommende er rigtig, men det samme kan ikke gælde for dansk rets vedkommende, da vi også anerkender underpantsettning af løsøre. Selv efter norsk ret er betragtningen af tvivlsom rigtighed, idet man dog i disse tilfælde anerkender, at pantet er gyldig mellem parterne, NRt 1900.113, 1937.692. I øvrigt har man straffet for krænkelse af sikkerhedsretten, hvis sikringsakten som følge af en *forsømmelse* ikke er blevet foretaget, NRt 1929.1130, *Arnholm*. 115, *Andenæs*: Formuesforbrytelsene. 123, der alene lægger vægt på, om sikkerhedsretten efter sin art kan opnå civilretligt retsværn.

IV. Stempelpligt

Stempelpligten er principielt uafhængig af, om der er opnået beskyttelse mod trediemand, jfr Stempelovens § 2, hvorefter pligten indtræder

ved oprettelsen. Selv om dokumentet ikke efter de almindelige regler i Stempelovens §§ 2 og 3 er stempelpligtigt, fordi det ikke har den der nævnte tilknytning til Danmark, medfører dog tinglysning eller indførsel i offentligt register her i landet stempelpligt, § 4, nr 5. Ad denne omvej får altså sikringsakten en vis stempelretlig betydning.

Efter Stempelov, lbkg nr 5 af 5/1 1978 § 2 indtræder stempelpligten ved oprettelsen af dokumentet, medmindre andet er bestemt i loven. Stempelpligten er ifølge § 3 betinget af, at parterne er hjemmehørende her i landet, eller at en af parterne er hjemmehørende her og dokumentet underskrevet her af en af parterne. Hertil føjes i § 4, nr. 5 dokumenter, som tinglyses her i landet (eller i øvrigt registreres her), og for disse dokumenter indtræder stempelpligten ved tinglysningen (registreringen), § 4, stk 2. Da bestemmelsen må forstås som alene angående disse særtilfælde, må det iøvrigt være oprettelsen og ikke tinglysningen, der er afgørende.

V. Omstødelse

Efter KL § 70 kan panteret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse, eller som ikke er sikret mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse, omstødes, hvis sikringsakten er foretaget senere end 3 måneder før fristdagen. Er pantet stillet til fordel for en af skyldnerens nærstående, kan omstødelse ifølge § 70, stk 2 ske, hvis sikringsakten under de angivne omstændigheder er foretaget senere end 2 år før fristdagen, med mindre det godtgøres, at skyldneren hverken var eller ved pantsætningen blev insolvent.

Udtrykket »sikringsakt« må forstås i overensstemmelse med de nu gældende regler jfr Konkurslovsbetænkning II. 156. Ved tinglysning er det afgørende tidspunkt anmeldelsen til lysning, jfr TL §§ 25 og 46. Samtidigheidskravet, der ifølge Konkurslovsbetænkning II. 155, skal forstås strengt, er i princippet i overensstemmelse med tidl ret, og det samme gælder det forhold, at reglen ikke rammer gæld, der stiftes senere end pantet, f eks kredit på grundlag af et ejerpantebrev. Særreglen om de tilfælde, hvor der ikke foretages sikring mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse, repræsenterer for så vidt en nydannelse, som man ikke tidl havde en regel, med et tilsvarende indhold. Ifølge Konkurslovsbetænkning II. 156 skulle det ikke være nødvendigt for en långiver at vente med lånets udbetaling, til sikkerhe-

den er bragt i orden. Hvis lånet f.eks. ydes den sidste hverdag før påske, vil tinglysning først kunne ske efter højtiden. Derimod kan der ikke være tale om at vente på en rykningspåtegning – på et ældre pantebrev eller en udstykningstilladelse. Ethvert ophold, selv kortvarigt, der ikke er nødvendiggjort af ekspeditionsgangen, anses ifølge Konkurslovsbetænkning II. 156 for overflødig. Derimod har U 1947. 751 anset samtidighedskravet for opfyldt i et tilfælde, hvor underretning om transporter på krav d 12 og 13 i en måned blev foretaget d 14 og således »in continenti«.

Undertiden kan det være tvivlsomt, hvori sikringsakten består. Tinglysning af et ejerpantebrev er i sig selv ikke tilstrækkelig, når der endnu ikke er truffet aftale om benyttelsen af det ved optagelse af lån, men det må formentlig yderligere kræves, at der er foretaget den sikringsakt, som er nødvendig for at opnå beskyttelse over for andre, der måtte erhverve ret over pantebrevet, jfr. *Ignaz Hansen* i U 1964 B. 83, *Munch*. 117.

Om omstødelse efter KL § 70 henvises i øvrigt til konkursretlige fremstillinger. Særligt om samtidighedskravet se *Munch*. 327 og *Niels Ørgaard*: Betalingsstandsning, 1979. 175.

VI. Dividendekrav ved konkurs

Der er i teorien nogen uenighed om, hvorledes panthaver er stillet i pantsætters konkursbo, hvis sikringsakten ikke er i orden, og der ikke er noget personligt gældsansvar. De forskellige modstridende resultater er ikke blevet underbygget med argumenter af særlig værdi. Forholdet er upraktisk. Dels er der oftest personligt ansvar, og dels vil en panthaver ved lån i fast ejendom normalt ikke udbetale et lån, før der er lyst anmærkningsfrit pantebrev. Når tilfældet alligevel har en vis interesse, skyldes det, at det kan give anledning til principielle overvejelser om panteretsforholdets natur.

Ud fra en formel logisk argumentation kunne det hævdes, at der overhovedet ikke består noget krav imod konkursboet. Panteretten kan ikke hjemle nogen ret, da den bortfalder over for boet, og noget personligt gældsansvar er der jo ikke. Altså er der intet krav mod boet.

Så let kan man ikke komme til resultatet. Man må begynde med situationen, som den er, forinden der indtræder konkurs. Indtil da har panthaver i hvert fald den faktiske pression over for pantsætter, at denne må betale, hvad der skyldes, hvis han vil undgå realisation af pantet. Hvis »kravet« angives til 5.000 kr, men pantet kun har en værdi af 400 kr, kan panthaver ikke kræve mere end 400 kr som forudsætning for at undlade realisation. Hvis kravet omvendt angives til 400 kr, men pantet har

en værdi af 5.000 kr, kan der også kun kræves 400 kr som forudsætning for at opgive pantet.

Hvis pantet går til grunde før konkursens indtræden, har panthaver ikke længere denne pression over for pantsætter, og der kan derfor ikke ad denne vej opnås noget hos pantsætter. Men pantsætter må naturligvis være ansvarlig for pantets undergang efter almindelige regler om ansvar i kontraktsforhold. Følgelig er han ansvarlig, hvis han ved egen eller folks culpøse adfærd har forvoldt pantets undergang, eller der foreligger andre særlige tilfælde, der medfører kontraktsansvar. Erstatningskravets omfang bestemmes af tabets størrelse, og dette begrænses opad såvel af kravets størrelse som af pantets værdi. Hvis pantsætter derefter går konkurs, kan dette krav anmeldes i hans bo som simpelt dividendekrav.

Spørgsmålet er herefter, hvorledes retsstillingen er i forhold til konkursboet, hvis pantet fortsat består ved konkursens udbrud, men pantsikkerheden bortfalder over for konkursboet som følge af den manglende sikringsakt. Fallenten – og dermed konkursboet – vil da være ansvarlig for tab, der skyldes formuemangel. Der foreligger hermed et af de nævnte særtilfælde, hvor kontraktsansvar opstår uafhængigt af culpa, jfr *Ussing: Alm Del.* 143. Der kan derfor altid anmeldes et simpelt dividendekrav i boet, og kravets størrelse bestemmes af de foran anførte betragtninger om retsstillingen før konkursens indtræden. Kravets maksimum bestemmes altså både af kravets størrelse og pantets realisationsværdi. Hvis pantet har en værdi af 400 kr, men kravets størrelse er angivet til 5.000 kr, kan kun de 400 kr anmeldes som et simpelt dividendekrav.

Hvis man anerkender disse resultater, belyser dette, hvad der er udviklet i Formuerettens almindelige afsnit om forholdet mellem panteretten og fordringsretten, jfr kort foran i § 1, I. I det gennemgåede eksempel eksisterer der ikke noget almindeligt gældskrav, og det kan altså ikke være dette, som giver en vis adgang til at søge dækning i konkursboet. Det er heller ikke pantets realisationsværdi alene, som bestemmer, hvad der kan gøres gældende i boet. Denne værdi angiver ganske vist en højeste grænse. Men *pantefordringen* angiver også – såvel i konkurstillfælde som under andre forhold – maksimum af, hvad der kan gøres gældende.

Om problemet se *Torp.* 596, *ER* III. 1397, *Arnholm.* 167, *Ernst Møller: Dækningsadgang.* 369 ff, *Illum* i *U* 1959 B. 126, *Gomard* i *Nordisk Gjenklang.* 395–415, *Højrup: Pant.* 62–64, *samme* i *J* 1972.512. Der er kun uenighed om, hvorvidt panthaver kan få dividende af hele »kravet« (således *Vinding Kruse* og *Ernst Møller*) eller blot af realisationsværdien, når kravet overstiger pantets værdi (således *Torp*, *Arnholm*, *Illum* og *Højrup*).

I den internationale privatret er hovedreglen formentlig, at den opnåede beskyttelse over for trediemand består, uanset at det pantsatte flyttes til et andet land, hvor der stilles andre krav for at opnå sådan beskyttelse, *Philip: International Privatret.* 378–381.

§ 6. Formkrav ved pantestiftelse

I overensstemmelse med, hvad der i øvrigt gælder i dansk ret, kræves der ikke iagttaget særlige former, for at panteaftalen kan få gyldighed. Men dels må visse former iagttages, for at der ved lysning kan opnås beskyttelse, dels anvendes i andre tilfælde sædvanlig visse former.

I. Underpant i fast ejendom

A. Justitsministeriets pantebrevsformularer

Efter TB § 8 skal pantebreve, der anmeldes til tinglysning, være affattet på de af justitsministeriet anerkendte *formularer* (formular A for pantebreve i fast ejendom, dog at formular B kan benyttes til pantebreve til realkreditinstitutter, formular C for pantebreve i løsøre).

De formelle krav vedrørende formularerne er følgende:

1) Pantebrevet skal deles i to afdelinger: En afdeling med det individuelle indhold, side 1–2, evt fortsat på s 4 eller på et særligt vedhæftet ark. Pantsætteren skal i så fald også underskrive på s 4 eller også på s 2 udtrykkeligt vedkende sig teksten på s 4 (eller det vedhæftede ark), U 1975. 1130, og en afdeling med det sædvanemæssige indhold (side 3), TB § 7.

2) Der må kun ske tilføjelser til og rettelser i de sædvanemæssige bestemmelser, når de angives i den individuelle tekst, TB § 9.

3) Den individuelle tekst på side 1 og 2 skal udformes efter principperne og systemet i formularerne, jfr nærmere TB § 10: Der kan foretages mindre rettelser og tilføjelser, når de enkelte tekstafsnit fremtræder mindst lige så tydeligt som i formularerne. Afstanden mellem de enkelte tekstafsnit kan forøges eller formindskes, og sidste afsnit s 1 kan flyttes til s 2. S 1 og 2 skal være trykt eller maskinskrevet, TB § 10, stk 3.

4) Der findes enkelte ufravigelige regler om udformningen af s 1 og 2, TB § 10, stk 2, herunder om angivelse af matr nr og gade og hus nr,

om rubrikken til angivelse af akt, om angivelse af pantebrevets karakter (sælgerpantebrev, pantebrev til realkreditinstitut, om lånet er ydet som alm eller særlig realkredit), om placering af afsnittet om pligt til at underrette om bopælsforandring og kreditors opsigelsesadgang, om placering af oplysninger om den anvendte formular og om pladsen for tinglysningspåtegninger.

Fotokopierede pantebreve kan anvendes, når pantebrevet er sammenhæftet langs hele ryggen på en sådan måde, at det fremtræder som et dobbeltark, TB § 12.

Formålet med dette system er dels at skabe overskuelighed, dels at undgå ophobninger af ensartede vilkår i mapperne med genparter.

En redegørelse for og kritik af det tidligere formularsystem findes hos *Lund Christiansen*, særlig 1 ff, en oversigt over de gamle formularer findes 270 ff.

Grundlaget for de nye formularer er Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom, afgivet af en arbejdsgruppe 20.7.1971, som gjorde en ændring af TL nødvendig, lov nr 277 af 30.5.1973.

I Sverige er gennemført nye regler om panterettigheder og deres tinglysning ved Jordabalk 6. kap. Herefter er grundlaget for panteretten et pantebrev udstedt af tinglysningsmyndigheden efter anmodning fra ejeren, men stiftelsen af panteretten sker først ved ejerens overladelse af pantebrevet til en anden som pant for en fordring, Jordabalk 6:2. Er sådan overladelse ikke sket, er ejeren berettiget til ved tvangsforfølgning at få andel i midlerne med pantebrevets beløb, 6:9. Rentebeløbet fikseres til et vist standardiseret beløb, ikke overstigende 15% af fordringens inden for pantebrevets beløb liggende kapitalbeløb med tillæg af 6% p a fra den dag, der gøres udlæg, 6:3. Forskellige regler søger at hindre, at der opstår komplikationer ved ejendommens realisation, jfr nærmere *Olivecrona* i SvJT 1971. 514–537 med kritik af reglerne og panteretskonstruktionen.

Ændringer i forhold til den almindelige tekst s 3 kan ikke ske ved overstregninger eller tilføjelser på s 3, men må foretages ved indføjelser i teksten s 1 eller 2 i rubrikken: Særlige bestemmelser, se eksemplet i slutningen af bogen.

Pantebrevsformular A lader sig anvende ved *ejerpantebreve*, og nogen afvigelse i forhold til s 3 er normalt ikke nødvendig. På de særlige blanketter for *ejerpantebreve*, jfr eksemplet bag i bogen, er der kun mindre afvigelser i forhold til almindelige pantebreve i teksten s 1. De alm formularer har praksis ikke anset for nødvendige for *skadesløsbreve*, jfr U 1928.99 (om løsårepant), *Vinding Kruse* i U 1927 B. 354–355, ER III. 1455, anderledes *Lund Christiansen*. 259.

Et eksempel på skadesløsbrev er ikke medtaget i denne udgave af Panteretligheder, da de nu kun anvendes i meget sjældne tilfælde.

Udtrykket »pantebrev« i såvel TL som TB omfatter normalt også skadesløsbreve, og den udtrykkelige fremhævelse heraf i TB § 24 om udstederens navn og fødselsdato må vel opfattes som en – overflødig – ex tuto bestemmelse. TL § 42 om forældelse forudsætter formentlig også denne forståelse. Men hvor f eks negotiabilitetssynspunkter kommer frem, er denne forståelse ikke sikker, jfr nedenfor i § 12.11. om TL § 2.

Der har været tvivl om, hvorvidt man ved *retsforlig* skal benytte pantebrevsformularen. Dette er antaget f s v angår *ratihaberede forlig* (efter de dagældende regler ratihaberet i en forligskommission) ved U 1930.555, jfr ER III.1455, *Illum*: Tinglysning. 132. Man havde forsøgt med en begæring om lysning af retsforlig efter TL § 12 eller dennes analogi, idet der i denne bestemmelse tales om tinglysning af »udlæg, dom og anden offentlig retshandling«. Retten lagde imidlertid vægt på, at det i virkeligheden drejede sig om en pantsætning, hvorfor der måtte udstedes pantebrev i den i TA foreskrevne form.

Denne argumentation virker ikke overbevisende. TB § 6, jfr tidl TA § 3, foreskriver kun formularvang for *pantebreve*, der anmeldes til lysning, men der er ikke taget stilling til, hvornår der skal udstedes pantebrev. Et ejerpantebrev er i hvert fald et pantebrev, og et skadesløsbrev kan også betegnes som et pantebrev, jfr ovenfor om terminologien i TB. Alligevel har man i det sidstnævnte tilfælde set bort fra formularvang. Afgørelsen må bero på praktiske betragtninger over, om formular er hensigtsmæssig. Hvis retsforliget har et så summarisk indhold, at en nærmere udformning heraf er nødvendig, må dette ske ved anvendelse af de alm formularer. Hvis retsforliget derimod er så detaljeret udformet, at dette er unødvendigt, må retsbogsudskrift herom kunne lyses.

Når der indgås retsforlig, hvori der indgår pant, er det praktisk, at panteretten i dette tilfælde optræder i stedet for et udlæg. For så vidt er det ikke nogen fjerntliggende tanke, at man i den nævnte sag henviste til TL § 12; en bekræftet udskrift af retsbogen er jo den autentiske oplysning om den aftale, som i det foreliggende tilfælde var indgået med rettens bistand. Det kan ikke forventes, at man i retten får affattet et formelt pantebrev, og vel kan debitor forpligte sig til senere at underskrive et pantebrev, men opstår der vanskeligheder herved, idet debitor nægter at underskrive, eller hvis dette kommer til at trække ud, kan kreditor blive sat i en vanskelig stilling. I hvert fald løber han en risiko ved ikke at få retsværn hurtigst muligt efter forligets oprettelse.

Retsforlig, der hjemler en panteret, er i øvrigt så sjældne, at det ikke vil

volde praktiske vanskeligheder, om de tinglyses som individuelle dokumenter, forskellige fra almindelige pantebreve.

Skifteekstrakt efter de før lov nr 412 af 18/12 1963 gældende regler i Skiftelovens § 63 kunne lyses uden benyttelse af formularen, idet vilkårene, der beroede på specialregler, afveg meget væsentligt fra de sædvanlige. Det samme gælder *aftægtskontrakter*, *Sand* i U 1957 B. 98 og 99 f.

Såfremt pantestiftelsen fremkommer som et *supplement til en anden aftale*, gælder formulartvangen ikke, idet vilkårene i disse tilfælde normalt vil afvige væsentligt fra de sædvanlige som følge af sammenkoblingen med hoveddokumentet. Dette synes også forudsat ved TB § 18, stk 2, hvorefter der skal leveres ekstraktgenpart, hvis et adkomst-dokument tillige begæres lyst som pantestiftende.

I U 1952.1116 udtaltes det generelt, at TA § 3 kun kunne antages at finde anvendelse på »almindelige pantebreve«. Afgørelsen strider herefter mod den tidligere anførte afgørelse U 1930.555 om et ratihaberet forlig.

Ændringer i panteaftalen kan ske uden oprettelse af nyt pantebrev, blot ved påtegning på det oprindelige. Dette var forudsat i TA § 26 og anerkendt ved U 1933.540 (opskrivning ved, at der gaves pant for et henstandsbeløb; i dette tilfælde ændredes rentefod og afdragsvilkår i forhold til det oprindelige pantebrev; antaget til lysning på grundlag af en påtegning), *Illum*: Tinglysning. 132. Denne metode kan anvendes, hvis en anden ejendom skal være panteobjekt, og dette formentlig endog selv om denne anden ejendom ligger i en anden retskreds, se U 1934. 622 smh med U 1934.786 (med redaktionsnote), *Illum*: Tinglysning. 133, v. *Eyben* i J 1951.61. Den samme lette fremgangsmåde kan anvendes, hvis et pantebrev transporteres til pantsætter og fra ham til en ny panthaver, jfr nedenfor i § 13, I. Derimod må der udstedes et nyt pantebrev, hvis det gamle pantebrev er kvitteret til aflysning eller på anden måde *ophørt* og derefter påny bringes i anvendelse med en anden ejendom som panteobjekt. Udlæg kan ikke ved en påtegnet aftale overføres til en anden ejendom, U 1971.871.

B. Lysningsreglerne

Ud over de formelle krav, som følger af formulartvangen, gælder dels de almindelige tinglysningsregler, som er fælles for alle dokumenter, dels nogle særlige regler for pantebreve. Herom må i hovedsagen hen-

vises til tinglysningslæren, jfr *Formuerettigheder* afsnit V, men nogle hovedpunkter skal fremhæves.

1° *Ejendommen, parterne og rettens karakter og indhold* skal være identificeret gennem dokumentet. Det kræves ikke ubetinget, at ejendommen er matrikuleret, jfr nedenfor i § 7, III, men hvis den er det, må matrikelnummeret angives øverst i venstre hjørne på første side, og dette gælder også, hvis lysningen angår bygning på lejet grund, TL § 9, stk 3, § 8, stk 2, TB § 10, stk 2, nr 1, § 26. Findes der gade og hus nr, skal dette angives, TB § 10, stk 2. Ved ejerlejligheder skal tillige ejerlejlighedsnr og beliggenhed angives, TB § 26. *Udstederen og rettens karakter og indhold* skal kunne identificeres, for at reglen i TL § 10, stk 1, kan efterleves, idet det skal kunne ses, at udstederen er beføjet til at råde i den angivne retning, *kreditor* skal være angivet, således at han kan identificeres, jfr U 1968.890, og såvel debtors som kreditors bopæl skal være angivet, hvis den ikke er almindelig bekendt, eller der er opgivet en anden person eller anstalt, som er berettiget til at modtage forkyndelser og meddelelser på debtors eller kreditors vegne, TL § 9, stk 3, § 14, stk 2. Endvidere skal *anmelderens* navn og bopæl angives, TL § 9, stk 3, § 14, stk 2. Endelig skal *vitterlighedsvidners* navn, stilling og bopæl være påført pantebrevet, TL § 10, stk 2 og § 14, stk 2.

2° Et pantebrev skal altid angive de enkelte *foranstående hæftelser* samt disses beløb. TL § 15, stk 5, 2. pkt. Det er altså ikke som ved andre dokumenter tilstrækkeligt at henvise til tingbogens oplysninger herom. Bestemmelsens ordlyd viser, at der kun kræves en begrænset beskrivelse af de foransående hæftelser. I praksis kræves kun angivelse af tinglyste beløb og rentefod, men ikke oplysninger om kreditors navn, serienummer for off lån, forfaldsbestemmelser og afdragsvilkår, jfr nærmere *Formuerettigheder* § 17.A.II.

Ved anvendelsen af reglen opstår der navnlig tvivl om, hvorledes »pantebrev« skal forstås i denne sammenhæng, hvad der ligger i fremhævelsen af »foranstående hæftelser«, og hvad der nærmere kræves, for at man kan sige, at »disse beløb« er angivet.

a. Udtrykket »pantebreve« antages at omfatte såvel *ejerpantebreve* som *skadesløsbreve*, selv om sådanne dokumenter sjældent er genstand for omsætning, og skadesløsbreve i hvert fald ikke er negotiable. Det dækker derimod ikke panteaftaler i andre dokumenter, f eks skøder, og heller ikke udlægspant og pant i brugsrettigheder og servitutter.

b. Uanset at der kun tales om »foranstående hæftelser«, må opregningen også dække *sideordnede* hæftelser.

c. Angivelsen af beløbenes størrelse skal stemme med tingbogens angivelser, men kan suppleres med oplysning om, at beløbet er *nedbragt*, uden at aflysning er sket. Reglen dækker kun *allerede eksisterende eller samtidig stiftede hæftelser*, hvorfor der kan henvises til, at pantebrevet viger for »størst muligt kreditforeningslån«, jfr nedenfor i § 17. II. D.

3° Med et pantebrev skal som legitimation som regel følge det *sidst tinglyste skøde*, TL § 9, stk 2, jfr nærmere TB § 23.

4° Ved *transporter og ændringer på pantebreve* kræves enten, at transporten eller ændringen er påtegnet dokumentet, eller at dette forevises samtidig med den særlige erklæring om transporten eller ændringen, som ønskes lyst, TB § 25, jfr U 1977. 197.

5° Ved skadesløsbreve skal *størstebeløbet* angives, se nærmere nedenfor i § 10. I.

II. Underpant i løsøre

A. Justitsministeriets pantebrevsformularer

Formulartvangen gælder også underpant i løsøre, TB § 8, stk 2. Formular C gælder for denne form for pantsætning, men dog ikke ved pant i tingsindbegreb efter TL § 47 b, stk 2, jfr tidl KL 1872 § 152, stk 2, U 1978.858, 1961.464. Formulartvangens indhold svarer i princippet til, hvad der gælder ved underpant i fast ejendom. De herom anførte betragtninger, særlig hvilke dokumenttyper formulartvangen omfatter, gælder tilsvarende om løsørepantsætninger.

B. Lysningsreglerne

De formelle regler om tinglysningen er tildels de samme som ved pantsætning af fast ejendom.

1° Det *pantsatte, parterne og rettens karakter og indhold* skal være identificeret. Om individualiseringen af det pantsatte henvises til udviklingen i § 7. I. *Udstederens* fulde navn og fødselsdato skal være angivet i pantebrevet, og fødselsattest, bevis for navneforandring eller anden bevislighed for disse angivelser skal vedlægges, TB § 24. Personnummerbevis må være tilstrækkelig, jfr at pas udstedes på grundlag heraf, anderledes U 1974, 794, der uanset forevisning af personnummerbevis med angivelse af en kvindes navn som gift, kun lyste med frist

til fremskaffelse af yderligere bevis, for navneforandring, smh U 1975. 1126, der anser pas som tilstrækkeligt bevis for navn og fødselsdato. *Kreditors bopæl* skal være angivet på samme måde som ved underpant i fast ejendom, *anmelderens navn og bopæl* ligeledes, TL § 14, stk 2, jfr § 43, stk 4. *Vitterlighedsvidners* navn, stilling og bopæl skal være påført pantebrevet, TL § 10, stk 2 og § 14, stk 2, jfr § 43, stk 4. Hvis der til et dokument er knyttet en *fortegnelse* over de af dokumentet omfattede genstande, skal også fortegnelsen være underskrevet af parterne. TB § 24, stk 2, der vil finde praktisk anvendelse i disse tilfælde (se derimod fra før TL U 1922.452).

2° Efter reglen i § 43, stk 5, jfr §§ 15 og 16 sker der *prøvelse* ud fra det, der er indført i *personbogen*, hvorfor der må gives anmærkning om *tinglyste hæftelser* i strid med dokumentets indhold.

3° Reglerne om *forevisning af legitimation* afviger fra dem, der gælder ved pant i fast ejendom. Efter sagens natur kan der ikke være tale om at forevise noget, der svarer til skøde, men forevisning af fødselsattest el træder i stedet, jfr foran under 1°.

4° Ved skadesløsbreve skal *størsteløb* angives, TL § 10, stk 3, jfr § 43, stk 4.

III. Håndpant og pant i fordringer

Særlige formforskrifter findes ikke, og om nogen registrering er der ikke tale. Der kunne højst være tale om, at man ved anmeldelse af transporter ville stille forholdsvis strenge krav af bevismæssige grunde, jfr om håndpant nedenfor i § 21.I.C., og om pant i fordringer i § 23.I.C. Den sædvanlige form er, at transporten sendes frem til påtegning om, at der er givet underretning til den, der skal erlægge den pantsatte præstation, jfr *Axel H. Pedersen: Entreprise*. 167, men transporter er blevet anerkendt, selv om den sædvanlig anvendte fremgangsmåde ikke har været iagttaget, U 1954.38 H.

Håndpant i overensstemmelse med de alm nordiske speditørbestemmelser er anset for aftalt ved en henvisning hertil i speditørens cirkulærskrivelser og fakturaer, U 1973.696 H, *Stenov* i TfR 1975. 595 ff.

IV. Skibe og luftfartøjer

Om registrering af panterettigheder i skibe og luftfartøjer henvises til *Formuerettigheder* § 21.

Pantet

§ 7. Pantets individualisering

Ved almindelige ejendomsoverdragelser stilles der krav om en vis individualisering for at opnå beskyttelse navnlig mod overdragerens kreditorer. En almindelig diskussion om et sådant krav ved pantsætning anses ofte for overflødig ud fra den betragtning, at man ved pantsætning stiller endnu strengere krav for at opnå sådan beskyttelse. Når man ved håndpantsætning af løsøre stiller krav om rådighedsberøvelse, går man ud fra, at individualisering herved eo ipso er sket.

Berning. 157–158 kritiserer, at der stilles strengere krav i retning af individualisering ved pantsætning end ved overdragelse til ejendom. Der lægges altså ikke vægt på, at der ved pantsætning er større fare for misbrug end ved overdragelse til eje, fordi pantnavereren kun er interesseret i pantsats realisationsværdi og at tinglysningsdommeren kan virke hen til undgåelse af retskonflikter, se nærmere *v Eyben* i J 1974.252–253 og *Thøger Nielsen* i U 1977 B. 255–256 om betydningen af specificationsgrundsætningen.

I J 1959.360 tager *Juul-Olsen* helt afstand fra at tale om individualisering i forbindelse med pantsætning.

I forbindelse med underpantsætning af løsøre opstår i hvert fald et problem om individualisering. Der hersker imidlertid uklarhed om, hvor hjemmelen til at stille krav i denne henseende findes. Man kunne spørge, om ikke hjemmelen ligger i, at man også ved pantsætning må stille samme individualiseringskrav som ved overdragelse til ejendom. Man taler om en almindelig specialitetsgrundsætning i tingsretten, jfr *Illum I.* 356, *Undén I.* 201 ff. På forhånd synes dette at være et selvfølgeligt krav. Men hvis man udformer individualiseringskravet således, at individualiseringen skal være sket som *led i en normal handels afvikling*, jfr *Formuerettigheder* § 10. V, ER II. 1200, er det klart, at et individualiseringskrav, udformet på denne måde, ikke kan opstilles ved pantsætning af løsøre. Med denne formulering har det jo netop været meningen at pointere modsætningen mellem sikkerheds- og almindelig ejendomsoverdragelse.

Den positive lovgivning tyder, bortset fra enkelte særregler, heller ikke på, at der må opstilles særlige krav i retning af individualisering. TL §§ 47a og 47b forbyder vel generalpant og pant i tingsindbegreb og har for så vidt i et vist omfang stillet krav om individualisering. Men netop derved, at man kun i disse specielle tilfælde har opstillet et forbud, synes lovgivningen at give udtryk for, at man ikke i øvrigt stiller krav af denne art.

I et vist omfang medfører tinglysningslovgivningen, at en individualisering skal være foretaget, jfr TL § 10, stk 1, hvorefter ethvert privat dokument for at kunne lyses skal angå en »bestemt fast ejendom«. Det kan diskuteres, i hvilket omfang den får konsekvenser for løsørepanthesætningers vedkommende, jfr nærmere nedenfor. Men også denne regel har kun en begrænset rækkevidde.

Det samlende synspunkt for individualiseringskravet må formentlig blive dette: uanset at man ved forskellige sikringsakter berører skyldneren rådigheden over det pantsatte, og uanset at der ved registrering i et vist omfang tilstræbes en individualisering, bliver der dog den mulighed tilbage, at skyldneren *skyder genstande, som i virkeligheden ikke omfattes af panteaftalen, ind under denne*. Dette kan navnlig tænkes *dels* i tilfælde, hvor sikringsakten består i en registrering, som ikke i tilstrækkelig grad har klarlagt identiteten af det pantsatte, *dels* når skyldneren vel er berøvet rådigheden over det pantsatte, men rådigheden er hos en trediemand, som på den ene side ikke har særlig interesse i at varetage panthavers interesser og på den anden side ikke vil undslå sig for at hjælpe skyldneren i en prekær situation. Skyldneren kan altså på grundlag af en uklar individualisering opnå, at mere værdifulde aktiver end dem, der virkelig er pantsat, drages ind under pantet til fordel for denne kreditor, som er blevet panthaver – men ikke med sikkerhed i de oprindeligt pantsatte, mindre værdifulde genstande – og til skade for de øvrige kreditorer. Hertil kommer, at det ved tvangsfyldestgørelse er vigtigt at kunne fastslå, hvilke genstande pantet omfatter. Resultatet bliver derfor, at der må stilles visse individualiseringskrav.

I. Underpant i løsøre

Man har ofte taget udgangspunkt i TL §§ 47a og 47b. Disse regler opstiller som allerede nævnt ikke noget absolut krav om, at genstanden skal være individualiseret. Det er i hvert fald klart, at reglen i § 47b

om forbud mod pant i tingsindbegreb ikke hindrer, at der gives pant i en *enkelt* genstand, selv om denne genstand ikke er blevet klart individualiseret. Der er jo ikke tale om pant i en *samling* af ensartede eller til fælles brug bestemte ting. Reglen i § 47a om forbud mod generalpant hindrer heller ikke, at der gives pant i et større antal genstande, blot formen ikke er så generel, at pantet omfatter *alt*, hvad skyldneren ejer eller ejendes vorder.

Der kan derfor snarere henvises til grundsætningen i TL § 10, jfr *Illum.*: Tinglysning. 376 ff. § 10, stk 1, kræver ved lysning af rettigheder over fast ejendom, at retten skal angå en bestemt fast ejendom, og § 10, stk 3, kræver, at dokumentets indhold skal være endelig fastsat. Disse regler er ved TL § 43, stk 4, overført på tinglysning vedrørende løsøre og formue i almindelighed. Reglerne kan ganske vist ikke overføres uden noget forbehold, da de også forudsættes anvendt på lysninger vedrørende formue i almindelighed. Men man må gå ud fra, at man ved denne henvisning til § 10 har stillet krav om en vis identifikation i beskrivelsen af underpant i enkelte løsørengenstande. Men der er tvivl om, hvorledes dette krav nærmere skal formuleres, og i denne henseende hjælper henvisningen til § 10 ikke.

Kravet i TL § 10 om, at tinglyste rettigheder over faste ejendomme skal angå »bestemte« faste ejendomme, er vel i første række motiveret med ønsket om, at man ad denne vej understøtter bestræbelserne for faste afgrænsninger af jordstykkerne. Kravet om identifikation af pantsatte løsørengenstande er som anført i første række begrundet med ønsket om, at skyldneren ikke skal undskyde genstande, som i virkeligheden ikke omfattes af panteaftalen. Man kan derfor lige så godt – og måske endda bedre – bestemme identifikationskravet ved underpant i løsøre uden at henvise til bestemte lovsteder.

En enkelt afgørelse har dog henvist til grundsætningen i § 10, stk 1, U 1966.891*, jfr også underrettens bemærkninger ved kæren i U 1966.685 H. På den anden side har tinglysningsdommeren i U 1944.158 sagt, at princippet »ikke har fundet udtryk hverken i tinglysningsloven eller i tinglysningsanordningen«. Alligevel kom dommeren til det resultat, at der måtte stilles krav om individualisering. Dette tiltrædes principielt af landsretten, der fastslår, at løsørengenstande »i videst muligt omfang« skal betegnes på en måde, der *tilstrækkelig adskiller dem fra andre lignende effekter af samme art*. Derimod har forskellige afgørelser, men næppe med føje, henvist til KL § 152, jfr således U 1931.579, 1933.960 (ifølge »hovedet til dommen«), 1936.450 (ting-

lysningssdommerens henvisning), samt VLT 1952.243, 1955.211, 1956.246 (tinglysningssdommernes henvisninger), U 1939.1170 henviser ligeledes til KL § 152, (nu TL § 47b) men her med fuld føje, da der virkelig forelå pant i tingsindbegreb, jfr også tinglysningssdommerens henvisning i U 1936.673. – På den anden side har en række afgørelser undladt at henvise til nogen som helst positiv bestemmelse, jfr U 1935.566, 1942.130, 1943.166, 1944.158, 1951.990 H (landsretsafgørelsen), 1956.866, 1958.393, 1959.789. VLT 1955.335, 1956.246, 1958.62, 1963.903, U 1966.685 H*, 1976.963*.

VLT 1955.335 er også inde på at tillægge det vægt, om det er forbundet med særlige vanskeligheder at betegne noget hotelinventar på en sådan måde, at det i tilstrækkelig grad adskiltes fra effekter af samme art, se også U 1954.1009 (»uden vanskelighed kunne have været nærmere kendetegnet«), jfr VLT 1954.358, U 1956.866.

Berning. 152, 158 tiltræder kritikken af at anvende TL § 47b og TL § 10 som begrundelse for at stille særlige krav om individualiseringen ved underpant i løsøre.

Ved underpantsætning af andele i interessentskaber er det ikke tilstrækkeligt, at andelen er angivet som en brøkandel, og at selskabet er betegnet ved nummer i handelsregistret, idet der bl a kan være tvivl om, hvorvidt det er »bruttoandelen« eller »nettoandelen«, der pantsættes, jfr U 1966.685 HKK*, *Spleth* i U 1967 B. 57–58*, se herimod *Berning.* 154. Såvel afgørelsens formulering som kommentaren hertil viser, at det var pantebrevets formulering, ikke det materielle retsspørgsmål, som gav anledning til retstvisten, se *Formuerettigheder* § 8. II. B om det selskabsretlige problem.

Der er fast praksis for, at der kan tinglyses underpant i en forretnings *good-will* efter løsørereglerne, jfr U 1978.865, TLK. 303. Ud fra individualiseringssynspunktet ses der heller ikke at kunne rettes nogen indvendinger herimod. Meningen hermed kan – når andet ikke foreligger – kun være, at pantet omfatter realisationsværdien af kundesøgningen til den pågældende forretning, og der er formentlig ingen risiko for, at der herved kan underskydes andre værdier til skade for de øvrige kreditorer, hvis ellers kundekredsen – ved angivelse af forretningen – er tilstrækkelig entydigt bestemt. Vanskeligheder ved realisationen som følge af konkurrenceklausul eller udlejerens nægtelse af at acceptere en ny lejer er ikke afgørende. Også andre pantsatte objekter kan vise sig at være værdiløse, når realisationen skal ske. Og selv om f eks tvangsauktion over en *good-will* afvises, fordi den er uegnet til denne realisationsmåde, har pantsætning og tinglysning heraf dog den betyd-

ning, at pantsætter er afskåret fra at sælge eller belåne forretningen uden respekt af panteretten, jfr U 1978. 865 med begrundelsen for afgørelsen.

U 1934.518 H viser, at pantebrev bl a i ret til overdragelse af en forretning til fagmand var blevet tinglyst, og at pantsætter ved realisationen påtog sig en konkurrenceklausul og endog en positiv forpligtelse til at virke for, at kunderne gik over til køberen. Problemet i sagen synes alene at have været, om det var dette sidste, der bevirkede, at købesummen for forretningen blev så høj, men H fastslår, at provenuet af de værdier, der omfattedes af den »gyldigt stiftede panteret«, herunder retten til at afstå lejemålet til en fagmand, i hvert fald udgjorde så stor en del af købesummen, at der var dækning for pantefordringen. U 1939.1158 viser ligeledes, at der tinglystes underpant i good-will, og dette blev end ikke bestridt for landsretten, der alene beskæftigede sig med spørgsmålet om underpant i lejemålet. U 1946.1022 fastslår, at man vel ikke kunne få tinglyst underpant i »den mig tilhørende købmandsforretning«, men derimod godt i specificerede bestanddele og forretningens good-will og lejemål – alene med de begrænsninger i retten til overdragelse, som udlejerer måtte have fastsat. U 1955.533 H viser, at der var tinglyst underpant i en forretnings good-will, men ved realisationen blev der alene betalt for inventar og varelager, og H fastslår, at der ikke var nogen good-will og tilføjer, at panteretten kun kunne antages at omfatte værdien af good-will i snævrere forstand, hvormed der vel må være hentydet til, at inventar og varelager ikke kunne gå ind under formuleringen. VLT 1955.211 anså individualiseringen for tilstrækkelig i et tilfælde, hvor pantet var betegnet som »bagerivirksomhedens afståelsesværdi (good-will)«. Den kritik, der af Erik Mikkelsen i TfR 1961. 264 ff er fremsat over for denne praksis, har næppe vægt, idet den navnlig hviler på, at panteobjektet i mange tilfælde ikke er klart angivet, og i virkeligheden ikke har noget objektivt indhold, og at panteretten i realiteten er et pant i den købesum, som til sin tid kan opnås, og dermed bør opfattes som et konkursprivilegium. Hermed synes overset de ovenfor i teksten anførte betragtninger om individualiserings- og realisationsproblemer.

Se *Formuerettigheder* § 11. III. 2° om ejendomsforbehold i good-will.

Hvis der blot stilles krav om en *rimelig klarhed*, jfr *Illum*: Tinglysning. 383 f, vil dette indebære fare for risiko og tab for de alm kreditorer.

Berning. 162 kritiserer også det af *Illum* opstillede kriterium, fordi det kan give anledning til tvivl. I stedet lægges vægt på, at aftalen skal være således formuleret, at den er egnet til at tjene som advarsel m h t de effekter, som omfattes af den, hvilket må afgøres ved en konkret afvejning. I tvilstilfælde må aftalen fortolkes mod panthaveren, et krav, som efter det .156 anførte formentlig opstilles på tilsvarende måde ved køb, altså fortolkning mod køberen, se herimod v *Eyben* i J 1974.252.

Som et yderliggående standpunkt, der er i klar modstrid med fast praksis, har det været gjort gældende, at tinglysningsdommeren ikke bør stille særlige krav m h t beskrivelsen af de underpantsatte løsøre-genstande, da tinglysningsdommeren ikke i øvrigt fordyber sig i materielle retsspørgsmål, da han ikke undersøger, om pantsætter er berettiget til at råde over det pantsatte, og da der dog senere kan opstå vanskeligheder med at påvise de genstande, som der er givet pant i, jfr *Højrup: Pant. 76–80*.

Det er rigtigt, at der ikke opnås absolut sikkerhed, men netop de krav, der stilles i praksis, er velegnede til at forhindre en række senere konflikter. Da panthaver må have bevisbyrden for senere at kunne påvise, hvad der er givet pant i, vil i hvert fald den professionelle panthaver søge at sikre sig bevismæssigt. Men han kan undervurdere risikoen, og andre mindre kyndige løber risikoen. Problemet er derfor i første række, om tinglysningsdommeren evt skal stille større krav end dem, som panthaver vil nøjes med. Dette afhænger af, om man bør give tinglysningsdommeren kompetence til at reagere, når han ved sin behandling af tinglysningsbegæringer kan forhindre konflikter. Det er rigtigt, at han normalt ikke skal indlade sig på materielle undersøgelser, der ligger uden for dokumentet og tinglysningens bøger, men netop på dette grundlag har han mulighed for at optræde som et serviceorgan, som retsordenen står sig ved at betjene sig af.

Man må derfor formentlig komme til det resultat, at man ud fra almindelige reale overvejelser – og med en vis støtte i TL – må kræve en *klar adskillelse fra andre genstande, som tilhører pantsætteren, således at denne ikke er i stand til at underskyde ikke-pantsatte genstande under aftalen og dermed skade de øvrige kreditorer.*

I denne sætning ligger naturligvis ikke, at det skal være fysisk umuligt at foretage en sådan besvigelser af kreditor. En praktisk sikkerhed i denne henseende må naturligvis være tilstrækkelig. Der er ingen grund til at tro, at et sådant krav, som anført af *Illum* i U 1959 B. 126 f, vil betyde vanskeliggørelse af at pantsætte standardinventar, idet man med passende mærkningsforanstaltninger er i stand til at foretage den fornødne individualisering. Dette er kommet til udtryk i tinglysningsdommerens udtalelse i en kæresag, afgjort af ØLR d 15/4 1980 (58/1980), hvorved et pantebrev i et betydeligt antal inventargenstande i en kro blev afvist, idet det anføres, at beskrivelse f eks kunne være sket ved træsort, mål o l, evt ved påklæbning af et nummer på hver genstand, ØLR stadfæster med bemærkning om, at kravet om individualisering ikke alene begrundes sig i et hensyn til pantekreditor, men

også har til formål at sætte evt senere pant- og udlægshavere i stand til at bedømme omfanget af de tidl, allerede pantsatte effekter. Ingen af de omhandlede løsøregenstande opfyldte ved beskrivelsen i tilstrækkelig grad de krav, som med rimelighed må stilles.

Se i øvrigt Juul-Olsen i J 1959.360, Lejman i TFR 1965.225, Kæstel. 41.

Man kan altså sammenfatte reglerne for underpantets vedkommende derhen, at der *dels* gælder et *forbud mod generelt pant*, TL § 47a, *dels* et *forbud mod pant i et tingsindbegreb*, TL § 47b, *dels* en regel om, at der *ikke* opnås *retsværn*, medmindre pantet er *individualiseret* på en sådan måde, at det ved hjælp af den tinglyste betegnelse klart adskilles fra andre lignende genstande. Den sidstnævnte regel er ikke en forbudsregel, der forbyder pantsætningen og gør aftalen ugyldig inter partes. Reglen angår kun retsværnet over for trediemand.

Selv om individualiseringen er anset for fyldestgørende ved tinglysningen, er det panthaverens risiko, hvis det ved realisationen viser sig, at han ejer flere genstande, som passer til beskrivelsen, jfr Vagn Carstensen i Dansk Privatret. 232.

I norsk ret er der tvivl om, hvorvidt reglen i Pantelovens § 4 alene er en retsværnsregel, eller om den medfører ugyldighed. Reglen kræver både individualisering af genstanden og kravet, jfr Arnholm. 75.

Fra reglerne i TL §§ 47a og 47b, gælder der visse undtagelser:

1) Efter TL § 47b, stk 2 er det tilladt, at *driftsinventar og driftsmateriel*, der hører til en erhvervsvirksomhed, som drives fra *lejet* ejendom, kan underpantsettes. Det fremhæves, at reglen også dækker maskiner og tekniske anlæg af enhver art, og at den ved landejendomme også gælder den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser.

Med hensyn til omfanget af pantsætningen kan der henvises til fortolkningen af TL § 37, som bruger samme ord, jfr U 1971.616 H og nedenfor i § 16, III, men det kræves ikke, at ejendommen er indrettet med erhvervsvirksomhed for øje. Også erhvervsvirksomhed, som drives fra en almindelig lejlighed, omfattes af bestemmelsen. Der kræves ikke nogen opregning af de genstande, som omfattes af pantet, som kan variere i omfang under panteforholdets forløb, men man kan begrænse pantet, således at det ikke omfatter nærmere opregnede genstande eller grupper af genstande. Ligesom efter TL § 37 omfatter

pantet genstande, som er købt med ejendomsforbehold, men med respekt af sælgerens ret, medmindre ejendomsforbeholdet kan tilside-sættes efter de grundsætninger, som gælder om indføjelser foretaget af lejere, jfr *Ignaz Hansen* i U 1964 B. 83, se herom nedenfor i § 16, IV, A. 2.

§ 47b, stk 2, sidste pkt indeholder en regel ganske svarende til TL § 37 in fine om udskillelse if en regelmæssig drift. U 1972. 1058* har fastslået, at en »opslåningsmaskine« var et væsentligt led i et bageri, hvorfor pantsætteren ikke var berettiget til at afhænde maskinen. Køberen, der ikke var i god tro, måtte derfor tilsvare værdien af maskinen.

Når der i TL § 47b, stk 2 tales om afgrøder, må dette udtryk omfatte såvel indhøstede afgrøder som afgrøder på roden, jfr U 1964.746, jfr § 16 III. B. om TL § 37.

Se i øvrigt om fortolkningen af bestemmelsen *Harbou* og *Munch*. 247–49, *Kæstel*. 175 f, *Berning*: Finansieringsret. 416 f, TLK. 308 f. Betænkningen vedrørende underpantsætning af løsøre, 1957.46 antager med tvivlsom føje, at bestemmelsen også gælder vederlagsfri brug. Det antages endvidere, at bestemmelsen også gælder i tilfælde, hvor et interessentskab har lejet ejendommen af en af interessenterne.

Pantebrevsformular II om løsøre pant fordres ikke anvendt ved pant i tingsindbegreb efter § 47 b, stk 2, U 1961.464.

Om bestemmelsen, der i praksis kun benyttes i begrænset omfang, se i øvrigt v. *Eyben* i Nordisk Gjenklang. 363–368, *R. Koch Nielsen* i J 1960. 132.

Berning. 276–277 kritiserer formuleringen af TL § 47b og den retspraksis, som med sikker støtte i rigsdagsudtalelser forud for den oprindelige bestemmelse i KL § 152 fastslår, at f eks pant i varelagre rammes af forbudet, jfr U 1944.190, 1946.1022 og 1971.616 H. Baggrunden for denne kritik er den betydning, det tillægges at kunne finansiere varelagre og kundefordringer ved pant heri, jfr *Thøger Nielsen* i U 1977 B. 256.

2) Efter lov nr 50 af 14/2 1951 kan ejere og brugere af landbrugs-ejendomme til sikkerhed for betaling for såsæd, frø, kunstgødning og læggekartofler med kommunalrådets samtykke stifte pant i den efter gældsstiftelsen førstkommende høst efter de regler, som gælder om pant i fast ejendom, jfr nærmere *Illum*: Tinglysning. 389 ff. Efter lov nr 242 af 8/6 1966 kan ejere og brugere af landbrugsejendomme, på hvilke der ikke er tinglyst høstpantebreve, i tiden 1/8–15/10 pantsætte afgrøder til sikkerhed for lån til opretholdelse og forbedring af driften. Ejere pantsætter efter regler om pant i fast ejendom, forpagtere og

lejere efter regler om underpant i løsøre, men notering foretages også på ejendommens blad i tingbogen. Besætningen skal specificeres, men iøvrigt stilles der ikke specificationskrav.

Hvis lejerer, som har pantsat driftsinventar og driftsmateriel i sin erhvervsvirksomhed, senere bliver ejer af ejendommen, har panthaveren i forhold til panthavere i ejendommen, jfr TL §§ 37 og 38, pant i de genstande, som ved erhvervelsen af ejendommen omfattedes af erhvervspantet, jfr *Vagn Carstensen* i Dansk Privatrekt. 232.

Loven svarer til et udkast, udarbejdet af realkreditkommissionen, se betænkning 1956/153. 170 ff. Om formularer efter loven se bkg nr 273 af 30/6 1966, om loven i det hele se *Kæstel*. 92 ff og *Palle Kiil* i J 1966.278–280, der bl a kritiserer prioritetsreglen i lovens § 2, stk 2, hvorefter pantretten går forud for tidligere stiftede panterettigheder i ejendommen og for panterettigheder efter TL § 47b, stk. 2.

3) Efter Apotekerloven, lbkg nr 513 af 24.9.1975 § 65 stk 4 kan der gives underpant i inventar og varebeholdning (og brandforsikringssummer) eller i andre aktiver efter Apotekerfondsbestyrelsens nærmere bestemmelse til sikkerhed for lån i apotekerfonden.

TL § 37 om tilbehørspant er vel formelt underpant i fast ejendom. I realiteten er det dog en form for elastisk løsøreunderpant af stor praktisk betydning.

Efter No Pantelov § 1–3 kan der ikke stiftes pant i alt det pantsætterten ejer eller kommer til at eje, men der suppleres med en række bestemmelser, navnlig om pant i varelager, § 3–11 til 13, og pant i redskaber, besætning, avl m v i landbrugsnæring, § 3–9. I dansk ret har man været inde på, at det specialitetsprincip, der »gennemgående behersker de tingligt beskyttede rettigheder« kan føres i marken ved sikringsrettigheder, jfr *Illum.* 152 om ejendomsforbehold, *Formuerettigheder* § 11. III. 2°. Om »foretagsinteckning« efter svensk ret se nedenfor i § 22.

Om baggrunden for reglerne i TL §§ 47a og b se Betænkning vedr Underpantssætning af Løsøre. 8 f, 44, 46 f, 50, og om tilsvarende regler i fremmed ret. 11.

II. Håndpant i løsøre og pant i fordringer

Sædvanlig vil individualiseringen være i orden, hvis skyldneren berøves rådigheden over det pantsatte, men dette gælder ikke uden videre, a) hvis det pantsatte befinder sig hos trediemand, b) hvis det pantsatte allerede befinder sig hos pantnaver, eller c) hvis det pantsatte efterhånden forventes at komme i pantnavers besiddelse. Det kan navnlig tænkes, at den rådighedsberøvelse, som er sket, omfatter såvel det pantsatte som andre genstande, der tilhører pantsætter. I så fald er der vel sket en rådighedsberøvelse, men ikke nødvendigvis en individualisering.

a) Hvis rådighedsberøvelse er foretaget derved, at der er givet *trediemand* meddelelse om pantsætningen, behøver der ikke hermed at være foretaget en klar individualisering af de genstande, som skal præsteres til pantsætter og altså nu er blevet pantsat. Men det må kræves, at der også sker en klar *individualisering* af det, der pantsættes, hvad enten det drejer sig om løsøre eller fordringer. Denne fordring må kunne udskilles fra andre formuegoder, som pantsætter kan tænkes at ville disponere over. Pantsættes der gældsbreve eller pantebreve, må altså disse dokumenter og dermed fordringerne på debitorerne være således individualiseret, at pantsætter ikke kan underskyde andre fordringer i stedet for det pantsatte. Ved overdragelse til ejendom af generisk bestemte fordringer kræves efter den almindelige opfattelse samme betingelser opfyldt som ved overdragelse af løsøre, *Ussing*: Alm Del. 218, *Gomard*: Oblret. 302–303. Men drejer det sig om en pantsætning af generisk bestemte fordringer, kan man ikke kræve, at denne individualisering er sket som led i en normal handelsafvikling, jfr ovenfor under I. Man kan derfor kun forlange den samme individualisering, som er krævet i forbindelse med underpantsætning af løsøre: Individualiseringen må være så klar, at andre fordringer ikke kan underskydes.

Der stilles altså efter det i teksten anførte samme krav ved håndpant-sætning og pant i fordringer som ved underpant i løsøre, smh *Berning*. 160 (der synes at have overset dette). *Illum* i U 1959 B. 127 vil derimod nøjes med, at parterne selv ved, hvad det drejer sig om, og at bevis kan føres på, hvad aftalen gælder.

Ved pantsætning af varer, der ligger på lager hos en anden, har man anerkendt, at panteretten omfatter det til enhver tid værende lager, i hvert fald når det drejede sig om mindre dele, der er blevet udskiftet (i det væsentlige under pantnavers medvirken), U 1957.264 H.*

Om problemet efter svensk ret se NJA 1910.216 om pant i scrot, der befandt sig hos tredjemand, *Hessler*. 434—435, *Håstad*. 142.

Ved pantsætning af fordringer opstår et særligt individualiseringsproblem, som intet har at gøre med det, der er behandlet i det foregående.

Det er indlysende, at man ikke i almindelighed kan stille krav om, at selve de præstationer, med hvilke pantsætter skulle fyldestgøres, er individualiserede. Opstillede man dette krav, ville det være umuligt at pantsætte pantebreve, gældsbreve og andre fordringer, efter hvilke pantsætters skyldner skal præstere penge over for pantsætter. Det er herefter lige så indlysende, at man heller ikke kan stille krav om, at varer, som pantsætters skyldner skal præstere over for pantsætter, foreligger individualiserede. Der opstår naturligvis særlige risici i tilfælde, hvor disse præstationer ikke er individualiserede. Pantsætters skyldner kan vælge at opfylde andre forpligtelser i første række, eller hans kreditorer kan gøre udlæg i penge eller varepartier, som han havde til hensigt at opfylde med. Endvidere kan det tænkes, at pantsætter påvirker sin skyldner til at tage mindre hensyn til opfyldelsen af denne fordring end af andre forpligtelser, eventuelt endda andre forpligtelser over for pantsætteren. Men risici af denne og lignende art er momenter, som pantnaver må tage i betragtning, når han tager pant i aktiver af denne art.

Problemet belyses af to afgørelser, U 1940.310 H og U 1952.812 H. I den førstnævnte sag havde pantsætter givet pant i det udbytte, som han forventede at få ved at afsætte sin fangst til et selskab, i den anden sag havde pantsætter givet pant i et vareparti, som skulle leveres af en udenlandsk fabrik. I begge tilfælde var den *pantsatte fordring* klart individualiseret: i den første sag var der givet »transport på 500 kr af det nævnte skibs fiskeriudbytte for indeværende år«, i den anden sag havde pantsætter erklæret sig enig i »ikke at disponere over nævnte vareparti«, dvs »den først afgående sending kunstsilkevarer, ca. 10.000 meter, der afgår fra firma MLL Milano, til os«. Derimod var *de præstationer, der påhvilede pantsætters skyldner*, ikke individualiseret i noget af tilfældene, i den første sag var præstationen en pengeforpligtelse, i den anden var det en vis mængde varer, som overhovedet ikke var udskilt endnu. I den første sag kom man til det resultat, at pantsætningen var bindende i forhold til pantsætters kreditorer, i den sidste sag til det modsatte resultat. Men dette skyldtes formentlig, at der i den første sag var givet direkte meddelelse herom til det selskab, som skulle modtage fangsten og afregne udbyttet, mens der ikke i den anden sag var givet meddelelse herom til det udenlandske selskab, der skulle levere varen, men alene til en speditør, der som

sidste led i transporten skulle sørge for varens fremkomst. Rådighedsberøvelsen var derfor ikke i orden i den sidste sag, før overgivelsen var sket til speditøren. I den første sag var rådighedsberøvelsen derimod sket. Ganske vist kunne pantsætter efter sin kontrakt med selskabet i et vist omfang afsætte fangst til andre end selskabet, og navnlig var det ikke faktisk udelukket for ham at afsætte til anden side. Men herved ville der blot ske det, at der ikke opstod noget krav på selskabet – altså på samme måde, som hvis pantsætteren opgav at fiske, eller hvis fiskeriet slog helt fejl for ham. Men opstod der krav på selskabet, var der sikkerhed for, at skyldneren ikke kunne disponere over kravet til anden side.

Om ombytning af pantsatte varer se U 1957.264 H* og § 21 I.D.

b) Hvis genstanden i forvejen *befinder sig hos panthaver*, er rådighedsberøvelsen allerede gennemført, da aftalen indgås, og det er naturligvis ikke nødvendigt at foranstalte yderligere foretaget i denne henseende. Selv om panthaver ifølge den tidligere foreliggende aftale var forpligtet til at udlevere det pantsatte til pantsætteren, må denne forpligtelse høre op, når der nu sker en pantsætning.

Der opstår imidlertid spørgsmål om individualisering. Det kan tænkes, at panthaver ligger med et større parti af en vis vare, hvoraf nu en mindre del pantsættes, hvad enten det sker ved, at man angiver mængden af det pantsatte i et mål (100 kg af en vare, der er oplagt hos panthaver), eller ved at man pantsætter en vis brøkdelen heraf. Atter må der sondres mellem individualiseringen af det pantsatte krav og individualiseringen af de ydelser, som skal præsteres. Er blot det pantsatte krav individualiseret, er sagen for så vidt i orden. Præstationen behøver ligeså lidt som i de under a) nævnte tilfælde at være individualiseret. Der kan jo gives »pant i egen gæld« (pignus debiti), *Ussing*: Alm Del. 352, som tilfældet er ved forsikringstagerens belåning af en livsforsikringspolice i forsikringsselskabet. I denne gruppe er der i hvert fald ingen tvivl om, at der ikke skal stilles yderligere krav. Mens der i gruppe a) var særlige faremuligheder, fordi skyldneren ifølge den pantsatte fordring kunne have vanskeligheder ved eller ligefrem påvirkes til ikke at opfylde netop det pantsatte krav, foreligger disse jo ikke her, fordi panthaver er identisk med pantsætters skyldner.

Spørgsmålet har særligt været diskuteret i svensk ret, se NJA 1936. 295, 1953.60, om afgørelserne *Malmström* i SvJT 1955.600–601, *Halvar Lech* og *Nils Bechman* i TfR 1954.422–423, *Hessler*. 434, *Karlgrén*: Säkerhetsöverlåtelse .135, se også *Undén* I. 201 ff.

TL § 47 b (tidl KL § 152) angår underpant i tingsindbegreb og bør derfor ikke

indblandes i problemstillingen vedr håndpant, se dog *Stenov* i TfR 1975.601 om speditørens pant i det transporterede.

c) Der foreligger endelig den mulighed, at pantet skal omfatte genstande, som *efterhånden kommer i panthavers besiddelse*, f eks værdipapirer, som en bankkreditor måtte komme i besiddelse af, jfr *Kæstel*. 182 f om kontraktspraksis. I dette tilfælde er der hverken foretaget nogen rådighedsberøvelse eller nogen individualisering i det øjeblik, da aftalen indgås. Men tanken er, at pant skal opstå, så snart denne rådighedsberøvelse sker, og således at panteretten først anses stiftet, når dette er i orden, jfr KL § 70, stk 1, jfr § 73. Der er praktisk trang til sådanne aftaler, og faren for misligheder herved er forholdsvis ringe. Den største fare ligger i, at panthaveren, der måske allerede har opnået en aktuel, betryggende panteret, søger at skaffe sig en yderligere sikring ved en generel tilføjelse om, at værdipapirer, som panthaveren senere måtte komme i besiddelse af, glider ind i pantsætningen. Men dette må pantsætter være klar over, når han indgår på aftalen. For ikke at give panthaver for vidtrækkende beføjelser kan der være grund til normalt at fortolke aftalen indskrænkende, således at den kun kommer til at omfatte de genstande, som *pantsætter selv* – eller repræsentanter for ham – *frivilligt overgiver* til panthaver. Herved holder man udenfor genstande, som vel tilhører pantsætter, men er i andres besiddelse og af disse andre overgives til panthaver. Dette synspunkt har en vis støtte i U 1951.759 H,* der dog ikke angik spørgsmålet om, hvilke genstande der var pantsat, men hvilke fordringer der gik ind under pantsætningen. I dette tilfælde begrænsedes aftalens indhold ud fra tilsvarende synspunkter, jfr nærmere i § 10, II.

Der har hermed for fordringers vedkommende dannet sig en praksis, som ikke harmonerer med de krav, som stilles ved pant i løsøre, idet der følgelig består rig mulighed for at skyde yderligere genstande ind under pantsætningsaftalen, jfr *Berning*. 160, der anfører dette til støtte for, at man heller ikke ved pant i løsøre kan stille særlige krav. Der synes tværtimod at være grund til at kritisere den praksis, som har dannet sig på det nye panteretsområde, hvor genstanden for pantet er fordringer, idet selv den i teksten anførte restriktive fortolkning af sådanne aftaler ikke hindrer en udtømmning i pantsætters aktiver til skade for de øvrige kreditorer. Aktiverne kan jo let omsættes i værdipapirer, som indlægges i banken. I norsk og svensk teori er der da også udtrykt betænkelighed herved, jfr *Arnholm*. 73–74, *Undén* I. 204–205, *Håstad*. 142, se derimod *Illum* i U 1959 B. 127.

Problemerne tilspidses yderligere, når man spørger, om pant kan gives i ting eller fordringer, som endnu ikke er kommet til eksistens, *res futura*. Også i denne henseende gælder det, at pantsætning principielt kan foretages, når blot sikringsakten rent praktisk lader sig etablere. Dette antages at føre til den konsekvens, at man kan pantsætte en fordring, før den er opstået, idet den fornødne underretning ved mundtlige fordringer da må gives til den fremtidige skyldner, omend det må erkendes, at en sådan underretning lægger en særlig byrde på denne skyldner.

Sikringscession af fremtidige fordringer synes anerkendt i norsk teori og praksis, jfr NRt 1963. 893, *Brækhus* i Nordisk Gjenklang. 352–354.

U 1961.1019 H tog ikke stilling til det materielle pantspørgsmål, idet andre betragtninger blev afgørende, se om dommen *Spleth* i TfR 1962. 162–67.

III. Underpant i fast ejendom

Ved pant i fast ejendom må man af hensyn til det faste registrerings-system kræve betydelig klarhed med hensyn til identiteten af det pantsatte, jfr TL § 10, stk 1. Det er ikke i TL udtrykkelig fastslået, at ejendommen skal være matrikuleret. Navnlig har TL § 8, stk 2, ikke gjort op med spørgsmålet, idet det kun kræves, at ejendommens betegnelse ved matr nr *eller* dens blad i tingbogen skal angives efter justitsministerens bestemmelse, *samt* ved gade og hus nr, hvor sådant findes. Hermed stemmer da også praksis, idet man i hvert fald har accepteret dokumenter vedrørende *bygninger* på lejet, umatrikuleret grund, U 1951. 692 H, 1952.888, 1962.894, og undertiden også dokumenter vedrørende umatrikulerede *arealer*, hvor identiteten var klar, U 1959.223, VLT 1942.153, anderledes U 1947.182, se nærmere *Illum*: Tinglysning. 198 ff, *Illum* i U 1961 B. 106–107, og *Formuerettigheder* § 14. B. Hvis dokumentet angår en del af et *matrikuleret areal*, som hverken ved arealangivelse, beliggenhed eller andet er nærmere identificeret, er individualiseringen utilstrækkelig, jfr U 1973. 218 (→strandgrund nr. 7 på min ejendom matr nr. . . .«), hvilket derimod er tilfældet, hvis nummereringen af lodden er led i en samlet, ordnet plan, U 1974. 209, se om afgørelsen *Højrup*: Pant. 77 note 12.

Efter No Pantelov § 2-1 kan ejendomsret og særlig ret i fast ejendom eller ideel del af fast ejendom pantsættes, og det samme gælder fysisk del af fast ejendom, når vedkommende myndighed har givet det nødvendige samtykke til fradeling. I § 2-4 findes særlige regler om pantsætning af ejersektion, der bl a angår den del af ejendommen, som pantsætteren har ejendomsret eller eksklusiv brugsret til.

Om de særlige spørgsmål, der opstår ved lysning af pant i kommende bygninger på lejet grund, jfr ovenfor om pant i res futura, se *Formuerettigheder* § 14. B. og *Illum* i U 1961 B. 108-10.

§ 8. Pantet og dets frugter

I første række beror panterettens omfang på parternes aftale, men der vil let opstå en række spørgsmål om panterettens omfang, som ikke er afgjort ved aftalen. TL §§ 37 og 38 har gjort op med en væsentlig del af disse problemer, idet man har taget stilling til, hvilke tilbehørs-genstande pant i fast ejendom omfatter, jfr nedenfor i § 16.

Som et mere almindeligt vejledende synspunkt kan anføres, at pante-retten normalt omfatter *den driftsmæssige enhed*, som er pantsat. Hvis denne forbedres, omdannes eller udvides, er det stadig den driftsmæs-sige enhed, som omfattes af panteretten, forudsat at pantsætteren stadig ejer det hele. Panteretten griber derfor bygninger, som opføres på den ubebyggede grund, der er pantsat. Den udstrækkes ligeledes til plantevækst og andre værdiforøgelser af den pantsatte grund, hvad enten årsagen er tilførelse af værdifulde stoffer, forbedring ved intensiv dyrkning eller konjunkturbevægelser. Panteretten omfatter derfor prin-cipielt også arealforøgelser, der gør den driftsmæssige enhed større. Dette må f eks gælde tilskylninger.

Om pant i kommende bygninger på lejet grund se *Formuerettigheder* § 14. B. og *Illum* i U 1961 B. 108–110.

TL § 24, jfr § 23 indeholder regler, der for fast ejendoms vedkom-mende tildels afviger fra det almindelige synspunkt. Afgørende bliver herefter *matrikuleringen*. Hvis flere matrikelnumre sammenlægges, således at de ikke kan adskilles påny uden matrikelmyndighedernes tilladelse, griber panteretten i et behæftet matrikelnummer det ubehæf-tede matrikelnummer, hvormed det første sammenlægges. Samme regel gælder, hvor en del af ét matrikelnummer lægges til et andet. Hvis begge numre i forvejen er uens behæftet, skal der ske et opgør inden sammenlægningen, TL § 21. Hvis der derimod kun sker en samnotering i tingbogen, bevarer hver af de oprindelige ejendomme sin selvstændig-hed i forhold til pantehæftelserne, jfr *Formuerettigheder* § 20. I. B. Be-tragtningen om den driftsmæssige enhed slår altså ikke til.

Da *ejerlejligheder* anses som selvstændige ejendomme, er hermed den principielle fastlæggelse af pantets genstand sket, hvis en ejerlejlighed belånes, jfr *Formuerettigheder* § 14. B. 3. f) og *Blok.* 206–221.

En række enkelttilfælde må afgøres ved konkret fortolkning. Hvis parternes aftale ikke giver holdepunkter for afgørelsen, kan der undertiden findes en vejledning i den kutyme, som gælder omfanget af en *salgsaftale* vedrørende genstande af den omhandlede art, idet pantedretten i det mindste har samme omfang som ved normale salg.

Normalt må man gå ud fra, at der haves sikkerhed ikke blot i afkastet, men også i kapitalværdien af, hvad der stilles som sikkerhed, selv om der er brugt vendinger, der særlig lægger vægt på sikkerheden i afkastet, U 1940.433 H.

Spørgsmålet om pant i *tilbehør* behandles i afsnittet om pant i fast ejendom (§ 16), idet problemet i det væsentlige kun har praktisk betydning der. I øvrigt er det praktiske problem, hvorvidt pantet også omfatter *frugter*. Ved behandlingen heraf må der sondres mellem de forskellige panteretsformer.

I. Underpant

Man har ofte opstillet det almindelige princip, at panthaveren har ret til frugter, som endnu ikke er oppebåret, når han søger fyldestgørelse, princippet om »*de vedhængende frugter*«. Dette princip hviler til en vis grad på dogmatiske forestillinger om, at frugterne, så længe de endnu faktisk er forbundet med den pantsatte ting, sammen med denne udgør en enhed, således at pantet også omfatter frugterne, så længe de hænger ved modertingen. Reglen hviler dog ikke udelukkende på traditionen. Det må erkendes, at princippet giver en klar regel, som er let praktikabel.

Over for dette princip kan man imidlertid gøre gældende, at det ofte kommer til at virke vilkårligt, og at man ud fra rationelle betragtninger må gøre brud på princippet. Man kan stille problemet således op, at man har valget mellem tre forskellige tidspunkter: Man kan lægge vægt på den *faktiske oppebørsel*, eller man kan – ved de såkaldte »borgerlige« frugter – lægge vægt på *forfaldstiden* (ved »naturlige« frugter vil hertil svare det tidspunkt, da frugten er moden), eller man kan lægge vægt på, om frugten er *fortjent*. De to sidstnævnte syns-

punkter lader sig imidlertid vanskeligt praktisere ved naturlige frugter, idet det ikke er let at fastslå, hvornår frugten er tilstrækkelig moden, og endnu mindre hvornår den er fortjent. Det er derfor næppe andet at gøre end principielt at lægge vægt på den *faktiske oppebørsel* ved de *naturlige frugter*.

Helt anderledes er forholdet ved de borgerlige frugter – som f.eks. lejeindtægter, afgifter og lignende vedvarende ydelser. Allerede fastsættelsen af *forfaldstiden* kan bero på særlige forhold, som ikke bør være afgørende i forhold til pantsætningen. Intervallerne mellem forfaldstiderne kan fastsættes som større eller mindre, og jo større de er, i desto højere grad kommer det til at bero på tilfældigheder, om pant-haveren eller pantsætteren (eller dennes kreditorer) kan tilegne sig de enkelte ydelser. Dernæst kan forfaldstid være fastsat på forskellig måde i forhold til perioderne. Den kan være henlagt til slutningen, således at der hele tiden betales bagud, men den kan også være henlagt til begyndelsen, eller eventuelt til tidspunkter, der endog ligger forud for begyndelsen af perioderne, således som tilfældet ofte vil være i leje-forhold.

Oppebørselstidspunktet bliver endnu mere variabelt end forfaldstiden. Det er nærmest et tilfælde, om debitor netop betaler nøjagtig på forfaldsdagen. Ofte kommer han lidt bagefter, men særlige forhold af mere eller mindre tilfældig karakter kan bevirke, at han betaler et stykke tid før forfaldsdagen. Det synes særlig urimeligt, at sådanne tilfældige omstændigheder – eller måske pantsætters henstilling om at betale noget før eller noget senere – skal få betydning for afgørelsen om, hvem der har krav på sådanne ydelser.

Meget kunne derfor tale for, at man i stedet lagde vægt på, om ydelsen var *fortjent*. Man må så regne ud, hvor stor en del af ydelsen der kan anses fortjent i det øjeblik, da pant-haver søger sig fyldestgjort. Dette er ikke noget vanskeligt regnestykke. Sådanne udregninger foretages som noget ganske normalt ved ejendomshandeler, og som regel vil det være meget let at foretage en lignende beregning i forhold til pant-haveren. Men modhensyn gør sig gældende. Hvis der faktisk er betalt, før ydelsen er fortjent, må erlæggelsen respekteres, hvis det må anses som noget *normalt, at der er betalt, før ydelsen kan anses fortjent*. Det er som oftest hensigtsmæssigt, at pantsætteren disponerer over de oppebårne indtægter ved administrationen af den pantsatte genstand, f.eks. til reparationer og vedligeholdelse, selv om indtægten endnu ikke er »fortjent«. Hvis det oppebårne er brugt på denne måde,

kommer det alligevel panthaveren til gode. Men selv om det oppebårne er brugt til andre formål, bør man ikke blande sig i, hvilke penge der er brugt til hvilke formål. Ved administration af de fleste panter påløber der bestandigt udgifter, og der oppebæres indtægter. Ved afholdelse af udgifter tænkes der ikke på, om de oppebårne indtægter nu også er fortjent. Disse betragtninger fører altså til at lægge vægt på *oppebørselstiden*, hvis det må anses som noget normalt, at beløbet er oppebåret, før det er fortjent. Oppebørsel før forfaldstid vil i de fleste tilfælde blive anset som noget unormalt. Dette vil i hvert fald gælde, hvis end ikke frigørelsestiden er kommet.

Bag sætningen om, at de vedhængende indtægter følger ejendommen, også ved tvangsfyldestgørelse, ligger i realiteten den betragtning, at den, der administrerer ejendommen og derfor afholder dens udgifter, også bør oppebære dens indtægter. Men dette fører ikke til, at vægten alene skal lægges på, om ydelserne tilfældigvis er oppebåret eller ikke. Udgangspunktet må snarere være, at man ser hen til, hvilke perioder indtægterne refererer sig til, om end dette udgangspunkt fraviges ved normale forudbetalinger.

I forhold til den, der har erlagt til pantsætter, må erlæggelsen under de samme forudsætninger respekteres. Kun hvis erlæggeren har ydet en vis medvirken til realisation af pantsætters illoyale formål med oppebørsel før forfaldstiden, kan der være grund til at rette krav mod ham.

Efter No Pantelov § 1–6 har ejeren ret til afkast af pantet, hvis andet ikke er aftalt. Se fra tiden før loven *Arnholm*. 143, 146–148, og nærmere i 1. udg. 174 ff og NRt 1905.481, 1907.739, der lagde vægt på, om ydelsen var fortjent. Se herimod *Torp*. 631 f, ER III.1406 f, se i øvrigt *Wrede*. 452 f, *Hagerup*. 208 ff, smh 204 ff, *Augdahl*. 71 ff.

Et enkelt lovbud, der angår pant i rettigheder, har taget positiv stilling til spørgsmålet: FAL § 112, stk 3, hvorefter bonus, der forfalder, inden panthaver søger sig fyldestgjort, ikke omfattes af pante retten. I motiverne til FAL. 149 siges det, at det drejer sig om en art frugter (eller andel i overskuddet), og det anses rimeligt og stemmende med gældende ret, at de tilfalder pantsætter, hvis de forfalder, inden fyldestgørelse søges. Ved denne regel har man altså lagt afgørende vægt ikke på oppebørslen, men derimod *forfaldstiden*. Ved ydelser af denne art kan man også vanskeligt tale om det øjeblik, da ydelsen er fortjent.

Selv om retten til frugter efter det ovenfor anførte tilkommer pantsætter, kan han over for panthaver have givet *afkald* på sin ret hertil. Dette kan endda praktisk forekomme i den form, at panthaver ikke blot får udstrakt sin panteret til at omfatte disse frugter, men tillige således, at panthaver erhverver ejendomsret til frugterne mod at afskrive dem på pantsætterens skyld til ham. Et sådant afkald kan foreligge ved, at der gives panthaver en *administrationsfuldmagt* over en pantsat fast ejendom. Man må dog være opmærksom på, at en sådan aftale kan være indgået med det formål at skabe et ly over for kreditorerne, og at den derfor muligt kan tilsidesættes ud fra almindelige omgængelsesbetragtninger, jfr U 1912.912 H.

Om lysning af administrationsfuldmagter se *Formuerettigheder* § 14.A.3.

Om panthavernes adgang til at oppebære frugter under konkursbehandling se *Gomard: Skifteret*. 185.

A. Konflikt mellem panthaver og den, der skal præstere ydelserne

Lejeren har en velbegrundet interesse i at betale lejen til den, som er i stand til at præstere modydelsen, lejeydelsen, på behørig måde.

1. Hvis der endnu *ikke er erlagt*, må der være klarhed over, hvem der kan erlægges til med frigørende virkning, jfr U 1942.1017.* Lejeren har i TL § 29 en fast legitimationsregel at holde sig til. Skulle der være særlig tvivl om spørgsmålet, er der mulighed for frigørelse ved deponering i overensstemmelse med de almindelige deponeringsregler. I øvrigt går f.eks. en lejers interesse navnlig ud på, at erlæggelsen kommer til at foregå til den, der administrerer ejendommen, idet han i så fald har størst sikkerhed for, at lejeydelserne bruges på en sådan måde, at de kommer ejendommen til gode. At erlæggelse sker til den, der således er praktisk administrator af ejendommen, kan lejeren dog ikke uden videre stille krav om.

2. Hvis lejeren har *forudbetalt*, opstår der et særligt problem i forholdet mellem panthaveren og lejeren.

Dette problem har imidlertid fået en afklaring ved Lejeloven, lov nr 237 af 8/6 1979 § 7, hvorefter *aftaler om forudbetaling* af leje, indskud, depositum e.l. er *gyldige mod enhver uden tinglysning*, når disse beløb tilsammen *ikke overstiger et halvt års leje*. Ganske vist udtales det i bemærkninger til loven, at bestemmelsen tager sigte på at afklare lejere-ns rettigheder i forhold til udlejerens kreditorer, medens den der-

imod ikke tager stilling til lejerens modregningsret over for en erhverver af ejendommen. Da loven helt klart fastslår, at aftalen om forudbetaling har gyldighed mod *enhver* uden tinglysning, forudsat at den ikke udstrækkes ud over et halvt års leje, må dette efter TL § 1 gælde såvel i forhold til aftaleerhververe, herunder også panthavere, som mod kreditorer.

Da bestemmelsen udtrykkelig omfatter indskud og deposita e 1, er der sket en ændring i forhold til den tidl. tilstand, idet TL § 3 alene omfattede forudbetaling af leje. Kapitalindskud i almennyttige byggerier måtte derfor efter den tidl. ordning holdes uden for bestemmelsen i TL § 3, jfr U 1980. 161 H, men det må fremtidig være uden betydning, om betalingen kan betragtes som kapitalindskud eller leje.

Aftaler om forudbetaling ud over et halvt års leje berøres ikke af den nye bestemmelse. Herom må derfor gælde almindelige regler. Herefter må sådanne forudbetalinger tinglyses for at opnå beskyttelse over for aftaleerhververe og kreditorer efter TL § 1, hvilket modificerer den mulighed, der ellers måtte være til at modregne over for senere erhververe. Dette kan få betydning for indskud i almennyttige byggerier, da indskud her ofte vil overstige, hvad der svarer til et halvt års leje. En vis sikkerhed for sådanne indskud findes dog i lbkg nr 371 af 21/7 1978 om boligbyggeri § 50, idet staten her garanterer for tilbagebetaling af beboerindskud, der ikke bliver dækket ved likvidation.

Se hertil *Krag Jespersen* i J 1979. 354–355, der kritiserer bemærkningerne til de nye regler i lejelovgivning, som ikke har taget hensyn til konsekvenserne af lovreglerne.

Om retstilstanden efter de ældre regler se tidl. udgaver af dette værk § 8.I.B.

Om modregning se U 1956.562, der lagde til grund, at en lejer kunne *modregne* for meget betalt leje over for en køber af ejendommen, for så vidt beløbet ikke oversteg et halv års leje, og henviste til, at det måtte følge af TL § 3, jfr U 1939.909, se hertil 1942.157. Hermed var formentlig forudsat, at reglen i TL § 3, stk 2, kunne anvendes analogt på utinglyste lejekontrakter, jfr også JD 1957. 126. Om modregning i disse tilfælde se *Ussing*: Alm Del. 332, 349–51.

B. Konflikter i forbindelse med transport på lejekrav

Det antages i retspraksis, at ejeren ikke ved transporter kan unddrage panthaveren de beløb, som *forfalder* efter det tidspunkt, hvor han søger sig fyldestgjort, U 1934.207, 1881.1111, *Kæstel*. 201 f. I begge de nævnte retssager havde lejeren betalt til panthaveren, ikke til transporthaveren, og i

begge tilfælde blev det fastslået, at transporten ikke kunne gælde de beløb, som forfaldt efter fyldestgørelsestidspunktet. I den ældre sag blev kravet rettet mod lejeren, mens man i den senere sag rejste krav mod panthaveren (men efter domsreferatet beroede det vist nærmest på en tilfældighed, om man havde rejst kravet mod lejeren eller mod panthaveren).

Der kunne være grund til at behandle disse spørgsmål efter omtrent samme grundprincipper som anført under A og B. Om der er foretaget udlæg i lejeindtægten, eller ejeren af ejendommen har givet transport herpå, bør ikke være afgørende. Ved en konflikt mellem *panthaver* og en *transporthaver* bør der da også lægges vægt på, om lejen er fortjent, før eller efter at panthaveren søger sig fyldestgjort. På samme måde som betalinger forud for dette tidspunkt undertiden kan anses som noget normalt, kan en transport vurderes på samme måde, omend dette rent faktisk sjældnere vil være tilfældet. Hvis *panthaver* søger lejen inddrevet hos *lejereren*, der har betalt til en transporthaver, må de under B nævnte grundsatninger anvendes. I forhold til ældre panthavere vil spørgsmålet om genbetaling komme til at bero på, om der er forudbetalt for et usædvanlig langt tidsrum, og lejeren indser eller bør indse, at denne forudbetaling til transporthaveren kan komme til at skade panthaveren.

C. Konflikt mellem flere panthavere indbyrdes

Hvis flere panthavere successivt overtager ejendommen til brugelig pant, må den senere brugspanthaver, selv om han er bedre prioriteret og derfor kan fortrænge den anden panthaver, jfr nedenfor i § 18. II. A. 5°, respektere allerede foretagne betalinger, også forudbetalinger, der må anses som *normale* dispositioner under ejendommens drift.

U 1911.831 (forudbetaling var modtaget 22/4 i forbindelse med udlejning for tiden fra oktober flyttedag og et halvt år frem; vægten blev lagt på, at der forelå en normal disposition, der ikke tilsigtede på særlig måde at blotte ejendommen for indtægter), jfr JU 1866.172, 1862.369. På den anden side har U 1888.1056 H (jfr 1888.247) fastslået, at den bedre prioriterede panthaver, der er kommet sidst med et udlæg, kunne gøre krav på en lejesum, der vel var forfalden, men ikke oppebåret. Dette fulgte simpelthen af *prioritetsstillingen*. – Hovedreglen bliver altså, at prioritetsfølgen er afgørende, men man bøjer af for hensynet til en normal administration.

Til fastlæggelse af skæringspunktet må det også fastslås, hvad der forstås ved, at panthaveren *søger sig fyldestgjort*. Problemet er navnlig, om man skal lægge vægt på panthaverens indledende skridt, eller man skal foretrække det øjeblik, da der er truffet en afgørelse vedrørende panthaverens forfølgning. I dansk retsopfattelse har man været tilbøjelig til at vælge det første standpunkt, i Norge synes man at ville foretrække det sidstnævnte, *Arnholm*. 143, jfr 146–48. Følger man den norske opfattelse, må man

lægge vægt på stadfæstelsen af auktionsbudet eller overleveringen til brugelighed. For dette standpunkt taler, at panthaveren jo først fra denne skæringsdag overtager administrationen af ejendommen; følgelig bør han ikke kunne tilegne sig indtægter, der vedrører en periode, der ligger forud for denne skæringsdag. På den anden side kan der være trang til, at panthaver ved en hurtig aktion får sat en bremse for, at indtægter tilfalder pantsætter eller dennes personlige kreditorer, og dette kan lade sig gøre, hvad enten panthaver tager til brugelighed eller foretager udlæg, idet han efter Rpl § 520, har mulighed for at afskære pantsætters almindelige administration straks fra udlæggets foretagelse. Det ligger derfor nok nærmere at lægge vægt på det øjeblik, da panthaver foretager udlæg eller bliver anerkendt som brugspanthaver. Praksis har næppe taget standpunkt hertil, se dog måske U 1892.412.

Det antages, at *arrestforfølgning* ikke i denne forbindelse betragtes som en form for tvangsfyldestgørelse, jfr JU 1861.678, *Lassen*: Alm Del. 555, note 43, *Torp*. 631, note 154, idet arresten bortfalder over for et senere udlæg. Rigtigheden heraf må betvivles. Et er, at arresten ikke kan opfattes som en panteret, idet den bortfalder over for kreditorer, der gør udlæg eller foranstalter konkursbehandling. Noget andet er, at arresten, når kreditor i forvejen er panthaver og altså har retsbeskyttelse for sit krav, i disse tilfælde tjener til at få klarlagt, at panthaver nu vil søge sig fyldestgjort, og i hvilket omfang han har krav på fyldestgørelse. Lægger man vægt på trangen til hurtig reaktion for panthaveren, synes dette også at tale for, at man accepterer arresten som tilstrækkelig i denne forbindelse.

II. Håndpant

Det fremhæves ofte, at håndpanthaveren har adgang til at oppebære frugter, som falder af det pantsatte. Han kan beholde eller realisere afkommet fra et dyr, der er pantsat, han kan bruge koens mælk, fårets uld, og han kan benytte hesten, der skal røres, ja, har måske ligefrem en pligt hertil.

Det må imidlertid erindres, at de fleste håndpanter ikke afkaster frugter. De har en vis brugsværdi. Men det er klart, at pantelåneren ikke kan benytte pantsat bohave eller pantsatte klæder. Problemet er i det hele et mindre udsnit af spørgsmålet om udnyttelsen af pantets brugsværdi. Pantet ligger dødt, så længe panteforholdet varer.

Panteretten omfatter formentlig i almindelighed også pantets frugter. For at kunne opretholde sikkerheden også i disse frugter, må panthaver kunne hindre, at pantsætter får rådigheden over dem. Følgelig kan han *oppebære* frugterne. Men selv om han af praktiske grunde kan oppebære frugterne, betyder dette ikke, at han straks kan realisere

dem. Udgangspunktet må være, at pantet udvides til at omfatte frugterne, hvorfor frugterne først kan *realiseres på samme måde som modergenstanden*, og panthaver må altså afvente det tidspunkt, da han er berettiget til at skride til realisation af pantet.

Hvis frugterne *ikke kan opbevares* (koens mælk, hestens udnyttelsesværdi), lader dette sig ikke praktisere. Værdien af det oppebårne burde vel principielt afskrives på panteskylden, men ofte vil det ligge i aftalen, at benyttelsen af frugterne sker uden en sådan modregning. Panthaver kan evt have en vis brugspligt, nemlig hvis dette er et nødvendigt led i pasningen af det pantsatte (hesten, der skal røres).

Se hertil ER III.1408, *Torp.* 651 f, *Matzen.* 520, *Hagerup.* 87–88, *Arnholm.* 137, 148–49, *Hagerup.* 205 f, *Undén* 1.190 f, 311, *Gerirud Lennander.* 75, 110, 114, *Wrede.* 498 f, BGB § 1213, stk 2.

NL § 652 foreslår en regel om, at håndpanthaver kan sælge og anvende frugter til dækning af skyldige beløb, når de forfalder. Det norske pante- retsforslag Om pant. 55 nævner, at panthaveren, som har pant i en ko, vel kan beholde mælken, evt mod regnskabspligt, men ikke f.eks en kalv.

III. Pant i fordringer og andre rettigheder

Udbyttet af andre rettigheder end fordringer, f.eks af patentrettigheder, mønster- og varemærkerettigheder tilfalder pantsætter, hvis ikke andet er aftalt, jfr ER III. 1409 f, anderledes *Illum* i U 1959 B. 128.

Udbytte, som fremkommer forholdsvis sjældent og afhængigt af uberegnelige forhold, omfattes ikke af panteretten, når de forfalder før fyldestgørelsesøjeblikket. Dette gælder således bonus efter den udtrykkelige regel i FAL § 112, stk 3. Ved pantsætning af aktier er der enighed om, at *friaktier* omfattes af panthaverens ret, idet udstedelse af friaktier i realiteten blot betyder, at de nominelle aktiebeløb bliver større. Der er derimod tvivl om, hvorvidt *ret til nytægning* også omfattes af panthaverens ret. Herfor taler, at også denne ret undertiden kan være udtryk for den samme nominelle ændring, og ofte falder kursen på aktier efter nytægningen. Men forholdene kan ligge på meget forskellig måde, hvorfor det må anses for rettest, at panthaver – i overensstemmelse med den tidligere almindelige opfattelse – sørger for en særlig aftale herom, således at tegningsretten i mangel heraf kan udnyttes af pantsætter.

Efter *Sindballe.* 188 kan pantsætter udøve retten til nytægning, herimod *Illum* i U 1959 B. 128, *Kæstel.* 202, *Højrup:* Pant. 89–90, medens *Juul-Olsen* i

J 1959.363 og *Sven Ipsen* i J 1964.176–77 vil lade det bero på de konkrete omstændigheder. *Gomard*: Aktieselskabsret 2. udg. 243–244 mener, at pantsætter kan udnytte tegningsretten, når tegningskursen for de nye aktier er på højde med de gamle aktiers kurs. I andre tilfælde kan pantsætter ganske vist vælge, om tegningsretten skal udnyttes, men hvad der kommer ind ved benyttelse af tegningsretten – være sig penge eller aktier – må indgå i pantet. Argumentationen søges i, at værdien af de pantsatte aktier i disse tilfælde normalt falder. Dette er vel nok rigtigt, men normalt kun i en periode. Efterhånden rettes kursen op, helt eller delvis. Aktiekapitaludvidelsen er normalt udtryk for, at virksomheden ekspanderer, og at aktionærerne skal have andel heri. *Lyngsø*. 304 mener nærmest, at panthaver – når andet ikke er aftalt – kan udnytte nytegningsret på særlig gunstige vilkår. Medens en panthaver, der på en eller anden måde har direkte pant i en erhvervsvirksomhed, får andel i udvidelser, kan man ikke uden videre anlægge samme betragtning, hvor pant er givet i en bestemt værdiandel i virksomheden. Henvisningen til U 1912 B. 516 H, jfr 1911.822, se herom *Borum-Iuul-Schlegel*. 79–80, er ikke afgørende. Den angår fortolkningen af et testamente, hvorefter en rentenyder kun kunne oppebære udbyttet, men ikke disponere over selve aktierne, og H fastslår, at det ved nytægningen indvundne beløb ikke kunne betragtes som udbytte af aktierne i den forstand, hvori det var brugt i testamentet, mens underinstansen havde anset det for et ekstraordinært udbytte.

Gertrud Lennander. 116 ff mener, at pantsætter må afgøre, om tegningsretten skal udøves eller ej, men at panthaver kan træffe dette valg, hvis pantsætter ikke gør det. Panteretten omfatter derefter enten det, der fremkommer ved salg af tegningsretten, eller så stor en del af de nye aktier, som svarer til tegningsrettens værdi.

Om andre relationer af dette spørgsmål se *Ernst Andersen*: Ægteskabsret II. 71–72 om surrogater for særeje. Opfattelsen støttes på U 1912.516 H og er videreført i *Ernst Andersen*: Familieret. 118.

Pantsætning af aktier medfører ikke uden videre, at panthaver kan udøve stemmeretten, jfr *Schaumburg* i U 1969 B. 120 med kommentar til U 1968.766 H, *Lyngsø*. 302, *Højrup*: Pant. 90. Banker, der modtager aktier som pant, betinger sig i reglen ret hertil, men udøver den kun i specielle tilfælde, se *Vestberg* i U 1973 B. 272. Spørgsmålet er alene, om pantsætter ved en sådan aftale kan overdrage stemmeretten til panthaver eller blot kan give ham en uigenkaldelig bemyndigelse til at udøve den. U 1963.111 H har anerkendt en sådan bemyndigelse for en trediemand, en bank, der var interesseret i aktierne, men dels drejede sagen sig om et énmandsselskab, dels var der intet i vedtægterne, der udelukkede bemyndigelsen, jfr *Spleth* i TfR 1963.59–61. *Sindballe*. 230, jfr 189, jfr *Krenchel*: Håndbog i Dansk Aktieret, 2. udg. 274 note 11, der hævder, at overdragelsen kun kan have virkning som en genkaldelig bemyndigelse.

Borum underbygger det aktieselskabsretlige udførligt i U 1966 B. 97–104, jfr J 1962.255–266, se derimod *David* i U 1947 B. 205–227 og i tilslutning hertil *Gomard*: Aktieselskabsret. 2. udg. 1970. 244–247. *Terkel Lund-Nielsen* i U 1966 B. 175–177 finder, at der bør tages hensyn såvel til

medaktionærers som panthaveres interesser, men konkluderer i, at aftaler ikke kan håndhæves over for selskabet, men evt imellem parterne. *Kæstel.* 202 anser det for tvivlsomt, om selskabet skal finde sig i en varig adskillelse mellem ejendomsret til aktien og stemmeret. Se iøvrigt *C. M. Roos: Avtal och rösträtt, Stockholm 1969. 229 ff, samme i TfR 1967.334 note 40, Borum i U 1971 B. 213–219.*

I første række må afgørelsen bygges på vedtægtsbestemmelser, i anden række på, om panthaver kan godtgøre, at aftalen er begrundet i særlige interesser, som ikke opvejes af modstående aktionærinteresser. I tvivls-tilfælde må formentlig de aktieretlige interesser have overvægten.

Der har også været tvivl om, hvorvidt renter og lignende regelmæssigt faldende udbytte ved fordringer bør tilfalde pantsætter eller panthaver. Det volder ikke – som ved håndpant i løsøre – praktiske vanskeligheder at lade pantsætter oppebære sådant udbytte, og lovgivningen har ligefrem søgt at lette denne praksis derved, at rente o l kan betales med frigørende virkning mod løs kvittering, jfr udtrykkelig begrundelsen for den gamle regel i forordning af 9/2 1798 i indledningen. Efter Gbl § 20 kan forfaldne renter og tidsfæstede afdrag betales til pantsætter, hvis skyldneren ikke kender pantsætningen eller har mistanke herom. Den eneste praktiske vanskelighed ligger deri, at panthaver, når han skal realisere værdipapiret, har brug for de rentekuponer, som hører til et pantsat negotiabelt papir, da en køber naturligvis må have kuponerne med ved købet. Hvis kuponerne af hensyn hertil er hos panthaver, må pantsætter, der vil inddrive rente ifølge kuponerne, altså henvende sig til panthaver for at få kuponerne udleveret. Dette er dog i praksis ikke nogen større ulempe for nogen af parterne. I det nævnte realisationshensyn ligger i øvrigt forklaringen på, at panthaver har interesse i at få overladt kuponerne sammen med værdipapiret, selv om han ikke ønsker at realisere dem uafhængigt af selve værdipapiret. At kuponerne overlades til panthaver kan følgelig ikke opfattes som et udtryk for, at panthaver har ønsket en sådan speciel realisationsadgang, *Arnholm.* 150, anderledes *Hagerup.* 212.

Der er almindelig enighed om, at panthaver kan søge sig fyldestgjort i frugterne alene, når pantsætter har *misligholdt*. Der er jo ingen tvivl om, at han da kan søge sig fyldestgjort i fordringen inclusive den værdi, som dens fremtidige afkast repræsenterer. Hvis panthaver nøjes med at søge sig fyldestgjort gennem de forfaldne, ikke oppebårne frugter, betyder dette ganske vist en deling af pantet, men en deling, som pantsætter kun kan være interesseret i. Kan panthaver få fyldest-

gørelse gennem realisation af udbyttet alene, undgår pantsætter det for ham ubehageligere, at fordringen som helhed realiseres. Der kan formentlig også opnås enighed om, at panthaver ikke har nogen rimelig interesse i at oppebære frugter, så længe pantsætter opfylder sine forpligtelser over for panthaver. Hvis panthaver vil benytte renterne til ekstraordinære afdrag på pantsætterens gæld, må der derfor kræves særlig aftale herom.

Hvis man vil forsvare en ganske almindelig adgang for panthaver til uafhængigt af de almindelige realisationsregler at oppebære frugterne, kan det da formentlig kun tænkes forsvaret ud fra følgende synspunkter: 1) panthaver behøver ikke ved oppebørsel af frugterne at give pantsætter den i Rpl § 538 a, stk 2 påbudte *underretning*, og 2) panthaver behøver ikke at indlade sig i en *diskussion*, om, hvorvidt pantsætter har misligholdt eller ej, men kan realisere rentekuponerne, selv om pantsætter – være sig med føje eller uden – påstår, at der ikke foreligger misligholdelse.

Hvad nu den første betragtning angår, må det anføres, at en underretning er en så ringe ulejlighed for panthaver, at der ikke er nogen grund til at se bort herfra. Den i denne forbindelse påberåbte dom, U 1929.578* angik et tilfælde, hvor panthaver ganske naturligt ikke behøvede at give nogen underretning om realisation, idet pantsætter ligefrem havde anmodet panthaver om at realisere papirerne. Der var derfor ikke nogen anledning til at underrette om, at man realiserede værdipapirerne eller udbyttet eller begge dele.

Hvad dernæst angår frykten for, at panthaver må indlade sig i diskussioner om, hvorvidt der foreligger misligholdelse, må det vel erkendes, at dette har betydning for panthaver. Men en så vid adgang til realisation af frugterne er på den anden side betænkelig. Det vil da komme til at bero på panthavers velvilje, om han i de ganske almindeligt forekommende situationer, hvor der klart ikke foreligger misligholdelse, vil afstå fra at inddrive frugterne. Netop af denne grund er det forståeligt, at man meget vel kan bøje sig for *bankers* krav om, at der i pantsætningsaftalen indføres en vidtgående klausul, hvorefter banken kan oppebære frugterne, idet det kan forventes, at bankerne ikke vil misbruge beføjelsen, men optræde loyalt over for pantsætter. Men i forhold til *visse private panthavere* kan en så vidtgående regel føre til uheldige konsekvenser. Selv om man må bøje sig for en udtrykkelig aftale herom i pantsætningsaftaler, er der ingen grund til at opstille reglen uden støttepunkt i den foreliggende aftale.

Til støtte for, at panthaver kan oppebære frugterne før misligholdelsestidspunktet, har man henvist til, at der i bankernes sædvanlige håndpantedokumenter er optaget en bestemmelse om, at pantsatte frugter indgår under pantet, og at banken er berettiget til at oppebære frugter til betaling af renter og afdrag. Hermed skulle der være dannet en fast handelssædvane. Dette kan dog ikke godkendes. Man har ikke villet bøje sig for alle klausuler i disse dokumenter, idet de på afgørende punkter indeholder bestemmelser, der tager ringe hensyn til skyldnerens interesse. Man vil i hvert fald ikke uden videre acceptere som deklatorisk retsregel, at henstand ikke har betydning i forhold til pantsætteren, og det kan heller ikke uden særlig aftale derom antages, at pantet skal dække enhver gæld til kreditor, ligegyldigt hvordan den end er opstået. Pantedokumenters sædvanlige klausuler herom forklares derved, at disse dokumenter er præget af kreditorinteresserne. Derfor kan disse dokumenter ikke på alle punkter opbygge en retssædvane, jfr hertil *Karlgren*: Kutym och rättsregel, Stockholm, 1960. 67–72, *Gertrud Lennander*. 36 f, *Arnholm* i TfR 1960.361, *Illum* i U 1959 B. 128. Om man vil falde tilbage på tilsvarende regler, når dokumenterne ikke er anvendt, må bero på selvstændige overvejelser. Konkrete forhold kan naturligvis tilsige, at kontrakten udfyldes i overensstemmelse med disse dokumenters indhold, f eks hvis en panteaftale indgås med en bank uden benyttelse af de sædvanlig anvendte dokumenter, fordi man tilfældigvis i øjeblikket er udgået for eksemplarer deraf. Men i forhold til andre kreditorer end banker skal der mere til, før man udfylder kontrakten på denne måde.

Nogen almindelig slutning fra udtalelserne i indledningen til forordning 9/2 1798 kan ikke drages, cfr derimod *Ussing*: Alm Del. 222. Den viser kun, at man dengang jævnligt lod skyldneren oppebære udbyttet af værdipapirerne.

Hvis fordringen pantsættes til flere, ville der opstå særlige vanskeligheder, hvis man antog den videregående regel. Resultatet måtte vel blive, at 1. panthaver kunne oppebære udbyttet, og dette kan vanskeliggøre forholdet over for den sekundære panthaver, jfr *Mellberg* i Tidsskrift utg av Juridiska Föreningen 1944.281.

I tidligere retspraksis har det stået fast, at panthaver ikke har den videregående ret, jfr U 1880.988, 1877.813, 1878.461. U 1929.196 fulgte den samme linie. Om afgørelsen U 1929.578* har der været diskussion, idet den er blevet påberåbt til støtte for den videregående regel, ER III.1409. I dette tilfælde havde pantsætter imidlertid misligholdt, og en underretning efter KL § 155 (nu Rpl § 538 a, stk 2) var efter det ovenfor anførte åbenbart overflødig.

Det rigtige er formentlig at fastholde den traditionelle opfattelse, hvorefter panthaver kun kan søge sig fyldestgjort i udbytte, når der foreligger *misligholdelse*. Det må formentlig være tilstrækkeligt, at udbyttet ikke er *oppebåret* i dette øjeblik. Hvis pantsætter har undladt at oppebære udbytte, som er forfalden i det øjeblik, der foreligger *misligholdelse*, kan der i hvert fald ikke anføres noget afgørende mod at give panthaver mulighed for at søge sig fyldestgjort specielt gennem udbyttet. Gør man ikke det, kan man komme ud for den noget ejendommelige situation, at panthaver måtte udlevere kuponer til pantsætter, der oppebærer udbyttet, uanset at han har misligholdt sine forpligtelser over for panthaver.

I denne gruppe af tilfælde er der næppe – som ved pant i fast ejendom – anledning til at lægge vægt på, om udbyttet er fortjent. Der er ikke den samme nære forbindelse mellem indtægter og udgifter ved den pantsatte genstands administration som ved faste ejendomme.

Om *Vinding Kruses* afvigende opfattelse se Pant i Løsøre og Rettigheder. 29 f, ER III. 1408 f, men heroverfor *Ussing*: Alm Del. 222 f, *Arnholtz*. 149 f, *Kæstel*. 202, *Taxell*. 116 f, *Undén* I.190 f, *Illum* i U 1959 B. 128, *Lyngsø*. 72, *Højrup*: Pant. 88 f, jfr også *Jul Lassen*: Alm Del. 554, *Matzen*. 520, *Torp*. 651 f, *Hagerup*. 212 f, *Augdahl*. 87 ff, *Lie*. 94 ff, *Hasselrot*: Några spørgsmål ang pant- och retentionsrätt, 1926.86 f, *samme*: Handelsbalken VIII.1704 ff, *Wrede*. 498 f, 523, Handelsbalk 6:4 (man forkastede i Lagberedningen et forslag, hvorefter panthaver som almindelig regel skulle nyde frugter og avl af det pantsatte, jfr *Undén* I.190). Ved en diskussion i Juridiska Föreningen i Finland var der enighed om, at panthaver ikke burde kunne søge sig fyldestgjort i dividender og renter, så længe hovedfordringen endnu ikke er forfalden til betaling. Tidskrift utg av Juridiska Föreningen 1944.273 ff.

Efter No Pantelov § 1–6 (2) kan panthaver kræve og modtage renter, udbytte og afdrag, som forfalder, medens panteretten består, til dækning af forfaldne renter og dele af hovedstolen. Overskydende beløb kan ejeren kræve udbetalt af panthaveren. Ved Indløsning af pantsatte krav kan panthaveren modtage og beholde indløsningssummen til sikring også af de uforfaldne dele af pantebrevet. Panteret i aktier omfatter også friaktier.

Gertrud Lennander. 110–116 jfr 305 antager, at panthaver kan søge sig fyldestgjort i frugter, dels når pantsætter har misligholdt sine forpligtelser, dels når der søges dækning for omkostninger, som pantsætter skal dække.

Pantsætning af andelskapital omfatter formentlig ikke udlodning af renter for *misligholdelse*, se *Grubbe*. 137 om andelsboliger.

§ 9. Pantets surrogater

Hvis den pantsatte genstand går til grunde, men der samtidig opstår et surrogat herfor, f.eks. en ekspropriationserstatning, en forsikringssum eller et erstatningskrav mod trediemand, opstår spørgsmålet, om panteretten kan rettes mod disse erstatningsværdier i stedet for mod den oprindelige pantsatte genstand. Som almindeligt synspunkt kan fremhæves, at der i det indbyrdes forhold mellem pantsætter og pant-haver ikke kan indvendes meget mod en sådan løsning. Pantsætterne står sig gennemsnitligt ved en sådan løsning, idet den ulempe, der opstår for dem, er væsentlig mindre end den, der ville opstå i modsat fald. Panthaverne måtte da nemlig enten nægte kreditgivning i adskillige tilfælde, fordi der ville opstå en ubehagelig risiko, eller forlange et særligt vederlag for denne risiko. Derimod opstår der vanskeligheder i forhold til trediemand, som skal udrede erstatningssummen e.l. Dels kan der opstå *legitimationsvanskeligheder* ved forhandlinger om sum-mernes størrelse og udbetaling, idet man ikke kan nøjes med at klare spørgsmålet over for ejeren alene. Dels kan der opstå *materielle vanskeligheder*, fordi det kan tænkes, at panthaveren gør krav gæl-dende, som pantsætteren ikke selv kunne have rejst.

I. Ekspropriation

Ekspropriationen medfører ikke eo ipso panterettens ophør. Hvis det eksproprierede indtil videre skal bruges på samme måde som hid-til, behøver man ikke at ramme panteretten, men i almindelighed kræver ekspropriationsformålet, at panteretten må bringes til ophør. Efter Expl § 25, stk 1 bortfalder ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret alle rettigheder til eller over det eksproprierede, se nær-mere, Miljøret IV. 151 ff, 355, Dansk Miljøret 98.

Se hertil *Poul Andersen*. 783, *Illum*: 431–32, *Servitutter*. 257, *Arnholm*. 258–59, *Schjöd*. 140, 163, *Lund Christiansen*. 251, *Illum* i U 1959 B. 128 f.

Om betydning af ejerskifte ved ekspropriation se nedenfor i § 15. IV. A.

A. *Panthaverens krav mod eksproprianten*

Den almindelige opfattelse i teori og praksis har været, at panthaveren vel har et krav mod eksproprianten, men at dette krav ikke kan overstige pantsætterens krav mod eksproprianten. Panthaverens krav må altså kunne rummes inden for det krav, som ejeren kunne have gjort gældende, hvis ejendommen ikke var pantsat. Dette princip synes fastslået i lovgivningen, er forudsat i retsafgørelser og gennemføres i ekspropriationspraksis, jfr Miljøret § 10 I. A. 8°, Dansk Miljøret IV § 15. VII.

Fr 5/3 1845 § 7 talte om panthaverens ret til – enten ganske eller for en del – at oppebære den godtgørelsessum, der måtte tilflyde de respektive ejere, og U 1925.409 siger ligeud, at panthaverne ikke kan have krav på andet og mere, end at den ejerne tilkendte erstatning – helt eller delvis – kommer dem til gode. Det samme er direkte udtalt af den norske Højesteret i en betænkning, afgivet 16/5 1933. Dommen i U 1925.409 angik dog ikke et spørgsmål om tilkendelse af erstatning ud over, hvad surrogatprincippet ville føre til, men alene spørgsmålet om ejerens legitimation over for eksproprianten.

Principielt kan der indvendes meget mod kun at indrømme panthaverne en af ejerens krav afledet ret. Meningen med Grl § 73 må være at tilsikre alle fuld erstatning, når der eksproprieres. Det er da vanskeligt at forklare, at panthavere skal have en ringere stilling end ejeren selv. De forskellige rettighedshavere vedrørende en ejendom har hver sin andel deri, og denne andel må vurderes særskilt for hver interessent. Fra eksproprianternes synspunkt kunne der næppe indvendes meget mod en sådan individuel behandling af panthavernes krav. Det ville dog kun være i sjældne undtagelsestilfælde, at kravene sammenlagt kom til at overstige, hvad der måtte udbetales til ejeren af ejendommen, hvis der ikke var stiftet panterettigheder i denne. Den særlige indvending, som f.eks. forsikringsselskaberne kan gøre gældende: at de kun beregner deres risiko og dermed deres præmier under hensyn til ejerens interesser, foreligger ikke i forhold til eksproprianter.

Trods disse principielle betragtninger er der dog også meget, der taler for at blive stående ved en regel, hvorefter panthavernes krav vurderes som afledede af ejerens. Det er en stor retsteknisk fordel, at

man ganske enkelt kan ansætte panthaverens interesse til pantebrevets pålydende. Dette er praktisk taget altid i panthavernes interesse. Som regel vil pantebrevet, hvis det omsættes, kun blive ansat til en lavere kurs end 100. Dette vil altid gælde sekundære prioriteter. Alligevel bør panthaveren have andel i ekspropriationssummen, svarende til pantebrevets pålydende. Panthaver kan henvise til, at hans krav er bestemt ved pantebrevets pålydende. Forfalder pantebrevet i tilfælde af pantskyldnerens misligholdelse eller evt på grund af ejerskifte – og ekspropriationen er i sig selv et ejerskifte – har han krav på det fulde beløb. Panthaverne bør naturligvis ikke henvises til at gøre differencen gældende mod ejeren af ejendommen som et personligt krav. Til gengæld får de aldrig udbetalt mere end 100 % af pantebrevets pålydende. Man undgår herved at komme til at tage stilling til, om pantebrevets større værdi skyldes ejendommens forhold eller rent personlige momenter, der står i forbindelse med ejerens personlige dygtighed. De sidstnævnte forhold bør jo ikke have indflydelse på ansættelsen af panthavernes økonomiske interesse i forbindelse med ekspropriationen.

Hvis panthaveren er således placeret, at ekspropriationstakseringen kun giver delvis dækning for hans panteret, må man også principielt fastholde, at vurderingen af ejendommen er afgørende i forhold til panthaverne. I handel og vandel ville man netop ansætte værdien af panteretten således, at den ikke overstiger dens værdiandel i ejendommen. Noget andet er, at værdiansættelsen vel nok vil blive påvirket af, at prioriteringen er foretaget på en hensigtsmæssig måde, f.eks. med lavt forrentede, i længere tid uopsigelige panterettigheder. Men denne vurdering vil også blive anlagt i relation til ejeren.

Problemet om pantebrevets pålydende eller dets kursværdi bliver herefter alene et spørgsmål om fordelingen af ekspropriationssum mellem ejer og panthavere. Om afkortning i ekspropriationssummen som følge af kontantudbetaling, da ejeren ved frivilligt salg ville lide et kurstab, såfremt han ønskede kontant vederlag i stedet for indestående sælgerpantebrev, se Dansk Miljøret IV § 15. I. A.

Den ældre litteratur holdt fast ved, at panthaveren kun har et afledet krav. I nyere tid har navnlig *Schjödts*: Norsk Ekspropriationsrett. 159–63 taget til orde herimod, og *Arnholm*. 258–59 har ytret principiel tilslutning til, at panthaverens krav ikke er afgjort ved takseringen af ejendommen. *Vinding Kruse* har i ER III.1411–12 benægtet, at panthaverens ret er afledet af ejerens ret, idet udgangspunktet tages i Grl § 73. *Harbek* har i TfR 1948.297–98 taget afstand fra Schjödts vidtgående opfattelse. *Illum*:

Servitutter. 131 lægger navnlig vægt på ordene i fr 5/3 1845 § 7 og i afgørelsen U 1925.409. Den svenske Ekspropriationslov af 12/5 1917 § 11 fastslår, at hvad der gælder om erstatning for afståelse af fast ejendom, skal finde tilsvarende anvendelse på afståelse af særlige rettigheder over fast ejendom. Alligevel gennemfører man ikke for panterettigheders vedkommende det princip, at indehaveren af en panteret får værdien af retten bedømt selvstændigt, uafhængigt af ejendommens værdi, jfr lovens §§ 15 og 57, se hertil *Ivar Strahl*: *Fyra expropriationsrättsliga uppsatser*, Stockholm, 1926.261 ff. Se iøvrigt *Torp*. 634, *Hagerup*. 220–21, *Augdahl*. 174–76, *Wrede*. 453 f, *Troels G. Jørgensen*. 227 ff, *Poul Meyer* i U 1942 B. 231, *Højrup*: Pant. 93 f. *Poul Andersen*. 784 mener vel, at rettighedshavere principielt bør betragtes som selvstændige eksproprianter, men anfører samtidig, at dette ikke anerkendes vedrørende panthavere.

B. Legitimationsspørgsmål

1. Før udbetalingen af ekspropriationssummen

Problemet er navnlig, om ejeren kan forhandle med ekspropriannten og træffe bindende overenskomst med ham om afståelsen og om erstatningens størrelse. Hvis panthavers krav kun betragtes som afledet af ejerens, er det nærliggende, at ejeren kan optræde alene under disse forhandlinger. Men i samme omfang som man anerkender, at panthaverens ret kan gå ud over, hvad ejeren kan gøre gældende, opstår der betænkeligheder ved denne ordning, idet pantsætter ikke er berettiget til – helt eller delvis – at give afkald på erstatning på panthavernes vegne. Det kan ikke udelukkes, at panthaverne endog kan have interesse i, hvordan ekspropriationen nærmere gennemføres. På den anden side er det uhensigtsmæssigt, om ekspropriannten i alle tilfælde skulle forhandle med samtlige de personer, som er interesseret i ejendommen. Hovedreglen efter Expl § 15, stk 3, er, at kun *ejere* og *brugere* skal indkaldes til ekspropriationsforretningen, men også andre, der ifølge de foreliggende oplysninger skønnes at have retlig interesse i sagens afgørelse, skal indvarsles, hvis det må antages at være af *betydning for varetagelsen af deres interesser*. Undladelse af at indkalde f eks panthavere, uanset at det havde sådan særlig interesse for dem, bevirker ikke, at panthaveren herved mister sit krav på erstatning, hvorimod selve ekspropriationen kun i særlig grove tilfælde vil kunne anfægtes.

Lov om off veje § 47, stk 4 indeholder en regel svarende til Expl § 15, stk 3. Afgørelserne i U 1938.352 og 1925.409 efter den ældre vejlovgivning gik ud fra, at panthaverens interesse var varetaget ved reglerne om udbetaling, jfr under 2. *Poul Andersen* i J 1959.103 f mener, at der kan være tilfælde, hvor

panthavere kan have selvstændig interesse i at få fastsat erstatningens størrelse, f.eks. når ejendommen er blevet kondemneret. Den opfattelse, som de anførte domme giver udtryk for, er også gjort gældende af *Illum: Servitut* 131, *Bent Christensen: Nævn og råd*, 1958.237, *Kæstel*. 87 og *Juul-Olsen* i J 1959.363. I de forskellige love nævnes som oftest kun underretningspligt vedr. ejere og lejere (brugere), jfr. f.eks. Kommuneplanlov § 23, stk. 1 nr. 1 og 2, Saneringslov § 9 a, og det samme gælder Naturfredningslov § 12, men i forretningsorden for fredningsnævn § 12 nævnes også panthavere og andre indehavere af tinglyste rettigheder (i et vist omfang). Der tiltrænges en harmonisering af disse bestemmelser.

Ved drøftelsen af disse spørgsmål må man holde ude fra hinanden problemet om, hvorvidt ejeren kan træffe aftale om erstatningens størrelse på en sådan måde, at han disponerer over panthavernes krav, og spørgsmålet om, hvorvidt panthavere bør tilsiges til møder, hvor der forhandles om ekspropriationens gennemførelse og erstatningens fastlæggelse. Det første spørgsmål må besvares derhen, at ejeren ikke kan disponere over panthavernes krav. Hvis derfor ejeren indgår forlig om en erstatningsfastsættelse, som er urimelig lav, således at panthaverne derved kommer til at lide et tab, fordi de var tilstrækkelig sikret i ejendommen, men ikke får det fornødne ud af ekspropriationen som følge af ejerens forlig, berører dette ikke panthavernes krav mod eksproprianten. Men det vil være urimeligt at belaste administrationen af ekspropriationsforretninger med altid at indkalde panthavere, uanset at de sjældent giver møde, jfr. oplysningen hos *Poul Andersen* i J 1959.104. Den rationelle ordning er da, at man normalt ikke indkalder panthavere (og servitutberettigede) til møde om ekspropriationens gennemførelse og erstatningens fastansættelse (men derimod til »regnskabsmøder«, hvor erstatningen udbetales), men giver panthavere og andre berettigede adgang til selvstændigt at rejse krav om erstatning under ekspropriationsforretningen, således at denne for så vidt genoptages, jfr. Expl § 19, stk. 1, sidste pkt. og Betænkning nr. 330 af 1963 om ekspropriation. 69. Herved bør der ikke kunne ske nogen nedsættelse af allerede tilkendte erstatningsbeløb.

2. Ved udbetalingen af ekspropriationssummen

Panthaverne kan modsætte sig, at der udbetales til ejeren uden deres samtykke. Kun herved kan man betrygge deres stilling. Hvis eksproprianten herved skulle komme ud for vanskeligheder, kan der foretages deponering. Expl § 23, jfr. § 24 fastslår da også, at udbetaling af erstatning som hovedregel sker mod dokumentation for berettigelsen til at oppebære erstatningen, og hjemler kun subsidiært en adgang til udbetaling i regnskabsmøder, hvortil indvarsles 1) personer, hvem erstatning er tilkendt, 2) panthavere, hvis ret er tinglyst, før ekspropriationen er tinglyst, og hvis adresser kan oplyses af tinglysningsdommeren, og 3) kommuner, hvori de af ekspropriationen berørte ejendomme

er beliggende. Beløb, der tilkommer tinglyste panthavere, hvis adresser ikke kan oplyses, kan ikke udbetales uden deres samtykke. Der må da evt foretages deponering.

Man kan diskutere, om panthaverne selv kan gøre krav gældende mod eksproprianten uafhængigt af, om ejeren selv vil gøre kravet gældende. Hvis ejendommen er prioriteret til skorstenen, kunne det forekomme urimeligt, at panthaverne som de mest interesserede skulle være afskåret fra at gennemføre deres krav alene. Ikke desto mindre må man nægte panthaverne denne adgang, jfr *Illum: Servitutter*. 131. Ejeren har under alle omstændigheder interesse i at være med ved afgørelsen af, hvorledes ekspropriationssummen skal fordeles. Hvis han skulle nægte at medvirke hertil, vil problemet kunne klares ved deponering.

Konsekvensen af de nævnte regler er, at panthaver ifølge et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, som indeholder angivelse af, at meddelelser skal sendes til en nærmere angivet person (bank), er sikret mod uberettiget udbetaling til pantsætter, men at dette derimod ikke gælder fuldt ud i forhold til den, der har håndpant i et pantebrev i ejendommen, når håndpanteretten ikke er tinglyst, jfr *Kæstel*. 138–139, jfr 87.

Efter By- og Landzonenloven, lbkg nr 494 af 19/9 1975 § 17, stk 2 kan erstatningen udbetales til ejeren uden samtykke fra panthaverne, når det skønnes, at rådighedsindskrænkningerne iflg loven ikke medfører nogen væsentlig forringelse af pantesikkerheden. Dette betyder en afvigelse i forhold til Expl, jfr *Bendt Andersen* i J 1969. 318–319.

Også før Expl blev det antaget at panthaverne kunne modsætte sig udbetaling af erstatning til ejeren, jfr U 1938.352, 1926.966, 1925.409, jfr også OLK U 1934.329 og forudsætningen i Vandløbslov nr 214 af 11/4 1949 § 89, stk 2. Præklausionsreglen i fr 5/3 1845 § 7 blev kritiseret, jfr *Poul Andersen*. 788, *Sven Clausen* i U 1924 B. 211–15, og ophævet ved Expl.

C. Panthavernes stilling til ekspropriationens gennemførelse

Den traditionelle opfattelse går ud på, at betaling af erstatningen er en *betingelse* for ekspropriationen, ikke en virkning heraf. Herefter skulle altså også en panthaver, hvis ret der efter de under A og B anførte synspunkter ikke er taget tilstrækkeligt hensyn til, kunne modsætte sig ekspropriationens gennemførelse og f eks afbryde en bane, som der er eksproprieret til, indtil betaling sker til ham. Den rette løsning bør dog sikkert bero på omstændighederne. Herved må navnlig tages i betragtning, om *formålet* kræver en *hurtig handling*, og om der

er tilstrækkelig *sikkerhed for betalingen* af erstatningen. Hvis ekspropriationsformålet kræver en så hurtig handling, at man ikke kan afvente fastsættelsen og udbetalingen af erstatningen, bør man ikke afvente det videre forløb af forretningen, hvis eksproprianten er en offentlig myndighed, eller der i øvrigt er stillet en betryggende sikkerhed for betalingen. Hermed stemmer formentlig afgørelsen i U 1941.1036, der angik en kommunal ekspropriation til fremskaffelse af brændselsmaterialer. Eksproprianten fik i dette tilfælde arealet overladt, uanset at spørgsmålet om erstatning ikke var afgjort. I andre tilfælde er der imidlertid grund til at styrke ekspropriaternes stilling, idet de står stærkere under forhandlingerne, hvis de kan modsætte sig ekspropriationens gennemførelse, indtil erstatningsspørgsmålet er klaret, end hvis erstatningen kun er en virkning af ekspropriationen.

Orla Friis Jensen: Taksationsproces, 1975. 144–152, *samme* i Dansk Miljøret IV § 16, I.C.2., og allerede i J 1971. 10–13 lægger også vægt på en skøns­mæssig vurdering, idet det fremhæves, at der både skal tages hensyn til ekspropriantens interesse i at få anlægget hurtigt gennemført og ekspropriantens interesse i ikke uden varsel at skulle fravige f.eks. en bolig. Undertiden betinges ekspropriationer, som forstås af private, af at der stilles sikkerhed for betalingen af ekspropriationssummen. Ud fra denne betragtning opfattes det som et led i begrebet fuld erstatning, at erstatningen er sikret mod betalingsudygtighed. Det er vel begrundet at lægge vægt på sådanne betragtninger, men det fører dog ikke til, at der ud fra Grl § 73 kan gennemføres en grundlovsmæssigt sikret regel om, at betaling af ekspropriationssummen eller sikkerhedsstillelse herfor er en betingelse for gennemførelse af ekspropriation.

Selv om man kommer til det resultat, at erstatningen i visse tilfælde er en betingelse for ekspropriationen, er dette ikke ensbetydende med, at *tinglysningsdommeren* skal påse, at betalingen er i orden, før ekspropriationen lyses. Navnlig hvis man kommer til det resultat, at de ovenfor nævnte skøns­mæssige betragtninger er afgørende for, om erstatningen er en betingelse for eller en virkning af ekspropriationen, synes man vanskeligt at kunne forlange, at tinglysningsdommeren skal påse, at forholdet er i orden. Konsekvensen heraf bliver da, at lysning af en ekspropriation ikke indeholder nogen garanti for, at erstatningsudbetalingen er sket på behørig måde. Til gengæld hviler ansvaret herfor på *ekspropriationsmyndighederne*.

Om disse spørgsmål se i øvrigt ER 1.241, *Torp*. 165, *Matzen*. 108, *Magnussen*: Naboretlige Studier. 173 ff, *Harald Petersen* i U 1934 B. 339, *Illum*: Tinglysning. 158 ff, *Juul-Olsen* i J 1959.363. Se endvidere *Heering* i *Landin-*

spektøren 1951, hæfte 7.214 f, justitsmin cirk nr 18 af 31/1 1949 og U 1942.1143, 1938,352.

D. Fordeling af ekspropriationssummen til flere panthavere

Panthavere får andel i ekspropriationssummen i overensstemmelse med deres placering i prioritetsordenen, jfr Expl § 24, stk 2, 2. pkt. Udbetaling af delerstatning sker altså fortrinsvis til 1. prioritethaver. Efterfølgende panthavere får herefter »erstatning« i den form, at de rykker op i prioritetsordenen, idet TL § 40 ikke har hensyn til denne situation og derfor ikke hindrer oprykningen, jfr nedenfor i § 17. II. F. Til støtte for en forholdsmæssig fordeling til samtlige panthavere, der ligger inden for realisationsværdien, er det ganske vist blevet anført, at ejer og panthavere alle er lige berettigede interessenter i ejendommen. Men dette slår ikke til. De dårligst prioriterede, herunder ejeren selv, er nærmest til at bære risikoen for konjunktursvingninger og ved nedgang i værdien ved ødelæggelse eller forringelse af pantet. Hertil kommer, at der vil opstå praktiske vanskeligheder ved en forholdsmæssig fordeling, idet der navnlig kan tænkes at ville opstå tvistigheder om ejendommens realisationsværdi.

Regler om udbetaling til panthaver i prioritetsorden findes nu også i andre love, jfr således Zonelovens § 17, stk 3, 2. pkt, og lov om offentlige veje § 64, stk 1, 2. pkt.

E. Lysning

Efter TL § 1 er der ikke tvivl om, at ekspropriation skal lyses for at opnå beskyttelse over for senere godtroende aftaleerhververe og over for kreditorer. Under senere aftaleerhververe går også senere panthavere. Hvis ekspropriationen som følge af manglende lysning ikke kan gøres gældende mod senere panthavere, må der foretages en ny ekspropriation, som er særlig rettet mod disse. Derimod kan eksproprianter ikke tinglysningsmæssigt fortrænge utinglyste rettigheder.

Om disse spørgsmål – de lege ferenda – se *Illum*: Tinglysning. 40 ff, *Heering* i Landinspektøren 1951.214, v. *Eyben* i Juristen 1951.53, *Vinding Kruse* i U 1951 B. 157. Om tinglysning eller notering ved off indskrænkninger i rådighed over faste ejendomme, se *Formuerettigheder* § 14. A. 1. Om norsk retsopfattelse se *Harbek* og *Solem*. 144, *Schjødt*. 281 ff, *Axel Heiberg* i NRt 1940.65.

II. Forsikringssummer

A. *Panthaverens krav mod forsikringsselskabet*

Der kan i hvert fald ikke være nogen tvivl om, at panthaver og pantsætter i deres indbyrdes forhold kan *aftale*, at panthaver skal have andel i det krav, som han måtte få på et forsikringsselskab. For selskabet må det være ligegyldigt, om den sum, der skal udbetales ved forsikringsbegivenhedens indtræden, skal udbetales til den ene eller den anden, blot man accepterer sådanne legitimationsregler, at selskabets interesser varetages, jfr nedenfor under B, og tillige iagttager, at panthaverens krav ikke kan overstige det krav, som pantsætteren isoleret set har.

En sådan aftale mellem panthaver og pantsætter kan ikke anses for nødvendig. Meget taler for at antage en *deklaratorisk regel* herom. Den er optaget som generel bestemmelse i formular A pkt 5, B pkt 6. Der findes næppe en formular for pantebreve, som ikke indeholder klausul om, at panteretten tillige omfatter forsikringssummen. Selv om en pantsætning, navnlig en håndpansætning, skulle foretages uden anvendelse af en sådan formular, kan det vanskeligt tænkes, at parterne har ønsket en anden løsning. Undladelse af at anvende en af de sædvanlig brugte formularer vil som regel skyldes, at man ikke har fundet det nødvendigt at benytte en så omstændelig fremgangsmåde, ikke at man vil give panthaveren en ringere retsstilling. I lovgivningen er spørgsmålet kun positivt afgjort for fast ejendoms vedkommende, jfr TL § 37, stk 2, men herfra kan der givet ikke sluttes modsætningsvis. Spørgsmålet har haft størst praktisk betydning på dette område, og det pågældende afsnit i TL angår alene fast ejendom. Lovbestemmelsen, der tilsigtede at fjerne en tvivl i teori og praksis, må nærmest siges at støtte den forsvarede opfattelse.

Se hertil *Brækhus*: Fra kreditretten og andre rettsområder, Oslo 1978. 370 ff.

Tilbage står da spørgsmålet, om panthaveren kan opnå en større ret end den, som pantsætteren isoleret set ville have. Det er givet, at man ikke uden videre kan komme til de samme resultater som i forhold til en ekspropriant. Ovenfor under I, A er det blevet berørt, at *vederlagsspørgsmålet* vil komme til at spille en særlig rolle i forhold til forsikringsselskabet. Selskabet har beregnet sig en præmie, som svarer til risikoen i forhold til ejeren af det pantsatte. Det må derfor kunne protestere mod at få en øget risiko, som det ikke vederlægges for. Dernæst må det understreges, at det i denne forbindelse snarere

end ved ekspropriation kan tænkes, at panthaverens interesser går videre end pantsætterens. Pantsætteren kan have gjort sig skyldig i et eller andet *irregulært forhold*, han kan have givet urigtige risikooplysninger eller ved forsætligt eller uagtsomt forhold fremkaldt forsikringsbegivenheden, således at hans krav mod selskabet må nedskæres eller helt bortfalde. Panthaverens interesser rækker da ud over den risiko, som selskabet efter den fastsatte præmie har villet sikre imod.

Herved kommer man til at understrege forskellen mellem to sæt retsregler: Hvis man nøjes med den *deklaratoriske regel om panteret i forsikringssummen*, er det klart, at panthaveren ikke kan få en større ret end pantsætteren. Pantsætterens irregulære forhold påvirker da automatisk panthaverens krav mod selskabet. Problemet er derfor, om der skal opstilles en *deklaratorisk regel om, at panthaverens særlige interesser samtidig forsikres*. Hvis denne regel antages, kan panthaverens interesser være dækket, selv om pantsætterens ikke er det.

Ørsted hævdede reglen om, at pant i fast ejendom uden særlig aftale også omfatter forsikringssummen, Håndbog VI.167 ff, NytJA 26. bd. 31, jfr også *Niels Lassen* i Nordisk Retsencyklopædi, Den nordiske Tingsret. 195. Denne opfattelse blev imødegået af *Matzen*. 503 ff og *Torp*. 635 ff, der navnlig hævdede, at betingelserne for pantsætning af fordringer måtte være opfyldt også i denne henseende, men denne kritik slog ikke igennem, og retspraksis fulgte vistnok Ørsted, jfr Schlegels Samling III.397. U 1899. 937 H tog ikke stilling til spørgsmålet. Derimod har U 1877.184 H (1876. 802) – der dog angik et straffespørgsmål – udtalt, at pant i en hest ikke medførte, at der var panteret i assurancesummen. I Norge blev spørgsmålet afgjort ved loven af 8/6 1895 § 1, der fastslog, at panteret, medmindre andet er aftalt eller fastslået ved lov, omfatter den pantsatte genstands forsikringssum. Denne regel blev ophævet ved den norske FAL. NRt 1952. 790 viser, at det retsværn, der skabtes ved aftalt pant, stadig måtte anses at bestå.

Illum i U 1959 B. 128 f finder det tvivlsomt, om reglen i TL § 37, stk 2, også gælder deklaratorisk uden for pant i fast ejendom. Se hertil *Preben Lynge*: Forsikringsaftaleloven, 1973.261 jfr *samme*: Dansk Forsikringsret, 1971.148, der fremhæver, at forsikringserstatningen først og fremmest dækker panthavers interesser, hvis ejeren har pligt til at tegne forsikring; i øvrigt er udgangspunktet, at sikrede så vidt muligt skal have samme ret over forsikringserstatningen, som de havde over de forsikrede ting.

FAL § 54, stk 2, har om ejerskifte fastslået, at forsikringen, selv om den skal ophøre ved ejerskifte, dog gælder i 14 dage (i kreaturforsikring 3 dage) efter ejerskiftet i det omfang, hvori den nye ejer ikke gennem en af ham tegnet forsikring har krav på erstatning. Denne bestemmelse gælder ikke for søforsikring af skib. Da selve grundreglen i FAL § 54, stk 2, er præceptiv. og da man også på dette område har måttet begrænse søforsikrerens

risiko ved irregulært forhold fra ejerens side, har det været nødvendigt i selve loven at modificere grundreglen.

På søforsikringsrettens område benytter man de såkaldte *panthaver-deklARATIONER*, som udstedes af reder, panthaver og skibets kaskoassurandører i hvert enkelt tilfælde. Det væsentligste i disse deklARATIONER er, at selskabet påtager sig at give underretning til panthaveren, hvis forsikringen ophører som følge af ejerskifte eller af andre grunde før den aftalte forsikringstids udløb, og hvis der foreligger restance med præmiebetalingen. Når panthaveren har modtaget sådan underretning, må han selv sørge for at varetage sine interesser.

Forskellen mellem de to retsregler illustreres ved at sammenligne TL § 37, stk 2, med FAL § 54. Den førstnævnte regel er en deklARATORISK regel om panteret i forsikringssum, den sidstnævnte regel er en regel om medforsikring af panthaverens interesser. FAL § 54 medfører nemlig, at *panthaveren*, når intet andet er aftalt, må *betragtes som sikret* i FAL's forstand. FAL §§ 18 ff giver regler om den sikredes forsætlige eller groft uagtsomme fremkaldelse af forsikringsbegivenheden, FAL §§ 21 ff giver regler om den sikredes pligter, når forsikringsbegivenheden indtræder, og §§ 45–52 om fareforøgelse og manglende iagttagelse af sikkerhedsforanstaltninger, jfr dog et særligt tilfælde i § 50, stk 2. Hvis flere må betegnes som sikrede, må spørgsmålet afgøres selvstændigt i forhold til hver af de sikrede. Hvis derfor panthaver ikke har medvirket til de nævnte irregulære forhold, påvirkes hans krav ikke heraf. Ved urigtige risikooplysninger er det efter FAL § 6 derimod forsikringstagerens forhold, der er afgørende. Hvis forsikringen er tegnet af ejeren af genstanden, påvirkes altså panthaverens krav af de urigtige risikooplysninger.

Ved *brandforsikring af fast ejendom* fraviges principperne, idet selskabet i henhold til FAL § 86 over for panthaveren dog har et subsidiært ansvar – betinget af, at der ikke kan opnås fyldestgørelse i pantet eller af skyldnerens øvrige formue – når der foreligger irregulære forhold efter §§ 4, 6 og 50, stk 2.

Den deklARATORISKE regel i § 54, stk 1 er ved en tilføjelse, sket ved lov nr 179 af 24.5.1972, blevet fraveget i forhold til *søpanthavere*. Samtidig er Søloven ændret ved lov nr 205 af 24.5.1972, idet det i § 263 fastslås, at søpanteret ikke omfatter krav på erstatning for tab af eller skade på skib eller ladning, og dette gælder også krav if forsikringsaftale. Baggrunden for denne ændring var, at man i forsikringspraksis netop altid fraveg reglen i § 54, idet Søforsikringskonventionens § 4, stk 3 bestemte, at forsikringen, hvis den forsikrede ikke var

angivet i aftalen, og andet ikke var bestemt, kun omfattede hans interesse, men altså ikke panthaverens interesse ved søpant i skib og fragt. Årsagen hertil var, at en anvendelse af § 54 kunne medføre, at forsikringsselskabet blev forpligtet til at udrede forsikringssummen i tilfælde, hvor selskabet ikke var bundet over for pantets ejer, og denne forpligtelse kunne ikke modvirkes ved reassurance, da panteretten efter fremmed ret som hovedregel ikke omfatter forsikringen, jfr nærmere *Allan Philip* i Festskrift til Alf Ross, 1969.423–431.

Om det komplicerede forhold mellem FAL § 54 og de søretlige regler se tidl. udgaver af dette værk, senest 4. udg 105–106 med henvisninger. Nogen logisk konflikt mellem de forskellige sæt regler var der ikke. FAL § 54 angår spørgsmålet om, hvem der skal anses for *sikret* og dermed, om der for en sådan person består et krav på forsikringssum, ganske uafhængigt af forsikringstagerens forhold. Herfra forskelligt er spørgsmålet om, hvorvidt en panthaver kan indtræde i *forsikringstagerens* krav og opnå fortrin forud for dennes almindelige kreditorer, men ikke uafhængigt af irrationelle forhold hos forsikringstageren.

Se også om disse problemer, herunder at FAL § 54 – som anført i teksten – ikke dækker panthaverens interesser, hvor irregulære forhold fra forsikringstagerens, rederens side, medfører, at panthaveren ikke fuldt ud kan gøre sit krav gældende se *Brækhus* i Fra kreditretten og andre rettsområder, Oslo, 1978. 361 ff, særligt. 407–411.

Formularen for skibspantebreve indeholder bestemmelse om, at pantet også omfatter andele i selskabets overskud, bonus o.l., hvorfor disse beløb indgår under pantet og opnår beskyttelse ved pantebrevets registrering forud for senere specielle pantsætninger af sådanne beløb, hvorom der er gjort anmeldelse til selskabet, jfr Gbl § 31, U 1964.650 (med dissens).

Om søforsikringselskabets adgang til modregning for præmierestancer over for panthaver se NRt 1969.126.

Den omstændighed, at en pantsætter påtager sig en forpligtelse til at holde det pantsatte forsikret, taler i høj grad for, at man i forholdet mellem panthaver og pantsætter har villet, at panthaver i påkommende tilfælde skulle have andel i forsikringssummen. Panthaver kan ikke være tilfreds med, at pantsætter får udbetalt assurancesummen til fri benyttelse, og selv om han kan få dømt pantsætter til at retablere pantet, er dette heller ikke tilstrækkeligt for panthaver.

At panthaver i disse tilfælde har ret til en andel i forsikringssummen, har man antaget i et tilfælde, hvor en bank havde givet kredit til indkøb af afleveringspligtigt korn, og hvor retsforfølgning i kornet ifølge de gældende regler ikke kunne foretages af andre end banken, U 1950.1025 H. Tilsvarende resultat må man formentlig også komme til, hvor der i forbindelse med et ejendomsforbehold er påtaget forpligtelse til at holde det købte forsikret, jfr den af *Prytz* i U 1952 B. 60–64 omtalte sag.

Om forsikring af pantsat løsøre se *Göran Almgren* i Festskrift till Håkan Nial, 1966.30–55, hvor der også tages stilling til problemer vedrørende delskade og underforsikring. Hvis forsikring er tegnet af panthaver eller af pantsætter som følge af forpligtelse hertil over for panthaver, taler meget for at lade underforsikring gå ud over pantsætter og dermed også de alm kreditorer, i andre tilfælde må man snarere dele tabet ved underforsikring lige mellem panthaver og andre interesserede, da panthaver i hvert fald ikke bør lukrere af dette for ham tilfældige moment, at der er tegnet forsikring, således at han endog får en fordel forud for andre, se herimod *Almgren* anf sted, der generelt går ind for panthavers fortrinsret.

B. Legitimationsspørgsmål

1. Før udbetalingen af forsikringssummen

Selv om forsikringen anses tegnet til fordel for panthaveren, er *forsikringstageren* berettiget til at træffe *afgørelse om ændring, ophævelse eller opsigelse af aftalen*, og han kan med retsvirkning modtage *opsigelse* eller anden *meddelelse* forsikringen vedrørende, FAL § 56, stk 1. Denne regel angår ikke blot forsikringstagerens legitimation, men afgør selve spørgsmålet om hans *ret i relation til panthaveren*, der dog ved *særlig aftale* med forsikringstageren kan opnå en videregående retsstilling. Selv om forsikringstageren ifølge panteaftalen har pligt til at holde genstanden brandforsikret, jfr pantebrevsformular A, pkt 9 i), og pantebrevsformular B, pkt 9 i), kan pantsætteren som forsikringstager altså i mangel af modsat aftale ophæve forsikringen, men det vil være retsstridigt over for panthaveren, hvis man ikke indgår anden forsikringsaftale i stedet. Ved brandforsikring af fast ejendom er panthavers ret sikret i videre omfang, jfr FAL § 87. Efter denne bestemmelse får panthaver en frist på 14 dage til at ordne forholdet, når forsikringen ophører (eller forsikringssummen nedsættes) ved aftale med forsikringstageren, og når selskabets ansvar ophører som følge af manglende præmiebetaling eller ejerskifte.

Selv om forsikringstageren på grund af særlige aftaler er ubeføjet til at foretage sådanne dispositioner, som omhandles i FAL § 56, stk 1, er disse alligevel bindende *i forhold til forsikringsselskabet*, hvis dette er i god tro, FAL § 56, stk 2. Der findes dog særregler ved sø- og anden transportforsikring, FAL § 56, stk 2, 2. pkt. Men bortset herfra har man altså en fast legitimationsregel i forhold til selskabet.

2. Ved udbetalingen af forsikringssummen

Ved forsikringsbegivenhedens indtræden tilkommer forsikringssummen umiddelbart den eller dem, hvis interesse forsikringen dækker, jfr FAL § 57, stk 1. Men denne grundregel brydes ved legitimationsreglen i FAL § 57, stk 2, hvorefter forsikringstageren med bindende virkning kan forhandle med selskabet om erstatningen og oppebære denne, medmindre en bestemt angivet person af forsikringstageren er *opgivet*, eller nogen selv har *anmeldt* sig til selskabet som berettiget, eller den sikrede har en ved *tinglysning* sikret ret i den sikrede faste ejendom. Hvis forsikringstagerens legitimation ikke på denne måde er ophævet, er han altså i forhold til selskabet legitimeret til helt at opgive kravet eller dog indgå på en overenskomst om nedsat erstatning. Det antages dog, at selskabet må tage et vist hensyn til den sikrede trediemand. Hvis selskabet ved eller bør vide, at aftalen med forsikringstageren væsentlig krænker den sikredes ret, frigøres selskabet ikke. Selskabet må kunne nægte at gå med til en ordning helt uden om panthaveren, hvis det f.eks. skønner, at forsikringstageren ikke tilbørligt varetager pant-havers interesser. Den fuldmagt, som reglen indeholder, ophører formentlig ligesom andre oppebørsfuldmagter, når forsikringstageren går konkurs.

Når *skaden er udbedret*, en forsikret bygning genopført, andre af forsikringen og panteretten omfattede ting genanskaffet eller lige så betryggende sikkerhed for panthaverens fyldestgørelse stillet, har forsikringstageren ikke blot legitimation til at oppebære forsikringssummen, men han er *berettiget* hertil, FAL § 58. Ved partielskader må panthaveren formentlig vente en rimelig tid, før han kan kræve noget udbetalt til sig, idet det forinden kan afklares, om udbedring vil blive foretaget. Hvis der ved totalskader foretages anskaffelse af andre genstande, må det undersøges, dels om forsikringen kommer til at omfatte disse genstande, dels om pantet også kommer til at omfatte disse genstande. Den sidste betingelse vil være opfyldt, hvis man antager, at panteaftalen uden videre omfatter sådanne surrogater. Ellers må der træffes ny panteaftale. Da det kan bero på et vanskeligt skøn, om der efter genanskaffelsen bydes lige så betryggende sikkerhed som tidligere, vil man kræve panthaversamtykke, medmindre det er klart, at sikkerheden er fyldestgørende.

Om forsikringsspørgsmålene se navnlig *Stig Jørgensen* 1.113–21, *Drachmann Bentzon* og *Knud Christensen*. 309, 328 ff, *Sindballe*: Dansk Forsikringsret I. 30 ff, 35 ff, ER III.1412 ff, *Ussing*: Enkelte Kontrakter. 261 ff,

267 ff, *Tybjerg*: Dansk Søforsikringskonvention (1935). 16, 193 f, *Grundt*: Lærebok i Norsk Forsikringsrett, Oslo, 1939.374 ff, 380 ff, 400 ff, *Hult*: Föreläsningar över försäkringsavtalslagen, Stockholm, 1936.162 ff, *Folke Schmidt*: Faran och försäkringsfallet, Lund, 1943.78 ff, *Stig Jørgensen*, *Preben Lyngsø*, *Hans Thranow*: Dansk Forsikringsret, I 1971.101–124, *Preben Lyngsø*: Forsikringsaftaleloven, 1973.239–268, 306–308, *Højrup*: Pant. 94–96, *Knut Selmer*: Lærebok i forsikringsrett I, 1974.111–120.

Om panthavernes forhold til forsikringsselskaber, i hvilke landbrugsejendomme skal være brandforsikret, se *Tolstrup*: Landbrugsejendomme. 115 ff, lov nr 114 af 4/4 1967 om landbrugsejendomme § 8, stk 2. Om panthavers stilling, når ejeren af en brandforsikret fast ejendom har udvist irregulære forhold se FAL § 86 og U 1954.241 H.

Om forholdet til Afbetalingsloven se *Torben Jensen*. 220–228.

III. Erstatningskrav

A. Pantnaverens krav mod den erstatningsforpligtede

I princippet må panthaverne kunne gøre gældende, at de skal have andel i erstatningskrav mod trediemand, som på en til erstatning forpligtende måde ødelægger eller forringer den pantsatte ting jfr Beretning om pantebrevsformularer. 42. Dette udtales nu direkte i formular A pkt 5, B pkt 6. Hvad man end vil mene om erstatningskravets fastsættelse ved ekspropriation, må man i hvert fald i denne relation hævde, at panthaveren har krav på dækning af sit *individuelle* tab, uafhængigt af, hvorledes den faste ejendoms værdi isoleret må ansættes, jfr *Højrup*: Pant. 96–97. Pantsætter kan derfor heller ikke opgive panthavernes krav. De betænkeligheder, som foreligger ved forsikring, fremkommer heller ikke her. Det må blot forlanges, at de almindelige krav om adæquans mellem den skadevoldende adfærd og følgerne er opfyldt. Det praktiske resultat bliver, at panthavere får erstatning svarende til pantebrevets pålydende, hvis det kan rummes inden for pantets værdi, men der er mulighed for at føre bevis for et større eller et mindre tab.

U 1972.909 antog – ud fra alm retsgrundsætninger – at en pantnaver havde krav på et beløb, der blev betalt af en murermester som følge af mangler ved opførelse af en villa på den pantsatte ejendom. Villaen var under opførelse, da panteretten blev overført til denne ejendom, og panthaveren, en bank, var da bekendt med, at der var konstateret mangler, som murermesteren skulle afhjælpe.

Hvis det erstatningskrav, pantets ejer har, nedsættes eller bortfalder efter reglerne om egenskyld, må dette formentlig også påvirke panthaverens krav, jfr *Juul-Olsen* i J 1959.363, *Højrup*: Pant. 96.

B. Legitimationsspørgsmål

1. Før udbetalingen af erstatningssummen

Den erstatningsforpligtede må kunne forhandle med ejeren om fastsættelse af erstatningens størrelse og udbetalingen af erstatningen, idet panthaverens interesser varetages ved reglerne om udbetaling. Pantsætter kan dog ikke gøre panthavernes krav på erstatning illusorisk ved at give afkald – helt eller delvis – med tilsidesættelse af panthavernes krav.

2. Ved udbetalingen af erstatningssummen

Panthaverne kan modsætte sig, at der udbetales til ejeren uden deres samtykke, medmindre de allerede er dækket for deres tab eller har fået betryggende sikkerhed. De kan i hvert fald kun hvis der foreligger særlige forhold selvstændigt gøre krav gældende uden om ejeren, jfr *Illum* i U 1959 B. 129 og *Juul-Olsen* i J 1959.363.

Hvis trediemand hverken ved eller bør vide, at den ødelagte ting er pantsat, eller hvis han med føje går ud fra, at panthavers interesser ikke vil blive krænket ved udbetaling til ejeren, idet de må anses for fuldt ud betrygget trods skaden, eller man med sikkerhed tør regne med, at skaden vil blive udbedret, må betaling kunne ske med frigørende virkning til ejeren.

Om disse spørgsmål se *A Vinding Kruse*: Erstatningsret. 371, *Ussing*: Erstatningsret. 164 ff, ER III.1410–11, *Torp*. 634, *Hagerup*. 222, *Arnholm*. 138–41, *Undén* I.191, *Henrik Bache* i U 1953 B. 321–25, *Gert Jessen* i U 1954 B. 309–13, v. *Eyben* i TfR 1954.236–38. I sagen U 1914.887 havde panthaver udtrykkelig givet pantsætter tilladelse til at oppebære erstatningen fra trediemand, men det fremgår af sagen, at panthaver kun havde givet denne tilladelse, fordi han betragtede pantsætter som legitimeret som ejer af pantet. Pantet bestod af nogle aktier, ved hvis tegning der var givet vildledende oplysninger af selskabet, som følgelig var pligtig til at yde erstatning. Sagen kom nu frem som en sag mellem panthaver og pantsætter, som dømtes til at betale erstatningsbeløbet videre til panthaver, da denne end ikke fik fuld dækning herigennem, og da han fremfor pantsætter havde ret til at søge dækning i »aktiernes fulde virkelige værdi«.

IV. Andre surrogater

På andre områder end de under I–III omhandlede kan man næppe opstille en almindelig regel om, at panteretten udstrækkes til alle surrogater. Hvis man gik så vidt, ville man komme i strid med de grundsætninger, som opstilles med henblik på at sikre identiteten af den pantsatte genstand, jfr ovenfor i § 7. Beretning om pantebrevsformularer. 42 har anset forholdene for så specielle, at man ikke har optaget regler herom i formularerne. I de tilfælde, hvor man i praksis har udstrakt panteretten til sådanne erstatningsværdier, har der da også foreligget særlige omstændigheder.

Undertiden kommer man til resultatet derved, at panteaftalen – rigtig forstået – også direkte omfatter sådanne værdier, jfr således U 1934.518 H (panteret i samtlige rettigheder i henhold til lejekontrakt omfattede også afståelsessummen for den forretning, der blev drevet i lokalerne). Ligeledes må panteret i en obligation konverteres til pant i det beløb, der udbetales ved obligationens udtrækning. I andre tilfælde har man dels kunnet henvise hertil, dels kunnet henvise til grundsætningerne om pantets udvidelse ved udvidelser af faste ejendomme, jfr U 1884.421 H (omlægning af en jernbane). Undertiden er det omstændigheder ved realisationen af det pantsatte, som fører til, at panteretten antages konverteret til at omfatte det, der er indvundet ved realisationen, U 1907 A. 591 (1906 A. 81) H, 1906 A. 659, smh U 1904.534. U 1951.990 H kom vel til det resultat, at panthaver havde fortrinsret til salgsprovenu for et pantsat varelager, men dette begrundedes i en aftale om realisationen, truffet på et kreditormøde, hvor det oplystes, at tørvesmuldet var i brand pgr af selvantændelse. Den trufne ordning ansås for rimelig over for alle i provenuet interesserede. Håndpantsatte varer kan ombyttes med panthavers samtykke, og hvis pantsætter ensidigt fjerner varer, men senere erstatter med andre, gribes de af pantet, U 1957.264 H*, *Trolle* i TfR 1958.317–21, * *Illum* i U 1959 B. 1 ff.

Ændring af et aktieselskab til et anpartsselskab – eller omvendt – kan formentlig ikke få nogen indflydelse på pant i selskabet, jfr *Gomard*: Aktieselskaber og andelsselskaber. 52–53. En videregående ret for panthaver til surrogater hævdes af *Berning*. 209–217, der anlægger en funktionel afgrænsning, således at pantet f.eks. omfatter surrogatet, når pantet går til grunde, og debitor benytter en forsikrings- eller erstatningssum til genanskaffelse. Om de tilsvarende spørgsmål ved salg med ejendomsforbehold se *Berning* anf. sted, og hertil v *Eyben* i J 1974.255.

Om sikkerhed i kundefordringer efter kundens ophævelse af købet konverteres til en sikkerhed i varen se *Berning*: Finansieringsret. 234–235, der besvarer spørgsmålet benægtende.

Om surrogater, der træder i stedet for særeje, se *Ernst Andersen*: Ægte-skabsret II.69 ff, *samme*: Familieret. 116–18. Om udlæg i arvekrav se *N. C. Bitsch* i Festskrift til O. A. Borum, 1964. 92–93.

Bortset fra sådanne tilfælde, hvor der har foreligget særlige omstændigheder, har man ikke antaget, at panteretten omfattede surrogater, men har krævet, at der måtte ske en ny pantsætning, jfr U 1933.763 (pant i et kasseapparat omfattede ikke et andet kasseapparat, hvormed det pantsatte blev byttet), U 1911.588 (pant i en købesum konverteredes ikke til pant i selve varen, efter at købeaftalen var misligholdt), se hertil *Højrup*: Pant. 92-93.

Hvis den pantsatte ting undergår ændringer ved frembringelse, opstår spørgsmålet om, hvorvidt en panteret herved kan fortrænges og eventuelt omdannes til en andel i et erstatningskrav, således *Illum.* 269 f.

Se i øvrigt *N. Lassen* i *Nordisk Retsencyklopædi* II. Den nordiske Tingsret. 195.

Undertiden kan pantet gå til grunde, uden at der opstår noget surrogat for pantet. Dette kan navnlig tænkes, hvis man pantsætter noget, som har en dubiøs karakter, f eks en good-will. Konstateres dette f eks ved et salg, hvor køberen kun vil give noget for varelager og inventar (og dette må anses for rigtigt og ikke en omskrivning af de virkelige forhold), er der ikke længere noget pant, jfr U 1955.533 H.

Om pantsætterens ret til at tilegne sig afløsningsydelse for grundbyrder og vederlag for servitutafløsninger, se *Lund Christiansen*. 185 f.

Om pant i bygninger, der træder i stedet for nedrevne bygninger på lejet grund se *Illum* i U 1961 B. 110-11.

V. Surrogater opstået før pantsætningen

Om panteretten omfatter surrogater for den pantsatte genstand i tilfælde, hvor omdannelsen til surrogatet er sket *før* pantsætningen, f eks ved, at pantet er solgt til eller ødelagt af en trediemand, må i princippet bero på en fortolkning af aftalen. Formodningen må vel være for, at pantsætningen skal omfatte sådanne erstatningsværdier. Noget andet er, at de nødvendige sikringsakter må være iagttaget med hensyn til surrogatet, for at pant-haver kan have beskyttelse over for trediemand. Ved udlægspant og arrest vil Rpl's krav om registrering og vurdering medføre, at en udtrykkelig bestemmelse af pantets nuværende genstand er nødvendig, selv om en fastholdelse af disse regler ikke kan opstilles som et egentligt formkrav.

Se herom *Erwin Munch-Petersen*: Tvangsfuldbyrdelse. 127, jfr 325. U 1939.373 har dog næppe taget afgørende stilling hertil, da sagen angik spørgsmålet om straf for skyldnersvig, hvorfor de subjektive forhold formentlig har været afgørende.

Efter *tysk* ret antages der ikke at gælde nogen almindelig regel om, at pantet udstrækkes til erstatningsværdier. Reglerne i BGB §§ 1127 ff om forsikringskrav opfattes som særlige regler. Noget andet er, at panthaver kan søge sig fyldestgjort efter §§ 1134 og 1219, hvis ejeren eller trediemand indvirker således på pantet, at sikkerheden står i fare for at forrin-

ges. Efter Forsikringsaftaleloven, således som den er ændret 28/12 1942, er pantekreditor dog i vid udstrækning sikret, når han har anmeldt over for selskabet. I øvrigt er det almindeligt, at der i bygningsbrandforsikringsvilkår findes en »Wiederherstellungsklausul«, hvorefter selskabet kun er pligtig til at udbetale forsikringssummen til genopførelse af den forsikrede genstand. Hvis dette er tilfældet, er betaling i overensstemmelse hermed også virksom i forhold til panthaver, § 1130. Se i det hele *Palandt*, § 1127 ff, § 1219 (987 ff, 1050).

Om pantsætning i speditorsforhold se *Stenov* i TfR 1975. 601–603, hvorefter panteret i godset konverteres til surrogater herfor, f eks erstatnings- eller forsikringskrav, evt også købesummer i stedet for varen, hvis pantsætteren er indforstået hermed, smh U 1973, 696 H.

Pantekravet

§ 10. Pantekravets fiksering eller maksimering

Først med TL § 10 gennemførtes kravet om, at kravet ved pantretten skal være fikseret, for at lysning af *rettigheder over fast ejendom* kan finde sted, jfr § 10, stk 3: indholdet skal være endelig fastsat. Der anerkendes dog den modifikation, at skadesløsbreve kan udstedes med angivelse af et størsteløb for gælden. Reglerne gælder også ved *underpant i løsøre*, jfr TL § 43, stk 4. Derimod gælder denne regel *ikke* ved *håndpant* og *ikke* ved *pant i fordringer*. Der er altså intet i vejen for, at en bank betinger sig, at en pantesikkerhed skal omfatte alle de fordringer, som den har eller måtte få mod pantsætter.

Man har diskuteret, hvormed denne grundsætning skal underbygges, jfr om spørgsmålet i almindelighed *Formuerettigheder* § 14. A. 2. a. I første række hviler den på et hensyn til ordnede forhold over for *sekundære prioriteter*, jfr *Vinding Kruse* i U 1929 B. 47. Men reglen gives derhos også i et vist omfang beskyttelse mod *svigagtige kreditorbegunstigelser*, jfr navnlig *Arnholm*. 67 ff. Ganske vist kan pant stiftes til sikkerhed for fremtidige fordringer, blot maksimum angives, og vel kan et pantebrev, der er indfriet, blive stående til senere afbenyttelse, og et pantebrev, der lyder på et nærmere angivet beløb, kan i realiteten dække over et lån, der er væsentlig mindre. Der er altså visse muligheder for at begunstige kreditorer, der ønsker en sikkerhed forud for allerede stiftede panterettigheder ved at få fordringerne dækket af et allerede eksisterende, men ikke fuldt udnyttet pantebrev. Alligevel mener man, at kravet om en maksimumsfastsættelse gør det noget vanskeligere at lave svigagtige transaktioner. De skal forberedes bedre, og lysningen af pantebrevet med et højt maksimum, højere end det reelle låneforhold motiverer, virker alarmerende. Også gebyrerne spiller en rolle.

Hensynet til pantsætters almindelige kreditorer kan også under visse betingelser tale for en vis fiksering af pantekravet. Dette hensyn kommer

dog i særlig grad frem ved håndpant i fordringer, jfr nærmere nedenfor under II.

I. Underpant i fast ejendom og løsøre

A. Principielle betragtninger

Reglen i TL § 10, stk 3, om, at man ved skadesløsbreve skal angive *størstebeløbet*, er ikke en simpel konsekvens af hovedreglen om, at dokumentets indhold skal være endelig *fastsat*. Pantekravet skal enten være *fikseret* eller *maksimeret*. I kravet om, at størstebeløbet skal være angivet, ligger for det første en modifikation i *mildere* retning: Man har jo ikke hermed endelig fastsat dokumentets indhold, idet man tværtimod klart har angivet, at indholdet kan variere – om end med en grænse for variationerne opad. Men kravet betyder dernæst også en *skærpelse* i forhold til grundreglen: Man kan jo meget vel give pant for en række løbende ydelser, som alle er nøje fikserede, f eks nogle grundbyrdeydelser; dermed er indholdet endelig fikseret, men størstebeløbet ikke angivet. Resultatet er altså, at der gælder *forskellige* regler, alt efter om der foreligger »et skadesløsbrev« eller andet dokument.

Afgørelsen i VLT 1950.155 viser, at afgrænsningen mellem de to regler giver anledning til anfægtelser. Sagen drejede sig om et dokument, som angik medlemskab i en grundejerforening. Medlemmer påtog sig herved en række forpligtelser over for selskabet, og de var pligtige til at udrede de bidrag, som foreningen pålagde til dens administration og opfyldelsen af foreningens opgaver. Dokumentet begæredes lyst som servitutstiftende og – f s v angår bidraget – tillige pantestiftende. Dommeren nægtede at lyse som pantestiftende, da der *ikke* var angivet et *størstebeløb*. Landsretten kommer til samme resultat, men med anden begrundelse: Da dokumentet ikke kan opfattes som et pantebrev, men et dokument stiftende en gensidig grundbyrde, kan der ganske vist ikke kræves angivelse af størstebeløbet, men da omfanget af de enkelte bidragsydelser *ikke er fikseret*, kan det ikke lyses som pantestiftende. Afgørelsen opfattes af *Illum*: Tinglysning. 100 note 60, jfr *Vinding Kruse*: Kommentar. 94 således, at dokumenter om pantsikrede rettigheder, der er indført i byrderubrikken, ikke i panterubrikken, ikke behøver angivelse af størstebeløb. Det kan dog næppe antages, at resultatet ville blive anderledes, hvis man skilte den pantestiftende del af aftalen ud til et særligt dokument, som da ville blive lyst som en panteret.

U 1965.207 nægtede ligeledes lysning af en vedtægtsbestemmelse for en parceljerforening, idet som begrundelse for afvisning af denne bestemmelse anføres, at de pantsikrede udgiftsandele *ikke* var nærmere *fikseret*. Foreningens udgifter til varetagelse af foreningens formål skulle fordeles pro rata mellem medlemmerne i forhold til antallet af ejendomme og parceller.

Om aftægsrettigheder se *Sand* i U 1957 B. 99, *Illim*: Tinglysning. 176 note 60.

Den bedste løsning af problemet bliver sikkert, at ethvert dokument, der hjemler en panteret, kan lyses som pantestiftende, *enten* hvis gældens størstebeløb er angivet, *eller* dens størrelse er endelig angivet. Når der er fastsat et maksimum for en i øvrigt ikke-fikseret gælds størrelse, foreligger der hermed et skadesløsbrev. Dette må gælde, hvad enten dokumentet indeholder andet og mere end panteaftalen, og hvad enten dokumentet udtrykkelig betegner sig som skadesløsbrev eller ej. Har man valgt denne fremgangsmåde, er et af lovens alternativer i orden. Men lovens andet alternativ er opfyldt, hvis samtlige krav, der er pantesikrede, er endeligt angivet. Efterpanthaverne kan forlange, enten at et maksimum er angivet, eller at gælden er endelig fikseret. Hermed må det ovenfor nævnte hensyn om ordnede forhold mellem prioriteterne indbyrdes være tilgodeset. Men om man foretrækker den ene eller den anden fremgangsmåde må være dem ligegyldigt. Panthaverne får under alle omstændigheder klart overblik over, hvad de i værste fald må indrette sig efter.

Det kan altså ikke kræves, at beløbene er maksimeret, når de blot er fikseret. Teksten synes misforstået af *Illum* i U 1959 B. 127 og *Juul-Olsen* i J 1959.361.

B. Pant for senere stiftet gæld

Konsekvensen af de anførte betragtninger er, at der kan skabes reel sikkerhed for de gældsposter, som senere opstår. Denne sikkerhed kan opnås ved benyttelse af akkomodationsobligationer, skadesløsbreve, ejerpantebreve eller almindelige pantebreve.

Akkomodationsobligationen indeholder en proformaaftale. Obligationen, der hjemler pant i fast ejendom på sædvanlig måde, udstedes ikke til den reelle kreditor, men til en mellemmand, som ikke har noget reelt krav mod skyldneren. I den typiske form pantsætter mellemmanden obligationen til den reelle kreditor og først i forbindelse hermed kommer lånet i stand. Ved anvendelse af akkomodationsobligationen opnår man at holde såvel lånets størrelse og vilkårene i låneforholdet som kreditors navn skjult. Man opnår tillige, at låneforholdet hurtigt kan bringes i stand, når obligationen først er udstedt, og der kan spares stempelafgift. Til anvendelsen af akkomodationsobligationen er der knyttet samme ulempe som til andet proformaværk: dokumentet kan

tænkes anvendt efter sit formelle indhold, uanset at det reelle forhold ikke svarer hertil. Kun delvis kan man sikre sig herimod ved passende »reverserklæringer«, udstedt af mellemmanden, hvorved denne erkender, at det reelle forhold ikke svarer til det formelle indhold.

Tidligere var anvendelse af akkomodationsobligationer forbundet med en risiko for dobbeltdækning i skyldnerens konkursbo. Den reelle kreditor købte obligationen på auktion for et relativt ringe beløb og anmeldte herefter i skyldnerens bo hele skylden med fradrag af det beløb som auktionen indbragte, nemlig fra ham selv. I sin egenskab af panthaver havde kreditor jo dette forskelsbeløb til gode. Men herefter søgte kreditor, nu i sin egenskab af indehaver af obligationen, fyldestgørelse i den pantsatte ejendom. Denne mulighed for dobbeltdækning i skyldnerens konkursbo foreligger imidlertid ikke mere, da det i retspraksis er fastslået, at kreditor ikke kan opnå større dækning, end hvis obligationen var udstedt som reel i forhold til ham, jfr KL § 46 (og ovenfor § 2. III): Kreditor kan altså få, hvad obligationen indbringer i ejendommen + dividende af restfordringen, men ikke mere, jfr U 1930.108 H, 1935.987.

Selv om betænkelighederne ved at anvende akkomodationsobligationer herefter er svundet ind, er de dog stadig til stede, fordi det virkelige forhold kan forblive skjult. Da TL ikke udtrykkeligt har forbudt lysning af dokumenter, hvis formelle indhold ikke svarer til realiteten, er der imidlertid ikke hjemmel til at afvise dem fra lysning, hvis de stadig ønskes benyttet.

Efter den traditionelle opfattelse medtages under begrebet akkomodationsobligationer også visse tilfælde, hvor pantebrevet udstedes til en person, der allerede har et krav mod eller forventes at få et krav mod pantebrevets udsteder, når der dog ikke består et pantekrav, svarende til pantebrevets pålydende. Hvad enten man nu vil betegne et sådant pantebrev som en akkomodationsobligation eller ej, er det i hvert fald klart, at der foreligger en proformaretshandel. Der er blot den forskel i forhold til den typiske akkomodationsobligation, at den virkelige kreditor ikke holdes skjult. Heller ikke ved denne metode kan der opnås dobbeltdækning i skyldnerens konkursbo, og afvisning fra lysning er ikke hjemlet. Pantebreve af denne art kan tænkes anvendt ved finansiering af byggeri på samme måde som de typiske akkomodationsobligationer. Men selv i ganske normale låneforhold kan der foreligge en tilsvarende situation, nemlig i tiden fra pantebrevets udstedelse til lånets berigtigelse, efter at tinglysning og andre formaliteter er bragt

i orden, *Illum*: Ejerpant. 53. 110–11. Også det forhold, at man udsteder et pantebrev med et større pålydende end lånets øjeblikkelige størrelse, fordi man forudser en snarlig udvidelse af lånesummen, men vil undgå lysninger i flere tempi, indeholder momenter af samme art som ved akkomodationsobligationer.

Om akkomodationsobligationer se ER III.1486–88, 1663–68, *Ussing*: Aftaler. 167 f, *Arnholm*. 302–17, *Augdahl*. 139–51, *Taxell*. 225–282, *Jul. Lassen* i TfR 1917.59 ff, U 1890.612 ff, *Illum*: Ejerpant. 100–13, *Kæstel*. 122–130. Specielt om lysning af akkomodationsobligationer se *Illum*: Tinglysning. 237 note 45. *Vinding Kruse* betegner i U 1938 B. 197 ff pantebreve af den beskrevne art, der ikke er udstedt til en mellemmand, som uægte akkomodationsobligationer, se herimod *Ussing*: Aftaler. 168 note 72.

Skadesløsbreve lægger ikke noget skjul på det virkelige forhold. Den reelle kreditors navn angives, og det angives udtrykkeligt, at man sikrer den til enhver tid værende skyld mellem pantsætter og pantekreditor. Ved skadesløsbreve i fast ejendom og ved skadesløsbreve, der giver underpant i løsøre, skal maksimum angives, jfr nærmere ovenfor § 10. I og II. Skadesløsbrevene er efter deres indhold ikke negotiable. De er vel anvendelige ved finansiering af byggeri, til sikring af en kassekredit eller et andet løbende mellemværende, være sig mellem leverandør og detailhandler eller detailhandler og kunde, mellem udlejer og lejer e l.

I praksis har man efterhånden vænnet sig til i stedet for skadesløsbrevet at anvende *ejerpantebrevet*, som adskiller sig fra de almindelige pantebreve derved, at ejeren af ejendommen angives som pantekreditor. I virkeligheden genfinder man ved ejerpantebrevet nogle af de karaktertræk, som findes ved akkomodationsobligationen: Den reelle kreditor og de virkelige låneforhold holdes skjult, og det kan altid holdes parat til senere afbenyttelse. Men det rummer ikke den fare, som den egentlige akkomodationsobligation frembyder derved, at man skyder en mellemmand ind i forholdet.

Ejerpantebreve kan udstedes såvel i fast ejendom som i skibe og løsøre, jfr U 1942.811 (anderledes måske U 1942.957, se om dommen *Krag Jespersen* i U 1966 B. 153 note 14). U 1966.73 H, 1966.685* (løsøreejerpantebrev i interessentskabsandel), jfr om dommen *Spleth* i U 1967 B. 57*, ER III.1486, *Illum*: Tinglysning. 384. Det er ikke korrekt at sige, at ejerpantebrevet er *hjemiet* ved TL § 40, idet man i så fald måtte se bort fra anvendelse af ejerpantebreve i andre genstande end fast ejendom, jfr *Illum* i U 1959 B. 112, *samme*: Ejerpant.

54. Hjemmelen ligger i, at pantsætter frit kan disponere over sine aktiver i det omfang, hvori dette ikke hindres ved trediemands ret, ved lovgivningen eller ved retsregler, som må opstilles på andet grundlag, jfr *Formuerettigheder* § 2. I. B. Der skal derfor noget særligt til for at forbyde anvendelsen af ejerpantebreve. Man kan derimod sige, at retstillingen er *nærmere reguleret* ved reglerne i TL § 40. At ejerpantebreve kan udstedes som sidste prioritet i en ejendom, som allerede er pantsat, og at de kan udstedes i ikke-behæftede aktiver er en selvfølge.

Ved afgørelsen af, om man i praksis bør vælge skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet, når skylden ikke på forhånd kan fikseres, vil det stille sig sådan, at der kan opnås næsten samme fordele ved begge slags dokumenter, idet reglerne på de fleste punkter er de samme, og hvor der er forskelle, er de ikke særlig afgørende.

Det *underliggende forhold* behøver ikke at fremgå af noget af dokumenterne, og selv om kreditors navn ikke fremgår af ejerpantebrevet, men normalt af skadesløsbrevet, er dette ikke afgørende, dels fordi angivelse i ejerpantebrevet om, hvem der som kreditor skal have meddelelse om tvangsauktion efter Rpl § 563 jfr § 564 stk 1 reelt afslører kreditors identitet, dels fordi skadesløsbreve principielt kan affattes som ihændeavgældsbreve. Rpl § 478, stk 1, nr 6 har nu helt ligestillet ejerpantebreve og skadesløsbreve m h t *umiddelbar tvangsfuldbyrdelse*, jfr nedenfor i § 18.1. Om *forældelse* gælder formentlig også samme regler, jfr nærmere nedenfor i § 13.B. *Stempelomkostninger* bliver der dog efter de gældende regler en vis forskel, idet der skal svares almindelig stempelgebyr af det pålydende beløb ved skadesløsbreve, hver gang der bliver udstedt et sådant, jfr Stempellov § 57, stk 1, medens ejerpantebrevet vel skal stemples på tilsvarende måde af det pålydende, når det udstedes, medens der såvel ved den første som ved senere benyttelse herudover svares 3% afgift af de dokumenter, der oprettes ved hver benyttelse, jfr § 57, stk 4. Der opnås altså ved ejerpantebreve visse fordele ved sekundære og successive benyttelser.

På den anden side er der visse betænkeligheder ved ejerpantebreve, fordi de efter deres tekst ikke antyder noget om en begrænsning af skylden på den måde, som skadesløsbrevet gør. Dette har dog næppe nogen betydning i praksis, idet enhver erhverver må være klar over, at der ikke ligger nogen reel erkendelse af skyldens størrelse i denne angivelse. En erhvervelse i god tro i denne henseende er derfor ikke praktisk.

Når det i praksis er gået således, at ejerpantebrevet helt sikkert er blevet det foretrukne dokument, skyldes det formentlig i første række,

at ejerpantebrevet – i modsætning til skadesløsbrevet – kan ligge parat, også tinglyst, på et tidspunkt, hvor det endnu er ganske uafklaret, hvorledes det underliggende gældsforhold vil blive, og endog selv om der ikke er aktuelle planer om optagelse af et lån med sikkerhed i ejendommen.

Se herom navnlig *Henning Skovgaard* i U 1978 B. 197–214, der anbefaler benyttelse af ihændehaverskadesløsbreve, *Margit Stassen* i U 1978 B. 25–36 med udførlig gennemgang af fordele og ulemper ved benyttelse af ejerpantebreve sammenlignet med skadesløsbreve, herunder om problemerne ved stempelpligt, og *Krag Jespersen* i U 1966 B. 149–156 med vurdering af unegotiable ejerpantebreve som gældsbreve.

Om ejerpantebreve og skadesløsbreve se i øvrigt ER 111.1422–28, 1486–88, *Axel H. Pedersen*. 115–21, *Kæstel*. 124 ff, 204, *Illum* i U 1947 B. 140–42, *Kæstel*. 125 fremhæver den fordel ved ejerpantebreve, at evt ledige pladser kan sikres *efterpanthavere* ved, at de får *håndpant* i ejerpantebrevet, ligesom ejerpantebrevet senere kan benyttes til sikkerhed for anden gæld til samme eller anden kreditor.

Jfr i øvrigt nedenfor i § 12.1. om overdragelse af negotiable pantebreve.

Undertiden foreskriver en lov udtrykkeligt, at der skal anvendes skadesløsbreve, jfr lov nr 251 af 8/6 1978 om boligydelse til pensionister § 18, hvorefter der til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter skal tinglyses skadesløsbrev med oprykkede prioritet. Beløbets størrelse bestemmes af det sociale udvalg, således at der er sikkerhed for lånet med påløbende renter i flere år. Det forudses derfor, at der bliver tale om at få nyt skadesløsbrev tinglyst, hvis det skyldige beløb er ved at vokse op over maksimum, jfr nærmere *Karnovs Lovsamling*, 9. udg. 655 note 45.

Om ejerpantebrevs benyttelse ved faste ejendomme se nedenfor i § 14 og ved løsøre se oplysninger fra København og Aarhus i Nordisk Gjenklang. 366–367.

For ejerpantebreve i løsøre uden negotiabilitetsklausul er sikringsakten ikke underretning til debitor – som ikke har nogen mening – men rådighedsberøvelse, idet dokumentet anses som en fordring af særlig beskaffenhed, jfr Gbl § 31, stk 4, *Vagn Carstensen* i Dansk Privatret. 328.

Mulighed for dobbeltdækning må være udelukket ved ejerpantebreve på samme måde som ved benyttelse af akkomodationsobligationer, *Illum*: Ejerpant. 102–103, *Vagn Carstensen* i Fuldmægtigen 1974. 11.

De svenske regler om ågarehypotek findes i Jordabalk 6:9. Det svenske panteretssystem er opbygget på, at der udelukkende anvendes ejerpantebreve. Om finsk ret se *Zitting*. 148–154.

Om anvendelsen af skadesløsbreve i Norge se *Falkanger* i TfR 1978. 40 note 6. Oslobanker bruger dem nu sjældent, men i visse områder af Norge, særligt i Nordnorge bruges de oftere. Ellers anvendes »gjorte« obligationer, hvilket nærmest svarer til akkomodationsobligationer.

Hvis ejerpantebrev er udstedt til »mig selv«, kunne man med en vis formel ret sige, at ejerpantebrevet efter ejerskifte ikke længere er et ejerpantebrev.

Svensk panteretskonstruktion giver i denne forbindelse anledning til visse vanskeligheder, se *Hessler* i Festskrift til Per Olof Ekelöf, 1972.336–344.

Betænkning vedrørende underpant i løsøre, 1957.51, 64–65 har fundet det nødvendigt udtrykkelig at sige i udkastet til registrering af rettigheder i motor-registre, at ejerpant *ikke* kan stiftes.

Til oprettelsen af ejerpantebreve og skadesløsbreve må der kræves myndighed, selv om der ikke i øjeblikket er nogen reel gæld, da allerede dette, at man reserverer sikkerheden, indeholder en disposition, som kan hindre anden senere råden over ejendommen, jfr ovenfor i § 3. Ved ejerpantebreve er det ikke nødvendigt, at skyldneren påtager sig personlig hæftelse for gælden. Dette er tilfældet ved nogle af de sædvanlig anvendte blanketter, men ikke ved andre, jfr ovenfor i § 2. I.

Hvis pantsætter ikke er myndig ved oprettelsen, kan det dog tænkes, at pantsætter, såfremt han senere bliver myndig, udtrykkelig eller stilltende godkender den mangelfulde viljeserklæring.

Bliver en myndig pantsætter senere umyndigerklæret, er panthaveren vel delvis betrygget ved reglen i Myndhl § 4, jfr TL § 48, idet der indtil tinglysningen af umyndiggørelsen opnås sikkerhed for gæld, så længe kreditor er i god tro. Den forpligtelse, som den dengang myndige pantsætter har påtaget sig til at forøge pantets værdi, påvirkes ikke af en senere umyndiggørelse.

Se hertil ER III.1428 ff.

C. Andre særlige tilfælde

1. Ved lån i *realkreditinstitutter* er der ved lovgivningen fikseret et maksimum for den *solidariske hæftelse*, nemlig svarende til $\frac{2}{3}$ af hovedstolen for lån mod 1. prioritet og svarende til hovedstolen for lån mod 2. prioritet, jfr Realkreditlov § 23, stk 2, jfr nærmere herom nedenfor i § 19. Ganske vist regner man ikke i praksis med denne udstrækning af den solidariske hæftelse, og navnlig tages der ikke hensyn hertil ved tvangsauktioner, jfr *Sven Clausen*. 136 ff, *Vinding Kruse* i U 1934 B. 316. Men dette får ikke hjælpe. Skulle det mod al forventning blive nødvendigt at gøre det solidariske ansvar gældende, må efterpanthaverne respektere den solidariske hæftelse inden for de fastsatte grænser. Når efterpanthaverne ikke regner med denne særlige hæftelse i praksis, skyldes det navnlig, at det solidariske ansvar normalt kun gøres

gældende ved opkrævning af ekstraordinære reservefondsbidrag, jfr Realkreditlov § 23, stk 2. Men hvis man f eks ved *lån i driftslånefor- eninger* indfører en solidarisk hæftelse, måtte der kunne foretages lys- ning af denne hæftelse, hvis den blot er begrænset til et maksimum, f eks på tilsvarende måde som ved realkreditinstitutter.

For realkreditinstitutters vedkommende er det klart forudsat i TL § 41, stk. 3, at det solidariske ansvar kan lyses. U 1928.1099 afviste et mergelselskabs vedtægter fra lysning, da vedtægterne hjemlede en pantebyrde, bl a fordi kra- vene efter § 10, stk 3, ikke var opfyldt. I dette tilfælde var der hverken angivet størsteløb eller foretaget endelig angivelse af de enkelte krav.

2. Efter det anførte kan der lyses pantebreve, der sikrer en *kautions- forpligtelse*, blot man angiver kautionsforpligtelsens maksimale omfang, selv om det pantestiftende dokument ikke udtrykkelig betegner sig som et skadesløsbrev.

Det samme standpunkt har man indtaget i svensk retspraksis, uanset at Innteckningslovens § 11 krævede angivelse af et vist beløb i penge eller varer, *Undén* II.458 f (Jordabalk 6:1 »av visst penningbelopp«).

3. *Guld klausuler* kan lyses, allerede fordi man kan sige, at gælden er endelig fastsat, om end den udtrykt i kroner og øre kan variere. Her- med er der sket en fast ordning af prioritetsforholdene. Afgørelserne i U 1928.348, 1930.190, 1932.790 har alle beskæftiget sig med, om indholdet af dokumentet var angivet endeligt, uden at de indlader sig på betragtninger over, hvorvidt størsteløbet er fastsat i dansk mønt.

Om dobbeltmøntede obligationer se *Thorkil Kristensen* i Håndbog i Kredit- og Hypotekforeningsforhold II.350 ff.

Se endvidere No pantelov § 1—4 (2) om beløbsangivelse i norske penge eller udenlandske, som sædvanligt har børskurs i Norge.

4. *Indexregulering af pantebrevsummer* er i et vist omfang blevet accepteret i retspraksis. Dette gælder regulering efter den *officielle ejendomsværdi*. Allerede U 1941.231 godkendte lysning af et pante- brev, udstedt af en søn samtidig med at han fik overdraget faderens gård. Hver af parterne kunne fordr pantebrevets restpålydende og afdrag forhøjet eller nedsat i takt med ejendommens grundværdi efter ejendomsskyldattest, idet der dog kun blev regnet med svingninger på mindst 10%. På tilsvarende måde har U 1974.1059 accepteret pante- breve i et familieforhold, hvor hvert af 3 pantebreve lød på 13,33% af

den til enhver tid fastsatte officielle ejendomsværdi. Pantebrevene skulle ikke afdrages eller forrentes, men forfaldt ved skyldnerens død eller ejerskifte.

U 1967.887 afviser ganske vist fra lysning i et tilfælde, hvor hovedstolen i pantebreve skulle op- eller nedskrives, således at den til enhver tid var 1/6 af den skattemæssige ejendomsværdi, men dette skyldtes navnlig, at der kunne ske fradrag for forbedringer. Da der er anvist udvej for afgørelse af en konflikt herom, var det næppe nødvendigt at afvise, jfr *Illum* i U 1970 B. 251, *Jesper Berning* i U 1971 B. 19–20 (med henvisning til tilsvarende spørgsmål om regulering af afgiftsydelsen iflg forpagtningskontrakter), anderledes *Trolle* i U 1970 B. 266. U 1975.1007 afviste et ejerpantebrev, som gav pant for 4% af den til enhver tid sidst foretagne vurdering til ejendomsskyld . . . dog mindst for 7000 kr.

En regulering efter det *lønregulerende pristal* er klart anerkendt ved U 1976.484 HKK*, hvorefter hovedstol og restgæld skulle op- eller nedskrives med 1/103 for hvert hele point pristallet steg eller faldt. H tog ikke hensyn til tinglysningsdommerens indvendinger, at pristallet var underkastet idelige ændringer, og at det var usikkert hvorvidt et sådant prisreguleringstal bestod under pantebrevets forløb.

En særlig måde at sikre sig andel i den gevinst, der opnås ved en købers videresalg, kan bestå deri, at køberen forpligter sig til at betale en vis procent af *differencen* mellem den opnåede købesum ved et senere salg og den købesum, som er betalt til sælgeren, jfr U 1973.880 (i dette tilfælde 95% af differencen, til den oprindelige købesum skulle tillægges bevislige udgifter til hegn, beplantning m v).

Derimod er det utilstrækkeligt at angive, at der på et senere tidspunkt skal svares en vis brøkdel af det beløb, hvormed ejendommens *værdi i handel ogandel* overstiger prioritetsgælden i ejendommen uden nærmere angivelse af, hvorledes denne værdi skal beregnes, jfr U 1953.381, og det samme er også antaget, selv om værdien i givet fald skulle ansættes af mænd, udmeldt af vedk dommer, U 1933.142, eller selv om kreditor havde erklæret sig villig til at overtage ejendommen til en højere vurderingssum, som kreditor forlanger, U 1935.1002.

Man kan sammenfatte praksis derhen, at indexreguleringer accepteres, hvis de på forhånd er fastlagt på en sådan måde, at der ikke senere kan være nogen principiel tvist om, hvorledes reguleringer skal foretages. Dette gælder, selv om det både for skyldneren og efterstående panthavere er ganske uoverskueligt, hvad dette i praksis fører til, idet inflationen ikke kan beregnes. Det må imidlertid være en betin-

gelse, at det er gjort helt klart for skyldneren, hvad indexreguleringen kan føre til. Der kan blive tale om at stille særlige krav med udgangspunkt i Aftl § 36 hvorefter en aftale kan tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende.

Om disse spørgsmål se i øvrigt ER III.1458, *Illum*: Tinglysning. 100–101, *Palle Fick* i *Advokatbladet* 1974. 291–293.

Ved aftægtskontrakter og aftægtslignende forhold er det accepteret, at ydelserne varierer med noteringen for 2-radet byg, U 1936. 142 og 578. Se herom *Sand* i U 1957 B. 98 f.

Man må kunne klausulere pantebreve, således at panteretten også sikrer udgifter, der opstår som følge af, at panthaver må holde forsikring i orden, forudsat at dette ekstrabeløb er maksimeret. Dette kan få praktisk betydning for skibspant, jfr nedenfor i § 10.II.

Fra norsk ret se NRt 1962.369 og afgørelser i Tinglysningsavgjørelser 1955–1978, 1979. 6, hvor justisdepartementet under tvivl antog, at et pantretsforhold, der stammede fra ejendomssalg og skulle indexreguleres, ville være i strid med specialitetsprincippet i panteloven af 12/10 1857 § 4, men tilføjede, at sagen ville stille sig anderledes, hvis der var angivet et højestebeløb uafhængigt af prissvingningerne. Se også Tinglysningsavgjørelser. 331 og 336, hvor tinglysning af fæstekontrakter med indexregulering nægtedes lysning under henv til tomtefæstelovgivningen. Den norske Pantelov § 4 kræver fordringens størrelse eller maksimum angivet ved pant i fast ejendom.

Da Jordabalk 6:1 taler om »inskrivning i fastigheten av visst pengebelopp«, må maksimum angives ved pant i fast ejendom.

5. Om *rentetilpasningslån* er der fastsat særlige regler i TL § 10, stk 4 (indføjet ved lov nr 290 af 10/6 1976). Herefter kan pantebreve til realkreditinstitutter tinglyses, uanset at størrelsen af rente og lignende ydelser samt lånets fordeling på de enkelte afdrag ikke er endeligt fastsat, såfremt pantebrevet indeholder bestemmelse om, på hvilke betingelser en senere fastsættelse eller regulering heraf skal finde sted. En senere fastsættelse af disse vilkår i overensstemmelse hermed behøver ingen tinglysning, se derimod fra tidl praksis U 1973.591.

Sådanne lån ydes som kontantlån jfr nedenfor under 6. De refinansieres med mellemrum, f eks hvert 5 år, således at renten da tilpasses den til den tid gældende markedrente. Da restløbetiden er uændret, sker der samtidig hermed evt ændringer i afdragsordningen. Dette giver anledning til problemer i forhold til TL § 40, stk 3, jfr nedenfor i § 17. II.F.

Se i øvrigt fra ældre ret U 1974.794, der accepterede forrentning med sparekassens til enhver tid gældende rente, 1976, 631*, hvorefter renten skulle være 1% over kassekreditrenten i banken, og U 1973, 591, hvorefter renten foreløbig var ansat til 11,9%, men skulle fikseres ved lånets udbetaling som kontantlån.

6. De såkaldte *kontantlån* i realkreditinstitutter tinglyses uden endelig fastsættelse af den årlige ydelse – som dog ikke må overskride den angivne ydelse – uanset at den først kan beregnes, når kasseobligationerne realiseres, jfr *Lund Christiansen* i J 1964.251, men de særlige indfrielsesvilkår anføres i tingbogen, jfr nærmere nedenfor i § 19.

II. Håndpant og pant i fordringer

Ingen af de foran i indledningen anførte betragtninger har vægt ved håndpant eller pant i fordringer.

Der er ikke på samme måde som ved pant i fast ejendom trang til at skabe en *fast ordning for sekundærprioriteter*. Muligheden for at kunne udnytte aktiver af denne art over for sekundære panthavere er forholdsvis ringe. Disse får under alle omstændigheder en usikker stilling. Man kan altså ikke som ved faste ejendomme argumentere ud fra det samfundsmæssigt værdifulde i at skabe betryggende forhold for sekundærpanthavere. Man kunne måske tværtimod argumentere på den måde, at man ved ikke at påbyde fastsættelse af maksimum skaber et yderligere motiv til at undgå overdrevne udnyttelser af aktiver til pantsætninger.

Heller ikke hensynet til at undgå *svigagtige kreditorbegunstigelser* virker med nogen vægt i disse tilfælde. Selv om man gennemfører en regel om, at et størstebeløb skal fikseres, hindrer man dog ikke, at pantsætter og pantekreditor trænger igennem med en påstand om, at pantet til skade for sekundærpanthaver dækker et større beløb end det virkelige lån, som er ydet af den første panthaver. Det er jo ikke nødvendigt at nedfælde panteaftalen i skriftlig form, da nogen registrering ikke er påbudt. Hvis aftalen er mundtlig, er det lige så let at påstå, at der er fikseret et eller andet højt maksimumsbeløb, som at hævde, at gælden til førstepanthaver er større, end den faktisk er. Og selv om aftalen er nedfældet i skriftlig form, er der ingen garantier mod antedaterede dokumenter, hvori maksimumsbeløbet angives meget højt – udelukkende med det formål i givet fald at trænge sekundærprioriteten ned, således at den ikke opnår fuld dækning.

I praksis vil et påbud om angivelse af et maksimumsbeløb blot medføre, at også pantekreditorer, for hvem medvirken til svigagtige aftaler ligger fjernt, fordrer indsat et eller andet maksimumsbeløb, som ligger så højt, at der bliver en meget rigelig margen udover den skyld, som kan forventes at ville opstå. Man vil måske sætte beløbet så højt, at sekundærpantsætning herved i realiteten afskæres, fordi det overskydende beløb ud over førsteprioritetshavers maksimumsbeløb må antages at blive meget ringe. Herefter indskrænker problemet sig til blot at være et gebyrspørgsmål, idet der kan påløbe en vis omkostning i denne henseende ved at sætte maksimumsbeløbet meget højt. Selv i denne henseende er der ikke efter den gældende lovgivning noget virkeligt problem, idet stempelafgiften i det praktisk forekommende tilfælde er upåvirket af beløbets størrelse.

Efter Stempellov nr 5 af 5/1 1978 § 62, stk 3, er håndpantsetningsdokumenter i anledning af byggefinansiering til banker, sparekasser og evt vekselere og andelskasser fritaget for stempel, medens andre håndpantsetningsdokumenter skal stemples efter alm regler.

Derimod må det erkendes, at der ud fra en helt anden betragtning består en faremulighed, men denne betragtning er ikke baseret på et hensyn til sekundærprioriteterne. Personer, som ikke har fået sikret deres fordring ved pant, kan bringe fordringen ind under pantesikkerheden ved at overdrage kravet til panthaveren, som netop på grund af sine sikringsmuligheder er villig til at give et særlig stort vederlag for erhvervelsen. Denne metode kan udnyttes til *skade for de almindelige kreditorer*, idet mulige »tomrum« inden for pantesikkerheden beslaglægges af de fordringshavere, der får transporteret deres fordring til en panthaver. Hvis der skal angives maksimum for pantegælden, vil denne særlige fremgangsmåde vel nok blive bremset i nogen grad; men da muligheden for optagelse af sekundære prioriteter gennemgående ikke er særlig stor, kan pantekreditorerne få indsat maksima, der er så høje, at reglen ikke kommer til at betyde meget i praksis. Derimod kan faremuligheden bekæmpes noget bedre ved en regel om, at pantet kun kan dække krav, som panthaver har erhvervet mod pantsætter *ved dennes medvirken*.

Det var formentlig ud fra denne betragtning, at afgørelsen i U 1951.759 H* fastslog, at en bank ikke kunne skyde nogle disconterede vekslers, accepteret af pantsætter, ind under panteretten, uanset at banken ifølge håndpantsetningsdokumentet havde sikkerhed for samtlige sine fordringer »være sig almindelige håndskriftkrav, vekselkrav eller fordringer af hvilken som helst art, forfaldne som uforfaldne«. Men et mindretal på 4 dommere bøjede sig for ordlyden og for den omstændighed, at vekslerne dog vedrørte pantsætterens forretningsvirksomhed.

Svagheden ved denne afgørelse er imidlertid, at den – både for så vidt angår flertallets som mindretallets begrundelse – bevæger sig i det *deklaratoriske plan*. Resultatet fremtræder som en fortolkning af pantsætningsaftalen. Hvis man bruger så skarpe udtryk, at pantsætningen klart også omfatter fordringer, som opkøbes, og fordringer, som ikke vedrører debitors forretning, er der intet at gøre. Aftalen dækker. Da disse fortolkningsforsøg altså ikke kan klare alle vanskeligheder, måtte man gennemføre reglen i *præceptiv* form ud fra de almindelige retlige betragtninger om fare for opkøb o.l. Men en sådan regel lader sig ikke gennemføre uden lov-hjemmel, jfr ligeledes *Juul-Olsen* i J 1959.361, der ikke anser dette for praktisk nødvendigt, anderledes *Illum* i U 1959 B. 127 f, der nærmest mener, at en sådan regel kan gennemføres i kraft af forholdets natur. Dette er i hvert fald i modstrid med den opfattelse, som de 4 dissenterende dommere gjorde gældende i den ovenfor nævnte sag.

Efter No Pantelov § 1–4 er retsværn betinget af, at pantkravets størrelse eller det højeste beløb er angivet, og Jordabalk 6:1 taler om »inskrivning i fastighe-ten av visst penningbelopp«, således at maksimum må angives ved pant i fast ejendom.

I svensk retsopfattelse har man i diskussionen været inde på muligheden for at anvende generalklausulen i Gbl § 8, jfr *Cederschiöld* i SvJT 1943. 165–168, *Lejman* i SvJT 1943.363–364, *Württemberg* og *Sterzel*: Lagen om skuldebrev jämte dithörande författningar, 1937. 58. Baggrunden herfor er afgørelsen i NJA 1923.258, som i et sådant tilfælde vel kom til det resultat, at panteretten kun omfattede gældsposter, som med skyldnerens samtykke gik ind herunder, men også bevægede sig i det deklaratoriske plan. Efter den sparsomme anvendelse § 8 har fundet i praksis, er det dog næppe sandsynligt, at dette er en farbar vej. I den nævnte danske retssag, U 1951.759 H* havde fortolkningen af aftalen objektiv støtte bl a i nogle skrivelser fra banken; der var ikke tale om at begå »præstebedrag« – hvad der så end måtte ligge i dette udtryk – se herom *Lando* i TfR 1966.355, der går ind for indførelse af en særlig offentlig myndighed, der kan tilsidesætte byrdefulde vilkår i standardkontrakter, en løsning, der i hvert fald ikke synes anbefalelsesværdig for dansk rets vedkommende.

Om flere panthaveres indbyrdes prioritetsstilling i tilfælde, hvor sekundære panthavere foretager sikringsakt ved underretning til 1. panthaver eller skyldner, se nedenfor i § 23. I.

§ 11. Pant for hoved- og biydelse

I. Hovedydelsen

I de almindelige pantebreve, hvor skyldneren erkender at skyldte pantekreditor et vist nærmere angivet beløb, opstår der ikke noget særligt problem vedrørende hovedydelsen. Derimod er der også i disse tilfælde et problem angående biydelse, jfr under II.

En bestemmelse om, at et sælgerpantebrev kan indfries inden for en vis frist til en nedsat kursværdi, kan være udtryk for en reduktion af købesummen ved en »forsinket« kontant udbetaling, som så gælder under alle omstændigheder, altså også, selv om pantebrevet forfalder p g af misligholdelse, jfr U 1974.802.

Hvis der imidlertid oprettes et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev, eller hvis et almindeligt pantebrev benyttes som sikkerhed for varierende ydelser, opstår der særlige problemer vedrørende selve hovedskylden. I princippet må disse spørgsmål afgøres ved fortolkning af det dokument, som sædvanlig vil foreligge. Ved et ejerpantebrev må man ty til den aftale, hvorved ejerpantebrevet er blevet håndpantet.

A. *I løbende forretningsmellemværender* er der en formodning for, at panteretten dækker *al* gæld fra dette mellemværende, jfr. U 1971.616 H. Også *nyere* gæld dækkes normalt af sikkerheden, hvis forretningsforbindelsen fortsætter nogenlunde uforandret, U 1877.623, JU 1855.767, jfr. også VLT 1954.40. *Ældre* gæld fra samme løbende mellemværende dækkes normalt af sikkerheden, selv om denne er blevet krævet som betingelse for en fortsat kreditgivning, VLT 1931.22 (dissens), men denne formodning kan naturligvis brydes ved de konkrete omstændigheder, jfr U 1928.556.

B. Hidtil er der kun tænkt på gældsposter, der ligger inden for samme løbende mellemværende. Hvis der mellem de samme parter er tale om *forskellige arter af gældsposter*, f eks tjenestelån og varegæld, kan man ikke antage, at en sikkerhed, der ydes med henblik på den ene art af gældsposter, også omfatter gæld af anden art. Dette må gælde, selv om

der anvendes vidtgående udtryk (»til sikkerhed for skadesløs betaling af alt, hvad NN er eller til enhver tid måtte være skyldig«).

Ved afgørelsen i U 1924.25 H kom man ganske vist til det resultat, at sikkerheden ikke blot dækkede lån, men også varegæld, men i dette tilfælde var dokumentet koncipieret af debtors sagfører, og debitor havde udarbejdet en opgørelse, som syntes at vise, at skadesløsbrevet også omfattede varegælden.

Hvis pantebrevet (skadesløsbrevet) kun dækker gæld af en bestemt art, f.eks. vekselgæld, dækker det ikke anden gæld, selv om denne gæld har tilknytning til den fremhævede gældsart. Skadesløsbrevet for vekselgæld omfatter derfor ikke uden videre berigelseskrav, som måtte opstå efter Veksellovens § 74 efter vekselkravets bortfald, jfr *Illum* i U 1959 B. 129.

Af det lige anførte følger, at en sikkerhed, der efter ordene skal dække alt, hvad pantedebitor kommer til at skyldte pantekreditor, ikke omfatter erstatningsforpligtelser uden for kontraktsforhold, hvis sikkerheden er oprettet med henblik på kontraktgæld. Hvis pantesikkerheden er indrømmet over for en bank, kan det i hvert fald kun antages, at sikkerheden dækker gæld, som hidrører fra sædvanlig bankvirksomhed, og pant for kasselån dækker ikke andre fordringer, når dette ikke er aftalt, U 1887.476, 1888.10 H (1887.782), jfr herved *Illum*: Ejerpant. 94–95, *Torkild-Hansen* i Advokatbladet 1961.282, og om kaution *Gomard*: Oblret. 410–411, *Ørgaard* i U 1978 B. 158, se noget afvigende *Højrup*: Kaution, 1977.36.

C. Herudover må der sikkert gøres andre begrænsninger. Trods generelle formuleringer i dokumenterne kan det normalt ikke antages, at en sikkerhed dækker krav, der opstår uden debtors medvirken og uden at pantekreditor ved kravenes opståen har regnet med pantesikkerheden. I hvert fald kan sikkerheden ikke omfatte krav, som *opkøbes* af pantekreditor, således at fyldestgørelse søges i pantet, ikke i pantekreditors interesse, men udelukkende i deres interesse, fra hvem fordringerne opkøbes, jfr U 1951.759 H (dissens).*

Sagen U 1951.759 H* drejede sig om et tilfælde, hvor pantekreditor, en bank, for nogle kunder diskonterede vekslers på pantedebitor. Sikkerheden dækkede ikke disse tilfælde, uanset at der anvendtes vidtgående udtryk: »være sig almindelige håndskriftskrav, vekselkrav eller fordringer af hvilken som helst art, forfaldne som uforfaldne«. Se om afgørelsen *Fr. Vinding Kruse* i TfR 1962.26, *Illum*: Ejerpant. 89 og *Ipsen* i U 1953 B. 16. Afgørelsen i U 1917.427 H (U 1916.490) går næppe herimod, idet det kan oplyses – hvad dog ikke fremgår af afgørelsen – at sagen drejede sig om vekslers, som pantedebitor enten selv havde diskonteret i banken eller selv havde udstedt som solavekslens. Hvis banken kommer til at lide tab på

vekselengagementerne, må det dog måske i opkøbstilfældene anerkendes, at sikkerheden dækker sådanne tab. Dette var i hvert fald anerkendt under sagen U 1951.759 H.* U 1958.744 H* fastslår, at panteretten i forbindelse med en kassekreditkontrakt, hvorefter pantet hæftede for alt, hvad debitor måtte blive kreditor – en bank – skyldig, ikke blot gjaldt et byggelån, men også gæld hidrørende fra en anden kassekreditkontrakt med banken og et beløb, hidrørende fra en af debitor udstedt solaveksel. Alle disse gældsposter var altså opstået direkte mellem banken og pantsætter. *Axel H Pedersen*. 93–94, 131, 137, 139 kritiserer afgørelsen stærkt »som et monument, som strider mod god forretningsskik inden for byggeriet og imod de bestræbelser, der gennem de senere år er udfoldet fra alle andre sider for at tilvejebringe velordnede forhold, der hindrer svind i byggemidlerne«. Ligeledes kritiseres en udtalelse afgivet til brug for sagen af Danske Bankers Fællesrepræsentation, som ikke anså formuleringen som stridende mod god forretningsskik. *Illum*. 87–89 kan vel tiltræde denne udtalelse i almindelighed, men anser den for urimelig, når banken, efter at ejeren har indrømmet en anden sikkerhed i pantet, påberåber sig aftalen, idet han anser ejeren for uberettiget til – efter indrømmelsen af de sekundære panterettigheder – at vedstå sit tilsagn til banken om udvidelse af kreditten hos banken ved senere aftale. *Juul-Olsen* i J 1959.361 nøjes med en henvisning til, at en banks forsøg på at opnå kreditorbegunstigelse ved at tage transporter strider mod god forretningsskik.

U 1970.852* kom også til det resultat, at et ejerpantebrev, håndpantset til en bank, omfattede vekselskyld ifølge veksler, accepteret af pantsætter og disconteret af håndværkere, som medvirkede ved pantsætters byggeri. Pantet var stillet til sikkerhed for dels hvad der udbetaltes til pantsætteren, dels hvad han på anden måde blev banken skyldig (f.eks. hidrørende fra vekselengagement). Det lægges til grund, at såvel banken som pantsætteren, der selv havde medvirket til tilvejebringelsen af aftalen om disconteringen i banken, havde regnet med, at vekselskylden omfattedes af panteretten. Afgørelsen ligger herefter formentlig på linie med de tidl. afgørelser.

VLT 1957.68 lægger vægt på, at diskontering af to veksler i en bank, der havde sikkerhed i skadesløsbrev for, hvad der skyldtes af en hvilken som helst skyldgrund, havde karakter af ganske normale bankforretninger, og at acceptanten – skadesløsbrevsdebitor – var bekendt med, at han blev forpligtet over for banken, således at bankens krav mod ham måtte anses for stiftet ved aftale med ham. Den ene veksel dækkede nemlig over restskyld til banken ifølge et tidligere lån, og skadesløsbrevsdebitor var gjort bekendt med, at den anden veksel ville blive diskonteret i banken. Se også VLT 1957.74.

U 1975.922 nægter at give et anmeldt krav i et konkursbo sikkerhed inden for et udstedt ejerpantebrev, men dette skyldtes uklarheden ved, at ejerpantebrevet skulle sikre »de af akkorden omfattede fordringshavere«, en akkord, som ikke blev gennemført.

Om disse spørgsmål se i øvrigt *Vinding Kruse* i U 1933 B. 196 noten,

ER III.1420, 1433, 1436, *Jul. Sjø* i U 1933 B. 151, note 4, *Ussing: Kaution*. 39 note 7, U 1928.349, 1929.245 H, svensk dom i NJA 1930.65, *Arnholm*. 268–69, norsk forslag i Om pant § 5, stk 2, jfr. 51–52.

Højrup: Pant. 21–24 er vel enig i, at der må fortolkes indskrænkende – uanset at sekundære panthavere må være klar over, at det er usikkert, hvor meget de kan komme til at respektere – navnlig fordi panthaver får mulighed for at erhverve usikre fordringer til en god kurs, og fordi øvrige kreditors fyldestgørelsesmuligheder begrænses ved panthavers erhvervelse af usikre fordringer. Som afgørende ved afvejningen henvises herefter til, at der uanset omfattende udtryk kun skabes sikkerhed for fordringer, der hidrører fra et mellemværende mellem panthaver og pantsætter, eller fordringer, der hidrører fra en kredit, der udelukkende er indrømmet pantsætter på grund af den uudnyttede pantesikkerhed og et allerede ved kreditens indrømmelse eksisterende tilsagn fra panthaver om at ville erhverve fordringen.

Om problemerne efter svensk ret som følge af, at bankformularer giver bankerne pant for samtlige forpligtelser, som skyldneren har eller pådrager sig over for banken se *Lars Falkenlind* i SvJT 1976. 388 ff, *Torgny Hästad* i SvJT 1976. 733 ff.

II. Biydelser

A. Når pant er *stillet af den personlige skyldner* selv, er det almindeligt antaget, at pantet også dækker *rentekrav* og udvidelser af hovedydelsen som følge af misligholdelse. Panteretten må da også omfatte *omkostninger ved anmeldelse i og forfølgning mod et konkursbo*, cfr dog nogle ældre afgørelser i U 1871.251 (se noten til dommen) og 1886.366. Dette må følge af, at panteretten netop har til formål at sikre mod den situation, at skyldneren på grund af sine økonomiske forhold ikke er i stand til at opfylde. Panteretten må formentlig også antages at dække særlige ydelser som f.eks. en *konventionalbod*.

Efter formular A pkt 7 har kreditor panteret for krav if pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier og gebyr efter A pkt 3 og 8, jfr formular B pkt 8. Det samme gælder 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, jfr Beretning om pantebrevsformularer. 42–43, der særligt fremhæver, at tilføjelserne om renteydelser ikke er en udtømmende eksemplifikation, og at en advokat efter fast praksis ikke i et bo kan kræve salær for anmeldelse af en fordring i boet. Hermed er der angivet vide rammer for pantets

udstrækning til biydelser, og det samme må gælde, hvis der anvendes udtryk som »skadesløs betaling«, jfr DL 5-7-2.

På tilsvarende måde giver formular C, løse- og pantebrevsformularen, pkt 6 panteret for krav iflg pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter samt morarenter og for omkostninger, som med føje er afholdt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

U 1970.671 fastslår, at forrentning af sælgerpantebrev med bankens »til enhver tid værende kassekreditrente« også omfattede den for sådanne konti sædvanlige provision på 1%, U 1906.659 (sikkerhed for skadesløs betaling for alle forpligtelser ifølge en forpagtningskontrakt – panteretten omfattede udgifter ved retsforfølgning, selv om realisation skete efter aftale ved frivillig auktion), U 1893.827 (skadesløs betaling for kapital, renter og omkostninger omfattede også morarenter og rentes rente), U 1868.931 (til sikkerhed for skadesløs betaling af veksler – omfattede også omkostninger ved inddrivelsen), se endvidere Schl III.452, 11.301 (pantet dækkede også renter), HRT 1860.900 (pantet dækkede omkostninger), smh JU 1852.250 (konkret begrundelse).

Om dækning for omkostninger med samme prioritet som kreditors krav se *Gomard*: Fogedret. 168 note 29.

Om sikkerheden også gælder i forhold til tredjemand, beror på de almindelige retsværnsregler, jfr navnlig TL § 1.

B. Hvis pantet er *stillet af tredjemand*, bør man vel nok i princippet anlægge samme synspunkter som ved kaution, men herved må dog tages i betragtning, at disse påvirkes af særlige hensyn, som kun kan foreligge ved visse former for kaution, men som typisk kommer frem ved alle former for pantsætning.

Med hensyn til *renter* har man ved kaution været inde på at tillægge de konkrete udtryk i dokumenterne megen vægt, således at f eks renter ikke skulle være omfattet af sikkerheden, hvis kautionisten indestår for »kapitalen« eller »for tilbagebetalingen af lånet eller beløbet«, eller hvis man indestår for betaling af et nærmere angivet beløb. Både for kaution og pants vedkommende kan man kritisere, at man tillægger de ofte tilfældigt valgte udtryk afgørende betydning for udfaldet af retssagen. Men for så vidt angår pant kommer der det særlige frem, at renterne ikke i tidens løb kan løbe op til betydelige beløb, set i forhold til hovedstolen. Dette synspunkt kommer ikke frem ved kautioner, hvor der ikke er sat nogen absolut grænse. Pantets realisationsværdi sætter i hvert fald en absolut højeste grænse. Selv om der kan være en margin mellem hovedstolens maksimum og denne værdi, må

det tages i betragtning, at pantsætteren i hvert fald ved håndpant og underpant i løsøre vurderer sin maksimale risiko efter pantets værdi mere end efter hovedstolens størrelse. Ved pant i fast ejendom ligger det vel nok anderledes, men her må til gengæld biydelser normalt rykke ned i prioritetsordenen, hvis der ikke som ved skadesløsbreve er fikseret et absolut maksimum, jfr TL § 40, stk 4. Alt i alt taler det anførte vist mest for, at panteretten normalt omfatter rentekrav, eller – som det udtrykkes af *Carsten Smith*: Kausjonsrett. 57: der skal ikke meget til, før en fortolkning fører til hæftelse herfor.

Med hensyn til *morarenter* og *procesomkostninger* er det vel nok mere tvivlsomt, om sikkerheden dækker. Ved kautionsforhold antages det nærmest, at kautionistens ansvar herfor kræver særlig aftale herom eller dog særlige holdepunkter herfor. Ved panteforhold kommer der det særlige moment til, at realisation af håndpant og til en vis grad også underpant foregår særlig let, således at omkostningerne bliver væsentlig mindre end ved et personligt søgsmål. I disse tilfælde må pantsættere da i hvert fald i endnu højere grad end kautionister kunne henvise til, at omkostninger ved personlige søgsmål mod den personlige skyldner bør undgås. Særlige forhold kan dog føre til, at kreditor har rimelig grund til først at søge gælden inddrevet hos skyldneren, navnlig hvis fyldestgørelsesmulighederne må antages at blive mindre, hvis man venter.

Om inkassosalær kan medtages blandt omkostningerne, se U 1910.857. Det er antaget, at udpantningsret efter høstpantebrev også omfatter omkostninger ved indfrielsen, f eks inkassosalær, U 1933.319.

Om problemet sagførersalær i »egne sager« se *Axel H. Pedersen*: Sagførersalær, 1958.129, *Th. Roepstorff* i J 1956.388–89.

Om pant for biydelser og de tilsvarende spørgsmål ved kaution se ER III. 1418–20, *Illum*: Ejerpant. 114–20, *Torp*. 604, *Matzen*. 495, *Arnholm*. 55–56, *Hagerup*. 59 f, *Augdahl*. 127, *Undén*, I.180 f, *Ussing*: Kautions. 50 ff, *Nebelung*: Forløfte. 48 ff, v *Eyben* i U 1948 B. 353–354, U 1958. 945, 1974.198, *Krag Jespersen*: Kautions. 1965.25, *Carsten Smith*: Kausjonsrett. 56–57, *Gomard*: Oblret. 409–410, *Gomard*: Tillæg til Obligationsret. 147, *Højrup*: Kautions. 1977. 37–38, *Ørgaard* i U 1978 B. 158. Udtrykket »skadesløs betaling i enhver henseende« i en kautionserklæring omfattede i U 1977.188 såvel nødvendige omkostninger til hovedfordringens inddrivelse som aftalte renter.

Illum: Ejerpant. 119–20 kritiserer den almindelige antagelse af, at sagsomkostninger ved skadesløsbreve ikke er dækket ved panteret ud over maksimum.

Tysk rets regler om pantehæftelse for biydelser er temmelig komplicerede, idet man i BGB § 1118 har regler om fordringsforholdet, medens §

1146 har regler om hypotekforholdet. § 1118 fastsætter, at grundstykket hæfter for renter *ifølge loven*, d v s navnlig forhalings- og procesrenter, hvorimod § 1146 udtaler, at grundstykket hæfter for forhalingsrenter, men ikke procesrenter. Efter § 1115 hæfter hypoteket kun for *aftalte* renter, når satsen er indført i grundbogen (cfr dog § 1115, stk 2, om kreditanstalt-lån). Efter § 1210 hæfter løsørepanter også for renter. Reglerne gælder uden hensyn til, om pant er stillet for egen eller tredjemands gæld. Se i det hele *Palandt* §§ 1115, 1118, 1146, 1210 (975, 979, 996, 1045 f).

III. Udvidelser

Om pantet kommer til at omfatte andre *udvidelser*, f eks forhøjelse af rentesatsen eller forhøjelse af hovedstolen, må i første række afhænge af, om pantet er stillet for egen gæld eller for tredjemands gæld. Er pantet stillet for egen gæld, vil det vel ofte stille sig således, at pantet også dækker udvidelserne, idet det ikke har sandsynligheden for sig, at der fremtidig udformes en spaltning mellem den personlige og den reelle hæftelse. Om også disse udvidelser har beskyttelse mod tredjemand, afhænger af de almindelige retsværnsregler.

Hvis pant er stillet for tredjemands gæld, må spørgsmålet principielt løses efter samme synspunkter som ved kaution, men ligesom under II, B kan det tænkes, at den omstændighed, at det drejer sig om pant, bevirker forskelle fra kautionsreglerne.

Overdragelse

§ 12. Overdragelse af panteretten

I. Overdragelse af negotiable pantebreve

Om overdragelse af panterettigheder kan man i det store og hele henvise til, hvad der gælder om overførelse af fordringsrettigheder, hvis panteretten er forbundet med et omsætningsdokument, således at Gbl § 11 kommer til anvendelse. Herefter er gældsbreve, der giver pant i fast ejendom eller registreret skib eller luftfartøj negotiable, hvis ikke der er indføjet en »rektaklausul«, og beskyttelse over for kreditorer og aftaleerhververe opnås ikke ved tinglysning, jfr TL § 2. Allerede TL § 28 hjemlede en tilsvarende ordning for tinglyste pantebreve i fast ejendom, men ved Gbl § 11 udvidedes reglen til også at gælde utinglyste pantebreve i fast ejendom (hvortil samtidig fjødes pantebrev i skib og luftfartøj). Reglen gælder såvel selve panteretten som det personlige gældsansvar, der normalt er forbundet med panteretten, jfr ovenfor i § 2. I. Omvendt er pantebreve i løsøre og ikke-registrerede fartøjer ikke negotiable, medmindre pantebrevet er udstedt som ordrepapir eller utvetydigt angiver, at det skal være et omsætningsgældsbrief. Negotiabilitetsreglerne er under alle omstændigheder uanvendelige, hvis der ikke foreligger et gældsbrief, idet pantebrevet f.eks. ikke angiver en fast pengesum som skyld. Følgelig finder de ikke anvendelse på skadesløsbreve, tinglyste skifteekstrakter og udlægsrettigheder. Ejerpantebreve anses som negotiable, uanset at det helt klart, at den reelle skyld ikke er bestemt ved angivelse af pantesummen i ejerpantebrevet, men afhænger af det underliggende forhold. Dette resultat er fastslået ved U 1954.767 H*, jfr *Frost* i TfR 1955.442*, hvor denne antagelse dog ikke var bestridt under proceduren, og er fulgt op ved VLT 1955.310 og afgørelse anført i Advokatbladet 1958.293. Dette får navnlig praktisk betydning for (hånd)panthavere, som erhverver sekundær ret inden for ejerpantebrevet. Negotiabiliteten kan være udelukket ved særlige forbehold i pantebrevets tekst, hvilket muligvis kan

antages at ligge i en udtalelse om, at pantebrevet er oprettet »med bebyggelse for øje«, jfr nedenfor i § 20.II.A.

Margit Stassen har i U 1978 B. 32–36 kritiseret opfattelsen af ejerpantebreve som negotiable særligt u h t, at de som følge af det underliggende forhold ikke kan betegnes som gældsbreve, se herimod *Skovgaard* i U 1978 B. 197 note 2, *Højrup*: Pant. 124, der også tiltræder den ovenfor nævnte betydning af forbeholdet, se hertil *Tulinus* i U 1965 B. 31, *Axel H Pedersen*. 92 og *Lund Christiansen* i U 1960 B. 143.

Selv om man kommer til det resultat, at ejerpantebrevet ikke er et gælds brev, udelukker dette ikke negotiabilitet, idet dette ikke ubetinget forudsætter særlig lovregel herom, jfr *Tulinus* i U 1965 B. 32 med støtte hos *Ussing*: Alm Del. 269, medens *Lund Christiansen* i U 1960 B. 143 henstillede spørgsmålet som retninger gjort negotiable, jfr om aktier Aktieselskabslovens § 24, der overfører reglerne i Gbl § 14 herpå, men derimod ikke §§ 15–17.

Til den alm opfattelse vedr ejerpantebreve slutter sig *Gomard*: Obligationsret. 270, *Lyngsø*. 34, *Illum* i U 1959 B. 131 og formentlig *Vestberg* i U 1973 B. 269, medens *Lund Christiansen* i U 1960 B. 143 henstillede spørgsmålet som tvivlsomt.

Det diskuteres i processen, hvilken betydning det skal tillægges, at en retsafgørelse hviler på parternes enighed om løsningen af et vist retligt problem, jfr *Gomard*: Civilproces. 296 og hertil *Spleth* i U 1977 B. 428, der fremhæver betydningen af præjudikatvirkningen.

Efter det svenske panteretssystem er et pantebrev i fast ejendom at anse som et ejerpantebrev, men stiftelsen af panteretten sker først ved håndpant sætning af pantebrevet, indtil da er der kun sket en forberedelse heraf. Pantebreve er ikke gældsbreve. Der kan herefter ikke ske godtroserhvervelse alene på grundlag af pantebrevet. Dette vil forudsætte, at betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt i forbindelse med erhvervelse af det dokument, som supplerer pantebrevet, jfr *Westerlind*, navnlig. 161 ff, 165 f, 241 ff.

Selv om der i det hele kan henvises til de almindelige regler om negotiabilitet, opstår der dog særlige spørgsmål, som ikke behandles i Obligationsretten, fordi de står i forbindelse med de panteretlige problemer. Reglerne om, hvilke indsigelser der eksstingveres og hvilke ikke, jfr Gbl §§ 15 og 17, er ikke udtømmende. Af § 15 kan man ganske vist slutte, at alle aftaler om ændringer i det oprindelige forhold f eks om afkald på pant i tilbehør, jfr nedenfor i § 16. III. B., på en gunstig prioritetsstilling eller endog på selve panteretten mister deres virkning over for en godtroende erhverver, hvis ændringen ikke er blevet påført pantebrevet, jfr § 15, stk 3, *Lyngsø*. 120. En aftale om ret for debitor til indfrielse før det i pantebrevet angivne tidspunkt kan ligeledes fortabes over for en godtroende erhverver, jfr U 1943.749 H (mindretallet), *Gomard*: Oblret. 291–292. Det samme gælder ind-

sigelse om, at pantebrevet ikke dækker over et virkeligt skyldforhold, U 1957.259 H (hvor grov uagtsomhed ved erhvervelsen blev statueret), jfr om afgørelsen *Gomard*. 271 note***). Derimod ligger det nær at drage analogislutninger fra § 17, nr 2, til tilfælde, hvor pantet er gået til grunde, hvor panteretten er bortfaldet ved forældelse, hævd eller præklusion, herunder bortfald efter Rpl § 584, jfr *Lyngsø*. 120, *Vestberg* i U 1973 B. 270, *Arnholm*. 125. Disse indsigelser bevares altså.

Forholdet mellem eksstinktionsreglerne i TL og Gbl er kompliceret, idet de ikke er afstemt med hinanden. Medens retsvirkningerne ved tinglyste skøder, servitutter og ikke-negotiable pantebreve udelukkende afhænger af TL's regler, herunder også bestemmelsen i TL § 31 om erstatning hos statskassen, når der foreligger indsigelser, som er uforlidelige efter § 27, kan der ved negotiable pantebreve blive tale om en kombination af begge sæt regler, hvilket fører til en særlig kvalificeret beskyttelse af omsætningserhververe. Dette er næppe at betragte som en uantagelig konsekvens, idet der netop ved pantebreve er tilsigtet en kvalificeret ordning. Ved utinglyste pantebreve må i hvert fald gælde de i Gbl fastsatte eksstinktionsregler, og det synes i hvert fald uantageligt, om disse virkninger skulle være udelukket, hvis pantebrevet er tinglyst og derved har fået en særlig kvalifikation.

Se i samme retning *Lyngsø*. 118–120, *Gomard*: Oblret 271–272, *Vestberg* i U 1973 B. 269–270. Resultaterne hos *Illum*: Tinglysning. 322–323, jfr *samme* i U 1959 B. 80–81, svarer formentlig til det anførte, idet herefter TL § 27 suppleres med Gbl's regler, men fortolkes indskrænkende ved, at forskellige indsigelser betragtes som kvalificerede, selv om de ikke er betegnet på denne måde i Gbl.

Det er formentlig betænkeligt at løse konflikten ved at anvende TL's regler på de tingsretlige problemer og Gbl's regler på de fordringsretlige, jfr således *Ussing*: Alm Del 259, *Højrup*: Pant. 33 note 47. Sondringen er i det hele vanskelig at arbejde med, jfr herom nedenfor i § 12.11., og den kan undgås, hvis man tiltræder det principielle synspunkt, at der ved visse dokumenter kan være grund til kombinere begge sæt regler med hinanden for at betrygge omsætningen.

Da debitor kan have interesse i at få et pantebrev, som indfries, transporteret til sig i stedet for at få det kvitteret til aflysning, medens kreditor på den anden side ikke kan have interesse i at modsætte sig det, må debitor kunne fremsætte krav herom, jfr *Ole Gangsted Rasmussen* i U 1960 B. 263–65, jfr *Illum*: Ejerpant 63–64. Skyldneren undgår nogle omkostninger og sparer tid, hvis det indfrie pantebrev

agtes benyttet som grundlag for nyt lån. Prioriteten må afgøres på grundlag af den lysning, som er sket ved den tidligere benyttelse af pantebrevet. Ved transport på pantebrevet ved den senere benyttelse må de almindelige principper i TL § 28 og Gbl § 14 finde anvendelse. For så vidt bliver stillingen en anden, end hvis et pantebrev udstedes som nyt, jfr *Illum* anf sted. I overensstemmelse hermed er ved U 1954.32 H (jfr 1953.395),* se hertil *Lorenzen* i TfR 1954. 297-99,* antaget, at en falsk transport, udfærdiget af en trediemand på grundlag af en transport til pantsætter, måtte bedømmes efter TL § 28, ikke efter TL § 27. Der er ikke tvivl om, at der i dette tilfælde forelå falsk, hvilket også fremgår deraf, at den påg som nævnt i dommen var idømt straf for dokumentfalsk. Der var altså tale om en kvalificeret indsigelse og ikke alene om udgivelse af et af debitor underskrevet gældsbrief uden debitors vilje, en indsigelse, som hører til de fortabelige indsigelser efter Gbl § 15.

Jfr i samme retning: *Højrup*: Pant. 101 med note 4, anderledes *Gomard*: Oblret. 295-296, der vil bedømme forholdet som en indsigelse mod debitor, men angående en indsigelse om manglende udgivelse, som er fortabelig, således at resultatet bliver det samme. Se i øvrigt om dommen *Lyngsø*. 92-93, *Illum*: Ejerpant. 62, der vil begrunde resultatet med, at indsigelsen om, at der intet skyldtes i henh i til dokumentet, og at dette ikke var udgivet af udstederen i forpligtelseshensigt, var afskåret efter TL § 27, jfr tilslutningen hos *Lund Christiansen* i J 1962. 369.

Meget taler for, at dissensen såvel til, landsrets- som til højesteretsdommen er rigtige, når det anføres, at erhververen var i ond tro. Påtegningen fra dec 1938 lød på, at pantebrevet blev transporteret til debitor, »der i dag har indfriet obligationen med renter«, ikke desto mindre lød påtegningen af 18/11 1951 på, at »Nærværende pantebrev, kr 4000, transporteres og overdrages . . . til For transporten er jeg fyldestgjort«. Domsresultatet harmonerer ikke med den alm understregning af, at der ved ejerpantebreve bør stilles strenge krav til den gode tro, jfr *Frost* i TfR 1955. 442 ff*.

Se endvidere U 1964.203, hvorefter erhververen af et pantebrev ikke var pligtig til at udlevere dette efter TL § 28, uanset om transportunderskriften måtte anses for falsk.

II. Overdragelse af unegotiable panterettigheder

Hvis panteretten ikke er knyttet til et omsætningspapir, men er forbundet med personligt gældsansvar, opstår der særlige vanskeligheder ved en overdragelse, da reglerne om beskyttelse over for overdragerens kreditorer og afledede aftaleerhververe ikke er de samme i begge ret-

ninger. Man kan herved komme til det resultat, at der er opnået beskyttelse for så vidt angår panteretten, men ikke i relation til det personlige gældsansvar – eller omvendt.

Problemet kommer frem i forhold til reglen i TL § 2, der efter den historiske oprindelse, jfr fr 7/2 1738 § 5, *Ørsted* i JT bd 16, II. 317, *Vinding Kruse*: Tinglysning. 142, kun angår negotiable pantebreve, men ikke skadesløsbreve, tinglyst skifteekstrakt, aftægtskontrakter, udlæg o.l. Skibsregistreringslovens § 32, stk 2, har da også udtrykkelig begrænset den tilsvarende regel til pantebreve, der er omsætningspapirer.

Luftfartøjsregistreringslovens § 3 har derimod ikke taget stilling til spørgsmålet, men ladet det stå åbent, jfr FT 1959/60, B. sp 486.

En sondring mellem pantekravet og det personlige ansvar giver imidlertid anledning til en række problemer, som kan være vanskelige at løse, om end de ikke vides at have foreligget nogensinde i praksis:

a. Hvis *panthaver overdrager* retten ifølge et skadesløsbrev til en ny kreditor og derpå går konkurs, bliver det afgørende, om sikringsakten er foretaget. Hvis f eks *lysning* af erhververens ret er sket, men der ikke er *denuntieret* over for pantsætter, bliver spørgsmålet, hvad man skal foretrække. Hvis man siger, at der er opnået beskyttelse f s v angår det panteretlige krav, men ikke f s v angår det fordringsretlige, ligger heri nærmest kun, at såvel den umiddelbare panthavers konkursbo som den afledede aftaleerhverver hver for sig kan gøre kravet gældende, blot med den forskel, at konkursboet i kraft af at være berettiget vedrørende gældsrevet kan inddrive ved at få dom, foretage udlæg, holde auktion over det udlagte, medens erhververen som panthaver kan søge fyldestgørelse efter de særlige regler, som gælder for panthavere. Men pantsætter må kunne nægte at erlægge det skyldige beløb mere end én gang. Det kan ikke være afgørende, hvem der når at komme først, idet pantsætter må kunne nægte at erlægge, indtil tvisten er afgjort. Man tvinges i denne situation til et valg.

Det er utvivlsomt, at man ved udarbejdelsen af forslag til TL tilsigtede at opretholde en regel om, at lysning var afgørende, *Vinding Kruse*: Tinglysning. 142, jfr *Ørsted* i JT bd 16, II. 137, omend senere udtalelser hos *Matzen*. 543 og *Torp*. 671–672 ikke synes at have fulgt *Ørsteds* opfattelse. Spørgsmålet er så, om dette, der må have været rigtigt ved TL, er ændret ved analogien af Gbl § 31, som i hvert fald i et

vist omfang anvendes ved overdragelse af simple fordringer, der ikke er knyttet til gældsbreve, jfr U 1957.741 H, men dog ikke f.eks. ved overdragelse af fordringen på at få erlagt en individuel bestemt løssøregenstand, jfr *Ussing*: Alm Del. 216. Tinglysning er i hvert fald nødvendig for at undgå, at der sker *aflysning* på grundlag af en løs kvittering fra den oprindelige kreditor, medmindre der er tinglyst en »originalklausul«, d.v.s. et særligt forbehold om, at skadesløsbrevet kun kan aflyses på grundlag af en kvittering på selve dokumentet, jfr *Kæstel* .131. Da tinglysning herefter er praktisk nødvendig for en ny kreditor, og da tinglysning har fordele frem for denuntiationen, idet en debitor kan modtage flere indbyrdes modstridende denuntiationer uden at reagere, jfr v. *Eyben* i J 1951.56 taler meget for at blive stående ved den traditionelle opfattelse:

Dette betyder dog ikke, at det er uden betydning at fastholde denuntiationen f.s.v. angår det personlige krav. Hvis også pantsætter er konkurs, og skylden overstiger den sikkerhed, som panteretten dækker, bliver denuntiationen formentlig afgørende vedrørende dette personlige krav. Hvis altså erhververen af skadesløsbrevet vel har foretaget lysning af sin ret, men ikke foretaget denuntiation, må overdragerens konkursbo kunne gøre dette krav gældende og anmelde i pantsætters konkursbo. Efter KL § 46 kan der dog kun blive tale om dividende af restbeløbet, jfr ovenfor i § 2. III.

b. På tilsvarende måde bør man formentlig også løse problemerne, hvis *panthaver overdrager retten til flere forskellige erhververe*: Den ret, der skal kunne fortrænge den utinglyste ret, skal selv være tinglyst og erhververen i god tro, jfr TL § 1, stk 2. Men i tilfælde af pantsætters konkursbo bliver denuntiationen afgørende for det overskydende personlige krav.

c. Pantsætter kan komme ud for vanskeligheder, når han vil erlægge. Han må imidlertid kunne henvise til de alm *legitimationsregier*, som til fordel for ham gælder kumulativt. Hvis han er i den fornødne gode tro, må han kunne erlægge med frigørende virkning efter gældsbrevslovens regler – og altså betale til overdrageren, medmindre han vidste, at denne ikke længere havde ret til at modtage beløbet, eller ikke har udvist den fornødne agtpågivenhed, jfr Gbl § 29, hvorfor en denuntiation faktisk får afgørende betydning. Men han kan også i et vist omfang erlægge til den, der ifølge tingbogen er berettiget, TL § 29, stk 1, men afdrag kan dog kun erlægges overensstemmende med reglerne i Gbl, TL § 29, stk 2.

Hvis man følger disse betragtninger, kan løsningerne oversigtsmæssigt stilles således op:

1. Hvis overdragelsen er *tinglyst*, og *meddelelse* herom er givet til debitor, er beskyttelse opnået såvel vedrørende det panteretlige som det personlige ansvar.

2. Hvis overdragelsen er *tinglyst*, men der *ikke* er givet *meddelelse* til debitor, må den panteretlige beskyttelse være i orden. Derimod er der ikke opnået beskyttelse for så vidt angår overdragelse af det personlige gældsansvar.

3. Hvis der er givet *meddelelse* til debitor om overdragelsen, men *tinglysning ikke er foretaget*, kan det ikke antages, at erhververens retsstilling er ringere, end hvis kravet ikke var sikret ved pant. Der opnås altså beskyttelse for så vidt angår det personlige gældsansvar, men ikke for den panteretlige del.

Den praktiske konsekvens af det anførte er, at såvel tinglysning som denuntiation bør foretages for at være sikret i alle retninger.

Det er vel uheldigt, at der sker en adskillelse mellem den panteretlige del og den del, der angår gældsansvaret. Men med noget besvær kan problemerne dog løses. Efter formuleringen i KL § 70 må man ved beregning af omstødelsesfrister lægge vægt på sikringsakten ved negotiable fordringer og på underretningen til skyldneren ved andre fordringer.

Det kan i øvrigt ikke helt undgås, at det panteretlige og det personlige gældsansvar går hver sin vej, da der vel næppe uden positiv lovhjælp kan opstilles et præcist forbud mod at overdrage hver del for sig. Formodningen vil dog altid være imod en sådan adskillelse, se ER III.1436–1437, *Arnholm*. 122 f, *Undén* I.209 f, *Wrede*. 501–03, *Taxell*. 94.

Pantebreve, der giver underpant i løsøre, er ikke negotiable, medmindre de er forsynet med ordreklausul, jfr Gbl § 11. Da der ikke på dette område findes en til TL § 1 svarende almindelig grundregel om, at rettigheder skal lyses for at opnå beskyttelse, kan man formentlig her anvende de almindelige regler om overdragelse af fordringer.

At transport af løsørepantebreve ikke kræver tinglysning, er fastslået ved U 1966.73 H og forudsat i Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre, 1957.15.

Om forståelsen af TL § 2 se diskussionen: *Illum*: Tinglysning. 56 ff, jfr U 1953 B. 230 og U 1959 B. 79, 131 f, der foretrækker at anvende TL § 2 på såvel negotiable som ikke-negotiable panterrettigheder og i hvert fald ikke vil bryde de almindelige regler om overdragelse af fordringer, *Højrup*: Pant. 116, *Ørgaard*. 70, men herimod ER III. 1438–1439, v. *Eyben* i J 1951.54–55, TLK. 54, se hertil *Lund Christiansen* i J 1962.368 og i U 1960 B. 143–44. *Juul-Olsen* i J 1959.363, og *Ipsen* i J 1960.30 synes alene at ville kræve underretning til skyldneren efter Gbl § 31. *Kæstel*. 78, 131, 146, følger

den her hævedede opfattelse. *Skovgaard* sonderer i U 1978 B 210–212 mellem overdragelse af skadesløsbreve p d e s og overdragelse af pantebreve, der er gældsbreve, og udlæg p d a s. Da der ikke ved skadesløsbreve er nogen forventning om, at der består en overførlig ret, er sikringsakten ikke tinglysning, men denuntiation til debitor. Det forudsættes formentlig, at tinglysning er den afgørende sikringsakt i de øvrige tilfælde. Som begrundelse herfor henvises til praktiske hensyn.

Om aftægtskontraktens overdragelse se *Sand* i U 1957 B. 101.

III. Særligt om overdragelse af skadesløsbreve

Med overdragelse af et skadesløsbrev kan der være tænkt på ét af to forskellige forhold. Enten kan der være tilsigtet en overdragelse af den skyld, som er opstået indtil overdragelsesøjeblikket, med den sikkerhed, som skadesløsbrevet frembyder. Eller man vil anvende skadesløsbrevet på et nyt skyldforhold uden at overdrage den skyld, som er kommet til eksistens inden for skadesløsbrevets rammer.

A. Hvis skadesløsbrevskreditor *overdrager de krav, som skadesløsbrevet sikrer*, kan skyldneren som hovedregel fremsætte samme indsigelser og modkrav mod den nye kreditor som mod den oprindelige, jfr U 1938.388. Det vil derfor være formålstjenligt for den nye kreditor at få skyldnerens erkendelse af skylden. Hvis det underliggende forhold er knyttet til negotiable dokumenter, f eks veksler, kan indsigelser eventuelt eksstingveres over for en godtroende erhverver, og skadesløsbrevet må antages at sikre ethvert krav, som erhververen således kan gøre gældende mod skyldneren.

Således *Illum*: Tinglysning. 324, *Sven Clausen*: Om negotiable papirer. 214 note 13, *Krag Jespersen* i U 1966 B. 18. Anderledes ER III.1440.

U 1890.137, der angår et tilfælde, som hører hjemme i denne gruppe, nægter erhververen pant for hans fordringer mod skadesløsbrevets udsteder.

Efter det under II anførte må overdragelsen af skadesløsbrevet tinglyses for at opnå beskyttelse over for den oprindelige pantekreditors afledede erhververe, herunder kreditorer uden særlig sikkerhedsret. Det er tvivlsomt, om tinglysning også er nødvendig i relation til erhververe, der afleder deres ret fra *ejeren* af den faste ejendom. Imod dette taler, at skadesløsbrevet forudsættes at være tinglyst, hvorved der er opnået beskyttelse i denne retning. Ved overdragelsen bevæger man sig kun inden for de rammer, som allerede er afstukket. Der sker kun et per-

sonskifte. Spørgsmålet bør dog ikke løses ud fra konstruktive overvejelser over, hvorvidt der er stiftet en ny ret over ejendommen, eller man blot har overført en allerede eksisterende ret.

Den formelle betragtning bag ved disse afgørelser er, at skadesløsbrevet jo ifølge sit indhold alene gælder skyld i forhold til den angivne pantekreditor. Det står imidlertid skyldneren frit for at ændre denne begrænsning, således at skadesløsbrevet fremtidig gælder i forhold til en ny kreditor. Det må derfor i hvert fald kræves, at debitor klart er indgået herpå. Da dette ikke fandtes at være tilfældet i U 1955.364, fremførtes dette som en af grundene til, at en anden kreditor ikke havde fået sikkerhed inden for skadesløsbrevets rammer. Anderledes var forholdet i U 1957.405, hvor det var klart, at pantebitor havde stiftet en håndpanteret i skadesløsbrevet til fordel for en anden kreditor. Betragtningen er imidlertid videre den, at en sådan *ny disposition* fra skyldnerens side – ligesom enhver anden *ny disposition* over hans faste ejendom – *skal lyses efter TL § 1*. TL § 2 kan i hvert fald kun gælde *kreditors* overførelse af en allerede eksisterende panteret, jfr ovenfor under II, og ikke det tilfælde, at *debitor* går ind på en »overførelse«, som betyder en ændring af de tidl. tinglyste vilkår, se dog *proceduren* i U 1957.405. Den manglende tinglysning af det ændrede vilkår medfører derfor, at man må frakende ændringen retsvirkning over for pantsætterens alm kreditorer, jfr U 1955.364 (som kunne have nøjedes med den oven for nævnte begrundelse) og U 1957.405 (med dissens, der lægger vægt på, at der ikke menes at foreligge en *ny disposition*), og *Illum: Ejerpant*. 70–71, der erkender, at man nærmest må komme til det samme resultat, hvis pant for varegæld ændres til at gælde anden gæld, f.eks. lånegæld, samt *Juul-Olsen* i J 1959.364. Betragtningen om de ændrede vilkår må også føre til tilsvarende konsekvenser i andre tilfælde, hvor en panteret vel er tinglyst, men hvor det beror på pantsætterens helt frivillige og nye disposition, om pantebrevet skal benyttes for skyld til en ny kreditor, f.eks. hvor et pantebrev er transporteret af kreditor til skyldneren, og senere transporteres til en ny kreditor, jfr *Lund Christiansen* i J 1962. 368–369, smh *Illum: Ejerpant*. 61, der lægger til grund, at der ikke herved blot sker en genopvågning af pantsætterens tidligere forpligtelse.

Det må herefter være klart, at de anførte konstruktionsbetragtninger meget let fører til resultater, som ikke accepteres i praksis. Afgørende må i stedet blive, om der er en særlig fare for, at pantsætter ved nu at tillade skadesløsbrevet anvendt i forhold til en ny kreditor, uden at dette bliver tinglyst, kan berede skuffelser. Det skulle ligge i, at sekundær pantkøber indrømmer lån i tillid til, at skadesløsbrevet ikke af den angivne kreditor er fuldt udnyttet, således at han i tilfælde af tvangsauktion kan være sikker på at rykke op i den ledige plads, jfr TL § 40, stk. 1. Den nye kreditor, som får plads inden for skadesløsbrevets rammer, kan og bør gardere sig herimod, idet ordningen sker i forståelse med skadesløsbrevskreditor – som i de afgjorte sager ved aftale mellem kreditorerne indbyrdes eller ved underretning til skadesløsbrevskreditor. Det er derfor en unødvendig komplikation, hvis skadesløsbre-

vet skal nedlyses og nyt skadesløsbrev udstedes og derefter lyses. Ved *debitorskifte* kan efter TL § 39, stk 2, 2. pkt skifte ske ved en påtegning på pantebrev, herunder også et skadesløsbrev, jfr TLK. 53 (der dog ikke fremhæver forskellen mellem kreditor- og debitorskifte).

Hvis sikringsakten ved overdragelse af skadesløsbreve er denuntiation, jfr ovenfor under § 12.II., opstår problem om lysning af overførelsen ikke, og dette er i hvert fald helt sikkert, hvis det drejer sig om et ihændehaverskadesløsbrev, hvor der heller ikke bliver spørgsmål om at indhente skyldnerens samtykke til overførelsen, jfr *Skovgaard i U* 1978 B. 198–202.

B. En transport af et skadesløsbrev kan også foregå på den måde, at det *tidligere skyldforhold helt bringes til ophør*, hvorefter skadesløsbrevet benyttes som pantgrundlag i forhold til en ny kreditor. I dette tilfælde er der ikke tale om nogen egentlig transport. Det er blot det samme papir, som nu benyttes i et nyt forhold, idet man sparer sig at udstede et nyt skadesløsbrev. Også hertil kræves skyldnerens medvirken, idet der ikke er tale om at overføre et krav mod ham, men derimod om at benytte et af ham udstedt dokument, som hjemler pant i fast ejendom, i forhold til en anden kreditor, jfr herved *Illum: Ejerpant*. 70–71.

IV. Udelukkelse af overdragelse

Spørgsmålet om, hvorvidt overdragelse overhovedet kan finde sted, eller den er udelukket som følge af lov eller aftale, kan henvises til obligationsretten. Efter de der udviklede regler måtte man nærmest komme til det resultat, at en håndpanthaver ikke kan overdrage sin ret, hvis dette medfører, at en anden kommer til at have besiddelsen over det pantsatte, da det ikke kan være skyldneren ligegyldigt, hvem der har besiddelsen. DL 5–7–4 fastslår imidlertid, at panthaver har denne ret, jfr nedenfor i § 21. II. C, men panthaver står inde for, at det pantsatte tilbagegives til skyldneren, når skyldforholdet ophører, *Arnholt*. 121.

V. Entreprenørtransporter

Man har diskuteret, hvorledes rangfølgen er mellem forskellige transporthavere, der hver for sig har fået transport på krav ifølge en entreprisekontrakt. Disse entreprenørtransporter benyttes typisk på den måde, at entreprenøren ved et bygge- eller anlægsarbejde giver trans-

port til forskellige kreditorer på enterprisesummen, fordi han på denne måde kan skaffe sig materialer m v til anlæggets gennemførelse. Tilsvarende transporter kan også tænkes givet af bygherren. Hvis man følger princippet i Gbl § 31, må rangfølgen bestemmes under hensyn til de tidspunkter, på hvilke skyldneren har fået underretning om transporterne. Reale grunde taler dog stærkt for at give de transporthavere fortrinsret, som har medvirket til anlæggets gennemførelse, og at yde disse transporthavere indbyrdes ligestilling. Hvis der gives transport til uvedkommende kreditorer, risikerer man, at byggeriet går i stå, fordi disse transporter hindrer entreprenøren i at få optaget den til anlægget nødvendige kredit; dette medfører, at entreprenøren sættes fra entreprisen, og den uvedkommende kreditor opnår så alligevel ikke dækning. Inden for den gruppe af transporthavere, som herefter kommer i betragtning i første række, kan der være grund til at fastholde ligestilling, fordi det beror på tilfældigheder og vedkommende transporthavers tidsmæssige placering i anlæggets gennemførelse, hvem der kommer først med transporten.

Denne opfattelse bryder med princippet i Gbl § 31 og lader sig derfor vanskeligt forene med Gbl. Det er givet, at Gbl's forfattere har været velkendt med disse problemer, men dog ikke har fundet anledning til at antyde andre løsninger end dem, som § 31 angiver. Nogen nødvendighed for at opstille de nævnte grundsætninger er der næppe, da tilsvarende resultater let lader sig opnå ved aftale herom. Byggelånet klausuleres, således at det kun ydes til byggeriets gennemførelse, og det bestemmes udtrykkelig i pantebrevet, at transporter skal være ligestillede.

Særlig betænkelig er den mulighed, som en financier har, når han får sikkerhed som 1. panthaver i ejerpantebrev og forbeholder sig adgang til at lade andre låneforhold, uafhængige af byggeriet, indgå under sikkerheden uanset transporter til byggekreditorer, som får sekundær sikkerhed i samme pantebrev, jfr herom nærmere i § 12. I.

Reglen om »vedkommende« transporthavers fortrinsstilling og deres indbyrdes ligestilling blev navnlig hævdet af *Vilh Meyer* i U 1927 B. 365–77, 1929 B. 184–89, 1934 B. 239, TfR 1947.578 f og efter Gbl også af *Axel H Pedersen*. 93–94, 131, 137, 139, *samme*: Entreprise, 1952.143 ff, *samme*: Entreprenørtransporter. 34–56. Herimod ER III. 1441, 1670–71, *Torkild-Hansen* i U 1934 B. 184 ff, *Illum* i U 1947 B. 143–44, *Rasting*. 293 ff, *Kristian Mogensen* i TfR 1960.383–85, *Gomard*: Oblret. 248–252, *Juul-Olsen* i J 1959.361, *Højrup*: Pant. 126–130.

Om underretning i entrepriseforhold, hvor en financier påtager sig forpligtelsen til at betale til underentreprenører og til sikkerhed herfor får overdraget hovedentreprenørens fordring mod bygherren se i det hele nedenfor i § 23. I. C. I°.

Ophør

§ 13. Panterettens ophør

Om panterettens ophør kan der – ligesom om overdragelse – i hovedsagen henvises til de regler, der gælder om fordringsrettigheder. Undertiden har man kunnet spore en tendens til at udstyre panteretten med en større modstandskraft over for ophørsgrunde, end tilfældet er med hensyn til almindelige gældskrav. Rent konstruktive betragtninger har sikkert haft deres betydning i denne henseende; fordringsretten har kun en obligatorisk karakter, panteretten derimod en tinglig karakter. Det er klart, at man ikke kan begrunde forskelle i de to sæt retsregler ud fra disse betragtninger. Men derfor kan det alligevel tænkes, at man ud fra reale betragtninger må anlægge forskellige synspunkter. For det første kan det anføres, at panteretten, når den er registreret, eller andre retsværnsregler er iagttaget, ikke i samme grad som almindelige gældskrav rammes af præklusion og forældelse (I). Dernæst kan det forekomme, at den ophørsgrund, som rammer det personlige gældsansvar, der er kombineret med panteret, ikke omfatter panteretten (II). Denne bliver derfor stående efter det almindelige gældsansvars bortfald, og det kan se ud, som om panteretten i kraft af selve sin natur har større modstandskraft over for ophørsgrunde. På den anden side kan det tænkes, at panteretten, netop fordi dens fyldestgørelsesobjekt er begrænset, rammes af en ophørsgrund, som ikke gælder ved almindelige gældskrav, fordi panteretten til en vis grad må lide skæbne sammen med den genstand, hvori der er givet pant (III).

Hvor disse synspunkter ikke griber ind, kan man altså henvise til reglerne om ophør af fordringsrettigheder. Dette gælder i særlig grad reglerne om *opfyldelse*, herunder også reglerne om legitimation til at modtage betaling, *modregning* og *datio in solutum*.

Hvis panthaver arver pantsætter eller omvendt, eller panthaveren køber den pantsatte ejendom, eller hvis der i øvrigt sker et sammenfald mellem

panthavers og pantsætters personer, foreligger et tilfælde af *konfusion*, og herom gælder i hovedsagen regler svarende til, hvad der gælder om konfusion mellem debitor og kreditor i almindelige fordringsforhold. Derimod bør man ikke betegne tilfælde, hvor man benytter transport af panteretten til skyldneren efter indfrielse, som et konfusionstilfælde, idet ophørsgrunden her er indfrielsen, jfr herved *Illum* i U 1959 B. 132, *samme*: Ejerpant. 72-74, *Torkild-Hansen* i Advokatbladet 1961.282. For at understrege denne forskel har man villet tale om »ejers panteret« i stedet for »ejerpant« i konfusionstilfældene, jfr *Illum*: Ejerpant. 73. Herved kommer man dog let til at understrege for stærkt, at panthaver-pantsætter herefter skulle være stillet, som om en udenforstående panthaver har en almindelig panteret.

I særlige tilfælde kan man give ejerpanthaveren adgang til forfølgning, som om han var en almindelig panthaver. Dette gælder formentlig arvingen i et bo, hvor gælden er vedgået, jfr *Illum*: Ejerpant. 73, men dette skyldes, at det i virkeligheden er en konstruktion at tale om, at der for arvingerne er opstået en ejendomsret til aktiverne allerede ved dødsfaldet, jfr *Arnholm*. 279.

ER III. 1450 f er inde på den tanke, at ejerpanthaveren, der ikke hæfter personligt for de efterstående panthavere, kan stille ejendommen til auktion, når der foreligger »misligholdelse« på den særlige måde, at der efter betaling af renter og afdrag på andre prioriteter intet er tilovers til betaling af samme ydelser på hans egen.

Hele spørgsmålet er upraktisk, fordi efterpanthaverne sædvanlig har personligt krav mod ejeren. Hvis man imidlertid antager denne opfattelse, fører den konsekvent til, at ejerpanthaveren næsten altid kan fordr ejendommen sat til auktion. En erklæring over for fogden om, at der foreligger misligholdelse, kan han nemlig praktisk taget altid afgive uden risiko for sig selv. Strafansvar for urigtig erklæring efter Strfl § 162 betyder ikke nogen indskrænkning heri, da de subjektive betingelser for strafansvar vanskeligt kan foreligge. Hvis man afskærer denne mulighed, kan ejerpanthaveren ganske vist ved transport til en trediemand muligvis formå denne til at begære ejendommen realiseret, men hertil kræves dog, at denne trediemand skal inddrages i proformatransaktioner, og dette vil holde ejerpanthaverne tilbage fra at gå denne vej. Hvis pantebrevet er misligholdt før konfusionen, er betænelighederne mindre, jfr U 1910.59, hvor auktion dog var begæret af en anden.

Til støtte for ejerpanthaverens ret til at stille ejendommen til auktion har man særlig henvist til, at han kan have interesse i at få udslettet ikke-dækkede hæftelser, som ellers vil nyde gavn af en værdiforøgelse, som tænkes iværksat ved modernisering af pantet, eller en værdistigning, som kan påregnes som følge af konjunktursvingninger. Det turde dog være et spørgsmål, om man uden videre bør kunne foretage en sådan udrensning, da panthaverne muligvis kun er gået med til at nøjes med det dårlige pant i forventning om værdistigning. I øvrigt kan ejeren have lige så stor interesse i udrensning i tilfælde, hvor han ikke har ejerpant. Skal man have

regler herom, bør det være generelt formulerede udrensningsregler som de i fransk ret kendte regler om «la purge».

Se i øvrigt om disse spørgsmål ER III.1451 f, *Fr. Vinding Kruse* i TfR 1962.20 f, *Illum: Ejerpant*. 72–74, *Torp*. 751–54, *Arnholm*. 277 ff, *Hagerup*. 461–66, *Hambro* i NRt 1914.117–21, *Augdahl*. 179 ff, *Ernst Møller*. 218–90, *Taxell*. 196 f.

I. Særregler i forbindelse med retsværnsreglernes iagttagelse

A. Prækclusion

De ældre lovregler måtte forstås således, at man generelt har udelukket prækclusion af panterrettigheder, jfr DL 5–14–29 og 5–14–36, Krigsartikelbrev af 29/7 1756 § 777, og Skiftelovens § 22 har om dødsboer blot udtalt, at det har sit forblivende ved gældende rets regler om den pligt, som indkaldelsen pålægger kreditorerne til at melde sig under deres fordringers fortabelse. De forsøg, der er gjort på at fortolke de ældre regler indskrænkende, har ikke virket overbevisende. Man må sikkert erkende, at det på DL's tid virkelig har været meningen, at samtlige arter af panterrettigheder var undtaget fra prækclusion. Men denne opfattelse kan næppe være bindende i dag, da den er baseret på en anden opfattelse af forholdet mellem panterrettigheder og fordringsrettigheder end den, der er herskende nu. Man må derfor stå ret frit ved opstillingen af retsreglerne.

Prækclusionen rammer de personlige krav, som måtte være forbundet med pantet, medmindre man ved indkaldelsen udtrykkelig har undtaget pantekreditors krav uden at præcisere, at man alene har villet undtage pantekravet, jfr bemærkninger i U 1896.294 i forbindelse med en skifte-decision, U 1896.293, der gik i modsat retning.

Det er ikke ganske klart, hvorfor man i større eller mindre omfang undtager panterrettigheder fra prækclusion. Forestillingen om, at *tinglige rettigheder* i det hele har en større modstandskraft end obligatoriske rettigheder, har antagelig spillet en rolle, men disse forestillinger kan i hvert fald ikke være afgørende, efter at det er afklaret, hvad der ligger bag ved sondringen mellem de to grupper af rettigheder.

Man kan heller ikke lægge vægt på, om panthaveren er *separatist*. Antog man det, kunne man ikke ved underpant i fast ejendom komme til et fælles resultat, idet der kun er separatiststilling, når de særlige betingelser efter Rpl §§ 680 og 681 er opfyldt. Men det er i det hele

taget vanskeligt at se, hvorfor separatiststillingen kan motivere en undtagelse fra præklusion. Hvis ikke det pågældende aktiv *helt* må betragtes som værende uden for boets formuemasse, idet der intet kan blive tilovers af aktivets værdi efter dækning af separatistens krav, er boet dog interesseret i at få en afklaring af forholdet gennem præklusionen.

Man har henvist til, at rettens *notoritet* bør bevirke undtagelse fra præklusionsreglen. Dette stemmer imidlertid dårligt med den fastsatte regel om, at proklamaudstederens kendskab til fordringen ikke udelukker præklusion, *Ussing*: Alm Del. 415, *Jul. Lassen*: Alm. Del. 881. Ved denne regel er man ganske vist kommet ud over, hvad præklusionsformålet tilsiger, men det er næppe muligt på grundlag af de gældende lovregler at komme til andet resultat. Det kan derfor ikke være notoriteten alene, som medfører, at panterrettigheder i et vist omfang udelukkes fra præklusion. Alligevel må det være rigtigt at lægge megen vægt herpå, om end andre praktiske betragtninger må inddrages i de enkelte undersøgelser.

En række afgørelser forudsætter, at krav på individuelt bestemte ting ikke prækluderes, idet vægten lægges på, om retten er tinglig eller obligatorisk, U 1915.736, 1933.810, 1932.383, jfr fra norsk ret NRt 1931.385, se hertil ER III.1445. Dette harmonerer dårligt med, at krav af denne art kan forældes, *Ussing*: Alm Del. 414.

1° Pant for egen gæld

a. *Håndpant og pant i fordringer.* Panteretten rammes ikke af præklusionen, da den rådighedsberøvelse, som kræves for at opnå retsværn, bevirker, at et dødsbo ikke uden videre kan medregne det pantsatte som et ubehæftet aktiv i boet, og at boet er opfordret til at søge forholdet klaret ved henvendelse til kreditor. Desuden foregår realisationen ikke gennem boet, men ved vedkommende håndpanthaver. Tilsvarende regel må gælde om pant i fordringer, for hvilke der er skabt retsværn ved denuntiation til debitor eller ved rådighedsberøvelse vedrørende dokumentet.

Jfr herved U 1917.427 H, noten. 428 (dommen i Schl III.452 angår derimod pantsætters krav på tilbagesøgning af pantet eller dets overskud, hvilket krav ikke anses prækluderet).

Samme regel antages om *skadesløsbreve* i løsøre og fordringer, idet de praktiske grunde, der taler mod præklusion, er uændrede.

b. *Underpant i fast ejendom.* Hvis panteretten er *tinglyst*, er det urimeligt at forlange, at kreditor skal anmelde sit krav overfor boet, idet boet med udgangspunktet i tingbogen kan få oplysning om kreditor og om gældsforholdet. Ved *ejerpantebreve* og *skadesløsbreve* gælder dette dog kun til en vis grad. Ved *ejerpantebreve* er det ganske vist ikke klart, hvem der er den reelle kreditor, men i praksis kan det let læses ud af de tinglyste oplysninger, som vil angive, til hvem henvendelser skal sendes. Ved *skadesløsbreve* er kreditors navn vel anført, men gældens nærmere størrelse, bortset fra maksimum, kendes ikke. Alligevel er boet også i disse tilfælde stærkt opfordret til at skaffe forholdet oplyst, og boet vil have forholdsvis let herved.

Almindelige pantebreve kan være overdraget ved utinglyst transport, således at boet selv i disse tilfælde kan have vanskelighed ved at opnå kontakt med rette kreditor. Trods dette er det klart, at prækclusion ikke indtræder ved de almindelige underpantebreve i fast ejendom. Boet ved, at beløbet skyldes, men kan være i tvivl om, hvem der er rette kreditor, således at legitimationsregler og deponering kan komme på tale.

Panterettigheder, der er fritaget for lysning efter TL § 4, prækcluderes ikke, da boet lige så vel som omsætningserhververe må være forberedt på sådanne rettigheder og let kan skaffe sig oplysning herom. Prækclusion vil også være udelukket i de fleste andre tilfælde af lovbestemt pant.

Praksis stemmer med det anførte, jfr Schl III.181, 1860.452 (udtalelse i skiftedecisionen), 1887.644 H (1885.1112), 1879.1074 (skadesløsbrev for egen gæld), Canc Skr 13/7 1819, Rescriptsamling 1819.241 (242). U 1938.817 har antaget, at en utinglyst byrde, der måtte betragtes som grundbyrde, ikke prækcluderedes. Landsrettens begrundelse er ikke helt klar.

Som teksten *Skovgaard* i U 1978 B. 212 note 66, *Højrup*: Pant. 133–134 anser spørgsmålet for uafklaret.

Efter Jordabalk 6:4 prækcluderes pantebreve ikke, selv om kreditors fordring er prækcluderet.

c. *Underpant i registreret skib.* Herom må gælde samme regler som om underpant i fast ejendom, jfr *Kæstel*. 71.

En dom fra 1807, Jur Arkiv bd 14.123 om søpant udtalte i almindelighed, at fordringer, der er forsynet med pant, ikke er undtaget fra prækclusion, så meget mindre som DL 5–14–29 endog udtrykkelig nævner pantebrev.

d. *Underpant i løsøre.* Den almindelige opfattelse går i overensstemmelse med ældre retspraksis ud på, at underpant i løsøre prækcluderes. Det er dog et spørgsmål, om ikke denne opfattelse hvilede på

den antagelse, at underpant i løsøre i det hele var et institut, som retsordenen så på med en vis mistillid. Efterhånden som det er blevet almindeligt, at der gives underpant i værdifulde maskiner o.l., således at bohavepantet økonomisk set træder i baggrunden, må denne opfattelse ændres. I hvert fald er der ikke grund til at bygge på den ældre opfattelse, efter at retsstillingen for underpanthaveren i løsøre er blevet helt ændret ved ændringslovene nr 176 og 177 af 29/4 1960 til KL og TL. Hvis panteretten er *tinglyst*, er det da også en let sag for boet at konstatere, om der i personbogen er indført rettigheder af denne art på afdødes navn, jfr *Højrup*. Pant 133, der dog anser spørgsmålet for tvivlsomt.

e. Der er i hvert fald ikke grund til at prækludere *tinglyst skifteekstrakt* efter Skiftelovens § 63, som den var formuleret før lov nr 412 af 18/12 1963. Undladelse af at anmelde kan skyldes, at man betragter kravet som værdiløst, fordi der ingen aktiver er i boet, som må være vel bekendt med, hvem der er kreditor. Det vil da virke urimeligt, om børnenes arvekrav, der er sikret på denne måde, skal stå tilbage for kreditorkrav, hvis boet senere reassumeres, fordi der er indkommet nye værdier i boet. Ved proklambevillinger plejer man generelt at undtage umyndiges krav. Det ville harmonere dårligt hermed, om man ved dødsboproklaamer ramte en væsentlig gruppe af krav, der falder ind under denne undtagelse, uanset at den tinglyste skifteekstrakt endog skulle betyde en ekstra sikkerhed.

Der foreligger ikke nogen nyere afgørelse om præklusion af underpant i løsøre. En afgørelse fra 1839, JT bd 36.166 antog, at retten prækluderes. En afgørelse i U 1885.1112 i samme retning blev ikke prøvet i denne henseende ved højesteret, idet denne ret opfattede forholdet som et tilfælde af pant i fast ejendom, U 1887.644 (pant i »Nådensåret« opfattedes som pant i løsøre, men bortfaldt som utinglæst). Afgørelsen i HRT 1862.306 angik tinglyst skifteekstrakt; det blev antaget, at den umyndiges krav prækluderedes, idet der blev lagt vægt på, at retten efter skifteekstrakten ikke var af samme »natur« som pant i fast ejendom. Dette gamle præjudikat med den anførte begrundelse kan dog kun tillægges ringe vægt nu. Retsanvendelsen må i det hele stå ganske frit ved bedømmelsen af dette spørgsmål, og i hvert fald kan det ikke være rigtigt, at en afgørelse i modsat retning af det gamle præjudikat skulle kræve en lovændring, se derimod i denne retning *Illum* i U 1959 B. 132. *Juul-Olsen* tager ikke endelig stilling til spørgsmålet i J 1959.364, men henstiller spørgsmålet som tvivlsomt, *Kastel*. 71 antager, at underpant i løsøre bortfalder ved præklusion sammen med fordringen, og spørgsmålet nævnes kun i forbigående af *Gomard*: Fogedret. 1. udg. 95 note 235.

I den ældre litteratur er opfattelserne divergerende. *Ørsted*: Håndbog VI.240 ff, *J. O. Hansen*: Systematisk Fremstilling af det Danske Skiftesvæsen, 3. udg 1837, 159–63, *Ernst Møller*. 363 ff, *Gram* 1.655, *Deuntzer*. 239 ff, *J. E. Larsen*: Saml Skr II.2, 123–124, har ment, at underpant, eller

dog i hvert fald underpant i løsøre, ramtes af præklusionen, anderledes *Torp.* 741–43, *samme* i U 1891.9, *Hagerup.* 447–48, *Jul. Lassen:* Alm Del. 876–77, *Matzen.* 584–86. I ER III.1444–45 antager *Vinding Kruse*, at håndpant og underpant i fast ejendom ikke prækluderes, men at underpant i løsøre, herunder også retten ifølge tinglyst skifteekstrakt, prækluderes. Det antages endvidere, at skadesløsbreve prækluderes, hvad enten de er stillet for egen eller for tredjemands gæld.

Efter norsk ret rammer præklusion i dødsboer overhovedet ikke panterettigheder. *Arnholm.* 257–58, jfr 272 om skadesløsbreve. Det samme gælder efter svensk og finsk ret. *Undén* 1.221, II.461, *Taxell.* 186–88, *Wrede.* 487–88.

Anerkender man de foranstående betragtninger, kommer man til det resultat, at *tinglyste* (registrerede) *panterettigheder og andre panterettigheder, hvor retsværnsreglerne er iagttaget, ikke prækluderes.*

2° Pant for tredjemands gæld

Pant for tredjemands gæld prækluderes kun i samme omfang som panterettigheder for egen gæld. Der opstår imidlertid et særligt spørgsmål, fordi panteretten i disse tilfælde kan bortfalde efter *forudsætnings-synspunkter*, nemlig når den personlige skyldners forpligtelse bortfalder ved præklusion.

Formålet med pantsætning i disse tilfælde er, ligesom ved kaution, at sikre mod skyldnerens insolvens, eventuelt også mod hans mangel på præcision med betalingen ved forfaldstid. Derimod er der ikke nogen grund til at sikre mod det forhold, at kreditor mister retten ved ikke at anmelde i den personlige skyldners bo. Det ville også være byrdefuldt for pantsætter, om han skulle hæfte i disse tilfælde, idet han efter at have dækket tabet gennem pantet ikke kan gennemføre regres mod boet, når hovedskyldnerens personlige ansvar er bortfaldet. I kautionslæren er man da også trods udtalelser i modsat retning i praksis tilbøjelig til at mene, at man ikke ved selvskyldnerkaution kan opretholde noget ansvar mod kautionisten, når hovedfordringen er prækluderet, *Ussing:* Enkelte Kontrakter. 196, Kaution. 198–99, se hertil *Nebelong:* Forløfte. 96–97, *Krag Jespersen.* 49, *Højrup:* Kaution. 70, *Carsten Smith:* Kausjonsrett. 110–111.

Accepterer man disse betragtninger, må man komme til det resultat,

at *prækclusionen rammer panteretten*, stillet af trediemand, hvad enten det drejer sig om et skadesløsbrev eller et almindeligt pantebrev.

Herved kommer man ganske vist til et resultat, der ikke stemmer med indholdet af de under 1° nævnte ældre lovbestemmelser. Det kan dog ligeså lidt antages, at disse bestemmelser har gjort op med det særlige forudsætningsspørgsmål, som at TL § 42 har gjort op med tilsvarende forældelsesspørgsmål, jfr nedenfor under B.2°.

I praksis har man antaget, at pant for trediemands gæld bortfaldt ved prækclusion, U 1917.155*, *Kæstel*. 71. Det drejede sig om et skadesløsbrev, men begrundelsen blev søgt i, at pantet var stillet for trediemands gæld.

B. Forældelse

Forældelsesspørgsmålet er delvis afgjort ved TL § 42, dels direkte, dels modsætningsvis. Direkte fastslår reglen, at panteretten for hovedstolen ifølge tinglyst pantebrev i fast ejendom for en bestemt angiven sum ikke forældes. Der hersker nogen tvivl om, hvad der kan sluttes fra reglen. For at få overblik over retsreglerne på dette område er det praktisk at dele op på samme måde som ved prækclusion.

1° Pant for egen gæld

a. *Håndpant og pant i fordringer* er uforældelige, idet retten stadig holdes i kraft ved rådighedsberøvelse.

Dette er den alm antagelse, jfr *Gomard*: Oblret. 392, ER III. 1447, *Vagn Carstensen* hos *Illum*. 485, der dog udtrykker tvivl om håndpant stillet til sikkerhed for et løbende mellemværende. U 1922.218 om håndpant i livsforsikringspolice tog ikke stilling til spørgsmålet, idet afgørelsen blev truffet ud fra det synspunkt, at panteretten kun skulle sikre hvad debitor måtte være kreditor skyldig, og da en del af skylden var forældet og resten var betalt, kunne debitor forlange policen tilbageleveret.

b. *Underpant i fast ejendom*. Hovedreglen i TL § 42 er begrundet i forskellige betragtninger. Man har gjort gældende, at tinglysningen i sig selv er ensbetydende med en permanent advarsel, idet den afskærer pantsætteren fra at disponere i strid med pantsætningen, jfr *Torp*. 746—47, jfr 737 ff og *samme* i U 1891.1 ff. Det må imidlertid erkendes at mange ejere ikke ser deres tingbogsblad igennem selv gennem meget lange perioder, og hvis der ikke sker bevægelser med ejendommen, kan

der gå mange år, uden at der bliver nogen anledning til at foretage et sådant eftersyn, jfr ER III. 1446. I relation til præklusionsreglerne giver derimod proklamaets udstedelse en anledning til på et bestemt tidspunkt at se tingbogen efter. Reglen underbygges derfor yderligere med den betragtning, at det i langvarige låneforhold er upraktisk at skulle sørge for fornyelsespåtegninger, ER III, 1446 f, ligesom disse fører til overfyldning af tingbogen. Allerede denne hovedbetragtning blev anført i den gamle Højesterets dombog 1693, bd 2.162, Højesterets protokol 1693, litr A 173 og 271, hvor man dog yderligere henviste til DL's skarpe sondring mellem pantebreve i DL 5-7-7 og almindelige gældsbreve i DL 5-14-4.

Ørsted: Håndbog IV.354 ff søgte under påvirkning af Code civil art 2180 at gå imod denne opfattelse, hvorefter pantebreve i fast ejendom ikke skulle forældes, og han fik praksis med sig ved højesteretsdom af 21/10 1851 (Schl Saml I.399), der stadfæster dommen i JU 1850.259, JU 1857.199, U 1913.249 H (1911.693). Se i øvrigt *Bentzon* i U 1891.289 ff, *Hagerup*. 446 ff, *Matzen*. 581, *Niels Lassen*: Nordisk Tingsret. 237, *Ernst Møller* i U 1891.225 f, TfR 1891.46 ff, *Arnholm*. 255-57, *Iuul*: Højesteret. 23-25.

Når det udtrykkelig siges, at »hovedstolen« ikke forældes, er det klart, at reglen ikke gælder *rentekrav*, for hvilke panteretten forældes samtidig med det personlige krav.

Derimod kan man ikke uden videre slutte modsætningsvis fra TL § 42 til, at *skadesløsbreve* forældes. Man må ved afgørelsen heraf sondre mellem 3 spørgsmål: 1) om det personlige gældsansvar, som skadesløsbrevet dækker, forældes, 2) om dækningsadgang i pantet bortfalder for de krav, der forældes, og 3) om de dækningsmuligheder, der overhovedet er skabt ved skadesløsbrevet, forældes.

Det er klart, at adgangen til at søge sig fyldestgjort i kraft af det personlige gældsansvar bortfalder efter de almindelige forældelsesregler. Men da det ikke kan være meningen med TL § 42, at man ved udtrykket »bestemt angiven sum« blot har taget et forbehold vedrørende det personlige ansvar, må det tillige antages, at adgangen til at søge sig fyldestgjort i pantet for krav, der er forældede, samtidig bortfalder, *Gomard*: Oblret. 375, 392, jfr derimod om præklusion foran under A.

Men hermed er selve skadesløsbrevet som sådant ikke faldet bort. Det sker først, når det mellemværende, som det skal sikre, er endeligt afviklet, f eks efter lovlig opsigelse fra en af parternes side efterfulgt af den skyldige gælds betaling.

U 1925.948 H frifandt for en påstand gående ud på, at kreditor skulle kendes berettiget til at gøre udlæg for en gældspost – som antoges forældet – inden for skadesløsbrevets rammer. Selve skadesløsbrevet bestod derimod fortsat. U 1943.130 udtaler, at modsætningsslutningen fra § 42 kun medfører, at det må afgøres efter hidtil gældende rets regel, hvornår forældelse indtræder ved skadesløsbreve, og at forældelsen derfor må afhænge af, hvorvidt det underliggende forhold er forældet. Den omstændighed, at det underliggende forhold er forældet, betyder altså, at kreditor hverken kan søge sig fyldestgjort ved at sagsøge debitor personligt eller ved at søge sig fyldestgjort i pantet. Dommen syntes at forudsætte, at man i så fald uden yderligere betingelser kunne få skadesløsbrevet udslettet, men direkte er der ikke taget stilling hertil. – Spørgsmålet blev ikke påkendt ved U 1969. 919, idet retten anså et dokument, der betegnede sig som et skadesløsbrev »overvejende« som et egentligt pantebrev.

Se i øvrigt overensstemmende teksten U 1922.218 (om håndpant i police), *Ussing*: Alm Del. 403, *Illum*: Ejerpant, 77, *Vagn Carstensen*: Dansk Privatret. 319.

Da det må være klart for enhver, at den i et *ejerpantebrev* angivne skyld ikke behøver at svare til det reelle skyldforhold, og da *ejerpantebreve* faktisk benyttes på tilsvarende måde som skadesløsbreve, kan dette anføres til støtte for, at heller ikke *ejerpantebreve* omfattes af TL § 42. Helt utvivlsomt er det nu ikke, da ordene i § 42 »panteretten for hovedstolen« vel taler herimod. Da det personlige gældsansvar, som ligger til grund for *ejerpantebrevets* benyttelse, forældes, er det dog nærliggende at komme til samme resultat som ved skadesløsbreve, hvilket da også er fastslået ved U 1978.692 U, jfr også således *Margit Stassen* i U 1978 B. 29, *Højrup*: Pant. 136–137, *Vagn Carstensen* hos *Illum*. 489.

Efter den norske forældelseslovs § 1, stk. 3, falder panteretten ifølge skadesløsbrev bort sammen med den sikrede fordring, men dette gælder dog kun i det omfang, hvori det sikrer fremtidig opstående gæld, *Arnholtm*. 304 288. Om forældelse af »salgspant« efter norsk ret se No Pantlov § 3–21.

Om forældelse af ejendomsforbehold se *Fast ejendoms regulering* I, § 16 II.A.3.

TL § 42 er blevet anvendt over for ældre pantebreve fra før TL, når blot de var i kraft ved lovens ikrafttræden, U 1936.785. Bestemmelsen er også blevet anvendt på forlig, der er lyst som hæftelse på fast ejendom, U 1943.130, idet forliget fandtes at måtte sidestilles med pantebreve; retsstillingen var altså blevet en anden, hvis forliget kun havde skabt almindeligt udlægsgrundlag.

Om anvendelsen af TL § 42 på aftægtskontrakter og andre grundbyrder, se ER III.1474, 1475, *Sand* i U 1957 B. 109.

Efter Jordabalk IV 2:11 forældes pantebreve ikke, selv om kreditors fordring er forældet.

c. *Underpant i løsøre*. Man bør næppe slutte modsætningsvis fra TL § 42 til, at sådanne rettigheder forældes, selv om reglen ikke er gentaget i TL's afsnit om løsøre. Efter lovens system kan man kun drage slut-

ninger til visse andre tilfælde, hvor der er tale om underpant i fast ejendom. Det må altså afgøres ud fra selvstændige overvejelser, om underpant i løsøre forældes.

De grunde, der har ført til at gøre tinglyste underpanterettigheder i fast ejendom uforældelige, foreligger sjældent her. Om underpant i løsøre kan det anføres, at det kun sjældent lever så længe, at forældelse efter DL 5-14-4 indtræder, og personbogen giver ikke som tingbogen en advarsel, hver gang der skal disponeres. Afgørende er imidlertid, at TL § 47, stk 3, kræver fornyet lysning, inden der er gået 10 år siden pantebrevets tinglysning. Hvis fornyet lysning ikke er sket inden denne frist, er der i hvert fald ikke nogen grund til at lade pant retten, som ikke længere har beskyttelse mod trediemand, og som ikke længere står indført i noget register, eksistere mellem parterne ud over den almindelige forældelsesfrist. Er der derimod sket fornyet lysning – hvilket kan ske uden debitors medvirken – foreligger et tilfælde, hvor der næppe er nogen særlig trang til at ramme med den almindelige forældelsesregel. Den praktisk nødvendige udrensning opnås ved lysningsreglen. For kreditor vil det virke uforståeligt, at han udsættes for forældelse, selv om han foretager de retsskridt, som er nødvendige for at holde retsbeskyttelsen mod trediemand vedlige. Finesser af denne art kan man ikke regne med, at almindelige kreditorer er forberedt på.

Torp. 747 antog, at underpant i løsøre ikke forældes, idet han fandt, at de samme betragtninger som ved fast ejendom tildels gjorde sig gældende. ER III.1447 slutter modsætningsvis fra TL § 42, jfr også *Illum.* 327, som i U 1959 B. 132 fastholder sin opfattelse, idet der lægges vægt på, at TL § 42 kun har indført en særlig motiveret undtagelse fra en praksis, hvorefter underpant som hovedregel var genstand for forældelse. *Juul-Olsen* vil i J 1959.364 ikke lægge vægt på betragtningerne ud fra TL § 47, stk 3, jfr *Højrup*: Pant. 135–136. *Kæstel.* 70 anfører, at forældelsen måske afbrydes ved fornyet lysning. *Gomard*: Oblret. 392 anfører, at underpant i løsøre forældes efter samme regler som fordringer. Om retskildeproblemet se v. *Eyben* i J 1967.51–52, samme i Juridsk Grundbog III. 597–601 og *Stuer Lauridsen*: Retslæren. 332–339. Problemstillingen må henvises til den alm retslære. For fremstillingen her er det tilstrækkeligt at gå ud fra, at TL § 42 i hvert fald ikke har afgjort, direkte eller indirekte, alle de spørgsmål der opstår om forældelse i forbindelse med panterettigheder.

d. *Underpant i registreret skib.* Selv om TL § 42 ikke uden videre kan anvendes analogt, må man i hvert fald erkende, at en del af de om pant i faste ejendomme anførte betragtninger finder tilsvarende anvendelse på større skibe. Antages det i overensstemmelse med det

under c. anførte, at underpant i løsøre, der stadig står som tinglyst, ikke forældes, må det samme antages om registreret pant i skib. Det ville virke urimeligt, om den mere betryggende ordnede skibsregistrering ved større skibe skulle have mindre modstandskraft over for forældelsen end lysning af underpant i løsøre, selv om der ikke findes nogen regel om fornyelse af registreringer inden 10 års forløb.

Skibsregistreringslov nr 93 af 29/3 1957 har ikke overført TL § 42 på skibe, se derimod betænkning om forældelse af gældsfordringer, 1957 § 29. men hertil *Vinding Kruse* i J 1957.399 note 3 og NL. 414.

Kæstel. 69 tiltræder, at TL § 42 ikke uden videre kan anvendes analogt på underpant i registreret skib.

e. *Tinglyst skifteekstrakt* efter Skiftelovens § 63, som den var formuleret før lov nr 412 af 18/12 1963, bør ikke forældes, idet der i disse forhold ofte udvises megen velvilje i retning af at undlade at gøre retten gældende. Denne velvilje bør ikke belønnes med, at retten forældes, jfr *Ernst Andersen*: Arv og legat, 1961.303 note 17, *Borum*: Arvefaldet. 104 f, *Illum*: 326, ER III.1447, HRT 1862.837, U 1893,1124 H, VLT 1949.198, TLK. 296, anderledes *Svend Jensen* i J 1949.305 f. Antages det, at tinglyst underpant i løsøre ikke forældes, er resultatet helt sikkert.

Betænkning om forældelse af gældsfordringer, 1957.14, udkastets § 29, stk 1, stiller forslag om en regel, hvorefter tilbageholdsret, håndpanteret og pant i fast ejendom, der er taget til brugelighed, ikke forældes, se hertil NL.413-14. Om fordringer sikret ved tinglyst skifteekstrakt opretholdes »de hidtil gældende regler«. TL § 42 opretholdes og udvides til at omfatte pant i registreret skib og skibspart. I øvrigt bortfalder den for en fordring stiftede panteret, når fordringen forældes.

f. *Udlæg*. Det er tvivlsomt, om udlægsrettigheder selvstændigt forældes. Nogen slutning fra TL § 42 kan der ikke drages, hverken analogt eller modsætningsvis. Vel kan overskriften til TL's kap 6 »Tinglyst pant i fast ejendom« også efter teoriens sprogbrug dække »retspant«, men efter lovgivningstraditionen omhandles udlægspant ikke i TL, men i Rpl, jfr dennes § 528, stk 3, der giver en regel om udlæg, svarende til TL § 37 om kontraktspant. Spørgsmålet må derfor afgøres ved selvstændige overvejelser.

Der er trang til at få udrenset gamle udlægsrettigheder, særlig vedrørende fast ejendom, idet de ofte bliver henstående, uanset at der forlængst er truffet en endelig ordning, at fordringen er forældet, eller at kreditor forlængst har opgivet at inddrive gælden. Dette synspunkt behøver i hvert fald ikke at føre videre end til, at udlægget anses som

bortfaldet, når den fordring, som sikres, er ophørt, eventuelt ved forældelse. Men selv dette kan ikke antages, da udlægget (udpantningen) etablerer en selvstændig ret til forfølgning mod det udlagte. En selvstændig forældelse af udlægget som sådant, uafhængigt af den underliggende fordring, bør dernæst ikke indtræde, hvis der er skabt retsværn for udlægget ved lysning, registrering, rådighedsberøvelse e l. Til støtte herfor kan henvises til, hvad der er anført foran under a)–e). Derimod må udlægget selvstændigt kunne forældes, hvis sådanne akter ikke er foretaget. Herved opnås der i det store og hele overensstemmelse mellem reglerne om kontraktspant og udlægspant.

U 1936.797 antog, at udlæg i en uforfalden fordring, der var anmeldt over for fordringens skyldner, var forældet efter DL 5–14–4. Men efter dommerens bemærkninger i anledning af kæren må man gå ud fra, at eksekutionsfundamentet, altså den underliggende fordring var forældet.

U 1931.107 H antog, at den ved en tinglyst udpantning for skat erhvervede ret til at søge fyldestgørelse ved tvangsrealisation ikke var bortfaldet ved Forældelsesloven, lov nr 274 af 22/12 1908. Det blev udtrykkelig fastslået, at selve skattekravet var forældet, idet udpantningen ikke skabte et særligt retsgrundlag, se om dommen *Ussing*: Alm Del. 403.

I strid med sidstnævnte afgørelse har U 1936.375 antaget, at et tinglyst udlæg i en fast ejendom kunne slettes efter TL § 20, stk 1, da udlægget var over 20 år gammelt, uden hensyn til, hvorvidt den fordring, for hvilken det var foretaget, endnu havde retskraft. Det kan ses af U 1943.130, at tinglysningsdommeren her har truffet en lignende afgørelse om et udlæg (afgørelsen blev ikke påkæret).

U 1980. 251 har nægtet udslettelse af et udlæg, der var tinglyst for mere end 20 år siden, da det var uafklaret, om de til grund liggende fordringer helt eller delvis bestod.

ER III.1447 f antager, at udlæg forældes selvstændigt efter DL 5–14–4, støttet på en modsætningsslutning fra TL § 42, jfr TLK. 296, se herimod *Illum.* 487 f, *samme*: Tinglysning. 323, *Gomard*: Fogedret. 113, jfr *Gomard*: Oblret. 392 (forældelse efter samme regler som fordringer), Justitsmin skr nr 265 af 17/9 1907 forudsætter, at udslettelse af udlæg efter dagældende ret måtte ske efter mortifikation.

For at få aflyst gamle udlæg lyses undertiden fuldmagt fra kreditor til vedkommende advokat, hvorefter advokaten bemyndiges til på kreditors vegne at kvittere udlægget til aflysning, jfr *Ugilt* i Advokatbladet 1973. 265. Dette er en praktisk foranstaltning.

Efter norsk tvangsfuldbyrdslov af 13/8 1915 § 99 forældes udlæg i løsøre (bortset fra registreret skib) selvstændigt i løbet af 3 år, *Arnholm.* 288.

2° Pant for tredjemands gæld

I disse tilfælde må gælde samme betragtninger som om præklusion. Der foreligger altså et særligt *forudsætnings spørgsmål*. Spørgsmålet kan ikke anses bindende afgjort ved TL § 42. Det typiske formål med sådan sikkerhedsstillelse, at sikre mod insolvens og mangel på præcision, dækker ikke denne situation. Kreditor må i disse tilfælde selvstændigt sørge for, at forældelsen afbrydes. Ligesom i præklusionstilfældet må man erkende, at pantsætters stilling bliver urimeligt forringet, da hans regreskrav forsvinder som følge af fordringens forældelse og dermed hovedmandens frigørelse, medmindre han selvstændigt anmelder sit regreskrav. Ganske vist kan man henvise til særtilfælde, hvor man anser det for håbløst at holde sig til debitor og derfor undlader at gøre krav gældende mod ham, og den pantsatte ejendom lider under slette konjunkturer. Men det drejer sig netop om særtilfælde. Afgørende er det imidlertid, at den hovedgrund, som førte til TL § 42: at lette administrationen for kreditorerne, ikke spiller nogen rolle.

Se hertil *Ussing*: Kaution. 406 med note 15, *Illum.* 486 f, 488, *samme* i U 1959 B. 133 (navnlig de lege ferenda), *Torp.* 741, *Matzen.* 582 f, *Kæstel.* 69 jfr 15, *Carsten Smith*: Kausjonsrett. 109–111, *Højrup*: Pant. 137, *samme*: Kaution. 69, anderledes ER III. 1448, TLK. 295–296.

Den svenske JB 6:4 fastslår, at kreditor har krav på betaling, selv om fordringen er forældet eller prækluderet ved indkaldelse, jfr *Westerlind.* 309 ff.

II. Ophørsgrunden rammer efter sit indhold kun det personlige gældsansvar, ikke panteretten

1° Pant for egen gæld

Kreditor kan give afkald på at søge sig fyldestgjort i skyldnerens formue i kraft af det personlige ansvar, men forbeholde sig at søge fyldestgørelse i pantet, jfr f eks Rpl § 680, hvor dette afkald er forbundet med særlige fordele for kreditor. Der er naturligvis heller intet i vejen for, at kreditor omvendt giver afkald på panteretten, men forbeholder sig fyldestgørelse i kraft af fordringsretten.

2° Pant for tredjemands gæld

Hvis pantet er stillet for tredjemands gæld, vil eftergivelse af det personlige krav oftest bevirke, at der brister en afgørende forudsæt-

ning for pantsætter, selv om kreditors opgivelse ikke rammer pantsætters regreskrav mod den personlige skyldner, idet pantsætters risiko i hvert fald herved forøges væsentligt, ER III.1443, *Torp.* 737, *Hagerup.* 448, *Taxell.* 184–85. Det samme vil i hvert fald meget ofte gælde, selv om det personlige krav ikke opgives, men der kun ydes henstand, idet der formentlig bør gælde samme regler om kaution og pant.

Det er derfor næppe rigtigt, når U 1906.67 vil gøre forskel mellem trediemands hæftelse som selvskyldnerkautionist og som pantsætter, idet den første hæftelse betragtes som bortfaldet, medens den sidste bestod. Denne sondring er formodentlig udslag af de i indledningen til dette afsnit nævnte konstruktive betragtninger. Se hertil *Ussing:* Kaution. 406–07, ER III.1443. Den i bankernes formularer indeholdte bestemmelse om, at henstand ikke berører panteretten, kan ikke betragtes som værende i overensstemmelse med de deklatoriske retsregler.

Om et tilfælde, hvor der ikke kunne antages at foreligge opgivelse af panteretten se U 1907.591 H (1906 A. 81), se hertil ER III.1443.

Om retsstillingen ved kaution se *Krag Jespersen.* 51.

III. Panterettens ophør som følge af pantets undergang m v

Hvis den pantsatte genstand ophører med at eksistere, ophører dermed også panteretten for så vidt. Selv om genstanden vel fortsat eksisterer, kan det tænkes, at tidligere stiftede rettigheder, være sig den almindelige ejendomsret eller begrænsede rettigheder, må vige for nye rettigheder, f eks ved *ekspropriation*, foran § 9.I. *konfiskation*, *hævd*, se Dansk Miljøret IV. 143 ff, ved manglende iagttagelse af *retsværnsreglerne* eller ved anvendelse af *frembringelsesreglerne*.

I denne forbindelse må også anføres *mortifikationsreglerne* og reglerne om udslettelse i medfør af TL §§ 20 og 52 a, *Formuerettigheder* § 15.II. At pantet bliver værdiløst, bevirker ikke, at panteretten bortfalder. Pantet kan jo påny stige i værdi, og dette kan tænkes, selv om alle kyndige anser værdinedgangen for endelig. Om panterettens overflyttelse til surrogater se foran i § 9.

Ophør i kraft af disse regler påvirker ikke i sig selv det personlige gældsansvar.

Afsnit II.

Pant i fast ejendom

§ 14. Pantebrevets praktiske funktion

Medens man ikke tidligere i enkeltheder har kunnet følge udviklingen i lånemarkedet vedrørende pant i fast ejendom, har dette været tilfældet siden 1965. Baggrunden herfor var kreditindskrænkningen, idet man kunne befrygte, at denne indskrænkning som konsekvens ville medføre en vis udvidelse af »det grå pengemarked«.

Udviklingen i årene fra og med 1965 fremgår af de oplysninger, som gives i Nationalbankens kvartalsskrift »Monetary Review«. Fordelingen mellem de forskellige låneinstitutioner har i disse år været følgende:

Tinglysning af pantebreve i fast ejendom 1965–1979.

Fordeling mellem lånemuligheder angivet i mill. kr.

	1965	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
Kreditforeninger (fra 1972 alm realkredit)	4715	7203	10803	13133	14850	16672	20723	15405	15934	18649	20312
Hypotekforeninger	875 1654	932 2522	1579 2685	8115	7932	8617	8579	9397	9260	10255	12712
Reallånefonde (fra 1972 særlig realkredit)											
Realkreditinstitutter ialt	7244	10657	15067	21248	22782	25289	29302	24802	25194	28904	33012
Sparekasser	895	972	952	1565	2182	880	921	881	697	580	512
Banker	93	248	166	287	295	240	329	489	351	538	812
Forsikringsselskaber og pensionskasser	162	161	196	140	330	335	248	377	986	2011	3412
Stat og kommuner	334	687	799	710	860	926	1101	1336	1433	1888	2112
Ejerpantebreve	4412	8710	11140	14089	23759	12868	16571	20101	22621	23762	26112
Sælgerpantebreve	2130	4474	5210	5772	6677	6154	7718	10900	14788	19221	20312
Andre pantebreve											
Tinglysninger ialt	15270	25909	33530	45026	58458	47775	57000	59825	67016	78739	91212
Nytinglyste ejerpantebreve som sikkerhed for byggelån i banker og sparekasser (fra okt 1973 også større andelskasser)				6844	6912	4092	5127	8112	6959	7444	7112

Den procentvise fordeling fremgår af følgende:

*Tinglysninger af pantebreve i fast ejendom 1965–1979.**Procentvis fordeling mellem lånemuligheder.*

	1965	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
Kreditforeninger (fra 1972 alm realkredit)	30.9	27.8	32.2	29.2	25.4	34.9	36.4	25.8	23.8	23.7
Hypotekforeninger	5.7	3.6	4.7	18.0	13.6	18.0	15.0	15.7	13.8	13.0
Reallånefonds (fra 1972 særlig realkredit)	10.8	9.7	8.0							
Realkreditinstitutter ialt	47.4	41.1	44.9	47.2	39.0	52.9	51.4	41.5	37.6	36.7
Sparekasser	5.9	3.8	2.9	3.5	3.7	1.9	1.6	1.5	1.0	0.7
Banker	0.6	1.0	0.5	0.6	0.5	0.5	0.6	0.8	0.5	0.7
Forsikringsselskaber og pensionskasser	1.1	0.6	0.6	0.3	0.6	0.7	0.4	0.6	1.5	2.6
Stat og kommuner	2.2	2.6	2.4	1.6	1.5	1.9	1.9	2.2	2.1	2.4
Ejerpantebreve	28.9	33.6	33.2	31.3	40.6	26.9	29.1	33.6	33.8	30.2
Sælgerpantebreve	13.9	17.3	15.5	12.8	11.4	12.9	13.6	18.2	22.1	24.4
Andre pantebreve				2.7	2.7	2.3	1.4	1.6	1.4	2.3
Tinglysninger ialt	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Oversigten viser klart den relative tilbagegang for realkreditinstitutterne, nemlig fra 47,4% til 36,2%, der modsvares af den store vækst for forsikringsselskaber og pensionskasser, nemlig fra 1,1% til 3,8% og i endnu højere grad for sælgerpantebreve og andre pantebreve, fra 13,9% til 27,5%. Denne udvikling er sket i de allersidste år af perioden.

Bevægelserne i det offentlige lånemarkeds udvikling belyses nærmere nedenfor i § 19. I. B.

Det pludselige opsving i benyttelse af ejerpantebreve i 1973, som var koncentreret om september-oktober måneder, skyldtes rygter om indførelse af off afgifter på tinglysning af pantelån og bevægelserne i f eks sparekasselånene har ligeledes en speciel forklaring (udlånsloft), jfr nedenfor i § 19. I. B.

I 1979 steg det samlede pålydende af tinglyste pantebreve med 16% i forhold til 1978. Ejerpantebreve steg med 10%, pantebreve i almindelig og særlig realkredit med henh 9 og 24%, sælgerpantebreve med 7%. Pantebreve til forsikringsselskaber og pensionskasser steg endnu mere, nemlig med 74% og størst stigning havde »andre pantebreve«, dvs pantebreve til bl a bankier- og vekselererfirmaer, finansieringsselskaber, andre firmaer og personer samt foreninger, fonde m v,

nemlig 143%. Tallene viser altså, at det såkaldte »grå pengemarked« var i stærk stigning.

Dette må endda ses på baggrund af, at der ved lov nr 455 af 14/11 1979 indførtes et stop for tinglysning af forskellige grupper af pantebreve, idet hovedreglen var, at tinglysning ikke kunne finde sted i lovens gyldighedsperiode, dvs indtil udgangen af 1979. Undtaget var dog bl a lån til realkreditinstitutter, sælgerpantebreve, pantebreve udstedt som led i skifte til ægtefælle eller arvinger og pantebreve til forsikringsselskaber og pensionskasser til sikkerhed for lån, i den sidste gruppe dog kun hvis bindende aftale var indgået senest d 6/11 1979.

I Betænkning 616/1971 om en statistisk belysning af Pantebrevs-markedet, 1971.15 er forholdet mellem sælgerpantebreve og lånepantebreve følgende (mill kr):

	1965	1966	1967	1968	1969	1970
Andre pantebreve ..	2.130	2.475	2.685	2.880	3.565	4.474
Sælgerpantebreve ..	1.829	1.829	2.335	2.512	3.177	3.674
Lånepantebreve ...	301	506	350	368	388	800

Den lige nævnte betænkning indeholder en række nærmere oplysninger om pantebrevsmarkedets struktur og vilkår og et forslag til at forbedre de statistiske oplysninger herom. En undersøgelse foretaget i februar 1970 viste, at den effektive rente, som kunne opnås ved et privat pantebrev med sikkerhedsmæssig placering mellem 70 og 100% af ejendomsværdien var ca 1% højere end for et pantebrev placeret inden for 70% af ejendomsværdien, nemlig ca 14½% mod 13½–14%, Betænkningen. 39. *Kreditorrenten*, d v s den effektive rente, som opnås af en køber af et privat pantebrev, beregnes i betænkningen. 46 til at være 2,1% højere end obligationsrenten for sikkert placerede private pantebreve, 3,3% for almindeligt placerede og 4,1% for yderligt placerede (uden for hovedstaden er de tilsvarende satser 3,1, 4,1 og 5,3%). *Debitorrenten*, d v s den effektive rente, som må betales af debitor ifølge pantebrevet, beregnes i betænkningen på grundlag af spørgeskemaer baseret på meddelelser i Tingbladet i juli–august og oktober–november 1970 til gennemsnitlig 19,3% og 20,1%, i gennemsnit 19,6%, Betænkningen. 48.

En studenterundersøgelse i 1973 (*Troels Nørgaard*) omfattende ca 100 ejendomshandler viser, at sælgerpantebrevenes andel af købesummen udgjorde 58,1 % i Gentofte retskreds, 50,6 % i Tårnby retskreds, 51,3 % i Gladsaxe retskreds og 38,9 % i Esbjerg retskreds. Typisk amortiseres disse pantebreve fuldt ud, idet dette gjaldt 53,6 % af pantebrevene (årlig ydelse på 11,56 %, afviklet i løbet af 15 år).

På grundlag oplysninger fra Statsskattedirektoratet, Vurderingsafdelingen (tidl Statens Ligningsdirektorat) kan der gives en oversigt, der viser udviklingen fra 1965 til 1977. Oplysningerne fra 1965, 1969 og

1973 stammer fra opgørelse over gældsforholdene ved 13., 14. og 15. alm vurdering, baseret på ejendomsbesiddernes ejerskemaer. Tilsvarende oplysninger har ikke foreligget i forbindelse med 16. alm vurdering i 1977. Tallene for dette år er derfor baseret på de i kredit- og pengeinstitutternes statusopgørelser indeholdte oplysninger vedr institutternes pantesikrede lån i faste ejendomme samt på statsregnskabets tilsvarende oplysninger. Beløbet for »anden prioritetsgæld« har dog måttet beregnes på grundlag af statistikken over tinglyste private pantebreve, idet den herfra udregnede bruttotilgang fra 1973 til 1977 er omregnet til nettotilgang ved en reduktion svarende til pantebrevenes normale afdragstempo (lige store årlige afdrag i løbet af en afdragsperiode på 15 år). Ejerpantebreve er kun medregnet i det omfang, hvori de i løbet af et år efter udstedelsen er stillet som sikkerhed for byggelån. Beregningen af »anden prioritetsgæld« er altså behæftet med en vis, men dog næppe væsentlig usikkerhed.

Prioritetsgælden i 1965, 1969, 1973 og 1977.

	1965	1969	1973	1977
<i>Hele landet</i>				
		<i>antal</i>		
Antal ejendomme	1.163.342	1.318.077	1.496.610	1.669.000
		<i>mldr kr.</i>		
Ejendomsværdi	149,9	242,9	397,7	769,5
Handelsværdi	158,5	250,5	432,2	820,6
Prioritetsgæld til:				
Kreditforeninger	23,2	41,5	} 82,9	127,9
Hypotekforeninger	3,5	7,2		
Reallånefonde	3,1	9,0	21,2	38,3
Staten	6,9	7,2	7,3	8,9
Sparekasser	4,9	6,7	13,2	18,2
Banker	—	3,5	6,0	8,9
Anden prioritetsgæld	17,3	27,0	33,7	63,6
Prioritetsgæld ialt	58,9	102,1	164,3	265,8
		<i>pct</i>		
Prioritetsgæld i pct. af ejendomsværdi	39,3	42,0	41,3	34,5
Prioritetsgæld i pct. af handelsværdi	37,2	40,8	38,0	32,4

Oversigten viser, at den samlede prioritetsgæld er steget procentvis fra 1965 til 1969 i forhold til såvel ejendomsværdi som handelsværdi, men derpå faldet stærkt til væsentligt under det procentvise niveau i 1965.

§ 15. Forholdet mellem panthaver og pantsætter

Pantsætters væsentligste forpligtelse over for panthaver går ud på at præstere de ydelser, som er betinget, til de aftalte tidspunkter. *Præstationspligten* er altså noget centralt i panteretsbeskrivelsen. Opfyldelsen af denne pligt rummer problemer af samme art som ved de traditionelle fordringsrettigheder, som omhandles i obligationsretten, jfr nærmere i *Formuerettigheder* § 2. III og IV.

I første række er der tale om renter og afdrag, ordinære og ekstraordinære, men herudover kan der være forpligtelse til at erlægge særlige ydelser i form af gebyrer e.l. Principielt er retsreglerne herom identiske med dem, der gælder om almindelige fordringer, men de påvirkes af panterettens særlige funktion – særlig når der er tale om realkredit i fast ejendom. Dette må derfor særligt belyses ved en gennemgang af betalingspligten. (I).

Som berørt i § 1 er panteretten bl a også karakteriseret ved, at der gælder visse begrænsninger i pantedebitors råden over det pantsatte. Herved opstår der navnlig spørgsmål om betydningen af vanrøgt og forringelse af pantet (III), hvad enten årsagen hertil ligger i faktiske eller retlige dispositioner. Denne begrænsning i rådigheden over pantet bevirker, at panteretten også rummer problemer af samme art, som findes ved tilstandsservitutter, jfr nærmere i *Formuerettigheder* § 2. IV.

Pantsætter kan dernæst kun indrømme andre rettigheder, være sig panterettigheder eller rettigheder af anden art, med respekt af den allerede stiftede panteret. Dette giver anledning til særlige problemer om det indbyrdes forhold mellem forskellige panthavere, jfr herom i § 17. Men selv om pantsætter respekterer den allerede stiftede panteret, kan selve den omstændighed, at pantet overdrages helt eller delvis til en anden, bevirke, at panthaver kan reagere i anledning af ejerskiftet (IV). Endelig opstår der særlige spørgsmål om, hvorvidt restancer på

andre prioriteter får indflydelse på forholdet mellem panthaver og pantsætter (II).

Pantebrevsformularernes forfaldsklausuler har ofte været kritiseret, idet de på adskillige punkter har været meget strenge over for debitoren. Denne kritik er blevet accentueret gennem rente- og kursudviklingen, idet misligholdelsesvirkningen bliver uforholdsmæssig hård, hvis hele kapitalen kan kræves betalt, uanset at kursen er langt under 100. Hertil kom, at der efterhånden var anerkendt så mange forskellige formularer (i alt 57), at forholdene hermed blev ret uoverskuelige.

På grundlag af en beretning afgivet af en arbejdsgruppe, nedsat af justitsministeriet i 1972 (i det følgende betegnet som beretning), er udarbejdet to formularer: formular A for private pantebreve og formular B for pantebreve til realkreditinstitutter, som på mange punkter indfører forbedringer. Man har afstået fra at stille forslag om, at kun kursværdien kan kræves betalt i tilfælde af misligholdelse. Dette ville give anledning til forskellige vanskeligheder, som dog nok kunne være overvundet. Indførelse af en sådan ordning kunne dog ikke uden videre begrundes ud fra almindelige ophævelsessynspunkter, idet kursen kan have varieret i forhold til tidspunktet for lånets ydelse.

Om udtalelser i anledning af den nævnte beretning se *Vagn Carstensen* i U 1972 B. 307 ff, *Hans Verner Højrup* i Fuldmægtigen 1972.39 ff, *Bent Iversen* i J 1972.103 ff (om ejerskifte), *Berning* i U 1974 B. 1–13, *Poul Holmgaard* i U 1973 B. 293–297, *Niels Gangsted-Rasmussen* i Advokatbladet 1973.255–257, *Ole Gangsted-Rasmussen*, *Olaf Gormsen* og *Ulrik Lett* i Advokatbladet 1973.361–365, *Højrup*: Pant. 140.

Mod at benytte kursværdien ved ophævelse p gr af misligholdelse se Betænkning om tvangsauktion over fast ejendom 800/1977. 28.

Om tidligere fremsatte ændringsforslag se NL § 636 a om fristens forlængelse fra 7 til 14 dage, *Kobbernagel* i U 1950 B. 35 og *Lund Christiansen* i U 1963 B. 283, der foreslog at betinge forfaldsvirkningen af påkrav. *T. Ingemann Hansen* foreslog i Advokatbladet 1971.54–55, at der i pantebreve optages bestemmelser, som fastslår, at kreditor skal fremkomme med skriftligt påkrav indeholdende en opfordring til øjeblikkelig betaling af en forfalden terminsydelse, at restgælden i tilfælde af misligholdelse af terminsbetalingen først forfalder til total indfrielse ved gentagen misligholdelse, at der i stedet for totalindfrielse blot skal erlægges et mindre beløb, evt svarende til det beløb, der skal erlægges i en ejerskiftesituation, at renten og/eller afdraget blev forhøjet på en i forvejen fikseret måde, eller lignende.

I. Betalingspligten

Efter pantebrevsformular A pkt 1 og B pkt 3 skal betaling af såvel kapital som renter og afdrag ske portofrit på kreditors bopæl eller andet debitor opgivet sted inden for landets grænser. Alle betalinger er efter formular A rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Formular B henviser herved til de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag d 5. juni, udskydes dagen efter begge formularer til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til pantebrevsformularerne. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

Efter begge formularers pkt 9 a) kan kreditor forlange hele kapitalen indfriet, hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav er *afsendt* eller *fremSAT*. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb.

Om anvendelse af Aftl § 36 på rigoristiske forfaldsklausuler se *Stig Jørgensen* i Tidsskrift utgiven af Juridiska Föreningen i Finland 1977. 15.

A. Betalingstiden

De tidsmæssige vilkår falder efter begge formularer A og B, jfr TL § 42 d som ændret ved lov nr 277 af 30. maj 1973 i 2 afsnit:

1° *Løbedage*

Formular A. Pkt 2: Der gælder 7 *egt løbedage* regnet fra forfaldsdagen (eller 1. terminsdag). Betaling inden for denne frist er altså rettidig betaling og udelukker enhver misligholdelsesvirkning, herunder også pligt til at betale forhalingsrente.

Formular B. Pkt 4 har ingen regler om løbedage, idet der henvises til de enkelte institutters varierende regler herom, hvilket ved hver terminsbetaling bliver klarlagt for debitor derved, at instituttet udsender opkrævning kort før terminen, hvori sidste rettidige betalingsdag anføres (beretning. 48—49).

Både formular A og B har regler om udskydelse af forfaldsdag ved helligdage, lørdage og 5.6. Begge formularer har regel om, at indbetaling til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, inden for fristen er rettig betaling. Denne regel er præceptiv, jfr TL § 42 a, stk 3.

Derimod er formular A's regel om løbedage ikke præceptiv. § 42 a tager udtrykkelig som udgangspunkt den betalingsfrist, som gælder efter pantebrevet. Herefter kan der altså træffes aftale om, at en bestemt dato er forfaldsdag uden påfølgende løbedage, jfr *Ole Gangsted-Rasmussen, Olaf Gormsen og Ulrik Lett* i Advokatbladet 1973.364, *Niels Gangsted-Rasmussen* i Advokatbladet 1973.257. Gbl § 5, stk 3 indeholder vel den fortolkningsregel, at betaling i (11.) juni eller (11.) december termin betyder, at erlæggelse d. 18. (eller d. 19., hvis den 18. er helligdag) anses for rettidig, men heller ikke denne regel kan anses for præceptiv, jfr. Gbl Komm. 6.

Det beror på en misforståelse, når det er blevet anført, at der under alle omstændigheder skal være en frist efter § 42 a, stk 1 i den forstand, at der skal forløbe i det mindste én dag efter den fastsatte forfaldsdag, således *Gomard: Ydelsen*. 125 note *), eller at der skal være en frist på 0 dage, således *Berning* i U 1974 B. 2. »Frist« betegner sprogligt ikke blot et tidsrum, inden for hvilket noget skal ske, men også et tidspunkt, nemlig afslutning af et sådant tidsrum (således: Den danske ordbog). Der er derfor ingen grund til at have sproglige anfægtelser ved den helt naturlige løsning af problemet. Derimod betyder »termin« et tidsrum, hvorfor opsigelse »til hver termin med ½ års varsel« meget vel kan ske d. 11.6. med modtagelse d. 12.6., jfr U 1976.895 H og Gbl § 5, stk 3.

Formular I (ældre pantebreve) indeholdt ikke nogen regel om egt løbedage, idet pkt 8 a) alene fastslog, at kapitalen ikke forfaldt, hvis renter og afdrag blev betalt senest 7 dage efter forfaldsdagen (terminsdagen), hvorimod forhalingsrente trods dette kunne kræves fra forfaldsdag, jfr *Ussing: Aim Del* 48, hvilket dog i praksis ikke skete ved betaling i terminen, jfr *Juul-Olsen* i J 1959.364, og undladelse af at betale forhalingsrente uden påkrav var næppe forfaldsgrund, jfr *Lund Christiansen*. 66. Heri er der formentlig ikke sket nogen ændring, uanset at det i bemærkningerne til lovforslaget synes forudsat, at den sidste dag inden for 7 dages fristen opfattes som rettidig betalingsdag i almindelighed, hvori skulle ligge, at de 7 dage dermed er forvandlet til egt løbedage, jfr således også *Gomard: Ydelsen*. 125 note * og formentlig *Berning* i U 1974 B. 4. Der ses dog ikke at være grund til at ændre den hidtidige opfattelse. Bemærkningerne til lovforslaget

bygger vel blot på, at man ikke i praksis har tillagt den tidligere finesse med sondring mellem terminsdag og egt løbedage nogen vægt. Morarenter kan derfor principielt stadig kræves fra den første terminsdag.

2° Påkrav

Reglerne herom findes i TL § 42 a, stk 2. De kan ikke fraviges til ugunst for debitor, jfr § 42 a, stk 3, og overholdelsen af dem skal påses ex officio af fogedretten, jfr U 1977. 170.

a. Form og indhold

Påkravet skal være skriftligt og udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb. Heri ligger, at det klart må være angivet, hvorledes fristen beregnes, dvs fra afsendelsen, ikke modtagelsen, jfr nedenfor under c. Reglen er præceptiv, TL § 42 a. Påkravet må angå ydelserne if det påg pantebrev, jfr *Engberg* i U 1979 B. 343. Men hvis påkravet klart omfatter, hvad der skal stå if TL § 42 a, er det gyldigt, selv om det af modtageren fejlagtigt opfattes som et advis, svarende til dem som afgives som en service før forfaldsdagen, jfr U 1975. 860.

b. Tidspunkt

Påkravet skal afgives *efter sidste rettidige betalingsdag* og kan altså ikke sendes samtidig med den almindelige terminsopkrævning.

Heri ligger, at kreditor må afvente udløbet af løbedagene, hvis sådanne er aftalt, jfr foran under 1°. Er der ikke løbedage, kan påkravet afgives umiddelbart dagen efter forfaldsdag. Påkravet kan afgives, uanset at den særlige regel om betaling pr post, jfr nedenfor under B, medfører, at betaling må anses for rettidig, selv om den først fremkommer nogle dage efter den i øvrigt sidste rettidige betalingsdag og også efter påkravets fremsættelse.

Der er ikke fastsat nogen tidsbegrænsning fremefter. Påkrav kan altså fremsættes, selv om kreditor først kommer i tanker om påkravets nødvendighed lang tid efter forfaldstiden.

Efter det under 1° anførte kan påkrav først afgives efter udløbet af 7 dages fristen efter pantebrevsformular 1, hvilket klart er forudsat i bemærkningerne til lovforslaget.

c. Afsendelse eller fremsættelse

Det afgørende er påkravets *afsendelse* eller *frem sættelse*. Da forsendelsen tager en vis tid, og den normale forsendelse kan blive forsinket, får debitor ikke 7 dage til at reagere i efter påkravets fremkomst, og hvis adresseforandringer eller bortrejse komplicerer forholdet, kan det tænkes, at debitor overhovedet ikke har haft nogen mulighed for at reagere på påkravet, jfr *Berning* i U 1974 B. 4–5, *Højrup* i Fuldmægtigen 1973. 39–40.

Hermed fraviges de almindelige regler om påbud, som normalt virker fra deres *fremkomst* til modtageren, men det er alment anerkendt, at denne hovedregel kan fraviges ved aftale herom, jfr *Ussing*: Aftaler. 409. Til støtte for denne afvigelse kan der henvises til, at der vel ved de nye regler om påkrav skabes en betryggelse for skyldneren, men udgangspunktet har dog været, at skyldneren selv – uden noget initiativ fra kreditors side – skulle sørge for rettidig og nøjagtig betaling. Kreditor ville få visse vanskeligheder, hvis han skulle tage hensyn til forskellige uregelmæssigheder efter afsendelsen af påkravet. Han må have et fast tidsmæssigt udgangspunkt for aktion mod debitor.

Hvis påkravet ikke er dateret, og afsendelsesdatoen heller ikke på anden måde er præciseret, kan fristen først regnes fra modtagelsen af påkravet, jfr U 1978. 562.

d. Påkravets adresse

Påkrav kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor *senest oplyste bopæl* uanset bopælsforandring, med mindre kreditor er *bekendt med debtors nye bopæl*, formular A pkt 4. Som noget nyt har man i denne forbindelse pålagt debitor pligt til at underrette om bopælsforandring, hvilket ikke kan ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne, se herom beretning. 38–39 og kritik heraf *Berning* i U 1974 B. 6. Om påkrav sendt til debtors forretningsadresse se U 1980. 422.

Den nye regel i TL § 9, stk 3 indfører pligt til at angive debtors adresse. Men når gamle formularer er anvendt, kan der opstå problemer, fordi der ikke fandtes og ikke ved de nye regler har kunnet indføres tilsvarende regler. Efter formular I pkt 10 kan alle forkyndelser, herunder altså også påkrav efter de nye regler, ske på den pantsatte ejendom for en der bosat eller til ejendommen knyttet person,

med mindre andet er angivet. Da gamle pantebreve ofte ikke indeholder oplysning om debtors bopæl, vil denne regel være praktisk anvendelig for kreditor, og resultatet kan da blive, at et påkrav aldrig når frem til debitor, hvis han ikke bor på ejendommen.

Efter alm regler ville det være rimeligt at pålægge kreditor en vis pligt til at søge anden afsendelse af påkrav, hvis han bliver opmærksom på, at påkravet som følge af bopælsforandring – eller af andre grunde – ikke er kommet frem til debitor, men den udtrykkelige regel i formular A pkt 4 om undersøgelsespligt ved bopælsforandringer angår i denne henseende alene *opsigelser* som følge af bopælsforandring, hvorfor en sådan pligt ikke følger af formularens indhold, jfr *Carstensen* i U 1974 B. 155–156, se dog *Berning* i U 1974 B. 6 og U 1975 B. 59. Efter almindelige grundsætninger må der dog gælde modifikationer i tilfælde, hvor hensynet til den anden part med rimelighed kræver en reaktion, jfr de almindelige udtalelser hos *Ussing*: Aftaler. 411, *Gomard*: Ydelsen. 127 note **). Nogen reel forskel mellem påkrav og opsigelser bliver der herefter ikke.

e. Påkravstilfældene

Reglen om påkrav gælder direkte alene betaling af *renter* – herunder morarenter – og *afdrag*, men ikke andre ydelser, herunder pligt til at betale gebyrer, jfr TL § 42 a, formular I pkt 3 og 8, omkostninger ved forsinket betaling, aftægtsydelser e l, men det ville virke urimeligt, om der skulle gælde en for debitor strengere regel i sådanne tilfælde, hvilket taler for en analog anvendelse, i hvert fald hvor kreditor har en praktisk mulighed for at give påkrav, se hertil *Berning* i U 1974 B. 5.

Ved U 1976.304 H*, jfr allerede U 1974.782 U og senere U 1979.232 er det fastslået, at pligten til at give påkrav ikke omfatter *ejerskifteafdrag*, idet der dels lægges vægt på den praktiske betragtning, at kreditor ved forfaldstid i reglen vil være ubekendt med, at afdrag overhovedet er forfaldet, dels på bestemmelsens forhistorie, idet betretning. 26 er gået ud fra, at der ikke skal gives påkrav i disse tilfælde, hvilket også fremgik af forslaget til ny pantebrevsformular, som også var genstand for overvejelser i folketingsudvalget, uden at dette kom med bemærkninger i denne forbindelse. En dissens lagde vægt på lovens klare ord, som måtte gå forud for en formålsfortolkning og en undersøgelse om en arbejdsgruppes hensigt.

Der er ingen tvivl om, hvad arbejdsgruppen sigtede imod, og det er forståeligt, at man ved lovgivningen på dette punkt har slået sig til ro med de praktiske betragtninger, som forekommer umiddelbart overbevisende. Det har imidlertid vist sig, at den nu fastslåede fortolkning kan virke uheldigt, idet på de s debitorer og deres advokater ofte overser pligten til at tilsvare ejerskifteafdrag inden for fastsatte frister, hvilket forårsager kursgevinster for kreditorerne og erstatningssager mod advokater, og på den måde i praksis viser sig, at kreditorerne påfaldende hurtigt bliver bekendt med en stedfunden ejendomsoverdragelse, jfr nærmere advokatrådets skr af 23/6 1978 til justitsministeriet, gengivet i Advokatbladet 1978. 277–279. I øvrigt opstår der også problemer med rettidig betaling bl.a. på grund af fravigelser for formularens fristregler, jfr formular A pkt 8, se nærmere *Niels Gangsted-Rasmussen* i Advokatbladet 1978.188–189.

Der kan herefter være grund til at overveje spørgsmålet påny, herunder forslag om betaling af dobbelt ejerskifteafdrag eller særligt gebyr i stedet for betaling af pantebrevets fulde pålydende, jfr ovennævnte skr af 23/6 1978.

Se i øvrigt om spørgsmålet *Højrup*: Pant .147 og *Ole Gangsted-Rasmussen*, *Olaf Gormsen* og *Ulrik Lett* i Advokatbladet 1973 .361, *Palle Bo Madsen* i U 1976 B. 282–283.

Pligt til *omprioritering* kan ikke ligestilles med betaling af renter og afdrag, jfr U 1978.897 H.

f. Risikoen ved påkravets forsendelse

Efter formuleringen af reglerne om påkrav må det være *debitors risiko*, hvis påkrav ikke når frem til ham eller kun når frem med væsentlig forsinkelse, således at de strenge virkninger er indtrådt, før der har været mulighed for at reagere, jfr nærmere ovenfor under c.

g. Virkningen knyttet til påkrav

Påkrav er alene nødvendigt for at kunne forlange kapitalen betalt, hvorimod andre retsvirkninger af misligholdelse indtræder, uanset om påkrav er givet. Pant haver kan altså altid kræve selve den skyldige ydelse betalt og kan overgive den til incasso eller foretage udlæg for denne ydelse, jfr *Berning* i U 1974 B. 6, *Gomard*: Ydelsen. 128, *Ole Gangsted-Rasmussen*, *Olaf Gormsen* og *Ulrik Lett* i Advokatbladet 1973.362.

Efter Rpl § 484 kan udlæg på grundlag af pantebreve, jfr § 478, stk 1 nr 6, først foretages 14 dage efter den dag, da ydelsen kunne kræves betalt, medmindre andet er bestemt i dokumentet, dvs at denne frist løber fra det tidspunkt, da løbedage eller terminsdage er forløbet.

Ud over disse almindelige misligholdelsesvirkninger kan der efter formular A pkt 3, straks når påkrav er afgivet, forlanges et gebyr på 2 pct af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr. Gebyret kan opkræves for sig eller ved næste terminsindbetaling, men undladelse af at betale gebyret medfører ikke uden særlig aftale forfaldsvirkning. Med delingen i de to frister – løbedagene og påkravsfristen – præciseres for skyldneren, at det dog betaler sig at erlægge inden den første frists udløb, selv om den alvorlige virkning af undladelsen – at hele kapitalen forfalder til betaling – først indtræder efter påkravsfristens udløb. Man kunne befrygte, at debitorer benyttede sig af de nye regler til at skaffe sig en kort respit, men i praksis har gebyrreglen allerede under den tidligere ordning været anvendt af en realkreditforening med heldigt resultat, jfr beretning. 24, 36, og det synes, som om de første erfaringer fra tiden under de nye regler stemmer hermed. Gebyret kan ved særlig aftale sættes højere end 50 kr, formentlig endda væsentlig højere, idet der ikke findes præceptive regler herom, men en tilnærmelse til hele restkapitalens størrelse må formentlig kunne tilsidesættes som en omgåelse af de præceptive regler herom, se hertil *Niels Gangsted-Rasmussen* i Advokatbladet 1973.257, *Ole Gangsted-Rasmussen*, *Olaf Gormsen* og *Ulrik Lett* i Advokatbladet 1973.362, jfr *Højrup: Pant.* 145–146.

Selv om det ikke fremgår udtrykkeligt af de nye bestemmelser, må der formentlig gælde væsentlige begrænsninger i adgangen til at aftale andre særlige misligholdelsesvirkninger, i hvert fald, hvis der herved i realiteten opnås nogenlunde samme resultater, som ellers kun kan indtræde efter påkrav, jfr *Ole Gangsted-Rasmussen*, *Olaf Gormsen* og *Ulrik Lett* i Advokatbladet 1973.362–363, anderledes *C Kenneth Lund* i Ejendomsmægleren 1973.176 f.

Med de nye regler undgås, at en panteskyldner som følge af en blot forglemmelse eller mindre unøjagtighed ved betalingen udsættes for det store kurstab, som følge af, at et pantebrev naturligvis efter aftalen må indfries med det fulde pålydende, uanset at kursen måske kun er 50. Kreditorer opnår under sådanne forhold en urimelig gevinst ved debtors mindste forsømmelse. Den tidligere strenge praksis har navnlig været motiveret med, at kreditor skal kunne regne med at

have sine terminsbetalinger nøjagtigt på de fastsatte tider, da han selv i sin administration har brug herfor. Ved at henskyde påkravet til efter den sidste rettidige betalingsdag indskrænker man anvendelsen af påkrav til et fåtal af tilfælde. Et stereotyp angivet påkrav ved udsendelse af terminsopkrævninger har man anset for at være for svag en påmindelse over for skyldnerne. På grund af den særlige regel om indbetaling til postvæsen, jfr under B., kan der forekomme tilfælde, hvor påkrav er givet, men der dog ikke kan fordres betaling af gebyr.

På grundlag af de tidligere forfaldsklausuler havde der udviklet sig en meget streng retspraksis. Hvis betaling først skete efter betalingsfristens udløb, forfaldt som hovedregel kapitalen til betaling, hvis den forsinkede betaling skyldtes debtors forhold, selv om debitor kunne fremføre vægtige undskyldningsgrunde, jfr U 1936.1160 (sagfører glemte at betale d 18., sendte betaling d 19.), og debtors sygdom fritog heller ikke for denne følge, når han dog havde kunnet træffe foranstaltninger til betalingen, U 1929.580. Hovedgrunden hertil måtte søges i, at kreditor typisk regner med præcis betaling af terminsydelser og derfor disponerer i tillid hertil. Det var i det hele taget ikke tilstrækkeligt for debitor at henvise til, at den forsinkede betaling hverken skyldtes manglende evne eller vilje til at betale. Med forfaldsklausulen ville man også ramme de tilfælde, hvor der blot forelå uorden og upræcision fra debtors side eller dem, der på debtors vegne tog sig af betalingsspørgsmålet. At det sidstnævnte synspunkt også måtte tages i betragtning, blev fastslået ved U 1967. 8 H*, se *Trolle* i U 1967 B 70–71*, og fremgik vel allerede af afgørelserne i U 1953.43 H* og 1022 H*, jfr også VLT 1957.305 og U 1959.706. I sagen U 1953.43 H* ansås kapitalen ikke forfalden, idet den begåede fejl ikke skyldtes uorden, men derimod, at man på et sagførerkontor overså to pantebrev, der stod nederst på listen over de pantebrev, for hvilke der skulle betales terminsydelser, jfr *Frost* i TfR 1953.434 f. I sagen U 1953.1022 H* ansås kapitalen derimod for forfalden, men her havde skyldneren forsømt at instruere sin kassererske på behørig måde og sørge for, at andre tog sig af betalingen under hendes sygdom. Den forskellige bedømmelse af de to tilfælde forekom noget anstrengt.

U 1974.6 H om for sen betaling af 1. terminsydelse på et sælgerpantebrev, hvor flertallet ikke anså kapitalen for forfalden, er muligvis påvirket af den senere lovgivning. Der lægges bl a vægt på, at forsinkelsen skyldtes en forglemmelse, og at parterne endnu var i forbindelse med hinanden, jfr også U 1974.27 H, der ligeledes drejer sig om 1. terminsbetalinger, og hvor der kunne være tvivl om den nøjagtige størrelse af ydelserne. Hertil kom særlige forhold som følge af mandagslukning på det advokatkontor, hvor betaling skulle ske.

Af tvivlsom rigtighed var U 1946.1179 (hvortil der også var knyttet dissens), idet der ikke var oplysning om årsagen til, at et sagførerkontor afgav en urigtig oplysning om det skyldige beløbs størrelse og dermed

til, at debitor tilbød et for lavt beløb inden terminens udløb. Kapitalen ansås for forfalden, og problemet kom frem som et spørgsmål om krav på inkassationssalær.

Om U 1968.661 se 4. udg. 167 med henvisninger.

De nye regler ville, hvis de havde været gældende tidligere, have bevirket, at resultatet i U 1953.1022 H* og U 1967. 8 H* var blevet det modsatte. Når pda's påkrav er givet, kan det efter de nye regler kun meget sjældent tænkes, at sygdom, undskyldelige fejl m v hos *skyldneren* overhovedet kan komme i betragtning over for den omstændighed, at han nu er blevet kraftigt påmindet om pligten og konsekvenserne af ikke at opfylde den. Men den omstændighed, at påkrav kan virke over for skyldneren, uanset at han ikke har fået kundskab herom, eller påkravet blot er kommet frem inden påkravsfristens udløb, bevirker, at der i nogle tilfælde kan tages hensyn til særlige undskyldige forhold hos skyldneren. F s v kan den tidligere praksis stadig få betydning, jfr *Gomard*: Ydelsen. 129, 150–151, *Højrup* i Fuldmægtigen 1973.40, *Højrup*: Pant. 144–145, *Palle Bo Madsen* i U 1976 B. 283.

Selvskyldnerkaution for pantegæld kan først gøres gældende, når påkravsfristen er udløbet, jfr *Gomard*: Oblret. 407 noten.

B. Betalingsmåden

Efter formular A pkt 1, B pkt 3, skal betalinger ske portofrit på kreditors på pantebrevet anførte bopæl eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor. Men efter TL § 42 a, stk 1, jfr formular A pkt 2, B pkt 4, kan indbetaling ske til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet, dvs ved indbetaling til posthus (evt til landpostbud). Debitor har denne mulighed for betaling til postvæsenet uanset modstående aftale.

Bestemmelsen i TL § 42 a, stk 1 kunne forstås således, at dagen for betaling til postvæsenet vel var afgørende, men kun såfremt indbetaling til postvæsenet lovligt kunne ske, jfr *Berning* i U 1974 B. 3, 1975 B. 59, men bestemmelserne i pantebrevsformularerne, hvortil nu TB § 9, stk 2 henviser, hjemler debitor retten til frit at vælge denne betalingsmåde, jfr *Højrup* .142.

Reglen gælder ikke indbetalinger til postvæsen i udlandet, men den angår derimod også indbetalinger til steder i udlandet. Den forudsætter, at postvæsenet har modtaget selve indbetalingen, hvilket udelukker anvendelsen af reglen på betalinger ved check, hvorfor betaling på denne måde først er sket, når brevet med check er kommet frem på rette måde, jfr således bemærkninger til

lovforslaget. Indbetaling til postvæsenet er også sket, hvis der benyttes giroindbetalingskort, og denne form må kunne anvendes, hvis ikke kreditor har tilkendegivet, at han ikke ønsker sådan indbetaling, se dog *Berning* i U 1974 B.3, der nærmest mener, at kreditor må have opgivet girokonto, for at sådan indbetalingsmåde kan anvendes. I hvert fald må kreditor kunne forbyde indbetaling på giro, som kan virke forsinkende, jfr *Højrup*: Pant. 143. Hvis både debitor og kreditor har girokonto, må gireringen mellem de to konti være afgørende, jfr således bemærkninger til lovforslaget, *Højrup*: Pant. 143. I dette tilfælde kan indbetaling ikke siges at være sket ved fremsendelse af anmodning om gireringen. Der lægges ikke – som tidligere – vægt på, om panthaver har fået meddelelse om giroindbetalingen eller gireringen.

Gomard: Ydelsen. 142–143 udtaler mere generelt, at retstilstanden vist nok er den, at debitor, når andet ikke er aftalt eller fremgår af omstændighederne, i almindelighed er berettiget til at betale sin gæld ved indbetaling eller overførsel til kreditors konto i postgiro, bank eller sparekasse. De to sidste muligheder kan dog ikke ved pantebreve umiddelbart sidestilles med giroindbetalinger.

De nye bestemmelser om indbetaling til postvæsenet medfører ingen ændring af det efter pantebrevet gældende betalingssted, men har – ifølge bemærkninger til lovforslaget – alene den betydning, at debitor inden for de i pantebrevet angivne frister kan vælge mellem at betale på betalingsstedet og at indbetale beløbet til postvæsenet til befordring til betalingsstedet. Bestemmelsen indebærer derfor ingen ændringer i den alm formueretlige grundsætning om, at risikoen for befordringen af betalingen til betalingsstedet påhviler debitor. Debitor kan imidlertid søge tabet dækket hos postvæsenet efter alm regler herom.

Det er noget uklart, hvad der ligger i disse udtalelser. Man må gå ud fra, at man hermed lægger til grund den traditionelle grundsætning om, at »pengeskyld« er »bringeskyld«, dvs at debitor bærer risikoen for, at betalingen ikke når frem til betalingsstedet, jfr således også Gbl § 3. Man har dog i praksis ikke anset kapitalen for forfalden, hvis en forsinkelse med betalingen skyldtes fejl fra postvæsen, bank e l, som debitor ikke kunne forudse, *Panterettigheder*, 4. udg 164.

Da reglerne om betaling til postvæsenet er sat i umiddelbar forbindelse med *betalingstiden*, jfr TL § 42 a, formular A pkt 2, formular B, pkt 4, er den nærmestliggende forståelse den, at de *tidsmæssige* betingelser er opfyldt, hvis indbetaling sker rettidigt på denne måde, men at debitor i *øvrigt* bærer risikoen for, at betalingen ikke når

frem, jfr *Højrup*: Pant .143–144. *Forsinkelser* fra postvæsenets side kommer derfor ikke debitor til skade. Hvis *betalingen* derimod går tabt, eller udbetaling sker til en *forkert modtager*, er det debtors risiko. Debitor må altså betale igen, hvilket må ske inden for en frist, som næppe kan betegnes mere præcist, end at han må have en rimelig tid til at præstere genbetaling. Dette må gælde, uanset at hel udeblivelse med betalingen med en vis føje kan beregnes som en permanent forsinkelse.

Berning anfører i U 1974 B. 5, jfr 3, at kapitalen ifølge lovordene ikke forfalder til betaling, hvis f.eks. ydelsen udbetales til en forkert person, og debitor nægter at betale påny, men at dette ikke harmonerer med bemærkningerne til lovforslaget, hvorefter debitor bærer risikoen for betalingen. Det kritiseres, at Postlovens § 22 f normalt udelukker ansvar for forsinkelse (hvorimod § 22 hjemler ansvar for urigtige udbetalinger, som må tilregnes postvæsenet, ligesom postvæsenet i øvrigt er ansvarlig for udbetalinger ved postanvisninger).

Som afgørelse, der stadig har betydning, se U 1967.8 H* (brev med check fra Dakars lufthavn 16/12, ankommet til Kbh 21/12 – forfalden, da det måtte anses for usikkert, om brevet ville være fremme 18/12 – dissens), se om dommen *Trolle* i U 1967 B.70–71*.

Ved betaling med check må det kræves, enten at debitor har dækning på sin konto for betalingen, eller at kreditor bliver stillet, som om der er dækning, U 1930.516, 1949.656 (hvor banken uanset notering fejlagtigt undlod at indfri cheken) smh *Ussing*: Alm Del. 369. Ved indbyrdes girering mellem kontohavere er datoen for gireringen afgørende.

Om tidligere praksis vedr postindbetalinger se i øvrigt U 1966.789 (betaling på girokonto – ikke forfalden), U 1960.186 H (brev med check afgivet til postvæsenet 17/12, ville med normal postbesørgelse være ankommet 18/12, men ankom først 20/12 – ikke forfalden), 1922.675 (check i almindeligt brev ikke kommet frem – ikke forfalden, da kreditor under hensyn til den tidligere præcision burde have forstået, at der forelå et hændeligt uheld), 1919.113 H (1918.681) (afsendelse pr postanvisning på sidste terminsdag – forfalden), smh også Schl III. 15, 1929.771, 1919.877 (afsendt en dag for sent fra postkontoret – ikke forfalden), sidstnævnte dom fremhæver, at panteobligationen ikke udtrykkelig angav forfaldstidspunkterne d 11. i juni og december terminer.

Indbetaling på sidste betalingsdag 15–30 minutter efter en banks lukketid ved at lægge check på det afkrævede beløb ind ad bankens brevsprække er blevet anset for tilstrækkelig, jfr U 1978.562.

Ved indbetalinger på girokonto måtte det i almindelighed kræves, at girering var sket senest på den sidste dag i terminen, U 1938.373, og yderligere, at kreditor havde fået meddelelse om gireringen inden terminens udløb, da han først efter meddelelsen havde det fornødne grundlag for at kunne disponere over det indbetalte, se *Lund Christiansen*. 48,

Ussing. Alm Del. 305, men kreditor kunne ved at sende giroblanket til debitor have bibragt indtryk af, at indbetaling på giroblanket på sidste dag var tilstrækkelig, U 1969.246, se derimod 1971.394. Fejlagtig girering på anden konto end kreditors, selv om det var en følge af urigtigt anført gironummer, kunne fritage for misligholdelsesvirkninger, U 1968.112 H.

C. Kreditors forhold

Forhold vedrørende kreditor – at der er skiftet kreditor, at kreditor er flyttet, at kreditor forholder sig passiv trods for sen indbetaling – vil på grund af påkravsreglen næsten altid medføre, at kapitalen ikke er forfalden. Den meget konkrete begrundelse, som findes i U 1967. 64 H*, ville ikke være nødvendig efter de nye regler.

Den tidligere retspraksis vedrørende kreditorskifte U 1953.1020 H, 1939.806 H, 1971.162, 1960.289, 1929.771, 1904 A. 416, JU 1858.470 om kreditors flytning, U 1920.600, 1920.841, 1916.830, og om andre særlige forhold vedrørende kreditor U 1922.392, har fremtidig ikke samme interesse. Påkravets urigtige angivelse af det skyldige beløb må være kreditors risiko. Derfor vil også den tidligere praksis om en noget lempeligere behandling af tilfælde, hvor pantegælden er en *restskyld* fra overtagelsen af kreditors ejendom, miste det meste af sin betydning, se U 1969. 64 H*, jfr *Trolle* i U 1967 B. 93*, 1968.796, 1921.856, 1919.787, 1947. 901, 1949.212, 1955.139, 1960.844, HRT 1953.841. Om kreditors *passivitet over for tidligere forsinkede betalinger* se U 1968.661, VLT 1928. 149, 255, U 1905 A. 64. Også i denne relation vil påkrav om rettidig betaling tjene til afklaring af forholdet.

Derimod kan kreditors *passivitet over for den aktuelle misligholdelse* få betydning lige som efter tidligere praksis.

Se fra praksis U 1905 A. 64: modtagelse af ydelsen pr post d 23/6 uden forbehold, udlæg rekvireret af pantekreditor 8/7 – retten til at påberåbe sig forsinkelse med terminsbetalingen ikke fortabt – U 1928. 624 H (ydelsen modtaget d 30/6, forbehold taget i kvittering af 6/7, udlæg d 28/9 – samme resultat).

U 1978.897 H angår et tilfælde, hvor debitor havde pligt til at foretage omprioritering snarest muligt og senest d. 1.7. 1976, hvilket ikke skete, men der lægges vægt på, at kreditor havde givet debitor føje til at forvente, at han ikke ville kræve kapitalen udbetalt som følge af forsinkelse.

Det må formentlig kræves, at kreditor hurtigt tager stilling til, hvorvidt han vil gøre sin ret gældende, og et almindeligt forbehold kan ikke uden videre anses for tilstrækkeligt. I hvert fald kan debitor kræve, at kreditor på anfordring tager stilling til, hvilke beføjelser han vil gøre gældende i anledning af misligholdelsen.

Det er næppe rigtigt, når JD 1957.15 har antaget, at et pantebrev ikke var forfaldent, uanset at terminsydelsen først var afsendt d 22/12 under hensyn til, at debitor d. 29/12 modtog forbeholdsløs kvittering, og som følge af urigtig adressering først d 3/1 modtog opsigelser, afsendt 21/12 og 31/12 (trykfejl i dommen).

At kreditor undlader at forfølge et udlæg til auktion og modtager renter m.v., er ikke ensbetydende med, at udlægget er frafaldet, jfr U 1880.1059, hvor kreditor kun gav afkald på at realisere efter anmodning af en sekundær panthaver, der ønskede at forpagte ejendommen for et år for derefter muligvis at købe ejendommen. Da dette mislykkedes, kunne auktionen afholdes.

Om misligholdelse med betaling ifølge pantebrev, se ER III. 1496 ff, *Lund Christiansen*, 22 ff.

Om faren ved usædvanlige betalingsterminer, se *Axel H. Pedersen*, 85 ff, *samme* i J 1950.252 ff, *Lund Christiansen*. 53 f.

II. Restancer på andre prioriteter

A. Formularerne og præceptive regler

Medens det tidl er blevet anset som naturligt, at en panthaver kunne reagere, blot der forelå restancer på forprioriteter, kom der senere en erkendelse af, at disse regler var ret svagt begrundet, og nu har opfattelsen drejet i retning af, at disse regler førte til uheldige resultater.

Til støtte for de tidl regler blev der henvist til, at der ved sådanne restancer opstod en øget risiko, således at en anden panthaver ud fra synspunkter beslægtet med dem, der anføres om anteciperet misligholdelse, kunne gøre gældende, at også han kunne kræve sin kapital udbetalt.

Se kritiske bemærkninger herimod hos *Lund Christiansen* .98 ff, *samme* i J 1958.405, *Vagn Carstensen* i U 1972 B. 310, *Højrup* i *Fuldmægtigen* 1973 .41 og i U 1974 B.347, *Berning* i U 1974 B.12–13, tidl udgaver af dette værk, se 5. udg .181–183, og senest *Betænkning* 800/1977 om tvangsauktion over fast ejendom.29–42, jfr 66, 146. Aftl § 36 er blevet benyttet til at imødegå urimelig anvendelse af den tidl anvendte klausul, jfr U 1977.809.

De afgørende betragtninger er, at tvangsauktionskøbere som følge af de tidl bestemmelser kunne komme til at betale betydelige beløb som kursgevinster til panthaverne. Dette medførte vanskeligheder ved at gennemføre tvangsauktioner med et for debitor rimeligt resultat, ligesom muligheder for at afværge tvangsauktioner ved frivilligt salg blev formindsket.

Efter TL § 42 b, indsat ved lov nr 291 af 8/6 1978 på grundlag af Betænkning nr 800/1977, er det nu præceptivt fastsat, også i forhold til ældre pantebreve, at en panthaver ikke kan forlange kapitalen indfriet som følge af, at

- 1) forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,
- 2) der foretages udlæg i ejendommen,
- 3) ejendommen tages i brugeligt pant,
- 4) der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion,
- 5) skyldnerens bo tages under konkursbehandling, eller
- 6) skyldnerens bo tages under offentlig skiftebehandling som fragåelsesbo.

Når det anføres, at panthaver ikke kan fordre kapitalen udbetalt, ligger heri, at dette også må gælde udbetaling af dele af kapitalen, altså erlæggelse af *ekstraordinære afdrag*. Derimod forbliver de i TL § 40, stk 3, 3. pkt fastsatte regler om betaling af restanceafdrag til efterpanthaver, jfr nedenfor under § 15.11.B., stadig gældende. Men dels af hensyn til denne regel, dels fordi det også i øvrigt kan have interesse for en efterpanthaver at blive orienteret om, hvorvidt skyldige ydelser på andre prioriteter betales som de skal, må der være en mulighed for at kunne gribe ind, f eks ved en opfordring til inden for en vis rimelig frist at få dokumentation for, at dette er sket.

En vis dokumentationspligt med henblik på, at efterpanthaver får mulighed for at gennemføre sit krav efter TL § 40, stk 3, 3. pkt, må formentlig antages ud fra den betragtning, at der f s v foreligger et spørgsmål om opfyldelse af en forpligtelse, som pantsætter har over for denne panthaver, jfr *Smedegaard-Andersen* i U 1978 B.391, *Margit Stassen* i U 1979 B.75, *Ørgaard* i J 1979.442, 443, 445, *Vagn Carstensen* i U 1972 B.309–310, *Berning* i U 1974 B.12–13, *Højrup: Pant*. 214, *Vesterdorf* i U 1978 B.273.

Selv om der antages en vis pligt for pantsætter til at give sådanne oplysninger til en efterpanthaver, betyder en tilsidesættelse heraf ikke uden videre, at denne panthaver kan kræve hele sin kapital udbetalt, idet dette må bero på en undersøgelse af, om en sådan misligholdelse kan anses for tilstrækkelig *væsentlig*. Men alene en vis risiko for at pantsætter kan komme ud for denne konsekvens vil formentlig virke tilstrækkeligt præventivt til, at debitorer normalt vil give de ønskede oplysninger. Det er klart, at en debitor, der p gr af bortrejse eller af

andre grunde ikke reagerer på en opfordring til at fremkomme med sådanne oplysninger, ikke kan blive udsat for en så alvorlig konsekvens, og der kan også være andre tilfælde, hvor den meget strenge reaktion må nægtes.

Rent bortset fra dokumentationspligten kan i øvrigt misligholdelse på andre prioriteter bevirke usikkerhed med henblik på hel eller delvis udslettelse af en anden panteret ved tvangsauktion, jfr Rpl § 581, hvilket også kan betragtes som en væsentlig misligholdelse i forhold til denne panthaver, jfr *Margit Stassen* i U 1979 B.77.

Bestemmelsen i § 42 b, nr 1 omfatter også *skatter og afgifter*, som har fortrinsret efter TL § 4. Da den omfatter alle ydelser til andre panthavere, gælder den også *renter*, men bestemmelsen i TL § 40, stk 3, s. pkt omfatter kun afdrag, ikke renter. For renter bevarer forpanthaver sin fortrinsstilling til ét år fra forfaldsdag, hvorefter renterne rykkes ned efter andre panthavere, men altså dog fortsat er sikret ved panteretten. Efter omstændighederne kan der ske en ikke ubetydelig ophobning af forfaldne, ubetalte renteydelser på forprioriteten, hvorfor efterpanthaveren formentlig kan kræve et til det forfaldne, ubetalte rentebeløb svarende beløb betalt til sig som afdrag på pantegælden til ham, jfr *Ørgaard* i U 1979.443.

Ved *terminskontopantebreve* må forfaldsklausuler, som kommer til at omfatte undladelse af at betale skyldige ydelser på andre pantebreve, også tilsidesættes efter § 42 b, nr 1, jfr *Engberg* i U 1979 B.343. Men det må kunne aftales, at indbetaling af de løbende ydelser til den, der administrerer terminskontopantebrevet, i første række skal dække forfaldne ydelser på forpantebreve, jfr således nærmest *Ørgaard* i J 1979 .445–446.

Når der i § 42 b, nr 4, tales om *afholdelse af møde* i anledning af en anmodning om *tvangsauktion*, omfatter dette såvel forberedende møder, jfr Rpl § 563 – hvorefter dette er obligatorisk ved forretnings-, industri-, landbrugs- og udlejningsejendomme – som andre møder under tvangsauktionen. Bestemmelsen må også hindre klausuler om kapitalens forfald allerede som følge af indgivelse af begæring om tvangsauktion, men derimod ikke klausuler, som lader kapitalen forfalde ved tvangsauktionens gennemførelse, jfr Betænkning nr 800/1977 .37.

Bestemmelsen i § 42 b, nr 5 om *konkursbehandling* må også ramme klausuler om kapitalens forfald ved indgivelse af konkursbegæring eller ved anmeldelse om betalingsstandsning, jfr *Ørgaard*: Betalingsstandsning.258.

Derimod omfatter de præceptive regler i § 42 b ikke klausuler om forfald ved *ejerskifte*, heller ikke ejerskifte i forbindelse med bobehandlinger, og dette formentlig heller ikke, selv om ejerskifteklauselet er begrænset til salg fra boer, og ligegyldigt om afhændelse sker ved frivilligt salg eller ved tvangsrealisation.

De særlige regler om boer fandtes ikke i betækningsforslaget, men blev foreslået indføjet af justisministeriet ud fra tilsvarende synspunkter som ved anden retsforfølgning, idet det ikke mindst i disse tilfælde er af betydning, at der kan opnås sådanne ordninger, at konkurs helt kan undgås, eller at fallentens virksomhed så vidt muligt kan fortsætte trods bobehandlingen, jfr *Margit Stassen* i U 1979 B.77–78.

Med de præceptive bestemmelser rammes såvel individuelle bestemmelser i pantebreve af modsat indhold som bestemmelserne i strid hermed i de gamle pantebrevsformularer, jfr således formular I, pkt 8 f (forfaldne ydelser på forprioriteter) 8 c (udlæg og brugeligt pant), jfr også formular A og B, pkt 9 e, og formular A og B, pkt 9 d (forberedende møde til tvangsauktion).

B. TL § 40, stk 3, 3. pkt

Selv om der sker en væsentlig begrænsning i formularernes standardregler på disse punkter, står tilbage de positive og præceptive regler, som findes i TL § 40, stk 3, 3. pkt:

»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.«

Medens det tidligere voldte vanskeligheder at få forenet forståelsen af TL § 40, stk 3, 3. pkt med indholdet af de tidligere anvendte formularer, er der i denne henseende sket en vis afklaring som følge af de nye formuleringer. Det følger ganske vist kun af ordene, at henstand – være sig udtrykkelig eller stiltiende – med afdrags erlæggelse ikke kan bevirke, at efterpanthaveren kan forlange hele kapitalen udbetalt til sig, men det samme må formentlig gælde, hvis der kun foreligger faktisk restance, og det må være reglen uanset oprykningssret eller ej. Vanrøgtsreglen i formular A 9 c, B 7 b lader sig næppe anvende. Efterpanthaveren kan derimod forlange det forfaldne beløb udbetalt til sig, men det har han kun et rimeligt krav på, hvis han har

oprykningsret, og denne fortolkning stemmer med sammenhængen i § 40, stk 3. Tilbage står alene, om efterpanthaveren også kan gøre krav på afdraget gældende, hvis der vel ikke er bevilget henstand, udtrykkeligt eller stiltiende, men der kun foreligger en faktisk restance. Ulemper for efterstående panthaver, som har oprykkningsret, er imidlertid den samme, hvad enten forpanthaveren har eftergivet et afdrag, har bevilget henstand udtrykkeligt eller stiltiende eller blot rent faktisk har undladt at indkræve afdraget på grund af en forglemmelse, fravær eller midlertidigt manglende dokumenter som grundlag for retsforfølgning. Reglen må derfor formentlig gælde i alle tilfælde.

Virkningen efter TL § 40, stk 3, 3. pkt er alene, at efterpanthaveren kan kræve det forfaldne, men ikke betalte beløb erlagt til sig, men der opnås ikke nogen panteret for dette beløb til fordel for efterpanthaveren, hvorfor der ved en påfølgende tvangsauktion må foretages en opgørelse på grundlag af de faktiske beløb, som skyldes til forpanthaverne, uanset at der er restance med afdrag. Panthaver må derfor løbende holde sig underrettet om evt restancer, jfr det foran under I nævnte om dokumentationspligten.

Denne opfattelse har været fast antaget i teorien, jfr allerede *Fr Vinding Kruse* i U 1927 B.248, og senere *Carstensen* i U 1971 B.47, *samme* i U 1972 B.309–310, jfr *Højrup*: Pant.214, og er også fastslået ved U 1976.428. Anderledes *Vesterdorf* i U 1978 B.273–276, der går ind for, at der ved tvangsauktionsopgørelsen skal tillægges efterpanthaveren beløb svarende til de forfaldne, ubetalte afdrag, hvis der udtrykkeligt eller stiltiende er givet henstand med afdraget, idet der lægges vægt på, at efterpanthaveren vanskeligt kan holde sig underrettet om evt restancer og ellers ikke har nogen sanktion mod den pantsætter, der undlader at efterkomme opfordringen til at betale afdraget til efterpanthaveren, men herimod *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen* i U 1978 B.341–343 og *Smedegaard Andersen* i U 1978 B.389–393.

Om renterestancer se nedenfor § 17, IV. B.

Om fortolkningen og vanskelighederne efter fremkomsten af de nye pantebrevsformularer, se *Højrup* i *Fuldmægtigen* 1973.41–42, *samme* i U 1974 B.344–347, *samme*: Pant.201–208, *Vagn Carstensen* i U 1972 B.309–310, U 1974 B.156, *Berning* i U 1974 B.12–13, *Ole Gangsted-Rasmussen*, *Olaf Gormsen* og *Ulrik Lett* i *Advokatbladet* 1973.364, *Ørgaard* i J 1979.444–445.

Om fortolkningsproblemerne under den tidligere ordning ER III. 1501–1502, *O. K. Magnussen* i TfR 1937.39 f, *Vinding Kruse* sammesteds. 58 f, *Torkild-Hansen* i U 1927 B. 287 f, *samme* i JurT 1928.49 ff, *Kai G. Jensen* i U 1932 B. 36, *Lund Christiansen*. 104 ff, *Kæstel*. 115, *Berning* i U 1974 B. 59.

Om kreditforeningers henstand i flere måneder, efter at terminen er udløbet, se oplysninger i VLT 1945.53.

Om beregningen af fristen efter den gamle formulars pkt 8 f se VLT 1945.53, om dokumentation for, at den, der fremsender opfordringen, er berettiget, se U 1958.310 H, jfr hertil *Juul-Olsen* i J 1959.364. Om hvem opfordringen skal rettes til se U 1955.1017 H.

III. Forringelse af pantet

Man har diskuteret, hvilket synspunkt man principielt skal lægge vægt på ved bedømmelsen af, hvorvidt der foreligger en sådan nedgang i pantets værdi, at pantegælden forfalder til betaling. Pantebrevsformular I, pkt 8 e, brugte følgende formulering: »dersom bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi, uden betryggende garantistillelse, nedrives, eller pantet i øvrigt kendelig forringes eller vanrøgtes«, som varieres i løse-pantebrevsformularen i den vagere form: »Skulle debitor undlade at holde dem (de pantsatte genstande) tilbørlig vedlige«.

I de nye formularer pkt 9 f) og g) har klausulen fået følgende formulering i formular A pkt 9:

- »b) *hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,*
- c) *hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.*«

Klausulen er altså opretholdt, men er skilt ud i to forskellige regler 9 b) og 9 c), den første regel helt uændret, den anden regel også uændret, men med den modifikation, at forfaldsklausulen kun virker, hvis der ikke efter *påkrav* stilles *sikkerhed* (i den første regel er påkrav ikke en forudsætning for, at sikkerhed må stilles). Udtrykket »kendeligt« er erstattet af »væsentligt«, hvilket kun er en sproglig forbedring.

Man kan navnlig sondre mellem fire forskellige synspunkter:

- a) at der er sket en forringelse sammenlignet med stillingen da pantet blev stiftet,
- b) at der er sket en forringelse i sammenligning med administrationen af tilsvarende aktiver,
- c) at der er sket en sådan forringelse, at pantesikkerheden er kommet i fare, eller
- d) at risikomarginen formindskes væsentligt.

Resultatet bliver formentlig, at man må bedømme forholdet efter en kombination af disse fire synspunkter, der hver for sig har en vis vægt. Til støtte for den opfattelse, at man skal lægge afgørende vægt på sammenligningen med stiftelsestidspunktet, kan anføres, at der almindeligvis foretages en *vurdering* på dette tidspunkt. Dette kan dog ikke være eneafgørende. Det er nok rigtigt, at man foretager en vurdering i forbindelse med stiftelsen, men vurderingen tager principielt sigte mod pantets antagelige værdi den dag, da man må skride til realisation. I værste fald kan dette ske, når første afdrag skal erlægges. Man ved det ikke. Da en sådan vurdering nødvendigvis må være behæftet med en stor usikkerhed, nøjes man vel nok med vurderingen af de øjeblikkelige forhold, men denne vurdering optræder kun som en erstatning for den vurdering, som principielt tilsigtes. I øvrigt vil man ved aktiver af speciel karakter, f. eks. en bygning, hvori der drives restauration el., ikke nøjes med en vurdering, som alene tager hensyn til de øjeblikkelige forhold, men også til den nedgang i værdien, som forældelse nødvendigvis må medføre. — Noget andet er, at konkrete forhold ved pantestiftelsen, f. eks. en nøje opregning af den forhåndenværende besætning, kan pege på, at man skal tillægge sammenligningen med stiftelsestidspunktet særlig vægt.

Man kan ikke ensidigt lægge vægt på, om pantsikkerheden kommer i fare. Dette er både en for vid og en for snæver regel. Den er for vid, idet det kan tænkes, at pantsikkerheden allerede ved pantestiftelsen erkendes at være i fare, men man med føje regner med en gunstig udvikling, eller med, at en ugunstig udvikling kun bliver af midlertidig karakter. Den er på den anden side også for snæver. Selv om pantsikkerheden ikke kommer i fare vil det ofte være i strid med forudsætningerne, at den forringes, idet f. eks. rentesatsen og afdragsvilkårene er fastsat under hensyn til en bred risikomargen. Det afgørende må derfor snarere være, om denne risikomargen nedsættes, jfr. således *Hagerup*. 244, *Arnholm*. 135, *Lund Christiansen*. 141, smh. ER III. 1491, *Højrup*: Pant. 149–150.

Hermed stemmer det, at man i tysk ret fortolker BGB § 1133, der netop lægger vægt på, om pantsikkerheden kommer i fare, derhen, at det afgørende må være, om der efter den indtrådte forværring må befrygtes en større deficit, jfr. *Palandt*. 989. Efter nogle hypotekforeningers formularer lægges der vægt på, om pantet efter direktionens skøn frembyder »betryggende (statutmæssig) sikkerhed«, *Lund Christiansen*. 133. Denne klausul må forstås i overensstemmelse med det anførte.

En sammenligning med administrationen af andre tilsvarende aktiver giver heller ikke altid tilfredsstillende resultater. Dels kan det tænkes, at der overhovedet ikke eksisterer tilsvarende aktiver, dels kan man ikke uden videre forlange, at aktiver positivt forbedres i takt med, hvad der sædvanligt sker ved tilsvarende aktiver.

Ved bedømmelsen af disse forhold kan der efter det anførte ikke anlægges en enkelt samlende betragtning. Vurderingen af misligholdelsen kan sammenstilles med den, der i Obligationsretten anlægges om adgangen til at hæve en kontrakt. Heraf følger, at misligholdelsen må anses for *væsentlig*, og at pantsætters subjektive forhold principielt ikke tillægges afgørende betydning, jfr *Højrup* 150. Men den særlige formulering, som pantebrevsformularerne indeholder, kan ændre dette udgangspunkt.

I tilfælde af, at der foreligger en sådan forringelse, at kapitalen forfalder til betaling, kan pantthaver principielt også gøre andre særlige virkninger gældende, hvis tillige de betingelser er opfyldt, som skal til i denne henseende. Der kan blive tale om nedlæggelse af *forbud*, pålæggelse af *erstatningsansvar* eller *strafansvar*. Særlig praktisk er det ikke. Erstatningsansvaret har kun betydning, hvis der ikke er noget personligt ansvar for gælden, og de subjektive betingelser, som kræves opfyldt for strafansvaret, vil ofte svigte.

A. Aktivets udstyr ved stiftelsen afviger fra normalen

1. Hvis der på dette tidspunkt findes *særlig værdifuldt* udstyr – altså udover hvad der findes ved tilsvarende ejendomme – kan det være nødvendigt for pantthaver at betinge sig, at denne særlige tilstand opretholdes. Selv om det ikke er udtrykkeligt aftalt, kan dette vilkår dog fremgå af forhandlingerne eller være tilstrækkeligt klart forudsat.

2. Hvis udstyret ved stiftelsen er *under jævnmalet*, bør pantthaver i almindelighed reagere ved udtrykkelig at forlange det forøget, smh U 1923.426. Men særlige omstændigheder kan vise, at pantthaver uden særlig aftale herom har krav herpå, og hvis det drejer sig om en midlertidig forringelse, f eks på grund af sygdom i besætningen, vil en sådan forøgelse normalt være forudsat uden videre, se hertil *Illum: Fast Ejendom*. 91 ff.

B. Forringelse som følge af den samfundsmæssige udvikling

Hvis den pantsatte ejendoms værdi midlertidigt forringes, fordi man begynder at udnytte tørvelejer, brunkulslejer, skove m v udover, hvad

der tidligere var sædvanligt, bør panthaver affinde sig hermed. Hvis denne *ændrede udnyttelse svarer til, hvad der nu er blevet almindeligt som følge af den samfundsmæssige udvikling*, jfr U 1919.491 og forudsætningen i U 1944.548, *Illum: Fast Ejendom. 54 ff, Arnholm. 142, Undén i TfR 1942.334 f.* Ligeledes må panthaver finde sig i en væsentlig reduktion af besætningen e1, der er nødvendiggjort ved vanskelige forsyningsforhold, *Illum: Fast Ejendom. 91.* Når de særlige forhold er forbi, kan panthaver forlange en retablering, hvis dette er faktisk muligt.

Hvis pantsætter opnår særlige indtægter ved reduktion af pantet, opstår spørgsmålet om, hvorvidt panthaver kan kræve et skønsmæssig fastsat ekstraordinært afdrag erlagt til sig, jfr tilbudet i U 1919.491. Det ville være urimeligt, om pantsætter alene skulle lukrere ved de samfundsmæssigt vanskelige forhold. Men det er vanskeligt for domstolene at fastsætte et sådant beløb med fornøden sikkerhed.

I denne forbindelse kan anføres en bestemmelse i statutterne for Kreditforeningen Danmark § 17: Når en . . . ejendom udnyttes ved udvinding af tørv, ler, kalk, grus eller på anden måde, der medfører formindskelse eller forringelse af ejendommens nytteareal eller ulemper for dens drift, er ejeren pligtig at give meddelelse herom til foreningens direktion. Såvel i sådanne tilfælde som . . . er ejeren forpligtet til at underkaste sig de ændringer i låneforholdet til foreningen, som direktionen i den anledning anser fornødne.

C. Almindelige ændringer i pantsatte aktivers værdi

1. Hvis der sker en *almindelig nedgang i værdien af aktiver af denne art*, f.eks. landbrugsejendomme, maskinværksteder, kan dette ikke anses som misligholdelse i forhold til panthaver, jfr herved U 1959.713 og U 1893.1185 H. For den værdinedgang, som skyldes slid og ælde, må panthaver holde sig skadesløs ved at forlange kapitalen betalt i afdrag. Værdinedgang som følge af konjunkturbevægelser må panthaver også tage risikoen for, jfr *Arnholm. 136, Højrup: Pant. 150.*

2. Hvis der sker *værdiforøgelser af tilsvarende aktiver*, fordi det bliver almindeligt at forbedre udstyret – landejendomme forsynes med traktorer, byejendomme med WC'er, badeværelse, centralvarme m.v. – kan panthaver vanskeligt rejse noget krav, fordi pantsætter ikke »følger med«. Dertil er sammenligningsnormen for usikker. En forandring vil skyldes en gradvis udvikling, som kan tage meget lang tid, og

en pantsætter må være fuldt berettiget til at indtage et konservativt standpunkt og afvente udviklingens gang. Hertil kommer, at en pant-haver ved afskrivningen holdes skadesløs for den forringelse, der skyldes forældelse – ikke blot slid – og hvis der kan påregnes en hurtigere forældelse i visse forhold, må pant-haver til gengæld forlange hurtigere amortisation. Det må være hans risiko, hvis han har ladet sig nøje med amortisation over en længere tid, uanset at det viser sig, at pantet som følge af teknikkens udvikling forældes hurtigere.

En pligt til at foretage forbedringer foreligger i særlige tilfælde, således ved byggelån, forhåndslån i kreditforeninger og driftslån, *Lund Christiansen*. 137 f.

3. Pantebrevsformular B pkt c) har udtrykkelig medtaget *kondemnering* som et særligt tilfælde af vanrøgt, således at kapitalen i så fald forfalder, medmindre der stilles betryggende sikkerhed. Dette gælder derimod ikke formular A. Hvis denne er benyttet, bevirker kondemnering ikke i sig selv, at kapitalen er forfalden til betaling på grund af vanrøgt. Årsagen til kondemneringen må undersøges nøjere. Hvis kondemneringen skyldes, at ejendommen er blevet forældet på grund af teknikkens udvikling – ikke på grund af vanrøgt e l – kan dette næppe, heller ikke efter et forudsætningssynspunkt, bevirke, at kapitalen er forfalden, smh herved *Illum: Fast Ejendom*. 58 f. Forældelsesrisikoen må pant-haver bære, medmindre han specielt har sikret sig herimod, f eks ved særlig bestemmelse herom i statutter for realkreditinstitutter.

U 1946.515 H* angik et lån i et realkreditinstitut og kom til det resultat, at kapitalen trods kondemnering ikke kunne kræves udbetalt, idet vægten lægges på forståelsen af statutterne for realkreditinstituttet. Der fandtes ikke i de dav formularer særlig bestemmelse herom. Når dette ikke er tilfældet, må afgørelsen som i dette tilfælde bero på en konkret undersøgelse.

Se om dommen i øvrigt v *Eyben* i U 1955 B.40, *Lund Christiansen*. 150 f, *Axel H Pedersen* i Festskrift til O A Borum 1964.369–370, *Højrup*: Pant.151 note 21. Se endvidere U 1893.1185 H.

D. Ændringer i pantets karakter

Hvis den pantsatte ejendom på afgørende måde *skifter karakter*, kan dette undertiden virke som en bristende forudsætning, selv om man måske ikke kan sige, at ændringen er ensbetydende med en værdis-

forringelse. Panthaver kan have ydet lånet, fordi han har forudsætninger for at vurdere aktiver af denne art og er i stand til at følge med i ejendommens administration og i påkommende tilfælde overtage administrationen. Et typeeksempel foreligger ved *nedlæggelse af landbrugsejendomme*, jfr U 1871.391, 1890.1053, 1892.341, 1913.718.

I de førstnævnte 3 afgørelser var pantet forringet, hvorfor problemet ikke forelå rent. Afgørelsen i U 1913.718 fremhæver, at der ved nyopførelser og bedre kultur af jorderne var vundet i værdi, således at pantet som helhed ikke var forringet, men lægger vægten på forudsætningen om, at ejendommen fortsat skulle drives som landbrug, idet det fremhæves, at pantgælden var uopsigelig.

U 1953.626* angik et tilfælde, hvor der var sket en omlægning af en landbrugsejendoms drift, nemlig fra landbrug med kvæg til kvægløst brug med svinehold. Dette skete imidlertid efter råd fra sagkyndige, idet den tidligere driftsform var urentabel, og ca 70% af landbrugsejendomme på egnen blev drevet kvægløst. Gælden betragtedes derfor ikke som forfalden. Driftsformen havde vel skiftet karakter, men ikke på en sådan måde, at det kunne spille nogen rolle for panthaveren (den tidligere ejer af ejendommen), der kun kunne være interesseret i, at ejendommen blev drevet på bedst mulig landbrugsmæssig måde. I øvrigt var han ved oprettelse af pantebrevet informeret om planerne om omlægning. Der forelå altså i denne sag en række særlige omstændigheder. At en sådan omlægning af driften ikke i ethvert tilfælde betyder en vanrøgt af ejendommen, men undertiden kan være en fornuftig disposition, fremgår af dommen og er vel en selvfølge, se hertil *Juul-Olsen* i J 1959.364.

Om overgang fra landbrugsdrift til gartnerivirksomhed se VLT 1929.179.

U 1962.421 har ved fremhævelse af en række konkrete omstændigheder antaget, at et pantebrev ikke forfaldt i et tilfælde, hvor panteskyldneren havde forpligtet sig til at opretholde en vis nærmere angivet besætning. Der lægges bl a vægt på, at der ikke i pantebrevet var truffet bestemmelse om virkningen af, at bestemmelsen blev tilsidesat, at den senere erhverver var ukendt med klausulen, og at sikkerheden ikke var forringet, idet ejendommen var blevet moderniseret.

At den pantsatte ejendom midlertidigt og forsøgsvis drives på anden måde, U 1922.660 (biograf i stedet for varieté) vil normalt ikke bevirke, at kapitalen forfalder. På den anden side vil en omlægning af bedriften kunne medføre denne virkning, hvis man fjerner inventar, som var nødvendigt under den gamle driftsform, men ikke under den nye, og ikke får inddraget inventar, anskaffet til den nye drift, under pantet, U 1921.774. Pantet kan være blevet ændret væsentligt og dog ikke have skiftet karakter, jfr U 1884.421 H (omlægning af $\frac{1}{4}$ af en pantsat bane, kapitalen ikke anset forfalden).

Se hertil *Lund Christiansen*. 158 ff.

E. Supplerende synspunkter

1. Ved bedømmelsen af, om der foreligger en forringelse af pantets værdi, anlægges en *helhedsbetragtning*, idet forringelser kan være opvejet af forbedringer.

U 1940.684 H (forringet med værdier til ca 335 kr, opvejet af forbedring med ca 300 kr), 1913.718 (besætning og inventar betydeligt forringet, dårlig ladebygning nedrevet, men opvejet af forbedringer), 1920.502 (pantet i sin helhed således forringet, at kapitalen var forfalden), se også U 1921.774, anført foran under D og U 1920.14 (en hest og 2 kvier var erstattet af én – som det hævdedes – mere værdifuld hest og en vogn, alligevel var ejendommen kendelig forringet). Se hertil *Illum: Fast Ejendom*. 56 og *Lund Christiansen*. 142.

Selv om der anlægges en helhedsbetragtning, kan det meget vel tænkes, at en vanrøgt af en landbrugsejendoms jorder ikke kan opvejes af forbedringer af f eks bygninger, jfr *Tolstrup: Landbrugsejendomme*. 93.

2. Der lægges ganske vist *ikke* vægt på, at der kan *bebrejdes* pantsætter noget, men der må indrømmes en *rimelig tid til udbedring*, hvis pantsætter ikke på forhånd kunne afværge skaden.

U 1867.13 (staldbygning styrtet sammen for ca 1 år siden og ikke genopført, kapitalen anset forfalden, hvad enten sammenstyrtningen skyldtes manglende tilsyn eller ej), U 1943.1113* (frostskafer i usædvanlig streng vinter, ejendommen havde stået ubeboet i vinteren og var solgt, men køber kunne ikke skaffe midler til handelens gennemførelse, kapitalen ikke anset forfalden), U 1884.258 (3 køer solgt på grund af sygdom, dette blev kun anset som en midlertidig forringelse).

Se hertil *Hagerup*. 246, *Arnholt*. 135–36, *Lund Christiansen*. 144 f. anderledes *Koersner*. 120. Efter BGB § 113 indrømmes en passende frist til genoprettelse.

Der vil formentlig blive anlagt en strengere bedømmelse, hvis forringelsen skyldes positive handlinger fra pantsætters side, end hvis der kun foreligger undladelse, se hertil *Wrede*. 449.

Forringelsen må være væsentlig. Heri ligger, at sikkerheden skal være blevet væsentlig mindre, end den var ved panteforholdets stiftelse. Der må herved tages hensyn til panterettens placering i forhold til ejendommens værdi, dels ved stiftelsen, dels ved bedømmelsen.

Til illustration kan henvises til U 1920.14, omtalt foran under 1 (meget streng afgørelse), U 1920.502 (den oprindelige kvægbesætning var på 8 køer og 7 ungkreaturer, nu var der 1 ko og 3 ungkreaturer, hestebesættningens værdi var væsentlig forøget, og der var anskaffet en værdifuld pe-

troleumsmotor – selv under behørig hensyn til værdistigninger fandtes pantet som helhed forringet i værdi), VLT 1929.179 (salg af besætning og dårlig vedligeholdelse af tag – kapitalen forfalden).

Passivitet fra panthavers side kan bevirke, at kravet på omgående betaling af pantesummen mistes, men hertil må dog kræves temmelig meget, jfr herved VLT 1929.179 og U 1946.515 H* (underrettens afgørelse), *Lund Christiansen*. 143.

Konkrete forhold kan vise, at forringelser af pantet må bedømmes strengere, f eks hvis panthaver har påbegyndt retsforfølgning, men derefter opgivet denne, jfr herved U 1914.56 H. U 1958.388 antager, at et specielt hulkortanlæg ikke kunne anses som et naturligt tilbehør til en ejendom, da det ville være fordelagtigere at fjerne anlægget og afhænde det særskilt end at sælge det sammen med ejendommen.

Om vanrøgtsklausulen se i det hele ER III. 1488 ff, *Lund Christiansen*. 132 ff, *Højrup*: Pant. 149–151.

Den svenske JB 6:6 bestemmer, at panthaveren kan kræve betaling, når den pantsatte ejendom som følge af vanrøgt eller naturbegivenhed eller af anden lignende årsag har bevirket, at panterettens værdi er blevet væsentlig formindsket, jfr *Westerlind*. 312 ff.

Efter formular A og B 9 d) kan kreditor eller dennes fuldmægtig kræve adgang til at *eftersøge pantet* for dermed at kontrollere, at der ikke foreligger vanrøgt.

I et tilfælde, hvor kreditor havde polititilhold mod at trænge ind på pantsætter, blev resultatet, at panthaver måtte nøjes med at benytte fuldmægtig hertil, jfr U 1977. 720 U.

IV. Ejerskifte

A. Almindelige synspunkter

En række forskellige synspunkter er blevet fremført vedrørende betydningen af et ejerskifte. Dette har givet sig udtryk i en vaklende kontraktspraksis og skiftende vurdering om, hvad der bør opstilles som deklatorisk regel for de meget få undtagelsestilfælde, hvor forholdet ikke er bestemt ved aftalen mellem panthaver og pantsætter. Den tidligere pantebrevsformular 1, pkt 8 h havde som standardregel en bestemmelse om, at pantegælden forfaldt ved hel eller delvis afhændelse af ejendommen, en bestemmelse der dog ofte blev helt fraveget

eller dog modificeret med en bestemmelse om ejerskifteafdrag, medens den nye formular A pkt 8 har den modsatte hovedregel, hvorimod formular B pkt 9 f stadig har en regel om, at gælden forfalder, når der skiftes ejer.

For at få klarhed over spørgsmålet må man gennemgå de betragtninger, som kan anlægges om ejerskiftets betydning. Selv om problemet om den deklaratoriske regel ikke har praktisk betydning, har det dog interesse at få disse betragtninger klarlagt, da de har betydning for forståelsen af de i formularerne anvendte udtryk.

De betragtninger, der har været anført til støtte for en deklaratorisk regel om, at kapitalen forfalder ved ejerskifte, var ofte af meget ringe vægt. Ejerskiftet bør i hvert fald ikke medføre andre misligholdelsesvirkninger. Der kan ikke nedlægges forbud herimod, og der kan ikke pådrages erstatningsansvar.

Ved offentlige lån aftales oftest ejerskifteafdrag, som normalt kun har karakter af et gebyr for ekspeditionen ved ejerskiftet. Ved private lån er ejerskifteafdragene normalt 10–15 % af hovedstolen eller restgælden. – Betænkning om en statistisk belysning af pantebrevsmarkedet, 1970.36.

1° Pantekreditor kan – hvis ikke der foreligger særlige omstændigheder – henvise til, at ejerskiftet medfører et administrationsskifte. Selv om det naturligvis har betydning for kreditor, hvem der bestyrer ejendommen, har man dog ikke tillagt denne betragtning en sådan vægt, at han kan modsætte sig en bortforpagtning eller bestyrelsesovergang fra én samejer til en anden. De almindelige vanrøftsregler giver nemlig tilstrækkelig betryggelse for kreditor. Disse er så strenge, at kreditor kan påberåbe sig dem, hvis der virkelig viser sig at være noget at indvende imod en andens administration af ejendommen. En regel om kapitalens forfald, der er motiveret med den abstrakte mulighed for, at en ny ejer er en ringere administrator, skyder derfor langt over målet.

Den faktiske udøvelse af rådigheden har derimod betydning ved overdragelse af skibe, se *Ole Steen Olsen*: Forsikringsopgøret ved salg af skibe, Arkiv for Sjørett. 1976, 12 ff.

2° Pantekreditor kan heller ikke med føje henvise til, at ejerskiftet giver en passende anledning til en revision af låneforholdet ved optagelse af en ny vurdering af pantet eller ved ændringer i rente- eller

opsigelsesvilkår. Det er jo ganske tilfældigt, hvornår denne begivenhed indtræder. Ejendommen kan være i samme eje under hele låneforholdets afvikling. Vil man sikre sig en sådan revisionsadgang, må det ske på mere rationel måde, f.eks. ved statutbestemmelser om periodevis omvurdering. Benytter man forfaldsklausulen med dette formål, betyder det, at kreditor får en uventet, men kærdommen anledning til at varere sine interesser, hvor man ikke ved lånets stiftelse har fået indsat rationelle regler, der kan afbøde en konjunkturudvikling imod kreditors interesser.

Af kreditforeningspraktikere sættes denne betragtning i forgrunden, jfr *Mærsk-Møller* i Håndbog i kredit- og hypotekforeningsforhold 11.31, jfr .53, hvor det udtrykkeligt anføres, at grunden til forfaldsklausulen ikke er et ønske om at undersøge, hvorvidt den nye ejer kan godtages som debitor, men at ejerskiftet betyder en fortrinlig lejlighed til at få konstateret, om sikkerheden er i orden, idet købesummen er en god målestok for ejendommens værdi. Anden begrundelse anføres ikke.

Denne betragtning er senere erstattet af en anden, som står i forbindelse med det stigende renteniveau: Det anses for urimeligt, at en pantsætter i hele lånets løbetid skal nyde godt af det lave renteniveau, som eksisterede, da lånet blev optaget. Ved ejerskifte opstår kaotiske tilstande, idet vilkårene for handelen afhænger af lånenes stiftelsestid, løbetid og rentevilkår. Man er derfor inde på tanken om at lade lånene forfalde ved ejerskifte, men til gengæld lade adgangen til at optage nye lån ved ejerskifte, jfr *Viggo Nørby* i Provinsbankens temablad, oktober 1974. 9–12. I stedet for at lægge vægt på det tilfældige, om ejerskifte sker før eller senere, er det mere rationelt at skabe mulighed for ændring af lånevilkår med faste mellemrum.

3° Pantekreditor kan ikke henvise til, at der opstår vanskeligheder, fordi den personlige fordring fortsat består mod den gamle ejer, medens den nye ejer hæfter med ejendommen. Ser man på pantekreditors interesser, er det i hvert fald urigtigt, at det går ud over ham. Kreditor får nu to personer i stedet for én, der er interesseret i lånets rigtige afvikling. Den nye ejer er animeret til at opfylde, fordi han ellers risikerer at miste ejendommen, den tidligere ejer er også interesseret, idet han ellers udsættes for et personligt søgsmål. Kreditor opnår i virkeligheden den fordel, som man ellers kun kan opnå ved at skaffe kaution. Den gamle ejer står med samme risiko som en selvskyldnerkautionist.

4° Man har henvist til den vanskelighed, der opstår for retsordenen, fordi den personlige og reelle hæftelse skilles. Der kan opstå forviklede forhold. Hidtil har man imidlertid ikke set eksempler på sådanne forhold. Det har man end ikke i Norge, hvor man har en retsteknisk set endnu uheldigere regel, idet den nye ejer antages at blive forpligtet overfor pantekreditor ved sin tiltrædelse af ejendommen. De forviklede forhold kan i hvert fald ikke være større end i de tilfælde, hvor trediemand stiller pant for en debtors gæld. I øvrigt undgår man ikke fuldstændigt den omtalte splittelse i hæftelsen ved en deklaratorisk regel om forfald ved ejerskifte. Hvis kreditor undlader at påberåbe sig forfaldsklausulen, opstår den dobbelte hæftelse alligevel.

5° Snarere kunne man henvise til, at reglen er motiveret med et hensyn til debitor, ikke et hensyn til kreditor. Debitorerne står sig ved at blive tvunget til et opgør straks ved ejerskiftet, idet de ellers udsættes for ubehagelige overraskelser senere hen i form af personlige søgsmål på et tidspunkt, hvor de forlængst er hørt op med at tænke på det gamle gældsforhold. Denne betragtning er stærkt overdrevet, selv om der findes eksempler af denne art.

I Håndbog i kredit- og hypotekforeningsforhold II. 33 noten anføres en utrykt ØLD af 29/3 1941, der pålagde sælger, som i en årrække havde været uden forbindelse med ejendommen, at erstatte hypotekforeningens tab på en overtaget ejendom med 33.288 kr, fordi køberen ikke havde berigtiget overtagelsen, inden tvangsauktionen fandt sted.

Man må afveje den fordel, som debitorer opnår ved forholdets afklaring straks, med de ulemper, som opstår, fordi hele kapitalen forfalder ved ethvert ejerskifte. Debtors fordel bliver altså kun overvejende, hvis man har at gøre med en kreditor, der praktiserer ejerskifteklausele med lempe. Ret beset er betragtningen temmelig hyklerisk. Man kan ikke forsvare reglen med, at den kan hjælpe debitorerne i sjældne undtagelsestilfælde, når reglen i første række viser sin betydning ved, at kreditorerne som regel forlanger erlagt et særligt beløb ved ethvert ejerskifte.

6° Tilbage bliver en betragtning, som ikke kan frakendes enhver vægt: Ejerskifte vil i mange tilfælde bevirke, at der fremkommer et kontant beløb, og det kan da være rimeligt, at kreditor får andel heri, hvis kreditor har finansieret erhvervelsen af ejendommen med et lån, som har haft til formål at hjælpe erhververen over de første vanskelige år. Betragtningen har en vis vægt ved sælgerprioriteter – hvor man

dog normalt kun aftaler, at der ved ejerskifte forfalder et vist særligt afdrag – men ikke ved lån i realkreditinstitutter m.v., hvor man er indstillet på en afvikling over en lang periode, jfr *Gomard: Obligationersret*. 308. Betragtningen fører ikke uden videre til anerkendelse af klausuler, som bevirker, at hele kapitalen forfalder, men kun at den kontante sum eller en del af denne udbetales til kreditor. Det er imidlertid vanskeligt at formulere en generel regel om, at kun et vist beløb kan kræves erlagt til panthaver. Giver man faste regler om denne andels størrelse, risikerer man, at den kontante del af købesummen helt eller delvis betales »under bordet«. Pantekreditor sikrer sig derfor andel i købesummen ved mere eller mindre vidtgående klausuler som eventuelt kan danne grundlag for afklaring ved nærmere forhandling, når spørgsmålet bliver aktuelt.

Om private lån vil man undertiden kunne sige, at de er ydet under den forudsætning, at man ikke ved salg af ejendommen e.l. får dækning for lånet. Dette gælder, hvis lånet er tænkt som en personlig støtte for netop denne debitor. Man må dog heller ikke overdrive disse betragtninger. Et gælds-brev, der er udstedt for et personligt lån, forfalder normalt ikke, selv om debitor pludselig bliver velhavende ved arv, ved at vinde i et lotteri eller på anden måde. – Om offentlige lån kan man sige, at ejerskiftet, og hvad der står i forbindelse med det, nærmest kun bevirker nogle ekspeditioner, som det kan være rimeligt at forlange et beskedent gebyr for.

Herudover kan der anføres særlige grunde til, at der ved ejerskifte – eller i hvert fald ved visse tilfælde af ejerskifte – bør forfalde et ejerskifteafdrag, idet et ejerskifte kan medføre omkostninger og ved salg til mindre stabile købere likviditetsproblemer for panthavere, hvortil kommer, at ejerskifteafdrag i nogen grad kan afbøde virkninger af meget små kontantudbetalinger ved salget, jfr i det hele Ejendoms-mægleren 1974.258–260.

Ældre teori og praksis kom til det resultat, at pantegælden ikke forfaldt ved ejerskifte uden særlig aftale herom. *Torp.* 669 f, *Matzen.* 541 f, jfr U 1905 A. 64, 1869.510, JU 1863.876, og dette var også tilfældet i ER, 1 udg 1717 f. *O. K. Magnussen* gik i U 1936 B. 325 ff ind for den modsatte løsning, idet han lagde vægt på administrationsskiftet og splitelsen af hæftelsen. Dette blev tiltrådt i ER's senere udg, se 3. udg 1493 f, og ligeledes af *Illum: Formueret.* 287, og *Sand* i U 1952 B. 237 ff, der begge fremdrager betragtningen om den kontante udbetaling, jfr også *Gomard: Fogedret.* 181. Det antages endnu generelt som den deklaratriske regel af *Ole Gangsted-Rasmussen*, *Olaf Gorinsen* og *Ulrik Lett*

i Advokatbladet 1973.363. *Lund Christiansens* udførlige fremstilling: Forfaldsklausuler i pantebreve hævder synspunkter, der i det væsentlige svarer til tekstens, se særlig. 201 ff. Det oplyses her, at pantebrevspraksis ikke ligger så fast på formularernes standpunkt, som man har været tilbøjelig til at mene, og selv om klausulen findes, betyder dette ingenlunde, at man som overvejende regel gør den gældende. Østifternes Kreditforening fik godkendt en formular, XXXIII, hvorefter gælden forblev indestående ved ejerskifte.

NL § 636 f foreslog, at den nye ejer inden 3 mdr efter adkomstdokumentets udstedelse skulle underrette kreditor og på forlangende berigtige gældsovertagelsen, ellers forfaldt kapitalen. I øvrigt skulle kapitalen kun forfalde ved ejerskifte, hvis det udtrykkelig var forlangt i pantebrevet.

Illum i U 1959 B. 133 f kritiserede praksis på dette område med udgangspunkt i, at TL § 39 har afskaffet sondringen mellem klausulen »uopsigelig fra ejer til ejer« og klausulen om, at kapitalen ikke forfalder »ved ejerskifte«. En tilbagevenden hertil måtte dog i hvert fald betegnes som uheldig, idet man hermed genopliver en sondring, hvis betydning ikke står klart for ikke-jurister.

En studenterundersøgelse i 1973 (*Troels Nørgaard*) omfattende 358 sælgerpantebreve i københavnske omegnsjurisdiktioner og en vestjysk retskreds viste, at kun 3 af disse pantebreve ikke var forsynet med individuelle klausuler om ejerskifteafdrag. Den typiske formulering var aftale om betaling af afdrag ved ejerskifte af beløb, fastsat til 10 % af restgælden (48 %) eller 10 % af hovedstolen (22 %), i øvrigt varierede fastsættelsen fra 5–20 % af restgæld og 10–25 % af hovedstol, 40 pantebreve havde bestemmelser om afdrag, fastsat til en bestemt beløbsstørrelse, det højeste beløb 50.000 kr af en hovedstol på 300.000 kr. Hvor der medvirker ejendomsmægler ved handelen, tilsigtes at sætte afdraget i relation til restgælden, Ejendomsmægleren 1974.259.

I pristalsregulerede pantebreve, jfr herom § 10. C 3., kan ejerskifteafdragsbestemmelsen undlades, da lån i så fald kan udbetales til parikurs, og købekraften bevares, jfr *Palle Fick* i Advokatbladet 1974.291–293.

Hvis gælden vel ikke forfalder til betaling, idet pantebrevet alene klausuleres således, at der ved ejerskifte skal betales et ekstraordinært afdrag, ejerskifteafdrag, opstår tilsvarende spørgsmål, og de må i det hele løses efter nogenlunde samme betragtninger, jfr *Lund Christiansen*. 241, *Sand* i U 1952 B. 248–249. Hvis sådanne afdrag er fastsat til relativt små beløb, får de dog snarere karakter af en art ekspeditionsgebyrer. Man kan måske forvente, at domstolene vil være mere tilbøjelige til at antage, at der forfalder ejerskifteafdrag, end at anvende forfaldsklausuler ved ejerskifte, da følgen for debitor ikke bliver så omfattende, som hvis hele gælden forfalder til betaling. Forpligtelse

til at betale ejerskifteafdrag er antaget ved overtagelse som ufyldstgjort panthaver på tvangsauktion, jfr U 1894.415, der angik et pantebrev, der talte om »ejerskifte«, og som lagde vægt på ordlyden (afdrag 7.000 kr på et pantebrev med pålydende 30.000 kr).

Ved ejerskifteafdrag opstår det særlige spørgsmål, om der forfalder afdrag ved hvert enkelt af forskellige led i en overdragelse. Dette kan dog ikke antages. Ved tvangsauktioner, dødsboskifter m v forfalder normalt kun et enkelt ejerskifteafdrag, og i praksis undlader man ofte at opkræve afdrag, selv om det efter ordlyden er forfaldet, jfr *Sand* i U 1952 B. 249.

B. Ejerskiftebegrebet

Formular A, pkt 8, indeholder følgende almindelige bestemmelse:

»Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst og udleveret af tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 % af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse.«

Formular B, pkt 9 f, bestemmer derimod, at kreditor kan forlange kapitalen indfriet,

»hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.«

Gebyret kan inddrives efter alm regler, herunder også ved fyldestgørelse i ejendommen, men berigtigelse af gældsforholdet kan kun gennemtvinges ved alm søgsmål, *Berning* i U 1974 B.10.

1° Ingen af bestemmelserne i de nye formularer har taget stilling til, hvad der forstås ved *ejerskifte*.

a Det udtales i beretning. 45, at det direkte omfatter *overdragelse i levende live* – herunder altså også *gaver, mageskifte* og overdragelse til nær pårørende, herunder også *ægtefælle* – medens det overlades til domstolene at fastslå, i hvilket omfang reglen gælder analogt ved andre

former for ejerskifte som f.eks. arv, kreditorforfølgning og ekspropriation. Dette kan ikke være en rigtig betragtning. Det er helt klart, at der sker et ejerskifte ved *ekspropriation* og *hævd* og ved retsforfølgning, der ender med, at ejendommen overdrages ved *tvangsauktion* eller udlægges til en panthaver som *ufyldestgjort* ved auktionen, jfr U 1894.415 (om kaution for pantegæld). I disse tilfælde kan der ikke tales om analog anvendelse, de dækkes direkte af ordet. *Overførelse fra en ægtefælles bodel til sammes særeje eller omvendt* er derimod ikke et ejerskifte.

β Hvis en ejendom er i *sameie*, må formentlig overdragelse af en ejers anpart enten til en medejer eller til en trediemand anses som et ejerskifte, jfr U 1932.982 (overdragelse til medejer), og det samme må formentlig gælde *ansvarlige interessenskabers*, men i samejetilfældene vil der ofte findes individuelle klausuler, jfr U 1909.699.

I denne situation vil det være urigtigt at drage nogen slutning fra administrationsspørgsmålet. Panthaver kan ikke uden særlig aftale blande sig i, hvem der forestår administrationen af ejendommen. Det kan han ikke under forholdets normale beståen, og derfor ville det være urigtigt, om dette blev brugt som argument ved en anparts overdragelse fra én samejer til en anden. Det lader sig næppe heller gøre at gennemføre den tanke, at kun en forholdsmæssig del af pantegælden forfalder til betaling, se *Sand* i U 1952 B. 245 og *Højrup*: Pant. 154 men herimod *Lund Christiansen*. 223 ff, allerede fordi der opstår vanskeligheder ved at bestemme denne andel. Man kan vanskeligt drage slutninger fra en regel om, at majoriteten af samejerne kan træffe alle almindelige bestemmelser om administrationen, allerede fordi rigtigheden af denne sætning må betvivles, se nærmere i *Formuerettigheder* § 8. I. Overdragelse af en eller flere anparter i et interessenskab anses ikke af *Højrup*: Pant. 154 som ejerskifte ud fra den betragtning, at hver interessent kun ejer en ideel anpart i selskabets aktiver som helhed.

En eneejers overdragelse af sin anpart til en anden, således at der herved opstår sameje, må ligeledes anses som et ejerskifte.

Opdeling af en ejendom i ejerlejligheder medfører ikke, at kapitalen forfalder til betaling, *Ehlers* i Advokatbladet 1967.113 og *Bonnis* i Håndværkerbankens kvartalsskrift 1967.58, *samme* i U 1969 B.31, hvorimod overdragelse af en ejerlejlighed til en ny ejer må anses som et ejerskifte, jfr *Blok*. 210.

c *Overdragelse af aktier* i et aktieselskab, der ejer en fast ejendom, kan formentlig ikke anses som ejerskifte eller afhændelse. Dette kan

i hvert fald ikke gælde, når ikke alle aktier overdrages, men selv i så fald bør der næppe opstilles en anden regel. Der vil opstå grænsetilfælde, som er vanskelige at vurdere, idet tilbageholdelse af en mindre del af aktierne ikke burde føre til et andet resultat. Det principielle spørgsmål forelå ikke til påkendelse i U 1969.25 H*, idet der var enighed mellem parterne om, at overdragelse af aktiekapitalen ikke kunne anses som ejerskifte, jfr *Spleth* i U 1969 B.129*, samme i U 1970 B.269, se hertil *Illum* i U 1970 B.253, *Gomard*: Obligationsret. 314 e, *samme*: Aktieselskabsret. 416. Derimod kan ændringer evt i forbindelse med ejerskifte i vedtægter (navn og formål) og bestyrelse være så omfattende, at de må sidestilles med ejerskifte (i det konkrete tilfælde besvaret benægtende af flertallet, bekræftende af mindretallet i U 1969.25 H*).

d Om *ekspropriation* gælder der særlige regler, hvorefter panthaver tilsikres andel i ekspropriationssummen, jfr § 9. I. Ekspropriationen rammer normalt panteretten, og panthaver får til gengæld andel i de kontante udbetalinger eller rykker op i prioritetsordenen. Anvendelsen af disse regler vil normalt tilgodese panthavers interesser.

Hvis pantdebitor helt eller delvis mister ejendommen ved en andens *hævd*, vil dette normalt medføre, at panthaver mister panteretten i det areal, hvorover der vindes hævd, jfr nærmere TL § 26, stk 3. Situationen er altså i så fald en anden, end hvis der eksproprieres; panthaver mister en del af sin ret og får intet til gengæld. Hvis pantet er forringet væsentligt, vil dette normalt medføre, at pantegælden forfalder. Ved ekspropriation og hævd er der sket et »ejerskifte«.

Se hertil *Lund Christiansen*. 248 ff, 221, 251 ff.

e *Ændringer ved pantdebitors dødsfald og konkurs*. Det er præceptivt udelukket at anse *konkursbehandling* eller *offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo* som forhold, der bevirker, at kapitalen forfalder, jfr om TL § 42 b nr 5) og 6) foran i § 15.II.A. Disse behandlinger kan altså ikke anses som ejerskifter. Overdragelse i forbindelse med *bobehandling* må betragtes som ejerskifte, hvis ejendommen af boet sælges til en udenforstående, og vel også hvis den *udlægges til en arving* mod, at denne *udløser* de andre arvinger, fordi værdien overstiger hans arvepart, muligvis endog selv om den ikke overstiger arveparten. (Dette udtales generelt i beretning. 29 i anden forbindelse).

De grunde, der ligger bag ved de præceptive regler i TL § 42 b 5) og 6), foreligger ikke ved overtagelse til *privat skifte* og *vedgåelsesbehand-*

ling. Hvis der ikke findes særlige bestemmelser herom i pantebrevet, men der findes ejerskifteklause, må i hvert fald overtagelse til privat skifte anses som et ejerskifte, idet de privatskiftende arvinger uden nogen tidsgrænse kan fortsætte som ejere på grundlag af skifteattesten. Det samme gælder formentlig også vedgåelsesbehandling, idet også en sådan bobehandling kan fortsætte uden tidsbegrænsning, uanset at der rettidigt indgives arveanmeldelse.

Overtagelse ved uskiftet bo er formentlig også et ejerskifte, uanset at resultatet kan forekomme mindre rimeligt.

U 1903 A. 578 angik et tilfælde, hvor kapitalen forfaldt, når ejeren afhændede ejendommen eller »overhovedet ophørte at være ejer«, men man fastholdt alligevel, at kapitalen ikke forfaldt ved overtagelse til hendsiden i uskiftet bo, da pantebrevet i kontinuation deraf talte om kapitalens udbetaling i første termin »efter afhændelsen«. Man vil vel nok fortolke klausuler af denne art velvilligt i forhold til den, der hendsider i uskiftet bo, jfr *Juul-Olsen* i J 1959.365. U 1906 A. 609 kom da også til det modsatte resultat; i dette tilfælde var der ikke den samme tilføjelse i obligationens oprindelige tekst, men derimod i en senere underskrevet påtegning på obligationen.

Illum i U 1959 B. 134 er enig i, at kapitalen ikke forfalder, hvis ejendommen udlægges som en del af arven, men mener, at dette også må gælde, selv om arvingen udløser andre arvinger ved overtagelsen, idet dette ofte klares ved udstedelse af et pantebrev. Dette kan dog ikke anses for afgørende. Pantebrevet skal indfries på et eller andet tidspunkt, og da fremkommer de kontante midler, men man kan vanskeligt forskyde forfaldstiden til dette tidspunkt. Afdragene kan blive erlagt successive, og dette er det almindelige. Pantebrevet kan belånes, således at der allerede på dette tidspunkt kan komme kontante midler frem.

U 1956.544 har antaget, at et pantebrev efter formular I ikke forfalder ved arveudlæg efter privat skifte, hvor der ikke kom kontante midler til udbetaling. Der fandtes særlige fortolkningsmomenter i pantebrevet, hvorfor afgørelsen ikke kan anses som principiel. Den arving, som fik skøde på ejendommen, vederlagde medarvingen dels ved afkortning i arv, dels ved udstedelse af et pantebrev (som ifølge sagens dokumenter ikke skulle forrentes eller afdrages, så længe skødehaveren var ejer af ejendommen). Som konsekvens af sit standpunkt, jfr ovenfor, antager *Illum* anf. sted, at resultatet burde være blevet det samme, selv om der ikke forelå de nævnte særlige omstændigheder.

Bestemmelse om ejerskifteafdrag er ved U 1977. 147 H ikke blevet anset anvendelig i et tilfælde, hvor en forpagter fik »uigenkaldelig køberet«, idet der lægges vægt på, at han ikke påtog sig nogen forpligtelse til at købe ejendommen, og at kontrakten kun var indgået for et forholdsvis kort åremål. Baggrunden for dispositionen var, at forpagteren endnu ikke opfyldte betingelserne for at overtage ejendommen efter reglerne om landbrugsejendomme.

f. *Tvangsauktion*. Efter TL § 42 b nr 4) er det præceptivt udelukket at bestemme, at kapitalen forfalder i anledning af, at der afholdes møde om tvangsauktion, og ligestillet hermed, at der begæres tvangsauktion, jfr foran under § 15.II.A. Men er der anvendt en klausul, der gælder ejerskifter, må afhændelse såvel som overtagelse som ufyldstgjort panthaver på auktionen anses som omfattet heraf. Dette resultat modificeres imidlertid ved bestemmelsen i formular A pkt 10, hvorefter pantebrevet forbliver indestående i tilfælde af tvangsauktion, jfr herom nedenfor i § 17.IV.E. om tvangsauktionsklausuler. Hermed udelukkes det at betragte tvangsauktion som et ejerskifte. Bestemmelsen er imidlertid – som det fremgår udtrykkeligt af pkt 10 – fravigelig, således at man ved aftale herom kan falde tilbage på det almindelige udgangspunkt, at realisation ved tvangsauktion er et ejerskifte.

Selv om panteretten således efter den alm bestemmelse i pkt 10 forbliver indestående ved tvangsauktion, betragtes dog auktionskøberens videresalg efter et års forløb efter den endelige tvangsauktion som ejerskifte, jfr pkt 10, 2. stk, men dette gælder altså ikke ved videresalg inden for denne frist.

Der kan i denne forbindelse opstå spørgsmål om hvorvidt der foreligger et videresalg, jfr U 1975.1011, hvor transport fra en advokat, der havde overtaget ejendommen som ufyldstgjort panthaver, til nogle andre blev anset som et videresalg, uanset at det var gjort gældende, at han kun optrådte som fuldmægtig for disse senere erhververe.

2° Hvis bestemmelsen, jfr eksemplet bag i denne fremstilling, omfatter *»ejerskifte, bortset fra overgang til ægtefælle eller livsarvinger«*, er der sket en vis indsnævring i forhold til det anførte om *»ejerskifte«*. Men formuleringen viser modsætningsvis, at overgang til andre arvinger end livsarvinger, altså også selv om det sker for et beløb, der ikke overstiger arveparten, omfattes af bestemmelsen.

3° Hvis der skulle være brugt udtrykket *»afhændelse«* i stedet for ejerskifte, indsnævres bestemmelsen yderligere, idet bestemmelsen i så fald kun omfatter frivillig overdragelse i levende live.

Udenfor falder herefter bobehandlingers påbegyndelse efter ejerens dødsfald, overtagelse til uskiftet bo og overgang ved arv, hvorimod boets overdragelse til en udenforstående eller en arvings udløsning af medarvinger, således at arvingen overtager mere end sin arvepart, formentlig må anses for en afhændelse. Udenfor falder også ekspropriation og hævde.

Hvis en ægtefælle benytter sig af udløsningsretten efter Skl § 47, jfr § 62 c, forfalder kapitalen, hvis »ejerskifteklausulen« er benyttet, men derimod næppe, hvis man har brugt »afhændelsesklausulen«, eller ikke anvendt nogen klausul.

4° Overdragelse af *en del af ejendommen* omfattes af formular B pkt 9 f), men denne bestemmelse gælder kun, hvis væsentlige dele skifter ejer. Men hele ejendommen hæfter for pantegælden, indtil panthaver frigør de udstykkede dele for hæftelsen, TL § 22, stk 7, jfr dog om *uskadelighedsattester* TL § 23, stk 2 (attest om, at udskillelse kan ske uden nogensomhelst fare for pantesikkerheden). Der er ikke taget stilling hertil i formular A, hvilket er korrekt, da dette må afhænge af den særlige aftale om ejerskifte, som måtte blive truffet. Men der er heller ikke taget udtrykkelig stilling til, om der skal gives den foran under A nævnte underretning ved delafståelser. Da der pålægges sådan pligt ved »ethvert ejerskifte«, må det vel antages, at alle typer af ejerskifte går ind under reglen, og at den også omfatter afståelser af selv uvæsentlige dele af ejendommen.

Af pantebrevsformularens bestemmelse om, at kapitalen forfalder, hvis en væsentlig del af ejendommen afhændes, kan der ikke udledes noget om, hvad der gælder, hvis en uvæsentlig del af ejendommen afhændes, bortset fra, at dette ikke medfører, at kapitalen er forfalden til betaling. Navnlig kan det ikke slutes, at panthaveren er forpligtet til at relaxere mod at få betalt, hvad der svarer til grundens værdi, U 1933.163. Hvis panthaveren ikke vil meddele samtykke til relaxering i disse tilfælde, må ejeren gå frem efter Udstykningslovens regler i §§ 15–16, eventuelt TL's regler i § 23.

Dersom ejeren af en ejendom omvendt køber en anden ejendom og vil sammenlægge den med sin gamle ejendom, kræves der, at panthaverne i de sammenlagte ejendomme ved tinglyst påtegning på pantebreve giver samtykke til sammenlægningen og fastlægger deres indbyrdes prioritet i den nye samlede ejendom; dog kan det undtagelsesvis tillades at sammenlægge ejendommene uden panthavernes nævnte påtegning, når der enten stilles en betryggende sikkerhed, eller der fremskaffes uskadelighedsattest, jfr TL § 21.

Hvis der i pantebrevet er givet tilsagn om relaxation mod afdrag, må tilladelsens omfang i princippet bero på en fortolkning af tilsagnet, jfr U 1930.91 H. Selv om panthaver ikke i pantebrevet har givet tilsagn om relaxation, kan han ved at give ejeren føje til at tro, at tilladelsen vil blive meddelt mod betaling af afdrag svarende til parcellens pris, og ved derefter at overtage som ufyldstgjort panthaver, blive forpligtet til at give skøde på parcellen, U 1940.479 H.

Hvis ejeren efter afhændelsen af et areal og efter at have berigtiget i overensstemmelse med pantebrevet hæver handelen med køber p g a den-nes misligholdelse og påny sælger til en anden køber, må panthaver i almindelighed næppe kunne forlange ejerskifteafdrag påny, jfr herved U 1879.644.

Hvis der i et pantebrev findes en forfaldsklausul, der dækker konkurs-tilfælde, og der samtidig betinges afdrag ved relaxsation, gælder afdragsbestemmelsen normalt ikke boets tvangssalg, U 1906 A. 898.

Til spørgsmålet om, hvorvidt en parcelkøber eller panthaver, der overtog hovedparcellen som ufyldestgjort panthaver, skulle betale skat-terestancer se U 1938.88 H.

Om små grænsereguleringer gælder der ikke særregler i norsk ret, men sker det ved mageskifte, anser man det for rimeligt, at panthaveren må tåle det på samme måde som ved udskiftning af et fælleseje, *Arnholm*. 131 f, der tillige diskuterer, om panthaver ikke også i øvrigt må finde sig i mindre relaxsationer, i hvert fald på den måde, at det udparcel-lerede hæfter subsidiært i forhold til hovedejendommen. Vanskeligheden ligger i det tinglysningsmæssige, idet køberen af parcellen vil få anmærk-ning og derfor næppe vil købe.

Udlejning for meget lang tid mod forudbetaling af lejen vil let blive sidestillet med et salg, jfr herved U 1956.380 (VLT 1956.117).

Om fortolkningen af de forskellige klausuler se *Lund Christiansen*. 214 ff, *Sand* i U 1952 B. 237 ff, *Juul-Olsen* i J 1959.365. Pantebrevens individuelle tekst kan indeholde afvigelser fra standardvilkårene. Om dette er tilfældet, må bero på en undersøgelse af de konkrete forhold ved afta- lens indgåelse, jfr U 1962.185, v. *Eyben* i U 1955 B. 39, *Lund Christian- sen*. 12-14 (der dog vil lade enhver fortolkningstvivil blive løst til fordel for formularens forfaldsgrunde).

Uklarhed i formuleringen kan bevirke, at spørgsmålet ikke kan påken- des under en fagedforretning, U 1951.853.

Om den principielle opfattelse af forholdet mellem ægtefæller se *M Munch*: Formueforholdet mellem ægtefæller (1955). 55 ff.

C. Forfaldstid

1° Formular A pkt 8 har afgjort det tidligere omtvistede spørgsmål derhen, at *kapital* eller *afdrag*, som ifølge aftale forfalder ved ejer- skifte (der bruges udtrykket »helt eller delvis«) skal erlægges a) *senest* 3 uger efter at endeligt skøde er tinglyst og udleveret af tinglysnings- kontoret, og b) *senest* 3 måneder efter ejendommens endelige over- tagelse.

a)-Fristen løber, når det endelige skøde afhentes på tinglysningskon- toret eller afsendes herfra, og denne dato kan konstateres i tinglysnings- kontorets udleveringsbog. Formålet med denne regel har været at kæde

pligten til at betale ejerskifteafdrag sammen med det stadium, hvor der ikke længere er nogen reel risiko for, at handelen ikke vil kunne gennembyrdes, dvs det kriterium, som man formentlig tidligere i mangel af positive regler måtte lægge vægt på.

Det nye skarpere kriterium tager dog ikke hensyn til, at der trods tinglysning af endeligt skøde dog kan opstå problemer, fordi køber kan hæve, hvis bestemte forudsætninger ikke opfyldes, jfr *Berning* i U 1974 B.11.

b)-Fristen, der bl a er indsat for at hindre omgæelser, løber fra den faktiske overtagelse af ejendommen, en dato, der ofte vil være nærmere fastsat i skødet, også af hensyn til refusionsopgørelsen (opgørelse over driftsindtægter og -udgifter i den løbende periode med »skæring«, altså fordeling mellem køber og sælger, på en bestemt dato). Den sidste frist får dog næppe større praktisk betydning, og ifølge beretning. 46 skal den ikke anvendes, hvis der er indsat en skæringsdag, der ligger før underskrivningen af skødet.

Med udtrykket »endelige overtagelse« er markeret, at køberens faktiske tiltrædelse ikke ubetinget er tilstrækkelig, jfr *Carstensen* i U 1972 B.310–311, vejledende kan det blive, hvornår risikoen går over, jfr *Berning* i U 1974 B.11.

Reglen om løbedage i formular A pkt 2 gælder også i disse tilfælde (»Alle betalinger . . .«), beretning. 21, hvilket næppe volder vanskeligheder efter fikseringen af forfaldsdagen som angivet, jfr U 1978. 771. Om påkravsreglen i pkt 9 a) finder anvendelse se under A.2°.

2° Efter den tidligere formular I kan det være tvivlsomt, om en i pantebrevet fastsat frist, regnet fra tinglysning, udlevering fra tinglysning e l, absorberer 7-dages fristen efter pkt 8 a. I princippet må det bero på en fortolkning, jfr *Berning* i U 1974 B.2–3 – se derimod *Holmgaard* i U 1973 B.295, der mener, at 7-dages fristen generelt fortrænges af individuelt fastsatte frister. Selv om det i princippet må bero på en konkret fortolkning, må det dog nok tilføjes, at en lang frist ofte må forstås således, at man derved i det hele har gjort op med det tidsrum, skyldneren har at løbe på. Er endeligt skøde tinglyst, og handelen herefter kan endeligt berigtiges, kan det overskues, hvor lang tid skyldneren bør have til i det hele at berigtige ejerskifteafdraget. For dette resultat taler også, at påkravsreglen finder anvendelse, jfr ovenfor under 2° e, idet der ellers bliver ikke mindre end 3 sæt frister: 1) den aftalte frist, 2) løbedage, 3) påkravsfrist. U 1972.212 anvendte pkt 8 a efter den tidligere formular I, hvad parterne var enige om. Her

havde debitor forpligtet sig til at betale ejerskifteafdrag »4 uger efter tinglysning af skøde«.

3° Hvis spørgsmålet ikke er afgjort – ved benyttelse af de ældre formularer uden særlig tilføjelse – synes *retspraksis* at have lagt vægt på, om aftalen er blevet *endelig* i den forstand, at den nu *ikke* længere kan forventes at *bryde sammen*. Retspraksis har uanset denne vage bestemmelse af forfaldstiden anvendt den alm 7-dages regel i formular I pkt 8 a), U 1962.845 H*, 1962.910, 1967.590, 1972.213, smh U 1966.212*. Dette er blevet kritiseret, og H synes at have taget et vist hensyn til kritikken: man vil vel anvende fristreglen, men man vil ikke se særlig strengt på fristen, altså tage videregående hensyn til undskyldelige forhold hos skyldneren, se bemærkning hos mindretallet i U 1969.25 H*, smh ovenfor under I.

Resultatet er lidet rimeligt. Forfaldstid kan ikke i disse tilfælde fastsættes lige så skarpt som den forfaldstid, som beror på en i aftalen fikseret kalenderdato eller på en opsigelse til en bestemt dato. Der er derfor ikke grund til en lignende skarp kurs som i andre tilfælde, hvor pantebitor undlader at betale ved forfaldstid. Hertil kommer i øvrigt, at der ikke ved ejerskifte er tale om en begivenhed, som forud kan beregnes. Der er ikke som ved terminsrenter tale om, at kreditor på forhånd kan have regnet med, at han får en vis ydelse på en nærmere angivet dato, jfr underrettens begrundelse i U 1932.837. Det lå derfor nær at fortolke pkt 8 a således, at bestemmelsen kun gælder ydelser, hvis forfaldsdag er fikseret til en bestemt kalenderdag e.l. Ved ejerskifte burde der ikke stilles krav udover, at debitor skal betale uden ugrundet ophold efter forfaldstidens indtræden.

Kritikken af de nævnte afgørelser blev tiltrådt af *Ignaz Hansen* i U 1964 B. 84, der tillige anførte, at de to anførte domme, U 1962.845 H* og 910 i resultaterne er forenelige med den opfattelse, at der skal betales uden ugrundet ophold efter forfaldstidens indtræden. Herom kan der næppe være nogen tvivl. I sagen U 1962.845 H* var der forløbet knap 2 mdr efter, at udstedelse af endeligt skøde og overtagelse havde fundet sted og godt en måned efter skødets tinglysning, uden at ejerskifteafdrag var erlagt. U 1962.910 drejede sig om et særligt tilfælde, hvor slutseddel blev udfærdiget 12/5, og indflytning skete 30/6. Den 10/6 blev der givet udsættelse med betaling af ejerskifteafdrag til 1/9, lysning af endeligt skøde skete d 2/10, og skødet blev tilbagesendt fra lysning d 11/10. Den 7/9 forbeholdt pantnaver sig at gøre gældende, at gælden var forfalden til betaling. Der lægges da også i dommen vægt på, at pantsætter efter pantnavers udtalelse af 7/9 måtte være klar over, at han ønskede afdraget erlagt snarest.

Selv om meddelelse om ejerskifte i sagen U 1980.358 H skulle ske inden 3 mdr efter adkomstdokumentets udstedelse, og denne frist var udløbet, blev der

lagt vægt på en forudsætning om, at køberen skulle kunne få tinglyst adkomst, hvorfor oversiddelsen af fristen ikke bevirkede pantegældens forfald.

Mindretallet i U 1969.25 H fastslår, at der med ændringen af et aktieselskab var sket et ejerskifte, og tilføjede, at der ikke forelå omstændigheder, der kunne begrunde, at restgælden ikke skulle være forfalden af denne grund, uanset at der var forløbet ca 6 år. Hertil bemærker *Spleth* i U 1969 B. 129–130*, at det »navnlige ved ejerskifteafdrag, hvor selve forfaldstidspunktet ofte kan være tvivlsomt, jfr bl a U 1938.655, må være nærliggende ikke at se særligt strengt på den i formularens pkt 8 a) nævnte 7 dages frist«. Flertallet tog ikke standpunkt hertil, da det ikke fandt, at der forelå forhold, der kunne sidestilles med et ejerskifte.

U 1979.327 H undlod at tage skarp stilling til det alm problem, idet der lægges vægt på de konkrete forhold. Kreditor havde forventet betaling senest 3 mdr efter overtagelsen, debitor derimod betaling inden for en kortere tid efter modtagelsen af skødet fra tinglysning. Herefter antog flertallet, at kapitalen ikke var forfalden, medens mindretallet lagde til grund, at afdraget i hvert fald forfaldt ved tilbagesendelsen fra lysning, hvorfor betaling over en måned senere ikke kunne accepteres som rettidig. Efter denne afgørelse må man gå ud fra, at 7-dages reglen ikke vil blive anvendt uden videre, jfr også U 1979.193, der udtaler, at fristreglen ikke anses for umiddelbart afgørende, hvorfor en betaling inden for en rimelig tid efter skødets tilbagelevering måtte anses for tilstrækkelig, jfr også U 1974. 782, U 1979.232, der angik et tilfælde, hvor der skulle betales senest 3 mdr efter overtagelsen, og lægger vægt på »den langvarige overskridelse af betalingsfristen, der alene (kunne) tilskrives debitorerne og deres advokat«, altså også en skønsmæssig afgørelse.

U 1975.1011 angår et særligt tilfælde, idet der kunne være tvivl om, hvorvidt der – ved transport på reiten fra en panthaver, der havde overtaget som ufyldstgjort – var en forpligtelse til et ejerskifteafdrag, jfr foran under § 15.IV.B.1° f, hvorfor man affandt sig med, at debitor afventede en domsafgørelse herom, jfr om dommen *Palle Bo Madsen* i U 1976 B.282–283.

Der kan foreligge konkrete forhold, der gør det tvivlsomt, om en ejendomshandel vil blive gennemført, f eks som følge af kurssvingninger på pantebreve, hvilket kan bevirke, at manglende betaling af afdragsbetaling ikke anses som misligholdelse, jfr U 1975.478.

En række forskellige tidspunkter kunne tænkes lagt til grund: 1) slutseddels udfærdigelse, 2) skødes udstedelse, 3) skødes tinglysning, 4) skødes

færdigekspedition fra tinglysning, 5) faktisk overtagelse af ejendommen, 6) betaling af den kontante del af købesummen.

Hvis man tager udgangspunkt i »administrationsbetragtningen«, jfr foran under A, 1°, måtte man i konsekvens heraf lade den faktiske overtagelse af ejendommen være afgørende, jfr således U 1948.649. Forkaster man derimod denne betragtning som den afgørende, kan man ikke uden videre lægge vægt på dette tidspunkt.

Hvis man tager udgangspunkt i den betragtning, der lægger vægt på, om der kommer kontante midler frem til udbetaling, jfr ovenfor under A 6°, måtte man lægge vægt på betalingsdagen. Dette ville dog være farligt, idet en sådan regel kan føre til omgåelser.

Retsteknisk var det fordelagtigst at lægge vægt på lysningen. Køberen har nu opnået den ønskede sikkerhed; han kan nu trygt udbetale den kontante del af købesummen. Som anført i U 1966.212 og 1967.590 kan der være grund til at afvente færdigekspeditionen fra tinglysning. Men en sådan ordning lod sig næppe forene med de udtryk, der anvendtes i kontraktspraksis: »ejerskifte« eller »afhændelse«, *Cohn* i U 1932 B. 319 ff, *Sand* i U 1952 B. 250. I hvert fald bør man ikke havne i den løsning, at forfaldstidens indtræden må bestemmes efter en konkret vurdering af samtlige omstændigheder, således *Sand* i U 1952 B. 251, se herimod *Lund Christiansen*, 227 f. I hvert fald hvis der lægges vægt på betragtningen om udbetaling af kontante midler, jfr ovenfor under A, 6°, taler meget for – hvis forholdet ikke er klart afgjort ved pantebrevets formulering – at lægge vægt på, om aftalen er blevet endelig i den forstand, at den nu ikke længere kan forventes at ville bryde sammen. Er man kommet så vidt, er der grund til at tro, at sælgeren får udbetalt kontante midler og kan beholde disse midler. Altså bør panthaveren nu også have andel i dem.

Om den tidligere usikre praksis se 1. udg 172–74. U 1929.484 H synes dog allerede at have givet udtryk for opfattelsen ved at lægge vægt på, om ejendommen var afhændet på endelig måde; U 1932.837 og 1153 tog ikke stilling til spørgsmålet, U 1938.655 og 1948.649 indeholdt udtalelser, der gik herimod, men var i resultaterne forenelige med standpunktet. U 1962.845 H* antog, at ejerskifteafdraget »i hvert fald« var forfaldet, da der knap 2 mdr efter udstedelse af endeligt skøde og overtagelse af ejendommen og godt en måned efter skødets lysning blev fremsat påkrav om betaling.

Der er næppe grund til ved forfaldstidens bestemmelse at gøre forskel mellem de tilfælde, hvor hele kapitalen forfalder til betaling, og de tilfælde, hvor der kun skal erlægges et ekstraordinært afdrag. Også i den første gruppe af tilfælde har det betydning i flere henseender – ikke blot vedrørende inkassoomkostninger – at fikse et tidspunkt, se *Lund Christiansen*. 226 f, anderledes *Sand* i U 1952 B. 245.

Poul Holmgaard foretrækker i U 1969 B. 229–34, jfr U 1970.86–99, at lægge vægt på skødets færdigekspedition. Forbeholdet i U 1966.212 betragtes som i det væsentlige betydningsløst, idet det kun skal give udtryk for det selvfølgelig, at terminsydelsernes forfaldstid var fikseret ved

angivelse af forfaldsdatoer, medens der ikke var foretaget tilsvarende fiksering af forfaldstiden for ejerskifteafdraget. Udtalelsen i U 1962.910 om, at der ikke længere kunne være nogen tvivl om, hvorvidt handelen kunne gennemføres, anses som en unødvendig begrundelse uden selvstændig betydning for resultatet.

Poul Holmgaards opfattelse kan ikke tiltrædes. Som anført af *Spleth* i U 1969 B. 281–83 er det hverken sprogligt naturligt eller reelt rigtigt generelt at lægge vægt på skødetts færdigekspedition som det eneste afgørende for, om ejerskifte er sket. Når det af *Spleth* anføres, at der må lægges vægt på, om debitor og hans advokat efter en samlet undersøgelse kan siges at have fremmet sagen med behørig hurtighed og tilbudt betaling, så snart det kunne ske uden risiko, falder dette i det hele sammen med de ovenfor anførte synspunkter.

Om spørgsmålet se *Albert Cohn* i U 1932 B. 319 ff og 1938 B. 319 f, *Jarner* i U 1938 B. 320, *Sand* i U 1952 B. 237–54, *Lund Christiansen*. 225 ff, *Erik Holm* i Advokatbladet 1962.180, *Torkild-Hansen* sammesteds 1962.148–49, *Axel H. Pedersen*. 90, der med henblik på grundprioriteten anbefaler, at man – i særlig grad efter afgørelserne i U 1962.845 H* og 910 – klart tager stilling til i pantebrevet, hvornår ejerskifteafdrag forfalder, *Axel H. Pedersen* i Festskrift til *O. A. Borum*, 1964.377, *Kæstel*. 119, *Bent Iversen* i J 1973.103–106.

Ved overdragelse af skibe må der lægges vægt på de faktiske forhold, idet dette har betydelig større betydning end ved faste ejendomme, se *Ole Steen Olsen*: Forsikringsopgøret ved salg af skib. Arkiv for Sjørett. 1976. 12 ff. Der må derfor eventuelt tages hensyn til de facto overtagelser af skibet eller endog langvarige lejeaftaler (bareboat-certepartier).

D. Gældsovertagelse ved ejerskifte

Når resultatet efter det under A. og B. anførte bliver, at pantegælden forfalder til betaling ved ejerskifte, opstår en række særlige problemer vedrørende den *personlige gældshæftelse*; *pantehæftelsen* hviler naturligvis uændret på den faste ejendom.

1. Forholdet mellem gammel og ny ejer

a. Omfanget af forpligtelsen.

Den nye ejer kan over for den gamle ejer have påtaget sig forpligtelse til at overtage eller indfri gælden, og ved denne aftale er der i hvert fald opstået en ret for den tidligere ejer. Om denne forpligtelses indhold kan der henvises til almindelige regler om løfters fortolkning og udfyldning. En almindelig holdt forpligtelse til at overtage ejendom-

men med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhørte den tidligere ejer, behøver ikke at medføre en forpligtelse til at overtage pligter af *unormal beskaffenhed*, jfr JU 1857.97 (der dog angik overtagelse på auktion). Men navnlig kan det tænkes, at køberen kun kan anses for at have forpligtet sig til at overtage de *faste prioritetslån*, jfr U 1922.691.

b. Tidspunktet for forpligtelsens indtræden

Ofte vil det være nærmere fastsat, hvornår køberens forpligtelser indtræder. Men er der intet aftalt herom, må formodningen være for, at dette må ske senest ved overtagelsen af ejendommen, U 1897.505.

c. Forudsætninger for forpligtelsen

Den forpligtelse, som den nye erhverver har påtaget sig over for den tidligere ejer, er typisk knyttet til visse forudsætninger.

Det er således en forudsætning for erhververen, at låneforholdene bringes i orden, navnlig ved at de faste prioriteter bliver stående, og at overdrageren yder sin medvirken hertil, se HRT 1864.151. Det er også en forudsætning, at erhververen opnår at få skøde på ejendommen, jfr U 1898.48 H (1896.804), U 1975.478.

U 1921.995 H har ikke taget afstand fra denne opfattelse. Erhververen fandtes ikke frigjort for sin forpligtelse derved, at der var udstedt skøde til en transporthaver. Dette skøde var nemlig ikke underskrevet af transporthaveren, som netop nægtede at tage skøde på ejendommen. Transporthaveren fandtes ikke at have påtaget sig en personlig forpligtelse for kreditforeningsgælden, således at erhverver nr 1 herved var frigjort for sin forpligtelse. Erhververen kunne altså blot falde tilbage på det skøde, som faktisk var udstedt til ham og støtte sin ret herpå. Følgelig var der ikke bristet nogen forudsætning for hans forpligtelse. Denne mulighed forelå ikke i sagen U 1898.48 H.

2. Erhververens forpligtelse over for panthaver

a. Transport på overdragerens ret mod erhververen

Erhververen af ejendommen kan blive forpligtet over for kreditor derved, at overdrageren transporterer sit krav mod erhververen til kreditor, jfr U 1936.262 H, 1931.128, 1914.851, 1904 A. 472, JU

1862.801, jfr også U 1918.102. Indtil da er det alene overdrageren, der kan gøre kravet gældende, jfr *Ussing*: Alm Del. 287 f, *Stig Jørgensen*: Kontraktsret 1.90. Løftet til overdrageren indeholder altså ikke et egentligt trediemandsløfte, U 1890.902, men kreditor kan i kraft af panteretten fortsat søge sig fyldestgjort i pantet trods ejerskiftet, JU 1857.199, og herigennem lægge et pres på den nye ejer. Ved transporten kan panthaver normalt ikke erhverve større ret end den, som overdrageren selv havde, jfr U 1898.48 H.

Afgørelsen i U 1918.102 kan diskuteres ud fra forskellige synspunkter. Panthaver havde i pantsætters konkursbo givet afkald på den personlige hæftelse, hvorefter boet solgte ejendommen til en køber, der vel erklærede over for boet, at han overtog kredit- og hypotekforeningsgælden, men ikke berigtigede overtagelsen ved at udstede overtagelsesobligation til panthaverne. Køberen havde altså ikke påtaget sig nogen forpligtelse over for panthaveren. 4 år senere transporterede boet, der reassumeredes, det personlige krav mod køberen til panthaveren. Man har anført det urimelige i, at køberen 4 år efter overtagelse af ejendommen pålignes pligtsiden af forholdet til hypotekforeningen uden at have mærket noget til rettighederne ifølge medlemsforholdet til foreningen, jfr *Clausen*: Kreditforeningsforhold. 109. Dette er vel nok rigtigt, men spørgsmålet er, om disse rettigheder er så afgørende for den nye ejer, at denne kunne henvise til, at der var bristet en relevant, væsentlig forudsætning. Det går næppe heller an at fortolke den nye ejers løfte til boet derhen, at ejeren kun havde overtaget den reelle hæftelse. Denne del af hæftelsen bliver han jo udsat for, selv om han ikke afgiver nogen erklæring, og boet ønsker naturligvis at slippe også for den personlige hæftelse. Snarere kunne man mobilisere almindelige passivitetssynspunkter. Hvis panthaver vil gøre kravet på den personlige hæftelse gældende mod den nye ejer af ejendommen, må han sørge for, at denne forpligtelse bringes i orden inden en rimelig tid efter ejendommens overtagelse.

Selv om der ikke foreligger en transport fra den tidligere ejer til panthaver af det krav, som den tidligere ejer har overfor den nye ejer, kan panthaveren i forbindelse med overdrageren gøre kravet gældende mod erhververen, U 1869.511.

Se fra tidl ret *Arnholm* 111. 105, 110–113 og *Gunnar Aasland* i Festskrift til Carl Jacob Arnholm, 1959.11–26.

Efter norsk retsopfattelse blev den nye ejer af ejendommen ved aftalen med den gamle ejer forpligtet over for pantekreditor. Dette medførte, at der ved ejendomsafhændelser kunne ske en ordning af gældsansvaret, uden at man behøvede at medinddrage panthaver i forhandlingerne. Der opstod imidlertid herved forskellige vanskeligheder, som gav anledning til kritik, jfr *Stang*: Indledning til Formueretten, 1. udg. 286, men et lovforslag, jfr NRt 1916.609 ff,

førte dengang ikke til ændring af reglerne. Det nye norske forslag til ændring af panteretsreglerne: Om pant §§ 15–16, jfr .57–58 indeholdt en radikal ændring, og de nugældende regler i No Pantelov § 2–7 bygger på dette forslag. Herefter skal afhænderen anmode kreditor om at samtykke i, at en navngiven ny ejer træder ind i hans sted som personlig skyldner for pantegælden. Hvis kreditor har givet sit skriftlige samtykke, bliver afhænderen fri for ansvar, og den nye ansvarlig over for kreditor fra det tidspunkt, da samtykket kommer frem til afhænderen eller den nye ejer, dog tidligst fra det tidspunkt, da gældsovertagelsen skulle finde sted ifølge afhændelsesaftalen. Hvis det sidstnævnte tidspunkt indtræder mere end ét år efter at kreditors samtykke blev givet, taber dette sin virkning, hvis ikke andet er aftalt. Hvis kreditor derimod ikke giver sit skriftlige samtykke inden en måned efter at forespørgslen er modtaget, kan pantegælden indbetales med en måneds skriftlig varsel, som sendes efter at der er indgået bindende aftale om afhændelse af pantet. Denne ret falder bort, hvis varsel om indbetaling ikke er sendt senest ét år efter at kreditor blev forespurgt, og pantegælden derefter bliver indbetalt i overensstemmelse med det varsel, som er givet.

Om *svensk* ret se *Undén* 11.535 ff. Den nye ejers løfte til den gamle ejer stifter ikke ret for panthaver. Ikke enhver godtagelse af den nye ejer som debitor frigør den gamle ejer. Kreditforeningerne griber ikke ind, hvis der ikke fremkaldes et opgør. Det personlige ansvar mod den gamle ejer ophører efter 10 års forløb.

b. Løfte fra ejendommens erhverver til panthaver

Erhververen kan blive forpligtet direkte overfor panthaveren ved et *udtrykkeligt løfte* herom over for panthaveren, men det kan principielt også ske ved, at erhververen foretager sig sådanne handlinger, at der heri må indlægges et *stiltiende løfte* om at forpligte sig over for denne, jfr U 1966.469, 1922.691, 1890.902. Alle afgørelser kom til det resultat, at der ikke forelå sådanne særlige omstændigheder. Betaling af renter og afdrag til panthaver er ikke uden videre tilstrækkelig til, at erhververen bliver direkte forpligtet over for panthaver, jfr U 1975.478, der undlader at tage stilling til, om erhververen var blevet personlig forpligtet ved at betale terminsydelser. Betalingen sker under pres, idet den nye ejer af ejendommen må betale for at undgå, at ejendommen tvangsrealiseres.

Ved ejerskifte må klausul om meddelelse efter Rpl § 563, stk 3 jfr § 564, stk 1 og fuldmagt til at kvittere ejerpantebrevet gentages af den nye ejer, jfr U 1975.437.

c. Erhververen forpligtet over for panthaver i henhold til auktionsbud

Efter Rpl § 580 er køberen pligtig til at berigtige købesummen ved betaling til de i vilkårene nævnte personer, medmindre betaling ifølge vilkårene skal erlægges til fogden.

I princippet skal køberen simpelthen betale købesummen og på denne måde indfri de hæftelser, som dækkes ved buddet. Men efter Rpl § 562, stk 3, kan de enkelte panthavere i vilkårene give tilsagn om prioriteters henståen i ejendommen (eller andre lempeligere vilkår). Hvis der foreligger et sådant tilsagn, er budgiveren forpligtet til at overtage prioriteterne i overensstemmelse hermed, når hammerslag er meddelt. Særlige formaliteter i form af formelig transport fra fogden til panthaverne er ikke fornødne, hvad enten prioriteterne skal indfries eller overtages. Om man så vil betegne dette som et egentligt trediemandsløfte, modtaget af fogden, eller som et tilfælde, hvor fogden som fuldmægtig for panthaverne modtager dette løfte, bliver et konstruktionsspørgsmål af mindre interesse.

Efter de sædvanlig fastsatte vilkår betales $\frac{1}{3}$ af købesummen 3 mdr efter auktionen. Dette beløb betales fortrinsvis til dækning af 1. panthavers krav og derefter til de følgende panthavere, se hertil *Frost*: Fogedforretninger, 2. udg 214.

Fra ældre praksis fra før Rpl kan anføres U 1884.216 H (1883.970), 1880.418, 1896.484.

Tilsvarende forpligtelse som ved at opnå hammerslag kan opstå ved overtagelse som *ufyldestgjort panthaver*, U 1929.622.

U 1930.1103 antog, at en panthaver, der overtog som ufyldstgjort, i henhold til auktionsvilkårene havde påtaget sig en personlig forpligtelse til at betale skatterestancer uden for købesummen.

Den ved hammerslag eller ved overtagelse som ufyldstgjort panthaver påtagne forpligtelse kan bortfalde ved, at *panthaver* giver *afkald* herpå i forbindelse med transport på retten til at få skøde, jfr U 1935.794, hvor dette antoges at ligge i et samtykke til udstedelse af fogedskøde til en transporthaver, idet panthaver alene forbeholdt sig sin ret vedrørende den uindfrie prioritet. Med denne reservation antoges at være sigtet til kravet mod den oprindelige *ej*er. Jfr også U 1914.629 H: Samtykket til udstedelse af udlægsskøde betragtedes som en kvittering for, at vilkårene for auktionen er opfyldt. Smh U 1916.810.

Hvis derimod panthaver i forbindelse med auktionen er indgået på, at gælden kan overtages af en *vederhæftig* debitor, har han herved forbeholdt sig at tage stilling til, om denne betingelse er opfyldt, U 1877.1002.

3. Overdragerens frigørelse over for panthaver

Den tidligere ejers forpligtelse bortfalder over for pantekreditor ved udtrykkelig aftale med ham eller derved, at kreditor træder i en sådan

kontakt med den nye ejer eller i øvrigt foretager sådanne handlinger, at den ældre ejer med føje kan gå ud fra, at det personlige krav mod ham er bortfaldet.

Hertil kræves ret meget, *Gomard*: Oblret.311, U 1979.905, (hvor der vel var fremsat anmodning over for kreditor om en ny ejers overtagelse af gælden, men hvor denne hos kreditor – en kommune – var stillet i bero på modtagelse af endeligt skøde), VLT 1956.329 (forhandlinger med ny ejer om betaling – ikke frigjort), U 1934.668 H (kreditor havde i 4 år modtaget ydelser fra ny ejer – ikke frigjort), U 1934.577 (kreditor havde gennem 7 år undladt at kræve ydelserne hos den tidligere ejer og til gengæld krævet den nye ejer – ikke frigjort), men på den anden side U 1947.975 H (den tidligere ejer var i et brev til kreditor gået ud fra, at han var frigjort, og kreditor reagerede ikke herimod – frigjort – dissens). Se endvidere U 1918.277 (den nye ejer undlod at overtage gælden inden for en frist af 3 mdr som fastsat – dette medførte ikke, at den tidligere ejer var pligtig til at betale hovedstolen; derimod blev det ikke afgjort, om han var pligtig til at betale renter og afdrag), VLT 1934. 121 (panthaver traf selv aftale med erhververen om gældsovertagelsen, men der blev ikke udstedt gældsovertagelsesobligation, uanset at dette krævedes i tilfælde af ejerskifte efter den oprindelige obligation – frigjort).

Se hertil TLK .269–270.

Uanset at der ikke er sket en overtagelse af det personlige gældsansvar, kan den nye ejer optræde processuelt, også ved anke, på grund af sine interesser vedrørende pantehæftelsen, men han må eventuelt medindstævne den tidligere ejer på grund af dennes interesse som følge af den personlige hæftelse, jfr U 1917.822 H.

U 1951.643 angik et tilfælde, hvor gælden henstod uopsigeligt fra ejer til ejer. Kreditor opnåede dom over den nye ejer, som havde afgivet gældsovertagelseserklæring. Herved havde kreditor godkendt gældsovertagelsen, således at han ikke herefter kunne sagsøge den gamle ejer.

E. De særlige regler i TL § 39

Hvis gælden ifølge aftalen mellem panthaver og pantsætter ikke kan forlanges udbetalt i tilfælde af ejerskifte, bliver erhververen under visse betingelser direkte forpligtet over for panthaveren, selv om der ikke gives transport på overdragerens ret mod erhververen, og selv om denne ikke afgiver noget løfte over for panthaveren, jfr TL § 39, stk 1, der kun angår pant i fast ejendom og ikke kan anvendes analogt uden for dette område, *Gomard*: Oblret. 309. Forpligtelsen indtræder,

når erhververens adkomst er *tinglyst som ubetinget*. I en overgangsperiode kan der indtræde dobbelt hæftelse, idet overdrageren først frigøres, når panthaveren har modtaget meddelelse om overtagelsen og den nye ejers tinglysning (af ubetinget adkomst) med fornødent bevis herfor.

Som betingelse for, at overtageren kan blive forpligtet og overdrageren frigjort efter § 39, stk 1, må det kræves, at gældsovertagelsen er hjemlet i *pantebrevet*, og at aftale om overtagelsen er truffet mellem overdrager og erhverver, jfr *Ussing: Alm Del. 286*.

Det må sikkert kræves, at ejendomsovertagelsen er *reel*, således at overdrageren i hvert fald ikke kan slippe for den personlige hæftelse ved at foretage en overdragelse med dette som hovedformål, jfr U 1945.383, 1939.654 (byretsdommen), *Torkild-Hansen* U 1939 B. 289–290. På den anden side må det formentlig også være en forudsætning, at *handelen virkelig gennemføres*. Hvis handelen hæves p gr af sælgers misligholdelse, ophører erhververens forpligtelse formentlig, jfr U 1975.478.

Dette kan ikke være udelukket ved ordene i § 39, hvorefter forpligtelsen opstår, når adkomsten er lyst som ubetinget, da det dog som grundbetingelse kræves, at erhververen overtager pantegælden efter aftale med overdrageren. Forpligtelsen kan derfor i hvert fald ikke indtræde, hvis aftalen tilsidesættes som *ugyldig*, da der kun kan være tænkt på gyldige aftaler. Men så synes man også at kunne gå det skridt videre, at aftalen heller ikke får disse virkninger, hvis den hæves af erhververen p gr af *urigtige forudsætninger*. Men så længe det ikke er godtgjort, at denne aftale er uforbindende, må panthaver kunne holde sig til erhververen, jfr *Ussing: Alm Del. 287*, se anderledes *Højrup: Pant. 135*, der vil se helt bort fra svage ugyldighedsgrunde. U 1937.185 går næppe imod denne opfattelse. Rentefoden vedrørende den prioritet, som skulle overtages, var højere end angivet ved salget, men dette skyldtes en fejl, begået af *køberens* juridiske rådgiver. Køberen kunne derfor ikke påberåbe sig dette som en bristende forudsætning (i en sag om handelens ophævelse blev sælger da også frifundet), og reglen i TL § 39 måtte altså følges.

Smh U 1929.622, der dog ikke angik en overtagelse efter TL § 39, men et tilfælde, hvor kreditor var indgået på, at han tog den nye ejer som debitor – den gamle ejer var ikke frigjort, da det viste sig, at handelen ikke blev gennemført.

Det må endvidere være en betingelse for, at overdrageren kan slippe for hæftelsen, at *kapitalen* ikke allerede er *forfalden* til betaling p gr af misligholdelse, U 1939.654 og 628 (der lægger vægt på, at der er

fremsat påkrav i anledning af restancerne, før meddelelse var givet efter § 39).

Der indtræder ikke personlig hæftelse for erhververen for misligholdelse begået af overdrageren før lysning af adkomsten som ubetinget, U 1967. 120 (dette spørgsmål blev alene påkendt af landsretten).

Meddelelsen må være ledsaget af *beviser* for overtagelsen og tinglysningen heraf, og selv om viden om *overtagelsen* vel kan ligestilles hermed, vil dette normalt ikke være tilstrækkeligt, fordi der ikke foreligger de fornødne beviser for de særlige betingelser efter § 39, stk 1, jfr U 1942.541 H (telefonisk meddelelse, men ikke meddelelse om adkomstberigtigelse og nye ejeres navne ikke anset tilstrækkelig), 1932.566, 1929.570, *Ussing*: Alm del. 287. Det er naturligvis en forudsætning for overdragerens fortsatte hæftelse, at det har været muligt at give sådan meddelelse. Dette kan være afskåret ved transporter, der er utinglyste, smh U 1939.628 (hvor dette dog ikke fandtes at være tilfældet trods den manglende lysning, jfr TLK .269).

De ydelser, der omtales i TL § 39, og som fortsat kan gøres gældende mod den gamle ejer, når behørig meddelelse ikke foreligger, omfatter også selve kapitalen, U 1929.570, *Ussing*: Alm Del. 286.

Om udelukkelse af muligheden for at holde sig til den tidligere ejer af ejendommen som følge af, at kreditor opnår dom over den nye ejer, se U 1951.643, omtalt ovenfor C. 3.

Det er blevet bestridt, at § 39, stk 1, kan anvendes, når uopsigelighed er betinget af, at der erlægges ejerskifteafdrag, idet ejerskifteafdraget kan være så stort, at det udgør den væsentlige del af hele lånesummen, jfr ER II. 1034, *Fr Vinding Kruse* i U 1937 B. 41. Selv om ejerskifteafdrag normalt kun udgør en mindre procentdel af hovedstolen eller restskylden, kan der dels ekstraordinært forekomme tilfælde, hvor disse afdrag er meget betydelige, dels kan afdragene, hvis de er sat i forhold til hovedstolen, ikke restskylden, ved slutningen af løbetiden udgøre den væsentlige del af restskylden eller endog hele denne. Som en mellemløsning er det blevet antaget, at bestemmelsen er anvendelig med den modifikation, at den tidligere ejer ikke bliver frigjort, før betingelsen er opfyldt, *Ussing*: Alm Del .286. U 1972.212* synes ganske generelt at have anvendt § 39 på et tilfælde, hvor der skulle betales ejerskifteafdrag, hvilket så vidt ses heller ikke blev bestridt under sagen. Dette resultat tiltrædes af *Gomard*: Oblret. 314 a. I de tilfælde, hvor ejerskifteafdragets betaling er afhængig af sælgeren, må det vistnok – som følge af den eventuelle misligholdelsesvirkning af forsinket betaling – som vilkår for erhververens indtræden i det personlige ansvar kræves, at afdraget er betalt.

Om fortolkning af klausuler fra ældre pantebreve og virkningen af disse klausuler, se U 1931.680 H med note, *Ussing*: Alm Del. 286, 287, *Vinding Kruse* i U 1930 B. 301, *Hj. Lund-Andersen* i U 1929 B. 342–344.

TL § 39 gælder normalt ikke aftægtskontrakter o l, ER III.1471 f, *Sand* i U 1957 B. 100 f.

Om retspraksis efter TL § 39 se *Lund Christiansen*. 239.

§ 16. Pant i tilbehør og frugter

I. Indledning

Omkring kernen af den pantsatte genstand: jorden med derpå opførte bygninger, findes der en kreds af genstande, der er således knyttet til kernen, at de medtages under det pantsatte. Nogen skarp afgrænsning er det ikke muligt at foretage, og udviklingen har medført, at stadig flere genstande medtages i denne kreds.

De spørgsmål, der opstår i denne forbindelse, omfatter 3 forskellige problemer: 1) I hvilket omfang kan man overhovedet ved aftale indtage genstande, som ikke efter en fast tradition kan betegnes som fast ejendom eller bestanddele deraf, under pantsætning af fast ejendom, 2) i hvilket omfang henregnes sådanne genstande under pantsætning af fast ejendom, uanset at der ikke findes nogen aftale herom, 3) i hvilket omfang kan panthaveren kræve, at sådanne genstande medtages under pantsætning af fast ejendom uanset modstående aftale med trediemand, der vil forbeholde sig en særskilt ret.

ad 1) Den ældre lovgivning tog stilling til det førstnævnte problem: fr 28/7 1841 § 3 tillod ved *landejendomme* aftaler om, at den til sådanne ejendomme hørende *besætning* og *inventarium* skulle være indbefattet under pantet. KL 1872 § 153 gav yderligere hjemmel til at vedtage, at den til enhver tid på landejendommen værende *gødning* og *afgrøde* i strå, hø og utærsket sæd kunne inddrages under pantet, og samtidig gav man adgang til at træffe aftaler om, at pant i fabrikker og andre *industrielle bygninger* skulle omfatte *maskiner og andet driftsmateriel og driftsinventar*. Man opfattede altså forholdet således, at der måtte en særlig lovhjemmel til for at inddrage de nævnte genstande under pant i fast ejendom.

ad 2) Den ældre lovgivning tog også stilling til det andet problem ved at fastsætte deklaratoriske lovregler om, hvilke tilhørs-genstande pantet omfatter. Fr 28/7 1841 § 3 omtalte, at pantet omfattede »*indmurede og nagelfaste appertinentier*«, men supplerede dette med, at

pantet tillige omfattede, »hvad der ellers efter de hidtil gældende regler *rettelig anses som tilhører* ved ejendommen«. For tilbehørsrets vedkommende henviste man altså i den deklaratoriske regel til den tidligere herskende opfattelse. Pantsætning af frugter krævede særlig aftale.

ad 3) Derimod tog den ældre lovgivning ikke stilling til det præceptive problem. Man kunne altså efter lovgivningens stilling ved aftale med trediemand frit bestemme, at tilbehørsgenstande skulle holdes uden for pantsætningen. I denne henseende betød dog den traditionelle *tilvækstlære* en begrænsning: Hvis tilbehøret var indføjket således i ejendommen, at det var blevet en del af denne, greb panteretten tilbehørsgenstanden trods modstående aftale. Ved afgørelsen heraf lagde man navnlig vægt på, om det indføjede var kommet i fast forbindelse med ejendommen. Dette medførte til gengæld, at leverandører til bygninger søgte at gøre forbindelsen så løs som mulig – uden hensyn til det teknisk forsvarlige – idet man herved opnåede at kunne få et gyldigt ejendomsforbehold. Afgrænsningen mellem de forskellige tilfælde voldte tvivl, jfr f.eks. U 1903.131, 1903.747, 1906.543 H (jfr 1906.62), 1907.221, 1910.699, 1914.529, 1922.13. Trediemands ejendomsforbehold til det leverede kunne dog ikke blot tilsidesættes ud fra tilvækstlærens synspunkter, men også ud fra andre særlige synspunkter; således kunne reglerne om *proforma* og *omgåelse* i forbindelse med reglerne om *ejendomsrettens* overgang skære igennem, og et *ejendomsforbehold* kunne tilsidesættes, hvis det først blev taget, *efter at aftalen* om levering var *indgået*, jfr U 1925.881.

TL §§ 37 og 38 betyder en væsentlig udvidelse af de tidligere gældende regler om tilbehørspant.

ad 1) Man har ikke særlig taget stilling til, i hvilket omfang man ved aftale kan henføre genstande, som i øvrigt behandles som løsøre, under fast ejendom. På den ene side er det klart, at man ikke ved den blotte aftale kan inddrage alle arter af genstande under den faste ejendom, selv om de ikke har ringeste forbindelse med ejendommen. På den anden side er det næppe nødvendigt at trække grænsen så skarpt, at man ikke ved aftale kan inddrage værdier, som ikke er omtalt i §§ 37 og 38. I hvert fald må man kunne træffe aftale om, at genstande, som ligger på grænsen af området for §§ 37 og 38, inddrages under pantsætningen, jfr herved U 1933.1118. Det samme må vel også gælde surrogatværdier, som ikke med sikkerhed kan antages at gå ind under pantsætningen uden særlig aftale herom. Men hvis aftalen går så vidt, at den omfatter genstande, som med sikkerhed falder helt

uden for lovgivningens deklaratoriske regler om pant i tilbehør og i eller tilsvarende retsgrundsætninger, kan aftalen formentlig ikke bevirke en udvidelse af reglerne om pant i fast ejendom. De genstande, som søges inddraget på denne måde, må da i forhold til pantsætningen bedømmes efter de regler, som i øvrigt gælder om pantsætning af genstande af den pågældende art.

Der gøres ofte forsøg på at finde en generel sondring mellem fast ejendom og tilbehør, idet der navnlig søges lagt en sondring mellem den faste ejendoms bestanddele og dens tilbehør.

Det har ikke særligt praktisk formål at foretage sådanne afgrænsninger. I forhold til panteretsproblemerne er de uden interesse, idet TL §§ 37 og 38 har gjort op med genstandens omfang uden at inddrage denne sondring i beskrivelsen. Herudover kan det have interesse at få fastslået, hvad der følger med ved overdragelse af en fast ejendom. Men netop på dette område kan det være vanskeligt at finde en blot nogenlunde klar afgrænsning foretaget på grundlag af, hvad der sædvanligvis aftales. Der vil næsten altid i skøder være en opregning af, hvad der følger med, men disse opregninger varierer betydeligt fra tilfælde til tilfælde, idet der dels er en tilbøjelighed til enten blot at gentage den beskrivelse, som findes i det forudgående skøde på ejendommen, dels udvikler sig en praksis på vedkommende advokat-, ejendomshandler- eller ejendomsmæglerkontor, dels endelig kan være en tendens til at vælge den formulering, som findes i den formularsamling, som tilfældigvis måtte blive benyttet.

Højrup: Pant.161 synes også at tage afstand selv fra den opfattelse, at aftale i grænsetilfælde kan få betydning.

Se hertil U 1975.323*, hvor det fremhæves, at der ikke i et skøde var taget stilling til omfanget af retten if sælgerpantebreve, hvorfor man måtte falde tilbage på den alm forståelse af TL § 37.

Vagn Carstensen hos Illum .59 ff søger dog fortsat at opstille et begreb, som kan anvendes ved hovedparten af de civilretlige lovbestemmelser. Der lægges vægt på, om der er varig tilknytning til ejendommen, og om genstanden efter den alm opfattelse følger den i handel ogandel. Herefter vil også nøgler og lovpligtigt brandmateriel falde ind under den faste ejendoms bestanddele. Her ved fraviges opfattelsen i de tidl udgaver af samme værk, hvor der blev lagt mere vægt på, hvad der i alm har karakter af løsøregenstande, idet de i så fald skulle falde uden for begrebet fast ejendom. se kritik heraf i tidl udgaver af dette værk, 5. udg.219.

Også den anførte nye bestemmelse af begrebet kan kritiseres, jfr *Berning* i U 1977 B.45–46, der bl a fremhæver, at den også forudsætter, at de pågældende genstande tilhører ejeren, og at der næppe kan fremføres nogle statistiske oplysninger om, i hvilket omfang f eks komfurer, køleskabe o l følger med ved salg af ejendomme.

Se også *Højrup*: Pant.193–195, der også synes at opgive at gennemføre en generel sondring mellem fast ejendoms bestanddele og tilbehør og særligt henviser til, at offentligretlige regler opererer med andre sontringer, der nærmere er fastlagt ved lov eller praksis.

Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre, 1957.44 f opererer også i sit forslag til ændring af TL § 38 med en sondring mellem fast ejendoms bestanddele og tilbehør. Ved afgrænsningen af bestanddele over for tilbehør lægges der vægt på, om genstandene »i særlig grad« er bestemt til at forblive i ejendommen, selv om den skifter ejer, og – for erhvervs-ejendommens vedkommende – at genstandene »bør« følge ejendommen, selv når denne overgår til anden anvendelse end den, hvortil den oprindeligt er indrettet. Det er uklart, hvad der menes med de her fremhævede udtryk, jfr *Sand* i U 1958 B. 107.

U 1969.731 angår fortolkning af de dengang gældende regler om fortrinsret i varer for skyldig omsætningsafgift efter lov nr 211 af 16/6 1962 § 36, stk 1, jfr den tidl Toldlovs § 101, stk 1. Problemet var, om fortrinsretten også omfattede mere eller mindre færdiggjorte sommerhuse, bestemt til salg. Den afgiftspligtige henviste bl a til analogien af eller princippet i TL § 38. Retten tager ikke stilling hertil, men lægger vægt på, at husene ikke var blevet bestanddele af den faste ejendom og dermed omfattet af pantet i disse, men hørte til virksomhedens varelager. Det havde været mere korrekt, om retten – uden at komme ind på tvivlsomme betragtninger om bestanddele – alene havde taget stilling til, hvad der må anses som varelager. U 1971.346* argumenterer ud fra sontringen bestanddel-tilbehør, jfr nedenfor under IV. B. 1.

ad 2) Deklaratorisk betyder TL § 37 en væsentlig udvidelse i forhold til de tidligere gældende regler. De to specielt fremhævede grupper af tilfælde i fr 1841 og KL, hvor pantet ved aftale kunne udstrækkes til tilbehør og frugter, er blevet inddraget under de tilfælde, hvor pantet uden særlig aftale omfatter genstandene. Forskellen ligger altså i, at særlig aftale ikke længere er nødvendig. I virkeligheden betyder denne lovregel ikke ret meget i praksis, da pantebrevsformularen i sine almindelige bestemmelser gentager TL §§ 37 og 38. Den reelle udvidelse i forhold til tidligere ret ligger i, at reglen er udvidet til *alle ejendomme, der varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje*, hvad enten der er tale om industri, håndværk, bageri, hotel, apotek eller en anden erhvervsvirksomhed.

ad 3) TL § 38 betegnede en nydannelse ved at indføre en præceptiv

lovregel på dette område. Hermed har man ikke ophævet betydningen af de regler, som allerede tidligere kunne opstilles på grundlag af tilvækstlæren og reglerne om omgåelse og proforma i forhold til grundsatninger om ejendomsrettens overgang, jfr nærmere nedenfor under II. Men på de vigtigste områder gøres disse regler overflødige, fordi TL § 38 går videre, navnlig derved at der ikke udtrykkelig lægges vægt på, hvorledes forbindelsen er mellem ejendommen og det indføjede.

II. De reale hensyn bagved TL §§ 37 og 38

Hovedbetragtninger bagved TL §§ 37 og 38 har været en *afbalancering* af hensynene til *realkredit*ten, *personalkredit*ten og *produktion*en. § 37 hviler på en gennemsnitsbetragtning, idet de her nævnte genstande, hvad enten de betegnes som bestanddele, tilbehør eller frugter, gennemsnitligt indgår som nødvendige led i produktionen og hermed er forudsætninger for dennes fortsatte beståen. Udlægskreditorer bør derfor ikke kunne søge sig fyldestgjort i de nævnte genstande, og de kan kun lovligt udskilles som et normalt led i bedriften. Særreglen om landejendomme er motiveret med samme betragtning, idet de i § 37 nævnte frugter *gennemsnitligt* indgår i produktionen ved landejendomme.

Det må ganske vist erkendes, at tilbehøret ikke er meget værd, når en ejendom skal tvangsrealiseres, idet besætningerne da er reduceret og inventaret udslidt. Følgelig har løssørets værdi også kun begrænset betydning ved fastsættelsen af ejendommens låneværdi. Ud fra denne erkendelse kunne det forekomme mere naturligt at finde hovedsynspunktet i den *præventive* betragtning, at *tilbehørspantet bidrager til at undgå sammenbrud og dermed følgende auktion*. Tilbehørets tilstedeværelse sikrer, at produktionen og dermed afkastningsmulighederne holdes i gang.

Disse hensyn varetages til en vis grad også af reglerne om *vanrøgt af pantet*. I pantebrevsformularerne findes den ovenfor i § 15, III omtalte forfaldsbestemmelse, hvorefter kapitalen forfalder til betaling, når pantet væsentligt forringes eller vanrøgtes. Ved denne bestemmelse sikres også, at sammenbrud undgås. Men vanrøgtsreglen får kun nogen virkelig mening, hvis man tillige har en regel om tilbehørspant. Da vanrøgtsreglen kun går ud på, at *pantet* ikke må forringes eller vanrøgtes, må den suppleres med regler om, at tilbehøret også omfattes af pantet for at få praktisk betydning. Det har ikke megen mening, at selve kernen af pantet, jord og bygninger uden inventar og anlæg m v, er

intakt, hvis det, der skal give pantet brugsværdi, er forsvundet. Man kan herefter udtrykke tankegangen derhen, at tilbehørsreglen og vanrøgtsreglen står i nøje forbindelse med hinanden, idet *begge* regler tilsigter, at pantets *afkastningsevne* fastholdes, og – i anden række – at dets *realisationsværdi* ikke forringes.

TL § 38 regulerer en speciel konflikt mellem realkrediten og en særlig gruppe af kreditorer, *leverandører* til ejendommene, der ønsker at sikre sig ved ejendomsforbehold for på denne måde at blive realkreditorer. I denne relation slår reglen i TL § 1 nemlig ikke til. Efter tidligere praksis kunne leverandørerne – som anført – støttet til tilvækstlæren gennemføre ejendomsforbeholdet, blot de sørgede for, at det indføjede kunne fjernes uden skade for ejendommen. Herved skadedes de egentlige realkreditorers sikkerhed i utilbørlig grad. Leverandørerne er nu henvist til at forlange kontant betaling, få oprettet og lade tinglyse et pantebrev i ejendommen for skylden eller opnå pantekreditorernes samtykke til anerkendelsen af deres ejendomsforbehold.

Begrundelsen for reglen i § 38 kan derimod næppe søges i et almindeligt *samfundshensyn*. Ret til tilbagetagelse kan ganske vist undertiden være mindre værd end den bekostning, som tilbagetagelsen er forbundet med. Ved anbringelsen i ejendommen er tilbehøret gået op i en større faktisk og økonomisk enhed. Udskillelsen må da hindres, og det sker bedst ved, at installationen går ind under panthaverens ret. Hermed nærmer reglen i § 38 sig til den regel, som man har villet opstille som gældende for tilvækstlæren i det hele, idet tilbagesøgning efter denne regel skulle være udelukket ikke blot, når den ikke kan ske uden skade for ejendommen, men også når den vil føre til et værdispild.

Denne henvisning til almindelige samfundshensyn kan dog vanskeligt anføres som afgørende begrundelse for reglen. Når det antages, at panthaveren m v kan give samtykke til, at ejendomsforbehold tages, når det gælder, hvad enten tilbagetagelsen medfører økonomisk skade eller ej, og når man ikke ved domstolene har villet acceptere, at tilbagetagelse efter den almindelige tilvækstlære er udelukket, hvis den fører til værdispild, U 1951. 284 H, kan man vanskeligt tillægge disse samfundshensyn afgørende vægt i forhold til § 38.

Om begrundelsen for reglerne i TL §§ 37 og 38 se *Vinding Kruse: Tinglysning*. 269 ff, ER III.1505 ff, 1531 ff, men heroverfor *Illum*. 56 ff og *samme*: Fast ejendom. 12 ff, 118 ff, se kritisk O. K. Magnussen i TfR 1937.20, *Behrendt-Poulsen* i J 1939.87 ff, *Illum*: Ejendomsforbehold. 152 ff.

I svensk lovgivning er der udtrykkelig taget stilling til, hvad fast ejendom omfatter, jfr nu lov af 29/7 1966 om, hvad der er fast ejendom. Af væsentlig betydning er navnlig § 3, hvorefter begrebet også omfatter faste

indretninger og andet, hvormed bygninger bliver forsynet, hvis de er egnet til stadig brug for bygningen eller en del af denne – hvorpå følger en eksempelopregning (i beboelsesejendommen omfatter retten således bl a badekar og andre sanitetsanlæg, varme- og køleskabe og vaskemaskiner). Efter § 4 henregnes til faste ejendomme, som helt eller delvis er indrettet til industriel ejendom, også maskiner og anden udrustning, som er tilført ejendommen for hovedsageligt at blive anvendt i virksomheden. Biler, kontorudstyr og håndværktøj hører dog ikke til den faste ejendom. Med disse regler er der sket en væsentlig udvidelse vedrørende industrielle ejendomme. Dette medfører som konsekvens, at industrielt tilbehør ikke kan gøres til genstand for »foretagsintekning«, jfr nærmere nedenfor i § 22. Ifølge lovens § 4 falder uden for begrebet fast ejendom tilbehør, som tilhører andre end ejeren af den faste ejendom. Hermed falder lejet løsøre og løsøre købt på afbetaling med ejendomsforbehold udenfor, jfr *Nordström*. 39, *Hessler* i *Nordisk Gjenklang*. 459–473. Se i øvrigt om svensk ret *Westerlind*. 49–59, *Håstad*. 27.

Om norsk ret se *Brækhus*, *Juridiske arbeider fra sjø og land*, Oslo, 1968. 117–40 (= Lov og Rett 1966. 241–264). Bortset fra reglen i den norske Skibsregisterlov § 20, der i videre udstrækning hindrer ejendomsforbehold i at blive gjort gældende over for bl a panthavere, er forholdet ikke reguleret ved lov, men efter praksis kan ejendomsforbehold ikke gøres gældende, hvis en udskillelse medfører urimeligt tab af værdier, jfr NRt 1967.1323. Ved lysning af ejendomsforbehold holdes tilbehør uden for hovedtingen, *Sandvik* i TfR 1968.466–476.

Det er et omstridt spørgsmål, om et ejendomsforbehold skaber sikkerhed forud for ældre panthavere. NRt 1964.388 har besvaret dette spørgsmål benægtende, men dette var begrundet ud fra den norske pantelovs § 1, hvorefter det er forbudt at pantsætte løsøre med virkning i forhold til tredjemand uden overlevering til panthaver. Vel kan der uanset denne bestemmelse efter fast retsopfattelse opnås sikkerhed ved aftale om ejendomsforbehold, men herved kan kun sikres *sælgerens krav på købesummen*, ikke som i det foreliggende tilfælde *køberens kreditorer*. Det er derfor gjort gældende, at man i andre tilfælde må komme til det modsatte resultat, altså at ejendomsforbeholdet går forud for ældre panthavere, også ud fra den betragtning, at de ikke har kunnet regne med denne værditilvækst, jfr *Fleischer* i Lov og Rett 1965.44–46, *Brækhus* i Lov og Rett 1966. 261–264. At der ved tinglysning kan opnås beskyttelse over for senere panthavere står formentlig i hvert fald fast.

Efter No Pantelov § 2–2- omfatter pant i fast ejendom – når ikke andet er aftalt – også løsøre, som sædvanlig regnes som tilbehør ved køb og salg af en sådan ejendom, som pantsætningen gælder, og i næringsvirksomheder kan driftstilbehør til ejendommen pantsættes efter reglerne i §§ 3–4 og 3–7. Her er nærmere opregnet, hvad der anses som tilbehør. Panteretten omfatter driftstilbehør, således som det er til enhver tid. Efter § 3–7 kan pantsætteren skifte ud eller afhænde pantsat driftstilbehør, så langt dette sker i overensstemmelse med forsvarlig drift og ikke væsentlig forringer panthaverens sikkerhed. Er salg sket

i strid hermed, kan der ske godtroserhvervelse efter reglerne i loven om godtroserhvervelse af løsøre, jfr herom *Formuerettigheder* § 12.VIII.

I tilslutning hertil findes der i No Pantelov § 3–14 ff regler om »salgspant«, svarende til ejendomsforbehold, som uden tinglysning har retsværn mod ældre hæftelser i ejendommen og ved tinglysning på ejendommen får beskyttelse mod senere erhververe, og som falder bort ved sammenføjning med ejendommen på en sådan måde, at udskillelse ville medføre uforholdsmæssige omkostninger eller urimeligt værditab, jfr § 3–18.

Om finsk ret se *Zitting*. 37–44, særligt om ejendomsforbehold over tilbehør. 43–44.

Om anvendelse af TL §§ 37–38 på tilbehør, som flyttes til udlandet, inter partes, men ikke udadtil, se *Philip: International Privatre*. 371.

Det er et spørgsmål, om de betragtninger, som har ligget bag ved reglerne i TL om tilbehør fuldt ud gælder i dag. Særligt må det anføres, at reglen i TL § 38 volder vanskeligheder ved en rationel kreditgivning. Da reglerne blev udformet, har man ikke forudset, at den tekniske og økonomiske udvikling har medført, at *finansieringen af kostbart erhvervsinventar* må varetages på anden måde end gennem de traditionelle realkreditinstitutter, som ikke har særlige forudsætninger for at varetage disse opgaver og ved en streng gennemførelse af deres rettigheder efter TL § 38 kan bremse en ønskelig udvikling. Man kan endda spørge, om ikke også de traditionelle grundsætninger, som kan afskære lejere fra at få finansieret inventaranskaffelse, jfr nedenfor i IV. A. 2, må tåle ændringer. Baggrunden for denne udvikling er det forhold, at moderne driftsinventar forudsætter meget store investeringer og en hurtig udskiftning, for at virksomheden kan klare sig i konkurrencen.

Som en ny finansieringsform har udviklet sig den såkaldte *leasing* (financial leasing), hvorved typisk forstås en lejeaftale med en aftalt mindste lejetid, hvorved en erhvervsdrivende (lessee) hos en anden (lessor) skaffer sig maskiner og inventar m. v. til brug i sin virksomhed, men uden derved at erhverve nogen ret til ved den aftalte mindste lejetids udløb at blive ejer af det lejede.

Leasing adskiller sig fra et almindeligt lejemål om løsøre ved det angivne formål og fra et afbetalingssalg derved, at det hverken er aftalt eller forudsat, at lejetageren har ret til at blive ejer af tingen, jfr Afbetalingslovens § 1, stk. 2, hvorefter forholdet omfattes af denne lov, hvis dette må antages at have været meningen. Fordelen for lejetageren er i første række, at han kan få finansieret sine erhvervsanskaffelser uden at skulle trække på bankkreditter eller kontantbeholdninger. Efter den

gældende skattelovgivning opnås desuden den skattemæssige fordel, at lejeløbene kan fradrages som driftsudgift, hvorimod afdrag på købsummer ikke kan belaste driften. Undertiden er der truffet aftale om, at lejemålet kan fortsætte ud over mindstetiden, men mod en meget betydelig nedsættelse af lejen, idet man i så fald forudsætter, at det anskaffede til den tid i alt væsentlig kan have mistet sin værdi, særligt fordi andre og bedre maskiner er kommet frem i mellemtiden. Selv om det ikke er aftalt, at lejeren til sin tid skal have en ret til at blive ejer, kan dette dog meget vel være forudsat, således at afbetalingsloven – og dermed dens krav om en kontantbetaling, jfr § 1, stk 3 – og formentlig også en ændret skattevurdering kan blive resultatet. Om end skattemyndighederne – hvis man lægger vægt på det samlede skatteprovenu – kan anse det for mindre væsentligt, om udlejer eller lejer har skattemæssige fordele af en vis finansiell ordning, må det dog anføres, at progressionen og skattesubjekternes afgrænsning m v kan få betydning. Da leasinginstituttet er så nyt, har man endnu ikke megen erfaring for, om lejeren som altovervejende hovedregel køber det leasede, når mindstelejetiden er udløbet. Hvis dette rent faktisk bliver resultatet – hvilket er muligt, da man vanskeligt kan tænke sig, at andre end lejeren kan have interesse i at overtage en hos ham installeret nu temmelig udslidt maskine – kan det komme til at påvirke vurderingen af, om en ejendomsoverdragelse til sin tid stiltiende kan siges at ligge i leasingaftalen.

Den, der som ejer af en ejendom ved en leasingaftale lejer inventar e l, må formentlig siges at have fået det indlagt på sin bekostning, jfr TL § 38, når han gennem den løbende leje betaler disse omkostninger. Hermed gribes tilbehøret af pantet, jfr nedenfor under 2°. Hvis det er en lejer af en fast ejendom, der på tilsvarende måde har erhvervet tilbehør ved leasingaftale, må de nedenfor under IV. A. 2. nævnte grundsætninger anvendes. Konsekvensen heraf er, at leasingselskabet løber risikoen for, at sikkerheden i det leasede mistes over for panthavere i den faste ejendom.

For at løse problemet i forhold til TL § 38 vedr leasingkontrakter er der forsøgt forskellige udveje:

1°. Ved forskellige konkrete forhold søges forholdet etableret således, at det leasede *efter de alm synspunkter falder uden for TL § 38*, jfr nærmere udviklingerne nedenfor under IV. Som et særligt synspunkt ved leasing kan det komme frem, at det leasede har en ganske overvejende værdi sammenlignet med den bygning, det befinder sig i, og at bygningen uden det leasede meget vel kan fungere videre, f eks som

kontorbygning. Dette ligger bag ved afgørelsen i U 1976.531 H*, hvor det leasede EDB-anlæg havde en værdi af 2.1 mill kr, men bygningen, hvori det var anbragt, kun ca 160.000 kr. Der lægges ved afgørelsen vægt på anlæggets karakter og værdi og ejendommens indretning og benyttelse, jfr om dommen nedenfor i § 16.IV.A.1°. U 1975.1094* når til samme resultat, også vedr et EDB-anlæg, men med den begrundelse – som næppe er holdbar – at der ikke forelå særlige forhold, som gav grundlag for at fastslå, at det skulle indgå som tilbehør til ejendommen ved dennes benyttelse som kreditgivningsgrundlag med deraf følgende begrænsning i de finansieringsformer, der sædvanligt benyttes ved sådanne apparater. Se derimod U 1979.1070, der fastslår, at leasede, strikkemaskiner efter deres størrelse, vægt og værdi smh med bygningernes anvendelse på anskaffelsestiden og disses indretning og værdi omfattedes af § 38.

2°. Da sådanne begrundelser meget ofte ikke vil slå til, søges indhentet *samtykke* fra *ældre panthavere*, og leasingtageren forpligter sig til at fremskaffe samtykke fra *yngre panthavere*, hvilket ofte forventes at ville lykkes, da også yngre panthavere ser en fordel i ejendommens forsyning med det leasede.

3°. Da der også kan være en risiko ved at skulle fremskaffe samtykke fra yngre panthavere, kan leaseren få forholdet ordnet derved, at han overtager ejendommen som *administrator* med den konsekvens, at han kan hæve leasingkontrakten og fjerne det leasede, hvis samtykke ikke opnås fra yngre panthavere. Dette er imidlertid en fremgangsmåde, som er kompliceret og rummer en betydelig risiko for leasingtageren, selv om administrator forpligter sig til at administrere med al mulig hensyn til leasingtagerens interesser.

4°. Det leasede kan *udlejes til et selskab*, som er *forskelligt fra ejeren af ejendommen*, omend der er nær tilknytning mellem de to virksomheder. Det leasede er i så fald ikke indlagt på ejerens bekostning, og forholdet falder da uden for den direkte anvendelse af TL § 38, jfr nedenfor under § 16.IV.A.2, jfr *Krag Jespersen* i Fuldmægtigen 1970.116–118. Er ejer og lejer reelt identiske, må forholdet anses som omgåelse, jfr *Højrup*: Pant.189–190.

Under drøftelser i et udvalg har man anset det for nødvendigt at foreslå § 38 ændret, således at alternativet »eller en der værende erhvervsvirksomhed« udgår. Herefter bliver alene tilknytningen til ejendommen af betydning. Hermed opretholdes retstilstanden vedrørende beboelsesejendomme, medens der derimod bliver mulighed for at begrænse udstrækningen af pant i fast ejendom

til erhvervstilbehør, således at finansieringen heraf fremtidig kan ske ved leasing e l. Dette kan dog ikke gælde, hvis tilbehøret er så nøje tilpasset til bygningerne, at de praktisk ikke kan anvendes til andet end erhvervet, f eks elværker, eller hvis tilbehøret er nødvendigt for overhovedet at drive erhverv i bygningen. Heraf følger, at der ikke vil ske nogen ændring vedrørende typiske landbrugsejendomme. En udskiftning af tilbehør, der efter de nug regler omfattes af § 38 med tilbehør, som fremtidig holdes uden for bestemmelsen, vil blive ramt af vanrøgsreglerne i pantebrevsformular A og B pkt 9 c.

Leasingaftalen giver iøvrigt anledning til problemer af obligationsretlig karakter, som ikke skal behandles i denne forbindelse. Det skal blot anføres, at forholdet kompliceres, hvis der mellem leverandøren og lejeren indskydes et særligt leasingselskab (lessor), som køber af leverandøren og udlejer til kunden (lessee). Hvis det leverede er ukontraktsmæssigt, og en køber kunne have hævet af denne grund, kan tilsvarende beføjelse ikke uden videre gennemføres over for leasing-selskabet (lessor), som måske endda har fraskrevet sig ethvert ansvar herfor. Løsningen kan da evt søges i en såkaldt »springende regres« over for leverandøren, evt ved nedsættelse af lejeløb eller undladelse af at betale disse til lessor.

Om leasing se *Berning*: Finansieringsret. 309–375, 425–426, *Højrup*: Pant. 188–189, *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen*: Leasingkontrakter, 1974, *samme* i J 1973.409–413, *Brækhus* i Forhandlinger ved det 25. nordiske Juristmøde i 1969 (optrykt i »Fra kreditretten og andre rettsområder, Oslo, 1978), *Koch-Nielsen* i U 1967 B. 286–295, *Gunnar Henriz* i TfR 1968.85–103, *Haxvig* i Revision og Regnskabsvæsen nr. 5/1967, *Ebbe Suenson* i J 1972.85–92, *Odvar Leira* i Lov og Rett 1970.442–454, *Ingrid Tvedt* i Lov og Rett 1970.454–457, *Leiv H. Tvedt* i Lov og Rett 1971.174–182, Sivilløvbokutvalgets innstilling om pant, Rådsegn nr 8 § 61 ff, 114, *Koch Nielsen* i Juridisk Formularbog, 1971.312–318. *Hans Fischer Møller* i U 1972 B. 69–72, *Ebbe Suenson* i U 1974 B. 41–45 (forholdet til afbetalingsloven), se om praksis U 1973.173 H, 338 H. Betænkning 826/1979 om køb på kredit finder ikke grundlag for nye regler herom, men er opmærksom på reformplaner vedr TL § 38.

Om leasing af fast ejendom og lejelovgivningens anvendelse herpå se *Kallehauge* i U 1971 B. 96–97.

Om leasing efter svenske regler se *Westerlind*: Kommentar til Jordabalken, 1971. 165. *Adlerkreutz* i Festskrift til Knut Rohde, 1976. 1–19. De svenske regler er udformet, således at der ikke er samme vanskeligheder som efter TL § 38.

III. Forholdet mellem panthaver og pantsætter

Efter TL § 37 omfatter pantet i hvert fald kun tilbehørsgenstande, hvis de tilhører ejendommens ejer. Heri ligger, at genstande købt med ejendomsforbehold kun omfattes af pantet med den begrænsning, der ligger i ejendomsforbeholdet, for så vidt det kan kræves respekteret, jfr navnlig TL § 38.

Om indtræden i sælgerens rettigheder ved indfrielse af gælden ifølge afbetalingskontrakt med ejendomsforbehold se *Illum.* 157 med note 81, U 1968.126, jfr *Preben Lyngsø* i U 1968 B. 182–188, og *Poul Sørensen* i U 1968 B. 299–302.

I øvrigt stilles der efter TL § 37 krav dels med hensyn til ejendommens karakter (A), dels med hensyn til tilbehørsgenstandenes art (B).

A. *Ejendommen* skal være varigt indrettet (1°) med en særlig (2°) erhvervsvirksomhed (3°) for øje.

1° »Varigt indrettet«

Denne betingelse er i almindelighed kun opfyldt, hvis indretningen er tilkendegivet gennem særlige bygningsforanstaltninger. Anbringelse af særligt inventar, redskaber og instrumenter kan dog i særlige tilfælde vise, at indretningen er sket (RT 1925/26, tillæg A, sp 4602). Men det siger sig selv, at der må meget til, for at en ejendom – uden at dette er demonstreret gennem bygningsforanstaltninger – kan betragtes som indrettet til en erhvervsejendom. Derimod behøver indretningen ikke at fremgå af bygningernes ydre fremtræden, hvis blot formålet tydeligt fremgår af tilbygningers antal og størrelse e l, jfr U 1973.723 U (entreprenør- og maskinstationsvirksomhed). Det er i hvert fald ikke tilstrækkeligt, at ejendommen *faktisk anvendes* til dette formål, hvis dette ikke viser sig gennem indretningen, jfr U 1970.641 U* (anbringelse af mejetærsker under et halvtag – ejendommen ikke anset for indrettet som maskinstation). For jordarealers vedkommende kan det i hvert fald ikke kræves, at indretningen har givet sig udtryk i bygningsforanstaltninger. Afvanding eller andre særlige foranstaltninger kan være tilstrækkeligt i denne retning jfr herved U 1960.668. I særlige tilfælde kan huse være indrettet med henblik på *udlejningsvirksomhed*, f eks sommerhuse, men dette ansås ikke for godtgjort i U 1973.232*, se herimod *Berning*: Finansieringsret. 402.

Det kan ikke kræves, at *hele* ejendommen er indrettet erhvervsmæs-

sigt, men hvis erhvervsvirksomheden er uvæsentlig, må man se bort derfra, jfr noten til VLT 1933.1. En kaffemølle i en kolonialbutik i et større boligkompleks falder altså udenfor. I tvivlstilfælde kan man se hen til, om erhvervsvirksomheden har betydning for ejendommens værdi og dermed for panthavernes sikkerhed, U 1934.352. Det er klart, at et biografteater næsten altid vil være af afgørende betydning for den ejendom, hvor biografen er indrettet. Et tonefilmsanlæg i en biograf, som indehaves af ejendommens ejer, omfattes følgelig af pantet, smh U 1934.572 om TL § 38. En slagterforretning i en ejendom, hvor der i øvrigt kun er en enkelt lejlighed, må også anses for væsentlig for ejendommen, U 1953.169.

Bestemmelsen gælder, hvad enten bygningerne oprindelig er indrettet på denne måde, eller dette først er sket ved en senere bygningsændring, U 1968.126, 1933.953. Det er uden betydning, om virksomheden er kommet i gang, smh U 1934.841 om TL § 38, og om virksomheden formelt er godkendt ved bygningsattest, U 1953.392, men det er ikke tilstrækkeligt, at der kun er foretaget foreløbige og forsøgsmæssige foranstaltninger, selv om de er af bygningsmæssig karakter, U 1964.558 U.

2° »Særlig erhvervsvirksomhed«

Der ligger næppe nogen begrænsning i udtrykket »særlig«. Man ville ellers komme til det urimelige resultat, at bestemmelsen ikke kom til at omfatte det *grundinventar*, som kan benyttes af forskelligartede erhvervsvirksomheder. Man måtte altså diskutere, hvor meget der skal til, før erhvervsvirksomheden er blevet specialiseret. Men er bygningen indrettet til en bestemt erhvervsvirksomhed, omfatter § 37 ikke inventar, der hører til en anden virksomhed, der drives fra samme bygning, når bygningen dog ikke kan siges at være indrettet med henblik herpå, jfr VLT 1937.360. Men denne begrænsning følger af det ovenfor under 1° anførte.

En afgørelse i U 1949.194 går imod det anførte, idet man i dette tilfælde holdt en skrivemaskine, der hørte til en boghandlerbutik, uden for pantet. Dette begrundedes med, at ejendommen ganske vist varigt var indrettet med en erhvervsvirksomhed for øje, men den var ikke indrettet med en *særlig* erhvervsvirksomhed for øje, idet den kunne omlægges således, at inventaret blev overflødiggjort. Denne opfattelse må anses for forladt, jfr U 1951.916, der fastslår, at »noget kontorinventar m v«, der anvendtes på kontoret for en industriel kreamikvirksomhed, omfattedes af § 37, jfr også VLT 1937.360 (kartoteksskab, bord med linoleum, reol og skrivemaskine anset for

omfattet af pant i en bygning med tømrerværksted og kontor). Et hustelefon-anlæg kan benyttes til mange arter af erhvervsvirksomhed, men dette har ikke hindret, at et sådant anlæg er blevet henført under pantet, U 1952.597.

Se hertil *Højrup*: Pant.164–165, *Berning*: Finansieringsret.402.

3° »Erhvervsvirksomhed«

Dette udtryk må tages i vid forstand, således at også velgørende institutioner går ind under reglen. Også private skoler vil kunne falde ind herunder, jfr U 1933.1118, *Højrup*: Pant.165–167, anderledes *Berning*: Finansieringsret.402. Om virksomheden findes på ejerens grund eller på lejet grund er ikke afgørende, U 1952.7 H*, 1942.999, 1929.829, *Højrup*: Pant.191.

Særreglen om *landejendomme*, hvorefter besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser omfattes af pantet, forudsætter, at det drejer sig om en *egentlig jordbrugsvirksomhed*. Et særligt hønseribrug falder altså udenfor, U 1933.762, men kan evt anses som en »særlig erhvervsvirksomhed«, U 1969.961*. Hvis landbrugsvirksomheden kun er en *uvæsentlig* del af driften, kan bestemmelsen ikke anvendes, VLT 1935.58, se hertil *Berning*: Finansieringsret.405.

Om ejendommen ligger på købstadsjord, er ikke afgørende, jfr fra før TL U 1903 A. 532 smh U 1901.944.

B. Tilbehørsgenstande

Efter TL § 37 omfatter pantet ved alle erhvervsejendomme driftsinventar og driftsmateriel – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art (1°) og ved landejendomme tillige besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser (2°). For begge gruppers vedkommende kræves, at de nævnte genstande har en vis forbindelse med ejendommen eller erhvervet (3°). Endvidere er det en forudsætning, at panthaver ikke har givet afkald på sin ret (4°).

TL § 37 suppleres af § 38, idet det der omtalte tilbehør uden særlig vedtagelse omfattes af tinglyst pantebrev, jfr § 38, sidste pkt.

1° *Driftsinventar og driftsmateriel* omfatter genstande, der varigt benyttes i driften som *grundlag* for denne, jfr herved U 1971.616 H. Udenfor falder hvad der bearbejdes eller afsættes til kunder. *Varelager* falder altså *udenfor*, jfr U 1973.925 H*, der antog, at arbejdstøj, duge og sengelinned, der udlejedes af et vaskeri, nærmest måtte side-

stilles med varelager og følgelig ikke omfattedes af § 37, jfr *Berning: Finansieringsret*.404, der lægger vægt på, at udlejning må ligestilles med afsætning i modsætning til inventar, der forbliver i virksomheden, anderledes *Højrup: Pant*.169. At et elektrisk komfur af og til benyttes til brug for en slagterforretning er ikke tilstrækkeligt, U 1953.169. Heste, der anvendes som trækdyr, og avlsdyr omfattes af denne del af reglen, men dette gælder normalt ikke andre dyr, U 1969.961 (høns på ikke-landejendom anset som driftsmateriel, da hønsebesætningen blev anset som et nødvendigt led i produktionsvirksomheden på ejendommem – dissens). Good-will knyttet til en forretning i ejendommen omfattes ikke af TL § 37, U 1964.167.

U 1975. 323* kommer til det resultat, at et farvefjernsyn vel efter sin placering og anvendelse i en restaurant omfattedes af § 37, men at dette ikke gjaldt forskellige udsmykings- og dekorationsgenstande. Dette synspunkt kan i hvert fald ikke forsvares generelt, da netop genstande af denne art kan være med til at præge visse erhvervsvirksomheder og give dem en særlig værdi.

2° a. *Besætning ved landejendomme* omfatter alle dyr, der indgår i en *normal landbrugsdrift*. Dyrenes størrelse må være uden betydning, selv om man ved besætning traditionelt tænker på de større dyr. Høns og smågrise omfattes altså principielt af reglen. Det må dog kræves, at dyrene har *væsentlig* betydning for ejendommen.

Man vil derfor snarere medtage høns ved husmandsbrug, U 1937.154, end ved større landejendomme, U 1935.373 (smh U 1935.210, hvor spørgsmålet ikke påkendtes), og fra før TL U 1891.891 og 1892.891 H (1891.752). Om høns på ikke-landejendomme se ovenfor under 1°. Et ekstraordinært stort fårehold er anset omfattet af panteretten, VLT 1957. 159. *Avlsdyr* må også henregnes til besætningen og omfattes derfor også af denne del af bestemmelsen. Det samme gælder dyrenes *afkom*. Kaniner, pelsdyr, duer, bier indgår ikke under en normal landbrugsdrift og falder derfor uden for reglen. Se hertil *Torben Jensen*. 113–115, 118–121.

b. *Afgrøder og andre frembringelser* ved landejendomme omfatter alle landbrugsprodukter.

Herunder går også hønseriprodukter, men ikke f.eks. skovbrugsprodukter, selv om ejendommen i hovedsagen er en landejendom, jfr fra før TL U 1893.83 H, 1923.389. Tørveskær og brænde til ejendommens eget brug omfattes af pantet, VLT 1933.111.

3° Det er efter TL § 37's formulering ikke helt klart, om der kræves et *tilhørsforhold til ejendommen eller til erhvervet*. I den almindelige

regel om alle erhvervsjendomme kan udtrykket »dertil hørende« læses på begge måder. I den særlige regel om landejendomme tales der udtrykkelig om »den til *ejendommen* hørende besætning...« Sammenlignet med tidligere ret er der sket den ændring, at man har erstattet udtrykket »værende« med »hørende«. Det er herefter temmelig vanskeligt at fastholde en fast stedlig tilknytning til ejendommen. Det er da også fast praksis, at *transportmidler* o! henregnes under pantet, U 1968.126, 1952.597, 1951.654, 1950.259, 1935.207, 1929.829, og fra før TL 1910.263, 1902 A. 475.

Alle de nævnte afgørelser efter TL har som forudsætning, at ejendommen varigt var indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, jfr ovenfor under A, hvilket nøje slås fast i samtlige afgørelser. Herudover lægger afgørelser vægt på, at tilhøret *hører til erhvervsvirksomheden*, hvilket er forholdsvis let at få klarlagt, når det drejer sig om varebiler, transportvogne, traktorer, ambulancer, som benyttes i erhvervsvirksomheden. Den stedlige tilknytning til selve ejendommen derved, at de nævnte genstande f eks skal have garage eller normalt befinde sig på ejendommen, når de ikke netop benyttes til transporter, er der ikke lagt vægt på. Kravet om tilhørsforhold til erhvervet fastholdes endog i den form, at dette ikke statueres, selv om transportmidlet overvejende benyttes i erhvervet, hvis det dog ikke har en *naturlig* tilknytning hertil, jfr U 1979.411 (kun ca 3% og 20% privat kørsel med biler, som i øvrigt benyttedes til personkørsel for indehaver og ingeniør i entreprenørvirksomhed – ikke omfattet af § 37, da de ikke kunne henregnes til det naturlige driftstilbehør og driftsmateriel) 1978.823 (personbil, der overvejende blev benyttet i en smeds virksomhed, kunne ikke efter virksomhedens karakter henregnes til det for virksomheden naturlige driftstilbehør eller driftsmateriel).

Nogle nyere afgørelser har imidlertid påny understreget, at der ikke blot skal være en tilknytning til erhvervet, men også til ejendommen. Der lægges herved vægt på, om materiellet er bestemt til anvendelse *på eller uden for ejendommen*. Entreprenørmateriel, som vel administreres fra kontorerne på ejendommen, men flyttes fra sted til sted, hvor det anvendes, falder herefter ikke ind under panteretten, medens dette derimod er tilfældet med alm kontormaskiner, som findes i en administrationsbygning, jfr U 1980. 178 H og U 1978. 287. Medvirkende til denne opfattelse har formentlig været, at materiel, som anvendes uden for ejendommen, kan have en værdi, som langt overstiger ejendom-

mens, og derfor, hvis det inddrages under panteretten, kan bevirke en fordel for panthavere, som de ikke kan have gjort regning på.

U 1978.287 kritiseres af *Højrup*: Pant.163–164, ud fra den betragtning at der herved sker en tilbagevenden til et ellers tilsyneladende forladt standpunkt. Men den økonomiske udvikling har understreget, at der meget tilfældigt kan blive en forbindelse mellem en værdimæssigt ringere bygning og noget kostbart materiel, hvis anskaffelse finansieres på anden måde end ved pant i fast ejendom, og som panthaverne derfor ikke med rimelighed kan gøre krav på.

I sagen U 1980.178 H anstrengte parterne sig meget for at få belyst, om ejendommen kunne siges varigt at være indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje. Men kommer man – som i denne sag – tillige til det resultat, at kontorbygninger, som relativt let kan anvendes til mange forskellige formål med meget små ændringer, ikke kan siges varigt at være indrettet hertil, må det fastslås, at heller ikke kontorinventar i en sådan bygning omfattes af panteretten. Man kunne altså ikke begrunde resultatet med, at ejendommen ikke varigt var indrettet med erhvervsvirksomhed for øje, idet man så nødvendigvis også måtte holde kontorinventaret uden for panteretten.

U 1977.1023 har accepteret indførelse i tingbogen af en panteret i en sprøjtestøbemaskine, da det ikke kunne anses for aldeles sikkert, at maskinen var omfattet af TL § 38. Nærmere oplysning til bedømmelse heraf foreligger ikke i kendelsens referat, men tinglysningssdommeren havde anset det for ganske uomtvisteligt, at maskinen var omfattet af TL § 38. Det er uheldigt, at der ikke så vidt muligt søgtes afklaring af, hvorledes forholdet skulle bedømmes, således at tvivlen henskydes til afgørelse i fremtiden.

Såfremt et forslag om civilretlig registrering af visse rettigheder over motorkøretøjer gennemføres, foreslås samtidig, at sådanne køretøjer fremtidig ikke skal indgå under pant i fast ejendom efter TL § 37, jfr *Betænkning* vedrørende underpant i løsøre, 1957.52, 71.

Personlige brugsgenstande falder naturligvis klart uden for panteretten, jfr U 1932.146 (jumbe og charabanc), VLT 1932.264 (ponyvogn), U 1959.820 (personbil, hvis anskaffelse ikke i første række var nødvendiggjort af eller i første række sket for at tjene erhvervsvirksomhedens behov), U 1973.354* (stationcar oprindelig anskaffet til privat kørsel, uoplyst i hvilket omfang den senere var anvendt i erhvervsvirksomheden), og fra før TL U 1912.638, 1891.891, smh U 1904 A. 729.

Efter de anvendte udtryk er det principielt uden betydning, om tilbehøret *faktisk er bortfjernet* fra ejendommen, jfr U 1932.783 H, men tilbehøret kan være bortfjernet som led i en udskillelse, der kan betegnes som regelmæssig, og dermed falde uden for pantet. Det kan ikke antages, at den omstændighed, at tilbehøret er blevet *salgsmodent*, skiller det ud fra pantet, idet et sådant kriterium, der ikke antydes i loven, lider af væsentlige retstekniske mangler.

Anderledes *Poul Andersen* i U 1928 B. 88 ff og U 1932. 151, men herimod ER III. 1513 ff, *Illum*: Fast ejendom. 99 ff, *Højrup*: Pant. 174–175, *Carstensen* hos *Illum*. 80–81, se også retspraksis U 1897.753, 1911.307, 1916.7 H, 1912.638, 1929.16 H, 1928.743, 1931.575, 946 VLT 1957.61.

Omstødes et salg af tilbehør i forb med konkurs, tilfalder det solgte muligvis boet, ikke panthaverne, jfr *Højrup*: Pant. 176. Det er vel rigtigt, at det om det tilsvarende spørgsmål ved oprykning efter TL § 40 anførte, jfr nedenfor i § 17.III., ikke kan være afgørende her, men det må jo forudsættes, at panthaverne ville have kunnet kræve salget tilsidesat uafhængigt af konkursreglerne.

Hvis tilbehøret *overstiger det normale*, er panthaverens interesse i at fastholde pantet i det unormale omfang ikke særlig vægtig. Pantsætter har til gengæld interesse i at kunne bruge reservedele i rimeligt omfang, således at ikke enhver nedgang skal udlægges som en formindskelse af pantet.

U 1950.259 (traktor efter art og størrelse inden for pantet), smh VLT 1928.18, hvorefter en midlertidig forøget svinebestand omfattedes af pantet (afgørelse om pantebrev fra før TL). U 1970.641 U* fandt ikke, at mejetærskere ud over hvad en landbrugsejendom overhovedet kunne have brug for, omfattedes af pantet. Udlæg i en enkelt mejetærsker forudsattes derfor at kunne holde uanset TL § 37, og uanset at der også var foretaget særligt udlæg i to andre mejetærskere. En 4. mejetærsker havde rigelig kapacitet til at klare ejendommens drift som landbrugsejendom. Det betydelige antal mejetærskere skyldtes, at der også blev drevet maskinstationsvirksomhed, men ejendommen var ikke varigt indrettet med henblik herpå; den var alene en landbrugsejendom. Se i tilslutning hertil *Højrup*: Pant. 168, jfr også *Carstensen* hos *Illum*. 63 note 12, tvivlende *Berning* i U 1975 B. 376.

4° Medens pant i ejendommen må omfatte denne som helhed, jfr TL § 10, stk 1, kan panthaver give *afkald* på sin ret efter TL § 37. Bestemmelsen viger jo for modstående aftale. Et sådant afkald foreligger ikke uden videre derved, at man kun opregner visse tilbehørsgenstande i pantebrevet, jfr U 1929.829. Herved har man måske kun villet fastslå, at panteretten omfatter visse genstande, som panthaver har lagt særlig vægt på at få ind under panteretten, eller hvis inddragning under pantet kunne være tvivlsom. Et afkald kan miste sin betydning over for den erhverver, der får pantebrevet overdraget i god tro. Ikke blot panthaver og trediemand, men muligvis også pantsætter selv kan påberåbe sig § 37 på grund af den ham påhvilende vedligeholdelsespligt. Dette kan få betydning for kreditorer, der vil foretage udlæg, se dog VLT 1933.114 (med note).

Afgørelsen i U 1968.126 kan muligvis forklares med, at panthaveren havde givet afkald på tilbehørspant i ambulancebiler i et redningskorps' ejendom, *Preben Lyngsø* i U 1968 B. 182–188.

Om fortolkningen af TL § 37 se iøvrigt ER III.1511 ff, *Illum: Fast Ejendom*. 60 ff, *Kæstel*. 89 ff *K. Dige-Petersen* i U 1934 B. 126 ff, *Poul Andersen* i U 1928 B. 88 ff, *Vinding Kruse* i U 1927 B. 336 ff, *Vagn Carstensen* i Dansk Privatret. 225–226, *Højrup: Pant* 162–171, *Berning: Finansieringsret* 400–408, TLK 244–255.

Betænkning vedrørende underpant i løsøre 1957.16–26, 44–45 foreslog den begrænsning i reglen, at ejeren af en landejendom skal kunne give panteret i ejendommens tilbehør forud for bestående panterettigheder, når han pantsætter den til *pengeinstitutter*, der yder *kortfristet* kredit i landejendomme. Formålet hermed skulle være at skaffe bedre kreditmuligheder til forbedring af landejendomme. Forslaget blev kritiseret af *Vinding Kruse* i J 1957.238 f, *Sand* i U 1958 B. 104 ff. Resultatet blev, at justitsministeriet ikke ønskede at fremsætte det påtænkte ændringsforslag.

IV. Forholdet mellem panthaver og andre end pantsætteren

A. Forholdet til tredjemand, hvis ret til tilbehøret ikke afledes fra pantsætteren (indføjelser i pantet)

1. Indføjelser foretaget af leverandører

a. I modsætning til TL § 37 omfatter § 38 *alle arter af ejendomme*, på hvilke en bygning er opført, helt eller delvis, se nærmere nedenfor under 3°, ikke blot ejendomme, som er indrettet til erhvervsvirksomhed, men det får alligevel betydning, om der i ejendommen findes en erhvervsvirksomhed. Denne omstændighed bevirker, at maskiner, kedler, ovne m v, der er indlagt til brug herfor, gribes af panteretten. TL § 38 stiller ikke særlige krav om, at erhvervsvirksomheden er knyttet til ejendommen derved, at bygningerne er »indrettet« med henblik herpå. Der tales alene om »en dér værende erhvervsvirksomhed«. Noget andet er, at man ved afgørelsen af, hvilke tilbehørsgenstande bestemmelsen omfatter, jfr under b, også tager hensyn til, om disse genstande varigt er forbundet med ejendommen, således at man alligevel kommer til at lægge en vis vægt på erhvervsvirksomhedens tilknytning til ejendommen.

I nogle afgørelser efter § 38 anføres det, at ejendommen er indrettet til den pågældende virksomhed, jfr U 1951.986 H, 1960.1070, 1936.972, VLT

1950.180. *Illum*: Fast ejendom. 67 vil underkaste § 38 en indskrænkende fortolkning, således at det kræves, enten at ejendommen er indrettet til erhvervsvirksomheden, eller at de indføjede genstande har fået karakter af at være bestanddele af ejendommen. Dette synspunkt lader sig vanskeligt forene med lovens ord og forudsætninger og ses ikke at have støtte i retspraksis.

b. Efter § 38 kræves, at maskiner, kedler, ovne o l er blevet indlagt i en ejendom til brug for denne eller en der værende erhvervsvirksomhed (1°), at dette er sket på ejerens bekostning (2°), og at bygningen er opført, helt eller delvis (3°). Når disse betingelser er opfyldt, kan særskilt ret over bygningens materialer eller det nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde (4°).

1° »Indlagt i en ejendom til brug for denne eller en der værende erhvervsvirksomhed«.

a. Når der anvendes udtrykket »indlagt«, kan man ikke komme uden om, at der må være en *rumlig* tilknytning til ejendommen. Det kræves ganske vist ikke – som efter den ældre tilvækstlære – at genstanden er blevet fast forbundet med ejendommen, men hvis genstanden overhovedet ikke anbringes på eller til stadighed benyttes på den faste ejendoms område, kan der ikke tales om »indlæggelse«. Transportmidler, der benyttes til transport uden for ejendommen, må derfor i hvert fald falde udenfor. Men selv om transportmidlet faktisk kun anvendes på ejendommen, kan man vanskeligt sige, at det er blevet indlagt i ejendommen. Genstande, som er forsynet med hjul e l, og som efter deres indretning må anses for *bestemt til transport*, kan aldrig betragtes som indlagt i ejendommen. Tærskemaskiner o l, som på denne måde kan bevæges fra sted til sted, kan altså heller ikke henføres under reglen. Men kraner på skinner og elevatorer kan naturligvis omfattes af § 38, *Berning*: Finansieringsret. 410.

b. Det kræves dernæst, at indlæggelsen er sket »til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed«. Den mere eller mindre faste forbindelse med ejendommen kan altså ikke – som efter den traditionelle tilvækstlære være afgørende. Praktisk-økonomiske betragtninger træder ind i stedet herfor.

Det bliver imidlertid nødvendigt at gøre et andet brud på tilvækstlærens konsekvenser på dette område. Den tekniske udvikling medfører, at man i stadig videre omfang benytter maskiner og anlæg

på ejendommene, hvad enten de skal benyttes erhvervsmæssigt eller på anden måde. Samtidig betyder den tekniske udvikling, at man kan gøre maskiner og anlæg lette, således at det ikke i samme grad som tidligere er nødvendigt eller naturligt at gøre dem fast forbundet med ejendommen. Den tekniske udvikling vil følgelig bevirke, at en ejendom kunne blive ribbet for tilbehørsgenstande, som er økonomisk nødvendige for ejendommens drift, hvis man ikke opstiller et alternativ overfor kravet om, at genstanden normalt skal forekomme i fast forbindelse med ejendommen. Dette alternativ formuleres bedst som et krav om, at genstanden er et *nødvendigt* eller dog *naturligt led* i ejendommen med henblik på en *bedre udnyttelse* af denne. Et klart udtryk herfor vil man få, hvis fjernelse vil medføre en *væsentlig indtægtsnedgang*, jfr Frost i TfR 1952.313 ff,* der udtrykker denne betragtning ved at tale om, at man kun bør kunne fjerne tilbehøret *sine læsione prioris status i erhvervs- og kreditmæssig henseende*. Intet tilbehør er i og for sig nogen sinde absolut nødvendigt. En ejendom kan beboes, selv om der ikke er indlagt vand. Man kan grave en brønd eller samle regnvandet op. Men en byejeendom kan økonomisk ikke klare sig, hvis man ikke installerer, hvad der i almindelighed kræves af tekniske forbedringer. Der er derfor tale om jævne grader fra indlæg af vand og lys til installation af køleskab i køkkener. Et bevis for, at tilbehøret er nødvendigt eller dog naturligt, må man imidlertid kunne spares for, hvis det er *sædvanligt* at anvende tilbehør af den pågældende art i ejendomme.

Man kan herefter sammenfatte det anførte således, at a) *tilbehørsgenstanden skal være varigt anbragt*, idet ambulante maskiner og inventar falder udenfor, og at b) *tilbehørsgenstanden skal være et naturligt eller hensigtsmæssigt tilbehør til ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed*, jfr Trolle i U 1970 B. 225–26. Den tidl noget kaotiske tilstand kan herefter siges at være afløst af praktikable kriterier. Andre momenter, som har været fremme i praksis har herefter ikke større betydning.

U 1936.138 antager, en »3 HK motor transportabel«, der var solgt anbragt på en træslæde, men blev fastskruet til en cementsokkel og trak en æltemaskine i et bageri, omfattedes af panteretten. Der lægges vægt på anbringelsesmåden og motorens betydning for driften. Dette sidste er afgørende, og resultatet derfor også rigtigt. Derimod kan henvisningen til anbringelsesmåden ikke tiltrædes, og navnlig kan det ikke tillægges vægt, at sælgeren ikke havde forbudt sådan anbringelse, et moment, der nævnes i dommen. Dette sidste godkendes dog af *Illum*: Fast ejendom. 146, der

anser det for et udslag af samme tankegang, som anser sælgerens ret for bevaret, når den stationære brug er upåregnelig.

Efter formuleringen af TL § 38 kan det ikke gøre nogen forskel, om tilbehørsgenstandene nærmest er at betragte som tilbehør til bygningen eller den erhvervsvirksomhed, som findes på ejendommen, jfr ordene »til brug for ejendommen *eller* en derværende erhvervsvirksomhed«. Tilknytningen til ejendommen kan derimod fordres i kraft af, at tilbehøret skal være *indlagt* i ejendommen jfr ovenfor. At den virksomhed, hvortil tilbehøret anvendes, får en midlertidig karakter, er uden betydning, U 1966.134 H.

1) *Forbindelse med ejendommen* er tillagt vejledende, men ikke altid afgørende betydning i en række afgørelser: U 1929.1105, VLT 1929.275, U 1931.756, 759, 1933.144, VLT 1933.106, U 1934.167, 833, 1936.138, 1937.651, 1939.455, 1940.257 H, 1951.1076, 617, VLT 1951.357, U 1952.880, 1958.388, 1960.1070, 1961.618, 1964.558 U, 1968.797* (maskinen som følge af sin størrelse kun anvendelig ved fast placering), 1976.531 H.*

Fastboltning er langt fra altid tillagt afgørende betydning, U 1933.548, 980, 1935.1001, jfr også U 1932.146, 584, 963.

En række afgørelser giver oplysninger om forbindelsen med ejendommen, men anfører intet herom i selve begrundelsen, jfr U 1931.790, 1933.320, 1939.1181.

U 1970.547* anser en køledisk og et fryseskab som omfattet af pantet, uanset løs opstilling på gulvet i et kroløkal og tilslutning til lysnettet ved en normal stikkontakt; se derimod U 1971.210*, hvor det ikke var bestridt, at en prismærkningsmaskine var et naturligt og sædvanligt tilbehør i virksomheden, men derimod blev fastslået, at maskinen under hensyn til art, størrelse, anvendelse og manglende mulighed for fastgørelse til bygningen – maskinen vejede 15–16 kg og kunne tilsluttes alm stikkontakt – ikke kunne anses som indlagt i ejendommen. Tilsvarende afgørelse foreligger i U 1972.806* om kasseapparater i et hotel, som givetvis er nødvendigt tilbehør til en sådan virksomhed, men dog holdtes uden for § 38 u h t deres størrelse, vægt, indretning og tilslutning til el-nettet ved alm stikkontakt. Medens prismærkemaskinen og kasseapparaterne efter deres størrelse var let at flytte, gjaldt dette ikke køledisken og fryseskabet. U 1973.238* holder tobaksautomat i cafeteria uden for § 38 *både* fordi den ikke ansås for nødvendigt driftsinventar – tobakssalg kunne uden indtægtsnedgang ske ved disk eller kasse – og fordi den ikke havde fast tilknytning til lokalerne – den stod på ruller, vejede 125 kg og var tilsluttet el-nettet ved alm stikkontakt. U 1975.1094 nævner bl a, at dataapparater kun var tilsluttet med stikkontakt og ikke på nogen måde skulle installeres i eller tilpasses bygningen. De ansås ikke for omfattet af § 38. Medens U 1979.772 lægger vægt på, at gulvtæpper var tilpasset lokalerne og tillige var fastgjort til gulvet, nøjes U 1978.209 med at nævne tilpasningen til gulvet og

tilføjer udtrykkeligt, at dette gjaldt uafhængigt af, om tæpperne var fastgjort med trælister eller lim. U 1979.1070 fremhæver maskinernes størrelse, vægt og værdi sammenholdt med bygningernes anvendelse på anskaffelsestiden. U 1978.221 nævner, at fjernelse kun var mulig med stort besvær, medens U 1978.275 omvendt fremhæver, at bagerimaskiner let kunne anbringes og fjernes (dissens hertil). U 1979.774 fremhæver nogle presenningshalls størrelse, etablering på grunden og deres anvendelse.

At der mangler en ringe teknisk foranstaltning, for at tilbehøret kan tages i brug, bør ikke tillægges vægt, ER III.1548, *Ipsen* i U 1932 B. 300, anderledes *Illum: Fast Ejendom*. 143, U 1931.756, jfr 1933.951.

2) En del afgørelser lægger vægt på, *hvorledes anbringelsesmåden plejer at være* ved genstande af den pågældende art, jfr således U 1961.618, 1952.880, 1929.554, smh U 1932.146, 584, 963. Afgørelsen i U 1939.1181 nævner dette moment blandt oplysningerne i sagen, og U 1951.617 lægger vægt på, at fastboltningen var nødvendig eller i hvert fald hensigtsmæssig.

Kritiske bemærkninger mod anvendelsen af dette kriterium findes hos *Illum: Fast Ejendom*. 129 f, ER III.1547, *Svend Ipsen* i U 1932 B. 300 ff.

3) Adskillige afgørelser lægger vægt på, om genstanden har været et *nødvendigt* eller dog et *naturligt* (og hensigtsmæssigt) led i ejendommen eller erhvervsvirksomheden, og dette kriterium synes i særlig grad at blive fremdraget i nyere højesteretsafgørelser, se U 1951.986 H, 1952.7 H* jfr om disse domme *Frost* i TfR 1952.313 ff,* U 1929.1105, 1932.603, 1933.144, VLT 1933.106, U 1934.167, 1936.972, 1937.651, 1939.1181, VLT 1951.357, U 1952.605, VLT 1952.197, U 1953.1148, U 1954.794, 1962.385 (dissens), 1965.327*, 1966.134 H, 1968.797*, 1970.480 H*, jfr om dommen *Trolle* i U 1970 B. 225–226* U 1970.547*, U 1973.238*, U 1974.396, U 1975.1108, U 1978.100 H, 221, 275 (dissensen), 439 H, 1979.1070.

Nogle ældre afgørelser, der lagde vægt på, at genstanden kunne erstattes med andre og billigere installationer, må herefter betragtes som distanceret, jfr U 1932.963, 1933.144, VLT 1934.180, se kritik af disse afgørelser *Illum: Fast Ejendom*. 136.

4) Adskillige afgørelser fremhæver den *varige* anbringelse, jfr U 1978.100, 439 H, 275 (dissensen), 1979.1070 (»rimeligt langt tidsrum« - 4 år).

5) Nogle afgørelser anfører, om genstanden er en *sædvanlig* bestanddel af ejendomme af den pågældende art, U 1932.991, 1933.136 (underretsafgørelsen), 1936.138, 1937.808, 1942.992, 1958.388, 1960.1070, 1962.385 (dissensen) 1978.221 (opvaskemaskine i moderne parcelhus).

Herudover findes der enkelte momenter, som i sjældne tilfælde er tillagt vægt, men næppe med rette:

6) Om genstande af den pågældende art *normalt anskaffes af lejere eller ejere*, jfr U 1939.27 H. Dette kan næppe være rigtigt, når § 38 netop tillægger det vægt, om anskaffelsen i det konkrete tilfælde er bekostet af ejer eller lejer, jfr *Illum: Fast Ejendom*. 135 f, *Trolle* i U 1970 B. 226, TLK .262.

7) Om anlægget er knyttet til en produktion, der for erhvervsvirksom-

heden kun har karakter af *bivirksomhed*, fremhæves i U 1939.455 H, 1931.757, jfr *Kæstel*. 97. Det samme moment nævnes, men medtages ikke i begrundelsen i 1937.164, og der tages afstand derfra i U 1937.651. Betragtningen er næppe rigtig, da bivirksomheden kan have afgørende betydning for den økonomiske drift af en forretning, idet man gennem udnyttelsen af biprodukter bærer driften oppe, jfr *Illum: Fast Ejendom*. 136 f, *Trolle* i U 1970 B. 226.

Ved udarbejdelsen af TL har man særlig været inde på den betragtning, om vedkommende genstand efter den almindelige økonomiske opfattelse i samfundet eller efter den almindelige tekniske opfattelse på vedkommende område må anses for tilbehør til bygningen som erhvervsbygning eller boligbygning, jfr ER III. 1545 og det oprindelige forslag til TL § 38, der brugte udtrykket: »når . . . de . . . efter den *almindelige opfattelse* (fremhævet her) må anses for tilbehør til ejendommen.« Herooverfor kan det ganske vist anføres, at der *ikke* har bestået nogen sådan opfattelse, medmindre man herved hentyder til den ældre tilvækstlære, hvorefter den faste forbindelse var afgørende. Dette kriterium har man netop villet forkaste, og det strider mod ordene i § 38, hvor man nævner begge alternativer: til brug for ejendommen eller en derværende erhvervsvirksomhed, jfr *Illum: Fast Ejendom*. 128. Med de ovenfor anførte retningslinier er imidlertid bevaret det mest værdifulde i den ældre opfattelse vedrørende tilvækstlæren, og der er samtidig vist hensyn til den tekniske og økonomiske udvikling.

Det afgørende for, om noget kan siges at være »indlagt i ejendommen«, kan dog ikke alene være den mere eller mindre faste forbindelse mellem det indlagte og ejendommen. Ejendommen kan være så nøje tilpasset til f.eks. en maskine, at den har sin praktiske funktion ved at tjene som »skal« for maskinen og derfor i hvert fald ikke kan opnå den samme praktiske funktion uden denne forbindelse. Der må derfor også kunne tages hensyn til *ejendommens indretning og benyttelse sammenholdt med anlæggets karakter og værdi*.

Dette er kommet til udtryk i U 1976. 531 H* der angik en leaset EDB-bogføringsmaskine til værdi ca 2,1 mio kr i en tilbygning med gulv, specielt udført af hensyn til anlæggets vægt (2.649 kg) for en udgift på ca 160.000 kr. Det fremhæves i begrundelsen, at TL § 38 også forudsætter, at anlægget kan anses som tilbehør til ejendommen. »Efter oplysningerne om anlæggets karakter og værdi og om ejendommen og dennes indretning og benyttelse findes dette ikke at være tilfældet.«

Det var altså ikke afgørende, at anlægget kun var forbundet med bygningen ved et el-stik. Hermed fortsættes og udbygges linien fra U1970.480 H, jfr *Trolle* i U 1970 B.225–226, hvor det fremhæves, at det navnlig var kravet om indlæggelse i ejendommen, der gav anledning til tvivl, og at dette må medføre, at rent ambulante og løse redskaber falder udenfor. Dette står også fast, men er ikke en udtømmende udlægning af, hvad der ligger i det nævnte krav. Som det også udtales i U 1975.1094 ligger heri, at anlægget må betragtes som tilbehør til ejendommen. Det er altså et yderligere krav ud over – hvad der også kræves efter § 38 – at anlægget er til brug for ejendommen *eller* en der værende erhvervsvirksomhed, og at indlæggelsen skal være sket på ejerens bekostning.

Se hertil *Højrup*: Pant. 190–191, der opfatter U 1976.531 H* således, at det rene erhvervsløse sjældent gribes af TL § 38, når ejendommen ikke varigt er indrettet til erhvervsvirksomhed.

Illum: Fast Ejendom. 126 f fortolker § 38 således, at det bør kræves, at genstanden er anbragt i ejendommen til brug for det bestemte sted, hvor den findes. Undtagelse gøres dog, dels hvor genstande af denne art normalt forekommer ambulant, hvis ikke tilvækstlæren hindrer bortførelsen, dels hvis genstandene efter deres beskaffenhed har karakter af løst inventar. Yderligere kræves, at genstanden er nødvendig eller dog naturlig for en bedre udnyttelse af ejendommen eller den dér værende virksomhed.

TLK. 258–261 fremhæver som vejledende synspunkter: om tilbehøret sætter sit præg på bygningen eller – sagt på en anden måde – om de to genstande, bygningen og det indlagte, er i stand til at føre en adskilt tilværelse, og om bygningen i sin helhed vil bevare sin karakter, hvis det indlagte udskilles fra bygningen. Mere almindeligt lægges der vægt på, om tilbehøret efter den almindelige økonomiske opfattelse i samfundet eller efter den almindelige tekniske opfattelse på vedk område må anses for tilbehør til bygningen som erhvervs- eller beboelsesejendom.

2° »På ejerens bekostning«

Bestemmelsen er uanvendelig, hvis tilbehøret er anskaffet på en *lejers* bekostning. Dette er dog ikke uden videre ensbetydende med, at ejendomsforbeholdet i så fald holder over for panthaverne, jfr nedenfor under 2.

Derimod må reglen anvendes, selv om leverandøren afholder selve udgifterne ved indlæggelsen, idet der med »bekostning« naturligtvis sigtes til vederlaget i det hele for leveringen, herunder også købesummen for det, der leveres. Reglen bliver heller ikke uanvendelig, fordi

leverandøren giver afkald på den personlige fordring mod ejeren for udgifterne ved leveringen. Bekostningen er ejerens, selv om ejendommen alene hæfter herfor. Hvis lejer har foretaget *anskaffelsen*, men senere bliver ejer af ejendommen, eller hvis ejeren sælger ejendommen og derefter bliver lejer, er det afgørende, hvem der var ejer på *anskaffelsestiden*. Det afgørende er, om den, der anskaffer tilbehøret, på dette tidspunkt objektivt er ejer af ejendommen, ikke om leverandøren er bekendt hermed, jfr U 1968.797, 1933.320. Senere overflytning af tilbehøret til en ejendom, der ejes af køberen, ændrer ikke vurderingen af ejendomsforbeholdet, U 1970.380*. Selv om leverandøren af inventar til en virksomhed har påbudt denne at opstille det i lejede lokaler, og inventaret i strid hermed opstilles i egne lokaler, anses inventaret som installeret i ejerens virksomhed, jfr U 1977.161, der tillige lægger vægt på, at leverandøren ikke havde foretaget nogen kontrol med, at betingelsen blev opfyldt.

Der kan forekomme angrivelige proforma- eller omgåelsesarrangementer, idet vederlaget i realiteten betales af ejeren, om end betalingen formelt kommer fra lejer. Bekostningen for ejeren kan ligge i et nedslag i lejen, uopsigelighed af lejemålet e 1, U 1942.431* (smh U 1941.731 H med kommentar af *Drachmann Bentzon* i TfR 1942.429), *Illum*: Fast Ejendom. 154, TLK. 264. Vederlaget kan også foreligge i form af betaling af leje ifølge en leasingkontrakt, jfr *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen*: Leasingkontrakter, 1974.118–119 og ovenfor under II.

Ved bedømmelsen af, hvem der er ejer, lægges vægt på, hvornår der foreligger en endelig aftale herom, selv om der endnu ikke er udfærdiget eller tinglyst skøde, jfr U 1975. 1108, hvor overtagelsen af ejendommen dog også var sket før installation af en maskine.

3° »Bygningen er opført, helt eller delvis«

Det er altså uden betydning, at bygningen endnu ikke er fuldført eller taget i brug, U 1934.841. Der kan derfor heller ikke tages et forbehold, som kun gælder indtil dette øjeblik, *Svend Ipsen* i U 1932 B. 300, *Illum*: Fast Ejendom. 143.

§ 38 tager efter ordene overhovedet ikke sigte på genstande, der findes på faste ejendomme uden for bygningerne, idet indledningsordene om bygningens opførelse, helt eller delvis, da står temmelig meningsløse. Det rette er dog at anvende reglen analogt på sådanne

genstande, men således at man i denne forbindelse ser helt bort fra kravet i indledningsordene, idet det i denne henseende må være uden betydning, om bygningen overhovedet er påbegyndt. De grunde, der ligger bag ved § 38, gør sig også gældende på disse områder, og ved afgrænsningen af tilbehørsgenstandene kan ske på tilsvarende måde.

Man har da også i praksis anvendt tilsvarende regler på pumpeanlæg i det frie, jfr U 1934.167, 1932.603, jfr dog VLT 1932.329, og det ligger da også nær at anvende reglen på ungplanter, men derimod ikke på frø, der repræsenterer en minimal værdi sammenlignet med det væsentlig ændrede produkt, som kommer op af jorden.

Se herom ER III.1551, 1546, *Illum.*: Fast Ejendom. 121 ff, *Svend Ipsen* i U 1932 B. 298 f, TLK. 267, *Berning*: Finansieringsret. 410 med note 114, der endog ser helt bort fra indledningsordene i § 38: »Når en bygning er opført«

Hvis man anerkender, at også tilbehør til grunden omfattes af § 38, har det ikke større betydning at få fastslået, om noget må betegnes som en »bygning«, idet småskure på grunden meget vel kan falde ind under reglens analogi. Men hvis man efter den almindelige opfattelse må karakterisere det opførte som en bygning, behøver man ikke at undersøge, om det er sædvanligt, nødvendigt eller naturligt at opføre sådanne genstande på grunden.

U 1931.827, 1933.749 lader svinehuse falde ind under pantet, U 1937.946 (VLT 1937.217) er kommet til samme resultat vedrørende hønsehuse, anderledes U 1939.883, U 1956.956 har antaget, at et ca 30 m² stort træhus, opstillet på cementblokke, omfattedes af TL § 38. I en anden forbindelse er et træhus på 17 m², indeholdende stue og køkken, blevet anset som »en bestanddel« af en fast ejendom, VLT 1958.230, jfr også U 1969.731 om sommerhuse i relation til fortolkning af omsætningsafgiftens fortrinsret, ovenfor under I.

4° »Særskilt ret kan ikke forbeholdes«

Virkningen af, at bestemmelsen i § 38 finder anvendelse, er omfattende. Loven siger, at særskilt ret over *bygningens materialer og maskiner, kedler, ovne eller lignende tilbehør* ikke kan forbeholdes. Man sigtede i første række til tilbehøret, men da man under udarbejdelsen af loven blev klar over, at man i praksis også var kommet ind på at tage ejendomsforbehold over mursten, indsatte man ex tunc »bygningens materialer«, jfr ER III. 1539. Denne virkning må gælde generelt, ikke blot i forhold til panthavere, men også i forhold til lejere og an-

dre indehavere af middelbare rettigheder over ejendommen og endog i forhold til kreditorer, der søger sig fyldestgjort. Det ville være urigtigt at indfortolke nogen begrænsning som følge af overskriften i Kap VI »Tinglyst pant i fast ejendom«, da sådanne overskrifter i loven kun kan antages med sikkerhed at ville ramme det typiske. At man i § 38 har indflettet en supplerende regel om, at de i § 38 nævnte tilbehørs- genstande også går ind under pantet uden særlig vedtagelse, betyder intet afgørende. Denne regel er blot et supplement til reglen i § 37.

Retspraksis stemmer hermed, jfr U 1942.992 (lejere), 1945.864, 1937. 946 (konkursbo). Se ER III.1550, Betænkning vedrørende underpant i løsøre. 29, TLK 265–266, tvivlende *Illum*: Fast Ejendom. 147 ff og herimod *Bjerre* i U 1933 B. 187 ff (særligt 189 f).

Reglen gælder også præceptivt i forhold til *senere* panthavere og andre senere rettighedsindehavere, jfr U 1965.327*. Heraf følger den konsekvens, at en leverandør af tilbehørs-genstand ikke kan få lyst slutseddel for dermed at opnå beskyttelse overfor senere erhververe. jfr U 1951.195. En leverandør kan derfor ikke ved at opnå godken- delse af et ejendomsforbehold hos *ældre* berettigede få fuld beskyttelse. Han risikerer at blive fortrængt af *senere* panthavere, som påberåber sig § 38. Hvis leverandøren vil opnå sikkerhed i ejendommen også i denne henseende, har han ingen anden udvej end at få udstedt et pante- brev, der lyses på sædvanlig måde.

Se herom ER III.1550 f, *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen*: Leasingkontrakter, 1974.116–121, *Højrup*: Pant. 193, *Carstensen* hos *Illum*. 58, anderledes *Illum*: Fast Ejendom. 150 f, *O. K. Magnussen* i TfR 1937.26 ff, *Bjerre* i U 1933 B. 187 ff og kritiske bemærkninger hos *Berning*: Finansieringsret. 394–395.

Om fortolkningen af TL § 38 i det hele se ER III.1539 ff, *Illum*: Fast Ejendom. 117 ff, *Kæstel*. 95–105, *Torben Jensen*. 144–160, *Højrup*: Pant. 184–195, *Berning*: Finansieringsret. 393–395.

Om norsk ret se *Arnholm* i NRt 1964.388, *Fleischer* i Lov og Rett 1965. 44–46, *Brækhus* i Lov og Rett 1966.259–64, *Ole F. Harbek* i Lov og Rett 1968.202–205, *Sandvik* i TfR 1968. 473–476.

Betænkning vedrørende underpant i løsøre, 1957.26–30, 44, 45 f stillede forslag om en ændret formulering af § 38. Efter den skulle for det første særskilt ret ikke kunne forbeholdes over»bestanddele« af ejendommen, og det samme skulle gælde tilbehørs-genstande, som ikke kan afhændes fra ejendommen »uden særligt tab«. Som fremhævet af 5 af kommissionens 11 medlemmer ville man herved komme ud i en ny retsuished af samme art, som da TL trådte i kraft. Forslaget blev da også stærkt kritiseret, jfr *Vinding Kruse* i J 1957.242 ff, *Sand* i U 1958 B. 106 f og blev ikke fremsat af justitsministeriet. En række andre forsøg på at ændre reglen, jfr også NL

§ 632, som nærmere gennemgås i betænkningen, jfr 1. udg. 444 f, er ligeledes faldet negativt ud. Man har bl a været inde på at fastslå, at panthavere og andre berettigede kan frafalde deres ret ved påtegning på pantebrevet, og at forbehold er gyldige over for *senere* erhververe, der *kender* forbeholdet, eventuelt efter lysning af forbeholdet eller de aktuelt berettigedes samtykke. Udvalgets flertal har imidlertid ikke kunnet tiltræde dette.

Skibsregistreringsloven, lov nr 93 af 29/3 1957 § 48 har fastslået, at en registreret ret over et skib omfatter tilbehør, der er anskaffet på *ejerens bekostning og bestemt til anbringelse i skibet, selv om det midlertidigt er adskilt fra skibet*. Endvidere omfatter den registrerede ret over et skib, der er foreløbig registreret, de til skibet anskaffede materialer, der er individualiseret på byggepladsen og påmærket som vedrørende skibet. Den deklaratoriske regel og den præceptive regel er efter § 48, stk 3, af samme omfang, bortset fra, at der kan tages forbehold om fiskeredskaber. Reglen gælder kun i de tilfælde, hvor skibet er optaget i selve skibsregistret, og altså ikke for mellemstore fartøjer, som ikke er begæret optaget heri. Af reglens formulering følger, at f eks deccaanlæg, der lejes ved et reelt lejeforhold, ikke omfattes af panterettigheder m v, Betænkning ang revision af skibsregistreringslovgivningen. 49. Se herved U 1961.468 vedrørende et færøsk skib. Forholdet bedømtes efter den ældre lovgivning, idet den nye skibsregistreringslov ikke gælder for skibe, hjemmehørende på Færøerne. Resultatet blev, at beholdninger af brændstof og proviant ikke kunne henføres til driftsmateriel eller skibstilbehør af den art, som uden videre anses indbefattet under registreret skibspant.

Om fortolkning af den noget tilsvarende bestemmelse i den norske registreringslov af 4/5 1901 § 20 se *Brækkhus* i Lov og Rett 1966.251-55 og særligt NRt 1956.23, TfR 1957.444.

Realkreditinstitutter kræver hyppigt en af ejeren underskrevet fortegnelse over det tilbehør, der tilhører ham. Herved får man normalt også at vide, om en del er købt med ejendomsforbehold.

2. *Indføjelsen foretaget af en lejer, brugspanthaver eller en anden midlertidig besidder*

Forholdet omfattes ikke af TL § 38, jfr ovenfor under 1. b. 2°, men alligevel kan der være tale om at lade panthavere (og andre erhververe af ret over ejendommen) fortrænge sådanne trediemænds rettigheder efter andre retsregler. Navnlig kan der henvises til den almindelige tilvækstlære (a), til den særlige virkning efter TL § 27 (b), men måske også til andre synspunkter (c).

a. Den traditionelle tilvækstlære angår tilfælde, hvor der sker en indføjelser i en genstand, som tilhører en anden, uden at der derved opstår en ny ting. Den, der indføjer, er da som hovedregel berettiget til at fjerne det indføjede, hvis det kan ske *sine læsione prioris status*, hvilket

skal forstås bogstaveligt, altså uden skade i forhold til den tidl. tilstand, smh. derimod ovenfor under 1. om TL § 38. Dette gælder endog, selv om bekostningen ved fjernelsen og den efterfølgende istandsættelse overgår de værdier, som opnås ved at fjerne det indføjede, jfr. således U 1951.284 H, v. *Eyben* i J 1952.224 f, 1974.253. Da dette er et upraktisk resultat, medfører retsreglen – som i det nævnte tilfælde – forhandlinger mellem parterne, således at der opnås en for de implicerede økonomisk bedre løsning.

Tilsvarende betragtninger må formentlig finde anvendelse, når en lejer får anbragt tilbehør i sin virksomhed ved en *leasingkontrakt*, jfr. *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen: Leasingkontrakter*, 1974.126–128, *Koch-Nielsen* i U 1967 B.291.

Fra praksis se U 1916.43 H (1915.313) med note. Se om denne afgørelse nedenfor under 3. Anderledes *Illum.* 255–56, *samme*: Fast ejendom. 48.155 ff, støttet til U 1941.731 H, 1942.431.* U 1941.731 H giver formentlig udtryk for, at tilvækstlæren kan betyde modifikationer i den almindelige borttagelsesret, selv om § 38 er uanvendelig. Om forholdet mellem ejer og bruger, når denne foretager indføjelser, se Lejelovens § 63 og de betragtninger, der er anført i U 1951.284 H, se om afgørelsen *Frost* i TfR 1952.307 ff. Forhandlingerne efter denne afgørelse førte til, at anlægget blev, hvor det var, ejeren af ejendommen opgav et restkrav mod boet, han ville have afgjort ved modregning over for det godtgørelseskrav, som boet gjorde gældende mod ham. Resultatet blev altså, at boet på denne måde fik en rimelig godtgørelse, jfr. v. *Eyben* i J 1952.224 f. Se endvidere U 1919.486, 1874.57.

Hvis lejereren vil bortfjerne det indføjede i overensstemmelse med tilvækstlæren, må dette ske inden en rimelig tid, U 1878.480, 1884.247.

Om lejerens indføjelse i pantsat ejendom se i øvrigt *Højrup: Pant.* 188–190, *Berning: Finansieringsret.* 345–349, *Carstensen hos Illum.* 84–86.

Hvis en ægtefælle foretager anskaffelser af tilbehørsgenstande til den anden ægtefælles ejendom, må der gælde tilsvarende regler. Men forholdet vil i disse tilfælde let komme til at ligge på en særlig måde, fordi det indføjede ofte må betragtes som indskudt i et interesséfællesskab. Se hertil U 1953.169, hvor spørgsmålet dog ikke kom frem, og *Mogens Munch* i TfR 1951.116, note 14, og *samme*: Formueforholdet mellem ægtefæller, 1955.84 ff.

b. Hvis lejereren har foretaget anskaffelsen, *før* panteretten blev stiftet, kan man diskutere, om lejerens ret til bortfjernelse bør begrænses som følge af reglen i TL § 27. Det kan blive en ubehagelig overraskelse for en panthaver, hvis lejerne udtager dyre, men nødvendige anlæg til ejendommen, som de har bekostet. Det må dog antages, at den traditionelle tilvækstlære medfører nogenlunde rimelige resultater i disse

tilfælde. I hvert fald synes man at være kommet langt uden for det område, som § 27 naturligt kan tænkes at skulle dække. Denne bestemmelse fastslår kun, at den godtroende erhverver ikke kan mødes med nogen indsigelse mod sit dokumentes gyldighed, når det er lyst. Selv om man ved fortolkningen af dette udtryk kan komme uden for, hvad der traditionelt dækkes af udtrykket, kan omfanget af den genstand, som der er givet pant i, vanskeligt bestemmes af denne regel.

Illum: Fast Ejendom. 48 f, jfr *Carstensen* hos *Illum* .63–65 om en mellemløsning, hvorefter lejerer kan fjerne mindre værdifulde genstande af en sådan art, at de ofte kan være indlagt i ejendommen af lejerer. En sådan mellemløsning kan man vanskeligt komme til. Enten må man hævde, at TL § 27 også omfatter disse tilfælde, og så må lejerens indsigelse over for panthaveren fortabes, hvad enten det indføjede er mere eller mindre værdifuldt, eller man må benægte dette, og i så fald har værdien heller ikke nogen betydning.

Om forståelsen af TL § 27 se *Formuerettigheder* § 16.

c. Hvis en bruger fornyer eller erstatter tilbehør, der oprindeligt er anskaffet af ejeren, taler meget for at lade pantet omfatte sådant tilbehør, hvis disse ændringer er sket efter panterettens stiftelse. Pant-haver har regnet med dette tilbehør som et aktiv. Den bruger, som føler sig foranlediget til at foretage anskaffelsen, bør træffe en ordning med panthaverne, forinden han skrider til genanskaffelsen. Problemet belyses af nogle afgørelser, der omtales nedenfor under 3.

3. Indføjelser foretaget af købere, der ikke overtager pantegælden

Hvis en køber af ejendommen uden at have overtaget pantegælden indfører besætning og inventar i ejendommen, er der tvivl om, hvorvidt disse indføjelser gribes af panteretten. Spørgsmålet er ikke afgjort ved § 38, der må forudsætte, at ejeren også er panteskylldner. Men heller ikke § 37 kan antages at have løst problemet. Denne bestemmelse indeholder en udfyldende regel, der supplerer pantsætningsaftaler. Men da sælgeren af ejendommen ikke kan disponere over genstande, der senere erhverves af ejendommens køber, kan pantsætningsaftalen og de regler, der supplerer den, ikke skabe ret i forhold mellem panthaver og køber.

U 1937.187, der angår et tilfælde, hvor den nye ejers gældsovertagelse endnu ikke var berigtiget, går i sine præmisser herimod, jfr om afgørelsen nedenfor under V. A.

Man kan måske opstille den regel, at køberens adgang til at fjerne det indføjede er den samme, som tilkommer lejerer og brugspanthaveren, jfr foran under 2. I forhold til panthaveren synes der nemlig ikke at være nogen væsentlig forskel mellem lejere og købere, som ikke overtager pantgælden. Herefter skulle altså købere kunne fjerne det indføjede, hvis det kan ske uden væsentlig skade i forhold til den tidligere tilstand, og hvis det ikke drejer sig om erstatningsværdier i forhold til tilbehør, som er indføjet af tidligere ejer.

Den ældre praksis var ikke ganske afklaret, Schl I 513, HRT 1861.161, U 1880.28 H (jfr U 1878.1249). Den sidstnævnte afgørelse er særlig illustrerende, hvis den sammenholdes med afgørelsen i U 1916.43 H (jfr U 1915.313), der angår et tilfælde, hvor en brugspanthaver havde opført nogle skure på ejendommen, jfr ovenfor 2.a. Afgørelsen U 1880.28 H angik erhververens indføjelse af 4 heste, 2 vogne og et sæt seletøj, der supplerede den mangelfulde besætning og gjorde gårdens drift mulig. Disse genstande ansås bragt i *et sådant forhold til gården*, at de som integrerende dele måtte betragtes som tilbehør og derfor indgået under pantet. Erhververen havde ikke over for panthaver påtaget sig at hæfte på gælden. Det er temmelig klart, at overrettsdommen i U 1915.313 bygger videre på disse præmisser. Den fastslår nemlig, at brugspanthaveren ved at opføre skurene i den hensigt at skaffe større indtægter af ejendommen herved havde bragt dem i et sådant forhold til ejendommen, at de var indbefattet under panteretten. Men H ændrer afgørelsen, U 1916.43, og lægger herved vægt på to forhold, dels at brugspanthaveren ikke er tiltrådt ejendommen i ejerens interesse eller på hans vegne, dels at ejendommens tilstand kan genoprettes uden nævneværdig forandring. Det er klart, at den sidste betragtning lige så vel kunne være anført i den ældre sag, hvis man alene tænker på den fysiske skade, som bortfjernelsen medfører. Men det samme gælder formentlig også den første betragtning. En erhververs genoprettelse af besætningen sker ikke i den tidligere ejers interesse eller på hans vegne. Det kan derfor ikke ses, at nogen af de anførte begrundelser kan bevirke et forskelligt resultat i forhold til 1880-afgørelsen. Tilbage bliver kun den ikke særlig fremhævede forskel, at man i den gamle sag alene tilsigtede at gøre ejendommen brugelig, mens man i den nye sag søgte at forøge ejendommens indtægter. Det var altså ligefrem *økonomisk nødvendigt* at foretage indføjelsen af den manglende besætning, men det var blot *indtægtsfremmende* at opføre skurene. Denne forskel kan også udtrykkes derhen, at man i 1880-sagen ikke kunne fjerne det indføjede, uden at man bragte ejendommen ned under, hvad panthaverne kunne forlange i retning af en forsvarlig drift. Et sådant forhold forelå ikke i 1915-sagen.

Om forståelsen af de anførte domme se *Illum* i U 1959 B. 134, jfr *Illum*: Fast Ejendom. 105 f, der lægger vægt på, at brugspanthavere må ligestilles med brugere og derfor må have en anden stilling end købere, der overtager pantgælden.

4. Særlige tilfælde

En række specielle tilfælde er ikke omhandlet direkte i TL § 38, og der kan være tvivl om, hvorvidt tilvækstlæren finder anvendelse. Det drejer sig navnlig om tilfælde, hvor trediemand gør gældende, at han har mistet det indføjede ved tyveri eller en anden *berigelsesforbrydelse*, eller at overdragelsen til den, der har foretaget indføjelsen, er knyttet til *betingelser*, er *ugyldig* eller anfægtelig på grund af *bristende forudsætninger*.

Principielt kan der tænkes tre forskellige løsninger: Tilbagesøgning med de begrænsninger, som følger af TL § 38, tilbagesøgning med de begrænsninger, som følger af tilvækstlæren, og endelig fri tilbagesøgning. Valget mellem disse løsninger må i første række bero på, hvor langt slutninger fra § 38 kan række. Når man ikke kan forbeholde sig en ret udtrykkeligt, må det samme så meget desto mere gælde, hvis forbeholdet blot beror på en ikke udtrykkelig udtalt forudsætning. Desuden må man tage i betragtning, at der i adskillige tilfælde består en nærliggende fare for omgåelser af § 38, hvis en leverandør kunne opnå en tilbagesøgningsret ved at henvise til, at betingelser eller forudsætninger er bristet, uanset at han ikke kunne forbeholde sig ejendomsretten. Det synes også noget ejendommeligt, om forudsætninger, som over for godtroende omsætningserhververe oftest har mindre modstandskraft end udtrykkelige ejendomsforbehold, jfr *Formuerettigheder* § 12.IV.2, i denne relation tværtimod skulle kunne gøres gældende med større vægt. På den anden side findes der også tilfælde, hvor det er klart, at de bag ved § 38 liggende grunde ikke er til stede.

Resultatet må antagelig blive, at *kontantsælgerens ret* efter KL § 16 ikke kan gøres gældende i videre omfang, end TL § 38 tillader. På den anden side må den indsigelse, at det indføjede er stjålet eller fravendt ved en anden *berigelsesforbrydelse*, kunne gøres gældende uafhængigt af § 38's betingelser. I *andre tilfælde* er resultatet mere tvivlsomt.

Om disse spørgsmål se ER III.1549 f og *Illum*: Fast Ejendom. 144 ff, *Ber-ning*: Finansieringsret. 416, TLK. 265. Smh forudsætningen i U 1936.138 vedrørende sælgers forudsætning om anbringelsesmåden. Se endvidere *Torben Jensen*. 151–152.

5. Indføjelser foretaget af en uvedkommende tredjemand

Hvis indføjelse er foretaget af en ganske uvedkommende tredjemand, der f eks uden adkomst har dyrket jorden, er tredjemands ret bevaret i det omfang, hvori tilvækstlæren tillader det. Men ved hævde vil tredjemand

kunne opnå en videregående ret over for panthaverne. Herom henvises til hævds læren, jfr Dansk Miljøret § 20.

B. Forholdet til tredjemænd, hvis ret til tilbehøret afledes fra pantsætteren

1. Rettigheder erhvervet før stiftelsen af panteretten

De rettigheder, som pantsætter har stiftet over ejendommens tilbehør før stiftelsen af en panteret, må som hovedregel respekteres af denne. I dette forhold må der gælde de almindelige kollisionsregler. Ved stiftelsen af den ældre ret må naturligvis de regler, der gælder om retsværn mod senere erhververe, være iagttaget, herunder at fornøden individualisering af løsøre er foretaget, hvilket var tilfældet i U 1977.202, se om dommen *Højrup*: Pant. 177–178.

Hvis ejeren således har *solgt* løsøre fra ejendommen, er den blotte aftale principielt tilstrækkeligt i denne henseende. Det er uden betydning, om salget er sket som led i en regelmæssig drift af ejendommen eller ej. Den, der senere får pant i ejendommen, kan ikke fortrænge denne løsøreerhvervelse. De regler, der gælder om eksstinktiv godtroserhvervelse ved *løsøre*, kan jo efter deres indhold ikke føre til retserhvervelse for den, der får pant i fast ejendom. På den anden side kan panthaveren heller ikke påberåbe sig TL § 1, da det tidligere salg forudsættes at være sket som et almindeligt løsøresalg, som altså ikke kunne tinglyses. Noget andet må gælde, hvis salget burde være tinglyst som en ret over fast ejendom efter TL § 1, smh fra før TL U 1891. 1003 H (om forholdet til en køber af ejendommen).

Pantsætteren kan på tilsvarende måde have foretaget en *underpantsætning* af tilbehøret efter løsørereglerne, og hvis denne pantsætning er lyst efter TL § 47, må den respekteres af den, der får pant i ejendommen.

Se om disse spørgsmål *Illum*: Fast Ejendom. 112, *Kæstel*. 91 f, 167–68, *Højrup*: Pant. 176–179, *Carstensen* hos *Illum*. 65–66, *Berning*: Finansieringsret. 385, 395, 414, TLK. 266.

Se endvidere U 1935.812, og U 1971.346*, hvorefter et skadesløsbrev med pant i en erhvervsvirksomhed kunne lyses med sekundær prioritet i virksomhedens faste ejendomme med dertil hørende driftsinventar m v og med de øvrige panthaveres samtykke med første prioritet i en nærmere angiven maskine, da maskinen, uanset at den var omfattet af § 38, ikke kunne anses som bestanddel af den faste ejendom. Afgørelsen er truffet

ud fra betragtninger, som er forladt ved TL, jfr ovenfor under I, og fører til vanskelige afgrænsningsproblemer og komplicerede afgørelser ved tvangsforfølgning. Se om afgørelsen *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen: Leasingkontrakter*, 1974.124, *Højrup: Pant* .192. Uanset de principielle indvendinger mod afgørelsen kan overvejelser ud fra lignende synspunkter bidrage til at løse problemer i forhold til leasing, jfr *v Eyben* i J 1974.252–254.

2. Rettigheder erhvervet efter stiftelsen af panteretten

Efter slutningsordene i TL § 37 omfatter pantet ikke, hvad der *udskilles ifølge en regelmæssig drift* af ejendommen. Sprogligt kan ordene vanskeligt læses anderledes, end at de alene refererer sig til landejendommens frembringelser, men man må alligevel opfatte disse udtalelser således, at de gælder generelt, altså også som omfattende andre erhvervsejendommers frembringelser, jfr også KL § 152, stk 2, sidste pkt.

Om *salg* er et regelmæssigt led i driften beror på et skøn, hvorved der navnlig må tages hensyn til, hvad der er *økonomisk forsvarligt og hensigtsmæssigt*. Det er ikke afgørende, om genstandene i forbindelse med salget er bortfjernet fra ejendommen, og den omstændighed, at frugter er blevet »salgsmodne«, er ikke tilstrækkelig til, at de kan betragtes som udskilt fra ejendommen, jfr ovenfor under III.B.3°. Salg af ufærdige varer og umoden høst vil i almindelighed ikke anses for et normalt led i bedriften. Salg af løsøret til et leasingselskab, der derefter udlejer til sælgeren kan ikke betegnes som en udskillelse ifølge en regelmæssig drift, jfr *Koch-Nielsen* i U 1967 B. 290, *Berning: Finansieringsret*. 344. En *pantsætning* vil sjældent være en normal disposition, men det er ikke utænkeligt, U 1932.783 H (brugspanthavers håndpansætning til købmand af kornafgrøder).

Selv om salg eller pantsætning herefter ikke er sket som et led i en normal drift, betyder dette ikke, at dispositionen er uden enhver betydning. Dispositionen er tværtimod bindende i andre henseender. Den skal blot respektere *tidligere* stiftede rettigheder over ejendommen. Derimod går dispositionen, hvis fornødne foranstaltninger for at opnå beskyttelse over for trediemand er foretaget, forud for en *senere* pantsætning af ejendommen. Dette følger af det ovenfor under 1 anførte. En pantsætning af løsøret kan på denne måde blive »klemt inde« mellem forskellige panterettigheder i ejendommen, jfr U 1934.352.

Hvis der ved to forskellige dispositioner foretages pantsætning af tilbehøret dels som løsøre, dels som tilbehør til den faste ejendom, må disse

dispositioner ligestilles, hvis lysning sker samme dag, jfr fra før TL U 1919. 289 H. Denne ejendommelighed fremkommer ved, at tilbehøret både kan optræde som løsøre og som fast ejendom. Hvis en disposition over tilbehøret virkelig fremtræder som en løsøredisposition, må denne respekteres. Der skal heller ikke foretages notering i tingbogen, VLT 1941.275.

Selv om et unormalt salg eller en unormal pantsætning således som hovedregel skal respektere den ældre panteret i ejendommen, gælder dette dog ikke, hvis køberen, panthaveren er i *god tro*, jfr U 1938.405, 1939.444 H, smh fra før TL U 1922.696. Erhververen er i god tro, hvis han med føje tror, at det erhvervede *vil blive erstattet* med andet tilsvarende, således at pantet ikke forringes, eller at der *trods dispositionen stadig er fornødent tilbehør* tilbage, jfr U 1939.444 H.

Et *salg til en lejer* vil ofte falde uden for de normale dispositioner. Pantet retten bevares da trods afhændelsen og må formentlig også udstrækkes til ertatningsgenstande, som anskaffes af lejeren, men derimod næppe nyanskaffelser herudover, jfr *Illum.*: Fast Ejendom. 109 f.

Overladelse *til brug* er i almindelighed heller ikke led i en normal drift. Pantet i tilbehøret bevares altså trods brugsforholdet.

Hvis der i de to nævnte grupper af tilfælde sker en sammenblanding af pantsætterens og trediemands tilbehør, vil man antagelig opstille en formodning for pantsætterens ejendomsret.

Salg af avlsdyr, der fortsat skal benyttes i driften, kan ikke anses som en udskillelse ifølge en normaldrift, U 1958.640.

Et likvidationsbo kan ved umiddelbar fogedforretning få sig indsat i besiddelse af tilbehørsgenstande, som omfattes af en panteret, jfr U 1975.611, hvor der forelå spørgsmål om retten for en erhverver, der vel erkendte, at genstandene var omfattet af TL § 37, men at der forelå god tro.

TL § 47 b, stk 2, sidste pkt indeholder en regel svarende til TL § 37 in fine, jfr nærmere ovenfor i § 7. I og den der nævnte afgørelse U 1972. 1058*.

Udlæg kan aldrig være en form for normal udskillelse. Det udlagte går derfor stadig ind under pantet, jfr nedenfor under V.

Se om disse spørgsmål ER III.1511 ff, *Illum.*: Fast Ejendom. 108 ff, *Kæstel.* 91–92, *Højrup*: Pant. 173–176, *Berning*: Finansieringsret. 407.

Om høstpant og belåning af salgsafgrøder se ovenfor i § 7. I.

Om ansvar ved køb af korn, der omfattes af høstpantebrev, se U 1960. 124 H, der i det konkrete tilfælde dømmer til erstatning, fordi køberen burde have søgt oplysning om, hvorvidt ejendommens høst var pantsat. I hvert fald for underretten var det erkendt af høstpanthaveren, at tinglysning af høstpanteretten i sig selv ikke var afgørende. Afgørelsen i U 1957. 125 H, jfr 1955.563 (se rettelse hertil i årgang 1957) lagde ligeledes vægt

på, at køberen måtte antages at have været vidende om sælgerens vanskelige økonomi, se også U 1955.568, 1952.606, 1940.582, smh U 1933.621 (fri-findelse, fordi køberen ikke kendte panteretten), VLT 1952.200 og 1955.173, se hertil *Illum*: Tinglysning. 345–46, *Ole Agersnap* i J 1963. 423–26.

Pligten til at opretholde landbrugsejendomme omfatter ikke længere pligt til at holde dem forsynet med inventar og avl, jfr lov nr 114 af 4/4 1967 § 8, hvorefter ejendommen alene skal bevares som selvstændig brug og holdes forsynet med *beboelsesbygninger*.

Om internationalprivatretlige konflikter vedrørende problemer om TL §§ 37–38 se *Allan Philip*: Dansk international privat- og procesret, 1971. 371 og fra praksis U 1979.1070, der lægger dansk ret til grund uanset aftale om at anvende tysk ret, da det indlagte nu udgjorde en del af den faste ejendom.

V. Retsforfølgning mod pantsætter

A. Retsforfølgning i tilbehørsgenstande

Efter Rpl § 510 som ændret ved lov nr 258 af 26/5 1976 er det udelukket at foretage særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, skib eller luftfartøj, som omfattes af TL § 37 eller § 38, Skibsregistreringslovens § 48 eller Luftfartsregistreringslovens § 22 (men derimod nok i reserveredslager efter Luftfartsregistreringslovens § 24). Dette gælder, hvad enten tilbehøret er pantsat eller ej.

Der er hermed tilvejebragt nøje overensstemmelse mellem de alm regler er herefter i det hele blevet til »*relle trangsbeneficier*«, idet der kreditorer. De divergenser, som der tidl kunne bestå mellem reglerne om pant i tilbehør og den tidl bestemmelse i Rpl § 507, stk 3, er hermed bortfaldet, jfr betænkning nr 634/1971.76–79, og de nævnte regler er herefter i det hele blevet til »*reelle trangsbeneficier*«, idet der hermed angives det minimum, som under alle omstændigheder skal være på en fast ejendom.

Skyldneren alene kan ikke give samtykke til at tillade udlæg i det nævnte tilbehør, idet der efter § 510, stk 1, 2. pkt også kræves samtykke hertil fra andre, der har rettigheder over tilbehøret, dvs navnlig fra alle panthavere, hvad enten de er bedre eller ringere prioriteret end den, som ønsker at foretage det særskilte udlæg, jfr Betænkning nr 634/1971.78. For skyldneren selv gælder kun det særlige, at han kan tilbagekalde sit samtykke indtil udlægget er foretaget, hvorimod andre, herunder altså navnlig panthaverne, kan give et bindende forhåndsafkald, Betænkning.78.

B. Retsforfølgning mod ejendommen

Efter Rpl § 568, som den er ændret ved lov nr 291 af 6/8 1978, kan den, der rekvirerer tvangsauktion over en fast ejendom vel anmode om, at den ikke omfatter ejendommens løsøre eller kun en del deraf, men enhver pant- eller udlægshaver, der foruden i ejendommen har pant i tilbehør, kan kræve, at auktionen kommer til at omfatte dette. Dette gælder, selv om de ikke foretager udlæg, og selv om deres fordring ikke er forfalden. Hvis pant- eller udlægshaveren har været indkaldt til forberedende møde efter § 564, stk 1 eller til et møde efter § 563, stk 2, skal kravet senest fremsættes på mødet. En fortegnelse over tilbehøret skal være overgivet til fogedretten senest 7 dage før auktionen. Sker dette ikke, omfattes tilbehøret ikke af auktionen.

Se om den tidl retstilstand dette værks 5. udg. 248–249 med henvisninger og Betænkning 800/1977 om tvangsauktion over fast ejendom.88.

Inddrages tilbehøret herefter under auktionen, fyldestgøres samtlige berettigede af ejendommen og tilbehøret i overensstemmelse med indholdet af deres udlægs- og panteret. Der ses altså bort fra rekvirentens afkald på hans pant- eller udlægsret i tilbehøret. Herved undgås en række alternative opråb, ligesom der sker en sikring af de efterstående panthavere, der alene har pant i ejendommen.

Hvis den realiserende kreditor begrænser sit udlæg til ejendommen uden tilbehør, er det tidligere antaget, at panteretten i tilbehøret fortsat består som pant i fast ejendom, jfr U 1950.892, *Illum*: Fast ejendom. 165 f, *samme* i U 1953 B. 65, *Torp*. 631, note 151. Betragtningen var, at man ellers måtte kræve retsværnsreglerne om pant i løsøret iagttaget, og at det da ville blive vanskeligt at regne virkningen heraf tilbage til de oprindelige retsværnsreglers iagttagelse, da tilbehøret blev pantsat i forbindelse med ejendommen. Den væsentligste betragtning var dog, at det for de andre panthavere ville stå som noget overraskende, at de skulle sørge for iagttagelse af fornyet lysning efter andre regler. Da en panthaver, som foruden pant i selve den faste ejendom har pant i det til ejendommen hørende løsøre eller dele deraf, nu kan fordrer, at en auktion, som af en anden kreditor er begæret afholdt over ejendommen uden sådant tilbehør eller kun med en del deraf, skal omfatte de til ham pantsatte løsøregenstande af denne art, har de anførte betragtninger næppe afgørende vægt, jfr *Jens Anker Andersen* i *Fuld-mægtigen* 1973. 123 og tildels *Poul Sørensen* i U 1968 B. 300–301.

U 1978.266 fastslog, at en ufyldstgjort panthaver kunne gøre krav på genstande, der var omfattet af TL § 38, selv om de ikke havde været omfattet af udlægget og den på grundlag heraf afholdte auktion. Sælgeren af tilbehørsge-

standene, der i forståelse med pantsætteren, havde disponeret over dem, måtte derfor betale erstatning til panthaveren.

Efter Rpl § 520 som ændret ved lov nr 258 af 26/5 1976 er udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter det i TL § 37 nævnte tilbehør ikke til hinder for, at skyldneren udskiller de nævnte aktiver ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Denne regel svarer til den tidl regel i Rpl § 528, stk 3, men er nu nøje udformet i overensstemmelse med TL § 37, jfr herom i § 16, IV. B.2, se fra praksis U 1977.745 og U 1978.221, 266, anført ovenfor i § 16.IV.A.

Dette spørgsmål var tidligere omtvistet, se dette værks 5. udg § 16.V.C. med henvisninger. Nogle ældre afgørelser i U 1948.513 og 1951.372 fastholdt den strenge linie, men den blev ikke fulgt i københavnsk fogedretspraksis og blev tilsidesat ved U 1975.975. Betænkning nr 643/1971 havde i forslagets § 518, jfr betænkningen .91, en regel om, at det ved udlæg i fast ejendom skulle angives, om udlægget tillige omfattede tilbehøret efter TL §§ 37 og 38, og regeringsforslaget var overensstemmende hermed, men dette blev ændret under folketingsbehandlingen. Se hertil *Gomard* i U 1976 B.347–348. Om retsforfølgning mod tilbehør til fast ejendom se i det hele *Højrup*: Pant. 195–197.

§ 17. Forholdet mellem flere panthavere

I. Ombytningslæren og TL's system

Problemkredsen omkring panterettighedernes indbyrdes forhold til samme pantsatte genstand har givet anledning til meget omfattende overvejelser. For dansk rets vedkommende er de resulteret i, at man har lovgivet om spørgsmålet, idet §§ 40 og 41 tager stilling hertil, dels i deklaratorisk, dels i præceptiv form. Man kan sammenfatte disse regler derhen, at parterne ved deres aftale kan bestemme, om de ønsker forholdet henført under *det faste oprykningssystem*, der medfører oprykning i det omfang, hvori dette på forhånd kan beregnes, eller man vil nøjes med som panthaver at indtage den én gang givne plads i prioritetsrækken, *pladssystemet*. Er der intet bestemt, gælder pladssystemet. Kun i kraft af positiv aftale kommer det faste oprykningssystem til anvendelse. Træffes der en sådan aftale, får efterpanthaveren i et vist omfang, som er fastlagt ved loven, indflydelse på, hvad der foregår på forprioritetens plads.

Det var formålet med denne nyordning at skabe et fastere system end det, man havde før TL, hvor man var henvist til at afgøre spørgsmålet ud fra almindelige betragtninger. I det store og hele havde man dog før TL nået ganske hensigtsmæssige resultater. Det principielle udgangspunkt for den praksis, som udviklede sig i løbet af det 19. århundrede, var Ørsteds opfattelse i Håndbog VI. 198 ff, hvorefter der normalt måtte være oprykningssystemet. Dette kunne dog ikke gælde, hvis efterpanthaveren stod tilbage for en vis *nærmere angivet sum* (*abstrakt klausul*). Man var jo gået ind på under alle omstændigheder at vige for det angivne beløb, og det måtte da være uden betydning, hvem der havde ydet dette lån. Følgelig måtte efterpanthaveren respektere et nyt lån på den gamle forprioritets plads, selv om der ikke forelå nogen sammenhæng mellem det gamle og det nye lån, jfr U 1873. 414 H (1872.280). Hvis efterpanthaveren derimod kun var gået ind på at vige for et *individuel bestemt pantebrev* (*individuel klausul*), var

hovedreglen efter Ørstedes opfattelse, at efterpanthaveren måtte rykke op, når lånet blev indfriet og et nyt optaget. Men hvis der var sket en *ombytning* af et ældre lån med et nyt, var der i realiteten ikke opstået noget tomrum, som efterpanthaveren kunne rykke op i. Dernæst kunne man i hvert fald have hindret oprykning ved at forme ombytningen som en transport på det gamle pantebrev. Endelig måtte efterpanthaveren respektere de betingelser og forudsætninger, der var knyttet til det gamle låns indfrielse. Hvis indfrielsen af det gamle lån var betinget af, at det nye låns provenu blev benyttet til indfrielsen, måtte efterpanthaveren i kraft heraf respektere det nye lån. Havde efterpanthaveren *udtrykkelig betinget sig oprykning*, måtte denne aftale efter Ørstedes opfattelse respekteres. Det væsentlige i hele argumentationen var jo en fortolkning af de benyttede klausuler. På dette punkt gik praksis imidlertid videre, idet man alligevel nægtede oprykning, når der forelå *ombytning*, selv om efterpanthaveren nok så meget havde fået tilsagn om oprykning. Man anvendte altså reglen præceptivt, jfr JU 1864.904, 1866.225, U 1884.261, 1893.1105, 1896.205.

Det er noget uklart, om man også i praksis kom ind på at benytte ombytningslæren i de tilfælde, hvor der var en klausul om, at efterprioriteten skulle stå tilbage for en nærmere angivet sum.

Den eneste foreliggende højesteretsdom krævede ikke i disse tilfælde ombytningslærens betingelser opfyldt, for at pantsætter kunne udnytte et opstået tomrum, jfr den ovenfor nævnte U 1873.414. Se endvidere C. F. Lassens votum i højesteretssag fra 1821, *Iuul*: Højesteret. 32 f.

Nogle overrettsdomme synes dog at have været inde på denne tanke. Afgørelserne U 1876.934 og 936 opfattes imidlertid hos *Torp*. 688 som tilfælde, hvor efterpantebreve henviser til individuelt bestemte pantebreve, anderledes ER III:1569. I det førstnævnte tilfælde U 1876.934 tales der i klausulen om prioritet »næstefters 2000 Rd på 1ste prioritet til Stamhuset Birkelse«, men alligevel finder dommen, at meningen har været, at kreditor i al almindelighed skulle have sikkerhed næst efter 2000 Rd, »idet der da er tilføjet den rent faktiske Oplysning, at den bedre prioriterede Kreditor for Tiden var Stamhuset Birkelse«. Når man ikke desto mindre alligevel nægter oprykning med den begrundelse, at der foreligger en ombytning, kunne det opfattes som et udtryk for, at oprykning må nægtes, hvad enten man opfatter tilfældet som henhørende under den ene eller den anden gruppe, som et tilfælde med individuel eller abstrakt klausul. Når samme ret samme dag afsiger dom i en parallelsag, U 1876.936, hvor det lægges til grund, at den foranstående gæld ikke er nærmere individualiseret, og dog udtaler, at der rykkes op, fordi forprioriteten ikke samtidig overdrages til nogen anden kreditor, må det antages, at retten i det hele har villet anvende ombytningslæren selv i tilfælde af, at der benyttes en abstrakt

klausul. Afgørelsen i U 1910.773 bruger en dobbelt begrundelse for at fastslå, at en ny prioritet ikke kunne rykke ind på en ældre forprioritets plads i et tilfælde, hvor efterprioriteten skulle vige for »forud prioriterede 6.000 kr«, altså en abstrakt klausul: dels drejede det sig ikke om et lån, der samtidig blev ydet pantsætter, men om sikkerhed for et ældre tilgodehavende, dels havde pantsætter afgivet en erklæring til brug for retten om, at hun ikke var klar over, at meningen skulle have været den, at den nye panteret kom op på pladsen forud for efterprioriteten. En væsentlig del af begrundelsen ligger altså i, at pantsætter – selv om hun *kunne* have udnyttet tomrummet uden at tage hensyn til efterpanthaveren – dog faktisk ikke har haft denne hensigt.

Man kan derfor i det hele sige, at der ikke i praksis havde fæstnet sig en opfattelse, hvorefter ombytningslæren skulle anvendes også i tilfælde af, at der anvendtes abstrakte klausuler.

Om der forelå en *ombytning* har efter den herskende opfattelse beroet på, om der *reelt* var tale om en sammenhæng mellem det gamle låns indfrielse og optagelsen af det nye lån, men herudover har man også tillagt det en vis, om end ikke afgørende vægt, om der *formelt* forelå samtidighed mellem aflysning af det gamle lån og det nye låns lysning.

Kritikken mod ombytningslæren kan spaltes i to dele, nemlig dels mod dens bærende argumentation, dels mod dens praktiske resultater.

Hvad angår *argumentationen* er det utvivlsomt rigtigt, at man ikke bør drage slutninger fra, at tomme pladser er i strid med »panterettens væsen«, og at man ikke bør gribe til fromme bedrag over for efterpanthaveren ved henvisninger til, at der i realiteten ikke er opstået noget tomrum, jfr ER III. 1581 ff. Allerede Ørsted fandt dog argumentationens kernepunkt i reale hensyn, nemlig i en afvejning af ejerens og efterpanthaverens interesser. Således er Ørsteds opfattelse forstået af andre kritikere, jfr *Ernst Møller*. 206 ff.

Den del af kritikken, som er vendt mod de *praktiske konsekvenser* af den traditionelle opfattelse, har i første række kredset om, at den førte til *usikre resultater*. Man har fremhævet, at det allerede kan være tvivlsomt, hvornår der foreligger en reel ombytning. Hvis man tillige lægger vægt på den formelle samtidighed, forøges tvivlen, idet man kan diskutere, hvor lang tid der kan hengå, uden at samtidigheden må betragtes som opgivet, jfr således *Torp*. 686, *Ernst Møller*. 208. Denne kritik er dog ikke helt afgørende, idet den foreliggende praksis viser, at domstolene ikke har haft særlige vanskeligheder ved at afgøre netop dette punkt, se hertil ER III. 1579. Det har også vist sig, at de norske

domstole, der fortsat arbejder med ombytningslæren, har kunnet foretage afgrænsningen uden større besvær, *Arnholm*. 193. Til disse erfaringer kan føjes, at der også efter TL kan opstå spørgsmål om, hvorvidt der er foregået en ombytning, jfr nærmere nedenfor, § II.A.

Kritikken mod den klassiske ombytningslære vendte sig senere mod, at læren kun virkede *deklaratorisk* og derfor ikke kunne hindre oprykning, hvis pantebrevene stereotypet formuleres med henblik på oprykning, ER III. 1582. Men praksis havde som anført netop sat sig ud herover, idet man anvendte ombytningslæren på trods af efterpantebrevens udtalelser om oprykning. Denne opfattelse trængte endda igennem i praksis på et tidspunkt, hvor man var mere angstelig ved at opstille præceptive regler end tilfældet er nu. I Norge, hvor domstolene ikke synes at have anvendt præceptive regler på dette område, har man ikke sporet farlige tendenser i kontraktspraksis, *Arnholm*. 197 f. Der er derfor ikke sket nogen principiel ændring ved No Pantelov. Om pant. 61 har afvist den danske ordning, jfr også *Falkanger* i TfR 1973. 171 ff.

Af kritikken mod ombytningslæren, således som den var blevet udformet i retspraksis før TL, stod fuldt ud ved magt den indvending, at *ejeren ikke bør tvinges til at besætte ledige pantepladser, så snart de opstår*. Ejeren mister herved fordelene ved at kunne afvente det tidspunkt, da der kan opnås et nyt lån på gunstige vilkår. På dette punkt har TL § 40 klart taget afstand fra den tidligere opfattelse ved at fastslå, at nybesættelse kan ske *straks eller senere*. Det blev altså et centralt punkt i nyordningen ved TL.

Når man ikke tidligere ville acceptere retten til senere besættelser af ledige pladser, skyldtes det ikke alene det almindelige teoretiske udgangspunkt, hvorefter tomme pladser skulle være i strid med pantrettens væsen. Også ud fra reale hensyn mente man, at retten til nybesættelse måtte ophøre, når der var gået længere tid efter pantrettens ophør, jfr *Ørsted: Håndbog VI*. 201 ff: På den ene side sætter man ikke ejeren i forlegenhed, når han har haft mulighed for nybesættelse, men undlader at benytte sig heraf. På den anden side, har efterpanthaveren efter ophøret af den tidligere forprioritet gjort regning på, at hans stilling er blevet forbedret.

På dette punkt har de Ørsted'ske betragtninger fejlet. Man har undervurderet interessen i at afvente begivenhedernes gang for at finde et belejligt tidspunkt til nybesættelse, jfr allerede tildels *Algreen-Ussing: Bibliothek for dansk Lovkyndighed* (1833). I. 155. Endvidere har man

overset, at efterpanthaverens interesser alene må vurderes på grundlag af, hvad han kunne regne med *ved lånets stiftelse*. På dette tidspunkt fastlægges *lånevilkårene*, og der er derfor ikke megen grund til at tage hensyn til en senere opdukket chance for forbedring af efterpanthaverens stilling, *Ernst Møller*. 205 med note 60.

Man kan udtrykke sagen derhen, at der siden Ørstedes dage er sket en omvurdering af forholdet mellem ejere og panthavere, fordi man først på et senere tidspunkt har fået det faste realkreditsystem. Der er nu i højere grad tale om, at man pantsætter en »prioritetsplads« end hele ejendommen. Dengang ydedes pantelån på et så usikkert grundlag, at man måtte insistere på at gribe de chancer for forbedringer, som dukkede op. Nu ydes pantelån i højere grad på et sådant grundlag, at den fornødne sikkerhed er til stede, hvis man blot beholder sin plads i prioritetsordenen. Rentestørrelse, afdragsvilkår og andre betingelser er afpasset nøje herefter. Långiverne har sædvanligvis en sådan erfaring og rutine, at de er i stand til at foretage denne vurdering.

Det oprindelige udkast til TL § 40 blev da også stående ved princippet om de faste pladser. Nybesættelse kunne ske straks eller senere. Efterpanthavere rykkede aldrig op. Som en konsekvens heraf kunne efterpanthavere som hovedregel ikke gribe ind i, hvad der skete på forprioritetens plads. For ikke at bryde for meget med nedarvede forestillinger var der dog foreslået enkelte undtagelser fra denne sidste regel, men det drejede sig om klart afgrænsede tilfælde, jfr i det hele *Vinding Kruse*: Tinglysning. 247 ff.

I hovedsagen fulgte lovforslaget denne opfattelse. Ved dets fremsættelse understregedes stærkt, at forslaget ikke ville medføre nogen væsentlig ændring i den da gældende ret; reglen i TL § 40, stk 1, »stadfæster i så henseende kun vor lange og faste praksis om ombytningers tilladelighed«, RT 1925/26, A, sp 4604 f. *Man afskaffer blot den »besynderlige« fremgangsmåde, at aflysning skal ske samtidig med lysning*. Hermed er der givet en rammende karakteristisk af forholdet mellem den ældre ordning og TL's regler.

På et enkelt vigtigt punkt blev der i den endelige affattelse gjort brud på princippet om de faste prioritetspladser, nemlig ved reglen i TL § 40, stk 3. Efter denne kan det gyldigt vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten ifølge dette rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når denne panteret til et forud angivet bestemt tidspunkt helt indfries. Denne undtagelsesregel er navnlig motiveret i et hensyn til hypotekforeningerne, jfr *Vinding Kruse*

i U 1924 B. 87 f. Ganske vist kunne hypotekforeningerne omstilles til at affatte deres vilkår på grundlag af en ordning med faste prioritetspladser, men når beregningerne først er fastlagt på et andet grundlag, er det dog vanskeligt at foretage en sådan ændring. Hertil kommer, at der også findes tilfælde, hvor den pantsatte ejendom kun byder på en problematisk sikkerhed ved lånets udbetaling, og hvor derfor pantthaver lægger vægt på den forbedring af sikkerheden, som indtræder, efterhånden som der betales afdrag på de faste prioriteter, *Oluf Petersen* i U 1924 B. 77, jfr *Vinding Kruse* i U 1924 B. 87. Ud fra disse betragtninger blev undtagelsesreglen i TL § 40, stk 3, udformet, jfr RT 1925/26 A. sp 4603. De fordele, der således opnås i forhold til efterpanthavere, må altså betales med en beskæring af ejerens bevægelsesfrihed på forprioritetens plads. Denne bevægelsesfrihed ville i øvrigt kun have fået en begrænset værdi. Først når forprioriteten er afdraget gennem en vis længere periode, er der praktisk mulighed for optagelse af et lån på den tomme plads.

Det er et spørgsmål, om den mulighed for oprykning, som findes, og som næsten altid udnyttes af efterpanthavere, har så stor værdi, at dens fordele opvejer ulemperne herved, jfr *Smedegaard Andersen* i U 1978 B. 390, 393. Som følge af den aim inflation sker der herudover en automatisk »oprykning«, hvis værdi formentlig er langt større og måske derfor bevirker, at den legale oprykning mere benyttes af traditionelle grunde end ud fra økonomiske overvejelser. Hertil kommer, at adgangen til at opnå en videregående oprykning i forhold til foranstående ejerpantebreve, jfr nedenfor i § 17.II.E., giver oprykning en dimension, som næppe var forudset ved formuleringen af de nugældende regler.

Cleaver og Larsson. 69–76 sammenfatter undersøgelsen af oprykningssproblemerne med en diskussion om det hensigtsmæssige i at opretholde oprykningssystemet i § 40 og mener, at der ville have været en mere overskuelig og lettere administrerbar ordning, såfremt det oprindelige forslag, der udelukkede oprykning også efter tidsfæstede afdrag, var blevet opretholdt.

Reglen om, at efterpanthavere kan rykke op i det omfang, hvori de på forhånd har kunnet regne med denne mulighed, har i øvrigt sit udspring i en af Ørsteds betragtninger om adgangen til oprykning, jfr *Ørsted: Håndbog VI*. 202: »Dette har især meget for sig, hvis den bedre Prioritets Forskrivning efterhaanden er blevet indfriet ved successive Afdrag, som i samme vare betingede, og *hvorpaa der altsaa har kunnet gøres Regning*« (frem-

hævet her). *Ernst Møller*. 199 trækker endda denne betragtning frem i første række: Efterpanthaveren »har ordentligvis kun en Ret til Oprykning, for saa vidt han har kunnet paaregne en Nedbringelse eller et Ophør til bestemte Tidspunkter.« Denne opfattelse accepteres af *Torp*. 687: »Efterpanthaveren bør derfor kun have Ret til Oprykning, hvor særlige Omstændigheder vise, at han har kunnet gøre Regning herpaa.« Er der fastsat afdrag i bestemte terminer på forprioriteten, kan han fordrø, at han rykker op successive med afdragenes betaling, og han må derfor kunne fordrø, at han ikke ved ombytning mister denne fordel. For så vidt har han oprykningensret. (*Torp*. 688).

Med undtagelse af TL § 40, stk 3, har man befæstet kontinuiteten i forhold til ældre ret og bevirket, at ombytningslæren stadig har betydning, jfr *Illum*: Ejerpant. 32–33. Oprykning efter afdrag var praktisk taget det eneste, der efter den dagældende praksis var blevet tilbage af den almindelige oprykningensret, jfr *Vinding Kruse* i U 1924 B. 88.

Når oprykning sker efter et pantebrev, der amortiseres over en længere årrække, motiveres oprykningen yderligere derved, at den modvirker forringelse af pantesikkerheden gennem ejendommens værdiforringelse ved slid og ælde. Dette hensyn foreligger ikke, når et pantebrev forfalder til et *bestemt tidspunkt*, jfr *Illum*: Ejerpant. 141–43, hvor der gøres opmærksom på, at man ved at klausulere med forfald efter opsigelse tidligst til et *bestemt tidspunkt* undgår oprykningen.

Betragtningen om hensynet til efterpanthaveren, der kan forudberegne oprykning på forprioritetspladsen, gør sig gældende med endnu større styrke, når talen er om kreditobjekter som skibe o l, hvor der må kræves meget hurtige afdrag, for at sikkerheden ikke skal forringes med skibets fald i værdi. Der kunne i disse tilfælde måske endda være grund til at tillade oprykning, selv om bortfaldet på forprioritetspladsen er tilfældigt, blot der foreligger aftale om oprykning. Skibsregistreringsloven nr 93 af 29/3 1957 § 49 har dog overført principperne fra TL § 40, jfr Betænkning angående revision af skibsregistreringslovgivningen m v (1955). 18, jfr 49 f, og ved lov nr 176 af 29/4 1960 er § 49 blevet ændret på tilsvarende måde som TL § 40.

Om muligheden af at anvende TL § 40 analogt ved håndpant se nedenfor i § 21.III. C og ved underpant i løsøre i § 22.II.B.

Den svenske panteretsordning efter JB kap 6 medfører, at alle ledige pladser betragtes som ejerpant, hvorfor der ikke i systemet er indbygget særlige regler om oprykningensret, jfr *Westerlind*, navnlig .77 ff med redegørelse for udviklingen op til JB og for dennes system.

II. Prioritetsstilling ved indfrielse af eller afdrag på forprioriteter

Grundreglerne i Tinglysningsloven

TL § 40, stk 1, som ændret ved lov nr 176 af 29/4 1960 fastslår herom følgende:

»Ophører en tinglyst panteret i fast ejendom, være sig helt eller delvis, . . . har ejeren, uanset modsat aftale med en efterstående pant-haver eller andre, ret til at besætte – enten straks eller senere – den således ledige plads med en ny panteret, medmindre han ved ophøret eller senere giver afkald på denne ret. Aflyses panteretten, uden at ejeren samtidig benytter sig af sin ret til at besætte den ledige plads med en ny panteret, skal der på begæring noteres i tingbogen, at den tidligere panteret nu tilkommer ejeren. Er notering ikke foretaget, rykker de efterstående berettigede op i den ledige plads. Ved tvangsauktion tilfalder en ledig plads de øvrige i ejendommen berettigede. Det samme gælder, såfremt ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et konkurs- eller gældsfragtelsesbo«.

Disse regler modificeres ved bestemmelsen i § 40, stk 3, 1. punkt:

»Det skal dog gyldig kunne vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten ifølge dette rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når denne panteret til et forud angivet bestemt tidspunkt helt indfries«.

Ved den nærmere gennemgang af reglerne må der sondres mellem forskellige situationer: A. Tilfælde, hvor der besættes en *ledig plads* samtidig med *aflysning* af en panteret. B. Tilfælde, hvor panteret ophører, men *aflysning ikke finder sted*. C. Tilfælde, hvor der ved *aflysning noteres ejerpant*. D. Tilfælde, hvor efterstående panthavere har betinget sig, at *besættelse* af ledige pladser *kun* må ske *under visse nærmere vilkår*. E. Tilfælde, der falder *uden for § 40*. F. Tilfælde, hvor der *på forhånd* i overensstemmelse med reglen i § 40, stk 3, er *disponeret over pladser, der senere bliver ledige*.

A. Ledige pladser ved aflysning

Hvis der foretages *aflysning af en panteret*, er der principielt 3 muligheder: 1° At pantsætter samtidig benytter sig af sin ret til at besætte den ledige plads med en *ny panteret*. 2° At pantsætter begærer *notering* af ejerpant. 3° At de *efterstående panthavere* og andre berettigede *rykker op* i den ledige plads. Disse 3 muligheder er udtømmende, og reglerne må anses for *præceptive*, U 1962.382, *Illum.* Ejerpant. 49, *Fr. Vinding Kruse* i TfR 1962.19, *Kæstel*. 110, *Vagn Carstensen* i U 1971 B. 47. Begæring om notering af ejerpant er formaliseret ved TB § 14, idet den skal fremsættes skriftligt på godkendt genpartspapir.

En efterstående panthaver rykker efter disse regler op, selv om han

udtrykkelig har erklæret, at han vil vige for et senere ejerpant eller for en pantegæld af en vis størrelse. Hvis pantsætter ikke samtidig besætter den ledige plads, og hvis han heller ikke begærer notering af ejerpant, rykker de efterstående berettigede op i den rækkefølge, hvori de nu står, jfr *Illum.*: Ejerpant. 159–60. En rettighedshaver, der er placeret længst nede i prioritetsordenen, f. eks. en udlægshaver, får altså gavn af oprykningen, men ikke så meget, at han springer op foran de rettighe-der, der er placeret mellem den tomme plads og ham selv.

Det bliver altså et fortolkningsspørgsmål, om pantsætteren kan siges at have benyttet sig af sin ret til at besætte den ledige plads. Han kan foretage denne nybesættelse på den måde, at han nu udtrykkeligt går med til, at de efterstående panthavere rykker op, og han kan naturligvis også besætte den ledige plads med en enkelt eller nogle enkelte af de efterstående panthavere. Herved kan der opstå en ny ledig plads, nemlig der, hvor disse panthavere hidtil har været placeret. Denne plads er imidlertid ikke opstået ved aflysning af de panterettigheder, der således rykker op. Indirekte kan man dog sige, at disse ledige pladser er opstået ved aflysning af en panteret, nemlig den, der gav mulighed for at rykke dem op. Kan man ved aflysning forbeholde sig ejerpant på det aflyste pantebrevs plads, må man også kunne forbeholde sig ejerpant på en efterfølgende plads, som bliver ledig ved en sådan omplacering. Tinglysningssdommeren bør følgelig på begæring notere ejerpant på efterprioritetens plads.

Da det er et almindeligt fortolkningsspørgsmål, om ejeren kan siges at have besat den ledige plads, må alle de momenter, som i øvrigt benyttes ved fortolkning af aftaler, tages i brug. Et vejledende synspunkt vil man kunne få ved at se hen til, om der er tilsigtet en *ombytning* eller *omprioritering*. Dette er jo netop et udtryk for, at man besætter den ledige plads. Det må imidlertid erindres, at der også kan foreligge en sådan nybesættelse, selv om der klart ikke er tale om en ombytning af lån. Men er det tilfældet, har ejeren dermed besat den ledige plads. På denne måde får den gamle ombytningslære stadig betydning.

Nogle afgørelser fra tiden før 1960-lovens ikrafttræden illustrerer spørgsmålet, idet det samtidig kan ses, hvilken indflydelse ændringerne i 1960 har på afgørelser i tilsvarende situationer. U 1937.181 angik et tilfælde, hvor ejeren havde optaget 3 lån i sin ejendom: 1) Et lån i en sparekasse på 4.000 kr, 2) et privat lån på 2.000 kr. med oprykkende prioritet eller sparekasselånet og 3) et lån fra statskassen på 600 kr med oprykkende

prioritet efter lån 1) og 2). Sparekasselånet skulle afdrages med 50 kr. halvårligt, det private lån forfaldt ved opsigelse. Samtidig med, at lån 1) og 2) aflystes, blev der lyst 2 nye lån i sparekassen på 4.000 og 1.000 kr med oprykkende prioritet efter statslånet. På dette tidspunkt var sparekasselånet nedbragt til 3.050 kr. Altså svarede de nye lån i omfang nogenlunde til de gamle, men var nu blevet koncentreret i sparekassen. Medens tinglysningsdommeren ikke fandt, at de nye pantebreve *»fremtrådte til ombytning«* af de gamle, bl a fordi de i modsætning til de gamle lån skulle respektere statslånet, statuerede landsretten, at der forelå en *prioritets-ombytning*. Der var hermed sket en besættelse af den ledige plads, og der skulle ikke noteres ejerpant.

U 1927.1027 angik et tilfælde, hvor der i ejendommen var 5 forskellige lån på i alt 33.071,67 kr. Ca halvdelen skyldtes til et fideikommis, resten til en bank og en privat kreditor, alt fordelt på 5 pantebreve. D 15/6 lyses et kreditforeningspantebrev på 30.000 kr, som fik anmærkning om de 5 hæftelser. D 30/6 lyses en moderationspåtegning på et af de tidligere lyste pantebreve til banken, stort 6.000 kr, således at det nu rykkede for kreditforeningslånet. D 1/7 indsendtes de 4 andre pantebreve til aflysning. Landsretten fastslog, at det tydeligt fremgik af sammenhængen, at lysning og aflysning i realiteten var at betragte som *en enhed og led i samme omprioritering*, hvorfor der ikke i medfør af TL § 40 burde stilles krav om udtrykkeligt samtykke fra ejeren om frafald af ejerpant. Af denne formulering fremgår klart, at landsretten ikke har opfattet spørgsmålet som et tilfælde, hvor der skulle gives afkald, men som en besættelse af den ledige plads ved ophøret af de gamle hæftelser. I begge disse sager ville der have foreligget en anden problemstilling, hvis de skulle være bedømt efter de nye regler i TL, jfr *Svend Ipsen* i J 1964.177.

På grundlag af denne praksis kan man sige, at en besættelse af en ledig plads bl a kan ske ved en transaktion, som reelt betegnes som en *ombytning*, idet der ikke kan kræves en udtrykkelig erklæring om, at ejeren benytter sig af retten til at besætte den ledige plads. Som indicier herpå kan anføres, at det nye lånebeløb *nogenlunde svarer til restlånene*, og denne opfattelse bestyrkes, hvis det nye lån optages hos *samme kreditor*, som havde ydet det gamle lån, eller *samles hos en af de kreditorer, som havde ydet de tidligere lån*. En besættelse af den ledige plads kan også fremgå af, at man i det nye pantebrev anfører, at det skal have f eks *1. prioritets panteret*, hvis det gamle pantebrev havde denne placering. Hvis man i pantebrevet *nævner de øvrige prioriteter*, men ikke ejerpantet, vil der normalt foreligge en disposition over den ledige plads. Hvis det gamle pantebrev *kvitteres* til aflysning betinget af, at det nye lyses uden præjudicerende anmærkninger, viser dette klart sammenhængen mellem de to lån, således at en ombytning er tilsigtet.

U 1972.182* antog, at det tilstrækkeligt klart fremgik af omstændighederne, at der ved afløsning af et skadesløsbrev og lysning af et ejerpantebrev ikke skulle gives anmærkning om forprioriteterne, særligt da ejerpantebrevet alene angav at respektere samme pantehæftelse som angivet i skadesløsbrevet. De to dokumenter blev indleveret samtidig til tinglysningskontoret, de to pantebrevs beløb var de samme, og i ejerpantebrevet var angivet, at meddelelser efter Rpl § 561 skulle sendes til samme bank, som var kreditor if skadesløsbrevet.

Forskelligt fra spørgsmålet om oprykning er problemet om adgang til at udnytte en ledig plads inden for et skadeløsbrevs eller et ejerpantebrevs rammer, jfr herom nedenfor i § 17.V. Hvis pantsætter har lovet sin kreditor if skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet ikke at udnytte en evt tom plads inden for pantebrevets maksimum, binder dette løfte, således at kreditor kan *hæve* aftalen, hvis der disponeres i strid hermed. Desuden kan der kræves *erstatning* med samme sikkerhed for tab som følge heraf. Men der opnås *ikke sikkerhed for en udvidet kreditgivning*, som ydes, efter at den tomme plads er udnyttet, da pantsætter herefter kun kan disponere med respekt af de rettigheder, som nu er opstået på den tomme plads. De må derfor respekteres så længe og i det omfang de består. Den oprindelige kreditor if skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet kan derfor ikke gøre gældende, at der opstår et ejerpant ved nedbringelse eller indfrielse af de senere stiftede rettigheder inden for skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets rammer, jfr U 1979.566 H og 569 H, se hertil *Skovgaard* i U 1978 B.207–209, *samme* i U 1979 B.10.

Hvis derimod den senere stiftede panteret inden for den tomme plads er blevet skubbet ned i prioritetsordenen som følge af, at den første panthaver derved kan sikres mod at lide tab, hindrer § 40, at der rykkes op efter nye afdrag, jfr *Illum*: Ejerpant.153–154, *Højrup*: Pant.207. Efter § 40 kræves som betingelse for oprykning, enten at afdragene sker på forudberegnelig måde, jfr nedenfor under F., eller at der ved afløsning opstår en ledig plads, som ikke begæres noteret som ejerpant. Ingen af disse forudsætninger er til stede.

Der foreligger et særligt problem for tinglysningsdommeren, når der ønskes lyst et pantebrev som ombytning af et pantebrev, hvis *hovedstol angives at være større end den, hvortil pantebrevet skulle være nedbragt ifølge den fastsatte afdragsordning*. Hvis man virkelig kan tro på, at afdragsordningen ikke er overholdt, idet der er ydet henstand, foreligger en *ombytning*, hvis tinglysning efterpanthaverne ikke kan reagere imod. Men hvis man ikke kan fæste lid til oplysningen om henstand, foreligger der i forbindelse med ombytningen en *opskrivning*, som en efterpanthaver, der har oprykningens ret, ikke behøver at finde sig i. Det er imidlertid betænkeligt for tinglysningsdommeren at stole på parternes oplysning om, at der er

ydet henstand (eller gælden eftergivet). Tinglysningssdommeren må derfor give anmærkning.

Der kan dog måske forekomme tilfælde, hvor det er tilstrækkelig klart dokumenteret for tinglysningssdommeren, at der foreligger en ombytning. Et sådant tilfælde synes at have foreligget i U 1947.646. Et lån fra januar 1927 på 1.000 kr skulle ifølge aftalen indfries uden opsigelse i 1931. I juli 1927 var der lyst et udlæg. I 1946 – altså 15 år efter at det gamle lån skulle have været indfriet – ønskedes pantebrevet for lånet aflyst, og samtidig ønskedes lyst pantebrev for et sparekasselån på 1.000 kr. Dommeren gav anmærkning om udlægget, men denne anmærkning blev slettet af landsretten, der lægger vægt på, at der er foregået en ombytning, som ikke bevirker nogen forringelse af efterpanthaverens stilling. Det blev oplyst, at det gamle lån blev *eftergivet*, for at pantsætter kunne få et sparekasselån til brug for nødvendige reparationer. Landsretten fremhæver, at efterpanthaver alene kunne kræve pantegælden efter forprioriteten betalt til sig. – I dette tilfælde kunne man i øvrigt have anvendt et argument, som ofte er blevet mobiliseret til støtte for ombytningslæren: Man kunne i hvert fald have opnået at holde efterpanthaveren nede ved at benytte transportvejen, jfr ovenfor under I. Ganske vist er den gamle kreditor på forprioriteten ikke altid villig hertil, men i det foreliggende tilfælde er det klart, at den gamle kreditor var villig til at yde enhver bistand. Han eftergav endog skylden.

Efter ændringerne i 1960 i TL § 40 måtte man have fastslået i et sådant tilfælde, at udlægget ikke var rykket op – der var jo ikke holdt tvangsauktion – hvorfor pantsætter samtidig med aflysningen frit kunne bestemme, hvem der skulle have den ledige plads.

Vinding Kruse har hævdet, at der ikke bør gives anmærkning i denne situation, med mindre der foreligger oplysninger, som klart indicerer, at der er sket en opskrivning, U 1935 B. 272 f, 335 f, 1937 B. 35 f, TLK. 292. *Ostenfeld* har heroverfor hævdet, at der bør gives anmærkning. U 1935 B. 318 ff. *Illum* sluttede sig i U 1937 B. 316 f til *Vinding Kruse*, men kritiserer i Tinglysning. 261 note 72, afgørelsen i U 1947.646, navnlig fordi han ikke finder det betryggende at bygge på pantsætters erklæring om, at der ikke var betalt. Man kan ligeledes med *Illum* kritisere, at man i dette tilfælde taler om »ombytning«. Når det gamle lån eftergives, virket det noget søgt at tale herom. Men det er helt naturligt at sige, at der foreligger en ny »besættelse af den ledige plads« – eller som landsretten siger i den endelige begrundelse: Det nye pantebrev »træder i stedet for« det gamle. Afgørelserne i U 1928.346 og 744 har næppe taget stilling til problemet.

Til belysning af det anførte se *Illum*: Tinglysning 257 ff, *Kæstel*. 108 ff.

Der opstår yderligere et spørgsmål om, hvorvidt pantsætteren kan siges at have besat den ledige plads *samtidig* med aflysningen. Hermed genoplives altså den diskussion, som gjaldt for TL. Det ville være

bedst i overensstemmelse med de intentioner, der ligger bag ved den ordning, som blev gennemført ved lov nr. 176 af 29/4 1960, hvis man indtog det skarpe standpunkt, at nybesættelsen må ske aldeles samtidig med aflysningen af den tidligere panteret, altså at der skal foreligge formel samtidighed. Giver man først efter, således at man nøjes med en reel samtidighed, altså et krav om, at det gamle låns indfrielse skal være opnået ved provenuet fra det nye lån, er den klarhed, som er tilsigtet ved ordningen, gået tabt. Der kan herved opstå skuffelser for dem, der undersøger tingbogen og konstaterer, at der ikke ved aflysning af en panteret er noteret ejerpanth, og derfor med føje går ud fra, at de efterstående prioriteter er rykket op, men senere bliver udsat for, at en ny panteret presses ind, måske endda længere tid efter, at aflysningen har fundet sted. Man må derfor vist nok blive stående ved, at der må kræves *formel* samtidighed. En fuldstændig gennemførelse heraf synes dog for restriktiv. Ofte kommer de to pantebreve, det, der skal lyses, og det, der skal aflyses, fra forskellige kontorer, og derfor med forskellig postgang, eventuelt med dages mellemrum. Det er måske derfor forsvarligt at antage samtidighed, hvis det gamle og det nye dokument blot registreres samtidig i tingbogen, selv om det nye pantebrev indleveres til lysning senere end det pantebrev, som begæres afløst, jfr TLK .275. Det er ikke tilstrækkeligt, at dokumenterne er indleveret til aflysning og lysning samtidig, hvis det pantebrev, der ønskes lyst, afvises på grund af formelle mangler, jfr U 1962.383. Dette resultat kan undgås, hvis kvitteringen for det tidlyste pantebrev betinges af, at det nye pantebrev lyses uden anmærkning, *Kæstel.* 111.

Illum. Ejerpanth. 48–49 antager nærmest, at anmeldelse til lysning af det nye pantebrev inden aflysning af det ældre er tilstrækkelig, se hertil *Lund Christiansen* i J 1962.365, der tilføjer, at de to dokumenter må registreres samtidig i tingbogen. *Svend Ipsen* i J 1964.177–78 kræver samtidig anmeldelse til dagbogen.

Da undladelse af at foretage notering af ejerpanth medfører forfald af en materiel ret, må der i tvivlstilfælde foretages notering af ejerpanth, jfr *Illum.* Ejerpanth. 45, 47, *Illum.* Tinglysning. 222. Men er dette sket, må notering formentlig gælde for dette beløb, selv om man senere kan godtgøre, at der foreligger fejl i denne henseende, idet der burde være noteret ejerpanth for et større beløb, da efterpanthavere materielt er rykket op i det omfang, hvori der ikke er noteret ejerpanth, se *Lund Christiansen* i J 1962.364, anderledes *Illum.* Ejerpanth. 46

Problemerne omkring notering af ejerpant på begæring har ikke større betydning i praksis, da der praktisk taget aldrig fremsættes sådan begæring, *Cleaver* og *Larsson*. 68.

Ved indfrielse af *sidste prioritet* noteres *intet ejerpant*. Ejeren er i dette tilfælde berettiget til at besætte den ledige plads, *Illum*: Tinglysning. 258 f. Bestemmelsen finder derimod tilsvarende anvendelse ved *sideordnede prioriteter*, *Vinding Kruse* i U 1931 B. 272 f.

Der kan opstå *ejerpant i forhold til enkelte efterpanthavere*, men ikke andre, U 1930.335, ER III.1594, *Illum*: Tinglysning. 257 f, *samme*: Ejerpant. 151–52, *Vinding Kruse* i U 1930 B. 129 f.

Om retstilstanden før 1960, se 1. udg s 114–16 med henvisninger. Om forslagene til nyordning, se *Vinding Kruse* i J 1958.479–81, 1959.21–25, 50–51, 277–78, 498–500, 1960.45–47, kritisk *Illum* i J 1959.275–77, U 1959 B. 285–88, *Børge A. Nielsen* i J 1959.495–98, v. *Eyben* i J. 1960. 178–81, *Torkild-Hansen* i Advokatbladet 1959.7, *Lund Christiansen* i J 1962.363–66, *Højrup*: Pant. 208–210. Det må anses for uheldigt, at tinglysningsdommeren efter nyordningen ved aflysningen skal tage standpunkt til et materielretligt problem, og det kan kritiseres, at tingbogen fortsat ikke giver oplysning om alle ejerpantrettigheder, som måtte eksistere, jfr nedenfor under B.

B. Ledige pladser, hvor der ikke sker aflysning

Såfremt der ikke lovlig er betinget oprykning, jfr nedenfor under F, eller pantsætter er begrænset i sin dispositionsret ved aftaler med efterstående panthavere, jfr nedenfor under D, kan pantsætter, når en ledig plads er opstået, enten besætte den ledige plads eller give afkald på den. Dispositionen kan ikke foretages på forhånd. På den anden side fastslås det, at besættelse af pladsen eller afkaldet kan gives såvel *straks* som *senere*.

Hovedeksemplet bliver det tilfælde, at der betales *ekstraordinære afdrag*, herunder også ejerskifteafdrag, på et pantebrev, og der ikke foretages nogen aflysning for disse afdrags vedkommende. Der er da opstået et ejerpant, som ikke kan læses ud af tingbogen, men som alligevel har sin fulde gyldighed. De efterstående panthavere og andre senere berettigede rykker ikke op i den ledige plads; pantsætteren har dispositionsret over den ledige plads, men der kan ikke foretages udlæg heri. Først ved tvangsauktion tilfalder den ledige plads de øvrige i ejendommen berettigede, d v s de panthavere og andre berettigede, som står bagefter i prioritetsordenen, jfr TL § 40, stk 1,

sidste pkt, jfr nedenfor under VI. De rykker altså op i den rækkefølge, hvori de nu står, og udfylder hermed det tomme rum, som eksisterer i dette øjeblik. Men indtil da kan pantsætteren disponere over den ledige plads, uanset at hans kreditorer ikke kan tilegne sig den. Der gøres hermed et brud på den ellers almindelige grundsætning om, at den formue, som en person kan disponere over ved frivillige dispositioner, også kan tilegnes af hans kreditorer ved retsforfølgning.

Når ejeren af ejendommen således kan disponere over den ledige plads indtil videre, ligger heri navnlig to forhold: Han kan – når han vil – *besætte* den ledige plads *med en ny panteret*, og han kan give afkald på den over for *samtlig(e) efterstående panthavere* (eller andre i ejendommen berettigede) *eller enkelte* af disse. Der må herom gælde de almindelige regler om fortolkning af løfter, idet der foreligger en disposition over en formueret.

TL § 40 nævner altså udtrykkelig to forskellige muligheder: besættelse af den ledige plads med en ny panteret, og afkald på retten til at besætte denne plads. Der har været diskussion om, hvorledes disse to udtryk skal forstås i forhold til hinanden, særlig fordi man i den tidligere affattelse tilføjede om afkaldet, at dette skulle være »udtrykkeligt«. Der ligger næppe megen realitet deri. Men tanken må være, at afkald sker i forhold til nogle *allerede bestående panterettigheder*. Et afkald må jo være givet til fordel for bestemte rettighedsindehavere. Som formuleringen er nu, er der ingen grund til at forlænge denne diskussion, idet det – ligesom under A – må bero på almindelige fortolkningsprincipper, om der foreligger et løfte, som indeholder et afkald overfor senere rettighedsindehavere eller en besættelse af den ledige plads til fordel for en ny panthaver.

Om tidligere ret se 1. udg s 222–23 og hertil *Illum*: Ejerpant. 40, der dels synes at se helt bort fra, at loven faktisk bruger de to vendinger ved siden af hinanden, dels synes at bestemme begrebet »afkald« på samme måde som hævdet i denne fremstilling, jfr nærmere *Illum*: Ejerpant. 157–58.

Adgangen til at disponere over ledige pladser tilkommer kun pantsætter, ikke hans konkurs- eller gældsfragælsesbo, jfr *Illum*: Ejerpant. 160–61, *Lund Christiansen* i J 1962.365–66.

Tilsvarende synspunkter må finde anvendelse, hvis *kreditors og debitors personer falder sammen* som følge af, at den ene arver den anden, eller hvis et pantebrev transporteres fra kreditor til debitor. Pantsætteren har altså fuld dispositionsret over den plads i prioritetsrækken, som hermed er tilfaldet ham, og denne dispositionret ophører først ved tvangsauktion. Nogen aflysning behøver der ikke at blive

tale om i arvetilfældet, og selv om der foretages en lysning af denne arveovergang, kan dette ikke betegnes som en aflysning af retten. Der er altså opstået ejerpant. Det samme må gælde, hvis kreditor transporterer sit pantebrev til debitor. Det kan ikke herimod anføres, at det er en ren formssag, om en kvittering på et pantebrev skrives som en egentlig kvittering eller som en transport til debitor. Transportformen giver udtryk for, at ejeren herved forbeholder sig ejerpan-tet, jfr ovenfor i § 13.I., og da tinglysningsdommeren ved at undlade at notere ejerpant destruerer en formueret, bør man for at undgå en sådan konsekvens foretrække at foretage en sådan notering. Herfor taler også den reelle betragtning, at man netop ofte vælger transport-formen for hermed at holde muligheden åben for at skaffe nyt lån på det samme pantebrev ved videretransport til ny kreditor.

Uanset at en arrest bortfalder over for senere retsforfølgning, betragtes ar-restens plads ikke som en ledig plads, der ved tvangsauktion tilfalder efterstå-ende panthavere if aftale. Den tilkommer derimod de efterfølgende udlægs-havere – uanset om de er identiske med arresthaveren eller ej – i den rækkefølge, hvori udlæggene er tinglyst, jfr U 1975.965, *Formuerettigheder* § 14.A.2.B. 4°.

En ledig plads på et – stadig – tinglyst pantebrevs plads kan også skyldes, at et *ejerpantebrev ikke er fuldt udnyttet*, jfr TL § 40, stk 2, hvorefter der gælder samme regler som fastsat i stk 1 for det tilfælde, at ejeren har forbeholdt sig plads til senere stiftelse af en panteret. Om der kan disponeres over den ledige plads i forhold til kreditor ifølge ejerpantebrevet behandles nedenfor under V. I forhold til *efter-panthavere* og *retsforfølgende kreditorer* gælder samme regler som udviklet i det foregående; pantsætter kan i forhold til dem disponere over den ledige plads straks eller senere.

U 1939.220 angik et tilfælde, hvor et ejerpantebrev på 34.000 kr var håndpant-sat til en bank for 30.000 kr. Der lyses nu et lån på 13.000 kr »med oprykkende prioritet efter 30.000 kr«. Det nye pantebrev måtte naturligvis lyses med anmærkning. Tvisten opstod under tvangsauktionen mellem denne nye panthaver og nogle udlægskreditorer, som hævdede, at de kunne tilegne sig den tomme plads på 4.000 kr inden for ejerpante-brevet. Dommen fastslår, at pantsætteren på klar og utvetydig måde havde disponeret over den ledige plads. Herudover fastslår dommen, at anmærkningen på det sekundære pantebrev kun betød en advarsel om, at den til-sagte prioritetsstilling ikke var forenelig med tingbogens udvisende, jfr hertil *Illum*: Ejerpant. 26, *Fr. Vinding Kruse* i TfR 1962.10 f. Den hin-drede ikke panthaveren i at opnå den bedre retsstilling, som skyldtes, at

lånet på forprioriteten var mindre end det lyste maksimum. Afgørelsen angår alene forholdet mellem udlægshavere og sekundærprioriteten. Indehaveren af forprioriteten – banken – var uden interesse i tvisten. Der var ikke spørgsmål om, hvorvidt pantsætter i forhold til banken havde været berettiget til at udnytte den tomme plads.

Heller ikke afgørelsen i U 1932.856 tager stilling til, om pantsætter i forhold til skadesløsbrevskreditor kan disponere over eventuelle tomme pladser. Den angår heller ikke det materielretlige spørgsmål om forholdet til efterpanthaveren. Problemet kom frem som en ren tinglysningsafgørelse, jfr *Lund Christiansen* i J 1962.370. Skitsemæssigt kan man stille sagen således op, idet uvæsentlige spørgsmål udelades, mens til gengæld forhold, som ikke fremgår af afgørelsen, men derimod af tingbogen, er medtaget:

Der findes følgende lån i ejendommen (idet der bortses fra et forudprioriteret sparekasselån på 28.000 kr. som er uden betydning):

1. pr: Oprindeligt 15.500 kr. til en bank, fordelt med 7.500 kr. ifølge et pantebrev og 8.000 kr ifølge et skadesløsbrev. Skadesløsbrevet havde oprykkende prioritet efter pantebrevet, og der var aftalt en afdragsordning i pantebrevet.

2. pr: Oprindeligt 20.500 kr. til privat kreditor, fordelt med 2.500 kr ifølge et pantebrev og 18.000 kr ifølge et skadesløsbrev. Skadesløsbrevet, men ikke pantebrevet, havde oprykkningsret efter pantebrevet til banken.

3. pr: 3.200 kr. til driftslåneforening med oprykkningsret efter forprioriteter. Det siges i pantebrevet: »Gælden til bank er nu nedbragt til 9.700 kr og gælden til (den private kreditor) . . . til 10.000 kr«.

Der gives naturligvis anmærkning på 3. pr om, at det ikke fremgår af tingbogen, at gælden er nedbragt som anført. Senere indfries bankgælden (i øvrigt af den private kreditor), og såvel pantebrev som skadesløsbrev til banken aflyses. Driftslåneforeningen ønsker anmærkningen slettet, men får ikke medhold heri. Der noteres ved aflysningen af bankgælden »ejerpant«, uden at det præciseres, i hvilket omfang ejerpant gælder.

Forudsætningen for, at dommeren kunne slette anmærkningen på 3. pr måtte være, at han nu kunne konstatere, at gælden på 1. pr, allerede da 3. pr blev lyst – og altså før aflysningen skete – virkelig var nedbragt som anført. Hvis dette nemlig var tilfældet, var der jo givet afkald på ejerpantet i det fornødne omfang, *efter* at forprioriteten var ophørt i tilsvarende omfang. I almindelighed må man ganske vist fastholde, at en bemærkning på efterprioriteten om, at forprioriteten er nedbragt, kan fortolkes på denne måde, men dette kunne man ikke gå ud fra i det foreliggende komplicerede tilfælde, hvor 1. pr var delt op i et pantebrev og et skadesløsbrev. Det kunne jo være, at den angivne restskyld, 9.700 kr på bankgælden, *fortrinsvis* bestod efter skadesløsbrevet, således at der overhovedet ikke var noget »tomrum« inden for skadesløsbrevets rammer. På den anden side kunne tinglysningsdommeren ikke notere, at der var opstået et ejerpant på 8.000 kr (skadesløsbrevets maksimum). Det kunne jo meget vel antages, at parterne havde ret i deres oplysning om, at restgælden til banken var fordelt med 2.900 kr som restgæld på pantebrevet og 6.800 kr ifølge skades-

løsbrevet. Man måtte altså nøjes med at markere, at der muligt var opstået et ejerpant for et ikke nærmere angivet beløb, jfr *Illum*: Tinglysning, 1. udg. 229, note 62, *samme*: Ejerpant. 31, note 37, der kritiserer afgørelsens forudsætning om, at dommeren burde gå ud fra, at den i efterpantebrevet angivne gæld fuldt ud hidrørte fra gælden ifølge skadesløsbrevet. Det beror imidlertid på en misforståelse, når *Illum* i U 1937 B. 315 anfører, at der er blevet noteret ejerpant »på 8.000 kr«, og at noteringen medførte legitimation til at udstede nyt pantebrev på 8.000 kr. Der blev netop kun noteret »ejerpant«. Det måtte da afgøres senere, i hvilket omfang der var opstået ejerpant. I Tinglysning (2. udg). 233, note 68 modificeres standpunktet derhen, at dommeren burde have indskrænket sig til forsigtigt at fastslå, at det var usikkert, om ejeren var berettiget til at optage nyt lån og derfor undlade at notere »ubetinget ejerpant«. – Det ses ikke, at der er sket en notering af *ubetinget* ejerpant, når der intetsomhelst udtales om ejerpantets størrelse. Hermed er det netop reserveret senere afgørelse at fastslå omfanget af ejerpant (som evt kan blive = 0).

Derimod er det næppe rigtigt, når der i tingbogen står anført »ejerpant efter 48.500 kr«. Heri ligger, at ejerpantet skulle være opstået efter såvel de 28.000 kr til sparekassen, jfr ovenfor, som de 20.500 kr på 2. pr. Dette sidste må være forkert, idet 2. pr ikke havde oprykningensret i forhold til skadesløsbrevet på 1. pr.

Det er klart, at pantsætter i forbindelse med aflysningen af 1. pr kunne have givet afkald på ejerpantet. Men det fremgår af tingbogen, at dette afkald kom omgående efter landsrettens afgørelse. I øvrigt var hele tvisten for så vidt omsonst, som driftslåneforenings pantebrev blev slettet på auktion d 12/11 1932 i medfør af Rpl § 584, altså som udækket.

Det anføres af *Svend Ipsen* i U 1953 B. 4, at ejeren ved aflysningen af skadesløsbrevet forbeholdt sig ejerpant. Dette fremgår hverken af sagen eller af tingbogen. Oplysningen beror muligvis på en misforståelse. Det var tinglysningsdommeren, der efter de dengang gældende regler konstaterede ejerpantet *ex officio*.

Efter det anførte er det i hvert fald ikke sikkert, at afgørelsen fra U 1932.856 beror på en opfattelse, som afviger fra den gængse. Der forelæ særlige momenter. For at undgå vanskeligheder må man i det hele anvende klarere udtryk.

C. Ledige pladser, som er forbeholdt ved aflysning

Hvis ejeren har forbeholdt sig ejerpant ved aflysning af en panteret, og dette er blevet noteret, opstår i princippet tilsvarende problemer som omtalt under B. Ved at få noteret forbehold om ejerpant har pantsætteren netop opnået, at han på et senere tidspunkt kan give afkald til fordel for efterstående panthavere eller benytte den ledige plads påny. Herom kan altså i det hele henvises til fremstillingen ovenfor under B.

*D. Ledige pladser, som pantsætter kun betingelsesvis
kan disponere over*

Selv om det ikke fremgår udtrykkelig af TL § 40, kan en efterstående panthaver give tilladelse til, at han viger, såfremt pantsætteren optager nærmere bestemte pantelån, men netop kun i så fald. Pantsætter har altså i dette tilfælde kun en begrænset dispositionsret. Dette er egentlig i strid med ordene i TL § 40, stk 1, jfr stk 7, idet denne bestemmelse uden nogen som helst begrænsning giver ejeren ret til at besætte ledige pladser uden hensyn til aftaler i modsat retning med efterstående panthavere, jfr § 40, stk 7. Alligevel har det under TL fra alle sider været anerkendt, at aftaler om begrænset dispositionsret kan træffes. Dette får praktisk betydning ved finansiering af byggeri.

Ignaz Hansen i U 1964 B. 84 og *Jesper Berning* i J 1967.183–184 har den opfattelse, at ordene i § 40 ikke hindrer den nævnte forståelse. Ifølge *Ignaz Hansen* ligger løsningen i, at der overhovedet ikke er nogen ledig plads at disponere over i denne situation; vedkommende panthaver giver tilladelse til rykning på ganske bestemte betingelser og kun på disse. *Berning* løser problemet – men med et andet resultat – ved at henvise til, at situationen slet ikke er omhandlet i § 40. Man bør sikkert – som *Højrup* i J 1975.23, *samme*: Pant. 233–234 – afstå fra at løse disse problemer ud fra en nærfortolkning af § 40. TLK. 276 anfører generelt, at der ikke opstår nogen ledig plads i § 40's forstand.

Der er fortsat enighed om, at byggelånet må placeres på pladsen foran grundprioriteten i overensstemmelse med klausuleringen i grundprioritetspantebrevet. Men når derefter byggelånet er indfriet, skal der efter *Bernings* opfattelse anf. sted være fri ret til nybesættelse. Argumentationen søges i, at der, når der efter byggeriets færdiggørelse foretages endelig prioritering med offentlige lån, ikke med rimelighed kan stilles krav om, at en del af provenuet anvendes til grundprioritetens indfrielse. Hvis der efter byggelånets indfrielse bliver noget til overs af provenuet, forudsætter det, at kasseobligationerne sælges til overkurs, hvad man kan lade ude af betragtning. – Den gengivne argumentation rammer næppe det centrale i sagen. I hvert fald kan efterpanthaveren opnå samme reelle resultat ved at få håndpanteret i ejerpantebrev for byggelånet, jfr *Højrup* i J 1975.28–34, jfr *samme*: Pant. 229–230, der tillige fremhæver, at en efterpanthaver, som overvejer at rykke for panteretten for et byggelån, ikke tør gå ind herpå, hvis han ikke kan sikre sig en tilbagevenden til den bedre prioritetsstilling, når byggelånet er ophørt.

Se om spørgsmålet *Cleaver og Larsson*. 54–63, der lægger vægt på en fortolkning, hvorved det må fastlægges, hvad der har været parternes hensigt, da de indgik aftalen. Der må kunne ske ombygning, hvis det må have været den rykkende panthaver underordnet, hvilken person der er kreditor foran ham, blot det betingede formål med rykningen er opfyldt.

Ved køb af en grund er det ofte nødvendigt, at sælgeren lader en del af købesummen indestå i ejendommen, således at hans krav sikres med panteret i grunden. For at få finansieret et kommende byggeri er det imidlertid nødvendigt, at denne »grundprioritet« til sin tid viger, først for *byggelånet*, som optages for at dække de udgifter, som opstår, før det offentlige lån kan optages, og til sin tid for dette lån, jfr U 1938.398.

For at der ikke skal opstå vanskeligheder, når byggelånet optages, bør rykningsklausulen gøres så klar som mulig.

Axel H. Pedersen. 95 anbefaler, at rykningsklausulen formuleres således, at der rykkes for ejerpantebrev, der udstedes og deponeres til sikkerhed for byggelånet i en bank på ... % af samtlige entreprenesummer incl honorar til arkitekt, ingeniør og advokat, med sikkerhed alene i ejerpantebrevet, på betingelse af bankens erklæring om, at ejerpantebrevet kun tjener til sikkerhed for byggelånet og ikke for anden skyld til banken, og at der kun sker sådanne udbetalinger på byggelånet, som banken sædvanlig yder efter sine alm regler for byggelån, samt på betingelse af, at kreditor får sekundær håndpanteret i ejerpantebrevet med prioritet umiddelbart efter bygge-långiverens tilgodehavende til enhver tid. Jfr *Axel H. Pedersen* i *Sagfører-bladet* 1950.123 ff, *Erik Fogh* smst. 120 ff.

Hvis grundprioriteten indgår på at vige for byggelån af en nærmere op-givet størrelse, vil der normalt ligge heri, at man kun viger for dette maksimum uden tillæg af renter, U 1941.1081 H (cfr U 1904 A. 700).

Rykningsklausuler bør affattes klart, smh U 1975.228 H, hvor sælgerpantebrev vel skulle rykke for realkreditlån, men kun således, at pantebrevet skulle stå inden for 90% af kreditforeningens lånevurdering. Problemet var, om denne klausul også havde gyldighed for den del af kurstabet, der svarede til det kurstabsbeløb, som forudsattes at være indregnet i lånevurderingen. Det ansås ikke tilstrækkeligt tydeliggjort, at klausulen ikke også havde gyldighed for denne del af kurstabet.

Selv om der herefter på forhånd er givet tilsagn om, at et pantebrev rykker ned, når et nyt lån optages, kræves det efter TL § 15 a – tilføjet ved lov nr 318 af 19.6.1974 – at pantebrevet forsynes med påtegning om, at det respekterer det nye pantebrev. Baggrunden for den nye regel, som er kommet til som et led i bekæmpelsen af økonomisk kriminalitet, er faren for, at en køber af en ejendom udnytter denne og trækker værdien ud af den, således at et sælgerpantebrev er helt eller delvis værdiløst, når ejendommen senere kommer på tvangsauktion. Panthaver if sælgerpantebrevet får hermed en mulighed for at sikre sig, at sælgerpantebrevet stadig har den tilsigtede værdi, inden han

går med til at opfylde sin forpligtelse ved at sætte sin påtegning på pantebrevet.

Den nye bestemmelse er alene en tinglysningsmæssig regel. Den materielle pligt til at rykke ned gælder uden hensyn til den tinglysningsmæssige regel, medmindre kreditor if sælgerpantebrevet kan godtgøre, at forpligtelsen til at rykke ned ikke længere består som følge af ændrede værdiforhold. Tvist herom må afgøres ved alm søgsmål ved domstolene. Tinglysningsdommeren fritages for den tidl pligt til at skønne over, om der er overensstemmelse mellem rykningsklausulen og det nye pantebrev.

Den nævnte påtegning er uforholden, hvis vedtagelsen angår et bestemt beløb, og det ved tinglysningen kan påses, at andre i pantebrevet anførte betingelser for vedtagelsen er opfyldt, jfr § 15 a, stk 1, 2. pkt, og bestemmelsen finder ikke anvendelse på vedtagelser i pantebreve til staten, kommunerne og realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, § 15 a, stk 2. Bestemmelsen finder kun anvendelse på pantebreve og altså ikke ved rykningsklausuler i servitutdokumenter o.l. Bestemmelsen angår derimod både yngre og ældre pantebreve, jfr ændringslovens § 5, stk 2.

Om ændringsloven se *Trønning* i J 1974.347.

Det byggelån, som grundprioriteten herefter skal respektere, vil normalt blive sikret ved udstedelse af et ejerpantebrev, som overgives til den finansierende byggelånskreditor. Da ejerpantebrevet udstedes for et så stort beløb, at der er en rimelig margin som sikkerhed ud over, hvad byggelånet kommer til at andrage, kan der altså til enhver tid under byggeriet være en værdi inden for ejerpantebrevets rammer, som kunne tænkes udnyttet dels ved kreditorforfølgning, dels ved pantsætters frivillige dispositioner, herunder navnlig ved håndpantsettning til sikring af anden gæld end byggelånet.

Udlægsforfølgning i en sådan ledig plads er udelukket ved ændringerne i TL § 40 ved lov nr 176 af 29/7 1960, og det samme blev iøvrigt også antaget efter tidl ret, jfr U 1955.865, 1930.377, *Axel H. Pedersen*. 104, 126 f, *Rasting*. 316 f, *Vilhelm Meyer* i U 1933 B. 25, omend med forskellige begrundelser, men det væsentlige var, at denne værdi kun måtte udnyttes til fordel for byggeriet.

Derimod udelukker TL's regler ikke *frivillige dispositioner* over en evt ledig plads, men panthaver ifølge grundprioritetspantebrevet kan efter det anførte have betinget sig, at dette ikke må ske.

Hvis det er aftalt, at grundprioriteten kun vil respektere et byggelån, er det klart, at håndpantsettning ikke gyldigt kan ske til fordel for kreditorer, som intet har at gøre med byggelånet, men U 1935.1150 har antaget, at det samme gælder i forhold til håndværkere og leverandører, selv om de har forbindelse med byggeriet, da de ikke kan betegnes som byggelånskreditorer, jfr også JD 1957.293.

Bygherren bliver hermed den, som administrerer udbetalingen af raterne, efterhånden som banken udbetaler i takt med byggeriets fremskriden. Det kan derfor diskuteres, om byggehåndværkere m v er tilstrækkeligt sikret ved en ordning, hvorefter håndpantsettning til fordel for dem er udelukket. Alm Betingelser for Arbejder og Leverancer af 29/11 1972 § 22, stk 2 udtaler, at ejerpantebrevet, som sikrer byggelån, først tjener til sikkerhed for byggelångivers tilgodehavende og derefter til sikkerhed for forholdsmæssig dækning af alle de i fordelingsplanen angivne tilgodehavender, men dels gælder disse betingelser ikke for alt byggeri, dels er reglerne ikke af præceptiv karakter over for aftaler, der måtte være indgået med grundprioritetspanthavere. U 1955.865, der f s v angår relationen til udlægskreditorer har måttet benytte de særlige begrundelser om udelukkelse ved byggeri, da den stammer fra tiden før 1960, lægger vægt på, at bygherren ikke havde forpligtet sig til at håndpantsette den ledige plads i ejerpantebrevet, og at der ikke var nogen alm sædvane herfor i byggesager. Bygherren havde vel erkendt, at han ikke måtte benytte pladsen på denne måde og erklæret, at han heller ikke ville gøre det, men dette forhindrer ikke, at han retstridigt kunne udnytte sin legitimation hertil over for en håndpanthaver, der måtte være i god tro.

Se hertil *Illum: Ejerpant*. 51–52, *samme* i U 1937 B. 321, *Axel H. Pedersen*. 93–94.

Tilladelse til at foretage omprioritering i kreditforening omfatter også tilladelse til at optage tillægslån, U 1956.471 H, 1932.1125, *Illum: Ejerpant*. 127, *Lund Christiansen* i J 1962.370.

E. Tilfælde, der falder uden for TL § 40

Skønt det ikke er sagt udtrykkelig i TL § 40, er der ikke tvivl om, at reglerne overhovedet ikke finder anvendelse, hvor der erlægges afdrag eller sker indfrielse som følge af, at *pantet er gået ned i værdi*. Dette får navnlig betydning i tilfælde af *ekspropriation*, hvor der er særlige garantier for, at udbetalt erstatning svarer til værdiforringelsen, ER III. 1595, *Illum: Ejerpant*. 147. I tilfælde af *delekspropriation* udbetales erstatning fortrinsvis til forpanthaveren, medens efterpanthaverne får kompensation derved, at de rykker op i prioritetsstillingen,

jfr i § 9.I.D. Man kan altså sige, at der sker oprykning uafhængig af, om en sådan er betinget.

Tilsvarende regler må gælde ved *relaksationer*, dog kun med hensyn til afdrag inden for grænsen af købesummen for den bortsolgte lod. Der er ganske vist ikke samme garantier som ved ekspropriation mod misbrug, men faren er dog ringe, jfr U 1931.144, ER III. 1595, *Illum: Ejerpant*. 147 f, *Vinding Kruse* i U 1927 B. 245 f, 1931 B. 65 f, 104 f, *Kæstel*. 112 f, *Ipsen* i U 1953 B.2 f, *Højrup* i J 1975.32, *samme: Pant*. 232, TLK. 279, anderledes *Bruun Andersen* i U 1931 B.102 f. Samme regel gælder også f eks ved afdrag som følge af, at besætningen på en landejendom er skåret ned, jfr den i U 1953 B.3 refererede VLD af 25/3 1952, og ved udbetaling af brandforsikringssummer, *Vinding Kruse* i U 1927 B.245 f, *Kæstel*. 113, hvilket også er forudsat ved lov nr 208 af 21/5 1969 om krigsforsikring af fast ejendom og løsøre § 18, FT 1968/69, A.1233 ff ad § 18.

Ud fra ganske andre betragtninger gælder der i nogle praktisk forekommende tilfælde en adgang til *fri oprykning*, og dette endog, selv om oprykningssmuligheden ikke er forudberegnelig. Dette gælder, hvis et ejerpantebrev er håndpantet til en efterstående panthaver, som betinger sig oprykning alene med respekt af den reelle gæld, som til enhver tid måtte være sikret ved pant til den, der har fået ejerpantebrevet overgivet som sikkerhed.

Dette bryder ganske med systemet i TL § 40, og det synes på forhånd udelukket, at man kan komme uden om det præceptive oprykningssystem i TL § 40 ved at anvende en metode, der vel formelt, men ikke reelt er forskellig fra at have efterstående pant i selve ejendommen. Konstruktionen er den, at efterpanthaveren ikke direkte har pant i ejendommen, men alene har *håndpant i ejerpantebrevet*, og at der ved håndpant i hvert fald gælder en adgang til at aftale fri oprykning, jfr nedenfor i § 21.II.C.

Medens *Illum: Ejerpant*. 108, 149, udtrykte tvivl over for denne løsning, er den senere blevet almindeligt accepteret, jfr *Højrup: Pant*.230, *Skovgaard* i U 1978 B.207–209, *Kirsten Høpner Petersen* i U 1979 B.391–392.

Højrup: Pant. 232–233 har været inde på muligvis at sidestille med delekspropriationer og relaksationer de tilfælde, hvor en panthaver efterfølgende går ind på at rykke for en ny panteret, selv om det i så fald ikke er pantets værdi, men den rykkende panthavers panteret, der forringes, se herimod med rette *Berning* i U 1975 B.377.

I U 1953 B. 3 refereres en VLD af 25/3 1952, der angik et tilfælde, hvor forringelse af pantet var sket før lysning af de efterstående hæftelser. Ej-

pant var opstået ved aflysning af et i denne anledning betalt ekstraordinært afdrag til kreditforeningen.

F. Aftalt oprykning tilladt efter TL § 40, stk 3

Hvis efterpanthaver har betinget sig oprykning, og erlæggelse af afdrag eller selve indfrielsen ifølge det foranstående pantebrevs indhold er *forudberegnelig*, sker der oprykning. Ejerpant kan ikke forbeholdes. Men dette gælder ikke, hvis beregneligheden alene fremgår af underliggende dokumenter, f.eks. en kassekreditkontrakt.

Således må reglen i § 40, stk 3, 1 punkt, forstås, jfr. om de betragtninger, der har ført til reglen, se ovenfor under I. Dette er helt klart efter lovens ordlyd for så vidt angår hel indfrielse, idet det kræves, at denne sker til »forud angivet bestemt tidspunkt«. Det samme siges ikke udtrykkelig om afdragene, idet der kun tales om oprykning »efterhånden som en foranstående panteret afdrages«. Alligevel må det antages, dels fordi afdrag kan blive så store, at de i realiteten falder sammen med fuldstændig indfrielse, dels fordi de som motive-ring for reglen anførte betragtninger lige så vel gælder forudberegnelighed ved afdrag som ved hel indfrielse. Oprykningsklausulen gælder herefter såvel i de tilfælde, hvor afdrag erlægges efter en *plan*, der løber over en længere periode, som i de tilfælde hvor et enkelt eller enkelte ekstraordinære afdrag skal præsteres på *nærmere angivne tidspunkter*, men derimod *ikke*, hvis der skal betales særligt afdrag ved *ejerskifte*, jfr. U 1932.823. Dette bevirker, at efterpanthavere for deres vedkommende må fordrø indsat forfaldsklausul vedrørende ejerskifte, idet de på denne måde kan sikre sig andel i de kontante beløb, der kommer til udbetaling, jfr. ovenfor i § 15, IV, *Illum*: Ejerpant. 143, 159. Der sker ikke oprykning i de tilfælde, hvor gælden kan fordres indfriet efter et vist tidspunkt ved *opsigelse*, jfr. *J. Smedegaard Andersen* i Advokatbladet 1970.306–307, *Højrup*: Pant. 204–205, eller hvor en *afdragsordning* er angivet i *andre dokumenter end pantebrevet*, f.eks. i en kassekreditkontrakt, der er sikret ved skadesløsbrev eller *ejerpantebrev*, *Kæstel*. 114.

Efterpanthaveres oprykningsret gælder naturligvis i lige høj grad, hvad enten forprioriteten kvitteres til aflysning eller transporteres til pantsætterten, jfr. *Illum*: Ejerpant. 60, *Kæstel*. 115, *Jens Anker Andersen* i Advokatbladet 1978. 295.

VLT 1939.277 har med tvivlsom føje antaget, at der kunne aftales oprykning, hvor afdragene vel kunne erlægges i bestemte terminer, men hvor disse først begyndte at løbe fra et tidspunkt, som ikke kunne forudberegnes, nemlig når debitor ikke længere havde forsørgerpligt over for tre børn.

Der kan formentlig ikke aftales oprykning, efterhånden som indeksregulerede pantebrev afdrages, jfr *Cleaver* og *Larsson*. 33–35, se om spørgsmålet betænkning 732/1974, Redegørelse fra arbejdsgruppen vedr indeksring af pengefordringer. 161, der mener, at spørgsmålet må afklares.

Se om ejerskifteafdrag ER III.1590 f, *Jul Søe* i U 1931 B. 18 f, 57 f, *Vinding Kruse* i U 1932 B. 187, anderledes *Damsgaard* i U 1931 B. 51 f, og tidligere *Vinding Kruse* i U 1927 B. 244 f, 1931 B. 66, se endvidere *Illum*: Ejerpant. 152, jfr 143, *Kæstel*. 114, *Højrup*: Pant 202–204.

En udtalelse om oprykningssret skal være klart formuleret, ER III.1599. Klausul om oprykning, efterhånden som en foranstående prioritet efter dens indhold afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt indfries, er tilstrækkelig klar, U 1928.189. »Prioritets panteret efter obligation til NN opr 12.000 kr« er derimod ikke fyldestgørende, U 1931.821. Hvis der efter indholdet af foranstående prioriteter ikke er mulighed for en oprykning, må der gives anmærkning herom, hvis efterpantebrevet alligevel gør krav på at rykke op, U 1928.541, 1936.1145. Som følge heraf bestemmes det hyppigt, at pantet er oprykkende »efterhånden og for så vidt som« de foranstående prioriteter afdrages eller til et forud angivet bestemt tidspunkt indfries. Undladelse af at nævne en forprioritet kan ikke uden videre fortolkes som en oprykningssklausul, *Illum*: Ejerpant. 158.

Man kan ikke skaffe sig en bedre oprykningssret ved i efterpantebrevet at bestemme, at dette forfalder, hvis det ikke – når forprioriteten indfries – rykker op, ER III.1601, smh *Torkild-Hansen* i U 1927 B. 286 f. En bestemmelse om, at efterpanteretten forfalder, når forprioriteten opsiges til betaling, kan rumme en omgåelse af TL § 40, U 1928.541, se hertil *Lund Christiansen*. 163.

En undersøgelse i 3 retskredse, omfattende 1015 pantebrev, viste, at der næsten i alle tilfælde var betinget oprykning, hvor dette var muligt – kun i 3 tilfælde var det ikke tilfældet, se *Cleaver* og *Larsson*. 63–68.

Da ejerpantebrev normalt ikke indeholder bestemmelser om afdragsordninger, sker der som anført ovenfor ikke oprykning efter ejerpantebrevet ved dets indfrielse, men det kan alligevel have betydning at indsætte oprykningssklausul – formuleret som »efterhånden og for så vidt som« – i et efterpantebrev u h t, at ejerpantebrevet kan blive ombyttet med et alm pantebrev, jfr *Cleaver* og *Larsson*. 31.

*G. Tinglysningssdommerens prøvelse ved udnyttelse af
ledige pladser*

Tinglysningssdommeren kan ikke afgøre ethvert spørgsmål, der opstår i forbindelse med anvendelsen af reglerne i TL § 40. De materielretlige problemer vil undertiden først blive afgjort ved en senere tvangsauktion eller i en almindelig retssag mellem de stridende parter. Ved at give og eventuelt senere annullere anmærkninger og ved at notere, eventuelt senere slette ejerpant, kan tinglysningssdommeren give parterne en orientering. Ved tinglysningen må man tage udgangspunktet i, hvad der kan læses ud af tingbogen og de deri indførte dokumenter, men netop på dette område må dommeren lægge ikke ringe vægt på at finde ud af, hvad der må antages at have været parternes mening med deres disposition og i givet fald søge at få tilvejebragt en afklaring. Han må altså selvstændigt tage standpunkt til, om der foreligger en besættelse af den ledige plads eller et afkald herpå.

Hvis det nye pantebrev, der er led i en ombytning, sendes først frem til lysning, må der naturligvis gives anmærkning om det gamle, endnu uaflyste pantebrev. Når det gamle pantebrev derefter sendes frem til aflysning, må han – som i U 1927.1027 (anført ovenfor under II.A.) – tage standpunkt til, om anmærkningen på begæring af den nye panthaver kan annulleres, fordi der er sket en besættelse af den ledige plads ved ombytningen.

Da sekundærprioriteter i et vist omfang kan besætte ledige, uaflyste pladser på forprioriteter – om end man må gøre en anmærkning herom ved lysning af sekundærpantebrevet – må konsekvensen heraf blive, at der også må gøres en anmærkning, såfremt man ved en *ombytning* af forprioriteten søger at fastholde den oprindelige placering fuldt ud, jfr *Illum*: Ejerpant. 30 ff, *samme*: Tinglysning. 259 ff, TLK. 277. Man får så et *dobbelt sæt anmærkninger*: Efterpanthaveren får anmærkning, fordi det ikke kan ses, i hvilket omfang han er berettiget til at bryde ind i forprioriteten, og forpanthaveren mødes også med en anmærkning, når han derefter ved en ny bevægelse inden for forpanteretten vil give udtryk for, at den oprindelige placering fastholdes. Dette er også konsekvent. Hermed har begge sæt panthavere fået en advarsel. Materielretligt må spørgsmålet afgøres i overensstemmelse med de foran anførte regler.

Problemet belyses af afgørelsen *U 1932.966*, jfr om dommen *Illum*: Ejerpant. 85–87, *samme*: Tinglysning. 270. I dette tilfælde var på ejendommen

lyst et skadesløsbrev med maksimum 50.000 kr til en bank. På et tidspunkt, da der skyldtes 39.000 kr, solgtes ejendommen. Køberen skulle udstede pantebrev til sælgeren, og disse pantebrev begæredes lyst på den måde, at man i pantebrevene angav, at restgælden efter skadesløsbrevet var 39.000 kr. Banken erfarede ejerskiftet og forlangte herefter nyt skadesløsbrev udstedt af køberen for 43.000 kr for dermed at *dække renter og omkostninger*. Landsretten annullerede en anmærkning om, at sælgerpantebrevene var til hinder for lysningen af ombytningskadesløsbrevet, da en angivelse i efterpantebrevet af, at forpanteretten er nedbragt til et vist beløb, ikke forhindrer, at den givne skyld senere kan vokse inden for skadesløsbrevets størsteløb. Dette er givet rigtigt. Vel kan pantsætter give afkald på sin ret (retten til at benytte ejerpantet), men pantsætter kan ikke ved sin ensidige oplysning om, at restgælden er så og så stor, derved binde sin kreditor, forpanthaveren. Men så fortsætter kendelsen: »Den efterstående panthaver er således stadig pligtig til at respektere skadesløsbrevet i det omfang, som dets størsteløb angiver, og der bliver derfor ikke af hensyn til ham at tage noget forbehold over for et skadesløsbrev, der afløser det oprindelige, når det seneste angiver en størsteskyld, der – som i her omhandlede tilfælde – ikke overstiger den i det første nævnte«. Denne sidste konsekvens af den første betragtning er imidlertid ikke uden videre rigtig. Var den det, skulle man altså have fundet sig i lysning af et hvilket som helst skadesløsbrev, blot det ikke oversteg 50.000 kr. Men banken var tilfreds med at få et pantebrev på 43.000 kr. Hermed dækkedes dens krav, inclusive renter og omkostninger. Man udnyttede altså kun situationen i det omfang, hvori man havde krav på det efter kreditaftalen. Det er vel netop dette, som fører til, at man finder anmærkningen på ombytningspantebrevet urimelig. Men man taber af syne, at banken støttet til rettens præmisser lige så godt kunne have insisteret på at få et pantebrev på 50.000 kr. Havde banken virkelig fået lyst et ombytningskadesløsbrev på 50.000 kr, var der skabt et tomrum, som eventuelle udlægshavere kunne tilegne sig, når der påfulgte en tvangsauktion. Dette kunne efterpanthaveren ikke være tjent med. Kendelsens fejlræsonnement ligger i, at man uden videre fastslår, at efterpanthaveren er pligtig til at respektere maksimum til hver en tid. Han er imidlertid kun pligtig til at respektere bankens sikkerhed i det omfang, hvori det er nødvendigt for at sikre bankens krav ifølge den foreliggende kontrakt, jfr nedenfor under V.4. Hvis kreditaftalen havde kunnet føre til en udvidelse op til 50.000 kr, måtte han altså have fundet sig i ombytning af skadesløsbrevet med et nyt, der havde samme maksimum.

Der burde i den påkendte sag være givet et »dobbelt sæt« anmærkninger. Hermed ville det være angivet, at tinglysningen ikke kunne afgøre, hvorledes konflikten mellem banken og sælgerkreditoren skulle løses. Men man havde samtidig fået lukket hullet totalt, således at det var helt udelukket, at andre trængte sig ind mellem banken og sælgeren. – Var sagen derimod kommet til materiel afgørelse, ville man være nået til følgende resultat: Banken skulle inden for maksimum have sikkerhed for sit krav med renter og omkostninger, og dette var anslået til 43.000 kr. Dette var måske rigeligt,

men stort set ville det komme til at passe. Der var altså heller ikke noget større tomrum, som udlægskreditorer kunne beslaglægge, men det kunne tænkes, at der blev foretaget udlæg på et senere tidspunkt, når gælden blev nedbragt.

Afgørelsen i *U 1942.184* er helt korrekt, jfr *Illum*: Ejerpant. 87, *samme*: Tinglysning. 270 note 67, *Lund Christiansen* i J 1962.370. I dette tilfælde var der først lyst et skadesløsbrev på 2.000 kr. Derefter lystes en sekundærpanteret. I dette pantebrev angaves, at gælden ifølge skadesløsbrevet var nedbragt til 1.000 kr. Dette fremgik ikke af tingbogen, og følgelig måtte der gives anmærkning herom. Senere blev lånet ifølge skadesløsbrevet konverteret til et saneringslån, men der forlangtes for dette lån samme sikkerhed som ifølge skadesløsbrevet, altså for 2.000 kr. Retten fastslår, at man med rette havde givet *ombytningspantebrevet anmærkning om sekundærprioriteten*. Der var altså givet et »dobbelt sæt« anmærkninger. Der henvises til, at spørgsmålet om, hvorvidt debitor havde kunnet overdrage et ejerpant ifølge skadesløsbrevet, uagtet han ved lysning af sekundærprioriteten havde afgivet erklæring om nedbringelsen, ikke kunne afgøres på det foreliggende grundlag. Kreditor ifølge ombytningspantebrevet havde fremsat et ræsonnement, der tog sit udgangspunkt i, at pantsætters beføjelse til at disponere over den ubenyttede del af skadesløsbrevet ikke er ubetinget, men begrænset af kreditors ret ifølge skadesløsbrevet. Dette er rigtigt. Men ligesom retten gjorde i *U 1932.966*, ræsonnerer kreditor videre ved at hævde, at han altid havde et krav på at kunne udnytte skadesløsbrevet indtil maksimum. Det er denne sidste udtalelse, der er for absolut holdt. — Man kan også af selve referatet i sagen se, hvor urimeligt det ville være, om ombytningskreditor skulle kunne tilegne sig hele pladsen. Den oprindelige gæld på 2.000 kr var nedbragt til 773 kr. Resten, altså 1.227 kr, skulle dække *løs gæld, som overhovedet ikke hidtil havde været pantesikret*. Man ville altså nu i ly af det gamle pantebrev skabe en sikkerhed i ejendommen for *personlig gæld*. Banken selv kunne muligvis have opkøbt disse fordringer, således at de kunne dækkes af skadesløsbrevet — nemlig hvis dette dækkede enhver skyld til banken. Men som nævnt i en anden forbindelse, se § 11.I.C., er man i retspraksis med føje på vagt over for sådanne forsøg på at benytte sig af pantebreve med omfattende ordlyd, hvorved der senere kan opnås sikkerhed for helt uvedkommende fordringer. Men selv om man virkelig ville acceptere dette, bør banken ikke benytte sig af denne metode, hvis den har fået behørig underretning om, at en efterprioritet nu er rykket ind på pladsen — bortset fra de 1.000 kr, som åbenbart dækkede bankens gæld på det pågældende tidspunkt.

Problemet illustreres yderligere af *U 1932.802*, hvor situationen var følgende:

April 1928: Udlæg foretages og lyses.

Nov. 1928: Skadesløsbrev udfærdiges og lyses. Der nævnes intet om udlægget, og følgelig får skadesløsbrevet anmærkning om udlægget.

1932: Udlægget kvitteres og *aflyses*. Der noteres ejerpant på udlæggets plads.

I modsætning til, hvad der var tilfældet i sagen U 1927.1027, var der *ikke* noget, der tydede på, at der ved skadesløsbrevets udfærdigelse var sket en *ombytning*. Der var hverken tidsmæssigt eller reelt nogen forbindelse mellem de forskellige transaktioner. Alligevel forelå naturligvis den mulighed, at udlægget, skønt uaflyst, dog materielt var ophørt, da skadesløsbrevet blev udfærdiget og lyst i november 1928, således at der hermed var sket en *besættelse af en ledig plads*. Men dette er ikke dokumenteret over for dommeren. Altså må han give anmærkning ved skadesløsbrevets lysning, og da han ikke har fået yderligere oplysninger om forholdet, da udlægget aflyses i 1932, fastholder han anmærkningen på skadesløsbrevet og noterer ejerpant. Skulle pantsætter imidlertid senere møde op med et nyt pantebrev, som prætenderede at komme til at stå på udlæggets plads, kunne dommeren ikke uden videre lyse dette pantebrev som et ombytningspantebrev. Det kunne jo være, at skadesløsbrevet i sin tid virkelig var kommet på den plads, som det prætenderede at komme til at stå på. Følgelig måtte han i denne situation give det nye pantebrev anmærkning, således at man fik *dobbel* sæt anmærkninger.

Skadesløsbrevskreditor hævdede, at pantsætteren ved udstedelsen af skadesløsbrevet havde givet afkald på ejerpantet, fordi skadesløsbrevet efter sin tekst ikke respekterede udlægget. Problemet var imidlertid, om der allerede i 1928 var opstået en ledig plads, og dette var ikke godtgjort. På den anden side er landsrettens præmisser ikke helt klare, når det siges, at der måtte noteres ejerpant, fordi udlægget henstod uudslettet, da skadesløsbrevet blev udstedt. Disse bemærkninger kan forstås således, at man udelukkende lægger vægt på, om udlægget på dette tidspunkt var aflyst. Dette er imidlertid ikke rigtigt, idet det afgørende er, om udlægget på dette tidspunkt materielt er ophørt.

Tilsvarende synspunkter synes anlagt af *Torkild Sørensen* i U 1961 B. 295, der tiltræder resultatet, men ikke begrundelsen, idet der lægges vægt på, at det næsten måtte anses som givet, at udlægget ikke var eller blev indfriet i forbindelse med lysningen af skadesløsbrevet. *Illum*: Ejerpant, 29 f mener, at der burde noteres ejerpant, men først efter det først udstedte skadesløsbrev. Udlæg og skadesløsbrev havde ifølge skadesløsbrevet samme prioritet, udlæggets aflysning fjernede for så vidt den kollision, som tingbogen udviste. Det næste skadesløsbrev angav at ville respektere såvel det første skadesløsbrev som udlægget, og derfor måtte der noteres ejerpant på den sekundære prioritetsplads.

Om anvendelse af »doble anmærkninger« i andre tilfælde se U 1933. 806, hvor problemet med nogen forenkling forelå således:

Efter de offentlige lån til kredit- og hypotekforening og et privat 3. prioritetslån lyses i 1925 et 4. prioritetslån på 10.000 kr med oprykkende prioritet efter forpanterettighederne. Derefter lyses i 1926 et 5. prioritetslån på 8.400 kr med oprykkende prioritet efter de offentlige lån. Dette blev altså forsynet med anmærkning om de to private lån på 3. og 4. pladsen. D 15/5 1933 udstedtes et nyt privat pantebrev med oprykkende prioritet efter de offentlige lån og 3. prioriteten. Dette pantebrev blev lyst med

anmærkning om 5. prioriteten, uanset at det fremkom til lysning samtidig med, at 4. prioriteten, der var kvitteret til aflysning d 24/2 1933, sendtes til aflysning. Debitor henviste til, at der netop var foregået en ombytning af 4. prioriteten, da det nye lån brugtes til indfrielse af det gamle. Men dette kunne man ikke bøje sig for, da det nye pantebrev forudsatte en anden prioritetsstilling end den, tingbogen udviste. Altså måtte ombytningspantebrevet også havemærkning.

Tilsvarende problem forelå i U 1973.749*, der antog, at et pantebrev måtte lyses medmærkning, uanset at det var gjort gældende, at der forelå ombytning i forhold til et tidl. tinglyst udlæg, som samtidig kvitteredes til aflysning, idet en udpanthning, tinglyst i tiden mellem lysningen af udlægget og det nye pantebrev, ved lysningen havde placeret sig umiddelbart efter restgælden for udlægget – som var uoplyst – og idet det ikke af tingbogen fremgik, om der skyldtes noget if. et ejerpantebrev, som var tinglyst i tiden mellem udlæggets og udpanthningens lysning, jfr. også U 1971.350.

III. Prioritetsstillingen, når forprioritet falder bort som følge af irregulære forhold

TL § 40, stk 1, har udtrykkelig taget stilling til *ugyldighedstilfældene*: Viser forprioriteten sig at være ugyldig stiftet, rykker efterprioriteten ikke op. Den ledige plads kan besættes straks eller senere, og der kan gives afkald på pladsen. Dette forhold kunne ikke forudberegnes. Ejerpant opstår altså, men ved aflysning af en sådan ugyldig forprioritet må der fremsættes begæring om forpantets notering.

Ved ændringsloven er der ikke taget udtrykkelig stilling til, om den plads, der bliver ledig ved *omstødelse*, tilfalder konkursboet eller bør tilfalde de efterstående panthavere. U 1967.86 H* har fundet det bedst stemmende med ændringslovens formål at lade de efterstående panthavere rykke op. Selv om det er boet, der gennemfører afkræftelsen, medfører det ikke nødvendigvis, at afkræftelsen skal komme de almindelige kreditorer til gode; boet varetager alle kreditorers interesser, også panthavernes. Spørgsmålet må derfor afgøres ud fra selvstændige overvejelser.

Rigtigheden af denne afgørelse, som må respekteres som udtryk for gældende ret, er omtvistelig. Den fører i hvert fald til konkursretligt ejendommelige resultater. Vel er det rigtigt, at boet repræsenterer alle kreditorer, også de særligt sikrede, men det forekommer ejendommeligt, at boet skal anlægge sag med et resultat, som i hvert fald ikke gavner de almindelige kreditorer og måske endda direkte skader dem,

hvis efterpanthaverne ikke har personligt krav ved siden af panteretten. Efterpanthaverne har mulighed for selv at anlægge sag, hvis de måtte have særlig interesse heri, jfr KL § 137.

Spørgsmålet har været stærkt omstridt i teorien. U 1967.86 H* sluttede sig til argumentationen hos *Levison* i U 1893.731–737, jfr *Trolle* i U 1967 B. 97–100, 1970 B. 264, *Gomard*: Fogedret. 44, *samme*: Skifteret. 252–253, *Lund Christiansen* i J 1962.365, *Ipsen* i J 1964.178, anderledes *Berning*. 184, *samme* i J 1967.182, *Illum*: Ejerpant. 166, *samme* i J 1970 B. 249–250. *Ignaz Hansen* i U 1964 B. 84–85 og *Harbou og Munch*. 90–91 tager ikke stilling til problemet. Efter norsk ret antages, at den ledige plads tilfalder boet, jfr *Arnholm*. 159 (anderledes 1. udg af denne fremstilling. 233), det samme gælder svensk ret, jfr *Westerlind*. 336.

Se kritik af afgørelsen navnlig *Ørgaard*: 127–128, 193–194, *samme*: Betalingsstandsning. 207–208, jfr også *Højrup*: Pant. 211. TLK. 274 slutter sig til dommens resultat uden kritik.

I hvert fald er der ikke grund til at udstrække afgørelsen til forholdet ved underpant i løsøre, jfr *Ørgaard*: .193, anderledes *Munch* i U 1978 B. 97, *Jens Anker Andersen* i U 1974 B. 31.

Hvis pantsætter *svigagtigt* undlader at gøre opmærksom på, at der består en forprioritet, eller han glemmer at oplyse herom, og efterpanthaver er i god tro i denne henseende (f eks fordi forpantebrevet er lyst efter udstedelse af den tingbogsattest, som efterpanthaver har haft lejlighed til at se), rykker efterpanthaver op, når forprioriteten ophører. Dette var utrykkelig udtalt i regeringsforslaget til TL, men reglen herom bortfaldt, fordi man fandt den selvfølgelig, jfr RT 1925/26, B sp 541.

Jfr *Vesterdorf* i U 1978 B. 274, TLK. 274, anderledes *Berning* i J 1967. 183, der henviser til, at den besvegne kreditor blot kunne sikre sig anmærkningsfri lysning før udbetaling af lånet i stedet for at stole på tingbogsattest, *Smedegaard Andersen* i U 1978 B. 392, der anser spørgsmålet for tvivlsomt.

Uanset hvad der antages vedrørende retsstillingen, når et pantebrev afkræftes, må det formentlig antages, at panthavere ikke rykker op på den plads, som er opnået ved lysning af en *arrest*, jfr *Poul Sørensen* i J 1970.215 og *Cleaver og Larsson*. 24–25.

IV. Ændringer på en prioritetsplads i strid med efterpanthavers interesser

Det er klart, at en efterpanthavers indflydelse på, hvad der foregår på forprioritetspladsen, må være større, hvis han har oprykningsret, end hvis dette ikke er tilfældet. Har han oprykningsret, er han interesseret i, at oprykningen ikke forsinkes. Altså må resultatet blive en særrregel om indgriben i tilfælde af henstand. Men selv om man ikke har oprykningsret, har man dog interesse i, at man ikke ligefrem bliver skubbet ned i prioritetsordenen derved, at forprioriteten vokser som følge af henstand med renteydelser o.l. Endvidere kan efterpanthaveren have interesse i, at forrentningsvilkårene på forprioriteten ikke væsentlig skærpes, og at forprioriteten ikke på afgørende måde skifter karakter.

A. Henstand med afdrag

Er der aftalt oprykning i et efterstående pantebrev, men også kun da, kan der efter TL § 40, stk 3, ikke vedtages nogen nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling uden efterpanthaverens samtykke. En henstand med afdragets erlæggelse kan ikke bevirke, at efterpanthaverens kapital er forfalden. Derimod kan efterpanthaveren i så fald forlange det forfaldne beløb udbetalt som afdrag på skylden. Hvis flere efterpanthavere kan gøre denne ret gældende, tilfalder afdraget den bedst berettigede, § 40, stk 3, sidste pkt.

Den nævnte virkning må efter en analogi af lovens regel også indtræde i de tilfælde, hvor pantebrevets vilkår ligefrem ændres, således at der aftales en langsommere afdragsordning. Afdrages der ifølge pantebrevet med 500 kr årligt, og afdragene derefter nedsættes til f.eks. 200 kr årligt, må efterpanthaveren hvert år kunne forlange forskelsbeløbene, 300 kr, erlagt til sig.

Efterpanthaveren må på tilsvarende måde kunne gøre krav på successiv betaling af forskelsbeløbene, hvis et forpantebrev indfries før forfaldstid, og der på denne prioritetsplads indsættes et nyt pantebrev med en langsommere afdragsordning. For at undgå denne konsekvens må samtykke til ordningen indhentes hos efterpanthaveren, jfr *Kæstel.* 130, *Vagn Carstensen* i U 1971 B. 47, der antager, at dette også gælder, hvis der foretages håndpant sætning af et til pantsætter transporteret pantebrev i stedet for udstedelse af et nyt pantebrev.

Efterpanthaveren kan if TL § 40, stk 3 alene kræve restancebeløbe-

ne betalt til sig, men han opnår ikke sikkerhed for disse beløb, således at han for dem har fortrinsret, når tvangsforfølgning iværksættes, jfr U 1976.428 og herom nærmere ovenfor i § 15.II.

Se hertil *Thorkild-Hansen* i JurT 1928.49 ff, *Vinding Kruse* i U 1927 B. 317 f, 1931 B. 271 ff, ER III.1605, *Illum*: Ejerpant. 138 f, *Højrup*: Pant. 212–215.

Om forholdet til forfaldsklausulen i pantebrevsformularerne se ovenfor i § 15. II, hvor den tidligere retsafgørelse, U 1908.539,* der danner forbilledet for reglen i § 40, stk 3, omtales.

Om nødvendigheden af at give anmærkning på ombytningspantebreve, se ovenfor under II. G.

Om konvertering se nærmere i § 19.

B. Henstand med renter

Henstand med renter kan bevirke, at efterpanthaveren efterhånden skubbes ned i prioritetsordenen. En vis rimelig henstand kan dog ikke genere efterpanthaveren væsentlig. Allerede fr 12/3 1790 bestemte, at panthaver ikke kunne bevare prioriteten for renter mere end ét år fra forfaldstiden. Denne regel er bevaret ved TL § 40, stk 4, der dog har udvidet reglen til at omfatte »lignende ydelser«.

Reglen kan nu også anvendes på årlige grundbyrdeydelser, jfr herved U 1929.398 om private vejafgifter, og *Sand* i U 1957 B. 108 om aftægtsydelser, TLK. 286, se herimod *Illum*: Ejerpant. 116. Bestemmelsen må anvendes over for efterstående servitutter m v, *Illum*: Ejerpant. 117.

Reglen om henstand med renter kan ikke anvendes på de dele af terminsydelser til kreditforeninger m v, som udgør afdrag, hvilket nu fremgår af formuleringen af TL § 10, stk 4 som ændret ved lov nr 290 af 10/6 1976.

Til støtte for en anden opfattelse er det gjort gældende, at det er upraktisk at sondre mellem rente og afdrag i de almindelige terminsydelser, jfr *Illum* i U 1959 B. 135, *samme*: Ejerpant. 114, 116, se også nærmest *Kæstel*. 116. Den grønlandske pantelov, lov nr 154 af 10/5 1967 § 3 forudsætter i sine motiver, at ordene »lignende ydelser« i § 40, stk 4 fortrinsvis sigter til administrationsgebyrer (som ikke forekommer i Grønland).

Reglen om tilbagerykning omfatter formentlig ethvert tilfælde, hvor der ikke er erlagt inden årsfristens udløb, hvad enten henstand er bevilget eller ej, *Illum*: Ejerpant. 115.

Efter den tidl formular I pkt 8 f udelukkede bevilget henstand med renteydelser til lige eller bedre prioriterede, at kapitalen forfaldt til

betaling, jfr justitsministeriets bemærkninger i RT 1925/26 I sp 4604, hvorimod faktisk restance naturligvis ikke udelukkede denne virkning, da bestemmelsen ellers ville blive indholdsløs. I de nye formularer A og B findes ikke tilsvarende klausul, og der kan derfor opstå vanskeligheder, hvis der inden étårsfristens udløb foretages udlæg for skyldig rente, da fortrinsretten uden nedrykning i så fald bevares. Det kan derfor tænkes, at renterestancerne med bevarelse af prioritetspladsen hober sig op, jfr kritikken hos *Carstensen* i U 1972 B.310 og *Berning* i U 1974 B.12–13. Der kan da være grund til at anvende den alm vanrøgtsregel i formular A og B pkt 9 g, jfr ovenfor i § 8. I. A. om forudbetaling af leje.

Virkningen af den langvarige henstand med renteydelserne m v er alene, at de skubbes ned bag ved de øvrige panterettigheder. Der er altså stadig fortrinsret forud for almindelige kreditorer og for købere af ejendommen. Hvis der er tale om renterestancer på flere prioriteter udover ét år, fra forfaldsdag – der ikke forskydes ved løbedage, U 1979.960 H – bliver de forskellige pantekreditorer ligestillet med hensyn til disse renterestancer. Fortrinsretten forud for efterpanthaverne kan bevares ved påbegyndelse af retsforfølgning, herunder såvel sagsanlæg som indlevering af udlægsbegæring, jfr U 1979.960 H og anmeldelse i konkursbo, *Ørgaard* i J 1979. 442–443.

Reglen om rentehenstand finder ikke anvendelse på *skadesløsbreve*, jfr TL § 40, stk 4, sidste pkt. Hvis henstanden ikke bevirker, at skylden vokser ud over skadesløsbrevets rammer, kan efterpanthaver intet have at indvende herimod. Han skubbes jo ikke herved ned i prioritetsrækken. Bevirker henstanden derimod, at skylden vokser ud over skadesløsbrevets rammer, fortabes fortrinsretten forud for efterpanthaverne straks.

Det har været omtvistet, hvorvidt et *ejerpantebrev* ikke blot giver sikkerhed for det pålydende beløb, men også for den i ejerpantebrevet fastsatte rente, uanset at det er klart, at pantsætter ikke påtager sig nogen forpligtelse til at betale denne rente, men alene skal betale rente som fastsat i det underliggende forhold. Det må nu formentlig antages, at panteretten også gælder de i *ejerpantebrevet fastlagte rentebeløb*, således at der inden for dette supplement til pantebrevets pålydende er sikkerhed for enhver reel skyld if det underliggende forhold, og ligegyldigt, om denne skyld består af selve gælden eller restgælden eller renter heraf.

U 1941.1081 kom ganske vist til det modsatte resultat, men dette begrundes med konkrete oplysninger, idet det såvel efter de affattede pantebrevs som de i øvrigt til dels efter dommen i 1, instans tilvejebragte oplysninger antoges, at det havde været meningen, at der kun skulle respekteres et beløb svarende til hovedstolen if ejerpantebrevet, ligesom de sekundære panthavere ikke mentes at have haft føje til at antage, at der opnåedes sikkerhed herudover. U 1952.593 kommer til samme resultat som teksten, idet der lægges vægt på såvel indholdet af ejerpantebrevet som de i forbindelse med håndpant sætningen heraf oprettede kontrakter, jfr også VLT 1955.310, hvor der var givet sikkerhed i et ejerpantebrev »stort 20.000 kr med frugter«. I fogedpraksis synes den videregående løsning at være accepteret, og efter den udvikling der er sket, må der nu formentlig særlige holdepunkter til for at antage den snævrere løsning.

Se herom *Illum*: Ejerpant. 117–119 (med tvivl), *Jens Anker Andersen* i J 1974.208–209, *samme* i Advokatbladet 1978.295–296 og *Margit Stassen* i U 1978 B.29–30 med oplysning om fogedpraksis, *Ørgaard* i J 1979.444.

Efter svensk JB 6:3, der supplerer reglerne om ejerpant, kan en kreditor kræve et tillæg til grundbeløbet i pantebrevet, som ikke må overstige 15% af pantebrevets beløb og herudover 6% fra den dag, da der gøres udlæg i ejendommen eller der udbryder konkurs, jfr nærmere *Westerlind*.266 ff.

Bestemmelserne i TL § 40, stk 4 må formentlig kunne anvendes på tilsvarende måde ved *udlægsforfølgning*, således at skyldige renter også i disse tilfælde beholder fortrinsret i overrøststømmelse med disse regler, altså med nedrykning ved étårsfristens udløb, jfr *Jens Anker Andersen* i J 1974.210–215, se hertil U 1974.38 HKK* og U 1972.1054 der alene fastslog, at TL § 40 stk 4 ikke er til hinder for lysning af rentekravet (tinglysningsdommere havde nægtet sådan lysning u h t uklarhed i forhold mellem fogdens opgørelse og rekvirentens angivelse af renten og til, at særlig lysning af rentekravet er overflødig, jfr herved U 1973.595, hvor kære var sket for sent).

Bestemmelsen i TL § 40, stk 4, hvorefter fortrinsretten kunne bevares i et år, kan formentlig påberåbes af efterstående udlægskreditorer, som vel fuldt ud skal respektere renterestancer ved udlæggets foretagelse, men kun senere restancer inden for den nævnte frist, jfr *Højrup* i U 1974 B.346, *samme*: Pant. 217, *Jens Anker Andersen* i J 1974.215, *Illum*: Ejerpant. 117, hvilket også udtales i bemærkninger til lovforslaget, se dog tidl ER III.1555 og hertil *Berning* i U 1974 B.7, der finder bemærkningen overraskende.

Da der i et vist omfang kan foretages pantsætning til andre inden for skadesløsbrevets rammer, er reglen dog ikke fuldt ud begrundet, *Illum*: Ejerpant. 116.

Forhalingsrenter o l rykker i medfør af reglen i TL § 40, stk. 4, 2. pkt,

straks tilbage for andre panthaveres krav. Reglen herom er indføjet ved lov nr 144 af 13/4 1938.

Om henstand med renter og lignende ydelser ved krigsskade, se lov nr 208 af 21/5 1969 § 44, stk 3.

Efter NL § 643, jfr 433, skal reglen om fortrinsret for renter også gælde forhalingsrenter.

Om rente, som er fortjent senere end to år efter retsforfølgningspåbegyndelse, åbning af off akkordforhandling eller konkurs se No Pantelov § 1–5.

C. Renteforhøjelse

Renteforhøjelse som aftales, efter at en efterprioritet er stiftet, og som bevirker, at renten *overstiger 5 %*, kræver efterpanthavers samtykke, TL § 40, stk. 5, 2. pkt. Hvis efterprioriteten står tilbage for visse offentlige lån (kreditforenings-, hypotekforenings- og kreditkasse-lån, men f eks ikke overformynderilån), der kan indfries med børsnoterede ihændehavergældsbreve, kræver *enhver forhøjelse* af renten efterpanthavers samtykke, jfr § 41, stk 2.

Speciallove kan indeholde hjemmel til at fravige reglen om samtykke til renteforhøjelse, men dette må være klart udtalt i den pågældende lov, sml U 1958.643, hvor dette ikke antoges.

Der siges intet i loven om, hvilken virkning der indtræder, hvis der aftales renteforhøjelse i strid med efterpanthavers ret. Hvis aftale herom begæres lyst, må der gives anmærkning herom. Bortset herfra vil følgen normalt kun blive, at aftalen kan fordres tilsidesat i auktionsvilkår, hvis ejendommen sættes til tvangsauktion, *Illum*: Tinglysning. 273, *samme*: Ejerpant. 132–33, TLK. 291. Efter justitsministeriets bemærkninger i RT 1925/26, A sp 4604 må det som efter tidligere praksis bero på, om efterpanthaverens interesser væsentlig krænkes. Normalt vil en renteforhøjelse ikke være en så væsentlig misligholdelse, at efterpanthaver kan kræve sin kapital udbetalt. Den øgede risiko for efterpanthaver ligger alene i, at pantsætter kan få vanskeligere ved at udrede den forhøjede rente, og at efterpanthaver kan blive ringere stillet end beregnet, hvis han kommer til at overtage ejendommen ved auktion.

Hvis der i forbindelse med en relaksation betales ekstraordinært afdrag til långiveren, f eks en kreditforening, og ejeren af hovedparcellen i forbin-

delse hermed får lånet konverteret, således at de årlige ydelser nu kun beregnes i forhold til den nedskrevne hovedstol, kan efterpanthavere, hvis ret er stiftet før relaksationen, næppe protestere herimod, da de rykker op på den plads, der er blevet ledig ved relaksationsafdraget. Derimod kan efterpanthavere, hvis ret stiftes i tiden mellem relaksationen og konverteringen, gøre indsigelse herimod, da der i forhold til dem bliver tale om en standsning i lånets afvikling, uden at de samtidig har opnået nogen forbedring af deres prioritetsstilling.

D. Ændring i opsigelsesvilkår

Der kan ikke træffes aftale om *længere uopsigelighed fra skyldnerens side* end fastsat, da efterpanteretten blev stiftet, TL § 40, stk 5, 1 pkt. Arsagen til reglen må bl a søges i den omstændighed, at efterpanthaveren kan blive vanskeligere stillet end forudsat, hvis han skal overtage ejendommen på auktion. Hertil kommer, at pantsætter kan få vanskeligere ved at foretage en *ønskelig konvertering* hvis renteniveauet falder. Der kan derfor ikke sluttes analogt til vedtagelse af *kortere opsigelse fra kreditors side*, uanset at den førstnævnte grund også dækker dette tilfælde.

U 1937.622 har ikke villet anvende reglen analogt på kortere opsigelighed i kreditors favør, jfr *Karsten Fønss* i U 1937 B. 150. Det anføres her, at enhver ændring i pantsætters disfavør eo ipso er i efterpanthavers disfavør, hvis man tænker på situationen ved hans overtagelse af ejendommen på tvangsauktion. Heraf kan man slutte, at det ikke kan være lovens mening, at der skal indhentes samtykke hos efterpanthaver, blot fordi ændringen kan blive i efterpanthavers disfavør ved en sådan overtagelse af ejendommen. Så ville reglen simpelthen komme til at gå ud på, at der *altid* skal indhentes samtykke hos efterpanthaver til ændringer i pantsætters disfavør. Herved går man imod lovens system, som netop nøjes med at fremhæve enkelte tilfælde, hvor efterpanthavers samtykke skal indhentes, og hvor man endog i § 40, sidste stk, ender med at sige, at andre ændringer end de nævnte ikke behøver efterpanthavers samtykke. Imod opfattelsen *B. T. Bloch* i J 1935.5 ff, *Vinding Kruse* i U 1937 B. 40 og 152, TfR 1937.59, ER III.1607, *O. K. Magnussen* i TfR 1937.34, note 24, *Illum: Ejerpant*. 131, *Kæstel*. 116, TLK. 288. Det anførte får særlig betydning efter gennemførelse af de nedenfor nævnte regler om tvangsauktionsklausuler, idet efterpanthaverens interesser herved kan komme i fare, jfr *Højrup* i U 1974 B. 346, *samme: Pant*. 220–221, se herimod *Ørgaard* i J 1979.445.

Virkningen af, at der ændres i opsigelsesvilkårene i strid med efterpanthavers ret, er ikke fastslået ved loven. Herom kan anføres det samme, som er antaget under C, jfr *Illum: Ejerpant*. 132.

E. Tvangsauktionsklausuler

Et særligt tilfælde af ændringer i opsigelsesvilkår foreligger ved de såkaldte *tvangsauktionsklausuler*. De får nu særlig betydning, når bestemmelsen i formular A pkt 10 er fraveget ved bestemmelse om afdrag eller forfald ved ejerskifte, jfr TL § 42 b.

1° Tvangsauktionsklausuler går ud på, at pantegælden forbliver indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvis restancer berigtiges inden en vis frist, efter at ejendommen er solgt eller overtaget på endelig tvangsauktion. Disse klausuler har tidligere været udformet individuelt og derfor på forskellig vis, men er nu blevet optaget i formular A pkt 10, der nærmere har udformet klausulen på forskellige punkter: a) Fristen for betalingen, der tidligere var fastsat til 4 uger efter, at ejendommen er solgt eller overtaget på endelig tvangsauktion, fastsættes nu i auktionsvilkårene, b) Klausulen omfatter såvel enhver form for misligholdelse af pantebrevet som misligholdelse af andre forpligtelser i anledning af tvangsauktionen, c) Afværgelsen sker ved inden fristens udløb at betale restancer såvel på det pantebrev, som har foranlediget tvangsauktionen, som på foranstående og sideordnede pantebreve, samt andre beløb, som er forfaldet efter auktionsvilkårene. d) Bestemmelsen kan påberåbes af enhver, idet der ikke er fastsat særlige begrænsninger herom, dvs at den kan benyttes af såvel aftalepanthavere som udlægskreditorer, kautionister eller andre, som kan have interesse heri, se om fortolkning af en ældre klausul U 1975.315 (direkte om panthaver, der overtog som ufyldestgjort, anvendt på overtagelse ved hammerslag). Overskridelse af en 21-dages frist ansås ikke ved U 1975.1017 for afgørende, da forsinkelsen hverken skyldtes manglende evne eller vilje til at betale.

2° Begrundelsen for tvangsauktionsklausulerne er, at debitor opnår fordelene ved en højere kurs på efterstående pantebreve, og der opnås en lettelse ved fremtidig prioritering af ejendommen. For de efterstående panthavere formindskes den økonomiske risiko ved en evt overtagelse af ejendommen som ufyldestgjort panthaver, jfr således bemærkningerne til lovforslaget vedr lov nr 277 af 30.5.1973.

3° Virkningen af, at de nævnte ydelser berigtiges på den nævnte måde, er, at pantegælden ikke forfalder. Heri ligger også, at pantegælden under denne forudsætning ikke forfalder, selv om det drejer sig om tilsidesættelse af andre forpligtelser f eks vedrørende vanrøgt. Pant-

havere har i så fald den udvej, at de kan gøre denne misligholdelse gældende ved alm søgsmål.

Klausulen er nøje knyttet sammen med de alm regler om ejerskifte. Tvangsauktionen får altså under de angivne betingelser ikke virkning som ejerskifte, idet kapitalen, uanset hvad der i øvrigt er bestemt herom, ikke forfalder, og det er i den nye klausul yderligere tilføjet, at end ikke salg foretaget af en ufyldstgjort panthaver eller auktionskøber inden for ét år efter den endelige tvangsauktion betragtes som ejerskifte. Hermed er der sket en ensretning af klausulerne på dette punkt, idet de individuelle vilkår herom hidtil har varieret betydeligt, fra betaling af ejerskifteafdrag to gange, dvs både ved overtagelsen på auktionen og det evt senere salg, til at der ikke var pligt til at betale hverken ved overtagelsen eller det senere salg. I de fleste tilfælde var det dog bestemt, at der skulle betales ejerskifteafdrag én gang. Uden udtalelse herom i pantebrevet måtte man formentlig komme til det resultat, at der skete et »ejerskifte« såvel ved overtagelsen som ved senere afhændelse, men at der kun skete en »afhændelse« i den sidstnævnte situation.

4° De nye tvangsauktionsklausuler kan fraviges ved aftale, og overvejelser om at gøre dem obligatoriske har ikke ført til positivt resultat, jfr Redegørelse for økonomisk kriminalitet. 16–17 og Betænkning 800/1977. 36–39, jfr 146–147, dels fordi der ofte vil være en væsentlig interesse i at forlange kapitalen udbetalt ved ejerskifte, hvilket klausulen forhindrer, dels fordi de kan omgås ved indsættelse af korte opsigelsesfrister. Ved at indsætte en anden regel om indeståelse trods ejerskifte kan tvangsauktionsklausulerne ændres trods de nedenfor nævnte regler om præceptivitet, men muligvis kan omgåelsestilfælde rammes, jfr *Berning* i U 1974 B.8, se hertil *Højrup* i U 1974 B.345 note 2 og 347 note 7, Betænkning 800/1977. 37–39.

Fravigelse fra klausulen i pkt 10 om tvangsauktioner medfører ikke uden videre, at tvangsauktion virker som forfaldsgrund, idet dette må bero på, hvad der i øvrigt if pantebrevet gælder om ejerskifte, jfr *Ørgaard* i J 1979.446–447, men herimod *Boris Hansen* i J 1980. 185–186.

5° Men hvis der findes tvangsauktionsklausul, kan bestemmelsen herom ikke ophæves eller ændres uden de efterstående eller sideordnede panthaveres samtykke, TL § 40, stk 6, som også finder anvendelse på ældre pantebreve, jfr lov nr 277 af 30.5.1973 § 2, stk 3, herunder de forskellige varianter i de tidligere individuelle klausuler,

selv om de kun gælder til fordel for f.eks. panthavere, som overtager ejendommen som ufyldstgjort, jfr *Berning* i U 1974 B.7, idet det blot må kræves, at der findes en eller anden bestemmelse om kapitalens fortsatte indestående i ejendommen uanset tvangsauktion.

Forpanthaveren kan efter reglen i TL § 40, stk 7 ikke vedtage, at tvangsauktionsklausulen kun må ophæves med efterpanthavernes samtykke, jfr *Hans Verner Højrup* i U 1974 B.345, smh *Berning* i U 1974 B.7 og 1974 B.60.

6° Reglen om panthaversamtykke gælder såvel i forhold til aftalepanthavere som til retspanthavere, jfr således udtrykkeligt bemærkningerne til lovforslaget, idet også retspanthaveres retsstilling vil blive væsentlig forringet, hvis klausulen fjernes, Betænkning 800/1977. 39, se hertil *Berning* i U 1974 B.7–8 og 60, *Højrup* i U 1974 B.346.

I de slutsedler, som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening fraviges tvangsauktionsklausulen således, at den kun kan påberåbes af kontraktspanthavere, jfr bemærkningen herom i Ejendomsmægleren 1974.258–260, hvor dette kritiseres af *Hans Chr. Poulsen*. Af betænkning 800/1977.37 fremgår, at denne begrænsning var indsat i 1.116 ud af 5.290 undersøgte pantebreve, altså i godt 21% af tilfældene. Denne praksis kan måske forventes ændret under medvirken af Ejendomsmæglerforeningen.

7° Kravet om efterpanthaveres samtykke gælder kun *tinglyste* pantebreve, hvilket må forstås således, at det afgørende er, om pantebrevet er tinglyst, ikke om vedtagelsen er det, anderledes formentlig *Berning* i U 1974 B.7.

8° Tinglysningsmæssigt gav tvangsauktionsklausulerne anledning til problemer, idet det kan være vanskeligt for tinglysningsdommeren at påse overholdelsen af reglerne, jfr kritikken hos *Berning* i U 1974 B.8–10. Senere har man opgivet at give oplysning i tingbogen om problemet.

Når der ikke tidligere har vist sig større vanskeligheder trods den manglende hjemmel til at kræve samtykke fra efterstående panthavere til ændring af tvangsauktionsklausuler – en bestemmelse, der alligevel ofte fandtes i pantebreve – hænger det sammen med, at problemet kun opstår, hvis der udstedes et nyt pantebrev i stedet for ét, der indfries og derefter aflyses. Benyttes metoden med at transportere det indfrie pantebrev til pantsætter, der så senere påny giver det ud, findes klausulen fortsat, og hvis der placeres offentlige lån på den indfrie prioritets plads, opstår problemet heller ikke, jfr *Berning*

i U 1974 B.7. Men tilbage bliver alligevel tilfælde, hvor uoverensstemmelsen mellem, hvad der oftest ønskes aftalt, og hvad der er hjemlet i TL § 40, har indeholdt en vanskelighed.

Reglerne om tvangsauktionsklausuler if § 40, stk 6 finder if lov nr 277 af 30.5.1973 § 2, stk 3 også anvendelse på *alle* pantebreve, der er oprettet før lovens ikrafttræden.

F. Indsættelse af forprioritet af anden art end tilladt af efterpanthaveren

En panthaver kan f eks have betinget sig, at han kun viger for et byggelån af nærmere beskrevet beskaffenhed, at han kun viger for et lån i en bestemt angivet kreditforening eller endda kun for lån i en bestemt serie i et bestemt kreditforening, eller at han kun viger for et sparekasselån, jfr ovenfor under II.D De nærmere regler i TL § 41 har (bortset fra den særlige regel om renteforhøjelse, foran under C) kun det formål at supplere og fortolke visse aftaler, som undertiden har en noget summarisk karakter.

§ 41, stk 1 som ændret ved lov nr 277 af 30.5.1973 – har fastlagt, hvad der forstås ved »lån af offentlige midler«, når et pantebrev ifølge sit indhold står tilbage for sådanne lån. Hermed menes, når ikke andet er aftalt: lån af overformynderiet og andre anstalter, der ifølge statsanerkendte regler giver lån i fast ejendom efter reglerne om anbringelse af umyndiges midler, samt lån ydet af realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, når det af pantebrevet klart fremgår, at lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed, men ikke i sparekasser, U 1963.267, eller i Byggeriets Realkreditfond og andre tilsvarende låneinstitutioner, der yder lån mod ringere sikkerhed end kredit- og hypotekforeninger, U 1962.594, *Illum*: Tinglysning. 274 note 76, TLK. 294.

Bestemmelsen har altså kun udtalt sig om forståelsen af den almindelig holdte klausul, ikke om det forhold, at en efterprioritet står tilbage for et nærmere angivet offentligt lån, jfr *Torkild Sørensen* i U 1961 B. 298–99, anderledes *Illum*: Ejerpant. 134.

§ 41, stk 2 – som ændret ved lov nr 277 af 30/5 1973 – indeholder en selvfølgelig – og vel egentlig overflødig regel om, at der kræves samtykke fra efterpanthaver til anbringelse af andre midler på forprio-

ritetspladsen, hvis efterprioriteten ifølge sit indhold viger for lån i et af staten godkendt realkreditinstitut, således at lånet kan indfries ved de af institutterne udstedte ihændehaberobligationer, der har kurs på Københavns børse. Reglen i stk 3 – som ændret ved lov nr 277 af 30.5.1973 – fastslår på den anden side, at påtagelse af statutmæssig solidarisk ansvar i et af staten godkendt realkreditinstitut kræver efterpanthavers samtykke, hvis det ikke er vedtaget, at efterpanthaver viger for lån af offentlige midler, se en kritik af denne bestemmelse *Illum.*: Ejerpant. 137.

Jesper Berning anfører i J 1967.183–186, at bestemmelserne i TL § 41 ikke kan opfattes som fortolkningsregler, da aftaler i henhold til de præceptive regler i § 40, stk 1 og 6 bliver uden retsvirkning. Hermed overses, hvad der i det hele har været formålet med at fastsætte en række detailregler i §§ 40 og 41: Efterpanthavere bør ikke kunne blande sig i mindre ændringer på forprioriteterne, som ikke forringer deres stilling, men på den anden side må man sikre dem mod for store omvæltninger på naboprioriteten, jfr *F. Vinding Kruse*: Tinglysning samt nogle spørgsmål i vor realkredit, 2. udg, 1925. 190. Men § 41 er ikke formuleret med henblik på afklaring af alle sådanne problemer, som kunne foreligge – den gør alene op med visse ofte forekommende udtryk, jfr *Vinding Kruse*: Kommentar. 243–244.

Der er intet sagt i loven om virkningen af, at der indsættes en anden prioritet end tilladt af efterpanthaver. Dette ville vel også være mindre konsekvent, når loven i øvrigt kun indeholder en fortolkningsregel til et jævnlige forekommende vilkår og derhos to regler, som ville gælde, selv om loven ikke havde taget stilling hertil. Man må derfor ganske uafhængigt af loven fastslå, hvad der gælder, når forpanthaver tilsidesætter sådanne aftaler.

Man har ikke givet efterpanthaveren værn i form af særlige regler af den art, som findes ved ydelse af henstand, jfr under A og B.

Sådanne særregler må også anses for overflødige. Når efterpanthaverens prioritetsstilling er klarlagt gennem tinglysning, er det ikke muligt at opnå ret forud for ham i større udstrækning, end han er gået ind på, jfr *Vesterdorf* i U 1979 B. 275. Viger efterpanthaveren kun for et sparekasselån, kan et kreditforeningslån ikke få prioritet forud for ham. Er han kun indgået på at vige for private lån, kan et offentligt lån med solidarisk ansvar ikke fortrænge ham. Er han kun indgået på at vige for byggelån, kan et privat lån af anden karakter ikke placeres foran ham. Derimod må den nye panthaver advares om, at han ikke opnår den af ham ønskede prioritetsstilling. Den nye prioritet får altså anmærkning herom. Ved en påfølgende auktion gives der prioritetsstil-

ling i overensstemmelse med tingbogens udvisende. En udlægshaver kan heller ikke tilegne sig en ledig plads, der opstår ved indfrielse af et lån, der kun kan ombyttes med et lån af tilsvarende art.

Der kan foretages ændringer af ydelsesstedet og delinger af forprioriteten uden efterpanthaverens samtykke, ER III.1603, men hvis et pantebrev viger for et 3. prioritets lån i Reallånefond, kan der ikke uden anmærkning placeres et 3. og 4. prioritets lån i Reallånefonden, jfr U 1964.649 (hvor delingen stød i forbindelse med, at en forhøjelse af det normale lån kunne ske ved forsikringsgaranti).

Det er næppe rigtigt altid at lyse et ombytningspantebrev for et skadesløsbrev uden anmærkning, blot hovedstolen ikke er højere end skadesløsbrevets maksimum, jfr dog således TLK. 288. Det må vel bemærkes, at panteretten – inklusive renter og omkostninger – ikke kan gøres gældende for større beløb end maksimum ifølge skadesløsbrevet, jfr *Illum*: Tinglysning. 279, note 75, *samme*: Ejerpant. 130. U 1934.1116 lyste uden anmærkning. I det foreliggende tilfælde har man dog sikkert skønnet, at renter og omkostninger ikke kunne komme til at overstige forskellen mellem pantebrevets hovedstol og skadesløsbrevets maksimum, jfr *Margit Stassen* i U 1979 B. 30. U 1972.182* har ikke taget stilling til spørgsmålet, idet problemet if proceduren alene var om der forelå en ombytning, jfr om afgørelsen ovenfor i § 17.II.A.

Det er antaget, at der kun kræves samtykke fra efterpanthaver, ikke fra efterstående udlægshavere, U 1926.742. Denne afgørelse ligger forud for TL, men det antages nærmest af *Illum*: Tinglysning. 280, se hertil *samme*: Ejerpant. 174, at der må gælde det samme efter TL, da § 41 kun taler om forholdet til efterstående pantebreve, jfr også TLK. 294. Det er sikkert også rigtigt, at stillingen i forhold til udlægshavere må være noget friere. Der står jo intet og kan intet stå i udlægsdokumentet om, at det viger for visse prioriteter. Hvis dette skulle være ensbetydende med, at der overhovedet ikke kunne foretages nogen ændring på forprioritetens plads, ville pantsætter blive endnu mere bundet, end tilfældet er overfor efterstående pantebreve. – I forhold til efterstående pantebreve kan dommeren ikke indlade sig på et skøn over, om et solidarisk ansvar i en kreditforening kan påregnes at blive så ringe, at der – selv om dette tages i betragtning – ikke er tale om en forhøjelse sammenlignet med en tidligere privat prioritet, U 1931.397. En ændring i overensstemmelse med vedtægterne i en kreditforening kræver ikke samtykke fra efterpanthaver, hvis efterprioriteten netop henviser til de statutmæssige forpligtelser, U 1942.136.

Uanset af TL § 40 efter ordene synes at give en ret, der bortset fra den særlige undtagelsesregel om oprykning i stk 3 er ubetinget, til at besætte ledige pladser, må pantsætteren altså respektere *individuelle klausuler* i efterpantebreve om, at de kun står tilbage for forprioriteter af særlig karakter.

Hvis et tinglyst pantebrev angiver, at det viger for pantebrev til en nærmere angivet privat kreditor, er det antaget, at der ikke kan indsættes et

pantebrev til en anden kreditor, selv om denne også er privat, utrykt ØLK 2/12 1955.

Se nærmere *Illum*: Ejerpant. 33–37, der gennemgår forskellige tilfælde, f.eks. hvor efterpantebrevet står tilbage for installationslån, lån, der er kombineret med en begrænset solidarisk hæftelse for selskabsforpligtelser o.l.

Om bemyndigelse til at fixere renten ved kontantlån, således at der ikke kræves samtykke fra efterpanthavere, se U 1973.591.

V. Begrænsninger i adgangen til at disponere over ledige pladser af hensyn til panthaver

Spørgsmålet om adgangen til at besætte den ledige plads inden for et skadesløsbrevs (ejerpantebrevs) rammer kan næppe anses for afgjort i alle retninger ved TL. Reglerne i § 10 stk 1 (jfr § 43, stk 4) og TA § 16 afgør det *tinglysningsmæssige* problem derhen, at *aflysning* af panteretten for så vidt angår den plads, som er ledig, kun kan ske med samtykke fra kreditors side. Det er altså klart, at tinglysningsdommeren må give anmærkning, hvis der fremkommer et nyt pantebrev, som efter sit indhold prætenderer at få plads inden for skadesløsbrevets rammer. Den anmærkning, som gives, lyder undertiden på, at skadesløsbrevet, indtil aflysning sker, er til hinder for *ændring* i *prioritetsstillingen*, jfr i denne retning U 1937.1177, se herimod *Illum*: Tinglysning. 255 f, *samme* i U 1959 B. 130 f og Ejerpant. 27–28, 32. Dette kan næppe betegnes som ukorrekt, da anmærkningen naturligt må forstås således, at det uaflyste skadesløsbrev er til hinder for *lysningen* af det nye pantebrev eller snarere, at skadesløsbrevet er til hinder for *den tilsagte prioritetsstilling*, se hertil *Juul-Olsen* i J 1959. 363. Den sidste formulering bør dog foretrækkes.

De anførte betragtninger kan også udtrykkes således, at pantebrevet, der er lyst med anmærkning, virkelig er lyst. Heri ligger, at pantebrevet får den prioritetsstilling, som det prætenderer at få, hvis det tidligere lyste skadesløsbrev, som har givet anledning til anmærkningen, af en eller anden grund ikke har eller får retsvirkning. Anmærkningen på pantebrevet henleder alene opmærksomheden på, at der kan opstå vanskeligheder i forhold til skadesløsbrevet. Men når denne vanskelighed er ryddet af vejen, gælder lysningen af pantebrevet uden forbehold. Følgelig bliver der ikke tale om, at der opstår en ledig plads ved aflysning af skadesløsbrevet, jfr *Illum*: Ejerpant. 26, 29.

Derimod har TL § 40, stk 1 og 2, i et vist omfang taget stilling til selve det *materielretlige* spørgsmål. Reglerne fastslår, at pantsætter

har ret til at besætte den ledige plads, såvel når en panteret ophører, som når der er forbeholdt en plads til senere stiftelse af en panteret. Dette gælder præceptivt »uanset modstående aftale med en efterstående panthaver eller andre«. Reglen gør altså op med problemet om ret til nybesættelse af eventuelle tomme pladser set i forhold til *efterpanthavere* (eller andre rettighedsindehavere, der står bagefter i prioritetsordenen).

Heri ligger imidlertid ikke, at pantsætter i forhold til *kreditor* ifølge skadesløsbrevet (ejerpantebrevet) har en ubetinget ret til at besætte pladsen påny.

Selv om dette problem ikke systematisk hører hjemme i denne forbindelse, er det hensigtsmæssigt at understrege, at pantsætter, omend han i forhold til efterpanthavere kan disponere over en ledig plads, dog kan være afskåret herfra af hensyn til *panthaver ifølge det pantebrev, inden for hvilket der findes en ledig plads*.

Om pantsætter af hensyn til kreditor ifølge skadesløsbrevet (ejerpantebrevet) er afskåret fra at disponere over pladsen må bero på en *fortolkning af aftalen mellem pantsætter og panthaver indbyrdes*, og hvis aftalen ikke indeholder støttepunkter for løsning af problemet, må spørgsmålet afgøres ud fra *forudsætningssynspunkter* eller andre synspunkter, som tjener til *udfyldning af kontrakter*.

1. Hvis pantsætter udnytter en ledig plads inden for skadesløsbrevets rammer med respekt af den udvidelse, som sker ved skadesløsbrevskreditors fortsatte kreditgivning, kan skadesløsbrevskreditor normalt ikke indvende noget herimod. En sådan *sekundær pantsætning* af en ledig plads vil altså *normalt være tilladelig*, jfr *Illum: Ejerpant. 78*. Meddelelse herom til skadesløsbrevskreditor kan være nødvendig for at sikre prioritetsstillingen og er også af andre grunde praktisk, men denne meddelelse har ikke samme betydning som i de tilfælde, hvor den nye kreditor ønskes tillagt principal sikkerhed, jfr nedenfor under 2.

2. Man kan derefter udskille de tilfælde, hvor pantsætter fortsat udnytter, at han kan opnå kredit hos kreditor ifølge skadesløsbrevet mod pantesikkerhed, uanset at han har givet en anden kreditor sikkerhed på en ledig plads inden for skadesløsbrevets rammer og har *undladt at give skadesløsbrevskreditor meddelelse herom, før den fortsatte gæld opstår*. Hermed er den fortsatte kreditgivning opnået under urigtige forudsætninger.

3. Pantsætter kan endvidere på forhånd have *lovet* sin kreditor ikke at ville udnytte eventuelle tomme pladser, således at disse er forbeholdt

som sikkerhed for kredit, som ydes efterhånden, og dette løfte må være bindende efter almindelige regler. Hvis pantsætter alligevel foretager en sådan disposition, vil der normalt briste en væsentlig forudsætning for kreditor, der vil kunne gøre almindelige misligholdelsesregler gældende. Han kan eventuelt hæve aftalen, standse en fortsat kreditgivning og muligt kræve erstatning for det tab, som han har lidt ved forholdets afbrydelse, f.eks. ved ikke at kunne fortsætte løbende vareleverancer, indtil aftageren kan frigøre sig herfor. For dette tab kan han forlange sikkerhed i ejendommen inden for maksimum af det udfærdigede pantebrev.

Men hermed er der også givet en udtømmende angivelse af de reaktioner, som kreditor kan gøre gældende. Han kan altså ikke herudover kræve sikkerhed for de beløb, som han senere måtte yde som lån til pantsætter i tillid til den tidl. indgåede aftale, hvis forinden pantsætter ved sin disposition over den tomme plads har indrømmet andre sikkerhed herindenfor, jfr U 1979.566 og 569 H og ovenfor i § 17.II.A.

Jfr om sikkerhed for sådanne erstatningskrav *Højrup*: Pant. 107, der taler om »panteret på en ledig plads inden for skadesløsbrevets rammer« og ikke – som kritiseret af *Berning* i U 1975 B. 377–378 om »sekundær panteret i skadesløsbrevet«.

4. Selv om der ikke udtrykkelig er givet panthaver ifølge forprioriteten en sådan retsstilling, at pantsætter i forhold til ham er afskåret fra at udnytte tomme pladser, kan dette meget vel følge af *selve forholdets beskaffenhed*. Selv om der gives meddelelse herom til forpanthaveren, således at han har mulighed for at standse kreditgivningen, mister han herved den fortjeneste, som han ellers ville have haft på den fortsatte kreditgivning. Det kan også tænkes, at panthavers interesser tilsidesættes, fordi han har ydet kreditten i hurtigere tempo end svarende til det, hvori pantet er kommet til eksistens. Dette vil navnlig komme frem ved finansiering af byggeri.

Forskellige synspunkter kan altså føre til begrænsninger i pantsætters frie adgang til – med virkning i forhold til forpanthaver – at sætte nye prioriteter ind på eventuelle tomme pladser. Men de beføjelser, forpanthaver kan gøre gældende, er ikke de samme i de forskellige grupper af tilfælde. Hvis dispositionen medfører kreditgivningens standsnings, indskrænker hans krav sig sædvanlig til, at han gør allerede opståede krav op og tillægger den fortjeneste, han ville have haft ved forholdets fortsættelse, jfr *Illum*: Ejerpant. 97. Renter og omkostninger,

flydende af den oprindelige aftale, må naturligvis også respekteres, *Illum: Ejerpant*. 91, 97.

Men også på anden måde kan kreditor være forpligtet til at fortsætte kreditgivningen, f eks ved løfte over for tredjemand om at honorere krav på pantsætter, jfr *Arnholm*. 177 og *Skovgaard* i U 1979 B.8, ligesom forpligtelser til at indløse noterede checks eller checks i henh til den alm garantiaftale mellem pengeinstitutter kan føre til samme resultat, jfr *Kirsten Høpner Petersen* i U 1979 B.390–391, der også vil medtage krav i henh til diskonterede veksler, såfremt pantsætter har indvilget i, at de dækkes af sikkerheden.

Disse samlede krav må efterpanthaveren respektere inden for skadesløsbrevets maksimum. Videregående krav kan stilles, hvis kreditten fortsættes, fordi der ikke er givet meddelelse til forpanthaver om den nye prioritet. I dette tilfælde kan der kræves sikkerhed inden for skadesløsbrevets rammer for alle krav, der opstår indtil kreditor bliver bekendt med de ændrede forhold.

Denne gruppe af tilfælde adskiller sig altså fra den foran under 3° nævnte, hvor kreditor blot fortsætter med kreditgivningen i tillid til aftalen om fortsat at opnå sikkerhed for den udvidede kredit, idet der i den nu omtalte gruppe af tilfælde er tale om, at sikkerheden må udvides, også i forhold til tredjemand, for at få sikkerhed for krav mod pantsætter for dermed at sikre den retsstilling, som kreditor allerede havde i kraft af sine allerede ydede præstationer eller tidl påtagne forpligtelser.

Skovgaard nævner i U 1979 B.8–12 som en mellem løsning, at der dog kan gives kreditor sikkerhed også for den fortsatte kreditgivning, når det drejer sig om fortsat kredit i henh til en *konkret kreditaftale*, f eks en kassekreditaftale. Der lægges vægt på det urimelige i, at en finansieringsaftale omgående stoppes, således at det tilfældige tidspunkt, hvor der f eks foretages udlæg for skatter og afgifter, bliver bestemmende for, hvornår en ellers fornuftig finansieringsaftale skal stoppes.

Efter de foreliggende afgørelser er det næppe sandsynligt, at denne mellem løsning kan accepteres, og den er vanskeligt forenelig med de foran nævnte almindelige synspunkter.

Illum: Ejerpant. 95–96 tiltræder, at **adgangen til at disponere over en ledig plads kan være indskrænket ved aftale med kreditor**, men det anses for tvivlsomt, om ikke TL § 40's præceptive regel, jfr udtrykket »eller andre« hindrer sådan aftale. Denne tvivl er formentlig ikke berettiget, da det ligger helt uden for TL § 40 at tage stilling til dette problem, idet meningen alene kan være at gøre op med forholdet til *efterstående* rettighedshavere. Sprogligt ville det også være noget ejendommeligt at udtrykke den

tanke, at reglen også skulle gælde i forhold til den umiddelbare pantnaver, på denne måde. »Efterstående« går helt naturligt såvel på »pantnaver« som på »andre«. Det anføres af *Illum*: anf. sted, at muligheden for at give afkald på dispositionsretten over for pantnaveren selv vil gøre adgangen til at udnytte en ledig plads illusorisk, og at pantnaveren selv ikke har beskyttelsesværdig interesse i at forbyde dispositioner over en ledig plads. Det er ihvertfald givet, at pantnaveren kan have en økonomisk interesse heri: Herved gør han det vanskeligere for pantsætter f.eks. at skifte til en anden leverandør, som ved aftalen bliver afskåret fra at byde den samme sikkerhed. Dette er vel en vanskelighed for pantsætter. Men han har dog normalt den mulighed, at han kan indfri gælden til pantnaver, bringe forholdet til ophør og derpå få pantebrevet kvitteret til aflysning. Det er derfor vanskeligt at se en grund til, at man ligefrem ved en præceptiv regel skal forbyde pantsætter over for pantnaver at give afkald på udnyttelsen af pladsen. Man kunne snarere argumentere ud fra den opfattelse, at en udnyttelse af den ledige plads skal være i strid med særlige forudsætninger for at blive betragtet som retsstridig over for pantnaveren, jfr. straks nedenfor. Sådanne pantnaver kunne så blot sørge for, at pantsætter ved en aftale blev totalt afskåret herfra. Spørgsmålet er imidlertid, om ikke netop klare aftaler herom er at foretrække frem for at lade afgørelsen afhænge af nogle undertiden tvivlsomme overvejelser. Når man tilsyneladende ikke er kommet ind på i kontraktspraksis ved byggelån udtrykkeligt at forbyde pantsætter at udnytte ledige pladser, skyldes det vel, at risikoen for »indbrudspantebrev«, hvis retsstilling er nok så dubiøs, ikke er særlig stor. Den virkelige risiko – risiko for udlæg i ledige pladser – er blevet stoppet ved ændringerne i TL § 40 i 1960, se nedenfor under VI.

Det er indlysende, at en efterpantnaver ikke kan fordrer, at retsforholdet mellem forpantnaver og pantsætter afbrydes, *Illum* i U 1959 B. 130 f. Men *forinden* efterpantnaver træffer aftale med pantsætter om at yde kredit, kan han naturligvis betinge sig, at forholdet afbrydes. Sker det ikke, behøver han i så fald ikke at yde kreditten. I nogle tilfælde kan pantsætter let opfylde denne betingelse. Hvis forpantnaveren er en vareleverandør, kan pantsætter ofte holde op med at modtage varer fra forpantnaver, uden at dette er nogen misligholdelse. Kreditten ifølge forpanteretten vokser altså ikke mere. I andre tilfælde vil pantsætter ifalde erstatningsansvar, hvis han afbryder forholdet til forpantnaveren. For sådanne erstatningskrav har forpantnaveren sikkerhed i det pantsatte, og dette må efterpantnaveren altså respektere.

Der kan dernæst gøres et særligt krav gældende, når kredit er ydet i hastigere tempo, end pantets vækst tilsiger, altså navnlig ved finansiering af byggeri. Pantnaverens særlig krav i dette tilfælde går naturligvis ikke blot ud på, at han kan forlange at fortsætte med långiv-

ningen. Hvis pantsætter ved hjælp af penge, som han får andetsteds fra, fuldfører byggeriet, må panthaver være tilfreds hermed, forudsat at han herved kan få dækning for alle krav, der opstår ved kreditgivningens afbrydelse. Det centrale er altså ikke så meget, at kreditor kan forlange fortsat at yde kreditten. Det afgørende er derimod, at panthaver kan forlange, at *byggeriet fuldføres*, jfr ER III. 1425 f. Det er da også herpå, vægten lægges i U 1908.74 H.* der som begrundelse for, at en byggefinancier for sit fulde tilgodehavende havde fortrin frem for en udlægskreditor, fremhæver, at financieren kun, hvis han fik byggeforetagendet fuldført, havde udsigt til at opnå fuld dækning for sine udlæg og det ham tilkommende salær, se om dommen *Illum.*: Ejerpant. 97–98. Uanset at udlægskreditorens adgang til at beslaglægge ledige pladser nu er blevet hindret ganske generelt, jfr nedenfor i VI, gælder den i dommen anførte betragtning stadig fuldt ud i forholdet mellem byggefinancierer og personer, der støttet til pantsætters frivillige disposition søger at placere sig på ledige pladser.

Illum.: Ejerpant. 92–93 er enig i, at en bank ikke har krav på at fortsætte kreditgivningen, hvis byggeriet kan fuldendes på en anden måde, og tilføjer, at en bank kan kræve byggeriet færdiggjort *om fornødent* (fremhævet her) ved yderligere træk på byggelånet eller direkte udbetalinger til håndværkere. Men »fornødent« er det jo ikke, hvis lån kan opnås andetsteds fra. Det anførte falder derfor i realiteten sammen med det i teksten anførte. At der også uden for byggeritilfælde kan nævnes specielle eksempler på lån, hvor pantsætter har pligt til at modtage eller fortsætte en vis kredit som anført af *Illum.* 92–93, er naturligvis rigtigt, men næppe særlig praktisk. Skulle der forekomme sådanne tilfælde, kan tilsvarende betragtninger ud fra almindelige retsgrundsætninger gøres gældende.

Resultatet bliver altså, at pantsætter, hvis ikke særlige aftaler er til hinder herfor, kan disponere over ledige pladser med virkning i forhold til skadesløsbrevskreditor under forudsætning af, at kreditor underrettes herom, at kreditor opnår sikkerhed i pantet ikke blot for de allerede ydede lån, men også for de tab, han lider ved forholdets afbrydelse, og at kreditor kan forlange sin sikkerhed udvidet ved pantets fuldførelse, hvor det allerede opførte ikke tilstrækkeligt sikrer panthavers samtlige krav.

Spørgsmålet om, hvorvidt pantsætter i forhold til panthaver er berettiget til at udnytte en eventuel tom plads, belyses af U 1927.41 H, der vel ikke angik et skadesløsbrev, men et tilfælde, hvor der efter et pantebrev, stort oprindeligt 6.000 kr, nu nedbragt til 3.750 kr, indrømmedes en panteret, som med rette fik anmærkning om, at nedbringelsen ikke fremgik af ting-

bogen. Spørgsmålet var så, om førsteprioriteten kunne udvides til det gamle omfang i strid med den sekundære panthavers interesser. Dette blev nægtet i en sag, der angik fordeling af auktionsprovenu. Vægten blev lagt på, at der i første omgang kun havde været tale om et bestemt lån, som efterhånden var nedbragt, men ikke om noget andet – hverken tidligere eller fremtidigt – mellemværende mellem pantsætter og kreditor ifølge forprioriteten. Yderligere fremhæver landsretten, uden at H tager afstand herfra, at førsteprioritetshaverne gennem tinglæsningen havde haft adgang til at skaffe sig kundskab om andenprioriteten, og i hvert fald var den ene af førsteprioritetshaverne på anden måde kommet i kundskab herom. I dette tilfælde var sagen altså særlig klar: udvidelsen af førsteprioriteten skyldtes en helt ny aftale, og kreditor havde derfor ikke i den oprindelige aftale noget som helst støttepunkt for, at han kunne forlange en udvidelse på trods af sekundærprioriteten.

Torp. 571–574 hævdede, at der ikke skete nogen indskrænkning i pantsætters råden, når fordringens stiftelse afhang af kreditors forgodtbefindende. Følgelig kunne pantsætter i disse tilfælde ansvarsfrit stifte rettigheder til fordel for andre, således at disse gik forud for panteretten, kreditorer kunne lægge hånd på tingen, og pantsætter kunne ansvarsfrit ødelægge tingen. Panthaver kunne jo blot standse kreditgivningen. Hvor derimod de kendsgerninger, af hensyn til hvilke panteretten er indrømmet, indtrådte uafhængigt af panthavers vilje, måtte der gælde andre regler på de nævnte punkter. Det bemærkedes dog, at konkursboer eventuelt kan afskære muligheden for, at krav opstår, f.eks. ved at tilbagelevere en lånt eller lejet ting, således at pantet frigøres, jfr f.eks. KL § 17.

Hagerup. 57–59, 371–376 fastholdt, at pantsætter og hans kreditorer må respektere skadesløsbrevet, når *enten* panthaver *eller* pantsætter er bundet af aftalen. I 1. udg. havde Hagerup. 81–82 lagt vægt på, om fordringen opstod afhængigt af pantsætters vilje, men opfattelsen ændredes under påvirkning af Torps anskuelse. Hagerup mente at måtte fastholde, at der også måtte være beskyttelse, hvor kreditor havde fået et tilsagn om at kunne anbringe en kapital i en fast ejendom.

Arnholm. 174 ff mener ikke, at det kan være afgørende, om den ene eller den anden part har et *retskrav* på at få etableret det panteforhold, som den anteciperede tinglysning skal dække. Der lægges derimod vægt på, at en panthaver, selv om han véd, at der er gjort udlæg, medens kreditgivningen er løbende, dog må gå forud for dette udlæg, hvis han *faktisk* ikke kan trække sig tilbage eller i alt fald ikke kan gøre det uden tab.

Vinding Kruse sammenfatter sin opfattelse i ER III.1431–33, jfr *samme* i TfR 1962.22–23, derhen, at det afgørende er, om *pantsætter* er *forpligtet* med hensyn til den kommende kredits opståen. Dette kriterium tillægges imidlertid kun betydning 1) med hensyn til pantsætters ansvar ved at ødelægge eller forringe pantet inden kredittens opståen, 2) ved opgørelse i tilfælde af tvangsauktion og konkurs, og 3) ved spørgsmålet om kreditgivnings fortsættelse uanset pantsætters umyndiggørelse. Derimod hævdes det, at pantsætter aldrig kan stifte andre rettigheder inden for skadesløsbrevets

maksimum (4), og at der aldrig kan foretages udlægs- og arrestforfølgning inden for maksimum (5).

O. K. Magnussen hævdede i TfR 1937.12 ff, at der må gælde samme regel i alle 5 relationer, idet det må komme ud på ét, om panthaveren bliver berøvet adgangen til at få dækning ved, at pantet ødelægges, ved, at en anden får panteret i den tomme plads, eller ved, at der foretages retsforfølgning herimod.

Illum: Tinglysning. 267 f, jfr *samme:* Ejerpant. 80–97, antager derimod, at udvidelser af skadesløsbrevskrediten må respektere panterettigheder indrømmet i den ledige plads, såfremt 1) dette er meddelt skadesløsbrevskreditor forinden (eller han i øvrigt er bekendt hermed eller kun som følge af grov uagtsomhed er ubekendt hermed), og 2) udvidelsen skyldes ny aftale mellem pantsætter og skadesløsbrevskreditor.

Et særligt problem skyldes, at udnyttelse af en tom plads på en prioritet kan opstå, fordi der kan gå en tid fra oprettelse af et alm pantebrev, indtil lånet effektueres. Panthaver udbetaler normalt ikke lånet, før han har sikret sig, at pantebrevet kan lyses uden anmærkninger. Og også i andre tilfælde kan der være rent midlertidige »tomrum«, som kan tænkes udnyttet af pantsætter ved kontrakt med en anden långiver. Situationen kan opstå ved genbenyttelse af ejerpantebreve og ved transport fra panthaver til pantsætter, efter at pantsætter har indfriet pantebrevet.

Det kan ikke kræves, at den, der afventer pantebrevets lysning eller andre formaliteter, påny skal undersøge tingbogen med henblik på, om der måtte være opstået rettigheder over den tomme plads. Sikringsakt ved sekundær benyttelse af ejerpantebreve er i øvrigt ikke tinglysning, men underretning til den, der har ejerpantebrevet i hænde, jfr U 1980.10 H om arrest. P d a s kan der opstå risiko derved, at denne første kreditor uanset en mellemkommende disposition over den ledige plads træffer aftale med pantsætter om udnyttelse af den samme tomme plads. Afgørende må være, om kreditor er i *god eller ond tro* m h t benyttelsen til anden side, jfr *Illum:* Ejerpant.57–58, *Højrup:* Pant.243–245, *Lund Christiansen* i J 1962.366, *Torp* .674, VLT 1955.310 og U 1975.979, hvor der forelå ond tro, jfr Højrup's oplysning anf st.

VI. Kreditorforfølgning mod ledige pladser

Udlæg kan ikke foretages mod ledige pladser i prioritetsordenen, jfr TL § 40, stk 1, hvorefter en ledig plads i tilfælde af *tvangsauktion* tilfalder de øvrige i ejendommen berettigede, hvilket skal forstås

således, at de i denne situation rykker op, men kun i overensstemmelse med den placering, som de nu har i prioritetsordenen. Et udlæg kan altså kun få gavn af en ledig plads derved, at udlægget, ligesom alle andre rettigheder, rykker op, når tvangsauktion afholdes, men naturligvis ikke springer op foran de rettigheder, der er placeret foran udlægget. Hermed har man villet stoppe den tidligere praksis, hvorefter udlægskreditorer kunne gå på jagt efter ledige pladser. Da de kun kunne gribe *aktuelle* ledige pladser, måtte udlægsforfølgningen genoptages, såfremt den ledige plads ikke strakte til, når der på ny opstod en ledig plads, som man kunne presse sig ind i. Udlægget kunne på denne måde blive placeret således, at de forskellige dele af udlægget blev presset ind på forskellige pladser.

Man har herved taget hensyn til den erfaring, hvorefter udlægsfølgende kreditorer i vid udstrækning undlod at benytte sig af denne adgang, idet man frivilligt afstod herfra til fordel for de efterstående panthavere, jfr *Børge A. Nielsen* i J 1959.496. En udlægskreditor kan nu kun ad en omvej opnå andel i ledige pladser. Pantsætteren bevarer jo uanfægtet sin adgang til at disponere ved frivillige dispositioner over de ledige pladser. Udlægskreditor må altså søge at formå pantsætter til at gå med til oprettelse af et pantebrev med placering på den tomme plads. At dette kan lade sig gøre, står i forbindelse med, at man ved reglens udformning har gjort brud på den ellers anvendte almindelige grundsætning om at en skyldner ikke kan disponere over formuegenstande, som er unddraget hans kreditors fyldestgørelse.

Bestemmelsen om, at efterpanthaver kan rykke op i tilfælde af tvangsauktion, kan også anvendes, når en panthaver, der har fået hammerslag på auktionen og indfrier forprioriteter, derpå misligholder auktionsvilkårene, således at der afholdes misligholdelsesauktion, idet denne panthaver ved indfrielsen må anses som ejer, jfr U 1978.841 *Jens Anker Andersen*: Auktionsretlige emner, 93, *Gomard*: Fogedret. 174.

Pantsætters dispositionsret ophører ved den endelige auktion, hvis der afholdes flere auktioner. Begæring om auktion bringer altså ikke dispositionsretten til ophør. Mulighederne for afkræftelse af dispositioner i det kritiske tidsrum er begrænsede, jfr *Illum* i U 1959 B. 287. Ligestillet med tvangsauktion er bortsalg på anden måde af et konkurs- eller gældsfragåelsesbo, se TL § 40, stk 1 in fine. Indtil tvangsauktionen kan pantsætteren disponere over de ledige pladser

uanset de udlæg, der er foretaget, se en kritik heraf *Illum.*: Ejerpant. 165–68.

Da der herefter er opnået fuld beskyttelse mod udlægsforfølgning mod ledige pladser, sålænge tvangsauktion m v ikke er indtrådt, og da aftaleerhververe, herunder nye panthavere, ikke kan besætte ledige pladser til skade for den interesse, som f eks en byggefinancier har i at kunne fortsætte med kreditgivningen med den fornødne sikkerhed, er der nu opnået en betydelig sikkerhed for byggerilångivningen, jfr *Kæstel.* 112.

Om retstilstanden før ændringen ved lov nr 176 af 29/4 1960 se 1. udg s 122–24 med henvisninger.

Når man på denne måde har givet udlægsrettigheder en vigtig oprykning med henblik på pladser, som bliver ledige, uden at dette på forhånd kan forudses, må det formentlig antages, at udlægsret har den normale oprykning – men uden at der kræves en særlig oprykningssklausul – når foranstående panterrettigheder ophører helt eller delvis til en forudsat fastsat tid, jfr TL § 40, stk 3. Men udlægget kan ikke rykke op forbi en prioritet, som ikke har oprykningssret, uanset at en endnu bedre placeret forprioritet har det, idet udlægget hermed ville være kommet til at besætte en ledig plads. Derimod kan udlægget rykke op i forlængelse af en panteret med oprykningssret, der rykker op forbi en forprioritet, som ikke har oprykningssret.

Se hertil *Illum.*: Ejerpant. 173–174, jfr 151, 164. *Kæstel.* 116, *Højrup*: Pant. 246–247, TLK. 284, *Kirsten Høpner Petersen* i U 1979, B. 395, *Cleaver og Larsson.* 35. Fra tidl praksis se U 1958. 1264, 1932.865, 1931. 923.

Ændringerne ved lov nr 176 af 29/4 1960 i TL § 40 har formentlig ikke bevirket ændringer i, hvad der gælder om udlægsforfølgning mod ledige pladser inden for pantebrev på *sidste plads* i prioritetsordenen. Da pantsætteren ikke bør afskære retsforfølgning mod ejendommen ved at tinglyse pantebreve, som ikke har et reelt indhold svarende til pantebrevets, må udlæg kunne foretages i de ledige pladser. Men udlægget må kunne fortrænges, hvis panthaver ifølge pantebrevet – f eks ved skadesløsbreve med pant for fremtidig gæld – er berettiget til at få sikkerhed inden for de tinglyste rammer ved stiftelse af ny gæld, jfr foran under V. I konsekvens heraf må der gives anmærkning på et nyt pantebrev (eller ved fornyelse af det gamle pantebrev), hvis udlæg *kan være* trængt ind på pladsen, jfr U 1931.923, jfr

Illum: Ejerpant. 169–71, *samme:* Tinglysning. 296, *Lund Christiansen* i J 1962.366, *Højrup:* Pant. 243, TLK. 279.

Anderledes *Fr. Vinding Kruse* i TfR 1962.30–31, der mener, at udlægget kun kan få plads inden for det gamle pantebrevs rammer, hvis det ligger hos pantsætteren mod kvittering for betaling af hele pantebrevets sum, eller panthaver har samtykket i udlæggets placering, jfr også U 1929.1119, der synes at gå imod opfattelsen.

Se U 1971.182 (udpantning, prioritet efter lån til sparekasse, sikret ved ejerpantebrev, som var eneste hæftelse), 1971.350, der forudsætter, at en arrest kunne have tilegnet sig en ledig plads inden for et ejerpantebrev, jfr U 1980. 10 H (arrest fulgt op af senere udlæg, prioritet umiddelbart efter den aktuelle gæld til førstehåndpanthaver vedr ejerpantebrev, sikringsakt i forhold til efterpanthavere var anmeldelse af arresten over for førstehåndpanthaver). Se endvidere U 1973.749 anført ovenfor § 17.II.G.

Om den tidligere retstilstand se 1. udg s 122–24, 238–40.

VII. Oprykningssklausuler ved andre rettigheder end kontraktspant

A. Grundbyrder og servitutter m v

Den faste prioritetsordning, som er fastholdt og udbygget ved TL § 40, har ikke nogen betydning for grundbyrder og servitutter. Genbesættelsesretten har normalt ikke nogen værdi for ejeren. Der må derfor kunne rykkes op efter disse rettigheder, selv om betingelserne efter TL § 40 ikke er opfyldt. Dette må altså gælde, selv om det ikke på forhånd kan beregnes, hvornår retten bortfalder, og selv om der ikke udtrykkelig er betinget oprykning, ligesom det formentlig også må gælde, selv om der er givet pantesikkerhed for de ydelser, som grundbyrden (servitutten) hjemler den berettigede krav på; ejerens genbesættelsesret er også uden værdi i disse tilfælde.

Se således U 1928.558 (aftægtsret), ER III.1475, *Illum:* Tinglysning. 277 f, *samme:* Ejerpant. 144–46, *Gomard:* Fogedret. 43, *Torp.* 688, *Arnholm:* 199, *Sand* i U 1957 B. 108, TLK. 281.

Som en undtagelse kan anføres, at det af forarbejderne til lovene nr 95 af 29/3 1924 og nr 76 af 31/3 1926 fremgår, at indbetaling af afløsningssummer i disse tilfælde ikke hindrer, at ejeren benytter sig af den ved lov nr 102 af 29/4 1913 givne ret til at prioritere lån, der optages til dækning af afløsningssummerne, altså hvor der sker en reel ombytning, U 1928.830, RT 1925/26, Folket Forh sp 5213, 5715, 5892.

Efterstående grundbyrder og servitutter kan formentlig rykke op efter

samme regler som pantebreve, se således ER III.1475, 1598, *Sand* i U 1957 B. 108, og formentlig *Illum*: Servitutter. 141, Tinglysning. 284, note 91, Ejerpant. 149–50. Om norsk ret se *Arnholm*, 197 f.

U 1928.1116 anvendte § 40-reglen i et tilfælde, hvor der var givet pant til sikring af en aftægtsret. Denne pantesikring bør ikke ændre oprykningsadgangen, idet denne sikring ikke ændrer de principielle synspunkter.

Om ejerservitutter og om servitutters oprykningsret se *Dansk Miljøret* § 19.I.F. og § 19.VI.

B. Tinglyst skifteekstrakt

Efter tinglyst skifteekstrakt, hjemlet ved de før lov nr 412 af 18/12 1963 gældende regler i Skiftelovens § 63, er der oprykningsret i det i TL § 40 nævnte omfang. Da der normalt ikke på forhånd er fastsat noget tidspunkt for indfrielsen, bliver det praktiske resultat, at oprykning ikke finder sted. Genbesættelsesretten har jo værdi for ejeren af ejendommen.

C. Udlæg

Da udlægget ikke skal indfries til en forud fastsat tid, er der formentlig ikke oprykningsret ved indfrielse af udlægget, medmindre ejeren efter udlæggets foretagelse, men inden efterprioritetens lysning, har forpligtet sig til at indfri udlægget til en bestemt tid, d v s er indgået på at fikse en senere forfaldstid end den i gældsforholdet oprindelig fastsatte. For ejeren kan det være af værdi, at han kan erstatte et udlæg med et lån, der sikres ved kontraktspant, idet han herved kan opnå lempeligere vilkår, herunder navnlig udskydelse af forfaldstiden.

Se hertil U 1973.749,* *Arne Frederiksen*. 124 f, *Gomard*: Fogedret. 43, *Kæstel*. 108, *Munch* .119, *Højrup*: Pant. 247, TLK. 282. *Jul Søe* i U 1932 B. 260 ff henviser derimod til, at udlægget er baseret på en forfalden fordring til indfrielse straks. Hertil må dog bemærkes, at tilfældet ikke svarer til dem, hvor der ved kontraktspant ikke reageres straks fra kreditors side, når der ikke betales til forfaldstid. Forfaldstid er jo indtrådt, før udlægget foretages, og det er altså klart for enhver, at betaling ikke finder sted til forfaldstid, og at der vil hengå en periode, hvis længde ikke kan forudberegnes, før der kommer dækning. Der er altså ikke som ved kontraktspant med forud fikseret forfaldstid tale om et tilfælde, hvor man foruddiskonterer indfrielsen og således kan tage med i sine overvejelser ved vilkårenes opfattelse, at man rykker op på et i forvejen fastsat tidspunkt. Imod denne opfattelse se også *Illum*: Ejerpant. 154.

D. Fortrinsberettigede panthavere

Genbesættelsesret har i disse tilfælde normalt ingen betydning. P d a s er kravet ofte forfaldet ved panterettens stiftelse, således at der – ligesom ved udlæg – ikke kan påregnes indfrielse til en forud fastsat tid. Hensynet til såvel ældre panthavere – der tvinges ned af fortrinsretten – som yngre panthavere taler vel nok mest for oprykningsret, jfr *Illum*: Ejerpant. 146, der antager dette generelt og uden hensyn til, om der er oprykningsklausul.

Der kan dog forekomme særlige tilfælde, hvor fortrinsberettigede panterettigheder sikrer afdragsordninger, og hvor en genbesættelsesret har betydning for pantsætteren ved ekstraordinære afdrag.

En studenterundersøgelse fra 1974 (*Ejler Brun og Jens Møller*) antager den sidstnævnte modifikation.

OVERSIGT OVER PRIORITETSPROBLEMER

I. Oprykning for efterstående pant- og udlægshaver.

A. Efterstående panthaver.

- 1° § 40, stk 3. Forud fastsat afdrags- eller betalingsordning + oprykning aftalt.
- 2° § 40 stk 1, 2. pkt. Aflysning uden samtidig besættelse af ledig plads eller notering af ejerpant.
- 3° § 40, stk 1, 3. og 4. pkt. Tvangsauktion, salg fra konkurs- eller gældsfragåelsesbo.
- 4° Omstødelse af foranstående pant, U 1967.86 H.
- 5° Svigagtig fortielse af forprioritet, som senere ophører, Mot.
- 6° Ekspropriation – relaksation.
- 7° Pant i ejerpantebrev

B. Efterstående udlægshaver.

Som 1° og formentlig uden oprykning aftalt.

II. Dispositionsret over ledige pladser.

A. Fri dispositionsret i forhold til efterstående pant- og udlægshavere.

- 1° § 40, stk. 1, 1. pkt. Helt eller delvis ophør uden aflysning, dog evt kun begrænset dispositionsret iflg aftale med efterpanthaver.
 - a. Ekstraordinært afdrag eller fuldstændig betaling.
 - b. Konfusion mellem panthaver og pantsætter.
 - c. Transport fra panthaver til pantsætter.
- 2° § 40, stk 1, 1. pkt. Ugyldighed.
- 3° § 40, stk 1, 2. pkt. *Samtidig* besættelse ved aflysning.
- 4° § 40, stk 1, 2. pkt. Ejerpant noteret ved aflysning.
- 5° § 40, stk 2. Ejerpant forbeholdt.

B. Betinget dispositionsret i forhold til efterstående pant- og udlægshavere.

C. I forhold til den pågældende panthaver selv.

Yderligere begrænsning som følge af løfte herom over for panthaver, eller fordi det er i strid med hans forudsætninger (byggeri- og leverancetilfælde).

III. Udlæg.

A. I forhold til efterstående panthavere.

Efter 1960: Kun med respekt af tinglyste panterettigheder – uanset ledige pladser. Kun udlæg i ledig plads hos sidste panthaver. Udlægs oprykning: se I.B.

B. I forhold til sidste tinglyste panthaver med ledig plads: som II.A.

U 1908.74 H* angik udlæg i ledige pladser, afsagt under en anden retsorden end den nugældende, betragtningerne fra afgørelsen anvendes nu på frivilligt pant, II.C. og ved udlæg på sidste plads, III.B.

§ 18. Panthaverens fyldestgørelse

Panthaveren kan søge sig fyldestgjort i pantets *brugsværdi* ved at overtage pantet som brugeligt pant eller pantets *omsætningsværdi* ved at gøre udlæg i pantet og derefter søge sig fyldestgjort i auktionsprovenuet. De to fyldestgørelsesmetoder kan kombineres, således at panthaven kontinuerer udlægget ved at overtage pantet til brugelighed, U 1929.1122, eller samtidigt foretager udlæg og tager til brugelighed, se f eks U 1897.611, 1914.875. Bortset fra disse metoder, som lovgivningen stiller til rådighed, kan parterne som hovedregel aftale, hvilken fyldestgørelsesmetode de vil. Det kan altså aftales, at panthaven kan overtage pantet efter vurdering, eller at panthaven må beholde pantet som fyldestgørelse for sin fordring (*lex commissoria*-aftale). Hvis en forudgående aftale af sidstnævnte art findes åbenbart ubillig, kan den tilsidesættes helt eller delvis efter Aftl § 36. Aftaler om fravigelse af lovens almindelige ordning bevirker imidlertid ikke, at fremgangsmåden kan betragtes som en tvangsfuldbyrdelse; navnlig sker der ikke nogen udslettelse af ikke-dækkede hæftelser, jfr *Torp.* 700. Der kan også aftales former, der mere eller mindre minder om det egentlige brugspant, jfr f eks U 1935.131, se i øvrigt ER III. 1371.

De nærmere regler om tvangsfuldbyrdelse henvises til læren herom, da reglerne om tvangsauktion principielt er de samme, hvad der så end danner grundlaget for forfølgningen, en panteret eller en almindelig fordring. Opbygningen i Rpl § 478 af eksekutionsgrundlaget gør det også naturligt at behandle de særlige regler om udlæg på grundlag af pantebreve i forbindelse med reglerne om retsafgørelser og forlig som udlægsgrundlag. Bestemmelserne i § 478, stk 1, nr 6 omhandler panteretstilfældene.

I. Fyldestgørelse i pantets omsætningsværdi. Umiddelbart udlæg

Rpl § 478, stk 1, nr 6 indeholder bestemmelser om, at udlæg under visse betingelser kan ske på grundlag af *pantebreve*, *ejerpantebreve* og *skadesløsbreve*.

Medens de nærmere enkeltheder i øvrigt henvises til processen, er der enkelte spørgsmål, som må behandles her, fordi de har sammenhæng med de materielretlige udviklinger om forholdet mellem skadesløsbreve og ejerpantebreve.

For *ejerpantebreve* og *skadesløsbreve* kræves det navnlig, at *gældens størrelse og forfaldstidens indtræden* skal være *erkendt* af skyldneren eller *klart fremgår af omstændighederne* (se U 1978.971 om udlæg efter løsøreejerpantebrev).

Den sidste tilføjelse ved lov nr 258 af 26/5 1976, jfr Betænkning 634/1971 bevirker, at den tidl praksis kun har begrænset betydning, se U 1953.1013 H, 1960.882, 1940.402 H. Fallenter kan ikke afgive erklæringen, U 1976.44 HKK. Se om bestemmelsen *Taksøe-Jensen*. 46–51.

En tvangsauktion over et ejerpantebrev uden personligt gældsansvar kan ikke medføre, at auktionskøberen kan indtræde i det krav, som ejerpantebrevet har sikret, og han kan heller ikke anvende ejerpantebrevet til at sikre krav, som han har mod debitor. Tvangsauktion over ejerpantebrevet har derfor ingen mening og må tilsidesættes som ugyldig, U 1973.785, *Illum*: Ejerpant. 106.

II. Fuldestgørelse i pantets brugsværdi

Efter reglerne i DL 5–7–8 til 10, der er opretholdt ved Rpl og ændringslovene, jfr Betænkning 634/1971. 82, kan panthaveren under visse betingelser »træde til sit Pant og annamme det uden videre Proces eller Indførsel« eller – som det udtrykkes i DL 5–7–6 – tage »til brugeligt Pant«.

A. Betingelserne

1° Der er ikke i loven taget udtrykkelig stilling til, om andre dokumenter end de *egentlige pantebreve* kan benyttes som grundlag for denne særlige form for retsforfølgning. DL 5–7–8 taler om »Forskrivning«. Men når der videre tales om, at renter ikke erlægges i rette tid, eller at hovedstolen ikke betales efter lovlig opsigelse, harmonerer dette ikke med, at bestemmelsen anvendes ved *skadesløsbreve* og ved *udlægspant*, idet de nævnte misligholdelsesformer ikke godt kan foreligge i disse tilfælde, jfr U 1925.979 om et skadesløsbrev.

Reale grunde taler imidlertid for at gøre en sontring mellem skadesløsbreve og udlæg. Der kan næppe anføres noget afgørende til støtte for, at en *skadesløsbrevskreditor* nødvendigvis skal skride til det for de interesse-

rede parter mest indgribende skridt, tvangsauktion, fremfor at søge forholdet klaret ved nogen tids administration af ejendommen, når gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt, jfr U 1929.738 H med note, *Frost: Fogedforretninger*. 292. Rpl K II.650, *Højrup: Pant*. 251.

I det pådømte tilfælde blev resultatet, at skadesløsbrevskreditor kunne tage til brugelighed, idet det fremhæves, at gældens størrelse og forfald var fastslået i et ratihaberet forlig. Denne afgørelse ligger imidlertid forud for ændringen i Rpl § 478, stk 1, 4) (der indførtes ved lov nr 209 af 23/7 1932) og i øvrigt også forud for ændringen i § 478, stk 1, 2) (ved lov nr 220 af 7/6 1952). Skyldnerens erkendelse af gældens størrelse og forfaldstidens indtræden behøver derfor ikke nu at foreligge i et formelt oprettet forlig.

De anførte betragtninger medfører ikke, at en *udlægskreditor* tager til brugelig pant, Rpl K II.650, *Højrup: Pant*. 251. Ganske vist kan udlægskreditor foranstalte auktion afholdt. Han er jo netop kommet længere i sin forfølgning end den, der f.eks. som domhaver blot har mulighed for at foretage udlæg. Men forholdet er det, at han ikke blot kan, men snarest bør afholde auktion, idet formålet med udlægget ikke er at skabe en mere varig sikkerhed, jfr *Arnholm III*. 240 f.

2° Efter reglen i DL 5–7–8 kræves, at der foreligger misligholdelse ved *ikke-betaling af renter eller hovedstol; herunder går også afdrag*. Man kan ganske vist ikke gå ud fra, at denne angivelse er udtømmende. Der må være mulighed for analogier. Men det må dreje sig om *meget nærliggende analogier*. Navnlig må der kræves klarhed i grundlaget.

Dette må i hvert fald gælde, hvis indsættelsen efter loven, jfr Rpl § 609, stk 2, sker ved en umiddelbar fogedforretning. En sådan forretning kan efter den almindelige opfattelse ikke fremmes uden klarhed i grundlaget, jfr *Erwin Munch-Petersen: Tvangsfuldbyrdelse*. 273 ff, særlig 281 f og 285, *Lund Christiansen*. 20 f, *Kæstel*. 140, se herimod *Gomard: Fogedret*. 183 ff. Fra praksis se U 1946.1138 (der var af en anden kreditor foretaget udlæg i pantet, og skyldneren havde udtalt, at han ikke agtede at tilså markerne – DL 5–7–8 anvendt) smh U 1917.824 H, VLT 1928.175, jfr Rpl K II.650.

Selv om man med *Gomard: Fogedret*. 208 f, *Højrup: Pant*. 250 antager, at overtagelse til brugelighed også kan ske på grundlag af en dom – en vej, man må benytte sig af, hvis betingelserne for umiddelbar fogedforretning svigter – bør der dog udvises tilbageholdenhed med at anvende denne form for fyldestgørelse, idet der kan være betænkeligheder ved en mere almindelig adgang til at søge sig fyldestgjort i pantets brugsværdi.

Bestemmelsen i Rpl § 542, stk 2, hindrer ikke overtagelse til brugeligt pant, U 1929.1122, Rpl K II.650.

3° Det fastsættes ikke udtrykkelig i DL 5–7–8, at pantebrevet er *tinglyst*, og da dette heller ikke kræves efter Rpl § 478, stk 1, er dette heller ikke en nødvendig forudsætning for overtagelse til brugelighed.

4° Efter *konkursdekrets* afsigelse kan brugspanteret ikke udøves, KL § 31, stk 4, og hvis pantet inden da er overtaget til brugelighed, overgår bestyrelsen herefter til boet, over for hvilket der må aflægges regnskab. Men brugspanthaveren kan formentlig normalt beholde overskud fra administrationen indtil da til betaling på sin fordring, jfr *Munch.* 169. Hvis der er truffet bestemmelse efter KL § 12 om, at der ikke kan ske rådighedsfratagelse på grundlag af udlæg, kan der heller ikke herefter overtages til brugeligt pant, *Munch.* 94.

5° Der er ikke i DL 5–7–8 taget stilling til, hvem der kan tage pantet til brugelighed, bortset fra at beføjelsen tillægges »den Panthavendis«. Det er ikke – som i 5–7–14 om udløsningsretten – fastslået udtrykkeligt, at en *foranstående panthaver* har *fortrinsret*, men ikke desto mindre er dette resultat sikkert, Rpl K II. 651. Det må imidlertid være en forudsætning herfor, at der også i forhold til forpanthaveren foreligger misligholdelse som beskrevet ovenfor under 2° En efterpanthaver kan følgelig afværge, at en forpanthaver bryder ind i hans administration af brugspantet ved at udrede renter og afdrag til forpanthaveren. På denne måde kan efterpanthaveren tvinges til at udrede disse beløb til forpanthaveren, men noget selvstændigt krav på at få beløbene erlagt har forpanthaveren ikke, U 1915.960, 1888.295. I øvrigt kan efterpanthaveren udløse forpanthaveren og dermed effektivt hindre denne i at gribe ind i administrationen.

Mellem *sideordnede panthavere* må den, der først har tiltrådt brugen, på tilsvarende måde udrede renter og afdrag til den sideordnede panthaver. Der kan ganske vist normalt ikke blive tale om en fællesadministration ved de sideordnede panthavere, *Arnholm.* 241 f, men derfor kan man vel forlange, at den ene af disse panthavere tager behørigt hensyn til den anden.

Også den, der har et *pantebrev i håndpant*, må kunne tage pantet til brugelighed, Rpl K II. 650. Dette må følge af, at håndpanthaveren efter den udtrykkelige bestemmelse i Rpl § 478, stk 1, 3), 3. pkt kan foretage umiddelbart udlæg.

Retten til at udøve brugen ved brugspant kan *overdrages til andre*, jfr udtrykkelig DL 5–7–10, se f eks U 1932.783 H.

B. Omfanget

Brugspanthaveren kan ofte begrænse sin forfølgning til en del af den pantsatte ejendom, Rpl K II. 651.

De særlige regler, der begrænser adgangen til at dele en ejendom ved udlægsforfølgning, gælder ikke en retsforfølgning, der ikke resulterer i nogen retlig deling af ejendom, og reglerne om de langvarige brugsforhold kan næppe finde anvendelse. Om ejeren af ejendommen kan protestere herimod, må bero på, om en sådan splittelse af ejendommens faktiske drift medfører væsentlige ulemper for ham, jfr herved U 1914.875 (hvor ejeren ikke havde protesteret). Panthaveren kan udstrække forfølgningen til parceller, der endnu ikke med virkning i forhold til ham er udgået af pantet, jfr U 1914.875.

Selv om udtagesretten efter Rpl § 509 ikke gælder fast ejendom, må reglen dog anvendes i relation til det tilbehør, som ejendommen omfatter, U 1929.530 H.

C. Virkningerne

1° Brugspanthaveren opnår ret til at administrere pantet og oppebære dets indtægter. Ejeren kan følgelig fordres udsat af besiddelsen, og dette må gælde, selv om administrationen muligvis kunne gennemføres, uanset at ejeren blev boende på ejendommen, U 1935.208.

Panthaveren har ikke pligt til at afgive en del af overskuddet til bedre prioriterede panthavere, U 1888.295, jfr U 1939.626, 1915.960, men disse panthavere kan dog lægge pres på brugspanthaveren ved at true med selv at tage pantet til brugelighed.

Panthaveren har ikke ved overtagelsen af brugen opgivet sit personlige krav mod skyldneren. Så længe brugsforholdet varer, må skyldneren dog være fritaget for søgsmål til betaling af gælden, anderledes *Illum* i U 1959 B. 135. Oftest vil forholdet være det, at skyldneren forventes at dække renter og afdrag med indtægter, som flyder af pantet. Men når han er afskåret fra at få disse indtægter, bør han heller ikke for tiden tilsvare ydelserne til brugspantekreditor. I forhold til andre panthavere består pantsætters forpligtelser ifølge panteforholdet derimod i det hele uændret, jfr udtalelser i U 1932.783 H (landsretsdommen). Først når brugspanteforholdet ophører, indtræder det fulde ansvar over for brugspanthaveren igen. På tilsvarende måde må den personligt hæftende panteskyldner tilsvare det *underskud*, som driften af pantet medfører, men først når brugsforholdet er ophørt. Før dette tidspunkt kan man jo heller ikke vide, om ikke der vil blive dækning for omkostningerne af ejendommens drift. Disse grundsatninger om dækning for underskuddet er fastslået ved U 1937.236 H

(hvor forholdet ikke var ophørt) og U 1915.48 (hvor brugsforholdet var ophørt) og er allerede udtalt i DL 5–7–9 i slutningen: »Men hvis hand sin Rente og Bekostning af Godset ej aarligen kand bekomme, da bør den Pantsettendis at gjøre hannem fyldist derfor, naar hand indløser Pantet, eller den Panthavendis tager det til Ejendom«. Udækkede nødvendige omkostninger fra administrationen må endvidere kunne fordres dækket forlods i auktionsprovenuet ved påfølgende auktion, U 1897.611.

Om udlæg i penge, der er betalt som led i ejendommens drift, se *Gomard: Fogedret*. 57.

Brugspanthaveren kan tilsidesætte ringere prioriterede rettighedshavere, herunder brugere og servitutberettigede med ringere prioritet, jfr nærmere *Frost: Fogedforretninger*. 294.

En bruger, hvis ret er utinglyst, må altså kunne opsiges med sædvanligt varsel, jfr TL § 3, stk 1. Denne regel anvendes ganske vist ikke på servitutrettigheder, U 1938.447 H, men princippet om, at ejeren kan oppebære vederlaget for en rimelig tid, slår også igennem her, jfr i § 8. Først auktionen, ikke brugspanteforholdets tiltræden, bortskærer servitutretten, U 1938.447 H, *Illum: Servitutter*. 265 f. Helt rationel er ordningen dog ikke.

2° Med administrationen følger også *pligter* såvel i forhold til trediemand som i forhold til panteskyldneren og andre panthavere. Brugspanthaveren må betale skatter og afgifter, der hviler på ejendommen, jfr U 1977.241 om vandafgifter – endda uden refusion for tiden før overtagelse til brugelighed – og beløb, der af lejere indbetales til vedligeholdelse, må benyttes til dette formål, U 1956.968.

Om afholdelse af udgifter ved brugeligt pant se *Torben Jensen* i J 1966. 272.

Undertiden kan det være tvivlsomt, om en afgiftspligt vedrører ejendommen eller blot en virksomhed, der drives i denne, jfr U 1960.520 H, der kommer til det resultat (med dissens), at pligten til at tilsvare spiritusafgift vedrørende en restauration i den af panthaver overtagne ejendom ikke påhvilede brugspanthaver. Driften blev fortsat forestået af ejeren, som til panthaverne kun betalte et ugentligt beløb, der svarede til skatter og terminsydelse vedrørende selve ejendommen.

I forhold til *trediemand* gælder almindelige regler om erstatning i og uden for kontraktsforhold. Brugspanthaveren kan ikke skyde sig ind under, at han handler som fuldmægtig for pantets ejer. Trediemand må være berettiget til at betragte brugspanthaveren som en selvstændig administrator, jfr herved U 1935.131 (hvor der dog lå en frivillig overenskomst til grund for panthaverens brug). I forhold til *andre panthavere* må panthaverens ansvar bedømmes efter samme regler, som hvis det var ejeren selv, der disponerede, jfr U 1939.620 (ikke led i en sådan normal drift, inden for hvilken en brugspanthaver måtte handle), smh U 1932.783 H

(trods salg af såsæd fandtes de tilbageværende beholdninger tilstrækkelige), og dette må formentlig gælde i lige høj grad i forhold til forpanthavere og efterpanthavere. Dette gælder derimod ikke, hvis ejendommen administreres af en panthaver ifølge særlig fuldmagt fra ejeren, U 1960.869. I forhold til *ejeren* selv kunne der måske være tale om en noget videre dispositionsret, jfr *Arnholm*. 243–44, der alene udskiller de tilfælde, hvor driften bliver direkte uøkonomisk. Overskuddet kommer jo ejeren til gode, selv om driften går ud over det normale. Praktisk bliver der dog næppe forskel mellem de to formulerede retsregler.

I det omfang, hvori brugspanthaveren overhovedet kan gøres ansvarlig efter det lige anførte, må der med hensyn til ansvarets nærmere udformning kunne henvises til de almindelige regler om erstatning i og uden for kontraktsforhold.

En særregel i DL 5–7–6 giver anledning til tvivl. Her fastslås at skade på pantet »formedelst hans, eller hans Folkis, Skiødisløshed og Forseelse« ikke bør komme pantsætteren til skade. Efter traditionen opfattes denne regel som en udvidelse i forhold til DL 3–19–2, idet der navnlig ikke stilles krav om, at forsømmelse skal være sket »derudi«. Der skulle herefter kunne blive tale om ansvar, selv om handlingen ikke står i forbindelse med hvervet, jfr ER III.1613, *Torp*. 695, *Matzen*. 545. Om oprindelsen til DL 5–7–6 se *Arnholm*. 275–76, *Inger Skyum Nielsen* i TfR 1965.552 f.

Der er ikke tvivl om, at lovkoncipisterne har tænkt sig en meget streng regel, idet man endog var inde på den tanke at opstille samme strenge regel som om håndpanthaverens ansvar efter DL 5–7–1. *Ørsted* anfører i NytJA XXII.119, at reglen er et levn fra den opfattelse, at man behandler panthaver, der har pantet i besiddelse, ugunstigt, og at reglen måske ikke bør anvendes over for brugspanthaveren. For norsk rets vedkommende antager *Arnholm*. 245, at reglen må fortolkes i overensstemmelse med NL 3–21–2. Det norske panteretsforslag Om pant § 24 stiller kun krav om forsvarlig drift.

Brugspanthaveren må aflægge *regnskab* overfor pantsætteren, dels ved brugspanteforholdets ophør, dels – hvis dette bliver af længere varighed – med periodiske mellemrum. At der består en sådan regnskabspligt følger af sagens natur og er udtalt i U 1937.236 H, 1915.48, 1903 B.27 H (1902.551), jfr *Højrup*: Pant. 252. Hvor ofte der bør aflægges regnskab, er der ikke taget stilling til, men årlig regnskabsaflæggelse vil ofte være naturlig, ER III. 1613, *Hagerup*. 257. Efter det ovenfor anførte består der ikke nogen regnskabspligt over for andre panthavere, medmindre de har gjort udlæg i ejendommen, U 1896.302 H (U 1894.417), *Frost*: Fogedforretninger. 292 f, *Kæstel*. 141.

Ved brugsforholdets ophør må brugspanthaveren lægge eventuelt *overskud* fra sig, DL 5–7–9.

Brugspanteforholdet kan *tinglyses*, uanset at selve panteretsforholdet allerede er lyst, U 1928.738. Lysningen kan ikke betragtes som åbenbart overflødig, smh TL § 15. For at kunne fortrænge utinglyste rettigheder, stiftet i tiden mellem panterettens lysning og brugspantets påbegyndelse, må dette sidste være tinglyst, jfr TL § 1, jfr *Formuerettigheder* § 16. II. A.

Om anvendelsen af reglerne i DL 5–7–8 til 10 overfor pantsatte ejerlejligheder se *Blok*. 217–218.

Om fyldestgørelse i pantets afkast efter svensk ret se *Kurt Grönfors* i *Nordisk Gjenklang*. 417–442.

Det norske panteretsforslag Om pant §§ 22–28, jfr .64–71 opretholder i det væsentlige de hidtil gældende regler om udløsning.

Om de begrænsede muligheder for omstødelse af overtagelse til brugelig pant se *Jens Anker Andersen* i U 1974 B. 27–28.

§ 19. Belåning af fast ejendom i realkreditinstitutter

1. *Ved realkreditinstitutter forstås i denne fremstilling* institutter, der i medfør af lov nr 281 af 10.6.1970 med senere ændringer (lovbkg nr 233 af 25.5. 1977 som ændret ved lov nr. 478 af 14.9. 1977 samt lov nr. 73 af 20.2. 1980) godkendes af boligministeren til at yde lån mod panteret i fast ejendom på grundlag af udstedelse af obligationer, der er genstand for offentlig kursnotering, jfr nærmere nedenfor IIA. 1. a). Andre obligationsudstedende institutter vil blive omtalt kort i afsnit IV nedenfor samt afsnit VI.

Hele dette retsområde er undergået væsentlige ændringer i forhold til det tidligere gældende ved den nævnte – bortset fra årene 1974, 1978 og 1979 årligt ændrede – lov og de bestemmelser, der er udfærdiget i medfør deraf.

Om den tidligere retstilstand, der navnlig hvilede på Kreditforeningsloven af 1936 (senest bekendtgjort 1957, men senere ændret), Hypotekforeningsloven af 1964 og visse bestemmelser i Boligbyggeriloven af 1958 (senest medtaget i lovbekg nr 439 af 20/8 1969) henvises til fremstillingen i § 19 i 3. udgave (1968) af nærværende bog.

2. Obligationsudstedende institutter, der ikke kan betegnes som realkreditinstitutter (Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk og Danmarks Skibskreditfond) omfattes ikke af realkreditloven. Dansk Landbrugs Realkreditfond er et realkreditinstitut, men underkastet en særlig lov, se nærmere herom i § 19 IV. 4.

Loven medførte omfattende fusioner, således at antallet af godkendte realkreditinstitutter fra 1/1 1972 er nedbragt til følgende 6:

De 2 *landsdækkende* enhedsprioriteringsinstitutter inden for lånesektoren boligejendomme, kontor- og forretnings ejendomme samt hoteller: *Byggeriets Realkreditfond* og *Kreditforeningen Danmark*.

De 2 *landsdelsdækkende* enhedsprioriteringsinstitutter inden for samme lånesektor: *Forenede Kreditforeninger (Øerne)* og *Jyllands Kreditforening* (Jylland).

Bortset fra Byggeriets Realkreditfond, der ikke kan yde lån mod pant i ejendomme, der erhvervsmæssigt benyttes til landbrug, skovbrug og gartneri, vil disse institutter endvidere kunne yde lån mod 1. prioritet (»almindelig realkredit«) i ejendomme til industri, håndværk, land- og skovbrug samt gartneri, frugtplantager og fiskeri.

Følgende 2 landsdækkende institutter kan alene yde lån i industri- og håndværksejendomme:

Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme, lån mod 1. prioritet (»almindelig realkredit«) og

Industriens Hypotekfond, lån mod sekundær prioritet (»særlig realkredit«).

Realkreditloven rummer en lang række *fortolkningstvivil*, hvoraf en del er, og flere formentlig vil blive, løst af ministeriet ved bekendtgørelser, cirkulærer eller afgørelser af forelagte enkelttilfælde, men hvorom man generelt og principielt må sige, at det i alt fald i første omgang er det enkelte instituts opgave at træffe sin afgørelse »under ansvar efter loven«. Dette sker på baggrund af, at regering og folketing med Realkreditloven har ønsket i hovedsagen at reservere den før så lette adgang til det organiserede obligationsmarked for særlige, i det kapitalnappe danske samfund særlig ønskelige, formål. En formålsbestemt kreditlovgivning har således afløst den hidtidige, der var karakteriseret ved, at det enkelte instituts almene sikkerhedsmæssige skøn over pantet var den eneste betingelse for adgangen til kapitalmarkedet, hvilken adgang derfor i princippet stod enhver ejer af fast ejendom fri. Denne nye målsætning med realkreditlovgivningen rejser, som det vil forstås, problemer i flere retninger; man kan blot pege på afgrænsningsproblemerne imellem de forskellige låneformål, af hvilke problemer en del vil blive berørt nedenfor i afsnit III A. Men der rejses også materielle problemer.

Sammenfattende kan man om den nye Realkreditlov sige – hvad der i dagens Danmark kan siges også om en række andre retsområder (ikke mindst inden for formueretten), som før kunne karakteriseres som rent civilretlige – at samfundsudviklingen har medført, at væsentlige dele af retsstoffet ikke kan anskues realistisk uden inddragelse af forvaltningsretlige synspunkter. Dette har særlig betydning på det her omhandlede felt, fordi der i loven er tillagt boligministeren, respektive en af ham bemyndiget, under ministeriet oprettet styrelse (»Boligstyrelsen«), særdeles vidtgående beføjelser. I denne forbindelse spiller det en væsentlig rolle, at boligministeriets hensigter med lovens bestem-

melser i visse henseender er tilkendegivet i det for folketinget fremlagte materiale forud for lovens vedtagelse.

På en række områder gælder, at institutterne kun kan foretage dispositioner, såfremt disse er godkendt af boligministeren. Dette gælder således:

§ 6: Udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer.

§ 7: Forlængelse af personalets funktionstid udover det fyldte 70. år.

§ 7: Fastsættelse af pensionsregler.

§ 17: Ydelse af lån på andre vilkår end som serie- eller annuitetslån.

§ 17: Ydelse af lån hvorved balancen mellem pantebrevets pålydende og det til pantebrevet svarende obligationsbeløb fraviges (herunder kontantlån).

§ 19: Samarbejde om udstedelse af fælles obligationer.

§ 25: Endelig skal den pligtsmæssige regnskabs-offentliggørelse ske i en af boligministeren godkendt form, og regnskabet skal revideres efter retningslinier, der fastsættes af boligministeren.

Væsentlige løbende tilsynsbeføjelser er henlagt til det af realkreditinstitutterne nedsatte *Realkreditråd*. Ikke alene samtlige af boligministeren godkendte realkreditinstitutter men tillige Dansk Landbrugs Realkreditfond er medlemmer af rådet. Endvidere har boligministeren udpeget 3 repræsentanter (for henholdsvis Danmarks Nationalbank, statsskattedirektoratet og boligministeriet) til, uden stemmeret, at deltage i rådets behandling af sager om vurdering og låneudmåling.

Det må i det danske samfund betegnes som en anomali, at en brancheorganisation er inddraget i et statsligt tilsyn. For tiden pågår arbejde i en arbejdsgruppe, nedsat af boligministeren med henblik på en nærmere fastlæggelse af tilsynets struktur og opgaver, hvorved der sondres imellem på den ene side vurdering og låneudmåling og på den anden side realkreditinstitutternes øvrige virksomhed.

I. Den organiserede realkredits placering i samfundet og baggrunden for Realkreditloven

A. Realkreditinstitutternes historie

1. Kredit- og hypotekforeninger

a. Kreditforeningstanken opstod i Tyskland. Efter syvårskrigen 1756–63 var den økonomiske situation nær det katastrofale, og da en initiativrig køb-

mand og fabrikant i Berlin, *D. E. Bühring*, som i nogle år op til 1765 havde drevet vekselrerforretning og træhandel i Amsterdam, i begyndelsen af 1767 forelagde Frederik den II en detaljeret plan til fremskaffelse af kapital, var kongen straks interesseret. Planen tilsigtede gennem oprettelse af en »Generallandschaftscasse« at yde lån til adelige godsejere i hele landet inden for halvdelen eller to trediedele af godsernes værdi og med udbetaling af lånene i rentebærende obligationer, lydende på ihændehave- ren. I enkeltheder savnede forslaget klarhed, og det blev da heller ikke helt forstået af de embedsmænd, der fik det til undersøgelse; men især hindredes dets gennemførelse af de store politiske, økonomiske og retslige forskelligheder, der fandtes mellem de enkelte provinser i landet.

Bührings udkast indeholdt imidlertid en betydningsfuld del af den organiserede realkredits idé: det individuelle pantebrev, der af et selvstændigt mellemlid – institutionen – omsættes i den fungible obligation og derigennem opnår markedspris. Trods den manglende gennemførelse af planen er det derfor ikke med urette, at Bührings navn ofte sættes i forbindelse med kreditforeningernes opståen. Æren må han dog dele med den daværende regeringspræsident i Schlesien, von Carmer, der på Frederik den II's opfordring og med fortrinlig bistand af den 22-årige juridiske studerende, Carl Svarez, udformede statutterne for verdens første kreditforening, »Die Schlesische Landschaft«, der opnåede kongelig stadfæstelse den 21. august 1769. I 1780'erne oprettedes den pommerske, den vestpreussiske og den østpreussiske kreditforening. Alle fire foreninger ydede alene lån til adelige godser, der til gengæld hæftede, uanset om de selv benyttede sig af låneadgangen eller ej. Bønderne kom først med i 1849.

I Danmark foregik al långivning i det 18. årh mand og mand imellem, hvad enten lånene var sikret mod pant i fast ejendom eller ikke. På landet var det næsten udelukkende godsejerne, der efterspurgte lån, idet der forud for landboreformerne fandtes meget få selvejerbønder. Landboreformerne satte til gengæld fart i selvejerkøbene, som dels finansieredes ved første prioritets lån i jorden, og dels ved at godsejerne lod en væsentlig del af købesummerne indestå. Staten søgte at fremme selvejerkøbene gennem »Den kongelige Creditkasse«, der oprettedes i 1786, men indstillede sin virksomhed i 1816 som en følge af pengekrisen i året 1807 og herefter. I 1797 stiftedes »Kreditkassen for Husejerne i Kjøbenhavn« efter byens brand i 1795. Kassen ophørte med udstedelse af obligationer i 1971 og føres nu videre under Byggeriets Realkreditfond.

I 1811 oprettedes en »Kreditforening for adelige Grundejere i Slesvig og Holsten« og i 1820 en »Kreditkasse for Jordejere paa Sjælland«, men ingen af disse fik større betydning. 1813 opstod Rigsbanken. Dens midler skaffedes gennem bankhæftelsen på 6% af alle faste ejendommers værdi. Bankhæftelsen forrentedes med $6\frac{1}{2}\%$ om året i sølv (og indestår endnu i talrige ejendomme). Rigsbanken afløstes i 1818 af en privat seddelbank, Nationalbanken, som efterhånden fik bragt orden i landets pengevæsen.

Spørgsmålet om en organisation af den danske realkredit blev rejst i 1830'erne. Den unge nationaløkonom *A. F. Bergsøe* havde på en af regerin-

gen bekostet rejse i Europa bl a studeret kreditforeningsforhold i Tyskland. Efter sin hjemkomst udgav han i 1839 på grundlag af de indhentede erfaringer et skrift: »Motiveret Udkast til en Creditforening for danske Grundbesiddere«. Udkastet indeholdt et meget detaljeret forslag til statutter for en dansk kreditforening, omfattende hele kongeriget. Påvirket af liberalistiske tanker, der på den tid vandt frem i Vesteuropa, var Bergsøe af den opfattelse, at en sådan forening burde oprettes uden nogen form for direkte statsstøtte. Udkastet blev forelagt cancelliet, der afgav en ikke alt for velvillig betænkning derover. Til trods herfor dannedes hurtigt en kreds, der arbejdede for planernes videreførelse, dog med den ændring i grundlaget, at de anså statsstøtte for påkrævet, i hvert fald i begyndelsen. Selv kæmpede Bergsøe videre for sine tanker, bl a på de danske landmænds forsamling i Randers i 1845, og samme år nedsattes et udvalg med Bergsøe som sekretær for at behandle spørgsmålet. Året efter rettedes henvendelse til kongen med begæring om stadfæstelse af statutter for en kreditforening; begæringen blev afslået. Først regeringsomdannelsen i marts 1848 og juni-grundloven 1849 beredte vejen fremad. De nationalliberale kredse, der var gået ud af de politiske omvæltninger som sejrherre, ønskede størst mulig økonomisk frihed og virkeplads for kapitalen og var derfor på linie med Bergsøes opfattelse, at kreditforeningerne burde undgå enhver direkte statsstøtte eller anden økonomisk forbindelse med statskassen. Med dette som udgangspunkt nedsattes i 1850 et rigsdagsudvalg bestående af nationalliberale, bondevenner og højremænd og med overretsassessor *Bregendahl* som formand for at undersøge, hvilke lempelser eller undtagelser fra gældende lovgivning der var påkrævet for at muliggøre kreditforeningernes virksomhed, og hvilke krav der fra det offentliges side til gengæld måtte stilles til foreningerne. På grundlag af udvalgets betænkning blev den første danske kreditforeningslov givet.

Den første danske kreditforeningslov af 20/6 1850 hjemlede foreningerne en række begunstigelser, heraf kan nævnes stempelfrihed for obligationerne, adgang til eksekution i pantet uden dom samt ret til at umyndiges midler kunne anbringes i foreningernes obligationer.

Som modstykke til disse begunstigelser stillede loven bl a krav om, at intet lån måtte overstige 60 % af den pantsatte ejendoms taksværdi, at de cirkulerende obligationers pålydende ikke måtte overstige pantebrevenes samlede restgæld, og at låntagerne skulle være solidarisk ansvarlige.

Loven af 1850 var en bemyndigelseslov for indenrigsministeren til at meddele de nævnte begunstigelser, for så vidt statutterne opfyldte lovens krav. De to første foreninger fik allerede næste år stadfæstet deres statutter: den 1/12 1851 »Kreditforeningen af Landejendomsbesiddere i Nørrejylland«, Viborg, og den 6. s m »Kreditforeningen af Grundejere i Sjællands

Stift«, som efter udvidelse af låneområdet senere ændrede navn til »Østifternes Kreditforening«.

I 1852 oprettedes »Kreditforeningen for Købstadgrundejere i Nørrejylland« med domicil i Randers. Denne forening blev den eneste danske kreditforening, der kom ud for så svære rystelser, at dens begunstigelser blev suspenderet den 22/12 1860 som en følge af den i Amerika i 1857 opståede krise, der hastigt forplantede sig til Europa. Skiftebehandling blev indledt i oktober 1861, og gennem opkrævning af ekstraordinære bidrag til reservefonden m.v. lykkedes det efterhånden at bringe foreningen på fode, så boet kunne udleveres som solvent i 1881, uden at nogen obligationsejer havde lidt tab. I mellemtiden var imidlertid »Ny jydsk Købstad-Creditforening« i Århus opstået (lov 26/5 1868), hvorfor Randersforeningen ikke genoptog sin virksomhed.

I 1860'erne stiftedes flere andre kreditforeninger og ved lov nr 65 af 28/5 1880 de to husmandskreditforeninger (Ålborg og København), der opnåede ganske særlige fordele som statens garanti for en rente af 4% p.a., statstilskud én gang for alle og refusion fra staten af taksationsudgifterne. Til gengæld måtte de to foreninger kun belåne huse med jord med 50% af taksationsværdien og jordløse huse med 40%, og lånene skulle amortiseres over højst 45 år. I 1880'erne og 90'erne oprettedes også andre foreninger, sidst »Kreditforeningen for industrielle Ejendomme« ved lov nr 62 af 23/4 1897. Denne forenings lån skulle oprindeligt amortiseres på 25 år, siden 1920 på 36 år. Efter genforeningen oprettedes Sønderjyllands Kreditforening den 6/5 1920 ved anordning af »Den internationale Kommission for Slesvig«, senere legaliseret ved lov nr 301 af 28/6 1920.

Forud for oprettelsen af de senere kreditforeninger var loven af 1850 blevet ændret. Det havde ført til kritik, at senere indtrædende medlemmer straks opnåede – og i al fremtid ville opnå – samme andel i reservefonden som ældre medlemmer, der havde bidraget langt mere til fondens formue. Ved lov af 19/2 1861 blev der derfor givet hjemmel til inddeling i afdelinger eller serier med hver sin reservefond og uden indbyrdes solidarisk ansvarlighed.

Loven bestemte yderligere, at begunstigelser for kreditforeninger fremtidig kun kunne meddeles ved lov, en tilstand, der vedvarede indtil Realkreditlov 10/6 1970, i henhold til hvilken boligministerens godkendelse er tilstrækkelig.

Ved lov nr 59 af 24/4 1896 fik indenrigsministeren bemyndigelse til at stadfæste statutændringer, således
at der kunne ydes uamortisable lån for indtil $\frac{1}{3}$ af vurderingssummen,
at indskuddet til reserve- og administrationsfonden kunne erlægges over 4 terminer, og
at det solidariske ansvar af foranstående lån kunne tillægges modereret vægt ved ydelse af tillægslån.

Samtidig gav loven en forskrift om inddragelse af obligationer i anledning af overtagne panter.

Som betingelse for de nævnte statutændringer kunne ministeren stille særlige krav med hensyn til revisorerne, vurderingsmændene, medlemmernes stemmeret og anbringelse af reservefondens midler.

Den økonomiske krise i begyndelsen af 1930'erne, der i første række ramte landbruget, blev særdeles mærkbar for flere kreditforeninger (og i særlig grad for landhypotekforeningerne) og førte til, at indenrigsministeren med rigsdagens billigelse den 23/6 1933 nedsatte en kommission til gennemgang af de for kreditforeningerne gældende lovbestemmelser af almindelig og speciel karakter, samt til at overveje, om det var ønskeligt at give særlige lovregler for hypotekforeningerne. Kommissionen afgav to betænkninger den 8/1 og 22/1 1936, der med enkelte ændringer førte til henholdsvis *lov nr 109 af 7/4 1936 om kreditforeninger* og *lov nr 108 af 5 d om købstadhypotekforeninger*. Sidstnævnte lov blev erstattet af *lov nr 197 af 4/6 1964 om hypotekforeninger*, se om disse foreninger nedenfor.

b. Hen imod slutningen af sidste århundrede opstod tanken om også at organisere den sekundære långivning. Kapitalen søgte anbringelse til bedre rente, end hvad obligationer eller andre første prioriteter kunne give. Enten kunne kreditforeningernes virkefelt udvides, eller der kunne dannes selvstændige sekundære institutioner af tilsvarende opbygning. Den første mulighed blev opgivet, og i marts 1895 dannedes den første hypotekforening, Københavns Hypotekforening. To andre foreninger kom til samme år og flere senere.

Hypotekforeningerne organiseredes i store træk efter kreditforeningernes mønster. Som en principiel afvigelse fra kreditforeningerne arbejdede hypotekforeningerne imidlertid med en egenkapital. Denne blev oprindelig tilvejebragt gennem tegning af en garantikapital hos en kreds af enkeltpersoner; men efterhånden som foreningens reserver voksede, opbyggedes en for samtlige afdelinger fælles grundfond, der successivt indløste den rentebærende garantikapital.

En anden afgørende forskel var i begyndelsen, at hypotekforeningernes partialobligationer, hvori lånene udbetaltes, ikke var stempelfrie og ikke måtte udstedes til eller transporteres til ihændehaveren. Dermed var deres optagelse til notering på Københavns Børs umuliggjort. Først ved lov nr 163 af 18/12 1897 blev der givet adgang til at meddele hypotekforeningerne »tilladelse til at udstede obligationer lydende på ihændehaveren, samt stempelfrihed for transporter på de af dem udstedte obligationer, der lyder på navn«. Vilket for sådan begunstigelse var, at lånene ikke måtte overstige 75% af vurderingssummen.

Derimod blev hypotekforeningerne ikke underkastet indenrigsministeriets tilsyn som kreditforeningerne, da det offentlige intet moralsk ansvar ville tage for deres virksomhed (!) Området var derfor ulovbestemt indtil 1936, jfr nedenfor.

Endelig kan som endnu en forskel over for kreditforeningerne nævnes, at medens repræsentantskabets medlemmer i kreditforeningerne normalt

besigtigede de tilbudte panter og afgav låneindstillinger, havde repræsentantskabet (tilsynsrådet) i hypotekforeningerne kun parlamentariske funktioner. Ved låneudmålingen støttedes hypotekforeningernes direktioner af særlige vurderingsinspektører.

Den ovenfor omtalte lov af 18/12 1897 blev i 1929 afløst af (den tidligere) stempelovs § 146, og andre lovbestemmelser fandtes ikke. Som nævnt fandt intet tilsyn sted, men for at bevare stempelbegunstigelsen måtte statutændringer dog indberettes til finansministeren.

Denne ulovbestemte tilstand varede til lov af 7/4 1936, der dog alene omfattede købstadhypotekforeninger, medens landhypotekforeningernes virksomhed stadig var ulovbestemt med et par enkelte undtagelser. Lovgivningsmagten ville fortsat ikke tage noget medansvar for landhypotekforeningernes virksomhed, da de blev betragtet med betydelig skepsis (og ikke kendes hverken i Norge, Sverige, Tyskland eller Frankrig). Denne skepsis havde bl a som baggrund, at foreningerne i trediverne kom ud for svære vanskeligheder, der i særlig grad bragte dem i søgelyset og førte til lovgivningsmagts indgriben ved lov nr 160 af 11/5 1935, hvorefter reservefondsbidraget – uden efterpanthavernes samtykke – kunne forhøjes med indtil $\frac{1}{2}\%$ halvårlig af lånets hovedstol. Senere rettede foreningerne sig imidlertid op, og samtidig blev forskellen overfor købstadhypotekforeningerne svindende, idet landhypotekforeningerne i stigende grad også belånte andet end rene landbrugsejendomme.

I 1961 nedsatte boligministeriet et udvalg til at overveje en ny lovgivning om hypotekforeninger. Udvalget afgav betænkning den 20/2 1963, og der var enighed om, at landhypotekforeningernes forhold i modsætning til 1936 nu var »således afklarede, at der ikke er særlig motivering for lovgivningsmæssigt at sondre mellem købstad- og landhypotekforeninger«. I overensstemmelse hermed blev *alle* hypotekforeninger omfattet af *lov nr 197 af 4/6 1964 om hypotekforeninger*.

2. Det offentliges finansiering af boligbyggeriet

Oprettelsen af kredit- og hypotekforeninger fik afgørende betydning for finansieringen af det store byggeri, der efter industrialiseringens gennembrud i løbet af sidste halvdel af det forrige århundrede blev foretaget for at skaffe boliger til den stærkt voksende bybefolkning.

De nye finansieringsmuligheder var dog ikke tilstrækkelige til at løse de foreliggende boligpolitiske opgaver. Dels var byggeriet ret svingende, og dels blev den sociale og hygiejniske side af byggeriet forsømt. Allerede i midten af århundredet havde forskellige organisationer på social-filantropisk grundlag forsøgt at løse disse problemer – Lægeforeningen, Det Classenske Fideicommis og lignende organisationer – og ret snart begyndte arbejderne selv på kooperativ basis at tage sagen op.

Efterhånden greb også lovgivningsmagten ind – første gang ved lov nr 41 af 29/3 1887 om lån til ombygning af overbebyggede og usunde bydele i København og købstæderne. Loven er på baggrund af den tids opfattelse

af statens opgaver i det økonomiske liv interessant, fordi den tildeler regering og administration vidtgående beføjelser. Loven, der er på tre små paragraffer, er en kombineret sanerings- og boligfinansieringslov. Den bemyndiger finansministeren til at yde lån til kommuner, der nedriver sundhedsfarlige eller overbebyggede bydele og genopbygger dem med gode arbejderboliger og forskellige kollektive foranstaltninger – badeanstalter, læsestuer o s v – og den giver kommunalbestyrelsen adgang til at foretage de fornødne ekspropriationer. Endvidere bemyndiger den finansministeriet til at yde lån til almennyttige boligforeninger; alt i alt en kort og klar målsætning – forbilledlig for senere lovgivningsarbejde.

Loven af 1887 kom til at danne grundlag for de foranstaltninger, der blev iværksat for at modvirke den tilbagegang i byggeriet, der dels var en følge af den omfattende bank- og byggekriser, der indtraf i 1908, dels – og navnlig – skyldtes de økonomiske vanskeligheder i forbindelse med krigen 1914–18.

Den første verdenskrigs støttelovgivning afløstes i 1922 af lov om oprettelse af statens boligfond. Denne udlånsordning mindede om principperne for kredit- og hypotekforeningsbelåning, idet de byggende modtog statsgaranterede obligationer, som de selv måtte afsætte på lånemarkedet. Ordningen kom dog ikke til at virke efter hensigten på grund af de urolige økonomiske forhold, der herskede i begyndelsen af tyverne.

I trediveerne gennemførtes forskellige love om støtte til boligbyggeri bl a ved direkte udlån fra staten.

Ved udbruddet af den anden verdenskrig blev der indført almindeligt forbud mod forhøjelse af huslejen i den eksisterende boligmasse, og samtidig satte man sig som mål at fastholde det eksisterende lejeniveau også i nybyggeriet. Der blev derfor fra 1940 ved forskellige tillægslove åbnet adgang til at yde en tidsbegrænset nedsættelse af renten af statslånet samt henstand med afdrag, og der blev indført regler om fritagelse for bygnings-skatte. Endvidere blev der ved en midlertidig lov nr 179 af 9/4 1941 åbnet adgang til at yde lån til private bygherrer til opførelse af udlejningsbyggeri.

Den boligpolitik der blev lagt efter krigens afslutning, hvilede på forventningen om, at det skulle være muligt at vende tilbage til prisforholdene før krigen. Dette mål skulle nås dels ved indtil videre at opretholde huslejestoppet i lejlighederne opført før krigen, og dels ved i stor skala at yde støtte til nybyggeriet. Prismæssigt fik statsfinansieringen, der omfattede næsten 90 % af alt byggeri, dog næppe de heldigste virkninger. Samtidig havde fastholdelsen af huslejen i den ældre boligmasse en uheldig indflydelse på boligmarkedet som helhed og dermed også på finansieringsmulighederne på kapitalmarkedet.

Ved lov nr 356 af 27/12 1958 om boligbyggeri blev statsfinansieringen afviklet og det offentliges medvirken ved nybyggeriets finansiering i alt væsentligt begrænset til garanti for lån optaget på kapitalmarkedet.

Statsgarantien omfattede den del af belåningen, der fik sikkerhed efter 65% af byggeriets anskaffelsessum eller værdi, og inden for 94% for almennyttigt byggeri, 85% for privat byggeri og 90% for villaer og række-

huse til brug for mindrebemidlede ejere, når håndværkerudgifterne ikke oversteg de af boligministeriet fastsatte grænser. Der kunne endvidere gives garanti for lån til byggeri med socialt og kulturelt formål.

For lån til om- og tilbygninger samt forbedringer kunne der ydes garanti inden for 90% af udgifterne ved de pågældende foranstaltninger.

Løbetiden for lån til udlejningsbyggeri var højst 45 år og for lån til enfamiliehuse til eget brug 30 år.

Også kommuner kunne påtage sig garanti for sekundære lån.

Den kraftigt forøgede boligproduktion og den samfundsøkonomiske ekspansion i 1960'erne og de første år af 1970'erne forårsagede stærke prisstigninger og et hårdt pres på kapitalmarkedet, hvorved renten steg. Afstanden mellem lejen i nybyggeriet og den regulerede leje i den ældre boligmasse blev derfor stadig større, og nye indgreb på boligmarkedet blev nødvendige.

I januar 1966 blev der på baggrund heraf i folketinget indgået et boligpolitisk forlig, som indeholdt skitsen til en sammenfattende boligløsning for de kommende 8 år.

I 1974 er arbejdet med en dyberegående revision af boligforliget indledt, og i årene siden da har boligpolitikken – i snæver sammenhæng med skattepolitikken og beskæftigelsespolitikken – indtaget en stedse mere central plads i den offentlige debat. Denne debat finder sted på baggrund af en begyndende nytænkning inden for områderne fordelingspolitik, energipolitik og betalingsbalancepolitik.

3. Realkreditlånefondene for boligbyggeri

Med lov nr 356 af 27/12 1958 skete som ovenfor nævnt en gennemgribende ændring i den boligpolitik, der havde været ført under og efter den sidste krig, idet man gik over til at sikre nybyggeriets finansiering gennem statsgaranterede lån på kapitalmarkedet. Loven indeholdt hjemmel for boligministeriet til at godkende oprettelsen af nye finansieringsinstitutter med den opgave at yde sekundære lån til nybyggeriet, såvel garanterede som ugaranterede. På grundlag af disse bestemmelser tog forskellige grupper inden for dansk bankvæsen initiativet til oprettelse af tre institutter: *Byggeriets Realkreditfond*, *Landsbankernes Reallånefond* og *Provinsbankernes Reallånefond*. Alle tre fonde trådte i funktion i 1959.

Fondene blev selvejende institutioner med det formål gennem obligationsudstedelse at skaffe lån på kapitalmarkedet på de billigt mulige vilkår. Realkreditloven medførte lukning af Landsbankernes Reallånefond og Provinsbankernes Reallånefond, medens Byggeriets Realkreditfond – nu under navnet Byggeriets Realkreditfond/Kreditkassen for Husejere i København – virker som enhedsprioriteringsinstitut på linie med kreditforeningerne, jfr foran.

B. Nogle tal om den organiserede realkredit

Også i en juridisk fremstilling kan det være på sin plads at belyse et emne i nogle få tal – og dette er ikke mindst nødvendigt, når talen er om den organiserede realkredit, hvis virke efter sin natur, omend opbygget på et juridisk grundlag, er af samfundsøkonomisk betydning. Forholdene på kapitalmarkedet – navnlig Københavns Fondsbørs – er af afgørende betydning for relevante økonomiske sammenhænge i Danmark. Realkreditobligationer (jfr lidt nærmere om disse nedenfor § 19. III. C) er hovedhandelsvaren på Børsen. Obligationskurserne bestemmer obligationsrenten, og obligationsrenten er en af de afgørende faktorer for f.eks. højden af huslejen i nybyggeriet.

Det er ikke uvæsentlige mængder af obligationer, der skal placeres hver dag. Mængden af børsnoterede obligationer, som er i »omløb« (hvoraf en meget stor del dog ligger fast, bl.a. i forsikringsselskaber, fonds m.v.) belyses i nedenstående skema.

Cirkulerende børsnoterede obligationer.

Ultimo	Indenlandske statspapirer	Obligationer udstedt af realkreditinstitutter			Andre obligationer ²⁾	I alt
		Alm. ¹⁾ realkredit	Særlig ¹⁾ realkredit	I alt		
Mill. kr.						
1958	4.446	10.213	1.315	11.528	1.565	17.539
1974	2.523	94.379	55.556	149.935	12.594	165.052
1979	62.342	187.412	114.093	301.505	22.480	386.327
Procentvis fordelt						
1958	25,3	58,3	7,5	65,8	8,9	100
1974	1,5	57,2	33,7	90,9	7,6	100
1979	16,1	48,5	29,6	78,1	5,8	100

- 1) Incl tidligere kreditforeningsobligationer, excl. Kommunekreditforeningen.
- 2) Incl hypotekforeningsobligationer samt tidligere obligationer udstedt af Byggeriets Realkreditfond, Landsbankernes Reallånefond, Provinsbankernes Reallånefond. Endvidere incl. Dansk Landbrugs Realkreditfond og Industriens Hypotekfond.
- 3) Incl Kommunekreditforeningen og Danmarks Skibskreditfond.

Skemaet tager sit udgangspunkt den 31/12 1958 – få måneder inden boligreallånefondene, jfr. ovenfor – påbegyndte deres virksomhed, og på et tidspunkt, hvor staten endnu i væsentligt omfang finansierede den

yderste del af byggeriet. Skemaet indeholder desuden tal pr. 31/12 1974. Det vil ses at omløbet af indenlandske statsobligationer fra 1958 til 1974 faldt fra 25,3 % til 1,5 %, medens særlig realkredit-obligationer ultimo 1974 udgjorde 33,7 % mod kun 7,5 % hypotekforeningsobligationer i 1958. De øvrige poster var, procentvis, ikke ændret meget fra 1958 til 1974.

Endelig er vist tallene pr. 31/12-1979. Den mest markante ændring i løbet af de seneste 5 år ses at være den stærke stigning i statspapireernes andel, fra 1,5 % ultimo 1974 til 16,1 % ultimo 1979, medens andelen af almindelig realkredit-obligationer og særlig realkredit-obligationer er faldet. Baggrunden for den store udstedelse af statsobligationer er nu en anden end i 1958. Det, der er sket i de senere år, er, at staten har finansieret sit løbende underskud ved salg af statsobligationer, herunder statsgældsbeviser til den private sektor. Den omfattende udstedelse af statsobligationer i de senere år har således været en konkurrent til realkreditinstitutternes obligationsudstedelse, medens statsobligationerne før 1958 blev udstedt som supplement hertil.

Billedet bliver et andet, når man betragter de absolutte tal. I tidsrummet 31/12 1974-31/12 1979 har obligationsmarkedet skullet skaffe afsætningsmuligheder for en tilvækst i obligationsmængden på 221 milliarder kr eller i runde tal 3-4 milliarder om måneden, dvs. 180 millioner kr om dagen (lørdage og søndage ikke inkluderet!). At obligationsmarkedet har kunnet løse denne opgave - ganske vist til vigende kurser - siger lidt om effektiviteten i det danske kapitalmarked og tegner omridset af en måske ikke ganske usund dansk økonomi, samtidig med at man naturligvis heri har en del af baggrunden for de reguleringer af obligationsudstedelsen, som har fundet sted gennem længere perioder i de sidste 15 år.

Om årsagssammenhænge siger tallene naturligvis i sig selv intet. Overgangen til et dynamisk samfund med stærk ekspansion inden for både offentlig og privat sektor - og inden for denne sidste i såvel boligsektoren som erhvervslivet, endda med en væsentlig omlægning til industrialiseret erhvervsliv har krævet meget betydelige investeringer. Udviklingen har derfor medført et stort kapitalbehov, der er blevet yderligere forøget på grund af prisstigninger, både i form af generel inflation og som knaphedsprisstigninger. Det sidste, f. s. v. angår byggeriet, både med hensyn til grundpriser og håndværkerpriser - foruden naturligvis prioriteringsudgifter. Obligationsmarkedets tal er blot en registrering - men exact, og derfor til tider måske »pinlig« - af samfundets

investeringsaktivitet (og til dels også af den danske økonomis stilling over for udlandet).

Til belysning af de senere års udvikling vil det være frugtbart at sætte luppen på *tinglysningerne*. Danmarks Nationalbank og nu Danmarks Statistik har pr 1. januar 1965 og herefter på grundlag af oplysninger i Tingbladet i Statstidende tilvejebragt en offentlig tilgængelig statistik over nytinglysninger fordelt på kreditorgrupper. Udgangstidspunktet er bestemt af, at de nedenfor under C omtalte reguleringsaftaler mellem Nationalbanken og de obligationsudstedende institutter trådte i kraft 1. juli 1965. Uddrag af denne statistik er bragt ovenfor i § 14, hvortil henvises for så vidt angår udviklingen år for år. En dyberegående analyse vanskeliggøres imidlertid af, at tallene i enkeltperioder påvirkes meget stærkt af stramninger eller slækninger i de offentlige reguleringer af obligationsudstedelsen samt af ændringer i tinglysningsrytmen, bl.a. når der ventes restriktioner i tinglysningsadgangen.

I 1969 tegnede realkreditinstitutterne sig for ca. 45% af de samlede tinglyste beløb. I 1979 var andelen faldet til 36%. Når långivningen i fast ejendom i stigende grad er blevet ydet gennem andre kanaler end realkreditinstitutterne, er årsagen de begrænsninger, der siden 1970 er blevet lagt på realkreditens udlånsmuligheder. Her skal blot nævnes nogle af de væsentlige.

Realkreditloven, der trådte i kraft 1.7.1970, skærpede reglerne for optagelse af »tillægslån« og lån til ombygning og forbedring af ikke mindst parceller og lign. meget væsentligt.

I foråret 1973 blev herudover iværksat en række midlertidige begrænsninger i realkreditens låneudmåling. Vurderingsniveauet blev sat ned og låst fast, og der indførtes en række absolutte låneloft for ejerboliger og fritidshuse. De nævnte begrænsninger lempedes gradvis fra slutningen af 1974 og gennem 1975. Låneloftene blev dog tilbage og er først blevet lempede i slutningen af 1978. Hertil kom fra december 1975 en kvotering af de nettolånetilbud, der må afgives pr. år. Især medførte kvoten for tillægslån en stærk begrænsning i realkreditens muligheder for at yde sådanne lån. Denne kvote er fortsat gældende, medens de øvrige kvoter nu er ophævet.

I 1977 blev der efter aftale mellem myndighederne og Realkreditrådet endvidere indført en generel regel om, at belåningsprocenten for nye ejerboliger kun må være 74% af værdien mod Realkreditlovens 80%, ligesom lånegrænsen for ejerskiftelån og for tillægslån til ejerboliger blev sat ned fra 40 til 30%.

Begrænsningerne af realkreditinstitutternes långivning måtte nødvendigvis føre til en opblomstring af kreditgivningen ad andre kanaler, således som det da også er sket igennem de senere år. Dette lånemarked, som oprindeligt var uorganiseret, er i de senere år i stigende grad blevet organiseret, men er desuagtet ikke underkastet tilsyn eller underlagt en godkendelsesmyndighed. Et den 7.2.1980 fremsat lovforslag om visse kreditinstitutter »tager hul« på disse problemer.

Da finansiering af fast ejendom også uden for nybyggeriet – dvs bl a til vedligeholdelse, modernisering og omsætning, herunder generationsskifte – nødvendigvis skal finde sted på en eller anden måde, og da Realkreditloven (først i sin oprindelige skikkelse, siden ved tilføjjelsen af lov nr 213 af 19/5 1971, se herom nedenfor i § 19. II. A.) sammen med de senere begrænsninger forhindrer dette lånebehovs tilstrækkelige dækning over obligationsmarkedet, overrasker det ikke, at man således har set proportionen af »ejerpantebreve«, »sælgerpantebreve« og »andre« tage til – omend langsomt – på den organiserede realkredits bekostning. Kreditten bliver derved dyrere på mere end én måde.

C. Baggrunden for realkreditloven

1. Forarbejder og hovedprincipper

Lov nr 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter bygger navnlig på to undersøgelser: Redegørelse fra udvalget vedrørende obligationsmarkedets forhold, november 1969 (betænkning nr 541, den såkaldte »Kurt Hansen-rapport«) og Betænkning afgivet af Realkreditkommissionen af 1966, december 1969 (betænkning nr 552).

Om principperne bag loven om realkreditinstitutter kan kort anføres, at der med loven tilsigtedes en indskrænkning i adgangen til realkredit over obligationsmarkedet samt en forenkling af strukturen inden for den organiserede realkredit. Om baggrunden for det først nævnte hensyn skal oplyses:

De obligationsudstedende institutter havde allerede under den hidtidige lovgivning måttet underkaste sig visse *kvantitative begrænsninger* i deres udlånsvirksomhed i henhold til aftaler med Danmarks Nationalbank om midlertidig regulering af obligationsudstedelsen. Den første sådanne aftale trådte i kraft den 1. juli 1965. Baggrunden for aftalerne var regeringens og Nationalbankens vurdering af den samfundsøkonomiske udvikling i Danmark. I praksis fungerede aftalerne på den måde, at der hvert kvartal stilledes bestemte beløb til rådighed for det enkelte institut til brug for tilbudsgivningen inden for nærmere bestemte kategorier af lånesager. Reguleringen – eller rationeringen – gav sig derfor udadtil udslag i ventetider for det lånsøgende publikum.

Institutterne havde også måttet underkaste sig enkelte – men betydningsfulde – *kvalitative begrænsninger* i deres långivning i henhold til aftaler med Nationalbanken. Således havde der siden foråret 1969 ikke kunnet tilbydes forhåndslån til nyt byggeri, jfr herom nedenfor § 19.III.A. (dog at tidligere givne bindende tilsagn kunne honoreres), og siden foråret 1968 havde såkaldte »tillægslån« eller ikke-formålsbestemte lån kun kunnet ydes med $\frac{1}{4}$ af lånet over højst 30 år, $\frac{3}{4}$ over 10 år, idet der dog, hvor forholdene i det enkelte tilfælde særlig talte derfor, kunne ydes op til halvdelen i en 30-årig serie.

Aftalerne udløb i 1971.

»Kurt Hansen-rapporten« bygger på det grundsynspunkt, at der i alle – såvel nyere som ældre – ejendomme, som efter deres anvendelse er egnede til finansiering med realkreditlån, skal kunne optages sådanne lån op til et vist låneniveau i forhold til ejendommens værdi (såkaldt »*almindelig realkredit*«), medens belåning herudover (såkaldt »*særlig realkredit*«) kun skal kunne finde sted inden for særlige sektorer. Inden for både den almindelige og den særlige realkredit differentieres løbetiden efter lånets formål.

Loven har ført rapportens grundsynspunkt ud i livet. Overgrænsen for den almindelige realkredit er i § 10, stk 1, sat ved 40% af ejendommens værdi, for landbrugs- og skovbrugsejendomme, ejendomme til gartneri og frugtplantager samt for nyopførte kontor- og forretningsejendomme, hoteller og ejendomme til industri og håndværk dog 50%. Overgrænsen for den særlige realkredit er – afhængig af ejendommens art og anvendelse – fastsat i § 10, stk 2–7. De maksimale løbetider for almindelig realkredit er indeholdt i § 13, for særlig realkredit i § 14. De nærmere regler behandles nedenfor i afsnit III A.

2. Boligministerens godkendelsesbeføjelse og formålet med denne

Den gældende ordning indebærer, at *ethvert* institut, der ønsker at virke i henhold til loven om realkreditinstitutter skal søge boligministerens godkendelse dertil.

Enhedsprioritering er indtil nu alene gennemført for så vidt angår *boligejendomme, kontor- og forretningsejendomme samt hoteller*. Ydelse af særlig realkredit uden for disse mere gængse områder må efter folketingsudvalgets opfattelse forudsætte, at låneinstituttet gennem sin organisation og virkeform er i besiddelse af særlig sagkundskab til at inddrage lånsøgers faglige kvalifikationer og kreditværdighed samt betimeligheden af de foranstaltninger, hvortil lån søges, i lånesagsbehandlingen udover den blotte bedømmelse af pantets reale sikkerhed.

Som følge heraf påregnes særlig realkredit inden for sektorerne *industri, håndværk og landbrug* ydet af særlige institutter. Efter redegørelsen i Betænkning 635/72 side 6 er holdningen fra det offentlige side noget ændret, derved at det nu forudsættes, at kreditværdigheden indgår som en faktor i værdibedømmelsen, ikke alene ved långivningen i særlig realkredit, men også i almindelig realkredit. Argumentationen imod at udvide enhedsprioriteringsprincip-

pet synes som følge heraf væsentligt svækket. Et institut til ydelse af særlig realkredit til industri og håndværk, en såkaldt »Industriens Hypotekfond« er oprettet af samtlige institutter, der yder almindelig realkredit til disse formål. Den særlige realkredit til landbruget, herunder skovbrugs- og gartneriejen-domme samt frugtplantager ydes af »Dansk Landbrugs Realkreditfond«.

Et låneinstitut, der ikke måtte søge eller opnå godkendelse – hvad-enten dette er en forening, jfr grundlovens § 78, et aktieselskab eller andet – er ikke omfattet af loven, herunder ikke af de begrænsninger den indeholder med hensyn til vilkårene for lån, jfr navnlig §§ 9–17. Et obligationsudstedende institut, der ikke måtte blive godkendt efter loven, vil ikke være pligtigt at stemple sine obligationer, jfr *Stempellov nr 174 af 30/4 1969* som ændret ved lov nr 283 af 23/5 1973. Transport af obligationerne er stempelfri. – Når hensyn tages til de vilkår, der har præget den godkendte realkredit i de senere år: I en længere periode rationeringsforanstaltninger, og senere et meget lavt og endda usikkert kursniveau kan man i virkeligheden sige, at der ligger en »boomerang-effekt« i realkreditlovens system. Der tænkes her på, at det uorganiserede marked – som selv har gennemført en høj grad af organisering – breder sig på den godkendte realkredits bekostning. Herved dækkes helt utvivlsomme behov, men ikke nødvendigvis på den billigste eller mest forbrugervenlige måde.

D. Det »obligations- og aktieløse« samfund

Efter et grundigt udredningsarbejde i en kommission under professor W. E. v. Eyben's formandskab – se nærmere bet nr 793/1977 og senere forhandlinger gennemførtes lov nr 179 af 14/5 1980 om en værdipapircentral, i betænkningen mere logisk betegnet som en fondscentral.

Formålet med den nye lov er at tilvejebringe grundlag for en afskaffelse af fysiske værdipapirer, d.v.s. navnlig de (aktier og) obligationer, som udstedes af selskaber, staten og realkreditinstitutter, og som optages til notering på Københavns Fondsbørs.

Begrundelsen for at overgå til et »papirløst« system er i første række, at obligationsudstedelsen og antallet af cirkulerende obligationer gennem de senere år har antaget et sådant omfang, at det giver praktiske – håndteringsmæssige – problemer, der i de kommende år må forventes at blive stadigt større. Forvaltningen og omsætningen af børsnoterede værdipapirer, herunder særligt obligationer, må inden for en kortere årrække påregnes ikke at kunne effektueres på en acceptabel måde, medmindre der gennemføres de ved lovforslaget foreslåede foranstaltninger. Om det nye system se nedenfor i § 23.I.D.

Selve baggrunden for loven: anvendelsen af edb inden for den

»klassiske« juras område vækker en række perspektiver, som bør være genstand for opmærksomhed også mere generelt. Her tænkes dels på et konkret problem som eksempelvis anvendelsen af edb inden for tinglysningen, dels på det mere generelle problem om at tilpasse et samfund – og dettes jura – til moderne teknik.

II. Den organiserede realkredits struktur

A. Organisation

1. Opbygning, styrelse og tilsyn

a) Opbygning

Bestemmelserne herom indeholdes navnlig i lovens §§ 1–4 og 9, stk 1.

1° I § 1 afgrænses lovens område på tilsvarende måde som sket i indledningen til nærværende § 19, dog at loven ikke indeholder nogen definition af begrebet »obligationer« – vel sagtens fordi dette begreb (tidligere tillige hyppigt betegnet »kasseobligationer«) er antaget at have en af praksis bestemt entydighed. Det er dog et spørgsmål, hvor entydigt begrebet obligation kan siges at være. Principielt er enhver skylderklæring en obligation, men det er klart, at loven ikke forstår ordet i denne vide betydning og også begrænser begrebet snævrere end blot til ensidige ubetingede *skriftlige* skylderklæringer vedrørende bestemte beløb. Det må ved en fortolkning, der tager udgangspunkt i den virksomhed, der hidtil er udøvet af kredit- og hypotekforeninger samt reallånefonde, lægges til grund, at loven tænker på institutioner, der gennemfører belåning af fast ejendom ved at udstede *massegælds-breve*, jfr Gbl § 4, stk 2, d v s gældsbreve, der fremtræder som led i en sammenhørende udgivelse af et større antal gældsbreve med fælles tekst.

Spørgsmålet er, om loven går videre. Det har betydning, fordi loven kun gælder – og derfor kun kræver boligministerens godkendelse til – institutter, der yder lån i fast ejendom på grundlag af udstedelse af »obligationer«. Andre låneinstitutter kan virke uden godkendelse i henhold til denne lov, og incitamentet til at oprette sådanne institutter har der ligget i, at loven på flere punkter, navnlig for så vidt angår belåning af såkaldt ældre ejendomme uden for landbrugssektoren m v, indeholder væsentlige indskrænkninger i forhold til det tidligere gældende.

Spørgsmålet må afgøres ved en samlet fortolkning af lovens § 1 og § 3, stk 2 og 3, som indsattes i loven ved den første ændringslov (nr 213 af 19/5 1971) mindre end et år efter lovens tilblivelse.

Ved tilføjelsen til § 3 blev de efter Realkreditloven godkendte institutter gjort *eneberettigede* til at udstede obligationer til »offentlig udbydelse« som led i formidling af lån mod pant i fast ejendom, (stk 2). § 3, stk 2, finder dog iflg § 3, stk 3, ikke anvendelse på institutter, hvis obligationer før den 17. marts 1971 har været genstand for »offentlig kursnotering«, og som inden dette tidspunkt havde til formål at formidle lån mod pant i fast ejendom uden at være omfattet af lov om realkreditinstitutter.

Udtrykket »offentlig udbydelse« i stk. 2 kan næppe siges at have nogen entydig mening. Derimod er »offentlig kursnotering« i undtagelsesbestemmelsen i stk 3 et udtryk, der i en let omskrivning kendes fra vedtægten for Københavns Fondsbørs. På denne baggrund – og ud fra det hensyn, at det var adgangen til det over Børsen organiserede marked for værdipapirer, lovgiveren ønskede at begrænse først ved Realkreditloven i dens oprindelige udformning, dernæst yderligere ved ændringsloven – må det antages, at ethvert institut, der ønsker at yde lån i fast ejendom på grundlag af udstedelse af *massegældsbreve*, skal søge boligministerens godkendelse og underkaste sig realkreditlovens krav – dog kun såfremt disse gældsbreve skal udbydes offentligt.

Det ses derimod ikke holdbart at begrænse pligten til at søge godkendelse til institutter, der udsteder *ihændeavgældsbreve*. Lovens § 18, nedenfor i § 19. II. B., forudsætter, at de godkendte institutter kan udstede *navnegældsbreve*.

2° I henhold til lovens § 2 skal et realkreditinstituts navn og vedtægter godkendes af boligministeren. Vedtægtsændringer kræver ligeledes boligministerens godkendelse.

De godkendte institutter er ifølge § 3 *eneberettigede* til at anvende betegnelsen kreditforening, kreditkasse, hypotekforening, hypotekkasse, realkreditinstitut, realkreditfond, reallånefond eller betegnelser, der må sidestilles hermed. Kreditforeningen af Kommuner i Danmark og den i henhold til lov nr. 278 af 7. juli 1960 oprettede Dansk Landbrugs Realkreditfond kan dog fortsat benytte disse betegnelser.

3° Det enkelte realkreditinstituts *udlånsområde* er med hjemmel i lovens § 9, stk 1, blevet nærmere fastlagt – såvel i henseende til geografi som ejendomsart, jfr ovenfor i indledningen til § 19.

Ved Realkreditlovens § 28 er der åbnet mulighed for, at boligministeren kan godkende, at lovens bestemmelser fraviges i det omfang, det er påkræ-

vet i forbindelse med långivning på Færøerne. I overensstemmelse med et ønske fra Færøernes Lagting og med tilslutning fra boligministeriet foretager Kreditforeningen Danmark udlån på Færøerne på tilsvarende vilkår, som gælder for foreningens øvrige udlånsområde, idet der – indtil nu – ikke har været behov for fravigelse af Realkreditloven. For Grønland gælder loven ikke (§ 31).

Sammenlægning eller deling af realkreditinstitutter kan i henhold til lovens § 4 ske med boligministerens godkendelse. Beslutning herom træffes af de pågældende institutters øverste myndighed med samme flertal, som i de enkelte institutters vedtægter kræves til beslutning om instituttets opløsning.

b) Styrelse

Bestemmelserne herom indeholdes navnlig i lovens §§ 5–7 og § 26; nogle overgangsregler, som ikke skal gennemgås i nærværende fremstilling, indeholdes i § 30, stk. 1–4.

1° De hidtidige love om kredit- og hypotekforeninger indeholdt en række bestemmelser om valgret, om generalforsamlings og delegeretforsamlings funktionsmåde, om valgperioder, om krav til habilitet hos de personer, der deltog i foreningernes ledelser m m m. Alle sådanne spørgsmål er nu henskudt til vedtægterne for det enkelte institut – og instituttets vedtagelser underkastet boligministerens endelige afgørelse i kraft af godkendelsesbeføjelsen. Man må her, som andetsteds, håbe, at det, der på denne måde vindes i smidighed, ikke sættes til i retsikkerhed.

2° Lovens § 5 åbner mulighed for, at et realkreditinstituts øverste myndighed – efter instituttets i forhold til boligministeren suveræne vedtagelse – kan være generalforsamling, delegeretmøde, repræsentantskab eller et andet særligt organ. Som deklaratorisk hovedregel foreskriver § 5, stk 1, in fine – lidt ejendommeligt – at hvis ikke vedtægterne indeholder bestemmelse om et sådant organ, er instituttets bestyrelse den øverste myndighed.

Den øverste myndighed skal i henhold til § 5, stk 1, træffe beslutning om instituttets vedtægter, om godkendelse af årsregnskab, om instituttets opløsning og om andre forhold, som efter lovgivningen eller vedtægterne kræver den øverste myndigheds godkendelse. Hvor det ikke er bestyrelsen selv, der er øverste myndighed, vil det tillige være naturligt, at denne myndighed vælger bestyrelsen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der – navnlig i de vigtige spørgsmål om ændring af vedtægterne eller ophør af et instituts udlånsvirksomhed – kan kræves konfirmation ved en supplerende beslutning på en særskilt forsamling »af højere orden« som betingelse for gyldigheden af den af den øverste myndighed i henhold til § 5, stk 1, truffene beslutning. En sådan forsamling kan f.eks. i et som forening opbygget realkreditinstitut være en uafstemning foretaget mellem samtlige foreningens medlemmer, et særligt delegeretmøde eller en ekstraordinær generalforsamling.

3° Den overordnede ledelse af instituttets anliggender varetages af bestyrelsen, hvis medlemmer vælges eller udpeges for et bestemt årsmål. Selvsupplering må efter lovens formulering kunne finde sted – i alt fald i rimeligt omfang. Bestyrelsen skal sørge for, at instituttets virksomhed tilrettelægges, ledes og udøves forsvarligt i overensstemmelse med loven og regler fastsat i medfør af loven samt instituttets vedtægter.

I institutter, der er foreninger af låntagere, skal obligationsejerne have adgang til at vælge mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af bestyrelsen. Denne bestemmelse – i lovens § 6, stk 1 – slår hul i det »rene« medlemsstyre.

I institutter, der ikke er foreninger af låntagere, skal låntagerne have adgang til at vælge mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af bestyrelsen.

Boligministeren har i ethvert realkreditinstitut, der arbejder under Realkreditloven, adgang til at udpege et medlem af instituttets bestyrelse. Denne bestemmelse skal ses på baggrund af, at de hidtidige lovbestemmelser om boligministeriets repræsentation i revisionen – respektive som tilsynsførende – er bortfaldet. De i instituttet ansatte har efter regler, der fastsættes af boligministeren, adgang til at udpege repræsentanter som medlemmer af bestyrelsen.

Sådanne regler er fastsat i bkg nr 15 af 17/1 1975 om de ansattes valg af medlemmer til bestyrelsen i realkreditinstitutter (inden for realkreditlovens område). Det normale er, at de ansatte vælger 2 medlemmer til bestyrelsen.

De af de ansatte valgte bestyrelsesmedlemmer kan ikke deltage i bestyrelsens behandling af spørgsmål om arbejdsretlige konflikter eller forhandlinger af kollektive løn- og pensionsaftaler med organisationer for de ansatte, men har i øvrigt samme rettigheder, pligter og ansvar som bestyrelsens øvrige medlemmer.

Valgret har enhver, der er ansat i instituttet på tidspunktet for valglovens offentliggørelse og på valgets tidspunkt.

Boligministeriets og personalets repræsentanter i bestyrelsen tæller ikke med ved beregningen af »fjerdedelene«.

Medlemmer af direktionen anses ikke for ansat i instituttet i den anførte betydning. Det samme gælder medarbejdere, hvis arbejdsvederlag hovedsagelig beregnes ud fra enkeltstående arbejdspræstationer, medmindre deres arbejdstid på forhånd er fastlagt, eller denne på årsbasis udgør mere end, hvad der gennemsnitlig svarer til en ugentlig arbejdstid på 15 timer.

Direktører, vicedirektører, underdirektører og filialbestyrere i en bank kan med boligministerens tilladelse have sæde i instituttets bestyrelse eller repræsentantskab.

4° Den daglige virksomhed varetages af en direktion, der i henhold til lovens § 7 ansættes af bestyrelsen. Loven understreger, at direktionen i de enkelte lånesager skal sikre en betryggende værdiansættelse og låneudmåling. Dispositioner, der efter instituttets forhold er af usædvanlig art eller størrelse, skal forelægges bestyrelsen.

5° Direktører, fastansat personale samt andre, der udfører lønnede hverv

for instituttet, skal søge deres afsked fra udgangen af den måned, hvori de fylder 70 år, og der tilkommer efter loven administrerende direktører, heltidsbeskæftigede fagdirektører og fastansat personale pension efter regler, som fastsættes af bestyrelsen med boligministerens godkendelse.

6° I lovens § 7, stk 4, foreskrives det, at der i instituttets vedtægter skal optages bestemmelser om, at der skal oprettes samarbejdsudvalg, når enten instituttets ledelse eller et flertal af de ansatte fremsætter anmodning herom. Samarbejdsudvalget skal behandle spørgsmål, som er af væsentlig betydning for de ansattes arbejdsforhold, herunder påtænkte indskrænkninger i eller omlægninger af instituttets virksomhed.

Ved lovens vedtagelse var sådanne regler ukendte i dansk lovgivning i det hele taget. De er indsat under folketingsudvalgets behandling og utvivlsomt i pagt med tidens tanker vedrørende moderne virksomhedsledelse. I folketingsudvalgets betænkning er tingets overvejelser vedrørende samarbejdsudvalgenes virksomhed m v anført således: »Disse bestemmelser skal bl a gå ud på, at de ansatte har krav på at få oprettet samarbejdsudvalg, at disse udvalg skal orienteres om dispositioner, som er af væsentlig betydning for de ansattes stilling og arbejde i instituttet, herunder om påtænkte fusioner, samt at repræsentanter for de ansatte skal have adgang til at overvære og tage ordet på generalforsamlinger samt adgang til at forelægge deres synspunkter for bestyrelsen . . . Det må anses for at være af stor betydning for realkreditinstitutternes arbejde, at medarbejdernes interne arbejdsvilkår tages i betragtning ved udøvelsen af ledelsesfunktionerne, og at medarbejderne har lejlighed til at fremkomme med deres synspunkter, inden afgørelse af særlig interesse for deres forhold træffes. Dette gælder ikke mindst, når vigtige organisatoriske dispositioner, f eks om sammenlægninger eller samarbejde med andre institutter skal søges gennemført.«

c) Tilsyn

Udover de meget vidtgående bemyndigelser, der som allerede fremhævet i en lang række af lovens enkeltbestemmelser er givet boligministeren, respektive direktøren for boligstyrelsen, er det i lovens § 8 mere generelt udtalt, at boligministeren drager omsorg for tilsynet med, at instituttet overholder bestemmelserne i loven, regler udfærdiget i medfør af loven og instituttets vedtægter, herunder at instituttets lånegrænser overholdes, og at hensynet til obligationernes sikkerhed tilbørligt iagttages.

Instituttet skal derfor på forlangende meddele boligministeren enhver oplysning om instituttets forhold.

Såfremt ledelsen af et institut ikke overholder bestemmelserne i lov eller vedtægter, eller den efter boligministerens skøn væsentligt tilside-sætter hensynet til obligationernes sikkerhed, kan boligministeren i henhold til lovens § 27 bestemme, at instituttet skal træde i likvidation.

De samlede udgifter ved tilsynet med institutterne afholdes af disse selv i forhold til deres restgæld, hvilket må kunne glæde borgerne i en sparetid.

2. Medlemssystemet. Det solidariske ansvar. Reserver

a. Forholdet mellem låntageren og instituttet er dels et *låneforhold* i almindelig forstand, dels en form for et *medlemsforhold* med de deraf følgende særlige rettigheder, lovens § 6, stk 1, og evt tillige særligt solidarisk ansvar, lovens § 23, stk 2–4, afhængig af de enkelte institutters vedtægter.

I forhold til den hidtidige ordning er det en forskel, at retten til at møde op på generalforsamling ikke længere er lovhjemlet, således som det hidtil har været tilfældet for kredit- og hypotekforeningernes vedkommende, at låntagerne i alle tilfælde har adgang til at vælge medlemmer af bestyrelsen – hvilket ikke var gældende i de 3 boligreallånefonde, samt at obligationsejerne, boligministeren og de ansatte nu altid har ret til repræsentation i bestyrelsen.

I hvilken grad der for låntagerne vil være tale om et medlemsforhold til låneinstitut, vil afhænge af dets vedtægter. Institutter kan tænkes ikke alene som rene foreninger, men også som selvejende institutioner og samt aktieselskaber, jfr forudsætningerne i lovens § 6, stk 1, § 8, stk 1 og § 27, stk 2. Den i § 6 givne ret for låntagere til at deltage i valg af (en del af) bestyrelsen gælder også uden for foreningernes kreds. Men selv inden for foreningernes kreds vil det afhænge af vedtægterne, hvilke beføjelser medlemmerne får (udover § 6, stk 1), jfr § 5.

b. Fælles for de godkendte realkreditinstitutter er det, at deres forpligtelser efter lovens § 23, stk 1, skal være sikret ikke alene gennem *pantesikkerheden* i de belånte ejendomme – en regel, der i sig selv implicerer forudsætninger både af sikringsmæssigt og værdimæssigt indhold, omend den ikke kan antages at udelukke kortere indeståelser eller sikkerhedsstillelser af anden art for retsanmærkningers bortfald, ubetydelige bygningsdeles fuldførelse eller lignende – men også ved *særlige reserver*, der dog kan reduceres, hvor der er *solidarisk ansvar* mellem låntagerne.

Reglerne herom, der er af væsentlig betydning for samfundets tillid til obligationerne, i hvilke bl a umyndiges midler kan anbringes, er i korthed følgende:

I° I institutter, *hvor låntagerne er solidarisk ansvarlige* for instituttets forpligtelser, omfatter den enkelte låntagers solidariske ansvar et beløb, der for lån mod 1. prioritet svarer til $\frac{2}{3}$ af lånets hovedstol og for lån mod sekundær prioritet til hele lånets hovedstol.

For lån mod 1. prioritet hæfter låntagerne alene med deres pantsatte ejendomme for det nævnte beløb; for lån mod sekundær prioritet, til hvilke der måtte være knyttet solidarisk ansvar, hæfter låntageren personlig for dette ansvar (ligesom alle låntagere hæfter personlig for

selve restgælden af deres lån). Til fyldestgørelse af det solidariske ansvar opkræves der ekstraordinære bidrag til instituttets reserver, såfremt disse ikke har den i loven eller vedtægterne fastsatte størrelse.

De ekstraordinære reservefondsbidrag kan dog kun opkræves, indtil den anførte grænse er nået. Størstegrænsen for opkrævelsen forbliver uændret, uanset at lånet nedbringes; det er stadig den oprindelige hovedstol, der er afgørende, medmindre et ekstraordinært afdrag er indbetalt med udtrykkelig hovedstolsnedsættelse.

Ansvarer er ikke desto mindre på papiret meget vidtgående. Selv om en låntager, der har et 1. prioritetslån, f.eks. ordinært har afdraget dette lån på oprindelig 90.000 kr. helt ned til 10.000 kr., hæfter han ikke alene personligt for sidstnævnte restgæld, men tillige med sin ejendom for yderligere 60.000 kr. ifølge det solidariske ansvar. Ansvarer har dog i praksis aldrig givet sig voldsommere udslag end opkrævning af ubetydelige ekstraordinære bidrag til reservefonden, hvorfor også *Sven Clausen: Kreditforeningsforhold I. 158* sammenligner ansvaret med et skattekrav, der hæfter på ejendommen.

Reserverne for lån mod 1. prioritet skal i institutter med solidarisk ansvar mellem låntagerne til enhver tid udgøre mindst $2\frac{1}{2}\%$ af pantebrevenes restgæld.

Reserverne for lån mod sekundær prioritet skal i disse institutter til enhver tid udgøre mindst 5% af pantebrevenes restgæld.

Ved kontantlån, § 19.III.A.4° må reservefondskravet måles i forhold til den obligationsrestgæld, som pantebrevet til enhver tid repræsenterer, uanset at pantebrevet har en lavere pålydende hovedstol end de solgte obligationer. I § 30, stk 5 indeholdes en overgangsbestemmelse.

Indtrædelse af medlemmer kan (siden 1861) ske i *serier*.

Begrænses det solidariske ansvar ved lånenes inddeling i serier til den enkelte serie, skal seriens reserver sammen med en forholdsmæssig andel i instituttets fælles reserver opfylde kravene.

Den almindelige ordning er, at der er solidaritet inden for hele området almindelig realkredit resp. særlig realkredit i det enkelte institut, men ikke solidaritet imellem disse 2 lånegrupper.

2° I institutter, hvor låntagerne ikke er solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelser, skal garantikapital og reserver for lån mod 1. prioritet til enhver tid udgøre mindst 5% af pantebrevenes restgæld, og i disse institutter skal garantikapital og reserver for lån mod

sekundær prioritet til enhver tid udgøre mindst 10 % af pantebrevens restgæld. Om kontantlån gælder det samme som anført under I°. Eventuel inddeling i serier har efter lovens § 24, stk 1, ingen betydning f s v angår kravet til reserver i institutter uden solidarisk ansvar.

3° Ved opgørelsen af et instituts forpligtelser bortses fra lån, der er sikret ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed, jfr lovens § 10, stk 2, se nedenfor i § 19. III. A.

I vedtægterne fastsættes i medfør af Realkreditloven regler om låntagernes frigørelse fra det solidariske ansvar ved hel eller delvis *indfrielse* af lånet.

4° Ved udbetalingen af et realkreditlån opkræves *indskud* – normalt fra 1/2% til 1% af hovedstolen afhængig af lånets løbetid og placering i prioritetsordenen – til reservefond.

Om hvem der skal betale resterende indskud, reservefondsbidrag m v, når ejendommen sælges, U 1896.1081, U 1904 B. 327 H, U 1920.178 og U 1942.300 H. Se i øvrigt om »skæring« af indskud, bidrag, renter og afdrag: *Axel H. Pedersen: Refusionsopgørelser* (1965) s 22 ff og *J. S. Ulrich* i U 1920 B. 145–147. Om retten til allerede indbetalte reservefondsbidrag og lånets andel i reservefonden, U 1911.889, U 1920.178 og U 1948.890. Se tillige kredsbestyrelseskendelse, Advokatbladet 1970.75 om, hvem der bør bære renten, når sælger omprioriterer.

Om indskud af kontantlån ctr obligationslån se Tårnby rets dom 6/12 1974 B. S. 617/74.

5° Endelig kan man udover de enkelte seriers særlige reservefonds finde en *generalreservefond*, der tjener til sikkerhed for samtlige instituttets forpligtelser. Fondens midler skabes gennem andel i de enkelte seriers årsoverskud m v.

3. Regnskab og revision

a. Ifølge lovens § 25 skal *regnskabsaflæggelse* ske under nøje hensyn til tilstedeværende værdier og forpligtelser.

Det reviderede og godkendte årsregnskab skal i en af boligministeren godkendt form offentliggøres i et eller flere dagblade.

b. Instituttets regnskaber m v *revideres* – efter retningslinier, der i medfør af lovens § 25 fastsættes af boligministeren – af en statsautoreret revisor, som udpeges af instituttets øverste myndighed, se om dette

begreb ovenfor i § 19. II. A. 2. b. Revisors bemærkninger indføres i en revisionsprotokol.

Detailerede bestemmelser om revisionen indeholdtes i den tidligere Kreditforeningslov. Den tidligere Hypotekforeningslov indeholdt blot en henvisning til den til enhver tid gældende bogføringslov. Såvel Hypotekforeningsloven som Kreditforeningsloven bestemte, at revisionen direkte skulle påse, at direktionens ledelse af foreningen var i overensstemmelse med lov og statutter (Kreditforeningsloven § 18, stk 2: antegnelse »såfremt de kommer til kundskab om, at« loven og statutterne ikke blev overholdt). Denne opgave er ved lovens § 8, se ovenfor i § 19. II. A. 2. b nu henlagt til boligministeriet, og i cirk nr 267 af 30/11 1973 pkt 31–46 indeholdes visse nærmere regler.

B. Obligationerne

Ovenfor i § 19. II. A. 1. er spørgsmålet om en definition af begrebet obligationer diskuteret med særligt henblik på begrebets anvendelse indenfor den organiserede realkredit.

Nedenfor i § 19. III. C nævnes visse af de faktorer, der påvirker prisdannelsen på obligationer.

På dette sted skal bestemmelserne om institutternes obligationsudstedelse omtales. De findes i Realkreditlovens §§ 18–22.

Et institut kan udstede *ustemplede obligationer lydende på navn eller ihændebarer*. Udstedelse af navneobligationer – der ikke ville være omsætningsgældsbreve, medmindre de udtrykkelig udtalte det, jfr Gbl § 11, stk 2, nr 4, men som efter ordlyden af samme lovs § 4 *kan* være masse-gældsbreve – kunne vel navnlig tænkes at få en vis betydning, såfremt institutterne kom ind på i større omfang at afsætte lån direkte til større kreditorer. I det danske obligationssystem, som vi kender det i dag, hvor Børsen og pengeinstitutterne medvirker på afgørende vis ved obligationernes afsætning – og spredning – synes der næppe at være noget væsentligt behov for udstedelse af navneobligationer.

Overdragelse af de udstedte obligationer er *stempelfri*.

Boligministeren kan godkende, at institutter samarbejder med det formål at udstede fælles obligationer. Beslutning herom træffes af de pågældende institutters øverste myndighed. Et eksempel herpå er det hidtidige samarbejde imellem de danske landkreditforeninger om fælles obligationer til berigtigelse af grundforbedringslån. Se nu lov nr 126 af 25. marts 1970. (Disse lån har fortrinspanteret).

De i en serie cirkulerende obligationer skal være dækket af låntagernes pantebreve til et beløb, der mindst svarer til obligationernes pålydende værdi, medmindre andet er godkendt ved en series (afdelings) åbning.

Kravet om balance mellem pantebreve og obligationer svarer til principperne i den hidtidige lovgivning for realkreditinstitutterne. Bestemmelsens sidste led tager ikke alene sigte på muligheden for ydelse af *kontantlån*. Ved *lån med periodisk rentetilpasning* (se om disse begreber i § 19 III. A.) kan det vise sig nødvendigt i begrænset omfang at åbne adgang for tilvejebringelse af udlånsmidler ved samlede obligationsemissioner. Låneformen forudsætter nemlig, at der ved lånenes periodiske ombytning er sikkerhed for, at der kan skaffes erstatningslån, og det kan efter omstændighederne være nødvendigt, at det pågældende institut påtager sig denne opgave.

Er der ikke ved en series åbning truffet anden bestemmelse, sker amortisationen af obligationerne ved udtrækning. Principielt kan amortisationen af obligationerne ske enten ved *udtrækning* til pålydende eller ved *opkøb*. Da opkøb til dagens kurs betyder en forringelse af obligationsejernes udtrækningschance, anvendes denne form så godt som ikke.

Det kan ikke bestemmes, at amortisationen udelukkende skal ske ved opkøb, da dette ville medføre vanskeligheder, hvis obligationskursen steg over pari.

Obligationer kan kun udstedes som betalbare i dansk mønt, medmindre andet godkendes af boligministeren.

Obligationer kan indleveres til vedkommende instituts *indskrivningsafdeling*. Obligationerne opbevares her vederlagsfrit, samtidig med at udtrækning påses og renter anvises ved forfaldstid. Adgangen hertil er overordentlig meget benyttet, og flere realkreditinstitutter har op mod $\frac{3}{4}$ af samtlige cirkulerende obligationer indskrevet.

III. Lånesagen i teori og praksis

A. Gennemgang af Realkreditlovens principielle grundregler

De vigtigste lovregler er indeholdt i Realkreditlovens §§ 9–17 og 17 b, hvortil slutter sig: Bkg nr 230 af 29/4 1976, nr 343 af 18/6 1976 og nr 489 af 14/9 1977 samt cirk nr 267 af 30/11 1973. I tilknytning til disse bestemmelser er udstedt en række cirkulærer.

En del af reglerne behandles i sammenhæng med de mere praktisk betonedede afsnit nedenfor under B.

1° Forbud mod belåning

For visse ejendomskategorier indeholder loven – indirekte udtrykt i § 9, stk 2 – et *forbud mod belåning* igennem de godkendte realkreditinstitutter.

Det drejer sig først og fremmest om ejendomme, der tilhører staten eller kommuner. I sådanne ejendomme kan lån ikke ydes, medmindre ejendommen anvendes til helårsbeboelse, plejehjem, daginstitutioner for børn og unge, hvortil der ydes tilskud efter lov om børne- og ungdomsforsorg, eller til el-, gas-, varme- og vandværker.

Det samme gælder ejendomme, der tilhører selskaber, selvejende institutioner e.l., når stat eller kommune gennem repræsentation i ledelsen, gennem hel eller delvis dækning af driftsunderskud, gennem ydelse af lån eller på anden måde har væsentlig indflydelse på ejendommens anvendelse eller drift, jfr boligministeriets cirk nr 267 af 30/11 1973 pkt 13.

Om en sådan »væsentlig indflydelse på ejendommens anvendelse eller drift« som netop nævnt, er til stede i et konkret tilfælde, kan være vanskeligt at afgøre. De beskrevne momenter: repræsentation i ledelsen m.v. tjener kun til at skabe en formodning for, at indflydelsen på ejendommens anvendelse eller drift er væsentlig. Omvendt vil den blotte indgåelse af aftale mellem ejendommens ejer og staten eller en kommune som lejer normalt ikke medføre, at ejendommen bliver omfattet af finansieringsforbudet. I særlige tilfælde kan aftalen imidlertid have et sådant indhold, at dette bliver tilfældet, f.eks. hvis lejeaftale om hele eller en væsentlig del af ejendommen indgås, før byggeriets opførelse er påbegyndt, og ejendommens udformning og indretning sker med henblik på opfyldelse af netop denne lejers særlige anvendelsesformål.

Er ejendommens ejer *ikke* et selskab, en selvejende institution eller lignende, men f.eks. en eller flere enkeltpersoner, omfattes ejendommen ikke af belåningsforbudet i lovens § 9, stk 2. En aftale mellem ejeren og staten eller en kommune kan imidlertid have et sådant indhold, f.eks. usædvanligt langvarige lejemål eller lejemål kombineret med køberet, at der kan opstå spørgsmål, om forholdet kan betragtes som omgåelse af bestemmelsen.

Ved afgørelsen må man i hvert enkelt tilfælde se på samtlige konkret foreliggende momenter – der, som praktikere vil vide, normalt vil pege hver sin vej – og ud fra en afvejning af kvalitet og kvantitet for så vidt angår de enkelte forhold søge mod en samlet opfattelse af, om indflydelsen er væsentlig.

Som en *undtagelse fra belåningsforbudet* gælder ifølge lovens § 9, stk 2, in fine, at boligministeren kan fastsætte bestemmelser, hvorefter lån kan ydes i ejendomme, der anvendes til *nærmere afgrænsede almennyttige formål*, herunder til skoler i udviklingskommuner og i kommuner, hvor der i øvrigt er et særligt behov for opførelse af nye skoler og for udvidelse eller væsentlig forbedring af eksisterende skoler.

Sådanne bestemmelser er fastsat ved bkg nr 230 af 29/4 1976 om realkreditlån i visse ejendomme med almennyttige formål. Herom henvises til afsnit 3° nedenfor.

I øvrigt må, f s v ang *kommunernes optagelse af realkreditlån respektive garantistillelse for sådanne m v*, erindres, at den kommunale tilsynsmyndighed ved at nægte godkendelse kan tænkes at hindre gennemførelse af en belåning, som ville være lovlig efter Realkreditloven. Denne lov er altså ikke udtømmende inden for den offentlige sektor, hvilket medvirker til at gøre dette retsområde uoverskueligt i en grad, der må beklages.

2° Hovedregler om realkreditbelåning

a. Lånegrænser

I lovens § 10 indeholdes reglerne om *lånegrænser*, d v s om hvor stor en procentdel af en ejendoms værdi der i det enkelte tilfælde kan gives i lån afhængig af ejendommens art og formålet med belåningen. Det foreskrives her, at lån mod 1. prioritet – med tillæg af foranstående behæftelser – skal have sikkerhed inden for *40 % af ejendommens værdi*, for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, ejendomme til gartneri og frugtplantager samt for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller og ejendomme til industri og håndværk dog 50%. Lån inden for denne grænse betegnes som »almindelig realkredit«. Inden for denne ramme spiller formålet med belåningen kun en rolle ved fastlæggelsen af lånets løbetid, dog at der for visse ejendomme er forbud imod udlån gennem de godkendte realkreditinstitutter, se afsnittene 1° og 3°.

Lån mod sekundær prioritet ud over den netop angivne lånegrænse

kan kun ydes til *særlige formål*. Denne sekundære realkreditlångivning betegnes som »særlig realkredit«.

For den *særlige realkredit* gælder følgende ydergrænser:

1. Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

2. Lån til opførelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle formål kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct.

3. Lån til om- og tilbygning af udlejningsejendomme til helårsbeboelse med henblik på at forøge antallet af lejligheder og boligarealet samt moderniseringer af sådanne ejendomme kan ydes inden for en lånegrænse af 75 % af ejendommens værdi. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 % af bygningsværdien inden forbedringernes gennemførelse, og lånet kan højst udgøre 75 % af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen. Se tillige nedenfor under 4. og c.

4. Ud over den under 3. omtalte hjemmel for belåning af om- og tilbygninger med særlig realkredit har der fra 1/4 1975 og fremefter været forskellige specialhjemmel for gunstig belåning af sådanne arbejder. Baggrunden har været at søge i beskæftigessituationen, og der har været taget hensyn til, at sådanne arbejder kan karakteriseres som relativt lidet valutakrævende. Fælles er det, at ejerboliger får mulighed for om- og tilbygningslån, samt at kravet til byggeforanstaltningernes omfang nedsættes fra 15 til 10 %. En § 17 a, der var gældende 1975–76, gav mulighed for 100 % belåning med obligationer. En § 17 b, der stadig er gældende, giver mulighed for 90 % belåning i obligationer.

Herudover er der ved lov nr. 73 af 20/2 1980 (trådt i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende, som til gengæld først skete 13/3 1980) givet hjemmel for ydelse af kontantlån i almindelighed og særlig realkredit til dækning af udgifterne ved energibesparende foranstaltninger uden for landbrugs- og sommerhussektorerne. Disse lån skal blot ligge inden for en totalgrænse på 75 %. Eventuel offentlig støtte skal fradrages. Løbetiden er 20 år.

5. Lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 %, når mindst 1/3 af lejerne har tegnet andele. Også her er løbetiden 20 år. Såfremt der kun optages lån op til 40 %, er der intet krav til størrelsen af lejernes andelstegning.

6. Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk kan ydes inden for en lånegrænse på 60 % (se nærmere ovenfor i § 19.I.C).

7. Endvidere kan særlig realkredit opnås inden for landbrugssektoren igennem Dansk Landbrugs Realkreditfond (se nærmere nedenfor i § 19. IV.4.).

b. Maksimal amortisationstid

Inden for de lånegrænser, der er nævnt under a. og – for så vidt angår undtagelserne fra belåningsforbudet – nedenfor under 3°, kan amortisationstiden for lån højst andrage:

1. Den såkaldte »almindelige realkredit« eller »1. prioritet« (slang: »1. lag«), jfr lovens § 13, stk 1:

- 1) 40 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i lovens § 10, stk 4.
- 2) 30 år for lån til skoler i udviklingskommuner m v, jfr lovens § 9, stk 2, sidste punktum.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 5) 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller, ejendomme til industri, håndværk og fiskeri.
- 6) 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i lovens § 10, stk 5.
- 7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse samt lån i forbindelse med overdragelse til lejere på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
- 8) 20 år for lån til forbedring af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 pct af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.
- 9) 20 år for lån til forbedring af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri, håndværk og fiskeri, såfremt byggearbejdet påbegyndes inden udgangen af 1980. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 10 % af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.
- 10) 20 år for lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse samt brandsikringsarbejder, jfr § 10, stk. 6.
- 11) 10 år for lån til andre formål, herunder ejendomme til midlertidig beboelse (sommerhuse).

2. Den såkaldte »særlige realkredit« eller »2. prioritet« (slang: »2. lag«), jfr lovens § 14, stk 1:

- 1) 30 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbe-

boelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i lovens § 10, stk 4.

- 2) 20 år for lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
- 3) 20 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i lovens § 10, stk 5.
- 5) 15 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk, dog 20 år for lån til byggearbejder, som påbegyndes inden udgangen af 1980.
- 6) 20 år for lån til energibesparende foranstaltninger samt brandsikringsarbejder, jfr. § 10, stk. 6.

Ejendomme til fiskeri, som ikke falder ind under grupperne forretning eller industri, er sjældne. Et vodbinderi kan med nogen føje betragtes som en håndværksejendom, og dambrug betragtes i praksis ofte parallelt med landbrugsejendomme. Et redskabshus for en fiskeriforening beliggende lige ved fiskernes både, havnen og vandet er i praksis behandlet som fiskeriejendom.

Amortisationstiden for den del af et lån i en industriel eller dermed beslægtet ejendom, som ydes på grundlag af værdien af de særlige maskiner m v, jfr § 12 (se herom nedenfor § 19. III. B.) kan højst andrage 10 år.

Se tillige ovenfor a. 4.

c. *Hvad er »opførelse«, hvad betyder »forbedring« m v?*

1. Lån til »opførelse« er iflg cirk af 30/11 1973 tænkt anvendt på ejendommens første finansiering med realkreditlån efter opførelsen. Prioriteringen må således – udtaler cirkulæret – forudsættes at skulle ske i nær kontinuitet af og følgelig inden for en rimelig tid efter byggeriets opførelse. »Ud fra almindelige reale betragtninger« finder boligministeriet, »at det ligger nær at bygge videre på den praksis, der i så henseende er fulgt i forbindelse med aftalerne mellem Danmarks Nationalbank og realkreditinstitutterne om begrænsning af obligationsudstedelsen«, jfr ovenfor § 19. I. C., således at der vil kunne ydes lån til opførelse af en ejendom inden for et tidsrum af 2 år fra det tidspunkt, hvor ejendommen i henhold til bygningslovgivningen lovligt har kunnet tages i brug.

Denne frist synes at måtte regnes fra tidspunktet for ibrugtagningstilladelse, hvor denne gives; men en så kort frist knyttet til et formelt kriterium forekommer mindre rimelig end en regel indeholdende enten en længere frist eller et kriterium af mindre formel karakter.

I øvrigt har udtalelserne i boligministeriets cirkulære på dette punkt en så vag karakter, at man kan sætte et spørgsmålstejn ved, om der overhovedet er tale om en bindende retsregel. 2-års princippet må formentlig forstås som angivende et vejledende synspunkt, som binder i de typiske tilfælde uden at udelukke konkrete løsninger af andet indhold i enkelttilfælde, i hvilke forholdene måtte tale derfor.

De klareste tilfælde af »opførelse« foreligger naturligvis ved bebyggelse af en hidtil ubebygget grund eller af en tidligere bebygget grund efter total fjernelse af den eksisterende bebyggelse.

2. Lån til »forbedring« kan – uden for landbrugsområdet m v, jfr § 13, stk 1, nr 4, og § 10, stk 1, hvor låneformålet i det hele taget ikke er afgørende, samt undervisningsområdet, jfr nedenfor 3° a. og b. – kun ydes på andre vilkår, end i § 13, stk 1, nr 9) nævnt, hvis det drejer sig om forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse, jfr § 10, stk 4, og § 16, stk 1. Særlig bemærkes, at der for f.eks. kollegier, plejehjem og daginstitutioner ikke kan ydes lån til forbedring i medfør af § 13, stk 1, nr 6) og § 14, stk 1, nr 3). Yderligere kan der i almindelig realkredit gives 20-årige lån til forbedring af parcel- og rækkehuse – men ikke ejerlejligheder – til helårsbeboelse, hvis forbedringen er på mindst 15 % af den tidligere bygningsværdi.

Baggrunden for lovens sondring mellem lån til opførelse af ejendomme og lån til eksisterende bebyggelse er, som berørt ovenfor i indledningen til § 19, lovgivningsmagts ønske om at »vanskeliggøre adgangen til obligationsmarkedet for i videst muligt omfang at forbeholde långivning over obligationsmarkedet til sikring af nyinvesteringer af samfundsmæssig betydning«.

3. Ifølge cirk af 30/11 1973 vil visse om- og tilbygninger kunne være så omfattende, at de kan *sideslles med nybyggeri* i belåningsmæssig henseende. Dette gælder:

« Ombygninger af eller tilbygninger til eksisterende bebyggelse, der forøger bygningens værdi umiddelbart før om- og tilbygningen med mere end 100 %.

β Tilbygninger til eksisterende bebyggelse, hvor tilbygningen (uanset om den kan særskilt matrikuleres) repræsenterer en selvstændig funktionsdygtig enhed – også såfremt den gøres selvstændig funktionsdygtig ved adgang til benyttelse af faciliteter (for en tilbygning til et hotel f.eks. køkken m v, for en tilbygning til en fabriksshal f.eks. kraftcentral, kontorer, kantine m v) i den eksisterende bebyggelse.

Disse betragtninger gælder også udlejningsejendomme. En om- og tilbygning, der er så omfattende eller af en sådan art som her anført, vil derfor kunne finansieres efter reglerne om nybyggeri.

Omvendt er det ifølge det nævnte cirkulære boligministeriets opfattelse, at f.eks. en tilbygning til et eksisterende parcelhus ud fra de anførte retningslinier ikke kan tillægges en lignende primær vægt i husets samlede funktion. Sådanne tilbygninger kan derfor ifølge boligministeriet alene finansieres efter reglerne om »opførelse« på betingelse af, at de er så omfattende, at de dækkes af ovennævnte pkt. α . Udelukkes kan det dog absolut ikke, at også reglen under β efter omstændighederne vil kunne finde anvendelse her.

Det er alene selve om- eller tilbygningen, der i givet fald kan finansieres efter reglerne om *nybyggeri*. Ved lånenes udmåling på grundlag af om- eller tilbygningsens værdi kan derfor ikke gives tillæg for værdien af den *eksisterende* bebyggelse, men *denne* vil efter realkreditinstituttets skøn eventuelt kunne belånes særskilt med et 10-årigt lån i det omfang, der måtte være prioriteringsmulighed inden for 40 % af den eksisterende bebyggelses særskilte værdiansættelse.

d. »Helårsbeboelse«

Lån efter reglerne for ejendomme til »helårsbeboelse« kan iflg. lovens § 16, stk. 1, ikke ydes i ejendomme, hvis bygninger *ikke* opfylder bygningslovgivningens krav til sådanne ejendomme, *ikke* agtes anvendt til helårsbeboelse eller er opført på en grund, hvor helårsbeboelse *ikke* er tilladt. Reglen er citeret ordret efter loven. Den forekommer strengere end naturligt er. Den burde have været udformet sådan, at enten ordet »eller« havde været et »og« eller den midterste betingelse var udeladt.

e. »Blandede ejendomme«

Herom udtaler lovens § 16, stk. 3–5: Når en ejendom anvendes eller agtes anvendt til flere formål, skal lånegrænser og amortisationstider fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele, bestemt efter disses anvendelsesformål.

Hvor en ejendom anvendes eller agtes anvendt til helårsbeboelse, kan dog også bebyggelsens butiks- og forretningslokaler belånes efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse, men kun i det omfang sådanne erhvervsarealer ikke udgør mere end 5 pct af beboelsesbebyggelsens bruttoetageareal.

Såfremt bygningens bruttoetageareal ikke overstiger 300 m² og mindst 75 pct af arealet anvendes eller agtes anvendt til helårsbeboelse, kan ejendommen i sin helhed belånes efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse.

I denne forbindelse udtaler § 15, stk. 3, at lån efter §§ 13 og 14 kan ydes som ét samlet lån forudsat, at amortiseringen ikke kommer til at forløbe langsommere, end at afdragene til enhver tid har samme størrelse som for særskilt ydede lån. Så længe et system med adskillelse af almindelig og særlig realkredit opretholdes på kreditorsiden, er det dog ganske upraktisk at tale om ét pantebrev.

Hertil følger § 15, stk 2, at et lån kan deles i to eller flere lån med forskellig amortisation, når blot den samlede amortisation ikke bliver mindre end for et annuitetslån med den i §§ 13 og 14 angivne amortisationstid for det pågældende låneformål.

f. Ændret anvendelse

Overgår en ejendom inden 2 år efter lånets udbetaling til en anvendelse, der ville have medført en lavere lånegrænse eller kortere amortisationstid end den, hvortil lånet er ydet, forfalder lånet til indfrielse i medfør af lovens § 16, stk 2. I pantebrevet skal optages bestemmelse herom samt om, at låntager skal underrette instituttet om ændret benyttelse.

3°. Undtagelser fra belåningsforbudet

Ved bkg nr 230 af 29/4 1976 har boligministeren benyttet sig af den ovenfor under 1° omtalte adgang for ham til at dispensere fra det der omtalte principielle belåningsforbud.

Ved bekendtgørelsen er der skabt hjemmel til at yde realkreditlån til opførelse, udvidelse eller væsentlig forbedring af følgende ejendomskategorier:

a. Kommunale folkeskoler i udviklingskommuner samt i andre kommuner, der måtte have et særligt behov for folkeskolebyggeri, når dette må anses for at være af væsentlig størrelse i forhold til kommunens økonomi efter retningslinjer fastsat af indenrigsministeren. Lån kan ydes, når den kommunale tilsynsmyndighed har meddelt samtykke til låneoptagelsen.

I medfør af realkreditlovens § 10, stk 1, sammenholdt med § 13, stk 1. pkt 2), kan lån ydes mod 1. prioritet inden for 40 % af disse ejendommers værdi. Lånets løbetid kan højst andrage 30 år.

Der er – modsat de under c. nævnte kategorier af ejendomme – *ikke* skabt hjemmel for ydelse af særlig realkredit.

b. Ejendomme, hvis anvendelse omfattes af

Lov om teknika.

Iflg denne lov er det bl a en betingelse for godkendelse af disse undervisningsvirksomheder til uddannelse af ingeniører, at de er oprettet som selvejende institutioner.

Lov om godkendelse af handelsskoler, tekniske skoler samt maskinmester- og maskinistiskoler og tilskud m v til disse skoler.

Undervisningsministeren skal godkende sådanne skoler, der både kan være organiseret som selvejende institutioner og på anden måde.

Lov om handelshøjskoler.

Loven omfatter dels Handelshøjskolen i København og Handelshøjskolen i Århus, dels handelshøjskoleafdelinger, der uden for de 2 handelshøj-

skoler med undervisningsministerens godkendelse er oprettet som selv-
ejende institutioner.

Lov om fritidsundervisning m v.

Loven giver regler for: Ungdomsskoler, fritidsvirksomhed for børn og unge, fritidsundervisning for voksne, kulturelle arrangementer, der supplerer den foran nævnte undervisning m v, folkeuniversitetsvirksomhed samt brevskoler.

Lov om statsstøtte til visse private skoler, sløjdlærer- og frie lærerskoler.

Loven omfatter bl a private gymnasieskoler, studenterkurser, realskoler, friskoler, efterskoler, folkehøjskoler, husholdningsskoler og landbrugsskoler, hvad enten disse er organiseret som selvejende institutioner eller ej.

Lov om statsstøtte til visse private seminarier.

Loven omfatter private seminarier, der uddanner lærere til folkeskolen, private husholdningsseminarier og private børnehave- og fritidspædagogseminarier, bl a under forudsætning af, at disse er organiseret som selv-
ejende institutioner.

Lov om erhvervsmæssig uddannelse af ikke-faglærte arbejdere.

Loven forudsætter, at kommuner og selvejende institutioner, der iværksætter de af loven omfattede uddannelsesforanstaltninger, kan opføre nye eller ombygge eksisterende bygninger med henblik på at tilvejebringe de fornødne lokaliteter.

Lov om teknologisk service.

Lov om social bistand.

Lov om teatervirksomhed.

Loven omfatter bygninger til teaterformål tilhørende selskaber, kommunale institutioner eller selvejende institutioner.

Lov om søfartsuddannelse.

Om lånegrænse og maksimal løbetid gælder det samme, som under a. anført. Det forhold, at der ikke er hjemmel for særlig realkredit, selv om der er tale om opførelse, udvidelse eller væsentlig forbedring, vil her, hvor der ofte er tale om private eller selvejende institutioner, kunne virke prohibitivt, for så vidt der ikke gennem det offentlige skabes særlige finansieringsmuligheder til erstatning for den adgang til det private kapitalmarked, der nu er lukket.

Her som nedenfor under c. – hvortil henvises – gælder det, at opregningen principielt er udtømmende og derfor ikke tillader analogislutning.

c. Yderligere undtagelser fra belåningsforbudet:

- a) Daginstitutioner for børn og unge, daghjem, dagcentre og plejehjem, som omhandlet i kap. 16 i lov nr. 333 af 19/6 1974 om social bistand.

- b) Undervisnings- og mødelokaler for medlemmer af en almennyttig institution, herunder dog ikke ejendomme eller dele deraf, der udelukkende eller i det væsentlige er bestemt til idrætsudøvelse.
- c) Soldater- og sømandshjem.
- d) Museer.

Denne opregning må betragtes som udtømmende; men netop dette rejser spørgsmålet, om den sammen med de netop nævnte undtagelser fra det under 1° beskrevne belåningsforbud fuldt ud tilgodeser alle de formål, som det fra samfundets side betragtes som ønskværdigt at lade finansiere igennem obligationssystemet med dets blanding af offentlig styret regulering og privat styret fremskaffelse af kapital. Dette er næppe tilfældet. Man må utvivlsomt forvente tilføjelser såvel til listen under b. som til listen her under c. afhængig af bl a social målsætning.

Til *opførelse* af de her under c. nævnte ejendomme kan der i medfør af Realkreditlov § 10, stk 4, 1. og 2. punktum, smh med § 13, stk 1, nr 1), og § 14, stk 1, nr 1), ydes:

Lån mod 1. prioritet inden for 40 % af ejendommens værdi. Lånets løbetid kan højst andrage 40 år.

Lån mod sekundær prioritet inden for 75% af ejendommens værdi. Lånets løbetid kan højst andrage 30 år.

d. Derimod kan der ikke ydes såkaldte tillægslån i *eksisterende* ejendomme af de under a.–c. omhandlede arter, f s v de ejes af stat eller kommune eller er underkastet væsentlig offentlig indflydelse, end ikke som 10-årige lån inden for en lånegrænse på 40 %.

e. Endelig synes ifølge bekendtgørelsen *opførelse af ejendomme, der er bestemt til idrætsudøvelse* at kunne belånes efter samme regler, som gælder om opførelse af de under c. a°.-e°. nævnte ejendomme, medmindre de til idrætsudøvelse bestemte ejendomme tilhører staten, kommuner eller selskaber, selvejende institutioner eller lign, hvor stat eller kommuner har væsentlig indflydelse på ejendommens anvendelse eller drift. (Se om dette begreb nærmere ovenfor § 19.III.A.1°). I praksis gives der meget hyppigt støtte efter fritidsloven til idrætsnejendomme, der ejes af private eller selvstændige institutioner. 1 sådanne tilfælde fortolker boligministeriet i en række skrivelser fra 1977–78 bekendtgørelsen derhen, at der alene kan ydes almindelig realkredit. Denne fortolkning kan ikke være en ordfortolkning af bekendtgørelsens § 2, og boligministeriet har da også så tidligt som i maj 1977 udtalt, at bekendtgørelsen overvejes ændret.

Sammenfattende kan det om det under 3° beskrevne retsområde siges, at det er uoverskueligt i en grad, der er urimelig. Forskellene imellem kategorierne a., b. og c. forekommer i vidt omfang at være rene lovtekniske raffineringer. Endvidere er der væsentlige afgrænsningstvivil, alt til besvær for ikke alene realkreditinstitutter, men også offentlige instanser, pengeinstitutter og borgere. Måtte tiden lægge også disse sår – eller blot nogle af dem. Tiden siden 1977 har dog ingen lægedom bragt.

4° Lånetyper

Amortisationen af lån med længere amortisationstid end 10 år må i henhold til lovens § 15 stk 1, ikke forløbe langsommere end amortisationen af et annuitetslån med lige store halvårslige terminsydelser. (Lån ydet i medfør af Grundforbedringslov nr 126 af 25. marts 1970 behøver dog ikke opfylde dette krav).

Lån, der ydes på andre vilkår end som serie- eller annuitetslån, skal godkendes af boligministeren. Det samme gælder lån, der ydes på sådanne vilkår, at balancen mellem pantebrevets pålydende og det til pantebrevet svarende obligationsbeløb (det såkaldte balancesystem, som ved sin enkle eksistens har været et af organiseret dansk realkredits grundlæggende principper, jfr allerede 1850-loven, se ovenfor i § 19. I. A.) fraviges. Godkendelsen kan meddeles serievis. Lån med amortisation til overkurs må dog ikke ydes.

Annuitetslån er den dominerende amortisationsform i dansk realkredit. Kendetegnet for annuitetslån er, at låntager gennem hele lånets løbetid betaler lige store terminsydelser omfattende rente og afdrag samt bidrag til reserve- og administrationsfond. Det spørgsmål er rejst, hvorvidt systemet med den uforanderlige ydelse gennem lånets lange løbetid under vor tids økonomiske forhold fortsat bør bevare sin dominans, eller om der bør åbnes mulighed for en tilpasning efter udviklingen. Medens visse andre låneformer utvivlsomt – afhængig af samfundets økonomi i den konkrete situation – kan give højere kurser, er der ikke tvivl om, at et stort antal af almindelige låntagere, navnlig inden for boligsektoren, betragter det som et stort gode, at ydelsen pr halvår i kroner og øre er uforandret igennem hele lånets løbetid. Hertil kommer, at begyndelsesamortisationen under dette system er beskeden, hvilket er en fordel for låntager, men – måske – en vis ulempe set fra et samfundsøkonomisk synspunkt.

Serielån kendetegnes ved, at lånet afvikles med lige store halvårslige afdrag. Da kun restgælden forrentes, er terminsydelserne derfor faldende gennem lånets løbetid.

Som eksempler på lån, der skal godkendes af boligministeren, kan nævnes:

Trappelån, hvormed forstås, at lånet effektueres i obligationer med forskelligt, men på forhånd fastlagt indfrielsestidspunkt.

Lån med periodisk rentetilpasning. (Herunder falder også de såkaldte »stående lån«, der principielt ikke afdrages, men forfalder fuldt ud ved låneperiodens udløb). Her tilpasses renten med kortere mellemrum de til enhver tid gældende markedsrentevilkår. Se om disse lån tillige § 19.11.B. og § 19 VI e).

Indeksregulerede lån, som giver mulighed for en mere omfattende tilpasning ikke blot af renten, men også af lånets restgæld og afdrag i overensstemmelse med den almindelige økonomiske udvikling. En udbredt anvendelse af disse er formentlig vanskelig at forestille sig, dels fordi der næppe – end ikke inden for begrænsede sektorer af lånemarkedet – kan findes index, der vil tilfredsstille både låntager og obligationsejer, dels fordi man utvivlsomt vil befrygte en indgriben fra samfundets side, såfremt indexreguleringen under et låns løbetid virkelig måtte blive effektiv. Denne lånetype rejser i øvrigt en lang række andre problemer, hvorom kan henvises til Betænkning vedr Kreditforeningerne afgivet 8.1. 1936.

Kontantlån, hvor lånet effektueres i obligationer, men hvor pantebrevet udstedes med en hovedstol svarende til obligationernes provenu og til en ydelse, som kan forrente og afdrage obligationsbeløbet. Fordele ved dette system er: 1) at opnå samme lave effektive rente som ved optagelse af et lavrentet lån med stort kurstab, 2) at den forhøjede renteydelse efter gældende skattelovgivning er fuldt fradragsberettiget, medens kurstab ikke kan fradrages og 3) at kun det faktisk udbetalte kontantbeløb tinglyses på ejendommen. Til gengæld vil en konvertering af sådanne lån praktisk taget være udelukket, jfr nedenfor § 19.III.D., og det kurstab, der én gang er lidt ved salget af obligationerne, kommer låntageren naturligvis til at betale i lånets løbetid, blot »på en anden måde«.

Hertil kommer, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse – også i tilfælde af tvangsauktion – alene kan ske med vedkommende series kasseobligationer til sådant pålydende og rente, at serien frigøres for den del af sine fremtidige forrentnings- og afdragsforpligtelser, som skulle have været dækket af ydelserne af den indfrielede del af lånet, eller ved indbetaling af et dertil svarende kontantbeløb.

Hvis kursniveauet er steget siden kontantlånets udbetaling, vil enhver ekstraordinær indfrielse komme til at koste låntager mere end kontantlånets restgæld. Det er kun ved ordinær amortisation af lånet, at man har sikkerhed for netop at komme til at tilbagebetale kontantlånets pålydende.

Kontantlån er en vidt udbredt låneform ved lån til opførelse af villaer, rækkehuse m v inden for den særlige realkredit, men er hidtil kun hjemlet inden for den almindelige realkredit på enhedsprioriteringsområdet i kraft af successive midlertidige tilladelser fra boligministeriet – nu begrænset til belåning af nyinvesteringer.

B. Den praktiske fremgangsmåde ved optagelse af lån

1. Vurdering m v

a. Hvordan starter man en lånesag?

1° Begrebet *nyopførte ejendomme* er nøjere defineret ovenfor side 329 f. Man bør, som det vil forstås, ikke opsætte en prioritering for længe, idet man så risikerer ikke at kunne få lån efter reglerne om lån til nybyggeri. En lånesag kan godt påbegyndes, inden den sidste detalje ved byggeriet er fuldført, blot byggeriet praktisk kan betragtes som færdigt. Man behøver således ikke at afvente ibrugtagningstilladelse, før lånesagen *påbegyndes*.

Det er ikke direkte påbudt, at besigtigelse af pantet altid skal finde sted, forinden lånetilbud afgives, således som det var tilfældet i kredit- og hypotekforeningslovene. Det forudsættes dog, at instituttet – som har ansvaret for långivningen – altid har adgang til at lade foretage besigtigelse af pantet, hvor det skønnes påkrævet. Bestemmelsen tilsigter derfor en smidig rollefordeling mellem vurderingsmænd og repræsentanter, vurderingsinspektører el a. I sin afgørelse må instituttet bl a tage hensyn til kvaliteten af vurderingsgrundlaget samt til, hvor langt ud instituttets lån skal gå i forhold til værdien.

Ved nyopførte ejendomme med støtte, herunder garanti fra stat eller kommune, til sikring af ejendommens yderste finansieringsmidler kan – men ikke skal – den til grund for støttens beregning godkendte værdi af ejendommen danne grundlag for tilbud om realkreditlån, såfremt instituttet finder dette forsvarligt. Indgår der i værdiansættelsen beløb, der modsvarer værdien af løsøre og inventar, som ikke omfattes af panteret i fast ejendom, må ansættelsen dog naturligvis reguleres under hensyn hertil.

2° Hvis der på en *ældre ejendom* er foretaget ombygnings- eller forbedringsarbejder, bør ejendommen normalt vurderes af realkreditinstituttets stedlige vurderingsinstans.

I tilfælde, hvor der ikke er foretaget ombygnings- eller forbedringsarbejder, kan »*tillægslån*« ydes enten på grundlag af en ældre vurderingsforretning eller på grundlag af den offentlige ejendomsværdi, såfremt instituttet finder det forsvarligt at undlade at lade foretage »egen« vurdering. Det vil her være tilstrækkeligt at rette henvendelse enten til den stedlige repræsentant eller til det pågældende realkreditinstitut. Med ansøgningen skal først og fremmest følge bevis for grundværdi

og ejendomsværdi ved sidste almindelige vurdering eller årsvurdering samt ejendommens skattebilletter og en eventuel lejefortegnelse.

Tillægslån i boligejendomme er i henhold til en aftale imellem institutterne, inspireret og tiltrådt af regering og nationalbank, siden 1975 kun opnåelige inden for en overordentlig beskeden kvote på årsbasis. Det er vigtigt at redegøre nøje for formål og behov, når sådanne lån søges.

Det er vigtigt at få nøjagtige oplysninger om den på ejendommen hvilende prioritetsgæld, som – om muligt – ønskes respekteret af tillægslånet.

Såfremt der i ejendommen findes lån, der skal respektere tillægslånet, må der indhentes samtykke fra den pågældende pantnaver. Samtykkeerklæringen skal påføres hans pantebrev og tinglyses, forinden tillægslånet kan udbetales, jfr dog ovenfor i § 19. II. A. om muligheden for en kortere bankgaranti for bortfald af retsanmærkning på realkreditinstituttets pantebrev. Se tillige nedenfor i § 19. III. B. 2.

I 1974 er der indført et formaliseret samarbejde mellem de 4 enhedsprioriteringsinstitutter, Kreditforeningen Danmark, Forenede Kreditforeninger, Jyllands Kreditforening og Byggeriets Realkreditfond om ekspedition af rykninger af ældre institutlån, hvorved lånsøgers advokat m fl normalt spares for selv at skulle rette henvendelse til mere end et realkreditinstitut – nemlig det, hvori det nye lån søges – i en lånesag.

3° Dokumenter, der normalt kan blive tale om at forevise i forbindelse med lånesagen.

Ved parcel-, klynge og rækkehuse m m samt sommerhuse:

- 1) Skøde
- 2) Tingbogsattest
- 3) Matrikelkort
- 4) Tegninger
- 5) Bygningsattest/byggetilladelse
- 6) Servitutattest
- 7) Brandpolice
- 8) Bevis for grundværdi og eventuel ejendomsværdi ved sidste almindelige vurdering
- 9) Bevis for ejendomsskatte

Desuden indsendes ved ejerlejligheder

- 10) Vedtægt for ejerlejlighedsforeningen
- 11) Anmeldelse af ejendommens opdeling
- 12) Fortegnelse over de enkelte ejerlejligheder med fordelingstal
- 13) Oversigtskort over ejerlejlighederne

Ved andre ejendomme udover 1)–9):

- 14) Fortegnelse over den eventuelle årlige lejeindtægt forsynet med ejerens underskrift, og, hvor dette er fornødent, ledsaget af dokumentation for lovligheden
- 15) Finansieringsplan og bygningsbeskrivelse. (Særlig ved større ejendomme).

For en stor del af disse dokumenter gælder det, at de ikke behøver at foreligge, inden sagens indsendelse. For denne er kun de »fundamentale« dokumenter om grunden og bebyggelsen nødvendige. Om øvrige dokumenter vil der blive taget forbehold i realkreditinstitutets lånetilbud. Imidlertid bør det – af hensyn til den ofte betydelige ekspeditionstid på tinglysningskontoret – erindres at bestille tingbogsattest (nr 2) så tidligt som muligt, idet denne er nødvendig for udfærdigelse af pantebrevsudkast. Hertil kommer, at tingbogsattesten kan indeholde oplysning om servitutter, som giver realkreditinstituttet anledning til at indfordre enten en attest fra landinspektør (eller påtaleberettiget myndighed eller privatperson) eller en udskrift indeholdende selve ordlyden af servitutten med henblik på overvejelse af yderligere betingelser for lånetilbudets berigtigelse efter pantebrevets tinglysning. Begge omstændigheder opfordrer til at producere tingbogsattest tidligst muligt.

b. Principperne for realkreditinstitutternes vurderinger.

Vurderingsprincipperne er efter Realkreditloven bl a beskrevet i bkg nr 343 af 18/6 1976 udfærdiget på grundlag af lovens § 11. Den sidstnævnte bestemmelse er sålydende:

»Lånegrænsen beregnes i forhold til en af instituttet foretagen eller godkendt vurdering af pantets værdi. Lånet udmåles under hensyntagen til lånets rentefod, amortisationstid og øvrige vilkår samt karakteren af foranstående lån og andre behæftelser. Nærmere regler om låneudmåling og vurdering fastsættes af boligministeren.«

De af vurderingsmændene optagne vurderingsforretninger er med hensyn til overgrænsen for lån ikke bindende for institutternes ledelser, der efter den nye lov, jfr også bekendtgørelsens § 1, selvstændigt skønner over pantets værdi i forbindelse med låneudmålingen. På dette punkt afviger ordningen fra, hvad der hidtil var gældende for kredit- og hypotekforeningerne. Værdifastsættelse og låneudmåling vil utvivlsomt i stigende grad blive én integreret proces, omend det bør erindres, at en lånsøger intet retskrav har på belåning op til den maksimale grænse i forhold til den »godkendte« værdi. Instituttet har ret – og pligt – til (som en i forhold til værdiansættelsen særskilt tankeproces) at tage

de efter forholdene nødvendige risikohensyn i låneudmålingen, jfr nedenfor i § 19. III. B. 2.

Formålet med vurderingen har inden for kredit- og hypotekforeningerne traditionelt været udtrykt derhen, at det gjaldt om at finde ejendommens »værdi i handel ogandel«. Under hensyn til lånenes lange løbetid dog ikke alene den øjeblikkelige dagspris, men et længere markeds pris (hvoraf den – navnlig tidligere – almindelige betegnelse »vurdering til låneefterretning«).

I den ældre lovgivning om boligbyggeri hed det i § 6 om de daværende reallånefondes belåning af nyt boligbyggeri, at grundlaget for låneudmålingen var, »hvad der efter instituttets bedste skøn er pantets værdi«. Om denne værdiansættelse var det i fondenes vedtægter bestemt, at den var »fastsat efter normale anskaffelsesudgifter, pantets beliggenhed og forrentningsmuligheder« (§ 3 i Byggeriets Realkreditfonds vedtægter) eller tilsvarende formuleringer. Værdiansættelsen skete da på grundlag af en af vedkommende fond foretagen eller godkendt vurdering.

For byggeri med offentlig støtte skete »beregningen af de fastsatte grænser for den samlede belåning af en ejendom på grundlag af nettoprovenuet af de i ejendommen optagne lån« (lov om boligbyggeri § 68). I øvrigt var det ulovbestemt, i hvilket omfang reallånefondene skulle tage hensyn til de konstaterede kurstab.

Der har således ikke eksisteret et ensartet lovmæssigt grundlag for de værdiansættelser, der dannede basis for den organiserede realkredits belåning af fast ejendom. Reglerne var i vidt omfang bygget op på den vurderingsmæssige erfaring og ekspertise, som de enkelte institutter igennem deres virke havde erhvervet.

I forbindelse med indførelsen af de nye lånegrænser i Realkreditlovens § 10, jfr §§ 13 og 14, har man fundet det nødvendigt at fastsætte regler for vurdering – og låneberegning – for at søge at sikre ensartet behandling af låntagerne samt fastholdelse af et rimeligt vurderingsniveau.

Bekendtgørelsen foreskriver i § 2 – uden i denne bestemmelse at afvige stærkt fra den hidtidige retstilstand – at den vurdering af pantets værdi, som instituttet foretager eller godkender, skal svare til ejendommens værdi i handel ogandel. Værdiansættelsen må ligge inden for det beløb, hvortil ejendommen skønnes at kunne sælges til en kyndig erhverver med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og karakter.

Ved erhvervsejendomme – herunder dog næppe landbrug, skovbrug, gartneri, frugtplantager m v jfr nedenfor a° – og ejendomme til udleje lægges særlig vægt på pantets forrentningsmuligheder, herunder den leje, hvortil ejendommen efter de stedlige forhold skønnes at kunne udlejes.

Ved parcelhuse og ejerlejligheder, der agtes beboet af ejeren, må der lægges vægt på, hvilken købesum ejendommen skønnes at kunne sælges til under hensyntagen til det seneste prislæg for ejendomme af lignende størrelse, kvalitet og udstyr.

Skønnes forholdene midlertidigt at kunne betinge en særlig knaphedspris, udtaler bekendtgørelsen, at der ved vurderingen må ses bort herfra. Dette vil blot sige, at der skal ses bort fra helt ekstraordinære forhold; enhver prisdannelse er naturligvis – i større eller mindre grad – bestemt ved bl a overvejelser over knaphed. I virkeligheden er »knaphedsprisstigninger« ud fra traditionel politisk-økonomisk tankegang betydelig mere »reelle« end prisstigninger, der alene skyldes inflation e l. Man kan derfor godt undre sig over bekendtgørelsens regel; denne må formentlig forstås blot som en anvisning om at undgå at tage midlertidige, ekstraordinære forhold for stærkt i betragtning.

Den sædvanlige fremgangsmåde ved vurdering af fast ejendom til låneefterretning kan kort gengives således:

Formålet med vurderingen er at finde frem til ejendommens værdi i handel ogandel.

Værdiansættelsen bygger bl a på følgende beregninger:

a°. *Beregning efter indtægtsoverskud*

På grundlag af lejekontrakter – eller hvis sådanne ikke findes (f eks i enfamiliehuse, eller hvor lokalerne i øvrigt anvendes af ejeren) på grundlag af et skøn – ansættes ejendommens indtægter. Herfra trækkes dokumenterede eller anslåede udgifter til skatter og afgifter, vedligeholdelse, forsikringspræmier m m. Differencen, indtægtsoverskuddet, kapitaliseres.

Faktor 20 vil eksempelvis svare til en forrentning på 5 % om året af hele den kapital, ejendommen repræsenterer. Jo ringere en ejendom er, des højere rente vil en ejer kræve for at anbringe sin kapital i den. Faktor 19 svarer til en forrentning på ca. 5,26 %, faktor 18 til ca. 5,56 %, faktor 17 til ca. 5,88 %, faktor 16 til 6,25 % o s v. Fastsættelse af faktor indebærer således en klassificering og en karakterangivelse af ejendommen. Selve forrentningskravet vil imidlertid i de enkelte tilfælde

være afhængigt af alle de forhold, der bestemmer ejendommens værdi, og i den udstrækning disse forhold, som beliggenhed, soliditet, indretning og vedligeholdelse, allerede har givet sig udslag i leje eller driftsomkostninger, bør de naturligvis ikke også influere på kapitaliseringsfaktoren. Herved bliver faktoren i særlig grad udtryk for en bedømmelse af ejendommens fremtidsudsigter, d v s muligheden for at bevare eller forøge driftsoverskuddet eller risikoen for en fremtidig formindskelse af dette. Renteniveauet spiller derfor også en rolle. I praksis anvendes i dag i typiske tilfælde en faktor på $5^{1/2}$ – $8^{1/2}$ vedrørende lidt ældre beboelsesejendomme, medens faktoren vedrørende nyere udlejningsejendomme – som med de herskende vilkår for byggeriet navnlig vil være erhvervsejendomme – kan komme op på $8^{1/2}$ – 10 á $10^{1/2}$.

Ved vurdering af landbrugsejendomme foretages ingen beregning efter indtægtsoverskud.

b°. *Sammenlægningsmetoden*

Værdien af grunden ansættes efter sædvanlige handelspriser pr m² i kvarteret og under hensyntagen til grundens mere eller mindre gode form og hensigtsmæssige størrelse og beliggenhed samtidig med at også den af det offentlige ansatte værdi ved sidste almindelige vurdering eller årsvurdering kan være et vejledende moment. Til den således udfundne grundværdi lægges bygningernes anslåede værdi under hensyn til deres vedligeholdelsestilstand, større eller mindre modernitet og praktiske indretning, idet det samtidig tages i betragtning, hvad opførelse af tilsvarende nye bygninger ville koste. Endelig tillægges i et vist omfang omkostninger: »faste« omkostninger, som medregnes fuldt ud, og »prioriteringsomkostninger«. Ved værdiansættelsen bedømmes ejendommen nemlig i normal prioriteret stand. Ved værdiansættelsen af nyopførte ejendomme forudsættes ejendommen prioriteret op til lovens maksimale lånegrænser med realkreditlån til den nominelle rente, der ligger nærmest ved den konstaterede effektive rente for åbne obligationsserier – for tiden en nominel rente på 10 pct – og således at der ikke regnes med prioriteter i ejendommen udover realkreditlånene.

Efter den hidtidige retstilstand gav hverken lovgivningen eller foreningernes statutter nogen egentlig vejledning om, hvorvidt værdien i »handel og vandel« skulle være en værdi i prioriteret stand. Traditionen inden for kreditforeningerne var, at disse foreningers vurderinger medtog kurstab i et vist, beskedent omfang.

Reglen er nu klar – og gældende for alle arter af kreditinstitutter, for så vidt de omfattes af Realkreditloven samt for alle arter af

ejendomme (med en mulig modifikation i bkg af 18/6 1976 § 3). Reglen tillader ikke at medregne kurstab på pantebreve ud over Realkreditlovens lånegrænser, f eks private pantebreve. Herved opstår der en finansieringsmanko, der tiltager ved faldende kurser, og der opstår modstrid med den regel i bekendtgørelsens § 1, der taler om »den kyndige erhverver osv.« En kyndig erhverver af en ældre ejendom kan ikke undgå at indregne kurstabet på det – efter den nye lov jævnlig ret store – private sælgerpantebrev i sin vurdering af ejendommen.

For tiden vil institutterne ofte i vurderingsforretningerne anvende udtrykket: »Værdi i handel ogandel til låneefterretning i normal prioriteret stand« eller på anden måde søge at markere, at vurderingen er sket på et specielt, af boligministeriet fastlagt grundlag, hvorfor den ansatte værdi ikke uden, at forudsætningerne bag vurderingen gøres klare, tør sammenlignes med andre former for vurderinger eller salgspriser.

c°. Midlertidige vurderingsprincipper ved eksisterende boliger

Ved ydelse af tillægslån eller ved vurdering af den »gamle« del af en ejendom, der ombygges eller forsynes med tilbygning, anvendes i praksis den seneste (almindelige) offentlige ejendomsværdi med et procenttillæg, som periodisk publiceres af statsskattedirektoratet.

Ved vurdering af boliger til ejerskiftelån er den omregnede købesum – omregningen finder sted ved anvendelse af en i Realkreditrådet aftalt formel – en væsentlig bestanddel i værdiansættelsen.

2. Låneudmålingen

Som nævnt ovenfor udmåles lån under hensyntagen til lånets rentefod, amortisationstid og øvrige vilkår samt karakteren af foranstående lån og andre behæftelser. I øvrigt vil instituttet naturligvis i hvert enkelt tilfælde – ikke blot ved specielle panter – i sin låneudmåling iagttage de efter forholdene nødvendige risikohensyn.

Værdiansættelsen og grundlaget herfor, herunder en eventuel vurderingsforretning, skal fremgå af lånesagens akter.

Hverken Kreditforeningslovens § 19, stk 1, eller Hypotekforeningslovens § 20, stk 1, foreskrev, at der skulle tages hensyn til lånets *amortisationstid*. Dette var dog unaturligt, og de enkelte foreningers statutter kunne foreskrive, at der ved låneudmålingen skulle tages hensyn til amortisationstiden. Hvilken betydning der skal tillægges denne, er dog en anden sag.

Inden for de lange og mellemlange lån er det naturligt at forøge det tilbudte lån, når det kræves hurtigere tilbagebetalt – risikoen begrænses jo da hurtigere. Taler man imidlertid om de meget korte lån, kan et modstående hensyn gøre sig gældende: Den ekstraordinært store afdragsydelse kan belaste ejendommens økonomi så stærkt, at dette taler for moderation i låneudmålingen. Dette gælder i særlig grad, når det korte lån er højt forrentet, på grund af de højtforrentede låns mere beskedne begyndelsesamortisation, og anvendelsen af dette hensyn kan da begrundes med det høje provenu, låntager opnår ved at vælge en sådan låntype.

Lånetilbud udregnes i øvrigt på grundlag af værdiansættelsen for ejendommen, således at det nominelle beløb af et lån med en rentefod på 10% ligger inden for lovens maksimale lånegrænse. Der vil ofte blive tilbudt lån til forskellig rente. Det nominelle lånebeløb var allerede under den tidligere retstilstand normalt højere ved lav nominel rente end ved høj nominel rente; men bl a fordi lavt forrentede låns obligationer står lavere noteret på Børsen, udlignes forskellen i nogen grad, se nærmere nedenfor i § 19. III. C.

Gives der tilbud om lån med andre rentesatser, må lavere forrentede lån ikke tilbydes med et nominelt beløb, som er mere end 3,6 points – for lån med en løbetid på 10 år eller derunder dog 2,2 points – højere for hver halve procent, rentesatsen er lavere end 10, medens højere forrentede lån kan tilbydes inden for et nominelt beløb, som tilsvarende er henholdsvis 3,6 eller 2,2 points lavere end de maksimale 10 pct's lån.

Set fra realkreditinstitutts synspunkt er de omregnede lån »lige store«. Hermed er det imidlertid ikke afgjort, hvorvidt et lavt forrentet lån med stort nominelt lånebeløb eller et højt forrentet lån med lavt nominelt lånebeløb er »størst muligt kreditforeningslån« i et skøde (hvori det forpligtes optaget) eller et sælgerpantebrev (hvori det forpligtes respekteret), idet dette må afhænge af sædvanlige kontraktsfortolknings- eller udfyldningssynspunkter. Her kan evt tillige provenuet spille ind, idet man, hvor der er tale om f eks afskrivning på en privat prioritet, kunne tænkes at måtte fortolke »størst muligt« som det lån, der – i kraft af sin kurs og sit provenu – gav det største kontantbeløb til afskrivning, uanset hvilke vilkår dette måtte indebære for den iflg dokumentet forpligtede. Det anførte tilsigter ikke at antyde, i hvilken retning en deklaratorisk fortolkningsregel måtte gå. Til gengæld må det nok frarådes ved affattelse af dokumenter vedrørende fast ejendoms handel eller behæftelse at anvende det citerede udtryk, idet dette, som det er

fremgået, kan have en ganske upræcis referens inter partes, hvortil kommer, at det ikke (hvad der har skuffet mangen en praktiserende jurist) har en »teknisk« entydig betydning for realkreditinstituttet, for hvilket alle de omregnede beløb som nævnt er lige store. Kun i spørgsmålet om den generelle eller konkrete lånegrænse kan instituttet normalt udtale sig i en retstvist.

Om en anden mindre adækvat rykningsklausul – som blev forstået efter sit indhold – se U 1975. 228.

Instituttet afgør i forbindelse med sit skøn over sikkerheden i den enkelte lånesag, hvorvidt og på hvilke betingelser det vil være forsvarligt at respektere en foranstående pantehæftelse ved långivning fra instituttet.

Denne bestemmelse erstatter de hidtidige bestemmelser i Kreditforeningslovens § 20 og Hypotekforeningslovens § 20, stk 4, og er langt videregående end disse, der da også ofte stødte an imod det praktiske livs krav. Også private pantebreve kan nu respekteres, alt afhængigt af instituttets konkrete skøn.

Skal realkreditinstituttet respektere private lån, vil der ofte finde et særskilt fradrag sted i realkreditlånet, idet der da tages hensyn til det respekterede private lån, ikke alene for så vidt angår dettes nominelle – kontante – restgæld, men også for så vidt angår det kurstab, det ville bære, om det var et foranstående lån fra et realkreditinstitut. Se hertil tillige nedenfor i § 19. III. D.

Lån mod sekundær prioritet, som tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed i henhold til lovens § 10, stk 3, 2. og 3. pkt, jfr ovenfor i § 19. III. A., kan uden videre ydes op til det beløb, der omfattes af sikkerhedsstillelsen (= den af ministeriet godkendte lånegrænse). For de her nævnte sekundære lån får omregningsreglerne altså ingen betydning. De citerede bestemmelser i loven angår nyt boligbyggeri, herunder privat boligbyggeri, og byggeri med socialt og kulturelt formål som opføres af selskaber eller selvejende institutioner.

Belåning af ejerboliger er underkastet den særlige begrænsning, der ligger i selve realkreditlovens hovedformål: at ikke alle finansieringsbehov uden undtagelse skal kunne dækkes ved adgang til obligationsmarkedet. Store eller særligt luksuøst udstyrede ejerboliger kan derfor ikke belånes fuldt ud i realkreditinstitutterne. Fuld belåning kan kun »det normale hus på grunden« opnå. Vejledende i denne henseende er et bygningsareal på op til 150 m² bolig + en normal garage eller en ejerlejlighed på op til 130 m².

Lån i industrielle og dermed beslægtede ejendomme ydes på grundlag af værdien af ejendommens grund og bygninger. Det kan dog i ved-

tægterne bestemmes, at værdien af medpantsatte maskiner og andet tilhører medtages ved vurdering og belåning af sådanne ejendomme. Lånegrænsen beregnes da på grundlag af vurderingssummen for ejendommens grund med tilhørende bygninger og maskiner m v, der er almindeligt anvendelige, med tillæg af halvdelen af vurderingssummen for maskiner m v, der alene er anvendelige i virksomheder som den i ejendommen drevne. Ved beregningen af lånegrænsen kan vurderingssummen for de særlige maskiner m v ikke medregnes med højere beløb end halvdelen af den uden dette beløb ansatte værdi af ejendommen. Lovens § 12.

Ethvert lånetilbud skal være ledsaget af oplysninger til bedømmelse af lånets *effektive rente*.

Ved effektiv rente forstås for låntagerens vedkommende den rente, han kommer til at svare under hensyn til 1) den nominelle rente, 2) lånets løbetid, 3) obligationernes salgskurs og 4) visse andre faktorer som f eks administrationsbidragets størrelse. Derimod kan der eventuelt bortses fra indskuddet, idet dette (i alt fald i de foreningsorganiserede institutter) sædvanligvis vil kunne forventes tilbagebetalt helt eller delvis – efter omstændighederne endog med renter – enten i form af ekstraordinære afskrivninger eller som reservefondsandel ved udtrædelse af serien.

3. Dokumentekspeditionen

Lånetilbud vil normalt være ledsaget af udkast til pantebrev. Dette ekspederer lånsøger, hans advokat eller pengeinstitut, respektive anden medhjælp, til tinglysning, eventuelt tillige medunderskrevet af ægtefællen under hensyn til reglen i lov om ægteskabets retsvirkninger § 18. Når pantebrevet tilbageleveres i behørig tinglyst stand uden betydende retsanmærkninger, og de for lånets udbetaling i øvrigt stillede vilkår (f eks om ibrugtagningstilladelse, servitutattest m m) er opfyldt, sker effektueringen, d v s udbetalingen af obligationer eller kontanter. I almindelighed modtages pantebrevet også selv om det bærer anmærkning om andre pantebreve, hvis disse samtidig indleveres med behørlige kvitterings- eller moderationspåtegninger, eller hvis der stilles bankgaranti for, at retsanmærkningen kan slettes inden en kortere tid.

4. Forhåndslån og forhåndsudtalelser

Ved lovens § 11, stk 2, som er indsat ved ændringsloven nr 275 af 26/6 1975, gives der hjemmel for at yde lån i ejendomme, der agtes bebyg-

get, på grundlag af pantets forventede værdi. Forudsætningen er, at der ud over panteretten stilles behørig bank- eller sparekassegaranti eller anden lige så betryggende sikkerhed – eksempelvis en forsikringsgaranti – for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb. (Institutterne arbejder ofte i praksis med en toårsfrist i normalt tilfældene.)

Ændringslovens slutbestemmelse gav boligministeren adgang til at træffe beslutning om tidspunktet for ikrafttrædelse af § 11, stk 2. Ved bkg nr 489 af 14/9 1977 er lovbestemmelsen sat i kraft med virkning fra 1/10 1977. Forhåndslån har imidlertid ikke været meget benyttet.

Boligministeriet har over for Realkreditrådet underhånden udtalt den opfattelse, at Realkreditlovens § 11, stk 2, ikke ses at være til hinder for, at forhåndslån kan berigtiges fra det tidspunkt, pantebrev er indleveret til tinglysning, forudsat at den i lovbestemmelsen omhandlede betryggende sikkerhedsstilling også dækker det forhold, at lånet ikke fra starten af ydes mod tinglyst pant i ejendommen. Begrundelsen vil være en betragtning over forhåndslånets natur og formål: En pludselig opstående rente-kurssituation skal kunne udnyttes.

Der er efter loven intet til hinder for, at institutterne kan afgive vejledende forhåndsudtalelser om, hvilket lån der formentlig vil kunne forventes efter et byggeris fuldførelse, og der har – naturligvis – i praksis vist sig at være et betydeligt behov herfor.

Lån kan også udbetales mod depot – evt for fuldstændig færdiggørelse af et byggeri. UfR 1978.370 H giver anledning til at bemærke at depot, som er forfaldent, bør afskrives på gælden, senest når ejendommen går på tvangsauktion. Om andre depoter bør der gøres bemærkninger i auktionsvilkårene.

C. Særligt om prisdannelsen på obligationer

På dette sted skal, navnlig til brug for juraens praktikere, kort omtales visse af de hovedregler, der gælder for prisdannelsen på obligationsmarkedet, d v s kursfastsættelsen, der dagligt sker ved en offentlig notering under fri konkurrence på Københavns Fondsbørs mellem de fondsbørsberettigede vekselerere, der også repræsenterer hovedbankerne.

De juridiske problemer, som er behandlet i Gbl – navnlig reglerne om masse gældsbreve og kuponer, herunder reglerne om notering, indskriv-

ning, forældelse og mortifikation – skal derimod ikke omtales her. Derom henvises til specialfremstillingerne.

Hvad der anføres i nærværende afsnit om principperne for prisdannelsen på obligationsmarkedet, har derfor navnlig som formål at danne baggrund for fremstillingen nedenfor i afsnit D om lånsøgers valg af (løbetid og) rentefod. Det understreges, at fremstillingen i nærværende afsnit af systematiske, praktiske og pladsmæssige grunde ikke involverer argumentation i særlig vidt omfang. Herom henvises til nationaløkonomien.

1. De forskellige rentebegreber

Så længe obligationen løber, betaler låneinstituttet rente af obligationens pålydende beløb til ihændehaveren.

a. Den rentesats, der står anført på obligationen, kaldes den *pålydende eller nominelle rente*. Renten betales altid i procent af obligationens fulde pålydende, uanset til hvilken kurs obligationen er købt, og udbetales halvårsvis mod aflevering af en rentekupon, som fraklippes det kuponark, der følger med obligationen.

Obligationens pris er i almindelighed lavere end dens pålydende. Kursen angiver prisen i procent af den nominelle værdi. Er kursen f.eks. 70, skal man betale 700 kr for en obligation, som lyder på 1.000 kr.

Kursniveauet afhænger af samfundets økonomiske tilstand; men selv ved et givet kursniveau er obligationernes kurser meget forskellige. Disse forskelle er selvfølgelig ikke tilfældige. Der gælder nemlig følgende hovedregler:

For obligationer med samme løbetid er kursen normalt højere, jo højere den nominelle rente er.

For obligationer med samme nominelle rente er kursen normalt højere, jo kortere løbetiden er.

En obligations afkast består dels i en direkte renteindtægt (b), dels i en udtrækningsgevinst (c).

b. Den *direkte rente* er det faste, årlige renteafkast i procent af kursværdien. Køber man en 10% obligation på 100 kr til kurs 80, får man 10 kr i årlig rente af de 80 kr, og den direkte rente bliver så 12½ %.

Om den direkte rente gælder følgende hovedregler:

For obligationer med samme løbetid er den direkte rente normalt højere, jo højere den nominelle rente er.

For obligationer med samme nominelle rente er den direkte rente normalt højere, jo længere løbetiden er.

c. *Udtrækningsgevinsten* er ikke medregnet i den direkte rente. Den er derfor at betragte som en tillægspræmie eller »gevinst«.

Gevinsten ved obligationen er sikker, hvis man beholder obligationen, til den bliver udtrukket. Det er da blot udtrækningstidspunktet, man »spiller om«.

Jo kortere obligationens løbetid eller restløbetid er, des større er normalt chancen for at få obligationen udtrukket inden for en given periode.

Om udtrækningsgevinsten gælder i øvrigt følgende hovedregler:

For obligationer med samme løbetid er udtrækningsgevinsten normalt større, jo lavere den nominelle rente er.

For obligationer med samme nominelle rente er udtrækningsgevinsten normalt større, jo længere løbetiden er (men chancen for hurtig udtrækning er som anført mindre).

d. Den *effektive rente* sammenfatter i ét enkelt tal såvel den direkte rente som udtrækningsgevinsten og beregnes på grundlag af obligationernes gennemsnitlige udtrækningstidspunkt. Der skal imidlertid anbringes meget betydelige beløb i den samme obligationstype, hvis udtrækningerne skal forløbe sådan, at man får nøjagtig det renteaflast, som den effektive rente angiver. Yderpunkterne vil være, at man enten kan få sin obligation udtrukket umiddelbart efter købet eller først på det seneste udtrækningstidspunkt. I det første tilfælde bliver aflastet meget større, end den effektive rente angiver, i det andet tilfælde mindre.

Der gælder i almindelighed følgende:

For obligationer med samme løbetid er den effektive rente højere, jo højere den nominelle rente er.

For obligationer med samme nominelle rente er den effektive rente højere, jo kortere løbetiden er, bortset fra helt korte løbetider.

2. *Løbetiden*

Ved stigning i det almindelige renteniveau falder kursen for obligationer med lang løbetid almindeligvis stærkest.

Hvis man altså anbringer sine penge i obligationer for en kortere tid, vil det være det sikreste at vælge obligationer med forholdsvis kort løbetid.

Omvendt vil ved fald i det almindelige renteniveau kursgevinsten i procent af købesummen normalt blive større for langfristede end for kortfristede obligationer.

3. Betydningen af skattereglerne

Almindelige skatteydere indkomstbeskattes af det løbende renteaflast, medens udtrækningsgevinsten er skattefri. Renteindtægten beskattes som B-indkomst.

Da udtrækningsgevinsten som nævnt er skattefri, opnår almindelige skatteydere – afhængig af deres skattepligtige indkomst – en skattemæssig fordel ved at købe obligationer, hvor en forholdsvis stor del af den effektive rente fås i form af udtrækningsgevinster d v s normalt obligationer med kort restløbetid og/eller lavt forrentede obligationer.

Er man alene interesseret i den direkte rente, får skattereglerne ingen selvstændig betydning ved valget mellem forskellige obligationstyper.

Kursavancer ved salg af obligationer har for almindelige skatteydere en ligeså gunstig skattemæssig stilling som udtrækningsgevinster, idet fortjeneste ved salg af obligationer normalt er fritaget såvel for den almindelige indkomstbeskatning, som for den særlige indkomstskat, der f eks gælder ved aktiesalg.

Det fremgår af det foran anførte, at de lavt forrentede obligationer og de langfristede obligationer – altså de obligationstyper, der til hver en tid alt andet lige har de forholdsvis laveste kurser – har praktisk mulighed for at stige mest.

Fortjeneste ved salg såvel som udtrækningsgevinster beskattes kun, hvor obligationerne – i skattemæssig forstand – er erhvervet i speulationsøjemed eller som led i den pågældendes næringsvej.

De nærmere regler må søges i de gængse fremstillinger af skatteretten samt den dertil knyttede tidsskriftlitteratur og samlinger af skatteretlige afgørelser.

4. Taleksempler

Nedenstående oversigt, der er beregnet på grundlag af de pr den 31/3 1980 noterede køberkurser for Kreditforeningen Danmarks åbne obligationsserier, kan tjene til nærmere belysning af de i dette afsnit beskrevne sammenhænge.

I oversigten er angivet oplysningerne for lån med nominel rente 7 eller 10 %, alt eftersom løbetiden er 40, 30, 20 eller 10 år for lån inden for almindelig realkredit, 30, 20 og 15 år inden for særlig realkredit. Ud over køberkursen pr 31/3 1980 er angivet såvel den direkte renteprocent som den effektive renteprocent og den såkaldte »effektive nettorente« ved skat af den sidst indtjente krone på 60 %.

Løbetid	Nominel rente %	Køberkurs pr. 31.3.80	Direkte rente %	Effektiv rente %	»Effektiv nettorente« ved skat af sidst ind- tjente krone på 60 %
<i>Almindelig realkredit</i>					
40 år	10	53 ¹ / ₄	18,78	19,15	8,41
40 år	7	39	17,95	19,16	9,21
30 år	10	53 ¹ / ₂	18,69	19,59	9,13
30 år	7	40 ³ / ₄	17,18	19,43	10,15
20 år	10	57	17,54	19,87	10,30
20 år	7	47 ³ / ₄	14,66	18,92	11,17
10 år	10	68 ¹ / ₄	14,65	20,03	11,97
10 år	7	63 ¹ / ₄	11,07	18,43	12,45
<i>Særlig realkredit</i>					
30 år	10	53 ¹ / ₂	18,69	19,59	9,13
30 år	7	40 ³ / ₄	17,18	19,43	10,15
20 år	10	57	17,54	19,87	10,13
20 år	7	47 ¹ / ₂	14,74	19,03	11,25
15 år	10	61	16,39	19,93	11,01
15 år	7	51 ¹ / ₄	13,66	19,71	12,51

*D. Konklusion: Vejledende synspunkter med hensyn til lånsøgers
valg af løbetid og rentefod*

Det er allerede ovenfor i § 19. III. B. omtalt, at under normale forhold forhøjes et tilbudt låns nominelle størrelse med 3,6 pct – for lån med løbetid på 10 år eller derunder dog 2,2 pct – for hver halve procent, rentesatsen er lavere end 10 pct, jfr boligministeriets bekendtgørelse af 18/6 1976. Set fra debtors side betyder denne omregningsregel, at den halvårslige ydelse (eller udtrykt på anden måde: den del af ejendommens årlige afkastning, som ydelserne beslaglægger) alt andet lige skulle blive nogenlunde lige stor, uanset om han vælger et højt eller et lavt forrentet lån, samtidig med at lånenes provenu – på grund af de højere forrentede obligationers bedre kurs – ligeledes bliver omtrent det samme. Fra kreditors side betyder reglen, at belastningen på ejendommen – og dermed risikoen for lånet – bliver omtrent ens. I praksis er det dog ofte sådan, at det nominelt højere forrentede lån giver højere provenu og måske endda – afhængig af debtors skattemæssige forhold – lavere nettorente efter skat (se nærmere ovenfor i § 19. III. C. 3). Disse momenter vil i princippet formindske kreditors risiko.

De foran under B–C omtalte synspunkter skal i nærværende afsnit suppleres med en kortfattet gengivelse af nogle vejledende synspunkter til brug for praktikere.

Indledningsvis kan det slås fast, at det kan medføre en risiko for særligt kurstab at optage lån i serier, hvori der udbydes særlig store beløb. Omvendt kan det medføre ikke alene en risiko for et vist særligt kurstab ved obligationssalget, men også en risiko for, at kursen tvinges i vejret i en situation, hvor man måtte ønske at genkøbe, f.eks. for at indfri, såfremt man optager lån i serier og rentefodsafdelinger med et særligt lille udbud. Selv om incitamentet til at indfri for at omprioritere med *real-kreditlån* i vidt omfang er fjernet ved de regler, der gælder om prioritering af ejendomme, der *er* prioriteret 1. gang med realkreditlån, og som er mere end 2 år gamle, jfr nærmere ovenfor i § 19. III. A. 2° c., er her tale om ét blandt mange momenter, der spiller en rolle for den, der går på obligationsmarkedet.

På dette marked er talent og viden – den sidste i et omfang, der går ud over nærværende fremstillings rammer – af afgørende betydning. Kendskab til nutiden – og korrekt (eller heldig) vurdering af fremtiden baseret på tilgængelig statistik og omfattende også ejendomsforhold og samfundsøkonomiske forhold i almindelighed er uundværlige redskaber. Her bør den unge jurist rådføre sig med eksperter, f.eks. pengeinstitutter, fondsbørsvekselerere m.fl., og iøvrigt opøve sig ved at holde sig á jour med

udviklingen. Realkreditinstitutterne selv vil principielt afvise at give konkrete råd med hensyn til valg imellem forskellige tilbudte lån, omend flere af dem har udarbejdet vejledende brochurer indeholdende bl.a. tabeller.

1. Den, der prioriterer for at opnå det størst mulige øjeblikkelige provenu, og mener at kunne klare de større halvårslige ydelser, vil vælge et kortere lån, medens den, der langt fremover ønsker de mindst mulige årlige udgifter, vil vælge et lån med længere løbetid. Den udprægede differentering i løbetider, der – sammen med den meget lave lånegrænse og til 10 år fastlåste løbetid for såkaldte »ældre ejendomme« – er det karakteristiske ved den nye Realkreditlov, vil dog for store grupper af lånsøgere gøre denne betragtning mere teoretisk.

2. Men valget af lånets rentefod giver i sig selv anledning til overvejelser.

a. For det første må lånets *nominelle rente* tages i betragtning. Her vil den, der har til hensigt snart at sælge ejendommen, normalt foretrække det højest forrentede lån, der vil give et højere provenu end det lavere forrentede og samtidig medføre en mindre tinglyst gæld på ejendommen.

Det sidste er erfaringsmæssigt ofte en fordel, idet købere selv i vore dage, hvor »forbrugeroplysningen« indenfor ejendomshandelen er taget ganske meget til, sammenlignet med situationen for blot få år siden, alt for hyppigt alene lægger vægt på lånets restgæld uden at tage fornuddent hensyn til renten. Måske er heller ikke alle sælgere fuldt rentebevidste. I virkeligheden er det jo nemlig sådan, at hvis sælgers totaludbytte (kontant provenu + sælgerprioritet) skal være ens, f.eks. ved salg af samme parcelhus, hvadenten dette er belånt med offentlige lån til høj eller lav rente, må købesummen for »lavrentehuset« i forhold til købesummen for »højrentehuset« forøges med summen af tinglyst mergæld + nedgang i prioriteringsprovenu, idet nedgangen i prioriteringsprovenu må lægges til den i øvrigt stipulerede kontante udbetaling for »lavrentehuset«.

b. For det andet må lånets *effektive rente* overvejes, og ifølge lovens § 17, stk 2, skal – som det er omtalt ovenfor i § 19. III. B., hvortil henvises – en vejledning til bedømmelse heraf medfølge ethvert lånetilbud. Uanset det større kurstab er den effektive rente af et nominelt lavt forrentet lån som hovedregel mindre end af et højere forrentet lån, hvilket er illustreret nærmere foran i § 19. III. C., hvor det tillige er omtalt, hvilket hensyn der bør tages til den effektive nettorente efter betaling af skat. Sætningen: jo lavere nominel rente des lavere effektiv rente gælder, som også der beskrevet, kun fuldt ud for en isoleret betragtning, idet gældende skattelove modificerer eller ophæver forskellen.

Optagelse af et lån med kurstab er udtryk for, at den nominelle rente er lavere end markedsrenten for lån af pågældende type. Kurstabet er dermed reelt betaling – endda forudbetaling – af en rentedifference. Men desuagtet tillader de gældende skattelove ikke, at nogen del af kurstabet bringes til fradrag i den skattepligtige indkomst, hvorimod hele den nominelle renteudgift ved et højt forrentet lån – herunder regnes i denne

forbindelse et såkaldt kontantlån, jfr § 19. III. A. – kan fradrages. Til gengæld medfører det lavt forrentede lån, hvis hele nominelle restgæld kan fradrages i den skattepligtige formue, eventuelt en besparelse i formueskatten, hvad der dog hyppigt er af underordnet betydning.

c. Udover de foranstående betragtninger, der i nogle tilfælde fører til optagelse af lavt forrentede lån og i andre tilfælde til højt forrentede lån, er der et særligt forhold, der kan få nogle til at vælge lån af sidste type: *konverteringsmuligheden*. Ved konvertering forstås simpelt hen ombytning af et lån med et nyt lån til lavere rente. Debtors chance for gevinst ved en konvertering opstår især under et faldende renteniveau, dvs når kurserne på de højt forrentede obligationer nærmer sig pari eller endog stiger over 100. Kursspændet mellem de forskellige rentefodsafdelinger indsnævres da, fordi stigningerne (på grund af muligheden for ekstraordinær indfrielse af lånene og derved udtrækning af obligationerne) vil bremses lige ved og over pari.

Konverteringen kan gennemføres serievis (hvad der er sjældent, da eksorbitant store beløb kan stå på spil, hvis kursforholdene pludselig ændrer sig), eller den kan gennemføres som enkeltkonvertering. Det ældre lån indfries da på den enkelte låntagers eget initiativ (eventuelt kontant efter forudgående opsigelse eller med tillæg af renter indtil den termin, hvor de tilsvarende kasseobligationer kan udtrækkes), og et nyt lån til lavere rente optages. Efter almindelige udmålingsregler, jfr. ovenfor § 19. III. B., kan det lavere forrentede lån udstedes for højere nominelt beløb, og er kursspændet lille, kan provenuet dække indfrielsen af det højere forrentede lån og endda yderligere de med konverteringen forbundne omkostninger. Ved særlige love, jfr f eks lov nr 363 af 16/12 1933 og lov nr 354 af 26/8 1941 med senere ændringer, sidst lov nr 121 af 23/3 1948, der udløb 31. marts 1950, blev der givet hjemmel for, at konvertering indenfor nærmere angivne grænser med hensyn til kursforskel, reservefondsindskud og omkostninger uanset TL §§ 40 og 41 kunne ske uden efterpanthavernes samtykke.

Konverteringschancen overvurderes dog ofte af låntagerne, idet undersøgelser har vist, at konverteringen skal ske inden en kortere tid (10–15 år) efter lånets optagelse, hvis nogen fordel skal opnås over for oprindelig optagelse af et lavt forrentet lån (også her kan det tidligere nævnte skatemæssige forhold dog øve indflydelse). Derimod betaler konvertering af et højt forrentet lån sig sædvanligvis for fremtidens vedkommende, når forudsætningerne i øvrigt er til stede, idet der i alt fald opnås en renteletelse, normalt, som nævnt, også en afdragslettelse og undertiden endda et beskedent kontant udbytte.

De første konverteringer her i landet fandt sted i 1887, 1889 og 1895; men ganske særlig i midten af 1930'erne og i 1940'erne konverteredes meget store beløb (i 40'erne op mod 3 milliarder kr. i kreditforeningerne – eller omtrent halvdelen af den samlede restgæld i de pågældende år), hvad der siden har medført en vis utilbøjelighed bl a hos forsikringsselskaberne, specielt livsforsikringsselskaberne, til køb af højt

forrentede obligationer, hvilket igen har været medvirkende årsag til den relativt gode kurs – og dermed lavere effektive rente – af de lavt forrentede obligationer.

Det er ovenfor i § 19. III. A. nævnt, at den låntager, der har optaget et »kontantlån«, ikke kan gå ud fra kontantlånsrenten, når han bedømmer konverteringsmuligheden. Ganske vist er den nominelle rente i hans pantebrev angivet til en ganske høj rentesats; men indfrielse af kontantlånet kan kun finde sted ved indlevering af de – normalt væsentlig lavere forrentede – obligationer, der er solgt ved lånets etablering. Konvertering kan derfor kun blive praktisk, for så vidt disse obligationer går i nærheden af *pari m v*.

3. Omfatter et lånetilbud både lån mod 1. prioritets panteret og lån med oprykkende prioritet (tillægslån), må særlige betragtninger anstilles. Er det ældre lån ikke for højt forrentet, har det en relativ lang restløbetid, eller er det endda uamortisabelt, vil det normalt være mest fordelagtigt at lade det blive indestående (medmindre man netop ønsker at afvikle sin gæld, f.eks. med henblik på en efterlevende ægtefælle eller andre arvinger, der skal kunne »sidde billigt muligt«).

Gives tilbud med oprykkende prioritet, må det iagttages, at realkredit-instituttets tillægslån set i relation til 1. prioritets tilbuddet kan være reduceret, jfr. ovenfor i § 19. III. B.

Om et 1. prioritetslån eller et tillægslån betyder den økonomisk mest fordelagtige løsning kan ikke besvares generelt, idet mange komponenter indgår i afgørelsen (større eller mindre nedbringelse af ældre lån, reservefondsandelens størrelse, kursspændet mellem det ældre og det nye låns obligationer, eventuel forskel i rentefod eller løbetid mellem ældre og nyt lån, skatteforhold osv. samt naturligvis formålet med det nye lån, hvilket sidste jo er afgørende for såvel lånegrænse som afviklingstid, jfr. navnlig § 19. III. A.). Der må derfor i det enkelte tilfælde – normalt med bistand af lånsøgers advokat eller pengeinstitut – foretages en omhyggelig undersøgelse. I denne bør, især ved større lån, også indgå spørgsmålet om stempelafgift, kurtage m. m.

4. Et frugtbart grundlag for supplerende overvejelser over valg imellem tilbudte lån vil man ofte nå ved at sammenligne den årlige ydelse efter skat pr 100 kr nettoprovenu.

IV. Andre institutioner, der udsteder obligationer

1. Den Danske Banks Hypothekafdeling

er oprettet efter lov af 25/3 1872, hvorved regeringen bemyndigedes til at meddele den daværende »Den Danske Landmandsbank, Hypothek- og Vekselbank« forskellige begunstigelser.

Hypothekafdelingen giver lån til kommuner, resp. lån mod kommunegaranti, samt 1. prioritetslån indenfor 60% af landejendommens eller 50% af

andre ejendommens værdi, fastsat efter reglerne for den af skattemyndighederne senest foretagne vurdering til ejendomsværdi. Sådanne lån ydes i øvrigt i praksis efter de samme regler som i lov om realkreditinstitutter med hensyn til lånegrænse, løbetid og formål.

Lånene er uopsigelige fra Hypothekafdelingens side, men de kan af debitor indfries nårsomhelst med obligationer, eller opsiges til kontant indfrielse med $\frac{1}{2}$ års varsel til en termin.

Hypothekafdelingen er underkastet tilsyn af Indenrigsministeriet. For lånene udstedes obligationer, der er optaget til notering på Københavns Fondsbørs. Lån afregnes til debitor kontant efter dagskurs, uden indskud til reservefonds og uden debitorernes solidariske ansvar.

Til sikkerhed for cirkulerende obligationer finder der båndlæggelse sted under Indenrigsministeriets kontrol af de af Hypothekafdelingen tilhørende pantebreve og kommunegældsbreve, hvortil kommer at Den Danske Bank hæfter med hele sin formue for Hypothekafdelingens forpligtelser.

2. Kreditforeningen af Kommuner i Danmark

er stiftet i 1899 i henhold til lov nr. 35 af 19/3 1898 og yder alene lån til kommuner eller mod kommuners garanti. Lånene, der udbetales i børsnoterede obligationer, er ikke som realkreditinstitutternes lån funderet i faste ejendomme, men alene i kommunernes skatteudskrivningsret og det indbyrdes solidariske ansvar. Derfor er lov om realkreditinstitutter ikke gældende for denne forening, hvis lån i de åbne serier tilbagebetales kontant efter serielånsprincippet, se ovenfor i § 19. III. A. Lånenes løbetid er gennemsnitlig kortere end i de sædvanlige realkreditinstitutter.

Amortisationen af obligationerne af de åbne serier finder nu alene sted ved udtrækning.

3. Dansk Landbrugs Realkreditfond

a. Stiftelse og kapitalforhold

Dansk Landbrugs Realkreditfond er en selvejende institution, der med hjemmel i lov nr 278 af 7. juli 1960 er stiftet den 12. oktober 1960 af Danmarks Nationalbank, Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening i samarbejde med De samvirkende danske Landboforeninger og De samvirkende danske Husmandsforeninger.

Realkreditfondens formål er at bidrage til modernisering af landbrugets bygninger, til landbrugserhvervets rationaliseringsbestræbelser gennem øget mekanisering og til lettelse af generationsskiftet i landbruget.

Fonden yder lån mod sekundær panteret i landbrugsejendomme, skov- og havebrugsejendomme samt gartnerier, men omfattes ikke af lov om realkreditinstitutter, jfr ovenfor i § 19. I. C.

Fondens kapitalgrundlag er dels en af Danmarks Nationalbank samt danske banker og sparekasser i form af grundfondsforskrivninger tegnet ansvarlig kapital på 200 mill kr, dels en kollektiv garantikapital tegnet af banker og sparekasser over for fonden i forhold til størrelsen af for-

midlede lån. Garantikapitalen udgør for lån effektueret efter 1. oktober 1966 5 % af den til enhver til værende restgæld og for lån effektueret før denne dato 5 % af summen af de beløb, der til enhver tid udkræves til fuldstændig indfrielse af de lån, de pågældende pengeinstitutter har formidlet hos fonden. Endvidere indgår fondens reservefond, der skabes gennem opkrævning af et indskud, som udgør $\frac{1}{2}$ % af hovedstolen.

Fondens cirkulerende obligationsmasse og øvrige forpligtelser har udover dækning i de udstedte pantebreve – med de hertil knyttede selvskyldnerkautioner, f s v angår lån, effektueret før 1. oktober 1966 – mindst 10 % dækning i summen af fondens egenkapital, garantikapitalen og grundfonden.

b. Udlånsbetingelser

Lånegrænsen for fondens lån er 70 % af værdien af de belånte ejendomme, incl. besætning og inventar. Til at foretage vurderingerne har fonden udpeget vurderingsinspektører, der altid vurderer to og to i forning og er Realkreditfondens lokale tillidsmænd.

Løbetiden for lånene afhænger af finansieringsformålet. De længstløbende lån – indtil 30 år – ydes til nyopførelse af staldbygninger og stuehuse, til køb af tillægsjord og til formidling af generationsskifte, 10–20-årige lån til mindre omfattende investeringer og 5–10-årige til besætnings- og maskinkøb.

Fondens lån kan normalt respektere kreditforeningslån samt under visse betingelser sælgerpantebreve og ejerpantebreve, der ligger til sikkerhed for driftskreditter i bank eller sparekasse.

Lånene afdrages som serielån, se ovenfor i § 19. III. A.

Lånene udbetales i obligationer med en løbetid svarende til løbetiden for det bevilgede lån.

Fondens lån er uopsigelige fra låntagernes side, således at debitorerne ikke kan indfri eller afdrage ekstraordinært på deres lån med kontanter til parikurs, men alene med obligationer i den serie, i hvilken lånet er effektueret. Dette gælder også ved indfrielse i tilfælde af misligholdelse eller ejerskifte. Disse bestemmelser muliggør, at fonden kan effektuere lånene ved udlevering af højt forrentede, uopsigelige obligationer uden nogen konverteringsrisiko.

c. Fondens obligationer

Fondens obligationer udstedes i serier med en oprindelig løbetid på 8–30 år. Amortiseringen af fondens obligationer over for obligationsejerne kan alene ske ved udtrækning til parikurs.

Serierne holdes åbne for udlån, indtil restløbetiden kommer under 5 år (hvilket er grænsen for de korteste lån, fonden kan yde), hvorefter serien »lukkes«.

Der er ikke nogen forskel med hensyn til udtrækningssandsynligheden mellem fondens »åbne« og »lukkede« serier.

4. Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S

a. Stiftelse og kapitalforhold

Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S er et aktieselskab, der med hjemmel i lov nr 332 af 5. december 1958 er stiftet (den 27. november 1958) af Danmarks Nationalbank, Danske Bankers Fællesrepræsentation, Danmarks Sparekasseforening, Assurandør-Societetet og Industrirådet.

Instituttets stiftelse skyldtes navnlig udsigten til et stigende behov for kapital til anlægsinvesteringer som følge af hele det danske samfunds industrielle udvikling. På denne baggrund anså initiativtagerne det for hensigtsmæssigt at skabe en udlånsvirksomhed, der kunne supplere den lange realkredit med faste lån af mere kortfristet karakter.

Finansieringsinstituttets formål er finansiering af dansk industri, håndværk m.v. Det kan til fremme af sit formål optage lån i ind- og udland, herunder obligationslån.

Instituttets aktiekapital er 90 mill kr, der er tegnet og indbetalt på den måde, at Nationalbanken og de private banker danner en første serie, sparekasserne en anden serie, forsikringsselskaberne en tredje serie og en række større industrivirksomheder og organisationer, heriblandt Dansk Arbejdsgiverforening og Industrirådet en fjerde serie.

Aktierne kan ifølge visse nærmere regler alene overdrages til aktionærer inden for samme serie, subsidiært alene til medlemmer af vedkommende series hovedorganisation, nemlig henholdsvis Danske Bankers Fællesrepræsentation, Danmarks Sparekasseforening, Assurandør-Societetet og Industrirådet.

De samlede forpligtelser må ikke på noget tidspunkt overstige et beløb på $5 \times$ egenkapitalen. Der kan ikke udlånes beløb til en enkelt virksomhed eller koncern svarende til mere end 20 % af instituttets egenkapital, d v s aktiekapitalen med tillæg af reservefunds i henhold til det senest foreliggende årsregnskab.

Fra januar 1971 har instituttet påtaget sig den daglige administration af og sagsbehandling for Dagspressens Finansieringsinstitut, ligesom instituttet siden 1975 har administreret Dansk Eksportfinansieringsfond.

b. Udlånsbetingelser

Lån bevilges hovedsageligt til finansiering af faste investeringer, i første række til nyopførelse af fabriks- og værkstedsbygninger o l med tilhørende maskinanlæg etc. og til udvidelser, både for så vidt angår bygningsinvesteringer og større maskinanskaffelser etc. Instituttets lån vil, for så vidt angår investeringer, der i det væsentligste består af anskaffelse af grund, opførelse af bygninger etc, ofte blive givet efter størst mulige faste prioritetslån, d v s kreditforeningslån evt suppleret med 2. prioritetslån i Industriens Hypotekfond e l, således at kun den derefter manglende finansiering søges dækket ved lån fra instituttet. Instituttets långivning kan dog ikke betragtes som en egentlig »prioritering«, bl a fordi

lånene ikke ensidigt ydes på grundlag af vurderingen af de pågældende anlæg. Der tages eksempelvis – idet hver lånesag behandles ganske individuelt – efter omstændighederne tillige hensyn til forhold som: virksomhedens udvikling, produktionsprogram, markedsforhold, kundekreds, eksport m v samt formålet med den planlagte investering. Samtidig lægges vægt på virksomhedens indtjeningsforhold, konsolidering i de seneste år og dens økonomiske stilling på ansøgningstidspunktet m v.

Lånenes løbetid fastsættes individuelt, afpasset efter investeringens art. Såfremt der er tale om anlæg med en længere indkørsperiode, kan lånene gøres afdragsfri i en passende periode.

Lånene afvikles i de fleste tilfælde med lige store halvårslige afdrag, og lånene er som regel uopsigelige fra begge sider i løbetiden.

Forrentningen fastlægges på grundlag af den effektive rente, som instituttet har måttet betale for det tilsvarende obligationslån, og renten beregnes halvårsvis forud af lånets restgæld.

Lånene sikres ved panteret efter de faste prioriteter. Det nødvendige ejerpantebrev udarbejdes normalt af virksomhedens advokat, hvorefter selve gældsrevet udfærdiges af instituttet og fremsendes til underskrift i det pengeinstitut, virksomheden har forbindelse med.

Endvidere kan der blive tale om supplerende sikkerheder.

Det er yderligere et vilkår for bevillingen af lån, at instituttet efter lånets udbetaling kontinuerligt modtager et eksemplar af virksomhedens årsregnskab og evt. tillige i årets løb af perioderegnskaber, råbalancer o l med nødvendige kommentarer.

c. Instituttets obligationer

Instituttet optager obligationslån ved større samlede emissioner, for derefter at udlåne den således tilvejebragte kapital som »kontante« lån til en rente, fastlagt på grundlag af den effektive rente af det pågældende obligationslån.

Som følge heraf er der ikke nogen direkte overensstemmelse mellem instituttets løbende obligationsgæld og restgælden på de bevilgede lån, men obligationsemissioner og lånebevilling tilrettelægges således, at de fastsatte afdrag på de bevilgede udlån dækker afviklingen af den løbende obligationsgæld.

Lånene er serielån med halvårslige afdrag og med løbetider på fra 5 til 10 år.

Instituttet har siden 1974 optaget udenlandske lån til delvis dækning af kapitalbehovet.

d. EM-lån og K-lån

Siden 1973 har Instituttet kunnet bevilge EM-lån til eksport-, miljø- og energiformål.

Lånene er delvis baseret på et rentefrit ansvarligt indskud fra Industrimini-

steriet, og renten kan derfor fastsættes til $\frac{1}{4}$ under markedsrente, for tiden (marts 1980) 12 % p a.

Siden 1978 har Institutet endvidere bevilget de såkaldte K-lån til finansiering af nyinvesteringer inden for eksporterende industri- og håndværksvirksomheder. Midlerne stilles til rådighed af Kongeriget Danmarks Hypotekbank, og udlånsrenten andrager 10 % p a.

V. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning

Kongeriget Danmarks Hypotekbank oprettedes ved lov nr 96 af 6.4.1906. Formålet med oprettelsen var »gennem optagelse af lån i udlandet at skaffe det danske pengemarked de fordele, der måtte kunne opnås ved en sådan mere direkte forbindelse med de udenlandske pengemarkeder«. Loven er ændret flere gange, sidst ved lov nr 590 af 19.12.1972, jfr lovbekendtgørelse nr 196 af 2.4.1973.

Institutionen, der nu har navnet Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, har ifølge § 1 til formål at optage lån bl a med henblik på udlån til investeringsopgaver af samfundsmæssig betydning, men kan i øvrigt varetage forvaltningsopgaver for staten af finansiell karakter, som henlægges til den. For lån der optages, hæfter banken med sine aktiver og reservefond og til yderligere sikkerhed garanterer den danske stat for betaling af renter og afdrag samt for andre løbende forpligtelser i henhold til låneaftaler. Ud over de af staten garanterede lån kan banken med finansministerens samtykke optage midlertidige kreditter.

Udlån til investeringsopgaver af samfundsmæssig betydning er navnlig sket til kommuner.

Af forvaltningsopgaver, der er henlagt til banken, kan nævnes administrationen af Kongeriget Danmarks Fiskeribank og af lån til byggeri med offentlig støtte. Endvidere blev pr 1.4.1968 finansministeriets statsaktivforvaltning henlagt til hypotekbanken. Lånene ydes af de respektive fagministerier, hvorefter administrationen varetages af hypotekbanken.

VI. Nogle reformtanker

Realkreditsystemet i Danmark er, set med internationale øjne, ret enestående. Dette både på godt og ondt. Til fordel for det danske realkreditsystem kan man fremhæve, at det på en behændig måde ved sin blotte eksistens sikrer adskillelsen af det lange kapitalmarked fra det korte pengemarked. Dette er i særlig grad tilfældet, fordi de danske realkreditinstitutters ledelse ikke domineres af pengeinstitutter eller obligationsejere, men i princippet er uafhængige. En yderligere fordel er systemets smidige funktionsmåde og den enkelte ejendomsejers »direkte« adgang til Fondsbørsen.

Ved aftale med Nationalbank og regering er det sikret, at der ikke via realkreditsystemet gives lån til forbrug. Dette er en indskrænkning i institutternes frihed – og principielt også en indskrænkning i forhold til Realkreditlovens § 9, stk. 1 – men der kan med styrke argumenteres for, at egentligt forbrug ikke bør finansieres over det lange kapitalmarked.

Imod det danske realkreditsystem kan mere principielt anføres, at der kan være noget betænkeligt i, at institutterne »låner ud uden at have de penge, de udlåner«. Hermed tænkes på, at realkreditudlånet – også hvor det drejer sig om såkaldte kontantlån – finder sted ved udlevering af obligationer, som så skal sælges, med den virkning at låntager ikke på tilbudstidspunktet eller på tidspunktet for underskrift af pantebrev, men først på det efterfølgende tidspunkt for obligations-salget ved, hvilket kontant udbytte han får af det optagne lån og til hvilken rente.

Specielt for så vidt angår dette karakteristikum ved det danske realkreditsystem kan der derfor være grund til at overveje indførelse af såkaldte blokemissioner.

Ved et blokemissionssystem tænkes der på et system, hvor realkreditinstitutterne ved optagelse af større eller mindre samlede obligationslån skaffer sig penge og derefter videreudlåner den herved tilvejebragte kapital kontant til parikurs med en rente, der fastsættes på grundlag af den effektive rente af det pågældende obligationslån.

Overgang til et sådant emissionssystem ville betyde et brud med hidtidig dansk realkredittradition og forudsætte lovændring.

De elementer i blokemissionssystemet, der påpeges som de væsentlige, er:

- 1) Tilpasning af obligationsudstedelsen med henblik på at opnå bedre markedsvilkår for obligationerne.
- 2) Systemet vil i givet fald kunne benyttes som et offentligt styringsinstrument.
- 3) Systemet kan indrettes således, at låntager får udbetalt parirentede lån uden kurstab.

Det har været fremhævet, at realkreditten bedre vil kunne indpasses i samfundsøkonomien, dersom institutterne kun kan yde lån på basis af allerede opsamlede midler. Dette kunne ske ved hyppige mindre eller – som i Sverige – ved enkelte større emissioner på vilkår, som svarer til, hvad markedet er villigt til at aftage.

Det må dog heroverfor bl a påpeges, at den samlede bruttoutilgang af realkreditobligationer herhjemme i 1979 androg ca 45 mia kr., hvilket svarer til, at der skulle »blokemitteres« ca 180 mio kr. pr. dag. Med emissioner af så omfattende karakter vil det næppe være praktisk muligt på forhånd at træffe aftaler med de nødvendige – relativt mange – forskellige købergrupper (ATP, pensionskasser, forsikringsselskaber og bankkonsortier) om, hvilke beløb der kan aftages og om vilkårene herfor. Tænkes blokemissionerne derfor i stedet placeret på kapitalmarkedet over Børsen, vil det komme til at ske langt mere koncentreret, end tilfældet er efter det gældende system, hvor de enkelte udbud »udtyndes«. Dels overtager pengeinstitutterne i et vist omfang bygherrens obligationer til eget brug, således at disse ikke i fuldt omfang udbydes over Børsen, dels ligger nogle bygherrer selv med obligationerne i kortere eller længere tidsrum. Blokemissionerne må derimod med det samme udbydes over Børsen. Emissionerne vil derfor få en langt mere kompakt virkning og kunne resultere i et stærkere pres på det lange marked med deraf følgende mulighed for højere renteniveau.

Hertil kommer, at rationering og kødannelse må påregnes at indgå som nye faktorer. Alt efter hvorledes markedsforholdene stiller sig, kan låntageren komme til at stå i kø kortere eller længere tid, inden han kan få sit lånetilsagn. Ventetid bliver altså i sig selv en ny usikkerhedsfaktor, og bygherren vil endda ikke kunne vide, hvorledes renten vil udvikle sig i ventetiden. Det sidste ville navnlig kunne blive et problem, hvis ikke blokemissionssystemet gøres til et tvungent forhåndslånesystem, se herom ovenfor.

Endelig kan der peges på, at markedstilpasning i virkeligheden meget let vil kunne indebære, at man flytter finansieringsproblemet over til pengeinstitutterne og det uorganiserede kapitalmarked.

Som en af fordelene ved blokemissionssystemet har der været peget på, at systemet – hvis man ønsker det – let vil kunne udbygges til at fungere som et offentligt styringsinstrument. Dette kunne f eks ske efter svensk mønster, hvor Riksbanken skal godkende renten og i sin rentefastsættelse lader sig lede af hensynet til, hvilken rente der ønskes på obligationsmarkedet. Til tider kan der således bremses op for obligationsudstedelsen ved at lægge den tilladte rente i underkanten af markedsrenten.

Hvis man indbygger en sådan emissionskontrol fra det offentliges side i systemet – f eks ved at regeringen eller Nationalbanken kan stille som

vilkår, at obligationerne skal kunne afsættes til en bestemt rente – vil de indvendinger mod blokemissionssystemet, der allerede er nævnt, imidlertid blive yderligere forstærket.

Det skal i denne forbindelse understreges, at en regulering af byggevirksomheden med økonomiske virkemidler kan sættes ind på forskellige stadier af byggeprocessen. Man kan således tænke sig,

- 1) restriktioner på pengeinstitutternes muligheder for at yde byggelån,
- 2) restriktioner på adgangen til at yde forhåndslån,
- 3) restriktioner på ydelse af endelige obligationslån ved byggeriets færdiggørelse.

Medens det kan diskuteres, hvilken form for regulering af byggeaktiviteten: økonomisk eller kvantitativ – eller måske helst: kombinationer af begge – der er mest hensigtsmæssig, må det nok erkendes, at en regulering, der sker på så tidligt et tidspunkt af byggeprocessen som muligt, er mest acceptabel ud fra såvel den enkelte låntagers som et samfundsøkonomisk synspunkt.

En anden indvending imod det danske realkreditsystem i dets klassiske form har været, at renten er låst fast over hele lånets løbetid. For at råde bod herpå er det tilladt af boligministeriet, at de boligfinansierende institutter kan yde lån med periodisk rentetilpasning i særlig realkredit i de hyppigst forekommende tilfælde. Rentetilpasningslån udbetales i 5-årige obligationer, som ofte vil have en for debitor fordelagtigere rente end eksempelvis 20- eller 30-årige obligationer. Hertil kommer muligheden for, at renteniveauet kan være faldet, når lånet efter udløbet af en 5-årsperiode skal refinansieres. Rentetilpasningslån har ikke været meget anvendt i praksis, hvilket måske hænger sammen med den private husejers utryghed ved at »spille« på en kommende tids renteudvikling.

Indførelsen af rentetilpasningslån nødvendiggjorde et supplement til Tinglysningsloven, hvis nuværende § 10, stk. 4, blev indsat ved lov nr. 290 af 10/6 1976 for at afskære enhver tvivl om, at pantebreve for rentetilpasningslån kunne lyses uanset kravet om endeligt fastsat indhold i § 10, stk. 3, jfr ovenfor i § 10.1.C. Det er forudsat, at der ikke i medfør af Tinglysningslovens §§ 40 og 41 kræves samtykke fra efterstående panthavere, såfremt refinansieringen medfører en forhøjelse af lånets rente, og det er ligeledes forudsat, at en eventuel tilpasning af afdragene i forbindelse med refinansiering ikke udløser beføjelser for efterstående panthavere i medfør af § 40.

Den nævnte nye bestemmelse i Tinglysningslovens § 10, stk. 4, har, ud over sit nys nævnte formål, overflødiggjort lysning af påtegning om endelige rentevilkår på almindelige kontantlåns pantebreve såvel som rentetilpasningspantebreve.

Rentetilpasningslån er i praksis altid kontantlån.

Endnu en indvending imod det klassiske danske realkreditsystem har været, at der traditionelt arbejdes med underrentede obligationer. Når den faktiske rente i væsentlig grad overstiger obligationernes påtrykte rente, bliver det såkaldte kurstab stort, og i skrivende stund er der i typiske obligationsserier nærmest tale om en fordobling af den påtrykte 10 % rente. Dette er en svaghed, dels fordi det bidrager til at sløre de reelle bygge- og handelspriser på ejendomsmarkedet, idet enhver vurdering tvinges til at tage hensyn til kurstabet, dels fordi kun en obligationsrente i nærheden af markedsrenten giver mulighed for senere konvertering til lavere rente. Der er dog næppe tvivl om, at hvis indførelse af et system med højere rente end de i dag kendte 10 % kun kunne ske på betingelse af, at adgangen til kontantlån blev ophævet eller indskrænket, ville de fleste husejere sikkert foretrække muligheden for kontantlån, idet de ville vurdere de skattemæssige fordele herved højere – alene fordi de er nutidige – end konverteringsgodet, som jo forudsætter et rentefald.

En anden vej mod løsning af kurstabsproblemet kunne det være at indføre kontant udmåling af lån baseret på kontantvurderinger. I sin enkelhed virker dette princip umiddelbart tiltalende, men man skal ikke se bort fra, at der er problemer af såvel principiel som praktisk art, når det skal fastlægges, hvorledes man »regner sig fra« en aktuel købesum over til en kontant værdi.

Endelig kan nævnes, at det danske realkreditsystem – ikke det klassiske, men det nutidige – er præget af en meget høj grad af uoverskuelighed af »regelmageri« og »definitionsplage«. Dette er nok uløseligt forbundet med det selektive kreditprincip, som Realkreditloven er udtryk for. Anderledes før Realkreditloven, da alene sikkerhedsmæssige betragtninger var afgørende for realkreditgivning. Formål skal defineres, afgrænsninger klarlægges, og kontrolsystemer indbygges – det sidste ofte på en sådan måde, at dette i sig selv er regelbegrundende. Forenklinger ville være meget ønskelige, og herpå arbejdes også fra flere sider.

En forenkling, som synes let at gennemføre, ville være sammenlæg-

ning af almindelig og særlig realkredit, hvorved dokumentgangen både hos publikum og institutter samt i tinglysningskontorerne og hos låneformidlerne ville blive stærkt forenklet. Når der tages hensyn til, at kurserne på de to realkreditlag stort set er ens med samme løbetid, og at løbetidsbestemmelserne i de to realkreditlag også i højere og højere grad er blevet sammenfaldende i medfør af de forskellige ændringslove til Realkreditloven, synes der ikke at være væsentlige hensyn, der taler imod en sådan sammensmeltning.

Endelig må det være naturligt i en fremstilling af realkreditproblemerne, når denne finder sted inden for den mere generelle ramme af læren om panterettighederne, at beskæftige sig kort med tinglysningsproblematikken. Om den mere generelle problemstilling henvises til 2 artikler af *W.E. von Eyben* og *A. Bonnis*, i U 1977 B.117 ff og 213 ff.

Ved lov nr. 243 af 12/5 1976 indførtes et bygnings- og boligregister, der føres i hver kommune. § 7 foreskriver, at det påhviler boligministeren at søge gennemført sådanne regler eller foranstaltninger, at der i videst muligt omfang sker en samordning og forenkling af registreringen af oplysninger vedrørende fast ejendom.

Ved cirkulære af 4/12 1979 gives der regler for bl.a. koncessionerede selskabers mulighed for at modtage oplysninger fra registret.

Anvendelse af registrets oplysninger kunne være af betydning for en hensigtsmæssig og hurtig behandling af sager om belåning af ejendomme, hvor der ingen bygningsmæssige ændringer har fundet sted siden seneste registrering, eksempelvis inden for sektorerne nybygning og om- og tilbygning, fordi lånesag først rejses efter registreringen. Papirgangen ville blive enklere end nu, hvor der dels anvendes vurderingsmænd i næsten alle tilfælde, og hvor der dels bygges på oplysninger, dokumenteret ved et stort antal forskellige attester og opstillinger.

At tillægslån og ejerskiftelån måtte kunne ydes på basis af registrets oplysninger, synes endnu mere sandsynligt.

Det anførte fører imidlertid videre. Bygnings- og boligregistret vil utvivlsomt blive en »konkurrent« til tingbogen, eksempelvis ved lysning af offentligretlige rådighedsindskrænkninger. Da belåning af fast ejendom i Danmark i de efter Realkreditloven godkendte realkreditinstitutter er den altovervejende hovedregel, og da lysningen og den indbyrdes placering af disse pantebreve i den enkelte ejendom normalt ikke giver anledning til særlige juridiske problemer, kunne man spørge, om juridisk tinglysning af disse pantebreve på dommerkontorerne

overhovedet er en nødvendighed. Ville det ikke være nok så naturligt at lade disse pantebreve registrere i bygnings- og boligregistret?

Spørgsmålet skal ikke besvares her, men det må erkendes, at alene det forhold, at der findes 2 registreringssystemer, et (tinglysningssystemet) praktisk talt uden anvendelse af moderne teknik, og et andet (bygnings- og boligregistret), der føres under anvendelse af den mest moderne teknik, umiddelbart burde tale for at overføre flest mulige registreringer til det sidstnævnte system.

Denne betragtning synes at måtte få en vis betydning i den standende diskussion om anvendelse af edb inden for tinglysningen.

VII. Lån til skibe

Efter udbygningen af kreditforeningssystemet i løbet af forrige århundrede opstod den tanke naturligt, om det ville være muligt at overføre dette system til skibsbelåningen og gennem obligationsudstedelse åbne redererhvervet vej til det almindelige kapitalmarked.

Lovforslag herom blev således fremsat i 1913 og 1930, men ingen af forslagene nåede igennem rigsdagen til endelig vedtagelse, og rederne har derfor ved nybygning eller køb af skib i det væsentlige været henvist til selvfinansiering eller bankfinansiering, bortset fra den særlige finansiering, der ved statens mellemkomst er ydet fiskerbåde og mindre fragtskibe.

Først ved lov nr 143 af 17/5 1961 om et skibsfinansieringsinstitut er der skabt legalt grundlag for et særligt institut for udlån til skibsfart og skibsbyggeri, og Danmarks Skibskreditfond blev oprettet.

1. *Danmarks Skibskreditfond*

Danmarks Skibskreditfond er stiftet af Danmarks Nationalbank, Den Danske Bankforening, Danmarks Sparekasseforening, Danmarks Rederiforening, Foreningen af Jernskibs- og Maskinbyggerier i Danmark og Assurandør-Societetet.

Fondens økonomiske grundlag er en garantikapital på 300 mill kr tegnet af fondens stiftere. Fonden er en selvejende institution, der henvender sig til kapitalmarkedet gennem obligationsudstedelse. Den tilsigter ikke nogen erhvervsmæssig gevinst. Der udbetales intet udbytte, men kun en mindre provision til garanterne. Hele fondens overskud henlægges til reserveverne med det formål at styrke dens finansielle muligheder.

Fondens øverste myndighed er et repræsentatskab på 18 medlemmer, der er udpeget af fondens stiftere. Blandt de 18 medlemmer af repræsentantskabet udpeges en styrelse på 9 medlemmer.

Lån ydes kun til stålskibe og medmindre det drejer sig om specialskibe, skal skibets bruttotonnage mindst udgøre 150 tons.

Skibene skal normalt være nye, således at forstå, at lån skal søges senest 2 år efter aflevering fra værft. Lån alene mod registreret 1. prioritets panteret i skibet ydes inden for 50 % af skibets værdi. Skibet skal holdes forsvarligt sø-, krigs- og ansvarsforsikret i forsikringsvirksomheder godkendt af fonden. Skønnes det nødvendigt, kan fonden tegne supplerende forsikringer på debtors regning. Panteretten skal omfatte skibets forsikringssummer og sikres ved særlig aftale mellem forsikringsselskabet og fonden – en såkaldt »panthaverklausul«. Der gives tillige fonden pant for eventuelle udlæg til forsikringspræmier – som regel et beløb svarende til 5 % af lånets hovedstol.

Alle lån afdrages som serielån med lige store halvårslige afdrag. Er lånet alene ydet mod panteret i skibet skal tilbagebetaling ske i løbet af 7 år regnet fra skibets aflevering fra værft som nybygning. Lånene udbetales i obligationer. Siden 1967 emitterer fonden obligationerne som »trappelån«. Det vil sige, at de enkelte obligationer forfalder uden udtrækning til forud fikserede terminer. Ydes der for eksempel et syv-årigt lån med lige store årlige afdrag, udbetales lånet i obligationer, hvoraf $\frac{1}{7}$ forfalder om ét år, $\frac{1}{7}$ om to år o s v.

Udover rente og afdrag betales et løbende risiko- og administrationsbidrag, hvis størrelse afhænger af den sikkerhed, der stilles udover pant i skibet.

Bestemmelserne om skibets alder og grænserne for lånets størrelse og afdragstid kan fraviges, når der udover pant i skibet stilles anden betryggende supplerende sikkerhed som f.eks. garanti fra dansk eller udenlandsk pengeinstitut eller forsikringsselskab, pant i anden tonnage, medhæftelse fra værft eller sælger og sikkerhed i ydelser i henhold til certeparti. For eksport af skibe vil der tillige kunne blive tale om supplerende sikkerhed i form af eksportkreditgaranti og for småskibsfarten om statsgaranti for fondens lån efter lov nr 331 af 24/11 1961 om statsstøtte til småskibsfarten. For tiden (januar 1980) kan lånegrænsen ved skibe fra dansk værft til udenlandsk køber ikke overstige 80% af skibets værdi og afdragstiden kan højst være $8\frac{1}{2}$ år regnet fra skibets aflevering fra værft som nybygning. For danske rederiers finansiering af skibe fra danske værfter kan der for tiden ydes lån med 10 års

afdragstid og i nogle tilfælde endog lån med 14 års løbetid, hvor første afdrag først betales 4 år efter skibets levering.

Fonden kan uden supplerende sikkerhed i form af eksportkreditgaranti, dansk statsgaranti, dansk bankgaranti og håndpanteret i obligationer, hvori umyndiges midler kan anbringes, udlåne indtil ti gange garanti- og egenkapitalen.

2. Kongeriget Danmarks Fiskeribank

Staten har siden 1904 i henhold til forskellige love og i forskellige former finansieret bygning eller køb af fiskerbåde. Ved lov nr 78 af 23/3 1932 om oprettelsen af et kreditinstitut for fiskerierhvervet oprettedes Kongeriget Danmarks Fiskeribank, der fik til opgave gennem emission af statsgaranterede obligationer på kapitalmarkedet at skaffe midler til finansiering af fiskerfartøjer. 1932-lovens bestemmelser er siden ændret flere gange, senest ved lov nr 66 af 15/3 1967.

Lånene udbetales til fartøjsejeren i obligationer, som han selv må søge afsat. Den maksimale lånegrænse er 85 % af vurderingssummen for fartøj med motor og andet tilbehør.

Udlånspraksis er følgende:

Til *nybygninger* ydes lån på indtil 85 % af byggesummen eller den ansatte værdi, hvis denne er lavere. Er skibets byggesum over 1 mill. kr., er lånegrænsen 80 %. Afdragstid 15 år.

Til *anskaffelse af ældre fartøjer* ydes lån på indtil 50 % af købesum eller værdi. Afdragstid afpasset efter fartøjets alder, sædvanligvis omkring 10 år.

Til *anskaffelse af ny motor* ydes lån på indtil 50 % af motorpris + installationsomkostninger. Afdragstid 10 år.

Fiskeribanken yder endvidere lån til fiskeindustrien. Lånegrænsen er 65 % af bygningsudgifterne og 50 % af udgifterne til maskiner og inventar. Afdragstid 15 år.

Rammen for fiskeribankens emissioner fastsættes på de årlige finanslove.

3. Statslån til mindre fragtskibe

Siden 1927 har staten gennem billige statslån ydet støtte til småskibsfarten.

Ved lov nr 618 af 17. december 1976 om garantier for lån til bygning af mindre fragtskibe, der afløste lov nr. 331 af 24. november 1961 om

garantier eller lån til bygning af mindre fragtskibe, skete der en omlægning af statsstøtten, som fremtidig skulle ske i form af garantier for lån optaget på kapitalmarkedet.

Det er en forudsætning for statens støtte, at det pågældende skib er optaget i det danske skibsregister.

Garantien, der kun kan afgives i forbindelse med nybygninger, kan afgives for lån, der ikke overstiger 80 % af byggeprisen, og vil efter bygherrens valg kunne ydes enten som delvis garanti for et 1. prioritetslån i Danmarks Skibskreditfond eller som fuld garanti for et i bank, sparekasse, Danmarks Skibskreditfond eller andet pengeinstitut optaget lån på indtil 40% af byggeprisen med oprykkende 2. prioritets panteret i skibet efter et ugaranteret 1. prioritetslån.

Garantirammen er for tiden (januar 1980) 60 mill kr årlig.

Litteratur

Litteraturen om realkreditinstitutter er meget omfattende. Der kan navnlig henvises til følgende:

Allstrin Bertil: Hur böra de offentligt organiserade fastighetskreditanstalterna anskaffa sitt utlåningskapital. Stockholm 1948.

Andersen Ernst: Kreditkassen for Husejerne i Kjøbenhavn 1797–1947. København 1947.

– *P. O. A.:* Bør vore Kreditforeninger forhøje Renten på deres Kasseobligationer? København 1921.

Arup Erik: Kreditkassen for Landejendomme i Østifterne 1866–1916. København 1916.

Baastrup Eiler I. og Jack Westergaard: Værdifaste Kapitalanbringelser – Det Baastrupske System. København 1937.

Baastrup, Eiler I.: Om Realværdiforeninger. København 1941.

Bergsøe A. F.: Motiveret Udkast til en Creditforening for danske Grundbesiddere. København 1839.

– Om Kreditforeningers Natur og Nytte. København 1845.

– Tale til den danske Landmandsforsamling i Randers 1845 (Beretningen).

Berthelsen S.: Om frit Opkøb af vore Kreditforeningers Obligationer i Stedet for den forældede Udtrækningsmetode. Slagelse 1903.

– Mere om »frit Opkøb« af vore Kreditforeningsobligationer. Særtryk af Finanstidende. 1904.

Bindslev Vald.: Kreditforeningen af Grundejere i Kjøbenhavn og Omegn 1882–1907. København 1907.

Blem M. P.: De danske Kreditforeninger. København u. År.

– Om Landejendomspriser og Kreditforeningslån. Særtryk af Tidsskrift for Landøkonomi. 1914.

- Danmarks – specielt Landbrugets – Gæld til Udlandet. Særtryk af Tidsskrift for Landøkonomi. 1915.
- Boldsen F. C.*: Et dansk Boligselskabs Historie. København 1945.
- Bonnis, A.*: Realkreditloven, kommenteret udgave, København 1978.
- Briksø Sejer*: Vore Kreditforeninger under Debat. Fem Procents Typen. Odense 1915.
- Vore Kreditforeninger under Krig og Fred. Odense 1914.
- Callø P. A.*: Kreditforeningerne og Landbrugets Gældsproblem. Særtryk af Tidsskrift for Landøkonomi. København 1939.
- Kreditforeningernes Stilling under de skiftende Konjunkturer. Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1925.
- Realkreditte under skiftende Konjunkturer. Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1932.
- Sønderjyllands Kreditforening gennem 25 Aar 1920–1945. Haderslev 1945.
- Clausen Sven*: Kreditforeningsforhold I–II. København 1934.
- Cramér C. R. och Kurt A. Fredricsson*: Svensk fastighetskredit. Stockholm 1942.
- Eliassen P.*: Den nye Kreditforening for Kjøbstadgrundejere i Nørrejylland. (Ny jyske Kjøbstad-Creditforening) Aarhus 1871–1921. Kolding 1921.
- Elmqvist E.* m fl: De danske Kreditforeninger i 1850–1900. København 1901.
- Erlang F. K.*: Den vest- og sønderjydske Kreditforening af Landejendomsbesiddere 1860–1910. Ringkjøbing 1910.
- Den vest- og sønderjydske Kreditforening af Landejendomsbesiddere 1910–1935. Ringkjøbing 1935.
- Fogh S. Weis*: Ny jyske Kjøbstad-Creditforening i Aarhus 1871–1946. Aarhus 1946.
- Gjessing A.*: Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme 1898–1923. København 1923.
- Glud Troels*: Kreditforeningsinstitutionen i Danmark. København 1951.
- Om Renteforskelle og Emissionspolitik på Obligationsmarkedet. København 1957.
- Gram Jens*: Realkreditteens Stilling i det økonomiske Liv. Oslo 1948.
- Gran Rigmor*: Kreditforeningsobligationers Rente. Nationaløkonomisk Tidsskrift 1926.
- Hansen Enrico*: Virkningerne for realkreditte af det offentlige inddragning af grundværdierne. København 1950.
- Byggeriets Økonomi i København 1944.
- Hein A.*: Central-Kreditforeningen. Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1899.
- En Central-Kreditforening. Tilskueren 1892 se også Kreditforeningstidende 1899–1900.
- Kollektiv Lån. København 1893.
- Kreditforeningerne og den foreslåede Hypothekbank. Nationaløkonomisk Tidsskrift 1899.
- Vore Kreditforeninger. Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1888.

- Henrichsen E.*: Kreditforeningen af Grundejere i de danske Østifter 1851–1901. København 1901.
- Iversen Carl*: Rentesænkingsbestræbelser i Danmark. Svensk Sparbank-tidsskrift. 1934.
- International Capital Movements. Copenhagen 1935.
- Jensen Aksel*: Landbrugets Gældsforhold. Særtryk af Dansk Landbrug. 1942.
- Landbrugets Kreditforhold. Tidsskrift for Landøkonomi. 1930.
- Vore Kreditforeninger, deres Betydning og Arbejdsmetoder. Vort Landbrug. 1926.
- *Hans*: Creditkassen for Landejendomme i Østifterne 1866–1941. København 1941.
- *P. G. C.*: Konverteringsplaner i Østifternes Kreditforening. København 1889.
- Votering i Sagen ang. Konvertering af de 4 første Seriers Gjæld. 1887.
- *Sigurd*: Fra Patriarkalisme til Pengeøkonomi. København 1850.
- Kreditforeningen for Landejendomsbesiddere i Nørrejylland 1851–1951. Viborg 1951.
- *Thorkel*: Kreditforeningen af Kommuner i Danmark. Ringkjøbing 1949.
- Jensen-Sønderup J.*: Kongeriget Danmarks Hypotekbank 1906–1931. København 1931.
- Kaarsberg A. S.*: Kreditkassen for Husejere i Kjøbenhavn 1797–1897. København 1897.
- Koefoed Alfred*: Sønderjyllands Kreditforening. Særtryk af Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1921.
- Krabbe Jon*: Om Hypotheklån på kort Åremål. Finanstidende 1905.
- Krag Erik*: Nogle Bemærkninger om Kreditforeningernes Organisation og Rentepolitik. Særtryk af Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1932.
- Kristensen Thorkil* m fl: Håndbog i Kredit- og Hypotekforeningsforhold I–II. 1944.
- Larsen G.*: Kreditforeningen af Grundejere på Landet i Jylland. Ringkjøbing 1918.
- Lauritsen P.*: De jyske Husmænd og deres Pengeinstitut. Aalborg 1930.
- Laursen Mogens*: Investering i pantebreve, obligationer og aktier, København 1976.
- Leth-Esbensen Chr.*: Bør Kreditforeningerne gå over til at oprette Afdelinger med 6% rentebærende Kasseobligationer? Aarhus 1920.
- Møller Herm.*: Østifternes Kreditforenings Historie til 1931. København 1931.
- Nielsen Axel*: Bankpolitik I–II. København 1923–1930.
- Det danske Kapitalmarked og Sparekasserne. Sparekassetidende. 1929.
- m fl: Dänische Wirtschaftsgeschichte. Jena 1933.
- Petersen Harald*: Dansk Konverteringspolitik i Sejr og Nederlag. Slagelse 1936.
- *Ludvig*: Kreditforeningen af Ejere af mindre Ejendomme på Landet i Jylland. Aalborg 1905.

Rasmussen Th.: Kreditforeningen af jyske Landejendomsbesiddere. København 1901.

Realkreditrådet (udgiver): Danske finansieringsproblemer – og realkrediten. København 1974.

Realkreditrådet: Belåning af landbrug. København 1976.

Realkreditrådet: Belåning af håndværk og industri. København 1976.

Schovelin Jul.: Den danske Landmandsbank, Hypothek- og Vekselbank. København 1922.

Sindballe Kristian: Dansk Selskabsret. V. København 1935.

Steensen Erik: Realkreditens solidariske Grundlag I-II. København 1935.

Thalbitzer Carl: Kreditkassen for Husejerne i Kjøbenhavn 1797–1922. København 1922.

Thorborg Johs.: Østifternes Husmandskreditforening 1880–1930. København 1930.

Thorsteinsson Th.: Hvorledes bør de offentligt organiserede Realkreditinstitutioner skaffe sig Midler til Udlån? København 1948.

– Realkreditens Stilling i Samfundsøkonomien. København 1948.

– Mortgaging of real estate in Denmark. Copenhagen 3. udgave 1967.

– Statsfinansiering og realkredit. Nationaløkonomisk Tidsskrift 1950.

Uldall-Hansen H.: Om låntagers valg af rentefod. Udgivet af Østifternes Kreditforening 1963.

Valeur Povl: Amortisation. Ringkøbing 1936.

Warming Jens: Kreditforeningsproblemer. Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1935.

– Vort Landbrugs Prioritetsforhold. Nationaløkonomisk Tidsskrift. 1903.

Westlund Knud: Den organiserede realkredit i Norge og Sverige. København 1950. (Dupl.).

– Realkredit. København 1967.

– Realkredit II. København 1970.

Winding Poul: Det danske kapitalmarked. Udgivet af Bikuben. København 1958.

Endelig:

Betænkning vedrørende kreditforeningerne. 1936.

Betænkning vedrørende hypotekforeningerne. 1936.

Betænkning vedrørende Landbrugets Kreditforhold I–II, nr. 153/1956 og 203/1958.

Betænkning vedrørende lov om hypotekforeninger, nr. 328/1963.

Redegørelse fra det af Boligministeriet nedsatte udvalg vedrørende realkreditens amortisationstid. 1965.

Betænkning vedrørende anvendelse af indekslån i boligbyggeriets finansiering, nr. 439/1966.

Redegørelse fra udvalget vedrørende obligationsmarkedets forhold, nr. 541/1969.

Betænkning afgivet af Realkreditkommissionen af 1966, nr. 552/1970.

Betænkning om en statistisk belysning af pantebrevsmarkedet, nr. 616/1971.

Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom. Afgivet af den af Justitsministeriet den 20. juli 1971 nedsatte arbejdsgruppe 1972.

Betænkning afgivet af den af boligministeren nedsatte arbejdsgruppe vedrørende realkreditinstitutternes vurdering og låneudmåling, nr. 635/1972.

Betænkning vedrørende omfang og finansiering af byggemodningsforanstaltninger, nr. 674/1973.

Delbetænkning om private registre, nr. 687/1973.

Indeksregulerede lån til almennyttigt boligbyggeri. Boligministeriet 1974.

Redegørelse vedrørende nogle reformforslag inden for realkreditområdet. Boligministeriet 1974.

Forhåndsbelåning af byggeri. Boligministeriet 1975.

Styring af byggevirksomhedens omfang. Boligministeriet 1976.

Delbetænkning om offentlige registre, nr. 767/1976.

Betænkning om det obligations- og aktieløse samfund, nr. 793/1977.

Betænkning om tvangsauktion over fast ejendom, nr. 800/1977.

§ 20. Byggesag og byggelån

I kap 19 om den organiserede realkredit er der ikke gjort rede for den midlertidige finansiering af et igangværende byggeri, der må gå forud for optagelse af de der omtalte lån. I dette kapitel omtales derfor denne finansiering, og i forbindelse hermed gives der en kortfattet oversigt over de praktiske problemer, som opstår ved behandlingen af en byggesag. Oversigten gælder typisk i tilfælde, hvor en bygherre iværksætter byggeriet for egen regning og med fremmede teknikere og entreprenører som medkontrahenter, men oversigten kan også – med fornødne modifikationer – finde anvendelse i tilfælde, hvor en producent – som det f. ex. er tilfældet i mange »typehusfirmaer« – med egne håndværkere og underentreprenører iværksætter et byggeri, der først i færdiggjort stand videresælges til den fremtidige ejer og bruger.

I økonomisk og retlig henseende tilrettelægger man en byggesag gennem regnskabsmæssige opstillinger, dokumenter og ekspeditioner, der tjener til at give bygherren og alle, der skal yde lån eller kredit, fyldestgørende oplysninger om byggeriets bekostning, finansiering og rentabilitet, at regulere mellemværendet mellem bygherren og alle, der som hans medkontrahenter er engageret i det pågældende byggeri, og mellem disse indbyrdes og at sikre både bygherre og medkontrahenter både i det indbyrdes forhold og over for omverdenen. Disse regnskabsmæssige opstillinger, dokumenter og ekspeditioner vil følgelig i hovedtræk blive gennemgået og kommenteret i oversigten, der samtidig giver en beskrivelse af en elementær byggesags normale forløb.

Vedrørende emnet kan i øvrigt henvises til *Axel H. Petersen*, der i sine værker »Byggeriets retlige og økonomiske organisation«, »Entreprise, bygge- og anlægsarbejder«, »Licitation« og »Entrepreneurtransporter«, som den første kortlagde dansk byggejura og gav en samlet fremstilling af de herhenhørende problemer og – af senere forfattere – til *Børge Høilund*: *Boligloven, Boligbyggeriets tilrettelæggelse og finansiering* (1958), *Bendt Andersen*: *Byggeret* (1964) og *H. Krag Jespersen m fl*: *Byggeritransporter og anden sikkerhedsstilling i byggeriforhold* (1979).

I. Byggeriets planlægning

I byggesagens første fase er det opgaven at finde frem til, om det er økonomisk forsvarligt for bygherren at gå i gang med det påtænkte byggeri, herunder om bygherren disponerer over eller kan låne de hertil fornødne

midler, og – når det drejer sig om et hus til brug for ejeren – om bygherren »både har råd til at bygge og råd til at bo«.

Vedledning med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt det vil være økonomisk forsvarligt at bygge, vil bygherren kun kunne få gennem en regnskabsmæssig opstilling, der viser, hvad det påtænkte byggeri vil komme til at koste, hvilke lån bygherren vil kunne regne med at hjemtage, og hvorledes det stiller sig med rentabiliteten, hvis ejendommen opføres med den budgetterede anlægsudgift og med en finansiering som forudsat. Denne regnskabsmæssige opstilling, der sædvanligvis benævnes »*finansieringsdeklaration*«, og som efter det anførte må indeholde både et anlægsbudget med anskaffelsessummen fordelt på grundudgift, håndværkerudgift og omkostninger, en finansieringsplan og en rentabilitetsberegning – der normalt vil have karakter af et egentligt driftsbudget – bør foreligge fuldt udarbejdet, før bestemmelse om, hvorvidt byggeriet skal iværksættes, bliver taget. Da »finansieringsdeklarationen« også danner grundlag for ansøgning om offentlig støtte og om byggelån, og da deklarationen endelig bør vedhæftes byggekontrakterne, bør den foreligge i en del eksemplarer, og både af denne grund og for at sikre, at alle beløb kommer med, bør den udfærdiges på *formularer*, der f.eks. vil kunne bygges over samme læst som anvendt i de skemaer til ansøgning om offentlig støtte, der gratis ligger til udlevering på ethvert kommunekontor.

Gennemgangen af »finansieringsdeklarationen« giver anledning til følgende bemærkninger.

A. Anlægsbudgettet

1. Grundudgiften

Et areal, der agtes anvendt til bebyggelse, bør naturligvis være *egnet til formålet*, og før indkøb finder sted, bør bygherren og hans rådgivere derfor overtale sig om, at dette er tilfældet. Af betydning i så henseende vil det navnlig være, *om* arealet er af en passende størrelse, *om* det er beliggende i et kvarter, der må antages at ville erhverve og/eller bibeholde den karakter, som bygherren lægger vægt på, *om* bygherren kan være tilfreds med det skatteklima, der hersker i den pågældende kommune, *om* denne går ind for den boligstøtte, der måtte være nødvendig, *om* der inden for en overkommelig afstand findes skoler og butikker m.v., og *om* der er eller vil blive etableret tilfredsstillende forbindelse med omverdenen gennem offentlige befordringsmidler eller på anden måde. Er disse betingelser opfyldt, må bygherren endvidere sikre sig, at byggeriet også er foreneligt med de på arealet hvilende servitutter og de i kommunen gældende lokalplaner m.v., og endelig må han naturligvis påse, at hverken bestemmelserne i lov om naturfredning, lovbk. nr. 435 af 1/9 1978 §§ 46, 47 og 47a om forbud mod bebyggelse indenfor bestemte afstande fra strandbred, skovbryn og ferske vande, bestemmelser i bygge-loven, lbk. 530 af 25/10 1976 og bygningsreglementer udfærdiget med hjemmel i denne lovs § 5 om afstand til naboskel, vej eller sti eller bestemmelserne i lov om by- og landzoner, lovbk. nr. 494 af 19/9 1975, er til hinder for gennemførelsen af byggeriet.

Når det er konstateret, at arealet er både egnet og anvendeligt til det påtænkte formål, står tilbage at undersøge, om grundudgiften er rimelig, og om den står i et passende forhold til anlægsudgiften i øvrigt. Ved bedømmelsen af *grundudgiften* er det vigtigt at have for øje, at denne og grundkøbesummen ikke er den samme, men at grundudgiften udover købesummen for selve arealet også omfatter *både* udgifter til *pilotering og ekstrafundering*, til anlæg af *vej og kloak*, og til tilslutning til *vand, gas, el og varme* (exclusive stikledninger, der henhører under håndværkerudgiften), og de beløb, der vil medgå til *planering* og til anlæg af *gård, have, hegn og parkeringspladser*. Det er vigtigt at fremhæve dette, fordi navnlig udgifterne til byggemodning ofte vil være meget store og i mange tilfælde større end grundkøbesummen, og fordi man følgerig kun, når man tager også disse udgifter i betragtning, vil kunne danne sig en begrundet mening om, hvorvidt grundudgiften i det hele er rimelig og passende.

Ved boligbyggeri til udlejning og andet erhvervsbyggeri må man, når man skal tage stilling til, om *grundudgiften er rimelig*, først og fremmest have rede på hvor mange m² etageareal man under respekt af gældende byggelinier og den tilladte udnyttelsesgrad lovligt vil kunne opføre på arealet, og på, hvordan man vil kunne fordele disse m² etageareal på boliger og på erhvervslokaler, af hvilke sidstnævnte i reglen vil give den største leje. Både for så vidt angår arealer, der agtes anvendt til boligbyggeri til udlejning og andet erhvervsbyggeri, og for så vidt angår arealer, hvorpå der skal opføres parcelhuse til brug for ejeren, vil man endvidere kunne hente vejledning gennem oplysning om, hvad tilsvarende arealer, der er beliggende i samme kvarter, tidligere har været handlet til. De offentlige vurderinger, herunder navnlig den vurdering, der er lagt til grund ved bevillingen af offentlig støtte til tilsvarende byggeri i nabolaget, vil endelig også kunne være af betydning for det skøn, der skal udøves.

Ved bedømmelsen af, om grundudgiften står i et *rimeligt forhold til anlægsudgiften* i øvrigt, må bygherren yderligere have for øje, at »*et dyrt hus på en billig grund er en lige så dårlig handelsvare som et billigt hus på en dyr grund*«, og at han derfor kun, hvis hus og grund kvalitetsmæssigt svarer til hinanden, kan forvente at få den budgetterede anlægsudgift lagt til grund ved belåning og dækket ved salg.

2. Håndværkerudgiften

I reglen vil håndværkerudgiften være en meget væsentlig del af den samlede anskaffelsessum og afgørende for byggeriets rentabilitet. Ved udarbejdelse af et anlægsbudget må man derfor nøje påse, at *alle* herhenhørende *poster* er med, og at tallene – i hvert fald for alle de større fags vedkommende – er funderede i *bindende tilbud* fra de pågældende håndværkeres side. I førstnævnte henseende vil man kunne sikre sig mod udeladelser og forglemmelser, hvis man anvender en formular til »finansieringsdeklaration«, hvori alle tænkelige entrepriser på forhånd er specificeret. I sidstnævnte henseende må man tage i betragtning, at de såkaldte overslag erfaringsmæssigt sjældent holder stik. Ved ansøgning om offentlig støtte skal opgørelsen af håndværkerudgiften altid være baseret på bin-

dende tilbud, og ved Boligministeriets cirk nr 131 af 1/8 1978 er det derhos foreskrevet at aftalerne i disse tilfælde, og hvor det drejer sig om egentlig statslig bygge- og anlægsvirksomhed, som hovedregel må være baseret på faste priser og tidsfrister.

a. Ved *bedømmelsen af håndværkerudgiften* for etagebyggeri med lejligheder af standardstørrelse og med standardudstyr kan man søge vejledning i de m²-priser, som boligministeriet lægger til grund ved almenbygget byggeri. Disse m²-priser – der beregnes af bruttoarealet og benævnes »rammebeløb« – reguleres hvert kvartal på grundlag af bevægelserne i byggeomkostningsindexet og justeres hvert års 1. april med offentliggørelse af det justerede »rammebeløb« i Statstidende den 1. tirsdag i juni måned. Ved parcelhusbyggeri, hvor tilsvarende normer ikke findes, vil man normalt være henvist til at dømme om udgiftens rimelighed på grundlag af erfaringer fra byggesager af tilsvarende art, og til at benytte den vejledning, som bygherrens arkitekt og ingeniør måtte være i stand til at give. Ved bedømmelsen må man endelig i alle tilfælde have opmærksomheden henvendt på, om merværdiafgiften er indeholdt i tilbudssummerne.

Den såkaldte »m²-pris« når man frem til ved at dividere den samlede håndværkerudgift med det antal m² bruttoetageareal, bygningen rummer. Forekommer m²-prisen høj, kan det tillige være nyttigt at beregne, med hvilke procenter de enkelte entrepriser indgår i den samlede håndværkerudgift. Man kan på denne måde ofte finde frem til, om det er dyre materialer, kostbar udførelse eller store avancer, der er årsag til den høje pris. Hvor det drejer sig om større eller lidet overskuelige byggerier, bør en sådan beregning i hvert fald altid finde sted.

b. I henseende til *entrepriseform* har bygherren valget mellem delt entreprise, hovedentreprise, den såkaldte bygmesterordning og totalentreprise.

Vælger bygherren *delt entreprise*, må arbejdet udbydes fagvis og bygherren selv entrere med en mester i hvert fag. Ved *hovedentreprise* kan arbejdet derimod udbydes under ét og bygherren nøjes med at entrere med en enkelt mester, der derefter som hovedentreprenør selv træffer aftale med andre mestre om at virke som underentreprenører inden for de fag, der ikke henhører under hovedentreprenøren. Vederlaget til underentreprenørerne udredes af hovedentreprenøren, der i forhold til bygherren også er ansvarlig for den rettidige og kontraktmæssige udførelse af underentreprenørernes arbejde og med underentreprenørerne har bygherren herefter intet at skaffe. For overtagelsen af arbejdet i hovedentreprise betragter hovedentreprenøren sig et vederlag på som regel 3–5 % af de af hovedentreprisen omfattede håndværkerudgifter. Ved den såkaldte *bygmesterordning* kan arbejdet også udbydes under ét, og bygherren nøjes med at entrere med bygmesteren alene. Denne varetager i dette tilfælde selv udførelsen af samtlige entrepriser og formen er følgelig kun anvendelig, hvor entreprenøren disponerer over arbejdskraft, der er uddannet i alle de i betragtning kommende fag. Det nyere begreb *totalentreprise* svarer nærmest til bygmesterordningen, men indebærer ofte, at bygherren modtager ejendommen i »nøglefærdig« og færdigprioriteret stand.

Om man skal vælge delt entreprise, arbejde med hovedentreprenør, bygmester eller totalentreprise må bero på et skøn, der kan være forskelligt fra sag til sag, og også ved byggerier, der iværksættes med offentlig støtte af den ene eller anden art, er bygherren frit stillet i så henseende, jfr Boligministeriets vejledning vedrørende fastprisordningen af september 1971. Hvor der findes mestre, der både er villige og i stand til at overtage hele arbejdet, opnår man imidlertid den fordel, at en enkelt mand bærer det fulde ansvar for hele arbejdets rettidige og kontraktmæssige udførelse, hvilket navnlig kan være fordelagtigt i tilfælde, der omfattes af fast tid-fast pris-ordningen.

c. I henseende til *udbydelsesmåden* har bygherren valget imellem, om han vil søge tilbud fra en enkelt mester (eventuelt en enkelt mester i hvert fag), eller om han vil udbyde arbejdet i bunden eller offentlig licitation.

Vælger bygherren at søge tilbud fra en enkelt mester (eventuelt en enkelt mester i hvert fag) vil han – hvis han vælger den rette – måske nok kunne regne med, at denne vil bestræbe sig for at give ham en fair pris, og er denne acceptabel, vil han samtidig kunne sikre sig, at arbejdet bliver udført ved den, som han helst vil betro det til. Når et medlem af en mesterorganisation har givet tilbud på et bestemt arbejde, vil de øvrige medlemmer imidlertid ofte ved organisationens vedtægter være afskåret fra at give et nyt – eller billigere – tilbud på det samme arbejde før efter udløbet af en vis frist, og ved lov om licitation m v nr 216 af 8. juni 1966 § 5 er det forbudt at »modtage underhåndsbud, såfremt der tidligere på samme arbejde eller leverance er modtaget licitationsbud eller mere end ét underhåndsbud, og der ikke er forløbet mindst 6 måneder fra licitationsdagen, henholdsvis efter modtagelsen af det seneste underhåndsbud, eller 3 måneder efter annulleringen af licitationen eller underhåndsbuddene«. Er det første tilbud ikke acceptabelt, vil en bygherre, der vælger denne fremgangsmåde, følgelig kunne blive stillet i en ubehagelig situation. Vælger bygherren at søge tilbud fra flere mestre, kan han udbyde arbejdet enten i *bunden licitation*, hvori kun mestre, der er udpeget af bygherren, kan deltage, men hvorunder bygherren – som en naturlig følge af, at alle tilbudsgivere jo er udpeget af ham – medmindre andet udtrykkeligt tilkendegives ved opfordringen til at byde, på den anden side kun har valget imellem at antage det billigste tilbud eller at kassere dem alle, eller i *offentlig licitation*, hvori enhver kan deltage, og hvor bygherren følgelig frit kan vælge mellem de fremkomne tilbud eller kassere dem alle.

Om man skal vælge bunden eller offentlig licitation må også bero på et skøn, men i hvert fald ved mindre arbejder og ved arbejder af mere speciel karakter vil en bunden licitation mellem erfarne mestre af nærliggende grunde ofte være at foretrække. Om udbydelse af statslige og statsstøttede bygge- og anlægsarbejder og dertil knyttede leverancer foreskriver Boligministeriets cirkulære af 1/7 1970, at udbydelse skal ske »uden begrænsning af de bydendes kreds«. Cirkulæret fastslår derhos, at det billigste bud skal antages »med mindre den bydende formenes at være ude af stand til at gen-

nemføre arbejdet i tilfredsstillende kvalitet, på hensigtsmæssig måde og i rette tid«.

Som nævnt bør der som hovedregel altid foreligge bindende tilbud fra håndværkernes side, men i en række tilfælde kan der dog være anledning til at se bort fra dette krav. Ved byggerier af særlig karakter, der er vanskelige at beregne, og hvor en håndværker, der skal afgive bindende tilbud, følgelig må kalkulere med et risikotillæg, som han vil kunne se bort fra, hvis han kan kræve udlæg og avance betalt efter regning, vil bygherren således efter omstændighederne kunne stå sig ved at lade arbejdet udføre som »regningsarbejde« eller »efter regning«. Denne ordning bør imidlertid kun etableres, hvor tillidsforholdet mellem bygherre og entreprenør er bygget på erfaringer fra tidligere samarbejde af lignende karakter eller på anden måde grundfæstet, og om muligt må der til grund for ordningen ligge en af håndværkeren opgivet »vejledende pris«, der efter omstændighederne også bør angive maksimum for, hvad håndværkeren kan kræve. Etableres denne ordning, bør man tillige træffe aftale om enhedspriser for de materialer, som håndværkeren skal levere og om månedlige à conto-betalinger på enterprisesummen svarende til f.eks. 90 % af håndværkerens tilgodehavende for arbejde og leverancer, der er ydet i månedens løb.

3. Omkostninger

Under omkostninger henhører honorarer og godtgørelse for udlæg til arkitekt, ingeniør og advokat, renter og provision af byggelån, der påløber under opførelsen, stempelgebyrer, udgifter til attester og vurderinger, udgifter til udtørring »andre udgifter« og – når boligstøtte ydes – gebyr til boligministeriet for behandling af ansøgningen herom.

a. I praksis vil honorarer til arkitekter og ingeniører vel i reglen blive beregnet efter generelt anerkendte normer, der er vedtaget af deres landsorganisationer og godkendt af monopoltilsynet, men i mangel af aftale herom og i tilfælde, hvor arbejdet ligger udover den i normen forudsatte normalydelse, bør bygherren dog i hvert enkelt tilfælde træffe særlig aftale om størrelsen af de dem tilkommende honorarer. F s v angår almennyttigt byggeri er der givet særlige regler om fastsættelse af disse honorarer i Boligministeriets cirkulære af 4/7 1975 § 39.

b. Vedrørende *advokathonoraret* henvises til Advokatsamfundets landstakster, hvorefter honoraret »for tilrettelæggelse og gennemførelse af en større byggesag« andrager 1,5 % af anskaffelsessummen, der, da disse takster blev vedtaget, også omfattede kurstab og indskud. »Ved mindre byggeforetagender, villaer og enkelthuse« er der basis for beregning af et større honorar »efter arbejdets omfang og advokatens ansvar«, og for så vidt angår almennyttigt byggeri med støtte, hvor honoraret beregnes af anskaffelsessummen med fradrag af byggesagsomkostninger og bestyrelsesudgifter, er der ved bilag 2 til cirkulæret af 4. juni 1975 fastsat takster begyndende med 2,5% af de første 652.000 kr af anskaffelsessummen og faldende til 1,3% af de beløb, hvormed denne overstiger 9.116.000 kr. og således at de angivne inter-

valgrænser reguleres efter bevægelser i byggeomkostningsindexet for montagebyggeri med udgangspunkt i indexet pr 1. april 1975. Tvistigheder om beregningen af advokathonoraret kan indbringes for Advokatnævnet.

c. Under *renteudgiften* medtager man – efter kalkulatorisk overslag – renten af en eventuel *grundprioritet* og rente og provision af *byggelånet*.

Ved beregningen af renteudgiften må man naturligvis tage hensyn både til rentefoden, til størrelsen af lånene og til længden af låneperioden, der er afhængig af, hvornår byggeriet vil blive taget i brug.

Under omkostninger medtager man kun rente og provision, der påløber under opførelsen, og som følge heraf og fordi disse udgifter altid vil være af betragtelig størrelse, er det vigtigt, at indtægterne, efter at ejendommen er taget i brug, indbetales til banken og krediteres på byggelånets konto. Ved parcelhuse til brug for ejeren, hvor »indtægten« manifesterer sig gennem ejerens brug af lejlighed m v, vil det derfor være hensigtsmæssigt og – hvor ejerens økonomi er anstrengt – endogså nødvendigt, at ejeren i tiden fra ibrugtagelsen og til endelig belåning har fundet sted, til kredit for byggelånskontoen indbetaler »leje« afpasset efter, hvad der ifølge driftsbudgettet vil medgå til dækning af alle i samme periode påløbende udgifter.

d. Under posten *attester og vurderinger* henhører udgifter til attester om ejendomsværdi og skatter, tingbogsattest, bygningsattest, fotografier og kort, udgifter til vurdering til låneefterretning og udgifter til stempeling af skøde og byggekontrakter, ejerpantebreve, håndpantebreve og pantebreve vedrørende den endelige prioritering.

e. *Udgifter til udtørring* bør medtages med den budgetterede brændselsudgift og med udgiften til pasning af fyr. I anlægssummen for almennyttigt byggeri, der opføres med støtte, vil udgiften normalt ikke kunne medregnes med mere end 0,5%.

f. Vedrørende *udgifter til vinterbyggeri*, der omfatter udgifter til dækning og afskærmning af materialer, opsætning af læskærme for håndværkere, fremskyndelse af jordpåfyldning m v henvises til Boligministeriets cirkulære af 11/11 1974 om vinterforanstaltninger ved byggearbejder. Hvor der er udsigt til, at byggeriet må fortsætte i vintermånederne, uden at fornøden »lukning« kan finde sted, bør man medtage udgifterne med de i så fald nødvendige »foranstaltninger vedrørende vinterbyggeri« i udbudsmaterialet, så de med foranstaltningerne forbundne omkostninger kan være indregnet i de pågældende tilbudssummer. Ved almennyttigt byggeri med støtte skal udgifterne til vinterbyggeri afholdes indenfor »rammebeløbet«.

g. Med »*andre udgifter*« er der tænkt på udgifter til landinspektør, præmie af midlertidig brandforsikring og af stormskadeforsikring, kurtage ved salg af obligationer, rejseudgifter og udgifter til rejsegilde og revisionshonorar.

h. *Statens gebyr* for behandling af ansøgning om statsstøtte udgør nu iflg cirk af 4/6 1975 § 39 nr 13 1½ ‰ af byggeforetagendets nettoanskaffelsessum.

B. Fordelingsplan – betalingsplan – finansieringsplan

I »Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed«, udfærdiget af Ministeriet for Offentlige Arbejder den 29. november 1972 § 26 A stk 2, er det foreskrevet, at der som et led i entrepriseaftalen ved arbejder, som under opførelsen finansieres midlertidigt gennem byggelån, skal udarbejdes en *fordelingsplan*, der angiver ved hvilke stadier, respektive til hvilke tidspunkter og med hvilke beløb entreprisesummen m v eller dele heraf skal udbetales. Fordelingsplanen skal godkendes af samtlige entreprenører, teknikere, advokater og andre, der for ydelser til byggeriet har krav på andel i byggelånet. Fordelingsplanen skal endvidere forelægges byggelångiveren til godkendelse. Endvidere er det i § 26A stk 3 foreskrevet, at fordelingsplanen ved andre arbejder skal erstattes af en *betalingsplan*, »der følger den for arbejdet udarbejdede tidsplan og fastsætter til hvilket tidspunkt entreprisesummen eller dele deraf skal udbetales.«

Udover de ved disse bestemmelser omhandlede fordelingsplaner og betalingsplaner bør der imidlertid ved udførelsen af arbejder til hvis gennemførelse bygherren ønsker støtte fra et pengeinstitut eller kredit fra de implicerede håndværkere og teknikere m v yderligere foreligge en *finansieringsplan*, hvori bygherren redegør for, hvilke lån han forventer at kunne optage mod pant i det færdige byggeri, hvor stort hans eget indskud herefter må være, og i hvilke værdier dette eget indskud er til stede. Opgør man anlægsgudgiften efter den såkaldte »nettoregel« – hvilket indebærer at man i anlægsbudgettet ser bort fra kurstab og indskud – må lånene i finansieringsplanen optages med det nettoprovenu, der fremkommer efter fradrag af disse poster, men i modsat fald må lånene optages med deres hovedstol og kurstab og indskud medtages i anlægsbudgettets opgørelse over »Omkostninger«.

Finansieringsplanen, hvis indhold naturligvis er af interesse både for den byggelångivende bank og for de øvrige medkontrahenter bør vedhæftes byggekontrakten eller citeres i denne.

Vedrørende prioriteringsmuligheder og fremgangsmåden ved optagelse af lån henvises til fremstillingen ovenfor i § 19.

Om udformning og indhold af fordelingsplan og betalingsplan se nedenfor under II. C.

C. Driftsbudgettet

Som nævnt bør der i – eller i tilslutning til – »finansieringsdeklarationen« foreligge en rentabilitetsberegning, der, i hvert fald for så vidt angår større byggerier, passende vil kunne udarbejdes i overensstemmelse med Boligministeriets formular til driftsbudget, der ligger til gratis udlevering på ethvert kommunekontor.

Til *udgift* på driftsbudgettet føres de årlige ydelser af de endelige lån, renter af eget indskud, skatter og vandafgift, eventuelle gade- og vejafgifter, kloakbidrag og forsikringspræmier, udgifter til renholdelse, skor-

stensfejnng og renovation, udgifter til belysning af fælles anlæg og kraft, udgifter til vedligeholdelse og administration og de til nødvendige afskrivninger fornødne beløb. Om de fleste af de her omhandlede poster vil man kunne få oplysning ved henvendelse til de pågældende låneinstitutioner og offentlige myndigheder etc.

Alle *afskrivninger* må naturligvis være afpasset efter installationernes levetid og genanskaffelsespris og uden hensyntagen til deres indvirkning på et eventuelt noget anstrengt driftsbudget. I tvivlstilfælde vil man kunne søge vejledning i Boligministeriets »Cirkulære om de almenyttige boligselskabers økonomi m v« af 24/6 1975, der angiver de normale afskrivningssatser for installationer, der tilhører disse foretagender, således f eks for kedler og varmtvandsbeholdere 8%, oliefyr 10%, øvrige centralvarmeanlæg 4%, maskinvaskerier 10%, elevatorer 4% og butiks- og kontorinventar 10%.

På driftsbudgettets *indtægtsside* vil den budgetterede leje ofte være den eneste post, men drejer det sig om byggeri, hvortil der i medfør af bkg af lov om boligbyggeri, lbkg nr 15 af 12/1 1978 §§ 43 ff er givet tilsagn om rentesikring, bør denne naturligvis medtages.

II. Byggesagens tilrettelæggelse

Fremgår det af »finansieringsdeklarationen«, at det er økonomisk for-svarligt at bygge, og bestemmer bygherren sig herefter til at gøre dette, går byggesagen ind i en ny fase, hvori den egentlig tilrettelæggelse i øko-nomisk og retlig henseende finder sted. Opgaven er i denne fase at drage omsorg for berigtigelse af adkomsten på det areal, der skal bebygges, at optage byggelån, at regulere mellemværendet mellem bygherren og alle, der som hans medkontrahenter er engageret i det pågældende byggeri og mellem disse indbyrdes, og at sikre både bygherre og medkontrahenter såvel i det indbyrdes forhold som over for omverdenen. Tilrettelæggelsen giver anledning til udfærdigelse af dokumenter som skøde, byggelånskon-trakt, ejerpantebrev, håndpantebrev, pantebreve vedrørende grundprioritet og byggekontrakter med tilhørende fordelingsplan m v.

A. Byggelånet

Principielt bør byggelånet være så stort, at det – sammen med den likvide del af bygherrens »eget indskud« – giver dækning både for den kontante udbetaling på grunden, for de håndværkerrater og teknikerhonorarer m v, der ifølge fordelingsplanen er forfaldne til betaling, før endelig prioritering finder sted, og for de udgifter til renter og »diverse« m v, der også skal dækkes, medens byggeriet er i gang. Hvor stort et byggelån man i den konkrete situation vil kunne regne med at optage, afhænger naturligvis af forskellige faktorer, herunder navnlig bygherrens økonomi og omdømme, finansieringsdeklarationens holdbarhed, eventuelle tilsagn om offentlig støt-te eller særlig sikkerhed f eks i form af kommunekauton for lånet. Er

den sidstnævnte mulighed til stede, vil bygherren som regel kunne låne, hvad kommunen – med tilsynsmyndighedens samtykke – vil være villig til at kautionere for. Men uden anden sikkerhed end den, som pant i grund og bygninger vil kunne give, vil man formentlig kun i rene undtagelsestilfælde kunne regne med et byggelån på mere end 65–75 % af den budgetterede anskaffelsessum, afpasset efter de kurser, hvortil de budgetterede endelige lån forventes hjemtaget.

De for byggelån gældende *rentevilkår* vil formelt kunne variere fra bank til bank og fra lån til lån, men hvad enten der bliver stillet krav om rente svarende til Nationalbankens diskonto med tillæg af en vis procent, rente svarende til højeste indlånsrente med tillæg af en anden procent eller almindelig kassekreditrente, vil renteniveauet overalt være nogenlunde det samme.

I tillæg til renten betaler bygherren en *provision* på som regel $\frac{1}{4}$ % kvartårligt, svarende til godt og vel 1 % p.a. I enkelte banker betaler bygherren provision af hele den bevilgede hovedstol, men som regel beregnes provisionen kun af det højeste beløb, der har været trukket på kontoen i det pågældende kvartal, og i nogle banker regner man tilmed kun med $\frac{1}{4}$ % af det størstebeløb, der har været trukket på kontoen i mindst 30 dage inden for kvartalet, medens provisionen for så vidt angår beløb, der kun har været trukket på kontoen i mindre end 30 dage inden for kvartalet, nedsættes til $\frac{1}{8}$ %. Er der kommunkaution for byggelånet, giver banken ofte afkald på denne provision eller en del deraf.

Byggelånet bevilges mod bygherrens underskrift på et *lånedokument*, der normalt vil blive udfærdiget på en af banken affattet trykt formular. Fremgår det af denne, at banken kan søge fyldestgørelse i de stillede sikkerheder for krav hidrørende fra andre engagementer – eventuelt »ethvert mellemværende« – som banken måtte have med bygherren, eller at banken er berettiget til at debitere krav af anden art på byggelånskontoen, må sådanne bestemmelser – der jo strider mod den ret, som entreprenører m.v. har til forlods dækning af de værdier, som de er med til at skabe – naturligvis udgå.

Om bankens adgang til at søge fyldestgørelse i de stillede sikkerheder for krav hidrørende fra andre engagementer se ovenfor i § 11. I.

Til sikkerhed for byggelånet må bygherren deponere et *ejerpantebrev*, der tinglyses med første prioritet i den under opførelse værende ejendom. Af banken vil det blive krævet, at ejerpantebrevets hovedstol lyder på mindst 110 % af byggelånets maksimum, men da ejerpantebrevet sekundært skal tjene til sikkerhed for de andre medkontrahtenters tilgodehavender vedrørende byggesagen, bør hovedstolen svare til mindst 110 % af den samlede anlægsudgift.

I ejerpantebreve af denne art anføres det ofte, at ejerpantebrevet er oprettet »med bebyggelse for øje« eller »i byggeøjemed«, men da et ejerpantebrev, der er affattet på denne måde, formentlig ikke er negotiablet, jfr *Axel H. Pedersen*. 103, *Lund Christiansen* i U 1960 B. 143 og ovenfor i § 13. I., og da håndpant sætning – hvis dette ikke er tilfældet –

måske kræver særskilt tinglysning, bør bemærkninger af denne art dog næppe medtages.

B. Håndpantebrevet

For at beskytte entreprenører, leverandører og teknikere m v mod byggeriet uvedkommende kreditorer og mod uretmæssige dispositioner fra bygherrens side må denne give disse medkontrahenter subsidiær håndpanteret i det til sikkerhed for byggelånet deponerede ejerpantebrev. Den subsidiære håndpantensætning kan iværksættes ved udfærdigelse af et håndpantebrev, hvori samtlige i betragtning kommende medkontrahenter er nævnt, og hvori det er anført, at håndpantensætningen sker til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, som de nævnte medkontrahenter måtte have eller få hos bygherren, og som hidrører fra deres medvirken ved opførelsen af den pågældende ejendom, at den meddelte sikkerhed er en 2. prioritets oprykkende håndpanteret i det beskrevne ejerpantebrev, at håndpanthaverne følgelig skal respektere, at ejerpantebrevet forlods er håndpantet til banken til sikkerhed for det bevilgede byggelån, der om fornødent skal kunne forhøjes, og at retsstillingen imellem samtlige 2. prioritets håndpanthavere er indbyrdes sideordnet, jfr ovenfor under I. A. 3.

Af praktiske grunde bør man endvidere lade håndpantebrevet indeholde bestemmelser om, at banken skal være bemyndiget til også på 2. prioritetshåndpanthavernes vegne at meddele ejerpantebrevet påtegning om respekt af lån i de forskellige realkreditinstitutioner mod til gengæld at drage omsorg for, at provenuerne af de respektive lån afskrives på byggelånet, og at en enkelt af håndpanthaverne – typisk bygherrens advokat – skal være legitimeret til på samtlige håndpanthaveres vegne at kvittere ejerpantebrevet til udslettelse af tingbogen.

Håndpantensætningen må naturligvis anmeldes for banken, og håndpantebrevet bør forsynes med en af denne underskrevet påtegning om, at dette er sket, se herved § 6. III og § 13. I samt U 1971.182 med note. I samme påtegning bør banken bekræfte, at den fremtidig besidder det håndpantatte ejerpantebrev også på 2. prioritetshåndpanthavernes vegne, og at den forpligter sig til efter indfrielse af bankens tilgodehavende at udlevere ejerpantebrevet til de sekundære håndpanthaveres repræsentant.

C. Fordelingsplan og betalingsplan

Fordelingsplan og betalingsplan er – som anført under I. B. – regnskabsmæssige opstillinger, der viser, hvornår, i hvor mange rater og med hvilke beløb hver enkelt medkontrahent har krav på at få sit tilgodehavende betalt.

Begge planer bør udfærdiges under respekt af det såkaldte »ligerangsprincip«, der indebærer, at alle, der har krav på at participere i byggedidlerne, også har krav på sideordnet retsstilling, og ved stipulering af rater og udbetalingsterminer bør man derfor påse, at ingen af medkontrahenterne under byggeriets gang får dækning for mere, end han på

udbetalingstidspunktet har leveret arbejde og materialer for, og at samtlige medkontrahenter fyldestgøres i samme forhold, hvis byggemidlerne ikke slår til. Under udformningen af planerne må der tages hensyn både til arbejdets art og til den vedtagne arbejdsgang m v, og udformningen må derfor ske under medvirken af både arkitekt, ingeniør og advokat. Da de vedtagne udbetalingsterminer er bestemmende for, i hvilket tempo fyldestgørelse skal finde sted, må endvidere også bygherre og entreprenører m v tages med på råd, og endelig skal planerne være godkendt af banken, før de lægges endeligt fast.

Hvor meget man vil kunne *udbetale under arbejdets gang*, vil bero på banken og på byggelånets størrelse, men selv hvor der er mulighed for store à conto-betalinger bør 25–30 % af de enkelte entreprissummer forblive indestående, for så vidt angår 5–10 %, indtil aflevering har fundet sted, for så vidt angår 5–10 %, indtil den endelige prioritering er afsluttet, og for så vidt angår 5–10 %, indtil garantiåret er udløbet. Mod bankgaranti for kontraktmæssig udførelse af entreprisen vil det sidstnævnte beløb dog, når det skønnes hensigtsmæssigt, kunne udbetales samtidig med afleveringsraten.

Ved større byggerier vil man ofte med fordel for både bygherre og entreprenører kunne opdele i hvert fald de store entrepriser i mange *rater*, der forfalder til betaling, når bestemte, for selve den pågældende entreprise karakteristiske og let erkendelige arbejder er udført; men da man med denne udbetalingsform vil forøge antallet af ekspeditioner i banken, må formen naturligvis være godtaget af denne. Foretrækker banken at udbetale byggelånet i større rater afpasset efter hele byggeriets status på udbetalingsdagen (typisk i tagrate, snedkerrate, afleveringsrate, prioriteringsrate og garantirate), der derefter skal fordeles mellem entreprenører, leverandører og teknikere m v, må planerne naturligvis være udfærdiget i overensstemmelse hermed.

Udover de i planerne nævnte rater vil det blive nødvendigt at udbetale beløb, der ikke er indbefattet i de med entreprenører, leverandører og teknikere aftalte entreprissummer og honorarer, og for så vidt disse beløb skal trækkes på byggelånet, bør dette fremgå af planerne. Det drejer sig eksempelvis om udgifter til indkøb og byggemodning af grund, udgifter til indkøb af maskiner og inventar, som bygherren selv vil foretage (»bygherreleverancer«), renter og provision af byggelån og stempelgebyrer m v. Da specifikationen af disse udgifter aldrig vil være udtømmende, bør planerne endelig indeholde en afsluttende bemyndigelse for den, der kan disponere over byggelånet, til også at afholde »andre udgifter og omkostninger, alt i det omfang, hvori disse udgifter er nødvendige til den tekniske og økonomiske gennemførelse af byggeriet i overensstemmelse med det godkendte projekt.«

D. Byggekontrakten

Når tilbud er afgivet og accepteret, er der etableret en bindende aftale mellem bygherre og entreprenør, og foreligger både tilbud og accept i

skriftlig form, er det ikke ualmindeligt, at parterne – i hvert fald i mindre byggesager og i byggesager, hvor den retlige og økonomiske administration ikke varetages af en jurist – lader sig nøje hermed og undlader at udfærdige en egentlig byggekontrakt. Når tilbudet er afgivet på grundlag af udførlige tegninger og beskrivelser, og når tilbudsgiveren samtidig er gjort bekendt med betalingsvilkår og tidsfrister m.v., vil denne fremgangsmåde måske i enkelte tilfælde kunne være forsvarlig, men i al almindelighed vil det dog være påkrævet at lade aftalen mellem parterne nedfælde i en byggekontrakt, hvori alle relevante forhold er omtalt og reguleret. Hvor meget og hvor lidt man vil medtage i byggekontrakten, må bero på koncipistens skøn, og både i henseende til indhold og form vil kontrakten også kunne variere fra sag til sag. I indledningen til kontrakten bør man dog altid redegøre for *retsgrundlaget* mellem parterne, der sædvanligvis vil bestå af byggekontrakten med de i denne påberåbte dokumenter. I reglen vil der i denne forbindelse være tale om hovedtegninger, detailtegninger, »Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed« udfærdiget af Ministeriet for offentlige arbejder den 29. november 1972, særlige betingelser og arbejdsbeskrivelser, arbejdsplan, fordelingsplan eller betalingsplan, finansieringsplan og tilbud; men efter omstændighederne vil det også kunne være nødvendigt at medtage en foreliggende ansøgning om offentlig støtte og tilsagn om sådan støtte, der ofte vil gøre denne betinget af yderligere tekniske krav. De påberåbte bilag bør altid være vedhæftet kontrakten og bære påtegning om tilhørsforholdet underskrevet af både bygherren og samtlige medkontrahenter.

I byggekontrakten bør endvidere *entreprisestommen* og – gerne med en henvisning til fordelingsplanen eller betalingsplanen – *betalingsvilkårene* være nævnt, og har entreprenøren krav på godtgørelse for *prisstigninger* eller bygherren krav på *prisnedsættelse*, bør dette naturligvis også være anført. Bestemmelsen om prisstigninger, der f.eks. kan gå ud på at »dokumenterede organisationsmæssigt anerkendte stigninger eller nedsættelser i den tariffmæssige arbejdsløn udover eller under tariffen ved tilbudets afgivelse og dokumenterede officielt anerkendte stigninger eller nedsættelser i materialepriserne udover eller under den ved tilbudets afgivelse gældende almindelige dagspris kan tillægges eller fradrages«, eller at regulering sker på grundlag af byggeomkostningsindexet, bør man endvidere af hensyn til kontrollen supplere med en bestemmelse om, at »entreprenøren er pligtig til inden 10 dage efter udløbet af en kalendermåned at indgive opgørelse over konstaterede stigninger eller fald i prisen for de i vedkommende måned indkøbte materialer eller afholdte arbejdslønninger« og at »undladelse heraf vil medføre, at entreprenøren fortaber sit krav på godtgørelse for eventuelle stigninger, og at bygherrens opgørelse over eventuelle fald bliver at lægge til grund ved beregningen af entreprenørens tilgodehavende«. Har entreprenøren krav på administrationshonorar (»mestersalær«) af prisstigningerne, bør dette udtrykkeligt være anført.

Entreprenøren har i almindelighed kun krav på godtgørelse for prisstigninger, når der er truffet aftale herom, jfr *Ussing*: Enkelte Kontrakter.

402, *von Eyben* J 1953.325 ff og U 1923.278, 1924.973 og 1952.1023. F s v angår arbejder og leverancer inden for statslig og statsstøttet bygge- og anlægsvirksomhed gælder som tidligere omtalt fast pris-fast tidsordningen, hvorunder sådan aftale er udelukket, jfr herved Boligministeriets cirk nr 131 af 11/8 1978.

I almindelighed aftaler man, at *ekstraarbejder* ikke må påbegyndes, før der foreligger en skriftlig aftale om arbejdets omfang og udførelse og om vederlaget derfor, og en herhen hørende passus bør derfor også medtages i kontrakten. Er udgifter til ekstraarbejder ikke medtaget på fordelingsplanen, bør de ikke kunne afholdes over byggelånskontoen, og er dette ikke tilfældet, må derfor også vilkårene for betaling af sådanne ekstraarbejder være aftalt.

Byggekontrakten bør naturligvis også indeholde bestemmelser om *tidsfrister* og *dagbøder* for oversiddelse heraf jfr herved fast tid-fast prisordningen cirk nr 131 af 11/8 1978. Videre bør kontrakten indeholde bestemmelser om entreprenørens *sikkerhedsstillelse* – som regel 5–10% af enterprisesummen, der altid bør stilles som bankgaranti eller kontant depositum – om *garantiperiodens* længde og – gerne med en henvisning til håndpantebrevet – om *bygherrens sikkerhedsstillelse*, og i kontrakten bør det endelig udtrykkeligt være præciseret, at samtlige entreprenører m v har *sideordnet retsstilling*, og at dette gælder uden hensyn til, om transporter er udstedt og eventuelt anmeldt, og uden hensyn til tidspunktet for en sådan anmeldelse, jfr ovenfor i § 13. V., at advokaten eller den, der i øvrigt varetager administrationen af byggelånet, er *eneberettiget* til at trække på byggelånet, at dette ikke må anvendes til byggeriet *uvedkommende formål*, og at transporter på medkontrahenternes tilgodehavender kun kan gives i det omfang, hvori der er ydet arbejde og/eller leverancer til byggeforetagendet, og kun til sikkerhed for fordringer, der står i forbindelse hermed. Hvor meget og hvor lidt man i øvrigt vil medtage, må som nævnt bero på et skøn; men ved afgørelsen heraf må koncipisten have for øje, at generelle regler om mange ting, herunder foruden en del af de nævnte, f eks arbejdets omfang, art og bedømmelse, bygherrens tilsyn, ansvaret under arbejdet og overfor det offentlige og afleveringen m v, er indeholdt i de omtalte »Almindelige betingelser«, der altid bør påberåbes, og at det følger kun, hvor der er tale om afvigelser fra disse bestemmelser, er nødvendigt at gøre bemærkninger herom.

I »Almindelige betingelser« §§ 30 ff er der også truffet bestemmelse om fremgangsmåden ved behandling af *tvistigheder* mellem parterne. Disse bestemmelser er ufravigelige i tilfælde, hvor der er givet tilsagn om offentlig støtte til byggeriet, men, hvor der ikke er ansøgt om eller bevilget sådan støtte, er denne fremgangsmåde ikke obligatorisk.

E. Midlertidige forsikringer

Før arbejdet igangsættes, må bygherren tegne midlertidig brandforsikring og stormskadeforsikring. Den midlertidige brandforsikring bør tegnes i et anerkendt brandforsikringsselskab, der vil være villigt til allerede ved byggeriets påbegyndelse at udtæde en police lydende på den maksimale forsikringssum og dækkende hele byggeperioden, alt mod regulering og betaling af præmien, når byggeriet er tilendebragt. Ansvar for, at ejendommen er behørigt forsikret, påhviler bygherren, der følgelig må påse, at forsikringssummen altid er rigelig stor.

Ved tegning af en »all-risk«-forsikring bør man i øvrigt særligt have opmærksomheden henvendt på, om forsikringsselskabet ifølge forsikringsbetingelser er fritaget for at betale erstatning i tilfælde, hvor der kan gøres ansvar gældende med trediemand, og om dette også er gældende, hvis skadevolderen er ude af stand til at betale. Forholder det sig således, vil mange utvivlsomt føle sig vildledt af betegnelsen »all-risk« og opfordret til at dække sig yderligere ind gennem supplerende aftaler med forsikringsselskabet.

III. Byggeriets iværksættelse

I byggeriets 3. fase, der begynder med grundudgravningen, og som løber, indtil aflevering har fundet sted, koncentrerer opmærksomheden sig naturligvis i første række om selve opførelsen af den projekterede bygning, og foregår denne i gnidningsløst samarbejde mellem bygherre, entreprenør, arkitekt og ingeniør, ligger hovedvægten på det retlige og økonomiske felt i denne periode på *administrationen af byggelånet* i overensstemmelse med den vedtagne fordelingsplan eller betalingsplan.

Da den sideordnede retsstilling mellem alle, der har krav på at participere i byggemidlerne – det såkaldte »ligerangsprincip« – under ingen omstændigheder må forrykkes, må fordelingsplanen eller betalingsplanen ingensinde fraviges, og alle anmodninger fra entreprenører m v om forhøjelse eller deling af stipulerede rater eller om à conto-betalinger på ydelser, der ikke er forfaldne til betaling, må derfor ubetinget afslås. Er ønsket om en sådan à conto-betaling begrundet i den pågældendes økonomi, må hans vanskeligheder i stedet søges afhjulpnet gennem en henvendelse til banken om bevilling af et forskudslån i hans eget navn og mod transport i den pågældende rate.

Over ind- og udbetalinger vedrørende byggesagen må der naturligvis føres nøjagtigt og specificeret regnskab, og i hvert fald ved større byggerier kan det være praktisk også at operere med en »fordelingsliste«, hvori der særskilt for hver enkelt entreprenør, leverandør eller tekniker føres regnskab med à conto-betalinger på entreprisesum og godtgørelse for pristigninger m v og gøres notater om modtagne garantier og anmeldte transporter etc.

IV. Byggesagens afslutning

Når aflevering har fundet sted, går byggesagen ind i en 4. og sidste fase, der løber, indtil anlægsregnskabet er aflagt, og i hvilken en del afsluttende arbejder skal bringes til en side.

Når ejendommen er klar til at blive taget i brug, må *endelig brandforsikring* finde sted, og endvidere bør bygherren, der ved afleveringen er indtrådt i det ansvar og den risiko, som entreprenørerne hidtil har båret, naturligvis tegne sædvanlig *hus- og grundejerforsikring m v.*

Ved udlejningsejendomme bør – af hensyn til rentabiliteten – indflytning omgående kunne finde sted, og ved sådanne er det derfor af betydning, at bygherren allerede i god tid før afleveringen har averteret lejligheder m v til leje, og at *lejekontrakterne* foreligger i udfærdiget og underskrevet stand. Administratoren af byggelånet bør endvidere drage omsorg for, at alle *indtægter af ejendommen* – herunder en beregnet leje for bygherren – i tiden indtil endeligt anlægsregnskab er aflagt, indbetales til banken og krediteres på byggelånskontoen.

Når indflytning har fundet sted, og når bygningsattest – henholdsvis ibrugtagningstilladelse – foreligger, iværksættes den endelige prioritering der – sammen med det eget indskud – gerne skulle kunne give dækning både for saldoen på byggelånskontoen og for den resterende skyld til entreprenører, leverandører og teknikere m v. Af denne skyld er prioriteringsraten samtidig forfalden til betaling, der naturligvis herefter omgående bør finde sted.

Ved byggesagens afslutning bør der både af almindelige ordenshensyn, og fordi det ved senere afhændelse af ejendommen kan være i bygherrens interesse, at anskaffelsessummen lægges til grund ved beregningen af en eventuel særlig indkomstskat, altid udarbejdes *endeligt anlægsregnskab*, hvori der under bibeholdelse af den i »Finansieringsdeklarationen« anvendte rubricering redegøres for anlægsudgift og finansiering og for mellemværendet i overgangsperioden mellem »anlæg« og »drift«. I tilslutning til anlægsregnskabet bør der også udarbejdes *endeligt driftsbudget*, baseret på de nu foreliggende tal.

Om det endelige anlægsregnskab se *Axel H. Pedersen* i »Revision og Regnskabsvæsen« nr 10/1958 om »Byggeregnskabet« og nr 5/1959 om »Regnskabsaflæggelsen i Ejendomsaktieselskaber«.

Pant i løsøre og fordringer

§ 21. Håndpant i løsøre

Da Assistenshusets virksomhed er ophørt pr 1.4.1975, og da private pantelånere i praksis kun belåner lotterisedler og præmieobligationer, forekommer håndpant i løsøre næsten udelukkende i erhvervsforhold, bl a til sikkerhed for banklån. Domssamlingerne viser imidlertid, at håndpantsætning også lejlighedsvis forekommer i andre tilfælde, således f eks til sikkerhed for købesummer, U 1937.206, for forretningsindskud, U 1932.497 og for andre erhvervsmæssige lån, U 1929.1138. Lånene er ofte forbundet med stor risiko, idet selve dette, at der sker tvangsrealisation af et større vareparti, trykker priserne. Der må derfor være en bred margen mellem lånesummen og pantets værdi, og lånet ydes i væsentlig grad som følge af personlig tillid til låntageren, *Kæstel.* 208 f.

I. Stiftelse

Til stiftelse af håndpant kræves normalt en viljeserklæring, som dog ikke er bundet til nogen bestemt form, jfr ovenfor § 6 III, men uklarhed i formuleringen kan bevirke, at der ikke antages at foreligge en sikkerhed, der har virkning over for et konkursbo, jfr U 1975. 922. Om pantsætters myndighed se ovenfor i § 3. Håndpant kan tænkes stiftet ved en eksstinktiv godtroserhvervelse, jfr ovenfor i § 4.1. Håndpant kan forekomme som lovbestemt pant, jfr ovenfor i § 1. IV.

Om *afgrænsningen mellem håndpant og underpant* bemærkes, at fast ejendom ikke kan håndpantsættes, jfr forudsætningen i DL 5-7-5 (»pantsat Huus, eller andet ikke haandfaaet Pant«). Omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer kan ikke underpantsættes, jfr TL § 47, stk 4 (indføjet ved lov nr 144 af 13/4 1938). Begrundelsen for, at fast ejendom ikke kan håndpantsættes, må navnlig søges deri, at de realisationsmåder som gælder ved håndpant, ikke er tilfredsstillende ved faste ejendomme. Derimod er der intet til hinder for

en aftale om, at panteskyldneren berøves rådigheden over den pantsatte faste ejendom på samme måde som ved håndpant. Dette er jo tilfældet, når panthaver for at opnå fyldestgørelse overtager brugen af pantet, se ovenfor i § 18.II.

Hvor lovgivningen således har taget stilling til afgrænsning mellem håndpant og underpant, er sagen klar. Uklare aftaler må tydes i overensstemmelse med loven. Selv klare aftaler imod lovens ordning kan tænkes omtydet, således at der tilvejebringes harmoni med loven. I øvrigt må løsningen afhænge af en konkret fortolkning. I princippet må det fastholdes, at panthaver kan påberåbe sig håndpantereglerne, når disse er iagttaget, selv om der tillige er tilsigtet en underpant-sætning.

U 1915.536 (efter underpantebrevet kunne kreditor lade de pantsatte genstande afhente og overtage dem som håndpant, og dette var faktisk også sket), U 1937.206 (der var tinglyst et underpantebrev, men ved fremsendelsen heraf omtaltes det som et håndpantebrev, og håndpantereglerne blev anvendt).

Smh U 1894.486 (pantedokumentet talte om håndpant, alligevel var det tvivlsomt, om ikke man blot havde tilsigtet en underpanteret; hertil blev der ikke taget stilling).

Om afgrænsning mellem håndpant og tilbageholdsret se ovenfor i § 1. II.

Det norske panteretsforslag Om pant § 29 afgrænser håndpant og underpant over for hinanden. Kun løsøre, herunder værdipapirer, kan håndpantsettes, og kun hvis de ikke går ind under tinglysnings- eller registreringsordninger, jfr .72–73.

Det er næppe praktisk muligt at opnå nærmere kendskab til omfanget af de erhvervsmæssige lån mod håndpant i løsøre. Derimod forelå der oplysninger om udviklingen vedr private pantelån i tiden op til Assistenshusets nedlæggelse i 1971. Lånene i Assistenshuset var stærkt nedadgående, og lån hos private pantelånere kendtes ikke i de sidste år før 1971.

For at opnå *beskyttelse* over for kreditorer og godtroende aftaleerhververe kræves særlige sikringsakter foretaget, se om begrundelsen herfor og betydningen heraf ovenfor i § 5. Det er givet, at der må kræves en klar konstatering af pantsætningen. Dette fører imidlertid ikke uden videre til, at der må kræves en rådighedsberøvelse. Når man i den almindelige omsætningslære accepterer aftaler om individuelle løsøregenstande som tilstrækkelig klar prioritetskonstatering, må der no-

get særligt til for at begrunde, at der ved pantsætning kræves mere. Det farlige ligger deri, at en person, der har vanskelige økonomiske forhold, vilkårligt begunstiger enkelte kreditorer frem for andre. Det må kræves, at skyldneren faktisk er afskåret fra at omgøre den fortrinsstilling, som er skabt, og at man uden vanskelighed kan fastslå prioritetsstillingen mellem forskellige fortrinsrettigheder til samme genstand. Såvel en registrering som en faktisk rådighedsberøvelse opfylder disse krav. Den faktiske rådighedsberøvelse er vel nok den af disse to muligheder, som bedst hindrer skyldneren i at omgøre fortrinsstillinger; for at en registrering kan blive effektiv i denne henseende, forudsætter den en så klar opregning af det pantsatte, at ombytninger ikke kan ske. Til gengæld er registrering måske bedst med hensyn til at fastslå den indbyrdes prioritetsstilling; men heller ikke rådighedsberøvelsen er uegnet i denne henseende. Hvis der er stiftet flere panterettigheder i samme løsørestand, vil rådighedsberøvelse i forhold til efterpanthaver ske ved meddelelse til den, der først får pant i genstanden. Hermed kan prioriteten konstateres på betryggende måde. Trediemænd, der ved aftale med pantsætteren måtte erhverve andre rettigheder end panterettigheder over den pågældende genstand, bliver gennem rådighedsberøvelsen adviseret om, at der kan være andre rettigheder over genstanden end ejerens.

Man har også anført som begrundelse for rådighedsberøvelsen, at skyldneren hermed påtager sig et *offer*. Hvis man heri lægger de ovenfor anførte betragtninger, er begrundelsen rigtig. Er meningen derimod den, at man herved vil sætte en bremse på omfanget af håndpansætninger, slår begrundelsen ikke til. Der kan måske være anledning til at hindre urimelige pansætninger af nødvendigt indbo, men den rent erhvervsmæssige pansætning, som der også er trang til, har retsordenen ikke nogen anledning til at hindre. Med langt mindre ofre kan skyldneren i øvrigt foretage en underpansætning, hvorved han i princippet bevarer adgangen til faktisk råden.

I Norge har man været inde på den tanke, at håndpantereglen kan virke som en bremse på pansætningen, men dette står i forbindelse med forbudet i norsk ret mod underpansætning, jfr nærmere *Arnholm*. 102 f.

Om begrundelsen for reglen efter svensk ret se *Håstad*. 124 f, *Almgren*. 13 f.

Om sikringsaktens nærmere karakter fremhæves, at det afgørende ikke er, at panthaveren opnår *besiddelsen* over det pantsatte, jfr nær-

mere i *Formuerettigheder* § 7.III. Det afgørende er heller ikke, at der på et vist tidspunkt foretages en rådighedsberøvelse, men at en sådan *tilstand* opretholdes, jfr ovenfor i § 4.II. B.

Rådighedsberøvelsen kan ikke etableres *egenmægtigt* af panthaver, jfr *Almgren*. 16, men vil pantsætter ikke opfylde sin forpligtelse til at udlevere det pantsatte, kan der opnås dom herfor.

Det er klart utilstrækkeligt, at pantsætter udøver rådigheden på panthavers vegne. Selv om man ville anerkende et *constitutum possessionis*-forhold som det afgørende ved overdragelse af ejendomsret til løsøre, har man anset dette for utilstrækkeligt med henblik på pantsætningsforholdene, *Torp*. 644, *Matzen*. 515 f, *Ørsted*: Håndbog VI. 98 ff, *Hagerup*. 92, *Undén* I. 194.

Kravet om effektiv rådighedsberøvelse rejser forskellige problemer.

En oversigt over praksis findes hos *Harbou* og *Munch*. 33–34. Om spektationsforhold se *Sienov*. 596–598.

A. Pantsætters medråden

Efter de foran anførte almindelige betragtninger må det afgørende være, om pantsætter berøves rådigheden, hvorimod det ikke kan kræves, at panthaver opnår adgang til at råde uafhængigt af pantsætter. Sikringsakten er følgelig i orden, selv om der etableres en art fællesråden, idet både pantsætter og panthaver skal medvirke, for at man kan komme til det pantsatte, U 1916.283 (2 forskellige låse skulle lukkes op, for at man kunne nå ind til det pantsatte, pantsætter og panthaver havde nøgler hver til sin lås), jfr om pant i dokumenter U 1890.164. Det er uden betydning, at panthaver i dette tilfælde ikke kan være sikker på at få realisationen gennemført, hvis pantsætter nægter at yde sin medvirken. Det må blive panthavers egen sag at vurdere vanskelighederne ved gennemførelsen af en realisation. Vanskeligheder af beslægtet art melder sig, hvis det pantsatte er undergivet trediemands råden.

Selv om det pantsatte befinder sig i *pantsætters lokaler*, er sikringsakten i orden, hvis der er foretaget sådanne akter, at pantsætters råden er udelukket, U 1929.1138, 1917.299, 1914.101, smh 1936.163 (der anser afspærring med hønset af en bil for utilstrækkelig).

I denne forbindelse virker besiddelsesforestillingerne vildledende. Selv om panthaver alene har adgang ved nøgle til det lokale, som tilhører

pantsætter, og hvori det pantsatte findes, vil man efter de tilvante forestillinger kunne forledes til at sige, at det pantsatte er i pantsætters besiddelse. Denne udtalelse findes i hvert fald i U 1886.1121, idet dommen finder sin begrundelse i, at panthaver ikke var kommet i besiddelse af det pantsatte klaver, der henstod i et værelse, tilhørende pantsætter, og hvortil panthaver havde nøglen. Afgørelsen i NjA 1956.485 antog, at der forelå nøglepant vedr en silo, da nøgler til siloens bundluge var overleveret til panthaver, uanset at besigtigelse og prøver normalt skete gennem taglugerne, jfr *Håstad*. 126.

Besiddelsesforestillingerne har også spillet en rolle i andre ældre afgørelser, jfr således U 1892.586 H (pantsætter fungerede en tid som hotelvært, efter at administrationen var overdraget til 4 mænd; dommen begrunder resultatet med, at disse panthavere havde »erholdt og ... bevaret en virkelig og udelukkende besiddelse af inventariet«. Man må vel forstå afgørelsen således, at pantsætter trods sin funktion som hotelvært var effektivt begrænset i sin råden, se hertil *Højrup*: Pant. 255.

Nogle afgørelser har opretholdt pantsætningen, uanset at *pantsætter* eller dennes folk *faktisk* havde en *mulighed for at råde*, da panthaver *ikke* havde været *klar over dette*, U 1951.1011 H*, 1928.682 H, 1917.299, 1914.101, smh U 1939.287 H. Denne praksis er betænkelig, da panthaver kan tænkes at blive mindre agtpågivende med hensyn til mulighederne for at undersøge, om der består en sådan adgang. I det hele taget gør selve muligheden for, at der findes ekstranøgler, nøglepantet betænkeligt, *Arnholm*. 104 f. Det må i hvert fald kræves, at panthaver har foretaget alt, hvad der med nogen rimelighed kan kræves foretaget for at konstatere, om der har bestået sådanne muligheder. U 1957.264 H* nøjes hermed, jfr *Trolle* i TfR 1958.321.*

Dommen stiller formentlig for ringe krav i retning af kontrol fra pant-havers side, jfr *Fr. Vinding Kruse* i TfR 1959.9–13, *Illum* i U 1959 B. 1–4, *Højrup*: Pant. 256–258, se om de videre konsekvenser af dommen U 1960.757. Se om den praktiske gennemførelse af nøglepant *Kæstel*. 204–205. No Pantelov § 3–2 indeholder udførlige regler om sikringsakten ved håndpant, herunder også om nøglepant. Afgørende er, at pantsætteren taber rådigheden over pantet.

Da der trods alt består muligheder for, at pantsætter disponerer over det pantsatte, må det kræves, at panthaver stadig holder *kontrol* med, at det pantsatte er til stede, jfr under D. Hvis pantsætter nægter at medvirke ved denne kontrol, og panthaver desuagtet ikke reagerer, vil beskyttelsen af denne grund bortfalde.

Om traditionskravet efter svensk ret se *Undén* I. 194 ff. En udførlig diskussion af disse problemer findes hos *Almgren*. 20 ff. Her lægges afgørende vægt på, at skyldneren effektivt berøves rådigheden, selv om der kan blive visse praktiske vanskeligheder ved realisationen. Om finsk ret se *Björn Nybergh* i Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland 1962. 409–23.

B. Råden ved personer, der står i kontakt med pantsætter

Hvis rådigheden overføres til, eller tilsynet udøves ved personer, der er i *pantsætters tjeneste* eller dog har nøje tilknytning til hans virksomhed, vil dette ikke være tilstrækkeligt, U 1913.136 H (1912.700), *Arnholm*. 106. De foran under A anførte betragtninger må derimod føre til, at man anerkender en rådighedsoverførelse til personer, der kan betragtes som *begge parters repræsentanter*, U 1928.682 H (kreditors sagfører, der tillige var medlem af det pantsættende selskabs bestyrelse), U 1942.554 (begge parters sagfører). Det må imidlertid være en forudsætning, at disse mellemænd nøje er bekendt med, at de ikke alene optræder på pantsætters vegne, se også U 1963.453 og 1971.616 H.

Hvis pantekreditor er i *tjeneste hos pantsætter*, må det forudsættes, at kreditor trods underordningsforholdet optræder som selvstændigt rådende, U 1880.1130 (medhjælper og fuldmægtig hos debitor, nøglen hang frit fremme i forretningen, sikringsakten ikke anerkendt), U 1915.547 H (1914.789) og 1932.497 H (filialbestyrere som pantekreditorer over for firmaets ledelse, pant i varelagre i filialerne, sikringsakten anerkendt); se fra svensk ret NJA 1958.422 (direktør i et selskab).

En afgørelse i U 1974.864* har – med fremhævelse af de konkrete forhold – anerkendt håndpantssætning af et pantebrev, udstedt af et kommanditselskab til en kvinde, der var den ene komplementars hustru og den andens svigerdatter, uanset at det blev henlagt i firmaets pengeskab, men i »familierummet«, hvor andre af familiens papirer blev opbevaret, og senere overgivet til familiens advokat, der måtte opfatte det således, at han besad pantebrevet på panthaverens vegne. Der lægges vægt på, at der for advokaten ikke var nogen tvivl om, at det provenu, der indkom ved realisationen af ejendommen, skulle stilles til rådighed for panthaveren, og at undladelse heraf ville pådrage ham ansvar over for panthaveren, se om dommen *Berning* i U 1975 B.248.

Efter amerikansk ret er der adgang til at foretage håndpantssætning af løsøre ved det såkaldte »*field-warehousing*«, hvorefter en hos pantsætter ansat person på panthavers vegne kan føre kontrol med, at varelageret økonomisk holdes intakt, jfr nærmere herom *Berning*. 48–54 og hertil v *Eyben* i J 1974.251–252.

Ved pantsætning mellem *nærpårørende* må der stilles særlig strenge krav, for at rådigheden kan betragtes som overført, *Borum* i SvJT 1941.647, jfr *Ross*. 170 f, *Arnholm*. 106.

C. Trediemands råden

Når blot pantsætter er afskåret fra at råde, hindrer det ikke sikringsaktens lovlighed, at en *trediemand* har mulighed herfor, U 1924.672 (en pantsat bil befandt sig hos en trediemand; der benyttedes kæde og hængelås, og såvel trediemand som panthaver fik nøgle hertil; sikringsakten anset for at være i orden).

Hvis genstanden allerede ved pantsætningen befinder sig i trediemands besiddelse, kan beskyttelse i hvert fald opnås, hvis trediemand udtrykkelig forpligter sig til at besidde på panthavers vegne og til ikke at udlevere genstanden uden hans samtykke. Men beskyttelsen kan også etableres på anden måde. Det afgørende må være, om der opnås en sådan ordning, at man *faktisk* kan regne med, at udlevering ikke vil ske uden panthaverens samtykke. Det kan ikke være afgørende, om der er givet *bindende* underretning. En underretning må betegnes som bindende, hvis trediemand må affinde sig med den, fordi han er retligt forpligtet til at godkende pantsætningen og derfor kan ifalde ansvar, hvis han ikke respekterer den. Oftest vil han være pligtig til at finde sig i en sådan pantsætning, lige så vel som han må finde sig i en fuldstændig overdragelse, blot han får meddelelse, som *klart* går ud på, at der foretages en pantsætning, og som tillige indeholder den fornødne *dokumentation* for, at pantsætning er sket. Men trediemand kan have betinget sig, at overførelse eller pantsætning ikke sker, eller erlæggelse til en anden kan medføre en væsentlig forøget byrde for ham. I så fald er underretningen ikke bindende. Men hvis trediemand forholder sig passiv over for en behørigt dokumenteret meddelelse om pantsætningen, er sikringsakten iagttaget, selv om trediemand ikke i forvejen var retligt forpligtet til at finde sig i sådan delvis overførelse, jfr *Arnholm*. 105.

Denne opfattelse støttes af, at Gbl § 31, stk 1, om pant i fordringer efter sin forhistorie må opfattes således, at der ikke kræves bindende underretning, se nedenfor i § 23. I. A. og C. Spørgsmålet er ikke afgjort i retspraksis vedrørende håndpant i løsøre, som er i tredjemands besiddelse, hvorimod der er taget stilling hertil f s v angår pant i værdipapirer, som er hos tredjemand, jfr herom nærmere de anførte afsnit nedenfor.

Hvis man standser ved en udtalelse om, at underretningen skal være bindende uden nærmere uddybning af udtrykket, er dette intetsigende, jfr *Højrup*: Pant. 259, men med den ovenfor angivne bestemmelse er tilsigtet en sådan uddybning. Se i øvrigt om underretningsproblemet ved factoring *Berning*: Finansieringsret. 234.

Hvis trediemand – uanset at han efter det anførte måtte være forpligtet til at rette sig efter meddelelsen om pantsætningen – desuagtet meddeler, at han ikke vil respektere den, vil der som regel være opstået en sådan usikkerhed, at en effektiv rådighedsberøvelse ikke kan anses etableret, U 1958.744 H*, 1896.291. Dette kan dog næppe gælde, hvis panthaver trods afvisningen fastholder anmeldelsen, *Illum* i U 1959 B. 135 f, *Ignaz Hansen* i U 1964 B. 85, se hertil *Harbou og Munch*. 26. Ved at modtage meddelelsen og forholde sig passiv over for den vil han normalt blive retligt forpligtet til at respektere den, og i hvert fald må panthaver med føje kunne regne med, at denne forpligtelse nu er påtaget, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder.

Det er naturligvis en forudsætning, at pantsætter ikke – trods meddelelsen til trediemand – faktisk er i stand til at udøve rådigheden, U 1957.264 H* (pantsætter havde forskaffet sig et sæt nøgler til det pantsatte lager, uden at panthaver var bekendt hermed eller havde mistanke herom; panthaver udøvede stadig kontrol med, hvad der var på lageret; pantsætningen blev opretholdt), U 1907.380 (pantsætter havde alene nøglerne til det oplagshus, hvor det pantsatte var; oplagshusets forvalter modtog med mellemrum meddelelse fra pantsætter om, hvad der befandt sig på lageret, og dannede sig et rent løst skøn over, om meddelelsen passede; sikringsakten fandtes ikke i orden).

Det afgørende tidspunkt må være det øjeblik, da meddelelse om pantsætning er kommet frem til skyldneren ifølge den pantsatte fordring, jfr *Ussing-Dybdahl*. 81, *Hagerup*. 365, se dog *Arnholm*. 105, 182, der lægger vægt på kundskab herom.

U 1960.757 fastslog vel, at forskellige panthavere, der havde pant i et ikke nærmere specificeret varelager måtte dækkes i tidsfølge, men således at også de bedst prioriterede panthavere skulle deltage i tabet, da det viste sig, at lageret kun dækkede under 1/2 af den samlede pantegæld.

Se i det hele om pantsætning af løsøre i trediemands besiddelse ER III. 1631 ff, *Torp*. 644 f, *Matzen*. 516 f, *Arnholm*. 105 f, *Hagerup*. 92 ff, *Undén* I. 198 f og nedenfor i § 23.

Norsk panteretsforslag Om pant § 60 opretholder i princippet de hidtil gældende regler om håndpant, jfr .111.

Hvis der er udstedt *negotiabelt papir*, f.eks. et konnossement, vil overgivelse heraf være tilstrækkelig sikringsakt, da pantsætter herved

berøves rådigheden over den vare, som konnossementet angår. Men også overgivelse af andre arter af papirer kan anses tilstrækkelig, hvis skyldneren kun kan betale med frigørende virkning til den, der har papiret i hænde med behørig adkomst, og kan nægte at erlægge til andre. Reglen gælder altså også med hensyn til *indløsningspapirer*. Følgelig vil overgivelse af rektakonnossementer, receptisser for masse-gældsbreve eller aktier, der ikke indeholder forbud mod overdragelse, være tilstrækkelig.

Overgivelse af *simple oplagsbeviser* og *udleveringssedler* er derimod ikke tilstrækkelig, U 1920.870, 1916.508. Oplagsbeviset behøver jo ikke at blive præsenteret til afskrivning, for at udlevering kan finde sted, og udleveringssedlerne kan ensidigt forandres. Bankpraksis har da også indrettet sig på, at varen oplægges i panthaverens navn, men for pantsætterens regning. Udleveringssedler kan i så fald kun udstedes af panthaveren.

Se hertil *Kæstel*. 207 f, ER III.1632, *Torp*. 645 f, *Matzen*. 516 f, *Arnholm*. 291 ff, *Harbou* og *Munch*. 34 ff, *Lyngsø*. 286, *Gomard*: Oblrct .301-302.

Knud Rohde gennemgår i *Modern Transport and Sales Financing* (Skrifter 47/1974 fra Sjörettsföreningen i Göteborg) .107-112 forskellige retssystemers retsstilling ved belåning af varer under transport. De lege ferenda kræves, at tredjemand udtrykkelig anerkender at besidde godset på långiverens vegne. Om sikringsakts foretagelse ved overførelse af andelslejligheder og foreningens nægtelse af at godkende overførelsen se *Grubbe*. 116.

Efter svensk lov fra 1936 kræves skriftlig meddelelse til tredjemand, en regel, der er kritisabel, jfr *Håstad*. 128 f og foreslås ændret, SOU 1974:55.

D. Opretholdelse af urådigheden

Den etablerede urådighedstilstand må opretholdes, og panthaver må føre fornøden kontrol hermed, se U 1939.287 H, 1913.136 H (1912.700) og 1907.380, hvor dette ikke var tilfældet, smh U 1957.264 H*. Hvis der intet kan bebrejdes panthaver, idet denne har overladt kontrollen til et almindelig anerkendt opbevaringsmagasin, hvor det pantsatte er oplagt, anses sikringsakten for at være i orden, selv om kontrollen som følge af fejl fra opbevaringsmagasinets side uden panthavers vidende bliver mangelfuld, U 1951.1011 H*.

1° Hvis det pantsatte fjernes af uvedkommende, f eks ved tyveri,

bringer dette ikke beskyttelsen til ophør, med mindre panthaver udviser forsømmelighed med tilbagesøgningen, *Arnholm*. 107.

2° I princippet må der gælde det samme om pantsætterens egenmægtige fjernelse af genstanden fra panthavers eller en andens besiddelse, *Torp*. 647, *Kæstel*. 204 f, *Arnholm*. 107, *Hagerup*. 102, *Almgren*. 29 ff

Se fra svensk ret NJA 1958.422, der navnlig tager stilling til, hvor længe beskyttelsen kan bestå trods ændringen i besiddelsesforholdene.

3° Hvis panthaver går med til at lade pantsætter få rådigheden påny, er hovedreglen i hvert fald, at beskyttelsen bortfalder, U 1927.1051. Man har dog godkendt, at sikringsakten anses for opretholdt i forhold til pantsætterens konkursbo, selv om der er sket en *midlertidig overladelse, når denne har haft et begrænset formål*.

U 1957.264 H* (ombytning af klædevarer på frilager), U 1950.560 (ombytning af udtrukken obligation), 1942.198 (nøgle overladt 2 gange til pantsætter, der skulle forevise for liebhaver), U 1939.589 (nøgle udlånt 2 gange til supplering af depot og nedmølning, tilsyn hermed), VLT 1956. 220 (tilbagelevering af livsforsikringspolicer med henblik på forhøjelse af policesummerne; det var stiltiende forudsat, at policerne snarest muligt skulle afleveres til panthaveren), JU 1859.508 (panteobligation udlånt til anmeldelse i konkursbo).

I samme retning ER III. 1633, *Undén* I. 220, kritisk *Arnholm*. 106–07, *Hagerup*. 101 f, *Torp*. 647, se i øvrigt *Ørsted*: Håndbog VI. 108, *N. Lassen*: Den nordiske Tingsret. 201, *Kæstel*. 204 f, *Trolle* i TfR 1958.317–21,* *Almgren*. 31 f, *Lyngsø*. 77.

Selv om beskyttelsen over for kreditorer måtte være bortfaldet, består forpligtelsen til at tilbagelevere til panthaver, der midlertidig har overladt det pantsatte til pantsætter, U 1925.215 med note.

Om anvendelsen af hovedsynspunktet ved overdragelser til ejendom med sikringsformål se *Formuerettigheder* § 10. III. C.

Om krav på tilbagelevering til panthaver, når det pantsatte er blevet betroet pantsætters konkursbo efter konkursens indtræden se U 1868.1070, *Torp*. 647 f.

4° Hvis trediemand, der har rådigheden over det pantsatte, erklærer, at han nu ikke længere vil betinge udleveringen af panthavers samtykke, kan dette ikke i sig selv bringe beskyttelsen til ophør, så længe trediemand faktisk fortsætter sin rådighed. Beskyttelsen ophører, hvis panthaver ikke snarest muligt søger etableret en anden betryggende ordning, efter at han er blevet bekendt med trediemands

hensigt, *Arnholm*. 105–06. Trediemand kan naturligvis ikke over for panthaveren nægte at opfylde sin forpligtelse til at udlevere det pantsatte, U 1910.137 H, ER III. 1633.

5° Hvis urådigheden er skabt ved meddelelse til tredjemand, der besidder det pantsatte, og denne opgiver besiddelsen, må sikkerhedens opretholdelse bero på, om panthaver er bekendt hermed og udviser forsømmelighed ved ikke at reagere herimod, jfr U 1978.860 om sekundærpanthavers meddelelse til indehaver af ejerpantebrev, se om dommen i § 23.I.C.

II. Panteforholdets forløb

A. Det siges ofte, at panthaver har krav på at få besiddelsen over det pantsatte, jfr *Torp*. 651, *Matzen*. 519. Efter det, der er anført om sikringsaktens karakter, kan dette ikke ubetinget kræves. Det kan i hvert fald ikke være rigtigt, hvis genstanden befinder sig hos trediemand, der skal underrettes om pantsætningen. Men selv om genstanden befinder sig hos pantsætter, kan det tænkes, at der blot skal etableres en urådighedstilstand, uden rådighedens overgang til panthaver.

B. Om retten til *frugter* se ovenfor i § 8. II.

C. Om *retlige dispositioner* over det pantsatte gælder i princippet, at såvel pantsætter som panthaver hver for sig kan overdrage den ham tilkommende ret. Panthaver kan derfor *overdrage* panteretten, helt eller delvis, eller pantsætte panteretten, altså *frempantsætte*. Panthaverens retlige dispositioner kan ganske vist være ubehagelige for pantsætter, der måske netop har lagt vægt på, at det pantsatte ikke udsættes for overlast hos den panthaver, som har fået det pantsatte betroet, jfr *Arnholm*. 121. Alligevel står reglen fast, jfr *Matzen*. 522 f, *Arnholm*. 121, *Højrup*: Pant. 263, *Bergström* og *Lennander*. 72–73 samt *Torp*. 652, jfr DL 5–7–4, som er opretholdt ved No Pantelov § 1–10. Der gælder kun den begrænsning, at håndpantet ikke må overdrages til andre for højere sum end den, panthaveren selv har udlånt.

Pantsætter kan efter det anførte pantsætte genstande, der allerede er pantsat, blot pantsætningen sker med respekt af den allerede foretagne pantsætning. Der kan altså foretages *sekundære pantsætninger*. Sik-

ringsakten kan i så fald gennemføres derved, at forpanthaveren underrettes om den nye pantsætning. Herom må gælde samme regler som i øvrigt, når en trediemand modtager meddelelse om pantsætning, jfr ovenfor I. C. Udløsningsreglen i DL 5-7-14, der direkte gælder pant i fast ejendom, må finde tilsvarende anvendelse på håndpant. Da der ikke efter lovgivningen kræves nogen fiksering af skyldens størrelse ved håndpantssætning se ovenfor i § 10.II, behøver pantsætningen ikke at være foretaget til sikring af et forud fastsat beløb.

Om pantsætter kan udnytte ledige pladser, som måtte findes inden for de maksimalbeløb, der *kan* være fastsat i pantebrevet til forpanthaver, og om pantsætter kan udnytte den del af pantet, som endnu ikke er beslaglagt af gæld til forpanthaver, må i princippet bero på aftalen mellem pantsætter og panthaver og dens forudsætninger, jfr i § 17. V.

Om salg af andelslejlighed trods pantsætning heraf se *Grubbe*. 137, om overdragelse af ejerlejligheder se *Formuerettigheder* § 14.B.3.f.

Når sikringsakten er iagttaget, er panthaver beskyttet såvel imod pantsætters retlige dispositioner som mod kreditorforfølgning, foretaget af pantsætters kreditorer; panthaver er altså *separatist*, jfr nærmere under III.

Reglerne i TL § 40, hvorefter oprykning kun kan finde sted i begrænset omfang, kan ikke anvendes analogt ved håndpant, da reglerne er baseret på et særligt hensyn til realkreditens organisation ved pant i faste ejendomme, jfr ovenfor i § 17. I. Der kan derfor i hvert fald frit aftales oprykning, selv om oprykningsmuligheden måtte blive aktuel ved forhold, som ikke på forhånd kunne beregnes. Men det må formentlig antages, at der består en almindelig regel om oprykning, således at særlig vedtagelse ikke er nødvendig, selv om det kan være praktisk at medtage en udtrykkelig udtalelse herom, *Gomard*: Fogedret. 43, *Kæstel*. 210, *Illum*: Ejerpant. 108, anderledes ER III.1633, tvivlende *Torkild-Hansen* i Advokatbladet 1964.43, *Højrup*: Pant. 263. Hvis man kræver vedtagelse om oprykning, opnår man kun at ramme nogle tilfælde, hvor parterne ikke har været klar over, at det var nødvendigt at træffe aftale herom.

D. Hvis panthaver har rådigheden over det pantsatte, er han *ansvarlig* for skade på det pantsatte efter *den almindelige erstatningsregel*, jfr DL 5-7-1. Denne regel går ganske vist ud på, at panthaveren skal gemme godset »som sit eget«, men reglen fortolkes på samme måde som den tilsvarende regel i DL 5-8-14.

Bevisbyrden vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt der af panthaveren er udvist *forsømmelighed*, påhviler vist nok pantsætteren, jfr DL 5-7-1,

der kun i et særligt tilfælde (nemlig når panthaverens egne ting rammes af tilsvarende forhold) pålægger panthaveren bevisbyrden, jfr *Ussing: Alm Del.* 113, *Gertrud Lennander.* 147, *Bergström* og *Lennander.* 74–79, jfr også *Lassen-Ussing: Sp Del.* 335 f, men herimod *Torkild-Hansen* i *Advokatblad* 1964.43. Praksis har næppe taget afgørende stilling hertil, jfr U 1923.440, 1870.1078, Schl 111.349, Schl. I. 183. Om bevisbyrden i kontraktsforhold, hvor en person besidder på en andens vegne se *Hurwitz-Gomard.* 238 f.

Om risiko og ansvar for tab af eller skade på pantet efter norsk ret se No Pantelov § 1–8.

Om reglen i DL 5–8–14 vedrørende forvaring se *Ussing: Enkelte Kontrakter.* 405 med henvisninger, *Gomard.* 234 ff samt U 1956.484 H med henvisninger i noten samt U 1947.700 H og *Drachmann Bentzon* i Tfr 1948.327, der særligt fremhæver, at forvareren har en oplysningspligt.

Hvis panthaveren realiserer før det tidspunkt, hvor han er berettiget hertil ifølge aftale, kan han herved ifalde ansvar, jfr U 1869.977, smh Schl I. 214.

E. Hvis pantets værdi væsentlig forringes, således at sikkerheden bringes i fare, kan kreditor kræve sikkerheden forøget, og dette må gælde, selv om forringelsen er hændelig. Hvis sikkerheden herefter ikke bringes i orden, kan kreditor hæve og kræve gælden betalt.

Se hertil *Ussing: Enkelte Kontrakter.* 57, *Gertrud Lennander.* 54–58.

III. Panterettens ophør

Panteretten ophører normalt derved, at den pantesikrede gæld betales, altså ved *opfyldelse*. Herom må der henvises til Obligationsrettens almindelige regler. Ligestillet med opfyldelse er som hovedregel andre ophørsmåder. Den omstændighed, at den »personlige fordring« bortfalder, er ikke ensbetydende med, at panteretten falder bort, jfr ovenfor i § 14. Når panteretten er ophørt, kan pantsætter forlange at få rådigheden over det pantsatte tilbage. Det samme må gælde, hvis pantsætningen viser sig at være ugyldig. Hvis panthaveren væsentlig misligholder sin pligt til at drage omsorg for det pantsatte, kan pantsætter vel ikke uden videre kræve det pantsatte udleveret til sig, men han må kunne fordre pantet deponeret hos trediemand eller fordre et opgør af mellemværendet, således at pantet derefter tilbageleveres ham, jfr *Lassen-Ussing: Spec Del.* 334.

Ved tilbageleveringen kan der opstå særlige legitimationsproblemer. Benyttelse af lånesedler e l kan bevirke, at panthaver kan frigøre sig til en person, som vel er legitimeret, men ikke berettiget.

Undladelse af at tilbagelevere kan medføre et udvidet ansvar, navnlig for hædelig undergang, *Undén* I. 222, *Ussing*: Alm Del. 119.

I tilfælde af *misligholdelse* med opfyldelsen af de forpligtelser, som panteretten sikrer, kan panthaver søge sig fyldestgjort i pantet. Man kan næppe uden videre stille samme krav om nøjagtig betaling som ved underpant i fast ejendom, jfr ovenfor i § 15.I., se dog ER III. 1634. Der kan i hvert fald ikke stilles så strenge krav, hvis det drejer sig om håndpantssætning uden for erhvervsforhold. Forud for misligholdelse med betalingen kan realisation være motiveret med, at pantet fordærvs eller i øvrigt udsættes for ødelæggelse, jfr Kmsl § 34. I så fald får panthaver pant i provenuet, *Undén* I. 207, *Wrede*. 500, *Gertrud Lennander* .132–144, men han kan ikke uden videre søge sig fyldestgjort heri med det samme, se ovenfor i § 9, jfr dog ER III. 1634. Håndpanthaveren er *separatist*, idet han har fuld beskyttelse over for pantsætters konkursbo og udlægskreditorer, se om separatisters retsstilling i det hele *Gomard*: Skifteret. 192. Hvis panthavers fordring er forfalden, må konkursboet eller udlægshaveren vist nok efter en analogi af DL 5–7–14 kunne udløse panthaveren mod at betale hans fordring, og selv om fordringen ikke er forfalden, må realisation dog kunne finde sted, blot der stilles sikkerhed over for panthaveren, jfr således nærmeste *N. Lassen*: Den nordiske Tingret. 202 f.

Panthaver kan vælge mellem forskellige *fyldestgørelsesmåder*:

I° Panthaver kan bortsælge pantet ved *tvangsauktion*, Rpl § 538 a. Inden panthaveren tager skridt til fyldestgørelse, skal han, medmindre pantsætters bopæl er ham ubekendt, opfordre denne til at opfylde kravet, hvilket skal ske ved anbefalet brev med en uges varsel. Dette gælder dog ikke, hvis omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse et tab. Afkald på opfordring er ikke gyldigt, jfr i det hele Rpl § 538 a, stk 2. Betaler pantsætter inden fristens udløb, kan der ikke pålægges ham omkostninger ved en påbegyndt retsforfølgning.

Panthaver kan gennemføre tvangsrealisation uanset pantsætters konkurs, KL § 91, idet håndpantekrav ikke berøres af konkursen. Men inden realisationen skal panthaver rette betalingsopfordring til boet og fallenten, og boet kan lade foretage vurdering af pantet og evt indløse pantet for dermed at få rådighed over dette, jfr *Munch*. 382–383.

Bortsalg ved *auktion* må anses som et tvangssalg, der medfører udslettelse af ikke-dækkede hæftelser, *Torp*. 656, ER III. 1635.

Hvis der ved salget fremkommer *overskud udover panthaverens krav*, er retsstillingen følgende:

A) Hvis *auktionskøberen endnu ikke har betalt købesummen*, kan pantsætteren eller sekundært berettigede forlange overskuddet betalt direkte til sig, og de kan forlange optaget et vilkår herom i auktionsbetingelserne.

B) Hvis *auktionskøberen har betalt købesummen* til den realiserende panthaver, har pantsætteren eller de sekundært berettigede et *personligt krav* inden for overskuddets rammer *mod denne panthaver*, men *næppe mod køberen*, selv om denne vidste, at panthaverens fordring er mindre end købesummen.

Når der ikke er optaget særligt vilkår i auktionsbetingelserne, må auktionskøberen nemlig normalt med føje kunne gå ud fra, at panthaver kan oppebære hele beløbet, således at panthaver står for fordelingen af det indkomne. Selv om køberen måtte kende selve selve fordringens størrelse, kan der være spørgsmål om dækning til panthaver for påløbne almindelige renter, forhalingsrenter, omkostninger o s v. Trediemand bør ikke blandes ind i en vanskelig fordelingsproces.

Således også *Højrup*: Pant. 264, *Torp*. 657 med kritik af *Matzen*. 529, der slutter fra vurderingsreglen, at pantsætters stilling ikke bør forringes, fordi panthaver vælger auktion fremfor overtagelse efter vurdering. Udtalelserne i ER III.1635 skal formentlig forstås således, at der ikke kan rettes krav mod auktionskøberen, når købesummen er betalt. *O. K. Magnussen* hævder i U 1936 B. 328, at der kan rejses krav mod køberen, når denne vidste eller burde vide, at der var sekundære rettigheder i tingen. Da pantsætteren altid må betragtes som en sekundær berettiget, vil synspunktet i sin konsekvens føre til, at der altid kan rejses et krav mod auktionskøberen, blot han indser eller bør indse, at budsummen overstiger panthavers krav.

Panthaver, der ved realisationen oppebærer mere end nødvendigt til dækning, kan næppe benytte overskuddet til modregning, *Ussing*: Alm Del. 342, *Berning*: Finansieringsret. 248, men herimod *Gomard*: Fogedret. 46 note 104, U 1896.1021 H (1895.1059), der dog ikke afgør spørgsmålet i almindelighed.

Den sikkerhedsret, som efterpanthaverne har haft i den pantsatte genstand, fortæbes over for *auktionskøberen*, når auktionssalget er sket, og dette må vist nok gælde, selv om auktionskøberen endnu ikke har fået genstanden overgivet. I forhold til den realiserende panthavers *kreditorer* kan det diskuteres, om sikkerhedsretten i genstanden omformes til en fortrinsret i restprovenu, efter at den realiserende pant-

havers krav er dækket. Det er dog tvivlsomt om en sådan fortrinsret til penge kan anerkendes, og det selv om beløbet måtte være holdt afsondret, se dog ER III. 1635.

O K Magnussen anfører i U 1936 B. 328 en særlig argumentation ud fra den betragtning, at den pantsatte genstand aldrig har hørt til efterpant-haverens formue. Denne betragtning kan dog næppe være holdbar. Efterpant-haveren forudsættes jo at have en sikkerhedsret i det realiserede, og denne sikkerhedsret har hørt til hans formue. Der må noget særligt til for at antage, at denne sikkerhedsret bortfalder.

Se hertil *Berning*: Finansieringsret. 242 med note 102 med særligt henblik på factoringsforhold.

2° Panthaver og pantsætter kan *vedtage andre fyldestgørelsesmåder* end de i lovgivningen nævnte, ligesom parterne kan begrænse anvendelsen af lovens metoder ved særlig aftale herom. Der kan altså endog træffes aftale om, at panthaver ved misligholdelse beholder pantet, uden at der sker nogen vurdering. Sådanne aftaler kan dog kun binde de panthavere, der er deltagere i aftalen. Andre panthaveres rettigheder kan ikke forringes herved. Derimod må aftalen respekteres af panthavere, der først erhverver ret efter aftalens indgåelse, *Torkild-Hansen* i Advokatbladet 1964.43, *Kæstel*. 212, medmindre retten ifølge aftalen er eksstingveret efter almindelige regler. Hvis aftalen er åbenbart ubillig, kan pantsætter få aftalen ændret efter Aftl § 36, stk 1, jfr *Gomard*: Obligationsretten i en nøddeskal 2. hæfte .208–209. Der kan i øvrigt navnlig tænkes aftaler, hvorefter varepartier realiseres underhånden, f eks gennem *autoriseret mægler*, *Kæstel*. 208 f. Særaftaler binder kun de parter, som har tiltrådt dem eller som senere tiltrædende er bundet af dem.

U 1961.136 angik belåning af præmieobligationer, pantsætter kunne if aftalen realisere obligationerne, hvis lånet ikke blev indfriet til tiden og derefter straks realisere obligationerne uden varsel og uden at følge reglerne om realisation af håndpant, og pantsætter havde tabt retten til fremtidige præmier. Efter en forlængelse af lånetiden undlod pantsætter at betale sine ydelser, hvorefter panthaver overdrog obligationerne til sin hustru. Da der senere kom gevinst på obligationerne, antoges det, at den ikke tilfaldt pantsætter, da han ikke havde betalt eller tilbudt at betale de senere forfaldne ydelser, idet der lægges vægt på låneforholdets beskaffenhed og lånekontrakternes indhold.

Den, der har håndpant i et ejerpantebrev i fast ejendom, kan ikke benytte de særlige fyldestgørelsesmåder, som står til rådighed for den, der har håndpant i løsøre, men må gå frem på samme måde som den,

der har underpant i fast ejendom, jfr U 1973.785, *Vagn Carstensen* i Fuldmægtigen 1974.9–12, *Højrup*: Pant.103, 104–105, *Jens Anker Andersen* i Advokatbladet 1978.293.

Om de særlige regler om realisation af håndpant efter norsk ret se *Arnholm*. 248 ff. Den realiserende myndighed, namsmannen, kan beslutte, at pantet sælges underhånden. Dette er også et tvangssalg. Der sker altså i alle tilfælde en udslettelse af ikke-dækkede hæftelser, og efterpant-havere kan kun rejse krav om berigelsen hos de rettighedshavere, som har fået en dækning i prioritetsordenen, de ikke havde krav på. Nogen særlig fortrinsret for dette krav synes der ikke at være tale om.

De svenske og finske regler om realisation og om vurdering med efterfølgende indløsningsret, eventuelt salg underhånden, fraviges ofte ved særlige aftaler om salg på auktion, på fondsbørs o l, *Undén* I. 214 f, *Wrede*. 505, *Gertrud Lennander*. 243 ff.

Om *fejl ved realiseringen*: Hvis realisationen sker i strid med reglerne om den fremgangsmåde, som skal anvendes, berettiger det ikke i sig selv til, at pantsætter kan kræve erstatning, idet det må være en forudsætning herfor, at pantsætter kan dokumentere et tab ved den urigtige fremgangsmåde, U 1925.331 H (realisation gennem bank, tab ikke godtgjort). I nogle tilfælde er man kommet til det resultat, at der ikke forelå håndpant, hvorfor man ikke var bundet af de herom gældende realisationsregler, U 1909.158, 338. Hvis den realisationsmåde, som panthaver har benyttet sig af i strid med lovens regler, ikke frembyder samme muligheder for dækning som auktionssalg, må det være panthavers sag at godtgøre, at der ikke kunne indbringes mere ved realisation i overensstemmelse hermed, U 1899.511 (salg af veksler underhånden for 80 % af pålydende).

Om erstatning ved realisation foretaget uden forudgående meddelelse til pantsætter, se U 1880.729, jfr også JU 1870.915.

KL § 91 fastslår udtrykkelig, at adgang til fyldestgørelse af krav, der er sikret ved håndpant eller anden lignende sikkerhedsret, ikke berøres af pantsætterens konkurs. Håndpanthaveren er herefter separatist. KL § 91 indeholder kun 2 særregler til fordel for boet, betalingsopfordring og andre meddelelser, herunder tvangsauktion efter Rpl § 544 stk 3, skal ifølge en ændringsbestemmelse til Rpl § 538 a stk 2 rettes både til skyldneren og til boet.

Endvidere har boet adgang til at lade foretage en vurdering af pantet til brug for overvejelse af, om det vil være mest fordelagtigt at indfri pantegælden. Ifølge aftale kan boet overtage realisationen, og dette medfører ikke beregning af retsafgift i boet.

§ 22. Underpant i løsøre

Underpant i løsøre har længe været almindelig anerkendt i dansk ret, uanset at man har været klar over, at sådan pantsætning er forbundet med skavanker. Man blev længe stående på det standpunkt, at underpant i løsøre vel anerkendtes, men måtte nyde en ringe beskyttelse. Panteretten måtte vige for privilegerede kreditorer såvel i tilfælde af konkurs som ved individualforfølgning og var særlig udsat for afkræftelse i tilfælde af pantsætterens konkurs. Da der ikke findes noget centralregister for underpant i løsøre, forringedes sikkerheden yderligere, fordi kreditor skulle foretage fornyet lysning, når pantets ejer flyttede.

På alle disse punkter er der sket en afgørende ændring i 1960, nemlig ved lov nr 176 af 29/4 1960, der ændrede TL, og lov nr 177 af 29/4 1960, der ændrede KL. Grundlaget for disse ændringer har været Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre, 1957 og *Vinding Kruses* forslag i NL §§ 658–664, jfr. 434, jfr 1. udg. 114, 151, 449 f.

Trods den forbedrede retsstilling, underpant i løsøre herved har opnået, synes dette ikke at have bevirket nogen afgørende ændring i den praksiske benyttelse af denne sikkerhedsform, jfr nærmere v. *Eyben* i *Nordisk Gjenklang*. 365 ff.

En væsentlig udvidelse af adgangen til at underpantsætte erhvervsdrivendes aktiver generelt fører til, at væsentlige grupper af personlige kreditorer får en tilsvarende svag stilling, jfr v. *Eyben* i J 1974.249–252 og *Brækhus* i Jussens Venner, Bind XI, hefte 6/1976.223–228 (optrykt i *Fra Kreditretten og andre rettsområder*, Oslo, 1978), der tillige oplyser, at af norske konkursboer i årene 1948–1975 sluttedes ca 40 % uden nogen dividende til kreditorer, 40 % gav kun dividende til prioriterede kreditorer, og kun i 24% blev der dividende til simple kreditorer (i årene 1969–1975 var de tilsvarende tal 42%, 40% og 18%).

Den almindelige erfaring fra andre lande går ud på, at man må anerkende underpant i løsøre under en eller anden form.

Et svensk forslag om at indføre underpantsætning af løsøre er blevet afvist som følge af adgangen til »företagsinteckning«, jfr lov af 29.7.

1966, der trådte i kraft 1.7.1967, se SvJT 1974.824–826 med omtale af forslag om udsøkningsbalk, og samme standpunkt indtager SOU 1974:55. Allerede tidl (ved »förlags- och jordbruksinventarieinteckning») udgjorde beløbet herfor over 900.000 kr årligt (1966), men efter reformen på grundlag af betænkningen SOU 1964:10 er der sket en kraftig stigning i forhold hertil, allerede i 1969 til over 4 milliarder kr for et år. Pr 31.12.1976 var der indtegnet for 41,5 milliarder kr. Reglerne gælder alle erhvervsdrivende, som er bogføringspligtige, samt dem, der driver jord- eller skovbrug, lovens §§ 2 og 3. Genstanden for retten omfatter alt, hvad den erhvervsdrivende selv ejer i form af løsøre hørende til den ind tegnede virksomhed. Retten gælder også brugsrettigheder til fast ejendom og løsøre, hvis retten kan gøres til genstand for udlæg, immaterielle rettigheder, som ligeledes kan gøres til genstand for udlæg, vederlags- og erstatningskrav vedrørende alle disse rettigheder og fordringer på vederlag for arbejde, jfr § 4, *Nordsröm*. 31–58. Genstanden for retten varierer med omfanget af alle disse rettigheder, der kan frit disponeres over det indtegnede, hvorimod retten er beskyttet mod kreditorforfølgning såvel ved konkurs som – i et vist omfang – ved udlæg, § 13, og ved overdragelse af hele virksomheden også mod aftaleerhververe, § 10. Speciel håndpant sætning af løsøre og pantsætning af fordringer kan få fortrin forud for indtegningsretten, *Hessler*. 441–442. Afgrænsningen over for, hvad der er fast ejendom, er betydningsfuld, navnlig efter kredsen af, hvad der er *tilbehør til industriejendomme*, er blevet væsentlig udvidet ved en samtidig ikrafttrådt lov af 29.7.1966 om, hvad der er fast ejendom, § 4, se i § 16.II., en regel, der er opretholdt ved den nye Jordabalk 1970 2:3. Indtegningsrettigheder opfattes ikke som panterettigheder, bl a fordi retten ikke er specificeret, jfr *Håstad*. 148, *Nordsröm*. 11, der dog fremhæver, at der naturligvis ikke er noget i vejen for i retsvidenskabelige værker at behandle retten som en særlig art panteret. Se hertil *Hessler* i SvJT 1968.568, der lægger vægt på de særlige præskriptionsregler og den begrænsede beskyttelse over for aftaleerhververe.

Den svenske indtegningsordning har som anført kun begrænset beskyttelse over for dispositioner, der indgår under retten, og ved realisation får kreditor ikke andel i auktionsprovenu, hvis den resterende sikkerhed eller anden sikkerhed er tilstrækkelig. Hertil kommer, at sikkerheden skal omfatte alt, hvad der indgår under opregningen i loven, således at man ikke kan begrænse den til visse dele heraf, f eks kun til varelager eller pant i fordringer. Disse indvendinger imod ordningen kunne formentlig imødegås ved forskellige regler, jfr herom v *Eyben* i J 1974.246–247, jfr *Knut Rohde* i Svensk rätt i omvandling, 1976. 440 note 52. Spørgsmålet er, om der er afgørende trang til at gennemføre ordninger af denne art på baggrund af de regler, der i øvrigt findes herom i Danmark, og om det er ønskeligt at virke hen til, at kreditgivning til erhvervsvirksomheder koncentrerer hos enkelte finacierer.

Om företagsintekning se *Hessler*. 437–441, *Anders Agell*: Företagsintekning, Stockholm, 1972, *Håstad*. 146–152, *Bergström* og *Lennander*. 16–18, *Lögberg* i *Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht*, 1967.319–330, *Berning*. 127, 180, 201–202, 206–207, 310, *Thøger Nielsen* i U 1977 B.255, *Højrup* i J 1977.68–74, *samme*: Pant.254 note 6.

Den svenske betænkning SOU 1974:55 finder ikke, at der ved siden af reglerne om företagsinteckning er trang til indførelse af regler om underpant i løsøre, 223 ff, se hertil *Gertrud Lennander*. 21 ff. Butiksinventar kan pantsættes ved dette institut, løsøresælgere kan benytte ejendomsforbehold, f s v angår både og motorkøretøjer bør registrering være det afgørende, jfr også *Knut Rohde* i Svensk rätt i omvandling, 1976.440. Skulle man indføre regler herom for andre end erhvervsdrivende, måtte man i hvert fald have et rigsregister, og i dette måtte også ejendomsforbehold indføres.

De finske regler om adgangen til at underpant sætte løsøre er meget begrænsede, jfr lov om løsørepanth af 15.6.1923 samt de særlige regler om pant i skibe og luftfartøjer af 29.7.1927 og 15.6.1928 samt i busser, lov af 24.11.1950, og de benyttes ikke meget i praksis, jfr v *Eyben* i Nordisk Gjenklang. 364, *Zitting*. 437–441.

Norsk ret anerkender vel ikke generelt underpant i løsøre, men en gradvis udvikling har medført, at norsk ret i vid udstrækning godkender denne panteret i en række praktiske tilfælde. Reglerne herom er nu samlet i No Pantelov §§ 3–8 til 3–13. I disse tilfælde opnås retsværn ved tinglysning i Løsøreregistret. Herefter gælder der sådanne regler vedr:

1) Motorvogne, som bruges eller er bestemt til brug i næringsvirksomhed, og flyttelige anlægsmaskiner, som bruges eller er bestemt til brug i den næringsdrivendes entreprenørvirksomhed.

2) Løsøre, som bruges eller er bestemt til brug i næringsvirksomhed i landbruget, men som ikke er tilbehør til fast ejendom, og varer, som produceres i virksomheden. Disse kategorier af løsøre er nærmere opregnet i loven.

3) Løsøre, som bruges eller er bestemt til brug i næringsvirksomhed med fiske- eller fangstfartøj, men som ikke er tilbehør til et fartøj.

4) Næringsdrivendes varelager, dvs råvarer, ufærdige og færdige varer og handelsvarer, drivstof og andre varer, som forbruges under virksomheden, og emballage til virksomhedens produkter. I modsætning til svensk ret er der mulighed for at begrænse pantsætningen til nærmere angivne dele, som driftsmæssigt er adskilt fra det øvrige og fremtræder som en selvstændig enhed. Sådanne varer kan frit afhændes inden for rammen af pantsætterens sædvanlige næringsvirksomhed.

Reglerne om pantsætning af varelager var foreslået i Om pant §§ 45–50, jfr. 90–99, ligesom der i §§ 51–52, jfr .101–103 var foreslået en udvidelse af adgangen til at pantsætte rutebiler til at omfatte alle erhvervsmæssigt benyttede motorkøretøjer.

I Norge er der i 1980 oprettet et landsomfattende løsøreregister (placeret i Brønnøysund), hvori indføres udlæg, forlagspant, ægtepagter og hæftelser – herunder ejendomsforbehold – vedrørende motorkøretøjer (se St prp nr 1, tillæg nr 5/1978/79).

Efter tysk ret fastholdes principielt, at pantsætning af løsøre kun kan ske i form af håndpantsætning, men i praksis anerkender man »Sicherungs-

übereignung« i et sådant omfang, at man uanset sikringsformålet i realiteten respekterer underpantelignende aftaler, medmindre der oplyses at foreligge en skinretshandel eller en aftale i strid med gode sæder.

Efter *fransk* ret anerkendes underpant i løsøre kun i begrænset omfang efter forskellige særlove, bl a til fordel for landmænd, hoteller og visse fabrikanter, og der er mulighed for underpantsætning af motorkøretøjer.

Efter *engelsk* ret anerkendes underpant i løsøre efter Bills of Sale Acts 1878 og 1882 i et vist omfang. »Personal chattels« kan pantsættes på denne måde. Dette begreb er nærmere afgrænset i loven. Registrering sker i et fællesregister for hele England. De pantsatte genstande skal individualiseres i et skema, der følger pantebrevet. Et særligt institut, »Floating Charge«, der hjemler adgang til generel pantsætning af selskabers aktiver, har fået en ikke ringe udbredelse.

Se nærmere Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre, 1957. 7 ff om udviklingen af reglerne i Danmark og 100 ff om fremmed ret.

En studenterundersøgelse fra 1974 (*Jytte Heje og Finn Mikkelsen*) viser fordelingen af underpant i løsøre på forskellige slags genstande: 60 % fjernsyn, 22,8 % biler, 10,3 % erhvervsløsøre, 1,4 % indbo. I undersøgelsen er brugt nov 1973 og maj 1974 i Kbh. Årsagen til det betydelige antal underpantsætninger af fjernsyn må søges i, at man som følge af kravet på kontantudbetaling ikke anvender afbetalingssystemet, men benytter en anden form for sikkerhed, som åbenbart af sælgerne betragtes som tilfredsstillende.

I. Stiftelse

For at opnå beskyttelse over for tredjemand skal underpanteretten *tinglyses*, TL § 47, stk 1. Som grundlag for lysningen skal der foreligge et pantebrev. Om formkravene i denne forbindelse se i § 6 II.

A. Lysningsstedet

Tinglysningen skal efter TL § 47, stk 2, ske ved pantsætterens *personlige værneting*, eller hvis han ikke har noget værneting her i landet, ved *Københavns byret*. Om hjemtingsreglerne henvises til Rpl §§ 235–239, *Gomard*: Civilproces. 507–509, RplK 229–236. Personligt værneting eller hjemting her i landet kan foreligge i visse tilfælde, hvor den pågældende har tilknytning til landet ved *tidligere* bopæl eller opholdssted her, men endnu ikke har opnået tilsvarende tilknytning til udlandet, se U 1966. 245 HKK og gennemgangen af forskellige situationer *Trolle* i U 1966 B. 251–52. Det kan tænkes, at pantsætteren har bopæl i flere retskredse, og lysning må da foretages i hver retskreds, U

1952.174. Som forudsætning for tinglysning ved Københavns byret efter den nævnte særregel i TL § 47, stk. 2, stiller loven ikke krav om, at de pantsatte genstande befinder sig her i landet. Dette vil sædvanlig være tilfældet, jfr således U 1934.370, men kan næppe kræves ubetinget. Hvis det er åbenbart, at panthaveren ikke har nogen retlig interesse i at få lysningen foretaget her i landet, må lysning dog kunne nægtes, jfr TL § 15, stk. 2, jfr § 43, sidste stk.

Se *Borum*: Lovkonflikter. 136, hvor det synes forudsat, at de pantsatte genstande skal befinde sig her i landet.

Efter TB § 24 skal fødsels- eller dødsattest og bevis for evt navneforandring eller anden bevislighed for disse angivelser være vedlagt. Førerbevis er altså ikke tilstrækkeligt, da man ikke kan gå ud fra, at alle fornavne er medtaget, U 1929.440, og tilføjelser af kaldenavne el i pantebrevet medfører, at pantebrevet må afvises, U 1957.180 (VLT 1957.46). Se hertil ovenfor i § 6.II.

Tinglysningsdommeren må vel undersøge, om debitor bor i retskredsen, men hvis det efter det oplyste *kan* være tilfældet, behøver dommeren ikke at foretage nærmere undersøgelse, medmindre der foreligger særlige forhold, U 1960.885.

Hvis det pantsatte skifter ejer, og den nye ejer bor i en anden retskreds, må der finde fornyet lysning sted i den nye ejers retskreds, men med virkning fra den opr tinglysning; det er altså ikke tilstrækkeligt at lyse gældsovertagelsespåtegning enten i den gamle eller den nye ejers retskreds, jfr U 1979.1078.

For *selskaber og foreninger* skal lysning foretages, hvor hovedforretningslokalet er, subsidiært hvor et af bestyrelsesmedlemmerne bor, Rpl § 238, for aktieselskaber hvor hovedkontoret er, AL § 84. For *ansvarlige interessentskabers* vedkommende er det tilstrækkeligt, at lysning er foretaget på det sted, hvor selskabet måtte være anmeldt til handelsregistret, U 1954.1 H, *Kæstel*. 173. Der kræves altså ikke lysning ved de enkelte interessenters værneting.

Se hertil *Illum*: Tinglysning 374 note 2, *samme* i U 1959 B. 136, *Ignaz Hansen* i U 1964 B. 85–86, *Kæstel*. 70, og om opfattelsen før U 1954.1 H ER III. 1641, TLK. 306, U 1947.338, utrykt jmskr 30/12 1927. Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre. 13 slutter sig til praksis. (Der henvises til U 1951.1, hvilket formentlig skal være U 1954.1 H).

Om tilsvarende synspunkter vedrørende selvejende institutioner se *Ernst Kauffmann*: Erhvervsdrivende selvejende institutioner, 1963.294.

Ved samejeforhold, hvor firmaværneting ikke er anvendeligt, må der foretages lysning ved hver samejers værneting, jfr forudsætningsvis VLT 1958.251.

B. Prøvelsen ved tinglysningen

Dommerens prøvelse er mere begrænset ved lysning af løsøre pant end ved rettigheder over fast ejendom, uanset at § 43, stk 4, bl a henviser til § 10, stk 1. Navnlig kan der ikke garanteres for, at pantsætteren – således som han erklærer i vilkårene i pantformular C, pkt 4 – har adkomst til den pantsatte genstand, *Illum.*: Tinglysning. 378, *Margit Stassen* i U 1979 B. 80. Det konstateres blot, hvorvidt der ifølge personbogen er noget til hinder for, at pantsætningen sker, jfr § 43, sidste stk. Mangler i denne henseende må altså forudsætte, at den *samme person* ifølge personbogen har pantsat den *samme genstand*. Afbetalingskøberen, som ved købekontrakten har påtaget sig forpligtelse til ikke at sælge eller pantsætte det købte, men desuagtet underpantsætter det, handler ganske vist retstridigt over for afbetalingssælgeren, men alligevel lyses underpantebrevet uden anmærkning. Da prøvelsen af dette spørgsmål er dommeren uvedkommende, må pant-haver være forberedt på, at der kan være en sådan ældre ret, som er til hinder for hans ret. Hvis sælgeren i kraft af kontraktens bestemmelser tager det solgte tilbage, har dette også virkning over for pant-haveren, U 1952.978 H, jfr ovenfor i § 4.II.C.

Derimod må dommeren påse, om udstederen af dokumentet har kompetence til at disponere på pantsætterens vegne efter almindelige og særlige fuldmagtsregler, U 1938.199. Begæring om lysning af pantsætninger må i givet fald kunne afvises som åbenbart overflødige, U 1939.1170, *Illum.*: Tinglysning. 380 f, *Højrup*: Pant. 271.

C. Fornyelse af lysningen

1° Der kræves efter ændringerne i TL ved lov nr 176 af 29/4 1960 *ikke fornyet lysning, når pantets ejer flytter til en anden retskreds*. Den tidligere regel herom blev ofte kritiseret, idet det var vanskeligt for kreditor at holde sig underrettet om sådan flytning, og undladelse heraf eller forglemmelse af at lyse ville få alvorlige følger for kreditor.

Om den tidligere diskussion vedrørende forståelsen af reglen om fornyet lysning, når pantets ejer flyttede, se 1. udg s 308 ff med henvisninger.

2° Der skal derimod fortsat ske fornyet lysning inden 10 år efter lysningens foretagelse, TL § 47, stk 4, hvis der er givet pant i *bestemte løsøre genstande*. Reglen gælder altså ikke ved pant i driftsinventar efter

TL § 47 b, se herom ovenfor i § 7. I. Hvis der af en eller anden grund er lyst en ratihabitation af pantebrevet, løber en ny 10-års frist fra lysningen heraf, U 1947.1019 HKK, smh JD 1938.72, *Kæstel*. 170 f. Lysningen må ske senest på 10-årsdagen, U 1938.567.

Ved fornyede lysninger er det unødvendigt at fremlægge dåbsattest påny, idet identifikation på grundlag af denne attest allerede er sket, ER III. 1643 f, TLK. 307, *Vinding Kruse* i U 1931 B. 273.

Hvis lysning ikke er foretaget på behørig måde inden for den nævnte frist, bliver pantsætningen ikke herved ugyldig mellem parterne. TL § 47, stk 1, siger herom udtrykkeligt, at pantebrevet skal lyses for at få gyldighed mod aftale, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning. Virkningen indtræder, selv om der ikke er sket udtagelse af personbog og akt, *Betænkning* vedrørende underpant i løsøre, 1957.14.

Se iøvrigt herom ovenfor i § 5. I.

Betænkning vedrørende underpant i løsøre, 1957, har overvejet indførelse af registrering i motorregistret af ejendomsforbehold over og underpant i motorkøretøjer (samt påhængs-, sætte- og sidevogne hertil). Udvalgets flertal har dog ment, at man i hvert fald for tiden må fraråde gennemførelse af forslaget (.38). Dette skyldes tilsyneladende navnlig en række personale- og lokalemæssige vanskeligheder. Der er alligevel udformet et forslag om en sådan reform. Efter dette skulle også udlæg, arrest og andre retsforfølgningsskridt registreres. Derimod kræves ikke registrering af ejendomsret, brugsret, tilbageholdsret, håndpanteret, konkurs og umyndiggørelse (.42, 62). Rettigheder, der herefter skal registreres, men ikke bliver det, skal efter udkastet bortfalde i forhold til senere stiftede rettigheder, hvor den fortrængende ret enten ved registrering eller ved overgivelse selv har opnået beskyttelse (.63). Motorregistret skal ikke tage stilling til forholdet mellem forskellige registreringer. Motorregistrets afgørelser kan indbringes for domstolene ved sagsanlæg. Konsekvensen af forslaget skulle være, at underpant i motorkøretøjer m v for fremtiden ikke kan tinglyses.

Vinding Kruse anbefaler i J 1957.239 ff, jfr J 1958.483 f i stedet enten at lægge risikoen for skjulte rettigheder over på private forsikringsselskaber ved, at man tegner forsikringer herimod ved køb af motorkøretøjer, eller at der indføres en egentlig tinglysning for rettigheder over biler efter reglerne om underpant, således at der skabes beskyttelse mod aftaleerhververe og kreditorer.

Ved ændringerne ved lov nr 176 af 29/4 1960 er der i TL § 47, stk 6, givet bemyndigelse for justitsministeriet til at oprette et centralregister for underpant, hvori samtlige tinglyste pantebreve i løsøre eller enkelte grupper heraf kan indføres. Denne bemyndigelse er endnu ikke benyttet.

D. Forbud mod underpant i fordringer

Samtidig med at Gbl trådte i kraft, indførtes en regel i TL § 47, stk 5, hvorefter omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer ikke kan pantsættes efter de for underpant i løsøre fastsatte regler. Følgelig må tinglysningsdommeren afvise at lyse dokumenter, der giver pant i fordringer i strid med dette forbud. Begrundelsen for forbudet har været, at man i praksis har anerkendt adgangen til at skabe en håndpantlignende ret i fordringer, jfr nærmere i § 23. Da der ved således at anvende en simplere metode kan opnås bedre sikkerhed, var der ikke grund til at opretholde den tidligere anerkendte adgang til at underpant sætte fordringer.

Da udtrykket »fordringer« ikke svarer til et skarpt afgrænset begreb, har man i praksis fortsat anerkendt underpant sætning i nogle tilfælde, hvor der er praktisk trang til at benytte sig af denne form for pantsætning. Man har således navnlig anerkendt, at *retten ifølge lejekontrakter* fortsat kan underpant sættes, U 1939.1158. Man har set bort fra muligheden for, at pantsætning af retten ifølge lejekontrakten kan ske efter håndpantlignende regler, d v s ved underretning til udlejeren. Når man i praksis foretrækker at stifte underpant i kontrakten, hænger det vel sammen med, at en sådan pantsætning normalt vil være kædet sammen med pantsætning af inventar og goodwill, jfr U 1946.1022, 1939.1158, 1934.518 H, VLT 1955.211, og disse pantsætninger kan i praksis kun ske efter reglerne om underpant i løsøre. U 1966.685 H* tager ikke stilling til spørgsmålet, da et løsøre pantebrev i interessentskabsandel afvises på grund af manglende individualisering, se herom ovenfor i § 6.I.

Om pantsætning ved underretning til udlejeren se *Svend Eriksen* i U 1942 B. 197 ff, men herimod ER 111. 1673, *Illum*: Tinglysning. 58 note 112, TLK. 302 f, *Højrup*: Pant. 273. Om pantsætning efter reglerne om underpant i løsøre se *Illum*: Fast Ejendom. 27. Det er næppe rammende, når der i ER anfødt henvises til, at TL ikke tillader at erstatte tinglysningen med en underretning til ejeren, idet formålet med ændringsreglen i § 47, stk 5, har været at lade håndpantreglerne fortrænge reglerne om underpant i løsøre. Det stemmer ikke godt hermed, at man fortsat på et vigtigt område benytter sig af de sidstnævnte regler, uanset at håndpantreglerne kan gøre fyldest.

Anparter i anpartsselskaber kan ikke betragtes som fordringer, *Gomard*: Aktieselskaber og andelselskaber. 52. Om pantsætning af andelslejligheder se *Grubbe*. 132 ff.

Om lysning af pant i lejekontrakt vedrørende bygninger på lejet grund,

se *Illum* i U 1961 B. 104–06 med oplysning om praksis. Lysning bør – som i København – ske ved notering på et særligt bygningsblad.

Om pantsætning af goodwill se ovenfor i § 7.1.

Pant i genstand, købt med ejendomsforbehold, og i retten til at blive ejer af denne genstand, når køberen opfylder købsvilkårene, kan formentlig også stiftes efter reglerne om underpant i løsøre uanset forbudet i TL § 47, stk 5, U 1966.73 H, jfr herved U 1929.1137 (der ligger forud for ændringsloven), *Illum*: Tinglysning .382 note 28, *Preben Lyngsø* i U 1968 B.186 note 17.

E. Forbud mod underpant i skibe og luftfartøjer efter løsørereglerne

Efter skibsregistreringsloven, lov nr 93 af 29/3 1957, § 47, kan tinglysning af rettigheder over skibe på mindst 5 tons brutto, men under 20 tons ikke finde sted efter reglerne i TL kap 7. Herved tvinger man faktisk pantekreditorerne m fl til at få ejeren af skibet til at sørge for dets optagelse i skibsregistret efter Registreringslovens § 44. På tilsvarende måde må panterettigheder i luftfartøjer registreres i luftfartsregistret, jfr lov nr 135 af 31/3 1960. Se også den grønlandske pantelov, lov nr 154 af 10/5 1967 § 6.

II. Panteforholdets forløb

A. Efter pantebrevsformular C pkt 7 a) gælder der om *betaling* principielt samme regel som ved fast ejendom: Betaling af renter og afdrag skal ske senest sidste rettidige betalingsdag, men der skal være givet påkrav efter denne dag, fristen er 7 dage efter påkravs afsendelse eller fremsættelse, for at kreditor kan forlange kapitalen udbetalt. TL § 42 a gælder også ved underpant i løsøre, jfr § 47.

B. Pantsætter har forpligtelse til at holde det pantsatte *tilbørligt vedlige*, jfr pantebrevsformular C pkt 7 b. Principielt er synspunktet det samme som ved underpant i fast ejendom, men problemet er meget enklere og synes da heller ikke at have givet anledning til retskonflikter. Pantsætter må holde det pantsatte i den samme stand, som det var i ved pantsætningen, og panthaver er berettiget til ved eftersyn at konstatere, om pantet er behørigt vedligeholdt, jfr pkt 7 c. Pantsætteren er efter pkt 7 d forpligtet til at holde det pantsatte behørigt brandforsikret.

Se i det hele om pantebrevsformular C *Margit Stassen* i U 1979 B.78–82.

C. Når pantebrevet er tinglyst, er der som anført opnået beskyttelse mod godtroende aftaleerhververe og mod retsforfølgning, TL § 47, stk 1. Spørgsmålet er herefter, hvilke retlige dispositioner pantsætter kan foretage over det pantsatte, uden at de kommer i strid med pant-haverens ret.

1° Der kan altid foretages en *sekundær underpantsætning*, idet efterpanthaveren fuldt ud respekterer forpanthaverens ret. Om oprykning må der formentlig gælde samme regel som ved håndpant og med tilsvarende begrundelse, se ovenfor i § 21.II.C. Der kan således rykkes op, selv om oprykningsmuligheden ikke på forhånd kunne beregnes af efterpanthaveren, og selv om der ikke findes en oprykningsklausul, *Illum*: Tinglysning. 379 note 14, *Gomard*: Fogedret. 43, tvivlende *Kæstel*. 174, *Højrup*: Pant. 275, anderledes ER III. 1645 f, TLK. 303. Reglen i DL 5–7–14 om udløsning må kunne anvendes analogt, ER III. 1646, *Torp*. 714, *Matzen*. 579, reglen om renterestancer i TL § 40, stk 4, derimod næppe, ER III. 1645, *Torp*. 714 (om den tilsvarende regel i fr 12/3 1790, anderledes *Matzen*. 579).

Hvad der er anført om oprykning af underpanterettigheder i løsøre, måtte principielt også gælde pant i skibe. Hvis en sådan panteret nu er registreret, gælder efter skibsregistreringsloven, lov nr 93 af 29/3 1957, §§ 49 og 50 regler, der nogenlunde svarer til regler om pant i fast ejendom. Om udløsning efter norsk ret se No Pantelov § 1–14.

2° Et *salg* eller en *håndpantsætning* vil oftest komme i strid med underpanthaverens ret. Efter Pantebrevsformular C's alm bestemmelser i pkt 7 e er overdragelse af pantet eller for pantesikkerheden væsentlig dele heraf – herunder salg ved tvangsauktion – forbudt, se pantebrevseksemplet i slutningen af fremstillingen. Man kan i hvert fald ikke nøjes med at overføre de betragtninger, som gøres gældende om pantsætterens retlige dispositioner ved pant i fast ejendom, se ovenfor i § 15. IV. Ligesom ved fast ejendom vil retlige dispositioner ofte medføre, at der fremkommer kontante midler, som panthaver kan have et rimeligt krav på at få andel i. Men ved løsøre kommer der det særlige til, at den pantsatte genstand i forbindelse med dispositioner kan flyttes uden for det område, som panthaveren kan holde kontrol med, jfr *Højrup*: Pant. 274. Panthaver må derfor kunne forlange, at genstanden forbliver i pantsætterens besiddelse, og han kan selvstændigt – uden pantsætters medvirken – kræve pantet tilbagegivet til pantsætteren, jfr U 1909.528. Herudover vil panthaver normalt kunne gøre gældende, at pantegælden er forfalden til betaling, jfr Pantebrevsformular II, pkt 4.

Se ER III. 1644, *Torp*. 712 f, *Matzen*. 576 f, *Hagerup*. 248, *Augdahl*. 83.

Hvis der er foretaget en retlig disposition uden omtale af den tidligere stiftede underpanteret, kan underpanthaver ved sin passivitet trods kendskab til dispositionen blive forpligtet til at respektere denne, U 1951.835, *Polack* i U 1951 B. 83, og det samme gælder, hvis panthaveren af andre grunde må antages at være indforstået med dispositionen og klar over, at erhververen ikke underrettes om pantsætningen, VLT 1956.376.

3° Der kan foretages *udlæg* i den underpantsatte genstand, nemlig i den værdi, som pantet repræsenterer udover, hvad panteretten dækker. Det ville være urimeligt, om et værdifuldt aktiv ikke kunne røres af udlægskreditorer, blot det er pantsat for en ringe sum. Ganske vist kan udlægskreditorer normalt undgå vanskeligheder af denne art ved at indfri underpanteretten, men skylden til pantekreditor kan have en sådan størrelse, at det vil være urimeligt at forlange af udlægskreditor, at han indfrier pantegælden.

Se ER III. 1644, *Vinding Kruse* i U 1933 B. 197, note 4, *Jul Søe* smst .149, note 1.

III. Panterettens ophør

A. Den, der har underpant i løsøre, kan vel ikke umiddelbart bortsælge ved tvangsauktion, således som håndpanthaveren kan, men han har efter Rpl § 478, stk 1 nr 6 ganske samme adgang som underpanthavere i fast ejendom til at foretage *umiddelbart udlæg* uden forudgående dom. Ligesom ved underpant i fast ejendom gælder der den begrænsning, at umiddelbart udlæg kun kan foretages på grundlag af ejerpantebreve og skadesløsbreve, hvis gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne, jfr ovenfor i § 18.1., og U 1978.971, hvor udlæg blev nægtet, dels fordi pantsætter bestred, at ejerpantebrevet dækkede rekvirentens tilgodehavende, dels fordi formuleringen af ejerpantebrevet frembød fortolkningstvivl.

B. Ved pantsætters *konkurs* overgår retten til at realisere ved tvangsauktion til boet, jfr KL § 85, i modsætning til, hvad der efter § 91 gælder om håndpant. Hvis boet ikke begærer auktion inden 6 mdr efter konkursdekretet, kan panthaveren, hvis hans fordring er forfalden, efter § 86 forlange, at boet uden ophold gennemfører auktionen. Pant-haveren bevarer sin særlige ret over pantet og skal heller ikke vige for lønfordringer, men alene for evt underskud ved boets administration af pantet, jfr § 87, stk 2, *Munch*.605.

Panteskyldneren kan gøre udtagelsesretten efter Rpl § 509 gældende, selv om genstanden er underpantsat, jfr udtalelsen RU i U 1922 B. 291, RU i U 1923 B. 230 f, *Gomard*: Fogedret. 68 f, *Taksøe-Jensen*. 105, og en utrykt fogedretskendelse af 23/7 1932, anført i Rpl K II.533, antager, at dette gælder, selv om der i pantebrevet er givet afkald på udtagelsesretten. Om bestemmelsens oprindelse se Rpl K II.532.

C. Det har tidligere været almindeligt antaget, at forpanthaver kan modsætte sig, at en udlægshaver realiserer pantet mod forpanthaverens protest. Denne opfattelse, som har givet sig udtryk såvel i teori som i praksis, er dog efterhånden blevet modificeret på væsentlige punkter og kan i hvert fald ikke opretholdes i almindelighed. Anerkendte man den, ville udlægshavere i betænkelig grad blive afskåret fra at udnytte den restværdi, som er til stede i pantsatte genstande. Reglen kunne benyttes til etablering af panterettigheder, der ikke kan tilsidesættes som proformaaftaler, men alligevel som et væsentligt formål tilsigter at vanskeliggøre udlægsforfølgning. I de fleste tilfælde taler forpanthaverens interesser ikke afgørende imod. Da der ikke ved løsrørepantsætninger tilsigtes varige pengeanbringelser, kan forpanthaveren ikke have noget imod at få dækket sit krav før den normale forfaldstid, og forpanthaveren bør ikke kunne modsætte sig, at auktionen fremmes, når der stilles betryggende sikkerhed for hans krav.

Efter Rpl § 551, stk 2 – som den nu er formuleret – skal det afgøres efter de hidtil gældende regler, om panthavere over for udlægshavere kan modsætte sig pantets realisation. Det kan ikke ses, om loven med denne formulering har lovfæstet den tidl opfattelse, der gav sig udtryk i afgørelserne U 1930.377 og 1951.357. Hvis forpanthaveren selv har foretaget udlæg, kan han i hvert fald ikke modsætte sig realisationen. Retsstillingen er herefter stadig uafklaret.

Denne opfattelse var i hovedsagen gjort gældende af *Gram* I. 603 f, og *N. Lassen*: Den nordiske Tingsret. 223 var tilbøjelig til – i tilslutning til ældre norske forfattere – at mene, at dansk retspraksis ville gå i denne retning. *Matzen*. 579 f tog til orde mod opfattelsen, idet han lagde vægt på, at en panthaver ikke behøver at finde sig i en ombytning af sit pant, og hertil sluttede sig *Torp*. 715 f (1. udg. 693 f), *Nellemann*: Auction. 82, jfr også ER III (2. udg). 1728, 1726, *Erwin Munch-Petersen*. Tvangsfuldbyrdelse. 186 f, *Frost*: Fogedforretninger. 179 note 2, *samme* i U 1937 B. 281, *Kæstel*. 178 og *Illum* i U 1950 B. 56, der navnlig lægger vægt på, at panthaver ikke er pligtig til at modtage betaling før forfaldstid. Ingen af disse forfattere har dog bestridt, at forpanthaveren ikke kan protestere mod realisationen, hvis han selv gennem foretagelse af udlæg har tilkende-

givet, at han ønsker at realisere. En tilbagevenden til den ældre opfattelse, hvorefter realisationen kan gennemføres mod betaling til eller sikkerhedsstillelse for forpanthaverens krav, er sket ved *Falk-Rønne* i U 1950 B. 54 ff, ER III (3. udg). 1645, *Stig Jørgensen* i U 1954 B. 106 ff, jfr berigtigelse. 155, om end nyere afgørelser er gået herimod, jfr U 1930.377, 1951.357, jfr også 1923.976 (der vel kom til det modsatte resultat, men fordi der ikke forelå nogen protest fra forpanthaverens side). I lovgivningen er der ikke taget stilling til spørgsmålet, jfr Tvangsauktionslov nr 66 af 9/4 1891 § 11, stk 2, og Rpl § 551, stk 2.

Gomard: Fogedret. 164–65, jfr *samme*: Skifteret. 192 slutter sig til kritikken af, at forpanthaver kan hindre realisationen, men synes dog at mene, at der kræves lovændring for at nå til dette resultat, jfr ligeledes *Højrup*: Pant. 276–277. *Illum* finder i U 1959 B. 136, at meget taler for en ret til at realisere uden forpanthavers samtykke, og vil endog mene, at efterpanthaver ikke behøver at stille sikkerhed for forpanthavers krav. Dette er muligvis den bedste regel de lege ferenda, men den må i hvert fald kræve lovændring. *Vagn Carstensen* i Dansk Privatret. 322 betegner problemet som uafklaret, men henviser til muligheden for, at debitorer, hvis man nægter den efterstående udlægshaver ret til at søge fyldestgørelse, dermed kan bringe aktiver i ly for udlægssøgende kreditorer. Betækning 634/1971. 78 henviser til de modstridende opfattelser. Se i øvrigt *Gomard* i U 1976 B.338 om pant, der afskærer udlægshaver fra at realisere på egen hånd.

Efter den norske tvangsfuldbyrdslovs § 192 kan sekundære prioriteter ikke kræve dækning uden samtykke af dem, der står foran, hvis der ikke stilles sikkerhed eller udløses, men udløsning kan finde sted, selv om forpanthaverens krav ikke er forfalden, *Arnholm*. 249, jfr 202 f, *Hagerup*. 414 ff. Også i svensk ret fremhæves, at der normalt ikke er tale om faste lån ved pant i løsøre, og at der følgelig ikke kan indvendes noget imod afvikling før forfaldstiden; hvis panthaver ikke får fuld dækning ved auktionen, er der mulighed for at afvente en bedre realisation, *Undén* II 519 f.

D. Der har i teori og praksis hersket tvivl om, i hvilket omfang det er nødvendigt at opnå dom over pantsætter, pantets ejer og den personlige skyldner, når disse personer ikke er identiske.

1° Hvis der er stillet *pant for trediemandes gæld*, kan panthaver på grundlag af en dom over den personlige skyldner kun søge sig fyldestgjort i dennes formue og på grundlag af en dom over pantsætter kun søge fyldestgørelse i pantet. Hvis panthaver vil opnå begge fyldestgørelsesmåder, må såvel pantsætter som den personlige skyldner indstævnes, eventuelt i en kumuleret proces, jfr *Højrup*: Pant. 277.

Hvorvidt en afgørelse over for en af de nævnte personer om selve fordringens beståen og dens forfald er bindende i en sag, der derefter anlægges mod den anden, må bero på almindelige procesregler. Da man

normalt ikke kan betragte den ene som processuelt repræsenterende den anden, er afgørelsen som regel kun bindende i forhold til den part, som der er opnået dom overfor. Men procesunderretning kan komme til at spille en vis rolle, jfr nærmere *Gomard*: Civilproces. 231 ff.

2° Hvis pantet oprindeligt er stillet af skyldneren, som derefter *overdrager pantet til en anden*, er spørgsmålet tvivlsomt.

a. Et *søgsmål til realisation af pantet* kan altid rettes mod *den nuværende ejer*, uden at det er nødvendigt at medindstævne pantsætteren, jfr U 1906.423, 1914.527. I sagen mod den nuværende ejer kan spørgsmålet om fordringens rigtighed, størrelse og forfald undersøges, og pantsætter kan eventuelt indstævnes som vidne til at afgive forklaring herom.

Hvis der tillige ønskes *dom for den personlige fordring*, f eks fordi pantet ikke ventes at strække til, må i denne henseende skyldneren indstævnes som part. For at opnå dette kan det derfor blive nødvendigt at indstævne såvel skyldneren som den nuværende ejer af pantet.

b. Problemet er navnlig, om panthaver *på grundlag af en dom over pantsætter* kan *gøre udlæg hos den senere ejer*. Dette vil ganske vist medføre, at successionsspørgsmålet vil blive afgjort under den summariske fogedproces, og at selve hovedspørgsmålet kan tænkes afgjort på en måde som ikke er betryggende for den senere ejer, idet pantsætteren er uden større interesse i pantets skæbne og muligvis vurderer risikoen ved personligt sagsanlæg lavt. Trods dette bør man dog sikkert komme til det resultat, at der kan foretages udlæg hos den nuværende ejer på grundlag af dommen over den oprindelige pantsætter. Ellers kunne panthaver risikere at blive henvist fra den ene ejer til den anden, idet pantet stadig gik videre i omsætningen.

Praksis har indtaget et mellemstandpunkt, idet man ved afgørelsen har lagt vægt på *parternes subjektive forhold*: dels om panthaver, da han anlagde sag mod eller opnåede eksegitelt forlig i forhold til pantsætteren vidste, at pantet var overdraget, dels om erhververen kendte eller var klar over pantsætningen, U 1945.120, 1948.895, 1950.239, jfr *Gomard* i U 1975 B. 331 med note 14.

Erhververens subjektive forhold bør i hvert fald ikke tillægges vægt. En tinglyst pantsætning står ved magt over for erhververen, selv om han er i god tro. Men det er i det hele taget uheldigt at henlægge afgørelsen af de subjektive forhold til fogedproceduren. Hvis man derfor vil ind på at lægge vægt på de subjektive forhold, ville det være mere konsekvent helt at nægte adgangen til at foretage udlæg hos en senere erhverver på grund-

lag af den tidligere opnåede dom. Men dette ville være en upraktisk løsning.

Se i øvrigt U 1931.1085, der forudsætningsvis fastslår, at regreskrav efter den tidligere Motorlovs § 39, stk 7 (nu Færdselslovens § 66, stk 7) – fastslået ved straffedom – kunne gøres gældende mod en godtroende erhverver af køretøjet, uden at der først skulle erhverves dom over køberen.

Se om disse problemer ER III. 1646, *Torp*. 715, note 37, *Erwin Munch-Petersen*: Tvangsfuldbyrdelse. 59 note 23, *Frost*: Fogedforretninger. 68, *Hurwitz-Gomard*: Tvistemål. 127 f, *Torkild-Hansen* i U 1938 B. 222 ff, *Stig Jørgensen* i U 1950 B. 296 ff, *Polack* i U 1951 B. 81 ff, *Illum* i U 1950 B. 300 f, U 1951 B. 93 f, *Højrup*: Pant. 277, *Nellemann*: Execution. 145 ff, *Ernst Møller*: 139 ff.

§ 23. Pant i fordringer

Det har længe været almindeligt antaget, at der kan stiftes en håndpantlignende ret i fordringer, hvis disse er knyttet til dokumenter. Denne antagelse lå nær for, da den rådighedsberøvelse, som kendes ved håndpant i løsøre, også lader sig praktisere i denne gruppe. Der opnås tilsvarende virkninger, hvis dokumentet er et negotiabelt dokument eller dog et indløsningspapir. Men uanset at en overgivelse af andre papirer ikke har samme betydning som rådighedsberøvelse ved løsøre, var man også for disse papirers vedkommende tilbøjelig til at anerkende stiftelse af håndpanterettigheder. Fra det 17. årh refereres sager om pantsætning af gældsbreve og bogfordringer, og denne udvikling fortsættes i de følgende århundreder, men først omkring midten af det 19. årh tager pantsætningen af fordringer fart. Domspraksis udviser fra nu af talrige eksempler på håndpant i statsobligationer, kreditforeningsobligationer, livsforsikringspolicer og aktier, senere også i vekslers. Man forsøger sig også med pantsætning af fordringer, som ikke er knyttet til de fremhævede papirgrupper. I teorien stiller man sig afvisende over for en sådan fremgangsmåde, jfr *Torp.* 651, men alligevel trængte opfattelsen frem. Endnu domme i U 1911.49 H (1910.260), 1913.136 H (1912.700), 1915.592 H (1915.293) holdt muligheden herfor åben, men senere domme accepterede den klart, jfr U 1927.588 H, 1928.37 H, 1929.353 H.

Da man stod over for at skulle formulere Gbl, fastslog man, at opfattelsen stod fast. Man gik endda det skridt videre, at man som konsekvens heraf afskaffede muligheden for at underpantsætte fordringer, jfr TL § 47, stk 4, som indførjedes ved lov nr 144 af 13/4 1938 § 3, se ovenfor § 21.I.

Se om retsudviklingen på dette område ER III. 1650 ff.

Medens pantsætning af mundtlige fordringer først efterhånden er trængt frem i praksis og teori, er overdragelse til ejendom et retsinstitut, som har været almindelig anerkendt. Da reglerne om sikringsakter på de fleste punkter er de samme for pantsætning såvel som for overdragelse til ejendom af fordringer, og da dansk ret anerkender begge former, har afgrænsningen ikke større betydning efter dansk ret. Dette er derimod tilfældet efter norsk ret, hvorefter pantsætning af mundtlige fordringer ikke kan finde sted. Man har da i stedet dannet retsinstituttet »sikringscession«, som kan betegnes som en mellemform mellem pantsætning og overdragelse til ejendom, og som er blevet anerkendt i teori og praksis, jfr *Arnholm*. 285–290, *Torstein Slungård* i Festskrift til Carl Jacob Arnholm 1959. 154–167, *Brækhus* i Nordisk Gjenklang. 341–351 (optrykt i Fra kreditretten og andre rettsområder, Oslo, 1978), se om begrebet efter svensk ret *Gertrud Lennander*. 25–27. – No Pantelov Kap 4 anerkender pantsætning af simple fordringer.

Overdragelse af fordringer forekommer i en særlig praktisk form, som efterhånden vinder udbredelse: *factoring*, hvor det karakteristiske er, at en erhvervsdrivende generelt overdrager sine fakturafordringer til et finansieringsselskab, som mod provision påtager sig inddrivelsen, og tillige ofte yder kredit ved at afregne med overdrageren før inddrivelsen og evt også påtager sig risikoen for skyldnernes manglende betaling. Ved overdragelsen benyttes ofte den neutrale form: »transport«, idet der ikke tages klar stilling til, om overdragelsen sker til ejendom eller til sikkerhed eller endda kun til incasso, jfr *Berning* i U 1975 B. 378. Spørgsmålet om sikringsakten må besvares efter de herom gældende regler. Heri ligger, at financierer, factoringsselskabet, først er beskyttet mod overdragerens kreditor, når skyldneren er underrettet herom, jfr neden for under I. C. med omtale af U 1956.444 H* (hvor fordringerne var tiltransporteret, ikke blot pantsat).

Om factoring og i det hele belåning af fordringer se *Berning*. 55 ff, 67 ff, *samme*: Finansieringsret. 210–261, *Vestberg* i Juridisk Formularbog. 600 ff, *Ebbe Suensson* i J 1971, 309 ff, Betænkning 628/1971 om finansieringsselskaber og lignende virksomheder, *Gomard*: Oblret. 241–242, 254–255, *Højrup*: Pant. 280. En studenterundersøgelse 1974 (*Lars Gudmand Pedersen* og *Kristen Thyge Trentemøller*) indeholder en række oplysninger om factoring-udviklingen og dens retlige vurdering.

Factoringsselskaber har tidl været utilbøjelige til at påtage sig kreditrisiko, men dette er efterhånden ændret. U 1956.444 H* viser, at der i

denne sag ikke blev ydet kredit, idet afregning først skulle ske, efter at køberen fuldt ud havde betalt finansieringsbeløbet.

No Pantelov § 4–10 hjemler en næringsdrivende ret til at pantsætte simple pengekrav, som han har eller får i sin virksomhed, uden at det er nødvendigt at navngive skyldneren. Retsværn opnås ved tinglysning i Løsøreregistret. En række bestemmelser, som gælder om pantsætning af simple fordringer gælder også ved factoring.

Om tidl norsk ret se *Brækhus* i Nordisk Gjenklang. 331–357.

Benyttelse af factoring har bredt sig så meget i Danmark, at det samlede beløb herfor i 1978 var oppe på ca 2 milliarder kr. Medvirkende hertil har været dels trangen til at opnå finansiering af kundeordringer, dels at få debitorregnskabet foretaget uden for virksomheden selv. Der kan altså ved factoring opnås dels finansiering, dels dækning af kreditrisikoen, dels endelig administration af debitorbogholderiet. Forudsætningen for disse ordninger er, at omsætningen og fakturastørrelserne skal være nået op på et vist større tal, men netop dette kan bevirke, at virksomheden selv ved hjælp af EDB-bogholderi undertiden med fordel kan stå for bogholderiet og forholdet til debitorerne. Hvis der finansieres, afregnes ofte med 60–80% straks ved overtagelsen af fordringen, således at resten betales, når fordringen er inddrevet. En overtagelse af kreditrisiko forudsætter normalt, at hver enkelt debitor er godkendt af factoringsselskabet, men i så fald således at dette afregner det skyldige beløb, hvis det ikke er betalt inden en vis frist, typisk 3 mdr efter forfaldsdag. En beskrivelse af et typisk factoringforhold findes i dommen U 1979.919. Fordelene ved factoring opnås naturligvis kun på bekostning af, at factoringsselskabet må have sig betalt for at yde service og påtage sig risiko og finansiering.

Udtrykket »factor« stammer fra anglosaksisk terminologi, idet man hermed betegner en mellemmand i varehandel, som har de varer i besiddelse, som skal sælges, se nærmere *Berning*. 56–57.

Om factoring efter svensk (og finsk) ret, særligt om forholdet til företagsinteckning og denunciationens karakter og betydning (angivelse af panthavers navn, ikke i fremtidige fordringer) samt om dispositioner over »överhypotek« ved pantsætning af fordringer se *Knut Rohde* i Festnummer for Berndt Godenhjelm og Lars Erik Taxell, Helsingfors, 1973. 249–269.

Efter No Pantelov § 4–10 får aftaler om factoring retsværn ved tinglysning i Løsøreregistret.

I. Stiftelse

A. Pant i negotiable dokumenter

1° For at opnå beskyttelse over for pantsætterens kreditorer kræves, at panthaveren har fået dokumentet *i hænde*, hvorimod en påtegning om hans ret på dokumentet ikke er tilstrækkelig, jfr Gbl § 22. Der gælder herefter strengere regler for en panthaver end for den, der erhverver ejendomsret over dokumentet, idet en aftale med overdrageren – evt forbundet med en individualisering af den overdragne fordring – er tilstrækkelig for at få beskyttelse over for overdragerens kreditorer, jfr *Ussing Aim Del. 217–218, Gomard: Oblret. 302–303, Højrup: Pant. 281, Konkurslovsbetænkning II. 160, Carsten Smith: Om bankbøger og andre innskuddsbevis, Oslo, 1974.23, anderledes Brækhus-Hærem. 521.*

Uanset udtrykket i Gbl § 22 må det antages, at der kun stilles samme krav som ved håndpantsetning af løsøre, jfr *Ussing-Dybdal. 62.* Det afgørende er herefter ikke det positive, at erhververen (panthaveren) har fået besiddelsen, men det negative, at overdrageren (pantsetteren) faktisk er berøvet rådigheden, jfr *Lyngsø. 75* og fra før Gbl U 1890.164. Dette krav vil også være opfyldt, hvis en trediemand, der besidder dokumentet, er behørigt underrettet om pantsætningen og ikke har reageret mod underretningen. En sekundær pantsætning kan altså – ligesom ved håndpant i løsøre – finde sted ved underretning til forpanthaver, der besidder dokumentet, jfr i § 21. I. C.

Dette er fastslået ved U 1958.744 H*, hvorefter flertallet krævede, at underretningen skulle være givet til *førstepanthaver*, en bank, som havde et ejerpant i sin besiddelse. Et mindretal anså dog i det konkrete tilfælde en underretning til andenpanthaver som tilstrækkelig, men dette skyldes, at banken havde afvist noteringen og henvist til at lade denne foretage hos andenpanthaveren. U 1971.182 ligger helt på linie med flertallet i U 1958.744 H*.

Der gælder andre regler om hvem underretning skal gives til, når det drejer sig om pant i ikke negotiable fordringer, jfr herom nedenfor under C. Forskellen skyldes, at rådigheden ved de negotiable papirer er knyttet til besiddelsen af dokumentet, medens der ikke gælder noget tilsvarende ved de alm fordringer.

U 1958.744 H* lægger yderligere vægt på, at underretningen skal have været bindende. Dette står i modsætning til, hvad der kræves f s v a underretning til skyldneren ved ikke negotiable fordringer, jfr un-

der C, og nogen særlig begrundelse for at gøre forskel mellem de to tilfælde er det vanskeligt at få øje på.

Lund-Christiansen i J 1960.142–143 lægger i begge relationer vægt på, om meddelelsen har et sådant indhold, at modtageren forstår, at der er stiftet en sekundær panteret. *Illum* i U 1959 B. 135–36 fremhæver – med udgangspunkt i forståelsen af Gbl § 31 – at en afvisning af en underretning ikke har betydning, medmindre panthaverens forhold kan tolkes som et frafald af meddelelsen. *Lyngsø*. 75–76 kræver hverken bindende underretning efter Gbl § 31 eller ved meddelelse til den trediemand, som har et negotiabelt dokument i besiddelse. Der kræves kun, at der faktisk kan regnes med, at trediemand ikke vil udlevere dokumentet uden panthaverens samtykke. *Berning*: Finansieringsret. 233–234 kræver ikke bindende underretning, *Gomard*. 254 og *Munch*. 177 kræver derimod bindende underretning til trediemand, der har håndpant i besiddelse, idet dette antager at følge af alm regler om håndpant. Som det fremgår af udviklingen i § 21. 1. fastholdes ikke ved håndpant i løsøre ubetinget, at rådighedsberøvelsen skal være ubetinget. A. *Victor Hansen* anbefaler i Advokatbladet 1959.96, at man sørger for at få skriftlig notering af den, der ligger inde med et pantebrev som førstepanthaver, medens en formløs underretning anses som tilstrækkelig ved transport på alm fordringer, jfr Gbl § 31.

Om transport af fordringer er at anse som overdragelse til ejendom eller til sikkerhed kan dog undertiden give anledning til tvivl, jfr *Ussing*: Alm Del. 371, der lægger vægt på, om fordringen kan kræves betalt i en nærmere fremtid og navnlig, om den hører til de arter af fordringer, som sædvanlig benyttes til kapitalanbringelse; i så fald anses transporten som endelig, ikke blot til sikkerhed. U 1942.554 kom vel til det resultat, at der ikke forelå en endelig overdragelse, men en håndpantsætning af nogle aktier; i dette tilfælde drejede det sig imidlertid om en ordning, som afløste sikkerhed ved hjælp af et skadesløsbrev. Uanset at overgivelse var sket til en advokat, der var konsulent såvel for pantsætter som for panthaver, blev overgivelse dog anset som tilstrækkelig rådighedsberøvelse, idet pantsætter var afskåret fra enhver faktisk råden over aktierne.

En deponering af et negotiabelt dokument til forvaltning vil normalt ikke medføre, at kreditor ifølge dokumentet har afskåret sig fra at råde derover, U 1956.952.

2° For at opnå beskyttelse over for *erhververe*, der i god tro erhverver ret over dokumentet ved aftale med pantsætteren, kræves ligesom ved overdragelse til eje, at pantsætteren *berøves rådigheden*. Dette føl-

ger af Gbl § 14, jfr *Ussing: Alm Del.* 246, *Ussing-Dybdal.* 38. Grundbetingelsen for godtroserhvervelse er efter denne bestemmelse, at den, der trods manglende ret råder over dokumentet, »sad inde med det« med formel lovlig adkomst. Eksstinktion af panthavers ret kan altså hindres, hvis pantsætteren er berøvet rådigheden. Ved en sekundær pantsætning er der derimod mulighed for, at der sker en eksstinktiv erhvervelse ved aftaler med en forpanthaver, som har dokumentet i hænde.

3° Debitor ifølge det pantsatte dokument kan *betale med frigørende virkning* til den, der sidder inde med dokumentet, medmindre han ikke har udvist den fornødne agtpågivenhed, Gbl § 19, jfr dog undtagelsesreglen i § 20, stk 1, om forfaldne renter og tidfæstede afdrag, der kan betales til pantsætteren, medmindre debitor vidste eller havde grund til mistanke om, at pantsætteren ikke var berettiget til at modtage beløbene. Selv om debitor i strid med legitimationsreglerne betaler til pantsætteren, er han dog kun pligtig til genbetaling over for pant-haveren, hvis hovedfordringen ikke indfries, *Taxell.* 128.

Om negotiabilitetsreglene henvises i det hele til læren herom i Obligationsretten, se navnlig *Lyngsø: Negotiable dokumenter*, 1972, *Ussing: Alm Del.* 239 ff, 268 ff, *Gomard: Oblret.* 264 ff, om forståelsen af, hvilke dokumenter, der anses som negotiable, jfr *Kæstel.* 240 ff, ER II.1280 ff, *Sven Clausen: Negotiable papirer.* 165 ff, *Jul Lassen: Alm Del.* 627. Se endvidere *Henrik Hessler: Obehöriga förfaranden med värdepapper*, Stockholm, 1958. Om vanskeligheden ved at modtage pant i aktier, hvis omsættelighed er begrænset, se *Kæstel.* 184 f.

Recepisser, udstedt af banker for håndpansatte papirer, anses ikke for negotiable, *Lyngsø.* 318. Dette følger allerede af, at banken ifølge de sædvanlige vilkår frit kan realisere depotet. HRT 1865.98 anså en receptisse, modtaget af offentlige myndigheder til sikkerhed for oppebørslers for negotiabel, cfr derimod U 1881.198 H og 1887.904 H (1885.568), der i redaktionsnoten til U 1926.916 H opfattes som gående i modsat retning, hvilket formentlig også gælder U 1881.793 H (1880.352) og skiftekommissionsdecisionen i U 1902 A. 180. *Konnossementer* og *frihavnsoplagsbeviser* er negotiable, *Lyngsø.* 280 ff. *Varebeviser*, d v s dokumenter, hvorved en handlende anerkender en ensidig forpligtelse til at levere handelsvarer, som er i hans besiddelse, er vist nok negotiable, i hvert fald hvis de indeholder ordreklausul eller er stilet til ihænde-haveren, *Ussing: Alm Del.* 271, ER II. 1284 f, *Lyngsø* 316–317, smh U 1901.279. *Udleveringssedler*, d v s anvisninger på varer, er ikke negotiable, *Ussing: Alm Del.* 332, ER II. 1288 ff, *Lyngsø.* 317, U 1896.789, 1881.368. *Indtegningsbeviser* i Statsanstalten for Livsforsikring, udstedte i stedet for policer, er ikke negotiable, hvilket fremgår af forarbejderne til lov af 18/6 1870, U 1921. 605, 1915.592 H (1915.293), *Lyngsø.* 318, se hertil *Stig Jørgensen* II.165.

Hvis rådighedsberøvelsen ophører, må der i princippet gælde det samme som ved håndpant i løsøre, jfr ovenfor i § 21.I.D.

Taxell. 193 f, er inde på den tanke, at de skarpe regler i Gbl må medføre, at selv midlertidige overladelser af gældsbreve m v til pantsætter bevirker, at retsbeskyttelsen over for trediemand bortfalder. I forhold til kreditorer synes dansk retspraksis ikke tilbøjelig til at anlægge andre synspunkter i denne gruppe af tilfælde end ved håndpant i løsøre, U 1950.560.

B. Pant i indløsningspapirer

Ved indløsningspapirer forstås her dokumenter, hvor skyldneren uden at ifalde ansvar kan nægte at erlægge til andre end ihændehaven.

1° Efter reglen i Gbl § 31, stk 4, 1. pkt, får overdragelse af gældsbreve, hvorefter skyldneren ikke kan frigøres ved betaling til andre end ihændehaven, gyldighed mod overdragerens kreditorer, når erhververen har fået gældsbrevet *i hænde*. Denne regel medfører, at pantsætning af sådanne papirer får gyldighed mod pantsætterens kreditorer under samme betingelser, som gælder for omsætningsgældsbreve. Der kan altså herom henvises til, hvad der er sagt om pant i negotiable papirer, jfr under A, 1°.

Bestemmelsen kan muligvis anvendes på visse gældsbreve, herunder unegotiable ejerpantebreve, se *Krag Jespersen* i U 1966 B. 154 ff.

2° Efter reglen i Gbl § 31, stk 4, 2. pkt, går en senere *aftale-erhverver* forud for en tidligere, når fordringshaveren – til eje eller pant – overdrager fordringen til flere forskellige, forudsat at den senere erhverver har fået gældsbrevet *i hænde* i god tro. Ved dobbeltoverdragelser gælder herefter i realiteten samme regel om indløsningspapirer som om gældsbreve efter Gbl § 14, stk 1. Der kan altså også i denne forbindelse henvises til, hvad der er sagt om pant i negotiable papirer, jfr under A, 2°. Offentlige myndigheder har undertiden indtaget det standpunkt, at de principielt ikke vil påtage sig notering af transporter. Dette kan dog ikke i sig selv bevirke, at anmeldelsen af transporten får virkning som sikringsakt, jfr U 1974.219 (hvor et toldkammer havde henvist til tolddirektoratets instruks om ikke at foretage notering af transporter).

3° Af selve definitionen på indløsningspapirer må følge, at skyldneren kan nægte at *erlægge* til andre end ihændehaven, jfr forbeholdet i Gbl § 29.

Om afgrænsningen af gruppen: indløsningspapirer se navnlig *Ussing*: Alm Del. 275 ff. Nogle af de papirer, som herefter henføres til denne gruppe, er i praksis genstand for pantsætning, således lotterisedler, receptisser for massegældsbreve og aktier samt rektakonnossementer, jfr *Søløvens* § 158. U 1934.178 antog, at en privat pantelåner blev frigjort ved udlevering af det pantsatte til pantsætteren, uanset at lånesedlen ikke blev forevist, og uanset at lånesedlen – som det senere viste sig – var overgivet til pantsætterens ægtefælle. Dommen er begrundet med, at pantelånersedlen ikke var »noget egentlig omsætningspapir« og i det foreliggende tilfælde ikke erhvervet »ad omsætningsvejen«. Afgørelsen er næppe rigtig.

Kopikonnossementer, fragtbreve og udleveringssedler, udstedt af en speditør, er ikke blevet anset som indløsningspapirer, U 1957.555 H, jfr også U 1896.789 (fragtbreve). Det samme gælder normalt også andelsbeviser, se *Grubbe*. 143 om andelslejligheder.

C. Pant i andre fordringer

1° Pantsætning af et simpelt gældsbrev har ikke gyldighed mod pantsætterens kreditorer, medmindre skyldneren fra overdrageren eller erhververen har fået *underretning* om pantsætningen, Gbl § 31, stk 1. Denne regel kan anvendes analogt på andre fordringer.

a. Underretningens karakter og indhold

Underretningen behøver *ikke* at være *bindende*. Det kræves altså ikke, at underretningen har en sådan karakter, at skyldneren ifalder ansvar, hvis han trods underretningen betalte til pantsætteren.

Det er i praksis anset for tilstrækkeligt, at der gives en *formløs* underretning, når det drejer sig om anvendelsen af Gbl § 31, jfr U 1954.38 H, der kombinerer en anmodning om at bekræfte en (yderligere) transport på et beløb (nemlig p gr af prisstigninger på materialer) – en anmodning, som først blev besvaret over et halvt år efter – med den viden, som modtageren havde om leveringen af byggematerialer. Underretningen ansås herefter for tilstrækkelig.

En utrykt VLD af 19/5 1959, se *Axel H Pedersen*: *Entrepreneurtransporter*. 61–63 kræver blot, at underretningen skal fremtræde som en i medfør af Gbl § 31 afgivet underretning, jfr *K Juul-Olsen* i J 1959.361. *Lund-Christiansen* i U 1960 B. 142–143 vil nøjes med, at modtageren forstår, at der er stiftet en panteret. *Gomard*: Oblret. 253–256 kræver i relation til Gbl § 31 ikke bindende underretning. *Lyngsø*. 75–76 kræver ikke bindende underretning hverken efter Gbl § 31 eller ved pantsætning af genstande i trediemands besiddelse. Begrundelsen for, at der

ikke kræves bindende underretning efter Gbl § 31, er, at det kan virke uheldigt, fordi der i så fald let kan opstå tvist om en meddelelse er bindende; der kunne navnlig rejses tvivl i tilfælde, hvor skyldneren har ret til under visse betingelser at betale til overdrageren, jfr *Ussing-Dybdal* 80–81. *Byggeritransporter*. 27 slutter sig til den opfattelse, at der ikke kræves bindende underretning.

Selv om underretningen godt kan ske formløst, må den være *klar* og *tydelig*, jfr *Gomard*: Oblret. 254–256. Heri ligger, at en lejlighedsvis bemærkning i en løbende brevveksling må anses for utilstrækkelig. Det må også være klart, at det af meddelelsen fremgår, at der er overdraget til eje eller sikkerhed, jfr U 1979.573 H, 1977.636 H*, 1975.971 H*, i modsætning f eks til, at fordringen alene er overgivet til incasso eller administration. Det må også være klart, hvilken fordring det drejer sig om, således at der f eks ikke er tvivl om fordringens størrelse eller dens identitet blandt andre mulige fordringer mellem samme kreditor og debitor.

Se de lige nævnte højesteretsafgørelser, som alle kommer til det resultat, at der ikke var givet tilstrækkelig underretning. U 1979.573 H angik et tilfælde, hvor det blot meddeltes, at den påg nu var i besiddelse af nogle tiltransporterede pantebreve, og hvor modtageren anmodedes om at returnere genpart underskrevet som udtryk for, at han for fremtiden ville indbetale til den angivne adresse. U 1977.636 H* angik benyttelse af en papfolder med angivelse af forskellige måder, hvorpå indbetaling kunne ske til finansiering, og U 1975.971* et tilfælde, hvor meddelelsen alene gik ud på, at betaling skulle ske til en angivet bankforbindelse, således at det lige så vel blot kunne dreje sig om en incasso, jfr også U 1963.214, hvor det formentlig er lagt til grund, at finansieringen, en bank, blot incasserede fordringerne.

Underretningen må gå ud på, at debitor ikke alene *kan* betale til den, til hvem fordringen er overdraget, men at der *skal* betales til erhververen. U 1956.444 H*, 1963.214 og 1975.971* stemmer hermed, idet disse forudsætninger ikke var opfyldt i de nævnte tilfælde, og det samme grundsynspunkt er fremhævet i den norske afgørelse i NRt 1907.601, jfr herom *Slungård* i Festskrift til Carl Jacob Arnholm, 1959.158–159.

Ved mere omfattende forhold må det anbefales at benytte mere betryggende former for underretning – f eks ved anbefalet brev eller endog stævningsmand – jfr om entrepriseforhold *Axel H Pedersen*: *Entreprenørtransporter*. 63. Ved den i indledningen til dette afsnit omtalte form for kreditgivning på grundlag af overdragne kundefordringer, *facto-*

ring, kan disse underretninger få en *stereotyp* og dermed en praktisk karakter, idet underretningen kan ske ved påtrykt eller stemplet meddelelse om overdragelsen på de fakturaer, som sendes til kunderne, jfr nu U 1980.261 der yderligere lagde til grund, at sekundær pantsætning af fordringerne kunne ske ved notering heraf hos den primære panthaver factoringselskabet, uden særlig underretning til de enkelte debitorer.

U 1956.444* angik et tilfælde, hvor det på blanketten til kunden var angivet, at kontrakten var tiltransporteret et finansieringsselskab, og at betaling fandt sted til dette selskab, men at ordinære afdrag indtil videre kunne indbetales til overdrageren. Flertallet (4 dommere) finder ikke, at denne underretning var tilstrækkelig, idet der henvises til den lidet betryggende fremgangsmåde, der var benyttet, i forbindelse med, at der var indrømmet overdrageren incassobeføjelse, og at der ikke fra erhververens side blev udøvet nogen kontrol med overdragerens virksomhed. Mindretallet (3 dommere) udtaler derimod generelt, at indsættelsen af transportbestemmelsen ikke var tilstrækkelig til at skabe en over for overdragerens kreditorer gyldig sikkerhedsret.

Denne ældre dom må ses på baggrund af, at factoring dengang var noget forholdsvis uprøvet i Danmark, hvorfor domstolene stillede sig noget tøvende over for at anerkende sikringsakten som tilstrækkelig uden at tage hensyn til de praktiske forhold, som taler for, at der ved sådan *massebelåning* af fordringer kan slås af på de krav, som ellers må stilles mod til gengæld at kræve visse kontrolforanstaltninger iagttaget. Underretningssystemet må praktiseres på en sådan måde, at der opnås praktisk sikkerhed for, at pantsætteren ikke kan råde over fordringerne. Stereotype underretninger, som sker i dokumenter, som af andre grunde sendes til debitorerne, kan blive overset, navnlig hvis de som følge af de anvendte bogholderisystemer ikke bliver bemærket af rette vedkommende. I samme omfang som der slækkes på de krav til underretning, som i øvrigt stilles, må der udbygges med kontrolforanstaltninger, således at panthaver sikrer sig, at systemet fungerer effektivt.

Se *Suenson* i J 1978.73, *Berning*.292–293, *samme*: Finansieringsret.231–233, 274–278, *Højrup*: Pant.284–289, *Gomard*: Oblret.253, *Thøger Nielsen* i U 1977 B.257–258, *Erik Haxvig* i Revision og Regnskabsvæsen 1965.499–505, *Carsten Smith* i Lov og Rett 1967.247–248, *Brækhus* i Nordisk Gjenklang.336–337, *v Eyben* i Nordisk Gjenklang.360–371.

Den omstændighed, at skyldneren vidste eller burde vide, at der er sket en pantsætning kan ikke ligestilles med underretning, jfr U 1971.182, 1972.639,

Berning: Finansieringsret. 231, *Walín*.199, (der dog anfører, at der kan være tilfælde, hvor det må være selvklart, at overdragelse er sket), anderledes *Palle Bo Madsen* i J 1976.521–526.

Selv om financieren har betinget sig hovedentreprenørens godkendelse af underentreprenørens karv inden udbetaling til denne, kan aftale mellem financieren og underentreprenøren træde i stedet herfor, jfr U 1980.193 H.

Det kræves ikke, at underretningen er ledsaget af bevis for, at overdragelse eller pantsætning er sket. Dette må i hvert fald gælde, hvis underretningen kommer fra overdrageren, men formentlig også, selv om den kommer fra erhververen, pantaveren, idet der heri ligger en advarsel om ikke uden videre at erlægge til overdrageren. Reaktionen herimod bliver da enten undersøgelse af rigtigheden eller evt deponering, jfr *Walín*.200–201

b. Underretningens adressat

Efter Gbl § 31 kræves en underretning til *skyldneren*, men det kan i visse tilfælde være tvivlsomt, hvem der skal anses som skyldneren i denne forbindelse.

Det er klart, at underretning også kan gives på tilfredsstillende måde til den, som *repræsenterer* skyldneren, og en stiltiende bemyndigelse til at modtage underretning på skyldnerens vegne kan også være tilstrækkelig.

Men der opstår et særligt problem, hvis kreditor ifølge fordringen har brugt denne til belåning hos en *financier* og derpå udnytter den samme fordring til sekundær belåning i forhold til andre kreditorer. Underretning må da gives til debitor ifølge den pantsatte fordring, idet en underretning til financieren om den sekundære belåning ikke er tilstrækkelig. Han er jo ikke skyldner for den pantsatte fordring.

Mere kompliceret bliver problemet, hvis fordringen belånes hos en financier på den måde, at financieren forpligter sig til at opfylde krav, som fordringens kreditor har over for andre, og får overdraget hovedfordringen til sikkerhed herfor. Eksemplet herpå findes i *entrepriseforhold*: En financier forpligter sig til at betale til underentreprenørerne, idet financieren til sikkerhed herfor får overdraget hovedentreprenørens fordring på byggesummen. I en sådan situation er det vanskeligt at afgøre, hvem der som skyldner if fordringen skal have underretningen.

P d e s kan bygherren siges stadig at være skyldner if hovedentrepren-

nørens krav på byggesummen; han er ikke endelig frigjort, da hovedentreprenøren må kunne gøre kravet på byggesummen gældende mod bygherren, hvis financieren ikke opfylder sin forpligtelse. Det må i hvert fald gælde, hvis fordringen på byggesummen kun er overdraget financieren til sikkerhed, ikke til eje. På den måde kan financieren også siges at være skyldner ift fordringen, idet der er sket et skyldnerskifte derved, at financieren ved fælles aftale har påtaget sig forpligtelsen til at betale underentreprenørerne. Efter den alm opfattelse anses fordringen for at bestå, uanset at der sker kreditor- eller debitorskifte, jfr *Ussing: Alm Del. 209–210, Lassen: Alm Del. 538–539*.

Hvis man herefter må konstatere, at der i hvert fald er usikkerhed om, hvorvidt bygherren eller financieren er at anse som skyldner, må underretning gives til *begge*. Det må imidlertid være tilstrækkeligt, at underretning er givet til bygherren uden nærmere specificering af, hvilke underentreprenører der eksisterer, og hvilke krav hver enkelt underentreprenør kan gøre gældende. Men der må endvidere gives underretning til financieren med denne specifikation. Herefter er såvel bygherren som financieren afskåret fra at træffe aftale med hovedentreprenøren om udbetaling i strid med den aftalte ordning. Rådigheden er altså ved den kombinerede underretning berøvet hovedentreprenøren på effektiv måde.

U 1974.55 H har i et sådant tilfælde lagt vægt på underretningen til både bygherre og vekselerer, jfr *Trolle* i U 1974 B. 162–163. Der lægges ved afgørelsen vægt på, at der ikke bestod noget gældsforhold mellem financieren og hovedentreprenøren. Hermed står afgørelsen i modsætning til U 1961.66 H*, jfr *Gjerulff* i TfR 1951.304 (bogudgaven. 328), hvor der netop bestod et sådant låneforhold, og hvor underretning til financieren alene ikke blev anset for tilstrækkelig, jfr i samme retning U 1972.455.

Efter afgørelsen i U 1961.66 H* var der en tilbøjelighed til at anse spørgsmålet om underretning ved entreprisforhold afgjort generelt i den retning, at underretning skulle gives til bygherren, jfr *Lund Christiansen* i U 1960 B. 144, *Axel H. Pedersen: Entreprenørtransporter. 18–21, Hørlyck: Entreprise- og licitationsbetingelser. 261–262, Gomard: Oblret. 256*. I svensk teori har man navnlig hæftet sig ved, at en sekundær pantsætning af »overhypoteket« efter belåning af kundefordringer hos en financier skal ske ved ny underretning herom til debitorerne ift kundefordringerne, jfr *Knut Rohde* i Festnummer for Berndt Godenhielm ock Lars Erik Taxell. Helsingfors, 1973.244–246, *Hessler: Allmän sakrätt, Stockholm 1974.423*, hvorefter underretning til førstepanthaver kun er tilstræk-

kelig ved værdipapirer, som indehaves af denne, jfr herom ovenfor under I. C, se herimod *Håstad*. 133, der slutter sig til den i teksten nævnte opfattelse.

Berning: Finansieringsret.238–243 fortolker U 1974.55 H mod kommentaren til dommen og anser det blot for et bevismoment, at hovedentreprenøren ikke stod i noget gældsforhold til finansieren. Han mener ikke, at finansieren har påtaget sig nogen som helst forpligtelse over for underentreprenørerne, se herimod Sø- og Handelsrettens begrundelse: Der nævnes 3 mulige forståelser af noteringerne: 1) Stiltiende bemyndigelse til at notere på bygherrens vegne, 2) finansieren indtrådt som skyldner, 3) finansieren optrådt som befuldmægtiget for underentreprenører. Alle 3 muligheder inkluderer, at finansieren har påtaget sig en sådan forpligtelse.

Berning: Finansieringsret.240 og *Munch*.177 kritiserer, når det anføres som afgørende, at hovedtransporthaveren tillige kan dække egen fordring af den transporterede, idet der i stedet bør lægges vægt på, om debitor og hovedtransporthaver er pligtige til – evt efter fyldestgørelse af hovedtransporthaverens krav – at respektere efterpanthavernes ret.

Højrup: Pant.129–130 kritiserer afgørelsen, da han anser det for uhjemlet, at det skal være præciseret, hvilken del af entreprisensummen, der er givet transport i. Det afgørende bør være, om der er sørget for, at hovedentreprenøren hos transporthaveren ikke kan kræve noget beløb af entreprisensummen udbetalt, før underentreprenørerne er fyldestgjort.

U 1976.932 H* kom ikke til at tage stilling til spørgsmålet, idet H afgjorde sagen på grundlag af bevis for, at hovedentreprenørens direktør havde påtaget sig personligt ansvar over for underentreprenører, Sø- og Handelsretten fulgte synspunkterne fra U 1974.55 H op, men kom til det modsatte resultat end i den tidl sag, fordi banken ikke klart adskilte hovedentreprenørens alm kassekredit og indlånskonto fra en speciel byggekonto for det foreliggende byggeri, og da det ikke var sikret, at intet beløb kunne udbetales fra en sådan byggekonto, uden af der var udført arbejde svarende til de beløb, som kunne frigives.

Dommene i U 1961.66 H* og 1974.55 H er fulgt op med afgørelserne i U 1979.300 H og 1979.357 H, se hertil *Torben Jensen* i U 1979 B.209–217, der sammenfattet afgørelserne således, at der alene lægges vægt på det reelle, om der med underretningen er sket en effektiv berøvelse af skyldnerens rådighed. Er dette tilfældet, tillægges det ikke betydning, hvem der formelt skal anses for skyldner, eller om der består andre gældsforhold mellem hovedentreprenøren og den finansierende bank, ligesom der heller ikke lægges vægt på, om den finansierende bank kan siges at optræde som fuldmægtig for bygherren til at modtage underretningen, idet overvejelser herom ikke er tillagt vægt i de seneste afgørelser. Vægten lægges på trangen til i byggerilåneforhold at kunne koncentrere underretningerne om en enkelt modtager, hvilket må være tilstrækkeligt, hvis skyldneren herved effektivt er berøvet rådigheden.

Selv om det ikke fremgår klart af præmisserne til de forskellige afgørelser sammenholdt med hinanden, at der er sket en ændring i H's stilling til problemet, viser kommentaren til de sidste afgørelser, at H har ændret opfattelsen og ser med større forståelse på underretninger alene til den finansierende bank, end man tidl har gjort. Det må nu bero på en konkret vurdering, om underretningen har haft den nævnte effekt. Ser man på det samlede forhold undgår man ikke, at den oprindelige underretning til bygherren og de senere underretninger til den finansierende bank er ensbetydende med underretninger til forskellige adressater. Når det i den anførte kommentar .215 nævnes, at Gbl § 31 selv synes at forudsætte, at der kun skal afsendes en enkelt underretning, kan dette ikke være rigtigt, idet det i hvert fald ikke kan gælde i solidariske skyldforhold.

Den nye retstilstand har vel skabt lettere mulighed for at gennemføre undertransporter ved entrepriseforhold, men det er til gengæld sket på bekostning af, at der kan opstå usikkerhed m h t forholdet mellem underentreprenører, hvoraf nogle anmelder over for bygherren, andre over for den finansierende bank, hvilket også fremgår af præmisserne til landsretsdommen, jfr også *Byggeritransporter*.25 ff. Konsekvensen bliver derfor – som anført her – at der må gives meddelelse til begge af hensyn til forholdet mellem flere underentreprenører. Er dette ikke sket, bør de vanskelige prioritetsspørgsmål afgøres ud fra prioritets- og legitimations- samt godtrossynspunkter. Retstilstanden er derfor blevet nok så uklar og kan i øvrigt brede sig til andre forhold end entrepriseforhold, hvor tilsvarende synspunkter kan anlægges, selv om afgørelsen kun har adresse til entrepriseforhold, jfr *Torben Jensen* i U 1979 B.217 og hertil *Byggeritransporter*.25 og *Suenson* i U 1980 B.59.

Uffe Lindhardt i U 1979 B.263–264 kritiserer de seneste afgørelser efter Gbl § 31 i entrepriseforhold, idet han navnlig lægger vægt på, at bygherren, når der er givet transport på hovedentreprenørens krav til financierer, bør være fri for anmeldelser om underentreprenørers transport, således at sådanne transport *udelukkende* anmeldes til transporthaveren, der i relation til Gbl § 31 nu alene bør anses som skyldneren. Denne løsning kan dog næppe gennemføres uden lovændring, jfr *Byggeritransporter*.27.

Også i factoringforhold kan foreligge et med entreprenørforhold beslægtet problem, nemlig når der gives sekundær sikkerhed i forhold til factoringsselskabets sikkerhed i kundefordringerne, jfr U 1979. 919, der anerkendte, at den i forhold til kreditorer fornødne sikringsakt

forelå ved underretning i forhold til factoringsselskabet, således at særskilt underretning til kundebitorerne ikke var nødvendig. Da factoringsselskabet indestod for betalingen, og således selv var skyldner, og da det drejede sig om sikkerhed i de beløb på sikringskonto hos factoringsselskabet, som først blev frigivet efterhånden som fordringerne blev inkasseret, er der for så vidt en særlig begrundelse for resultatet i dette tilfælde.

Jfr hertil *Suenson* i U 1980 B. 59–60, *samme* i J 1971. 309–313. Selv om det er blevet understreget, at afgørelserne i U 1979. 300 H og 357 H kun angår entreprenørforhold, og at der ikke hermed er afgjort noget om andre retsområder, jfr *Torben Jensen* i U 1979 B. 217, må tilsvarende synspunkter anlægges i andre tilfælde, jfr *Byggeritransporter*. 25, *Suenson* i U 1980 B. 59–60.

Er behørig underretning givet, må adressaten respektere den og kan derfor pådrage sig ansvar over for kreditorer ved tilsidesættelsen af den, jfr U 1980. 193 H, hvor adressaten, den finansierende bank, uanset underretning om undertransport benyttede et af bygherren indbetalt beløb til udligning på hovedentreprenørens konto i banken, idet banken ikke kunne henvise til, at der ikke var sket en endelig godkendelse af underentreprenørens krav.

2° Har fordringshaveren *overdraget* gældsbevet til flere forskellige, går en senere erhverver forud, når skyldneren først har fået *underretning* om overdragelsen til ham, og erhververen var i god tro ved underretningen, Gbl § 31, stk 2. Også denne regel anvendes analogt på andre fordringer. Reglen vil finde anvendelse, hvad enten kreditor har foretaget flere pantsætninger eller flere overdragelser til eje af samme fordring, eller der er tale om pantsætninger og overdragelser ind imellem hinanden.

3° Skyldneren kan *med frigørende virkning betale til pantsætteren*, medmindre han vidste, at fordringen var pantsat, eller han ikke har udvist den agtpågivenhed, som forholdene krævede, Gbl § 29. Herefter er en underretning til skyldneren at anbefale også af hensyn til skyldnerens frigørelsesmuligheder, men underretning er ikke retlig nødvendig, cfr ovenfor under 1° og 2° om betydning af underretning i forhold til kreditorer og aftaleerhververe.

Overformynderiet, der efter lov nr 219 af 8/6 1966 kun bestyrer båndlagte ejendoms kapitaler for umyndige og rentenydelseskaptaler, såfremt enten rentenyderen eller kapitalejeren eller begge er umyndige, følger denne praksis: Hvis kapitalen tilhører en myndig til fri rådighed ved rente-

nydelsens ophør, noterer overformynderiet en meddelelse om overdragelse eller pantsætning med respekt af rentenydelsesretten efter en prøvelse af overdragelses- eller pantsætningsdokumentet, medmindre båndlæggelsesgrundlaget er til hinder herfor. Hvis kapitalen tilhører en myndig som båndlagt kapital efter rentenydelsens bortfald – således at kapitalen ved rentenydelsens ophør skal overføres til bestyrelse i en godkendt forvaltningsafdeling – noteres overdragelsen eller pantsætningen med respekt af rentenyderens ret, men kun med justitsministeriets tilladelse.

Den omstændighed, at skyldneren vægrer sig ved at notere transport eller pantsætning, er ikke ensbetydende med, at behørig underretning ikke har fundet sted, VLT 1940.1, men der kan herved være opstået en sådan faktisk usikkerhed, at sikringsakten ikke kan anses for behørig, jfr i § 21.I.C.

Ligesom ved håndpantsætning af løsøre, der er i trediemands besiddelse, er der tvivl om, hvorvidt underretningen blot skal være kommet frem til modtageren, eller det må kræves, at han har fået kundskab herom. Der må formentlig anlægges lignende synspunkter som ved håndpant i løsøre, jfr ovenfor i § 21.I.C, således at det kun kræves, at underretningen er kommet frem, jfr *Berning*: Finansieringsret .235 og for svensk ret *Walin*.200

Hvis den pantsatte fordring hviler på flere skyldnere, må der gives underretning til hver enkelt skyldner, i hvert fald hvis de hæfter prorata, *Taxell*. 75 f. Muligvis må det samme gælde, hvis der hæftes solidarisk. Panthaver er dog faktisk nødt til at give alle underretning for at undgå, at en enkelt skyldner, som ikke er underrettet, erlægger med frigørende virkning for alle. Når det derfor er faktisk nødvendigt at give underretning af hensyn til skyldnernes frigørelsesmuligheder, kan man uden betænkeligheder fastholde kravet om underretning for alles vedkommende, selv om der hæftes solidarisk.

Et særligt problem opstår, når der sker anmeldelse over for indehaveren af et ejerpant for at etablere en sekundær pantsætning af ejerpantet. Hvis indehaveren af ejerpantebrevet ikke tager noget forbehold ved anmeldelsen, må han vel som hovedregel respektere den sekundære pantsætning for så vidt angår gæld, der derefter opstår mellem pantsætter og indehaveren af ejerpantebrevet. Men dette kan dog ikke gælde renter, som påløber af den da opståede gæld, når den sekundære panthaver må være klar over, at der kan påløbe renter, jfr utrykt Kbh Fogedretskendelse af 5/3 1960.

Gomard kritiserer i J 1953.33 ff, at der kræves underretning ved pantsætning af ikke-negotiable fordringer, jfr *Karen Dyekjær Hansen* i J 1968. 294–295, 306. Der henvises til, at man ved bedømmelse af sikkerhed i fordringer hellere bør lade en revisor gennemgå skyldnerens regnskaber kritisk end gå ud fra, at debtors formue er alt, hvad han ejer, med fradrag af de aktiver, for hvilke en sikringsakt foreligger. Man må til en vis grad operere med de store tals lov: selv om det går galt med talrige af de pantsatte fordringer, udjævnes dette gennem mængden. Erfaringerne fra U S A har vist, at der er en vidtgående trang til at stifte pant i bog-

fordringer; dette har medført, at man i adskillige tilfælde har ophævet kravet om underretning. — Gomard vil fastholde legitimationsreglen i Gbl § 29, således at underretning faktisk er nødvendig for at undgå skyldnerens frigørelse over for pantsætteren. Allerede af denne grund opnås der ikke meget ved at indføre en nyordning som foreslået, og der synes i det hele ikke at være nogen praktisk trang hertil, jfr nærmere v. *Eyben* i Nordisk Gjenklang. 368–371, se derimod *Berning*. 290, der lægger vægt på, at både pantsætter og pantthaver normalt er interesseret i, at pantsætter fortsat kan indkræve og oppebære sine tilgodehavender uhindret.

Skyldneren må reagere over for en underretning om en transport eller en pantsætning, hvis han er bekendt med, at den nu foretagne disposition er i strid med tidligere dispositioner, jfr *Berning*: Finansieringsret. 225 note 50. I hvert fald må han ikke da afgive en blank anerkendelse af meddelelsen, jfr nærmere *Kæstel*. 196 f. Der kræves ikke nogen særlig form for underretningen, om end det er sædvanlig i visse forhold, at man fremsender et transportdokument med genpart til påtegning, *Axel H. Pedersen*: Entreprise 1952.167 f. Uanset at der er fremkommet en uklar underretning om transporten, vil underretningen blive tillagt afgørende vægt, hvis skyldneren trods dette har opfattet meddelelsen rigtig, jfr U 1954.38 H.

Den kritik, som er blevet gennemført mod den begrænsede adgang til at pantsætte fordringer efter dansk ret, er der sikkert grund til at tage hensyn til. Den rådighedsberøvelse, som stadig anses for central ved gennemførelse af sikringsakter for pantsætninger, kan ved pantsætning af kundefordringer meget vel tænkes gennemført ved passende kontrolforanstaltninger, principielt efter samme synspunkter som ved konsignation, jfr nærmere v. *Eyben* i J 1974.254–255, smh *Formuerettigheder* § 11. III. B. 2° om ejendomsforbeholdets udstrækning til købesummer for varerne, se *Berning*. 205.

D. Pant i fondsaktiver

Såvel overdragelse til ejendom som pantsætning og andre retserhvervelser vedr fondsaktiver sker fremtidig efter særlige regler, som gør selve dokumenterne og dermed også dokumentoverførelse eller påtegning af rettigheder på dokumenter overflødig. Omsætningsbeskyttelsen og legitimationen knyttes til *registrering af retten i en særlig værdipapircentral, ikke papiret*, jfr lov nr 179 af 14/5 1980.

Disse regler omfatter i første række danske obligationer, noteret på Københavns Fondsbørs, som udstedes efter den nye ordnings ikrafttræden. Senere sættes reglerne i kraft for cirkulerende obligationer ved bekendtgørelse, udstedt af industriministeren. Børsnoterede aktier og andele i investeringsforeninger kommer først ind under de nye regler efter bestemmelse af industriministeren, der ligeledes kan bestemme, at

andre aktiver, svarende til dem, der omfattes af de nye regler, skal registreres på tilsvarende måde.

Formålet er at undgå de betydelige papirmængder, som hidtil har dannet grundlag for omsætningen. Hovedtrækkene i nyordningen er, at registrering i en værdipapircentral træder i stedet for de hidtil gældende regler. I vid udstrækning svarer disse regler til dem, der gælder om tinglysning af rettigheder over fast ejendom, omend udgangspunktet har været bestemmelsen i Gbl § 31 og de alm regler om håndpant sætning af dokumenter, som befinder sig hos en tredjemand. I forhold hertil sker der dels den ændring, at ikke blot meddelelsen, men også selve registreringen tillægges betydning, dels ses der bort fra dokumentgrundlaget, således at registreringen af aktivet træder i stedet for det fysiske dokument.

Systemet gennemføres alene ved civilretlige midler, idet hverken omsætningsbeskyttelse eller legitimation ved udbetaling af midler i henhold til de af ordningen omfattende aktiver kan opnås på anden måde end ved registreringen.

1°. For at opnå beskyttelse over for pantsætterens *kreditorer* kræves, at panteretten skal være registreret i værdipapircentralen. Men er dette ikke tilfældet, fortrænges panteretten af en kreditor, forudsat at denne selv får sin ret registreret, men ligegyldigt, om kreditor er i god eller ond tro. Retsvirkningerne regnes fra anmeldelsen til det »*kontoførende institut*« (bank, sparekasse, fondsbørsvekslerer, realkreditinstitut mv). Kreditorforfølgning må i denne relation forstås på samme måde som efter TL § 1, jfr *Formuerettigheder* § 16.II.A. Hvis anmeldelse er sket samme dag, betragtes rettighederne som registreret samtidigt. Dette gælder dog kun som en foreløbig registrering, således at prioritetsstillingen mellem de samtidig anmeldte rettigheder må afklares ved aftale eller særlig retssag herom. Udfaldet af en sådan retssag må bero på almindelige regler om, hvem der er kommet først i tid.

2°a. For at opnå beskyttelse over for *aftaleerhververe*, der er i god tro, kræves på tilsvarende måde registrering. Den, der skal kunne fortrænge den uregistrerede panteret, skal selv have fået sin ret registreret og være i god tro ved anmeldelsen til registrering.

Udtrykket »aftaleerhverver« må forstås på samme måde som efter TL § 1, jfr *Formuerettigheder* § 16.I.A. Og da der ikke i loven – i modsætning til såvel TL § 5 som Gbl § 14 – er givet nogen særlig uddybning af, hvad der forstås ved god tro, må der herom gælde almindelige regler, dvs at også simpel uagtsomhed udelukker eksstinktion.

Der må imidlertid tages hensyn til de særlige forhold, som gælder ved den hurtige omsætning af sådanne aktiver, hvorfor der ved en normal omsætning ikke kan stilles strenge krav i retning af undersøgelse.

b. En aftaleerhverver, der har fået meddelelse om registrering af sin ret, kan *eksstingvere indsigelser mod gyldigheden* af sin egen ret eller en forgængers ret, hvis erhververen er i god tro. Denne retsvirkning indtræder først, når meddelelse om registrering er afsendt fra værdipapircentralen, hvilket svarer til bestemmelsen i TL § 27. Men i modsætning til, hvad der gælder efter den sidstnævnte bestemmelse, gøres der vel undtagelse for falsk og voldelig tvang, men derimod ikke for umyndighed. På samme måde som ved tinglysning, jfr TL § 31, bliver erhververen i disse undtagelsestilfælde stillet økonomisk lige så godt, som hvis han havde erhvervet selve retten, idet han kan kræve det lidte tab erstattet af værdipapircentralen.

Fælles for de under 1° og 2° fastsatte regler er, at kun de nævnte kontoførende institutter har adgang til registret, rettighedsindehaveren selv har altså ikke direkte adgang hertil. Industriministeren kan dog netop fastsætte særlige regler om fremgangsmåden ved registrering af retsforfølgning.

De kontoførende institutter kan foretage en foreløbig registrering, hvis de er i tvivl med hensyn til faktiske eller retlige forhold i forbindelse med registreringen, eller nogen over for dem – uden særlig begrundelse – påstår, at registreringen vil krænke hans rettighed. Værdipapircentralen må så herefter træffe den endelige bestemmelse om registrering.

Der skal gives meddelelse om registreringen til den efter registret berettigede og anmelderen, ligesom der skal gives meddelelse om evt hindringer for registreringen. Dette er ensbetydende med, at værdipapircentralen betjener sig af et *anmærkningssystem*, principielt svarende til det fra tinglysningen kendte. Det må imidlertid være den sjældne undtagelse, at der på dette område bliver brug for at give en anmærkning.

Meddelelse om en evt hindring kan også være ensbetydende med en *afvisning*. Dette vil f.eks. ske, hvis den fornødne legitimation for anmelderen ikke er tilstrækkelig klar, idet det navnlig kan tænkes, at kontrollen med signatur og med fuldmagter kan medføre dette resultat.

3°. *Udbetaling* efter aktivet sker i overensstemmelse med værdipapircentralens almindelige og eventuelle særlige for vedk fondsaktiv registrerede vilkår. Centralen *frigøres*, hvis der betales i *god tro* til den,

som ifølge registret er berettiget til at modtage betalingen, eller til en person som har fuldmagt hertil. Dette gælder, selv om modtageren ikke er berettiget eller er umyndig, men derimod ikke hvis modtageren støtter sin ret på en aftale, som er ugyldig som følge af falsk eller voldelig tvang.

For umyndiges vedkommende må der altså foretages registrering af umyndigheden (såvel umyndiggørelse som mindreårighed) for at undgå denne virkning. Falskrisikoen må derimod bæres af værdipapircentralen.

4°. Om *indsigelse fra skyldnerens* – dvs det udstedende instituts – *side* gælder i princippet samme regler som efter Gbl §§ 15–18, hvortil der direkte henvises, idet dog afsendelse af meddelelse om registrering træder i stedet for ihændehavelsen af gælds brevet. Der kan derfor i det hele henvises til, hvad der ovenfor i § 12.1. er anført om indsigelser, der gøres gældende af udstederen af et negotiabelt gælds brev, jfr også Betænkning 793/1977.62–64.

For aktiers vedkommende gælder, at der lige så lidt som ved den nye aktieselskabslov er taget stilling direkte til problemet om indsigelser vedrørende udstedelsen af aktier. Efter den alm opfattelse kan vedtægtsbestemmelser gøres gældende selv over for den godtroende om sætningserhverver, men betalingsindsigelsen kan evt fortabes i overensstemmelse med reglerne i Gbl § 15, hvilket formentlig også gælder udbetaling til aktionærer efter nedsættelse af aktiekapitalen eller selskabets likvidation, jfr herom Betænkning 793/1977.63–64.

Om de særlige forvaltningsretlige regler om fondscentralens opbygning, om centralens erstatningsansvar, om reaktioner over for fejl mv henvises til loven og de i medfør af den udstedte bestemmelser. Det samme gælder om de garantier mod misbrug, som er indbygget i lovens kontrolbestemmelser.

Grundlaget for loven er Betænkning nr 793/1977 om »Det obligations- og aktieløse samfund«, særudgave ved Realkreditrådet og Den Danske Bankforening, 1977, *von Eyben* i TfR 1976.513–523 samt for svensk rets vedkommende til *Knut Rohde* i Tidsskrift, utg av Juridiska Foreningen i Finland 1979.409–442. Det fremgår af disse oplysninger, at et tilsvarende system ikke endnu er indført i andre lande, idet der dog i en enkelt amerikansk delstat er tilvejebragt mulighed for at operere efter et system med »uncertificated securities«, og at der i Vesttyskland f s v angår optagelse af visse af forbundsrepublikken optagne masselån opstilles en fiktion om, at et papir er deponeret. Derimod findes der fortsat papir i de tyske såkaldte Kassenvereine (Wertpapiersammelbanken eller Effektenkassensbanken). Den svenske Värdepapperscentral arbejder fortsat med dokumenter som grundlag.

Det nye system er prøvekørt under ledelse af en styringsgruppe, således at

det umiddelbart kan sættes i kraft ved den dato, d. 1.7.1980, som er anført som ikrafttrædelsesdatoen.

Bestemmelserne om retsvirkningerne findes i lovforslaget §§ 8–17: § 8 om prioritetsvirkning i forhold til såvel kreditorer som aftaleerhververe, § 11 om gyldighedsvirkning (eksstinktion af indsigelser i aftaleforholdet eller fra tidligere omsætningsled), § 12 om udstederens indsigelser, § 13 om betaling med frigørende virkning, § 9 om foreløbig registrering i tvivlstilfælde, § 10 om meddelelser vedr registreringer (anmærkninger og afvisning), § 17 om erstatningspligt. Kontoudskrifter er omhandlet i §§ 18–20.

I forhold til Obligationsudvalgets udkast er der navnlig sket ændring vedr to hovedspørgsmål: 1) Der er sket en decentralisering ved indførelse af begrebet: »kontoførende institution«, § 8, for at imødekomme kritik fra personaleorganisationer og for at opretholde den direkte kontakt mellem disse institutter og rettighedsindehaverne. 2) Der er sket en udvidelse af §§ 23–24 om »klageafdeling« ved værdipapircentralen, § 25 om indbringelse for Østre Landsret efter reglerne om kære, §§ 26–28 om fondsbørstilsynet og § 29 om registertilsynet.

II. Panteforholdets forløb

Som almindeligt synspunkt kan fremhæves, at *pantsætters* ret til at disponere som kreditor ifølge den pantsatte fordring indskrænkes i det omfang, hvori panthavers fyldestgørelsesadgang ved dispositionerne ville blive udsat for fare, og omvendt kan *panthaver* disponere i det omfang, hvori pantsætters ret, når panteretten er ophørt, ikke vil blive skadet ved dispositionerne. Forholdet bliver mere kompliceret end ved håndpant i løsøre.

Det kan være vanskeligt i en fremstilling af disse forhold at holde de tre hovedpersoner ud fra hinanden. »*Skyldneren*« er skyldneren ifølge den pantsatte fordring. »*Pantsætter*« er kreditor ifølge den pantsatte fordring, og »*panthaver*« er den trediemand, der har fået pant i fordringen. For at adskille de to retsforhold kan der tales om »*pantefordringen*« og »*den pantsatte fordring*«. *Gertrud Lennander*. 17 betegner ligeledes den fordring, for hvilken pantet hæfter som »*pantfordran*« i modsætning til »*en pantsatt fordran*«.

A. Pantsætters dispositioner

1° Overfor skyldneren (det indre forhold).

Pantsætter kan ikke disponere over den pantsatte fordring og end ikke over den del af fordringen, som ikke modsvares af pantefordringen.

Hele den pantsatte fordring kan nemlig have betydning for panthavers dækningsadgang, f. eks. ved anmeldelse i skyldnerens konkursbo. Pantsætter kan derfor *ikke* – med virkning i forhold til panthaver – *eftergive* den overskydende del eller bringe den til ophør ved *modregning* over for krav, som skyldneren har mod pantsætter.

Pantsætter kan i hvert fald kun yde *henstand*, såfremt den forskudte forfaldstid ikke flyttes ud over forfaldstid i panteforholdet, jfr *Højrup*: Pant. 290, der nærmest mener, at der overhovedet ikke kan ydes henstand. Pantsætter kan kun nedsætte forrentningsprocenten, såfremt pantsætningen ikke omfatter renterne af den pantsatte fordring.

Pantsætter kan *opsige* fordringen, hvis dette er hjemlet ved hans aftale med skyldneren. Herved sker der ikke panthaver nogen skade, idet skyldneren efter opsigelsen er pligtig til at erlægge beløbet ifølge den pantsatte fordring til panthaver, jfr nedenfor under B, anderledes *Højrup*: Pant. 290 om rentebærende fordringer.

Pantsætter kan *afbryde forældelse* og *afværge præklusion*. Om han har pligt til at foretage sådanne skridt, kan være tvivlsomt. Hvis afbrydelse eller afværgelse er nødvendig, og pantsætter indser eller bør indse det, må pantsætter enten selv foretage det nødvendige retsskridt eller dog i hvert fald henlede panthavers opmærksomhed på nødvendigheden heraf, jfr *Undén* I. 206 f, smh *Taxell*. 108, *Hasselrot*. 183, se dog *Gertrud Lennander*. 76 ff om professionelle panthaveres evt pligt hertil, *Bergström* og *Lennander*. 75.

Pantsætter kan *ikke oppebære hovedstolen* eller *afdrag* ifølge den pantsatte fordring. Om retten til renter se ovenfor i § 19.III.

Pantsætter kan *erklære skyldneren konkurs* efter de almindelige regler herom, jfr *Gertrud Lennander*. 93, og han må formentlig også udøve *stemmeretten* i et konkursbo.

2° Overfor *trediemand* (det ydre forhold).

Herom må der i det hele gælde samme regler som om håndpant i løsøre, se herom ovenfor i § 21.II. Pantsætter kan altså foretage sekundære pantsætninger. Om oprykning- og udløsningsretten må der ligeledes gælde samme regler som om håndpant i løsøre, se i § 21.II.

B. Panthavers dispositioner

1° Overfor *skyldneren* (det indre forhold).

Panthaver kan *ikke* med virkning i forhold til pantsætter *opgive*

nogen del af den pantsatte fordring. Panthaver kan *modregne* i det omfang, hvori den pantsatte fordring og pantefordringen modsvarer hinanden. I samme omfang kan skyldneren ifølge den pantsatte fordring modregne overfor panthaveren.

Det er tvivlsomt, om skyldneren ifølge den pantsatte fordring kan modregne over forpanthaver i videre omfang, altså selv om pantefordringen er mindre end den pantsatte fordring. Dette antages af *Rabenius* i TfR 1918.360, til hvem *Ussing*: Alm Del. 328 slutter sig for det tilfælde, at skyldneren er uvidende om den sikrede fordrings størrelse, anderledes *Illum*: Modregning. 124 note 76, der lægger vægt på, at panthavers indrivelsesret til hele fordringen bortfalder, når han har fået fyldestgørelse for pantefordringen; følgelig kan modregning heller ikke strækkes udover pantefordringens beløb. Denne opfattelse bør formentlig følges, idet skyldneren bør skaffe sig oplysning om pantefordringens størrelse, inden han afregner med panthaver. Kan han ikke få sådanne oplysninger, må han foretage deponering. Se hertil *Taxell*. 155 f og *Højrup*: Pant. 291.

Panthaver kan *ikke* yde *henstand*, da han herved skader pantsætters interessers, U 1933.777, men det kan evt være i begges interesse, *Gertrud Lennander*. 104 f.

Den almindelige opfattelse er, at panthaver først kan *opsige*, når hans egen fordring er forfalden. Pantsætter kan have interesse i, at den pantsatte fordring ikke indfries forinden, f eks hvis den forrentes på gunstig måde. Men pantsætningen vil ofte kunne fortolkes således, at opsigelse kan ske på et tidligere tidspunkt, navnlig hvis det er klart, at pantsætter intet kan vinde ved, at indfrielsen udsættes.

Panthaver kan *afbryde forældelse* og *afværge præklusion*, og han har i denne henseende en diligenspligt svarende til den, der påhviler pantsætter, jfr ovenfor under A, 1^o.

Efter norsk ret kan panthaveren ikke opsige, før fordringen er anvist til indkrævning, jfr Tvangsfuldbyrdslovs § 222, men ofte kan aftalen fortolkes således, at panthaver har opsigelsesret, *Arnholm*. 295. Efter *Augdahl*. 86 er der formodning for, at panthaver kan opsige, når hans egen fordring er forfalden. *Gertrud Lennander*. 103 antager, at panthaver kan opsige ved udeblivelse med betalingen og ved andet objektivt konstateret kontraktsbrud.

Panthaver kan uafhængigt af pantsætter *inddrive* den pantsatte fordring, når den forfalder. Under inddrivelse går enhver beføjelse, som tilsigter erlæggelse fra skyldnerens side. Hvis skyldnerens forpligtelse går ud på noget andet end erlæggelse af penge, kan panthaver inddrive

hele skylden. Hvis skyldnerens forpligtelse går ud på at erlægge penge, kan panthaver formentlig kun inddrive, hvad der svarer til skylden i panteforholdet. I en sag mellem panthaver og skyldneren ifølge den pantsatte fordring må skylden i panteforholdet oplyses. Hvis denne skyld endnu ikke kan opgøres, kan panthaver kun kræve erlagt så meget, som svarer til, hvad han maksimalt kan kræve i panteforholdet.

a. Man må tillægge panthaver en *selvstændig inddrivelsesret*, fordi andre metoder ikke slår til.

Følgende muligheder må forkastes: 1) At panthaver og pantsætter skulle optræde i fællesskab. Denne regel, som findes i tysk ret, er ganske uhensigtsmæssig, idet panthavers fyldestgørelsesmuligheder udelukkes i det omfang, hvori pantsætter viser sig uvillig til at medvirke ved inddrivelsen. 2) At pantsætter skulle optræde alene. Herved ville pant-havers interesser udsættes for fare. 3) At skyldneren ifølge den pantsatte fordring skulle foretage deponering. Dette kan langtfra altid lade sig gøre, således ikke ved vareleverancer, og vil virke uhensigtsmæssigt ved at besværliggøre afviklingen.

Panthavers selvstændige inddrivelsesret er med hensyn til *varer* ubetænkelig. Panthaver kan nemlig ikke uden videre tilegne sig eller realisere den vare, som inddrives. Panteretten i en fordring på varen udvikler sig til pant i selve varen. Hvis skyldnerens præstationspligt går ud på at erlægge *penge*, er der ganske vist betænkeligheder, når panthavers krav ikke er forfaldent eller ikke kan opgøres, når den pantsatte fordring inddrives. Men hvis pantsætter er betænkelig ved denne ordning, må han ved pantsætningen betinge sig, at erlæggelsen sker til en tredie-mand, f. eks en bank.

At der består en direkte inddrivelsesret i dansk ret, var almindelig antaget i det 17. årh, jfr *Matzen*: Den danske Panterets Historie. 331 ff. En dom fra 1820 nægtede denne adgang, JT 4. bd 1. 116, men denne afgørelse kritiseredes af *Ørsted* i noten til dommen, jfr *Håndbog* VI. 119 ff. Domme fra 1807, Arch f R 3.323, jfr 4.484, fra 1830, JT 25, bd 61, og fra 1833, Schl II. 53 (der stadfæster JT 31. bd 140) antog beføjelsen, og denne praksis er fulgt siden: JU 1855.767, U 1868.509 (anket til H, men dette spørgsmål ikke påkendt, U 1869.481 H), 1869.511. Se også NL. 115. U 1905 A. 511 lægger vægt på, at der var givet endossement til panthaver på en vekslel.

b. Det antages almindeligt, at panthaver kan indkræve *hele fordringen*, selv om pantefordringen er mindre end den pantsatte fordring, men at skyldneren ifølge den pantsatte fordring desuagtet er berettiget

til at nøjes med at betale pantefordringens beløb til panthaveren, jfr også NL § 667, stk 2.

Det er ikke helt klart, hvad der ligger i denne opfattelse, og i hvert fald synes de anførte begrundelser ikke at kunne føre til det antagne resultat.

Umiddelbart synes det tilstrækkeligt, at panthaver kan indkræve så meget, som der svarer til hans krav mod pantsætter, men ikke mere, da hans interesser hermed synes tilstrækkeligt varetaget.

Heroverfor kan det anføres, at debitor ifølge den pantsatte fordring ikke uden videre behøver at finde sig i en deling af fordringen mod ham, at det i tilfælde af debtors konkurs kan have interesse – for at få fuld dækning – at anmelde hele fordringen, at debitor kan afværge in-cassering af hele fordringen ved at betale, hvad der svarer til panthavers krav, at panthaver i hvert fald ved realisation af den pantsatte fordring må kunne realisere hele denne, og at det kan være vanskeligt i en sag mellem debitor og panthaver at få klarlagt, hvad hele kravet mod pantsætter – med omkostninger og påløbende renter – går ud på.

De nævnte indvendinger tjener til at belyse problemerne, men er formentlig ikke helt afgørende:

Skyldnerens interesse i at modsætte sig en deling af fordringen er tidligere blevet overvurderet, idet den i mange tilfælde opvejes af modstående hensyn, jfr *Ussing*: Alm Del. 26, 235, *Gomard*: Civilproces. 467–471.

Hensynet til at kunne gøre *anmeldelse*, i debtors evt *konkursbo* for et større beløb end det, panthaver har krav på, fører ikke til, at han kan inddrive det fulde beløb, men alene at han kan anmelde den fulde fordring, idet boet ved dividendeudbetalingen kan påse, at der kun udbetales, hvad der svarer til panthavers samlede krav, jfr v. *Eyben* i U 1969 B. 8–9, *Carstensen* i U 1969 B. 72.

En dom over debitor lydende på betaling af det fulde beløb til domhaver uden nogen reservation må medføre, at fogden ved udlægsfølgning må foretage udlæg for det fulde beløb, uanset at debitor tilbyder at betale det beløb, som panthaver har til gode, jfr v. *Eyben* i U 1969 B. 9. En dom kan ikke »falde væk«, hvis domfældte betaler hovedfordringen til domhaver, se derimod *Carstensen* i U 1969 B. 72. Dommen kan kun ændres ved anke, og om ankeinstansen vil komme til et andet resultat, beror på, om man virkelig anerkender, at domhaver – panthaver – kun kan gøre krav på at få erlagt, hvad der svarer til hans krav mod pantsætter.

Det er rigtigt, at panthaver, når hans fordring er forfaldet og ikke opfyldt, kan *realisere* den pantsatte fordring ved auktion, dog at børs-noterede værdipapirer sælges ved fondsbørsmedlem, bank eller sparekasse, Rpl § 538 a. Han må da kunne realisere *hele* den pantsatte fordring, da man ikke kan vide, om han kan få dækning ved at realisere den del af fordringen, som svarer til hans krav, medmindre fordringen kan realiseres til parikurs, hvilket ikke er troligt, jfr *Carstensen* i U 1969 B.71. Værdipapirer lader sig normalt ikke dele, hvorfor der kun er mulighed for at realisere fuldt ud. Men netop herved afsløres problematikken.

Hvis *pantefordringen* er *forfalden*, når den pantsatte fordring indrives, må panthaver, hvis han inddrev den fulde fordring, naturligvis straks lægge det evt overskydende beløb fra sig, altså betale differencen mellem de to fordringer til pantsætter. Panthaver har altså i denne situation ingen interesse i at inddrive mere, end han ifølge pantefordringen har krav på. – Hvis *pantefordringen* derimod *ikke er forfalden*, er situationen en anden. Vel kan panthaver ikke endeligt beholde det beløb, som inddrives; ved det endelige opgør med pantsætter må han til sin tid lægge det overskydende beløb fra sig, men han kan have interesse i indtil da at beholde så meget, at han er sikker på at få fuld dækning for sit krav. Der kan derfor opstå et procesproblem vedr bestemmelsen af dette kravs størrelse på et tidspunkt, hvor det ikke med sikkerhed kan opgøres, og hvor den anden interesserede part, pantsætter, ikke er processuelt repræsenteret. I mange tilfælde må man – med en vis rimelig censur – lægge panthavers foreløbige opgørelse heraf til grund. Men følger man dette synspunkt, er der i hvert fald ikke grund til at give panthaver dom for et større beløb end således anerkendt eller fastslået. Hvad han måtte oppebære herudover, får han ellers mulighed for at forskaffe sig en forrentning af, hvad han ikke har nogetsomhelst rimeligt krav på.

Der kan altså ikke drages nogen slutning fra panthavers adgang til at *realisere* hele den pantsatte fordring til, at han også kan *inddrive* den fuldt ud, da man ikke kan vide, hvad realisationen til sin tid kan indbringe, hvorimod man ved inddrivelsen nøjagtig får konstateret, hvad den faktisk indbringer, og da auktion først kan afholdes, når pantefordringen er forfalden og misligholdt, medens inddrivelse kan ske, når blot den pantsatte fordring er forfalden.

I mange tilfælde vil *aftaler* imidlertid føre til, at panthaver ikke blot kan realisere *hele den pantsatte fordring*, også ved salg underhån-

den, når hans krav er misligholdt, men også kan inddrive den hele fordring, når blot den er forfalden, selv om hans egen fordring ikke er det, og en sådan ordning vil endda ofte kunne anses for stiltiende aftalt. Netop for at undgå en diskussion om, hvor meget panthaver har rimelig interesse i at inddrive, vil en sådan aftale være hensigtsmæssig. Dette vil f.eks. være tilfældet ved factoring, *Berning*: Finansieringsret. 237.

Se i det hele diskussionen i U 1968 B. 305–19, 1969 B. 70–72 (*Carstensen*) og 1969 B. 6–9 (v. *Eyben*), *Munch* .151.

Dansk praksis har vist ikke taget afgørende stilling til problemet. JT 25 bd. 61 fastslog vel, at panthaver ikke behøvede at redegøre for, hvilken dækning han allerede havde fået i kraft af anden sikkerhed, således at skyldneren ikke kunne frigøre sig ved at tilbyde resttilgodehavendet, men NytJA 30 bd 149 udtalte, at panthaver ikke kunne indtale skylden ifølge et pantsat gælds-brev, da det var uafgjort, hvor stor pantefordringen var, og hvor meget han derfor kunne kræve af gælds-brevskravet. Den sidste afgørelse kan vanskeligt bringes i harmoni med en ubegrænset inddrivelsesret. U 1909.839 kommer også ind på problemet, idet det udtales, at panthaver i et tilfælde, hvor skyldneren havde indfriet uden opsigelse, kunne fordrer renter ifølge den pantsatte fordring, forudsat at dette var nødvendigt til hans fyldestgørelse. Denne tilføjelse havde været unødvendig, hvis der var en ubegrænset inddrivelsesret. U 1910.756 har udtrykkelig fastslået, at en udlægskreditor kun kunne indtale den del af fordringen, som svarede til hans fordring, hvilket svarede til skyldnerens subsidiaire påstand (kravet kunne altså i dette tilfælde opgøres). Der er næppe grund til at gøre forskel på udlægskreditorer og panthavere i denne henseende.

Det omtvistede spørgsmål er ikke afgjort ved Rpl § 538 a, jfr *Højrup*: Pant. 292 note 24.

Om fyldestgørelsesmåder ved pantsætning af andelslejligheder se *Grubbe*. 138 f.

Om panthaver også har en *pligt* til at inddrive fordringen må bero på de konkrete forhold, jfr *Gertrud Lennander*. 94–101 smh 275, hvor dette normalt antages.

2° Overfor *trediemand* (det ydre forhold).

Panthaver kan overdrage sin ret helt eller delvis til andre, og han kan også frempantsætte i overensstemmelse med reglen i DL 5–7–4. Ved sådan frempantsætning må de sædvanlige sikringsakter kræves iagttaget, *Taxell*. 95 ff.

Se i øvrigt *Håkan Nial* i Festskrift for Henry Ussing. 425 ff, og hertil ER III. 1659 ff.

Om pantsætters og panthavers beføjelse se ER III. 1660 ff, *Torp.* 659 f, *Matzen.* 526 f, *Arnholm.* 295 ff, *Hagerup.* 334 ff, *Undén I.* 206 ff, *Taxell.* 86 ff, *Wrede.* 522 ff, *Gertrud Lennander.* 89–91. Efter No Pantelov § 1–6 (2) kan panthaver kræve og modtage renter, udbytte og afdrag, som forfalder, medens panteretten består, til dækning af forfaldne renter og dele af hovedstolen. Overskydende beløb kan ejeren kræve udbetalt af panthaveren. Ved indløsning af pantsatte krav kan panthaveren modtage og beholde indløsningssummen til sikring også af de uforfaldne dele af pantebrevet. Om finsk ret se HD 1935 M 32.

Om panthaverens ansvar for bevaringen af den pantsatte fordring gælder almindelige erstatningsregler, U 1962.283 H, 1911.280 (1910.272), se herom *Gertrud Lennander.* 63 ff.

III. Panterettens ophør

Herom kan der i det væsentlige henvises til fremstillingen vedrørende håndpant i løvsøre og det ovenfor under II om *inddrivelsesretten* anførte.

Værdipapirer, som har kurs på Københavns børs eller på fremmede børser, skal sælges ved et medlem af fondsbørsen eller en bank eller en sparekasse, jfr Rpl § 538 a, stk 1, som imidlertid ikke udelukker, at fordringer i øvrigt – ligesom ved håndpant – realiseres ved auktion. Auktionssalg er en betænkelig fremgangsmåde, da det publikum, der møder frem her, sædvanlig ikke har forudsætning for at vurdere aktiver af denne art, jfr ER III. 1651 ff. Ved en bestemmelse i Rpl § 544, stk 3, har man søgt at råde bod herpå, idet der skal gives underretning om auktionen til fordringshaveren, skyldneren og kautionister, samt så vidt muligt enhver anden, hvis rettighed eller forpligtelse med hensyn til fordringen må antages at ville blive berørt af salget.

I § 538 a, stk 3, er indsat en udtrykkelig bestemmelse om, at pantsatte fordringer kan inddrives af panthaveren, efterhånden som de forfalder. Efter bestemmelsens formulering kan sådan inddrivelse ske ikke blot i tilfælde af, at pantefordringen er forfalden, men også i tiden forinden, jfr Mot. 293. Derimod kan panthaveren iflg Mot smsts naturligvis ikke opsig den pantsatte fordring, så længe pantefordringen ikke er forfalden. Også forfaldne fordringer, der er knyttet til børsnoterede værdipapirer, kan inddrives af panthaveren. Dette gælder således krav på forfaldne renter og udbytter og hovedstol ifølge en udtrykt obligation, Mot. 293. Da bestemmelsen er formuleret uden nogen begrænsning, må den formentlig, selv om det ikke omtales i Mot, forstås således, at der kan foretages inddrivelse af den fulde fordring, uanset om pantefordringen er væsentlig mindre.

Se forhandlinger på Det nordiske Juristmøde 1928.284 ff, jfr bilag 2. 9 ff, 46 ff, 87 f og *Gertrud Lennander*. 264 ff, som for svensk ret antager, at panthaver normalt skal inddrive forfaldne fordringer frem for at realisere dem, men ikke bør realisere mere end nødvendigt for at dække kravet. De komplicerede regler om realisation i den svenske Handelsbalk 10:2 fraviges normalt ved aftale, idet banker forbeholder sig at realisere på den måde de finder egnet, *Bergström* og *Lennander*. 63, 81–83.

Reglen i Rpl § 544, stk 4, gælder ikke blot ved auktion efter udlæg, men også ved auktion på grundlag af håndpantssætning, uanset at § 538, stk 2, ikke indeholder henvisning hertil, U 1933.827, se hertil *Gomard: Fogedret*. 158, 166 note 22, *Erwin Munch-Petersen: Tvangsfuldbyrdelse*. 182, *Frost: Fogedforretninger*. 163.

Om retsstillingen ved vekselerers misbrug af betroede værdipapirer se U 1927.21 H, 1928.11 H, 763, 1929.702 H, ER III. 1662 f.

Ligesom ved håndpant i løsøre kan der aftales anden form for fyldestgørelse, således *underhåndssalg* eller *overtagelse uden vurdering*.

Panthaveren har ligesom håndpanthaveren i løsøre adgang til fyldestgørelse uafhængigt af pantsætters konkurs, KL § 91. I debtors bo er han stillet på samme måde som pantsætter if den pantsatte fordring.

Afsnit IV

Tilbageholdsret

§ 24

I. Rettens almindelige karakteristik

Tilbageholdsretten bestemmes traditionelt som en ret for en besidder til at nægte udlevering af en genstand til en anden person for derved at formå denne anden person til at erlægge en ydelse til besidderen.

Ved denne definition fremhæves navnlig to momenter: 1) Retten er baseret på et faktisk besiddelsesforhold, hvoraf ofte sluttet, at retten falder bort eo ipso med besiddelsesforholdets ophør. 2) Retten giver ikke i sig selv nogen mulighed for, at den berettigede søger sig fyldestgjort for de krav, som sikres. Kun i særlige tilfælde kan genstanden realiseres, og hovedformålet er da noget andet end at opnå fyldestgørelse.

Det er blevet kritiseret, at man har draget konklusioner fra den begrebsmæssige opfattelse af tilbageholdsretten, *Illum* i U 1953 B. 312 ff. Det er ikke på forhånd givet, at retten ophører, fordi besiddelsesforholdet ophører, og retten behøver ikke at være udtømt med, at besidderen kan opretholde besiddelsen, indtil ydelsen erlægges; retten kan også inkludere en beføjelse til at søge fyldestgørelse. Om der på disse punkter bør ske en udvidelse i forhold til den traditionelle opfattelse, må bero på selvstændige overvejelser over, hvad der er mest formålstjenligt. Det må særligt overvejes, om tilbageholdsretten kan bestå i ændret skikkelse, efter at det tilbageholdte er ødelagt eller overgået til trediemand, eller efter at tilbageholderen har givet afkald på besiddelsen, og det må undersøges, om ikke fyldestgørelse kan søges i kraft af tilbageholdsretten, eventuelt i særlige grupper af tilfælde.

Tilbageholdsretten er *ikke* i sig selv en *fordringsret* og forudsætter heller ikke, at tilbageholderen har et gældskrav mod den, som tilbageholdsretten udøves overfor. De regler, som udvikles om misligholdelse i kontraktsforhold, dennes indtræden og følger, gælder ikke, når ydelsen ikke erlægges behørigt til tilbageholderen. Dette er helt klart, hvis der ikke består nogen selvstændig realisationsbeføjelse, eller hvis den kun

består i grupper af tilfælde. Anerkendes den derimod generelt, kunne man snarere betegne tilbageholdsretten som en fordringsret. Derimod er det – ligesom ved panteretten – klart, at tilbageholdsretten ikke ubetinget skal baseres på den forudsætning, at der består et personligt gældskrav, som sikres gennem tilbageholdsretten.

Det antages ofte, at der kan bestå en tilbageholdsret, selv om kravet på ydelse, som herved sikres, er forældet, se under VIII. 1^ob. Hvis tilbageholdsretten ikke giver en almindelig adgang til fyldestgørelse, må man da sige, at der vel består en tilbageholdsret, men ikke et retskraftigt gældskrav.

Problemet kommer også frem i forbindelse med reglerne om uanmodet forretningsførelse. Hvis der foreligger »ægte« uanmodet forretningsførelse, dvs at forretningsføreren har villet handle for forretningsherren, har forretningsføreren normalt krav på at få sine formueopofrelser godtgjort. Han har altså en fordringsret. Ved »uægte« uanmodet forretningsførelse, hvor denne hensigt ikke foreligger, kan forretningsherren frigøre sig for kravet ved at *opgive* den genstand, som er forbedret eller reddet, jfr DL 5–3–35 (køb fra fjendtlige soldater af ting, de har stjålet – ejeren skal betale, hvad der er givet for købet, medmindre køberen har givet »Anslag«), *Ussing*: Enkelte Kontrakter. 426, jfr ER III. 1683, *Torp*. 758 ff, *Matzen*. 638, *Jul Lassen*: Handlinger på fremmed Formueområde. 316 f. Hvis man i dette tilfælde vil fastholde, at der består en adgang til fyldestgørelse for denne betaling, må dette forstås således, at tilbageholderen kan opnå dom til realisation af den tilbageholdte genstand, se herom nedenfor under VIII.

Tilbageholdsretten virker undertiden tilfældigt, fordi sikkerhedsretten afhænger af, om tilbageholderen har besiddelsen over genstande, der tilhører den, mod hvem kravet rettes. Ud fra en traditionel opfattelse af besiddelsesbegrebet kommer man endda til det stødende resultat, at *underordnede funktionærer*, der ikke betragtes som selvstændige besiddere af arbejdsgiverens redskaber og materialer, *ikke kan udøve tilbageholdsret*, medens dette derimod er tilfældet, hvis den pågældende indtager en selvstændig stilling. Denne anomali kan dog fjernes ved en heldigere udformning af besiddelseskravet, jfr nedenfor under V.

Også på anden måde kan tilbageholdsretten virke urimelig. Den kan benyttes til udøvelse af et *hårdt pres* mod den, der skal erlægge ydelsen. Hvis genstanden er uundværlig for ham, eller hvis genstandens værdi er betydelig større end værdien af den ydelse, som skal erlægges, kan tilbageholdsretten misbruges. Det samme er tilfældet, hvis kravet er af omtvistelig karakter. Disse urimeligheder kan dog neddæmpes ved hensigtsmæssige begrænsninger i adgangen til at udøve tilbageholdsret, jfr under II. B og III. samt IV.C.

På den anden side må det erkendes, at tilbageholdsretten – ligesom modregningsretten – virker *procesbesparende*, idet der navnlig undgås en række incasseringer. Det må også understreges, at tilbageholdsretten har udviklet sig uden væsentlig støtte i love og teori. Dens anerkendelse synes at være resultatet af et rent praktisk behov. Håndværkere, flytteforretninger, opbevaringsfirmaer o.l. har rent faktisk benyttet sig af dette pressionsmiddel. Det samme gælder om skibsværfters reparationer af skibe. Ulemperne for modparten er blevet væsentlig mindre, efter at der er blevet anerkendt en almindelig adgang til at afværge tilbageholdsretten ved at stille sikkerhed, jfr nedenfor under VIII.C.

Tilbageholdsretten er beslægtet med *samtidighedsgrundsætningen* i kontraktsforhold, jfr Kbl §§ 14, 16, 39 og 57, men rækker ud over, hvad denne grundsætning medfører. Det er næppe muligt at sige, hvori den principielle forskel mellem de to beslægtede institutter ligger. Undertiden sondres mellem *retentionsretten*, som angår retten til at tilbageholde en ydelse, der tilhører en anden, og *detentionsretten*, som angår retten til at tilbageholde egen ydelse.

Efter Kmsl har kommissionæren tilbageholdsret efter reglerne i §§ 39, 74, 87 og 93, men en panteret efter reglerne i §§ 31 og 36, jfr § 75. (§ 87 om handelsrejsende og § 93 om pladssælgere overfører derimod ikke reglen i § 75). Forholdet er herefter det, at der er indrømmet panteret i de tilfælde, hvor det kan have interesse at hævde en realisationsadgang, medens der kun opstår en tilbageholdsret i de tilfælde, hvor kommissionæren er i besiddelse af mønstre o.l., hvor realisationsmuligheden ikke har større værdi for kommissionæren.

Om afgrænsningen mellem pant og tilbageholdsret se ovenfor i § 1. II.

Om tilbageholdsretsbegrebet se *Brækhus*: Tilbageholdsret. 184–185.

II. Genstand for tilbageholdsret

Som hovedregel anerkendes tilbageholdsret over alle arter af genstande. Men ud fra forskellige synspunkter må der gøres begrænsninger i denne hovedregel.

A. Den almindelige opfattelse er, at der også kan udøves tilbageholdsret over *fastе ejendomme*. Det må erkendes, at en sådan ret kan lægge alvorlige hindringer i vejen for ejendommens drift, men dette kan

ikke føre til, at tilbageholdsret er udelukket i alle tilfælde ved faste ejendomme. Man tænker særlig på vanskelighederne ved driften af en landbrugsejendom, men samme synspunkter gør sig ikke gældende ved en almindelig beboelsesejendom. På den anden side har man anerkendt tilbageholdsret ved skibe, uanset at der i disse tilfælde meget vel kan blive tale om alvorlige driftsmæssige vanskeligheder.

Problemer af denne art – såvel ved faste ejendomme som ved løsørengenstande, hvor driftsmæssige vanskeligheder opstår – kan undertiden løses ved, at tilbageholderen efter påstand af ejeren (eller dennes bo) kendes pligtig til at fravige besiddelsen mod, at retsforholdet gøres op, som om tilbageholdsretten bestod. Dette vil i mange tilfælde være tilfredsstillende for begge parter. Noget krav herpå har ejeren naturligvis kun, hvis dette giver besidderen samme sikkerhed som tilbageholdsretten.

Om adgang til at udøve tilbageholdsret over faste ejendomme se ER III. 1682 f, *Torp*. 762, *Matzen*. 635, *Aagesen*: Indledning. 418 (for så vidt angår lovbestemt tilbageholdsret), *Gram*. I. 1672, *Scheel*. 53 f, 84 f, *Ørsted*: Håndbog VI. 308 noten (hvor muligheden i hvert fald holdes åben), *Hjejle* i U 1933 B. 63 ff, *Arnholm*. 340 f, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 195.

Afgørelsen i U 1940.684 H har nægtet anerkendelse af tilbageholdsret i et tilfælde, hvor en auktionskøber havde afholdt udgifter til renter og afdrag vedrørende en landbrugsejendom, erhvervet på en auktion, som blev omstødt. Det kan ikke ses af afgørelsen, om man har lagt vægt på genstandens art. Derimod har U 1957.80 H anerkendt en købers ret til at tilbageholde en fast ejendom efter sælgerens misligholdelse, idet der henvises til en analogi af Kbl § 57. Det anføres af *Vagn Carstensen* hos *Illum*. 313 note 56, at denne afgørelse if Højesterets voteringsprotokoller ikke betragtes som en underkendelse af U 1940.684 H. Praksis viser vel herefter kun, at det må afgøres i de enkelte tilfælde, hvorvidt tilbageholdsret – være sig efter alm regler eller efter Kbl § 57 – er et passende eller et for stærkt tvangsmiddel, jfr *Nørager-Nielsen* og *Theilgaards* kommentar til Kbl, 1979, 2.bd.962–963 med henvisning til svensk betænkning. Se herom i øvrigt *Højrup*: Pant.296 note 5, *Berning* i U 1975 B. 378–379, *Illum*: Tinglysning.155 note 279, *Formuerettigheder* § 14.A.2.b.2°.

Andre afgørelser har ikke taget stilling til spørgsmålet, se VLT 1956.114, JU V.333.

U 1933.11 H* anerkendte tilbageholdsret vedrørende et skib. Sagen viser, at man meget vel kan klare de driftsmæssige vanskeligheder i et sådant tilfælde, idet skibet faktisk blev udleveret, efter at der var afgivet erklæring om, at tilbageholderen skulle stilles, som om han havde gjort tilbageholdsret gældende i videste omfang.

Sølovens § 247 udtaler, at den, som har bygget eller repareret et skib, kan udøve tilbageholdsret over skibet til sikkerhed for sin fordring i anledning af bygningen eller reparationen, retten står tilbage for søpanterrettigheder, men går forud for registrerede panterrettigheder og andre hæftelser.

Om speidationsforhold se *Lise Skovby* .115–116.

Om tilbageholdsret i skibe efter norsk ret se *Sandvik* i Tfr 1968.476–480, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 194. og efter svensk ret *Hugo Tiberg*: Kreditsäkerhet i fartyg, Sth 1969, navnlig 62, 244 og hertil *Bertil G. Bylund* i SvJT 1969.860–62.

BGB § 556, stk 2, nægter brugeren af fast ejendom tilbageholdsret over for ejeren ved forholdets ophør, men reglen gælder kun ved leje forhold og opfattes som en speciel undtagelse fra den almindelige regel i BGB § 273 om tilbageholdsret.

B. Da tilbageholdsretten i sig selv har betydning, selv om der ikke er mulighed for fyldestgørelse i det tilbageholdte, kan der principielt også udøves tilbageholdsret over genstande, som *ikke har værdi*.

Om den almindelige opfattelse se ER III. 1687, jfr NL § 675, *Torp*. 762, *Ørsted*: Håndbog VI. 308 (om dokumenter), *Scheel*. 54, *Gram* I. 672, *Hjeje* i Tfr 1932.353 ff. *Lise Skovby*. 119 f, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 186 f, 189 f, se endvidere *Troels G. Jørgensen* i U 1927 B. 22 ff, om tilbageholdelse af sagsdokumenter.

Selv om der anerkendes adgang til at udøve tilbageholdsret i genstande uden værdi, må der ud fra forskellige synspunkter gøres begrænsninger i denne hovedregel.

Der kan ikke udøves tilbageholdsret over *dokumenter*, hvis tilbageholdelsen er ensbetydende med et *uforholdsmæssigt pres* på skyldneren, jfr *Højrup*: Pant. 297, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 192 f, *Lise Skovby*. 118 ff. Dette kan være tilfældet, når loven har påbudt, at skyldneren i forhold til det offentlige skal være i besiddelse af dokumentet. Afgørelsen heraf må bero på de konkrete forhold.

Det kan tænkes, at tilbageholdelsen af et førerbevis vil virke urimelig hårdt over for en erhvervschauffør, medens tilbageholdelsen i andre tilfælde vil virke som en passende pression. Ved bedømmelsen må der også tages hensyn til, hvilke muligheder kreditor har for på anden måde at få kravet inddrevet.

En utrykt justitsministeriel skrivelse af 23/5 1953 (anført i Karnovs Lovsamling II, 1967. 2165) har antaget, at en kørelærer ikke kunne tilbageholde en elevs førerbevis til sikkerhed for undervisningshonorar.

Det kan heller ikke fastslås generelt, om *regnskabsbøger* kan tilbageholdes. U 1926.925 H* har antaget, at tilbageholdelse ikke kunne ske overfor et konkursbo, men heri ligger ikke, at man nødvendigvis måtte være kommet til samme resultat i forhold til skyldneren selv, jfr *Hjejle* i TfR 1932.358 f, 361 ff, ER III. 1687 f, *Axel H. Pedersen*: Indledning. I. 164 f, *Munch*. 169, smh *Troels G. Jørgensen* i U 1927 B. 24 og noten til U 1926.925 H*, NL § 675.

SHT 1922.281 har nægtet tilbageholdsret i skibspapirer for klareringsudgifter vedrørende en tidligere rejse.

C. *Andsværker* – eller rettere: deres synlige bærere: manuskripter, malerier, noder – må ud fra de anførte synspunkter eventuelt kunne tilbageholdes. Det kan ikke uden videre fastslås, at den personlige interesse i åndsværker medfører tilbageholdsrettens udelukkelse, selv om dette i mange tilfælde vil være rigtigt. Manuskriptet til en konfirmationssang, der af forfatteren indleveres til duplikering, må kunne tilbageholdes for derved at fremme betalingen for duplikeringen, lige så vel som duplikeringsbureauet kan benytte sig af samtidighedsgrundsætningen i Kbl § 14 til at betinge udleveringen af de duplikerede sange af, at vederlaget betales. I øvrigt må det fastholdes, at tilbageholdsretten kun gælder den synlige bærer, ikke åndsværket som sådan. Tilbageholdelsen kan altså medføre praktiske vanskeligheder for ophavsmanden, men ikke retligt afskære ham fra dispositioner over selve værket.

ER III. 1688 anvender grundsætningen i den tidl Forfl § 12 (se nu Ophavsretslovens § 31) om udelukkelse af kreditorforfølgning i åndsværker til at dække problemet om tilbageholdsret, jfr. hertil *Hjejle* i TfR 1932.359 og *Axel H. Pedersen*: Indledning I. 164–65.

Breve kan efter omstændighederne tilbageholdes, *Axel H. Pedersen*: Indledning I. 164–65.

D. *Sagsdokumenter* må en advokat som regel kunne udøve tilbageholdsret over til sikkerhed for udlæg og for salærer.

Skilsmissebevillinger o l må kunne tilbageholdes. Der kan om fornødent fremskaffes ekstra udskrifter, jfr *Axel H. Pedersen*: Indledning I. 157 ff, anderledes *Borum* i *Sagførerbladet* 1948.309.

Se hertil ER III. 1687 f, jfr NL. 452, *Torp*. 761, *Scheel*. 88, *Ørsted*: Håndbog VI. 308, *N. Lassen*: Den Nordiske Tingsret. 240. *Axel H. Pe-*

dersen: Indledning I. 157 ff, *samme* i Defensor legis 1950.65–86, *Arnholm*. III. 341, *Højrup*: Pant. 297, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 188 ff, 205.

Fra praksis JU II. 728 (kun tilbageholdsret for udlæg, ikke for salær, hvilket skyldtes særlige forhold), U 1873.228 H (1871.370) (tilbageholdelse af obligation til sikring af salær og udlæg ved inddrivelse af obligationen), JD 1938.48 (sagførers tilbageholdelse af et aktieselskabs dokumenter over for selskabets likvidator; likvidationen kunne desuagtet gennemføres på behørig måde). Se endvidere Akvokatbladet 1962.174, 1961.161 f, Sagførerbladet 1950.291 f, 1948.273, 1927.11 ff, 1926.42, 1923.59. Den norske advokatforenings regler for god advokatskik § 14 hjemler ret til at tilbageholde dokumenter, sålænge klienten ikke har dækket advokatens tilgodehavende.

Advokatrådsudtalelse, gengivet i Advokatbladet 1966.46 går ud på, at advokater efter rådets opfattelse er berettiget til at tilbageholde separations- og skilsmissebevillinger, sålænge en advokats salær samt bevillingsgebyret og andre udlæg vedrørende tilvejebringelse af bevillingen ikke er betalt, men at en sådan tilbageholdsret ikke bør udøves i tilfælde, hvor en separations- eller skilsmissebevilling skal benyttes som grundlag for udfærdigelse af børnebidrag.

Salærkrav over for en sælger af en fast ejendom kan naturligvis ikke benyttes til at udøve tilbageholdsret i dokumenter over for køberen, jfr herved U 1971.266 HKK.*

E. Over *skriftlige fuldmagter* kan der ikke udøves tilbageholdsret, jfr Aftl § 16, stk 2 (se fra tiden før Aftl U 1901.134, jfr noten til U 1919.201), *Ussing*: Aftaler. 315, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 193, se også BGB § 175.

F. Det kan ikke uden videre antages, at tilbageholdsret er udelukket i de samme tilfælde, hvor udlæg er udelukket efter bestemmelserne i *Rpl* §§ 509–514 og lignende bestemmelser. Afgørelsen heraf må bero på de konkrete forhold. Se herom ER III. 1688 f, *Rpl* K II. 532–33, *Gomard*: Fogedret. 69, *Hjeje* i TfR 1932.356 ff, *Arnholm*. 341. Om tilsvarende spørgsmål ved modregning se *Ussing*: Alm Del. 333 f. Almindelige sømmelighedshensyn taler imod anerkendelse af tilbageholdsret i særlige tilfælde, *Hjeje* i TfR 1932.360, ER III. 1689.

I svensk ret overfører Lag om nyttjanderätt till fast egendom 3: 45, Utsökningslagen § 65, der indeholder regler svarende til *Rpl* § 509.

G. Der kan udøves tilbageholdsret over *egne ting*, f eks hvis brugeren overgiver det lejede til ejeren, for at det kan blive repareret, *Torp*. 762 f, *Matzen*. 637, *Gram* I. 673, *Aagesen*: Indledning. 410 f, *Scheel*. 56 ff.

H. Over *børn* kan der ikke udøves tilbageholdsret, U 1933.1110.

III. Tilbageholdsrettens omfang

Hvis kreditor er i besiddelse af flere genstande, der tilhører skyldneren, således at den sammenlagte værdi overstiger kravets størrelse, ville det være ganske urimeligt, om der skulle kunne udøves tilbageholdsret

i videre omfang, end sikkerheden kræver. Pressionen er tilstrækkelig stor, når værdien af det tilbageholdte overstiger kravets størrelse. Muligvis kan tilbageholdsret nægtes i genstande, hvis værdi langt overstiger kravets størrelse. I hvert fald er der ikke grund til at udvide tilbageholdsretten udover det nødvendige, når de genstande, tilbageholderen har i sin besiddelse, kan deles.

For en begrænsning af tilbageholdsrettens omfang, når deling kan ske *Arnholm*. 342, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 195 f *Undén* I. 252 og udtrykkelig bestemmelse herom i svensk Lag om nyttjanderätt till fast egendom 3:45, anderledes *Scheel*. 76, *Hjejle* i TfR 1932.369, 360 note 1, 374 note 1, *Hasselrot*. 78 ff, *Illum* i U 1959 B. 136. U 1940.593 synes at forudsætte muligheden, idet det refereres, at værdien af det tilbageholdte ikke væsentlig oversteg kreditors krav, muligvis er præmisserne blot foranlediget af fogedrettens udtalelser i den appellerede afgørelse, *Juul-Olsen* i J 1959.366, *Højrup*: Pant. 298 note 7. Se af ældre afgørelser NyttJA III. 164, U 1876.413.

IV. Kravet

A. Tilbageholdsrettens anerkendelse er ikke betinget af, at der består et krav, for hvilket der kan søges fyldestgørelse i skyldnerens formue, jfr under I. Derimod er det en forudsætning, at man søger at *sikre erlæggelse af en ydelse*, ikke en persons tilstedeværelse eller fremmøde, f eks i en retssag, jfr Schl I. 336. Om den ydelse, der søges sikret, går ud på erlæggelse af penge, på præstation af artsbestemte genstande eller individuelt bestemte genstande, er uden betydning.

Se hertil U 1869.209 (hvor tilbageholdsret nægtedes til sikring af et krav på udlevering af en individuelt bestemt genstand, men dette motiveredes med den manglende konneksitet).

B. Det må normalt kræves, at kravet er *forfaldet*, idet der ikke er grund til at udsætte skyldneren for den særlige pression, som tilbageholdsretten betyder, før der er opstået usikkerhed om, hvorvidt ydelsen vil blive erlagt. Hvis der er givet henstand, er forfaldstiden hermed udskudt, og der kan da ikke udøves tilbageholdsret, U 1940.960.

Selv om kravet ikke er forfaldet, kan der dog foreligge *særlige omstændigheder*, som bevirker en sådan usikkerhed, at tilbageholdsret alligevel kan udøves. Dette gælder navnlig, hvis skyldneren er blevet insolvent. Dette kan for henstandstilfældenes vedkommende ganske vist forklares som et udslag af, at forudsætningen for en henstand er bri-

stet, U 1885.173, *Arnholm*. 386; men der må gælde det samme om insolvenstilfælde, der indtræder før den normale forfaldstid, uden at henstand er givet. Man må derfor se reglen som et udslag af, at tilbageholdsret meget vel kan udøves i særlige tilfælde, hvor kravet ikke er forfaldet, men der dog foreligger anteciperet misligholdelse, *Højrup*: Pant. 298.

Det kan ikke kræves, at kravets størrelse er *endelig fastslået*, U 1940. 960, SHT 1911.46, jfr *Højrup*: Pant. 298. Bevisbyrden for kravet må i almindelighed påhvile tilbageholderen, U 1908.457, der i øvrigt også normalt har bevisbyrden for de øvrige kendsgerninger, der skal be-
grunde tilbageholdsretten.

Da der kan træffes aftale om tilbageholdsret, selv om de normale betingelser for tilbageholdsret ikke foreligger, kan parterne også ved aftale fravige det sædvanlige krav om, at forfaldstiden er indtruffet.

ER III. 1690, jfr NL § 673, 3. stk, *Scheel*. 77, *Hjeje* i TfR 1932.366 ff, *Arnholm*. 343 f, *Lise Skovby*. 128 f, se noget videregående *Gram* I. 666. Kmsl § 39 lægger ikke vægt på, om kravet er forfaldet, jfr Forslag til Kmsl. 69, men på, om sikkerheden er udsat for fare. ZGB § 897, stk 1, indrømmer tilbageholdsret i insolvenstilfælde, når fordringen ikke er forfalden. Om svensk ret se *Gertrud Lennander*. 28 med henvisninger.

C. Det kan ikke opstilles som en betingelse, at *kravet har en vis beskaffenhed*. Man kan dog næppe sige andet, end at praksis hidtil har anerkendt tilbageholdsret, når de almindelige betingelser herfor er opfyldt, uden at stille særlige betingelser i denne henseende. Vejen må derfor stadig være åben for anerkendelse af nye grupper af tilfælde.

Scheel. 82 mente ikke, at man kan give en udtømmende opregning af de tilfælde, hvor tilbageholdsret anerkendes. Er de generelle betingelser opfyldt, anerkendes tilbageholdsretten altid. Man kan derfor kun angive nogle hovedtilfælde. *Matzen*. 638 nøjedes med at anføre tilfældegrupperne som »hovedtilfælde«, jfr også *Gram* I. 669. Opregningen hos *Torp*. 758 ff er næppe tænkt som udtømmende, idet *Torp* i det hele vil anerkende tilbageholdsret, hvor den er hjemlet i »vor rets grundsætninger«. *Arnholm*. 345 taler om de hovedgrupper, hvor tilbageholdsret indrømmes. I ER III. 1683 udtales det vel, at tilbageholdsretten kun er anerkendt i tre grupper af tilfælde, men ikke desto mindre anerkendes i det følgende to yderligere grupper af tilfælde (forbedring af andens ting, 1683, lejetilfælde, 1687). I den sidste forbindelse siges det endog generelt, at der også kan opstå tilbageholdsret uden for de nævnte tilfælde. *Torben Jensen*. 357 og *Højrup*: Pant. 299–302 anser heller ikke opregningen for udtømmende.

Der findes næppe nogen nyere afgørelse, som klart har nægtet anerkendelse af tilbageholdsret med den begrundelse, at kravets beskaffenhed ikke tillod tilbageholdsrettens anerkendelse. I stedet for at betragte de opregnede tilfældegrupper som nogenlunde udtømmende bør man snarere tage som udgangspunkt, at *kravets beskaffenhed normalt ikke er til hinder for tilbageholdsrettens gennemførelse*. Det må i denne henseende være tilstrækkeligt, at domstolene forbeholder sig ret til at nægte anerkendelse af tilbageholdsretten i tilfælde, hvor tilbageholdsretten vil komme til at virke som en uforholdsmæssig pression på skyldneren.

De grupper af tilfælde, som man har trukket i forgrunden, har været følgende:

1) *Negotiorum gestio-tilfældet*. Hvis en person *uden anmodning* har foretaget en handling, som er nødvendig for at undgå skade for en anden, der er forhindret i at varetage sine anliggender, og handlingen må betegnes som rimelig, opstår et krav, svarende til formueopofrelserne. Dette krav er sikret ved en tilbageholdsret og kan også inddrives ved almindeligt søgsmål. Hvis handlingen er foretaget uden hensigt til at bistå en anden, omfatter kravet dog kun den opnåede berigelse, og kravet kan næppe inddrives ved almindeligt søgsmål, jfr ovenfor under I.

1 tilfælde af denne art er tilbageholdsretten forudsat i lovgivningen, jfr Strandsingsloven (lov nr 103 af 10/4 1895) § 12, hvorefter det bjærgedes udlevering er betinget af godtgørelse for omkostninger og bjærgeløn, Hittogodsloven (lov nr 146 af 2/4 1952) § 3, hvorefter det fundnes udlevering er betinget af betaling for findeløn og omkostninger ved fundet (men normalt ikke for udgifter ved opbevaring), Mark- og vejfredsloven (lov nr 107 af 31/3 1953) § 7, hvorefter optagne husdyrs udlevering er betinget af betaling af optagelsespenge, godtgørelse for foder og pasning samt erstatning for forvoldt skade, se om det sidste nedenfor under 3).

Se hertil ER III. 1683, *Ussing*: Enkelte Kontrakter. 420 ff, *Torp*. 758 ff, *Matzen*. 638 f, *Scheel*. 93 f.

2) Tilfælde, hvor en ting er overgivet en anden person *med anmodning* om at foretage en foranstaltning vedrørende tingen, for så vidt angår de derved opståede krav. Om denne foranstaltning går ud på opbevaring, reparation, transport eller andet, er uden betydning. Der er ikke i praksis eller teori antydning nogen begrænsning i denne henseende. Sætningen fastslås som gældende ret i Forslag til Kmsl. 68.

Fra praksis: JT 13. bd 1. 127 (1825), JU 1865.881, U 1870.1068 H, (880) 1876.413, 1877.726, 1878.1252, 1879.404, 1892.48, 1905 A. 553, 1908.276. Til støtte for opfattelsen kan i øvrigt henvises til grundsætninger i Oplagshuslov af 23/2 1866, § 4, Kbl §§ 14, 39 og 57, Kmsl §§ 39, 74 87 og 93. Se hertil ER III. 1684, *Torp.* 760 f, *Matzen.* 638, *Ussing:* Enkelte Kontrakter. 395 (spedition), 399 (værksleje ved løsøre).

3) Tilfælde, hvor der *tilføjes skade ved en fremmed ting*, som skadelidte besidder eller kommer i besiddelse af, for så vidt angår *erstatningskravet*.

Dette må gælde, hvad enten erstatningskravet er opstået i kontraktsforhold eller uden for kontraktsforhold.

I kontraktsforhold kan henvises til grundsætningen i Kbl §§ 36 og 57, stk 2, uden for kontraktsforhold kan nu henvises til Mark- og vejfredsloven (lov nr 107 af 31/3 1953) § 7, der i modsætning til den tidligere lov udtrykkelig medtager erstatningskrav. I samme retning ER III. 1686 f, *Matzen.* 639, *Gram I.* 672, *Scheel.* 98 ff, *Ørsted:* Håndbog IV. 313 f, *Hjejle* i TfR 1932.387 ff, *Højrup:* Pant. 300, anderledes *Torp.* 761 f. *Illum* i U 1959 B. 136 f stiller sig tvivlende over for rigtigheden af den nævnte almindelig anerkendte retssætning.

ZGB § 700, stk 2, indrømmer grundejeren tilbageholdsret for erstatningskrav, når dyr eller ting kommer ind på hans grund. BGB § 273, stk 2, indeholder reglen i generel form.

4) Tilfælde, hvor en person har afholdt udgifter til *forbedring af en ting*, som han har *besiddet i god tro*. Denne gruppe adskiller sig fra de foregående. Der behøver ikke at foreligge nogen negotiorum gestio-situation. Den overvejende opfattelse går ud på, at et eventuelt godtgørelseskrav er sikret i tingen, men der er tvivl om, hvorvidt denne sikkerhedsret er en tilbageholdsret eller en retsbestemt panteret. På dette punkt er retspraksis ikke afklaret.

ER I. 440, III. 1683 og *Matzen.* 177 har kun villet anerkende en tilbageholdsret, *Torp.* 222, 758 f, *Jul Lassen:* Handlinger. 256 ff og *O. K. Magnussen.* 231 ff, jfr 213 ff er tillige gået ind for en panteret. Den almindelige opfattelse har hidtil været, at praksis har taget afstand fra anerkendelse af en panteret, JT bd 26. 357, U 1870.641, men Magnussen har anf. sted gjort gældende, at afgørelserne kun er udtryk for, at frembringeren må være i god tro også med hensyn til begrænsede rettigheder, som hviler på tingen. *Illum.* 271 er enig i, at der opstår en tilbageholdsret ved løsøreting, men anser det – som anført under II. A. – overhovedet for tvivlsomt, om tilbageholdsret bør anerkendes ved faste ejendomme. Magnussen begrundet sin opfattelse med det urimelige i, at retten skulle

falde bort, fordi frembringeren giver besiddelsen fra sig eller mister det frembragte mod sin vilje. Denne begrundelse kan ikke uden videre godtages, idet frembringeren i hvert fald, når han giver tingen fra sig frivilligt, kan forbeholde sig sin retsstilling, jfr nedenfor under VIII. B.

Den ondtroende besidder kan næppe altid gøre tilsvarende krav gældende, se dog om »uægte« uanmodet forretningsførelse ovenfor under I.

5) Tilfælde, hvor en husvært har krav på *lejer*en, som efterlader sine ting i ejendommen. Da det er en forudsætning for anerkendelse af tilbageholdsretten, at husværten har tingene i sin besiddelse, jfr nedenfor under V, kan han ikke tilbageholde ting i en lejlighed, som lejerer endnu ikke har forladt. Derimod kan husværten tilbageholde genstande, som er anbragt i en hotelgarderobe e l, eller findes i lejligheden eller hotelrum, som er forladt af lejerer (gæsten). Om der i disse tilfælde kan slækkes på andre krav, se nedenfor under VI, F.

Bortset fra afgørelsen i ID 1948.312 (om et hotelforhold) findes der hverken i praksis eller teori synderlig tilslutning til at anerkende tilbageholdsret i disse tilfælde, se fra praksis U 1881.167, 1874.750, 1872.1020 samt ER III. 1687, *Ussing*: Enkelte Kontrakter. 27, *Arnholt*. 345, *Scheel*. 90 f. I svensk ret er forholdet særlig reguleret ved lovbestemmelse, *Nyttjanderättslagen* 3:45 hjemler værten ret til at tilbageholde løsøre, som findes på ejendommen, til sikkerhed for leje, der er forfalden eller skal betales i løbet af de følgende 6 mdr. I visse tilfælde er der endog adgang til at tage tingene i besiddelse, *Undén* I. 247. Her fraviges altså besiddelseskravet.

V. Besiddelsen

Det kræves som en almindelig betingelse, at tilbageholderen enten allerede er i besiddelse af de ting, som ønskes tilbageholdt, eller dog ved kravets opståen kommer i besiddelse heraf Det er mindre klart, hvad der ligger i kravet om besiddelse. Besiddelsesbegrebet er på andre områder undergået en udvidelse, således at man under dette begreb medtager forhold, som ikke efter en gængs terminologi vil blive anset som besiddelsesforhold. Dette kan være vel motiveret i visse henseender, men ikke i forhold til reglerne om tilbageholdsret. I denne henseende må begrebet forstås snævert som det forhold, at tilbageholderen *faktisk har en sådan magt over genstanden, at han er i stand til at modsætte sig en anden persons forsøg på at få genstanden udleveret, jfr Formuerettigheder* § 7. IV. Dette synspunkt er imidlertid ikke konsekvent gen-

nemført i retspraksis, idet man her undertiden lader sig påvirke af andre besiddelsesforestillinger.

Man anerkender, at et *flyttefirma* kan tilbageholde de flyttede genstande for hermed at sikre sit krav, uanset at firmaet kun udøver en uselvstændig, midlertidig besiddelse, U 1940.960, men man nægter underordnede funktionærer adgang til at udøve tilbageholdsret over genstande, som udleveres af arbejdsgiveren, U 1925.428, smh JU 1865.881, jfr ovenfor under I.

U 1966.664* angår et tilfælde, hvor en bil var stillet til rådighed for en direktør i et aktieselskab. Såvel skifteret som landsret kom til det resultat, at direktøren ikke kunne udøve tilbageholdsret i bilen for lønkrav mod selskabet, skifteretten med den begrundelse, at besiddelsen alene var en følge af hans ret til fri befordring. Skifteretten har altså nærmest begrundet med *besiddelsens løse karakter*, landsretten derimod med *konkretitetsbetragtninger*, jfr under VI.

Om spedititionsforhold se *Stenov.* 568.

Man har i ældre praksis ladet sig påvirke af almindelige besiddelsesforestillinger til at nægte tilbageholdsret i et tilfælde, hvor den beskæftigede ganske vist ikke måtte betegnes som underordnet funktionær, men udførte arbejdet i en debtors lokaler, U 1893.1141 (hvor overrettens begrundelse dog ikke klart ses at være tiltrådt af H).

Inventar, som en advokat var bemyndiget til at disponere over, og evt sælge eller prigsive, blev anset for at være i advokatens besiddelse, uanset at de var transporteret til auktionslokaler med henblik på bortsalg, U 1973.229*.

Brækkhus: Tilbageholdsret. 197–200 anvender det samme besiddelsesbegreb som ved håndpant og illustrerer problemet særligt med henblik på skibe. *Højrup:* Pant. 301–302 tager også udgangspunkt i besiddelsesbegrebet ved håndpant, men vil lade det bero på en skønsmæssig vurdering, hvori indgår, hvor tilfældigt tilbageholderen er kommet i besiddelse af genstanden, og om tilbageholdsretten betyder en ubegrundet forrykkelse mellem kreditorerne.

Man anerkender almindeligt tilbageholdsret for den *erstatningsberettigede*, der ved en skadeforvoldende handling får en genstand tilhørende skadevolder ind på sit område, uanset at dette forhold vanskeligt kan betegnes som besiddelse (fodbold, der sparkes ind gennem et vindue).

I to sager om tilbageholdsret over tørv i moser synes man at være kommet til modsatte resultater, U 1929.551 og 1951.619, men de forskellige resultater kan formentlig forsvares med, at de faktiske muligheder for at hindre bortkørsel af tørvene var forskellige i de to sager, se om disse afgørelser *Formuerettigheder* § 7. IV.

I de enkelte tilfælde kan der være tvivl om, hvorvidt der består et

sådan faktisk magtforhold, at tilbageholdsret kan udøves. Ved bygninger vil indehavelse af nøgler til ejendommen have en vis, men ikke afgørende betydning, JU V. 333; den almindelige adgang til administration må der også kunne lægges vægt på, U 1943.904 (hvor denne side af sagen ikke kom til påkendelse), se endvidere U 1889.157 H.

Den *egenmægtige besiddelsestagen* kan ikke danne grundlag for tilbageholdsret.

Om tilbageholdsret efter en ældre lovbestemmelse, se lov nr 501 af 19/12 1951 om ferskvandsfiskeri § 33, stk 1, hvorefter den fiskeriberettigede kunne fjerne uberettiget brugte fiskeredskaber og endog tilegne sig fangsten, jfr U 1906.873 og *Illum* i U 1959 B. 137.

Tilbageholdsret kan udøves, når tilbageholderen faktisk har rådigheden over de pågældende genstande, selv om han har fremsat erklæring om, at han ikke vil »modtage« genstandene, idet de f.eks. afvises som ukontraktsmæssige, jfr U 1908.457 (hvor denne side af sagen dog ikke kom til påkendelse), se også Kbl § 57, stk 2.

Besiddelse af konnossement eller fragtbrevsduplikat sidestilles med besiddelse af godset, jfr nærmere Kmsl § 31, Forslag til Kmsl. 62 f, der opfatter dette som udslag af gældende ret, jfr nærmere *Lise Skovby*. 123 om spedition.

Uanset at tilbageholderen ligesom håndpanthaver og brugspanthaver udøver besiddelsen, kan reglerne om ansvar i DL 5-7-1 og 6 i hvert fald i almindelighed ikke anvendes, *Scheel*. 128 ff, *Gram* I. 674 f.

VI. Konneksitet

Det kræves efter praksis og teori, at der skal bestå et vist nærmere forhold mellem kravet og besiddelsen. Dette må principielt gælde i alle tilfælde, hvor tilbageholdsret indrømmes. Noget andet er, at konneksitetskravet må udformes forskelligt i de forskellige grupper, og at nogle af de betragtninger, der kan gøres gældende, kun refererer sig til kontrakts- og quasikontraktstilfælde.

Nogen dyberegående begrundelse for konneksitetskravet er der egentlig ikke givet. Til en vis grad kan man henvise til de betragtninger, som fører til, at modregningsretten udvides ved konnekse fordringer. Her er der særlig blevet henvist til afhængighedsforholdet mellem parternes forpligtelser, jfr *Ussing*: Alm Del. 349 f, *Illum*: Modregning i konkurs, 1934.211 ff. Det er imidlertid klart, at de afgørende grunde ikke er de samme ved modregning og ved tilbageholdsret. Man kan snarere henvise til forestillingen om, at man vil begrænse denne særlige sikkerhedsret, således at den afskæres, hvor det er ganske *tilfældigt*, at en kreditor besidder noget, der tilhører hans skyldner. Nogen

klar linie er der ikke opnået i praksis, og afgrænsningen i teorien er vaklende.

I ER III. 1684 er konneksitetskravet fremhævet i de tilfælde, hvor tilbageholderen efter anmodning har udført foranstaltning vedrørende en ting, der tilhører en anden, idet det kræves, at besidderens krav udspringer af samme kontraktsforhold. *Scheel*. 78 ff, *Gram* I. 667 f, *Matzen*. 637 f, *Arnholm*. 342, jfr 344 f omtaler kravet om konneksitet mellem de generelle betingelser, jfr også *Hjeile* i TfR 1932.369 ff. Hos *Torp*. 758, 760 udvikles betingelsen ikke nærmere, men fremstillingerne viser, at man i hvert fald stiller kravet i de tilfælde, som er omtalt under IV. C. 2).

Om de processuelle konneksitetskrav i kumulationstilfælde se *Hurwitz-Gomard*: Tvistemål. 152–53.

A. I de tilfælde, hvor tilbageholdsret påberåbes, fordi der er afholdt udgifter vedrørende en ting, som er i tilbageholderens besiddelse, skal *kravet og besiddelsen vedrøre samme kontraktsforhold*, men dette giver ikke nogen skarp afgrænsning.

Undertiden er det uvist, om der foreligger en enkelt kontrakt eller en serie kontrakter. Praksis er tilbøjelig til i denne relation at opfatte et *løbende mellemværende* som en *række kontrakter*, hver omfattende sit *parti*, U 1973.696 H, SHT 1922.281, U 1905 A. 553, 1877.726, jfr også 1873.228 H (1871.370), jfr *Højrup*: Pant. 302–303.

Denne opfattelse bør vist nok tiltrædes. Selv om der består en sammenhæng mellem de enkelte led i serien, er det også vanskeligt at opfatte hele det løbende mellemværende som en enhed. Det bliver umuligt at opstille nogen tidsmæssig begrænsning. Krav fra leveringer, der ligger tilbage i tiden, kan trækkes frem påny og sikres ved tilbageholdsret ved senere leveringer, uanset at krav fra de ældre forhold længe har været betragtet som skrinlagte. Der opstår i øvrigt også spørgsmål om, hvornår der kan siges at foreligge et »løbende mellemværende«, idet der meget vel kan indgås ensartede kontrakter uden større formaliteter blot på baggrund af en tidligere levering. Hvis der derimod ligefrem består et *kontokurantforhold* mellem parterne, må tilbageholdsretten anerkendes ved leveringer, der ligger inden for dette forhold.

Optagelse af flere forskellige forhold i samme kontrakt vil vist altid være tilstrækkeligt til, at konneksitet antages, *Hjeile* i TfR 1932.376.

Et grænsetilfælde foreligger i U 1892.48: Et vaskeri kunne tilbageholde vasketøj for ældre restancer, uanset at vaskeriet ikke tidligere havde haft netop disse genstande til vask. Afgørelsen kritiseres hos *Torp*. 761, note

25. Den kan næppe begrundes med, at betalingspligten for hvert parti blev udskudt, hver gang der blev indleveret nyt vasketøj, således dog *Hjeile* i TfR 1932.375. SHT 1887.329 går noget videre end den øvrige praksis, idet en kommissionær kendtes berettiget til også at udøve tilbageholdsret til sikring af udgifter i anledning af tidligere salg af lignende art.

Man kan næppe afvise den praksis, som foreligger om de løbende mellemværender, med en henvisning til, at de ligger forud for Kommissionsloven, jfr dennes § 32, der giver panteret for fordringer hidrørende fra andre hverv, såfremt kommittenten er handlende, og hvervet falder inden for hans bedrift, ER III. 1685. Dels angår § 32 panteret, ikke tilbageholdsret, dels og navnlig angår den kun handelsforhold, idet der ikke gælder en tilsvarende regel i andre kommissionsforhold, jfr Kmsl § 31.

Den førstnævnte forskel kan man måske se bort fra, da man lettere kan acceptere den mindre vidtgående tilbageholdsret end panteretten, men derimod må man i hvert fald fastholde, at reglen kun kan anvendes til støtte i andre *erhvervsforhold*, jfr *Vinding Kruse* i J 1955.433 ff med særligt henblik på speditorsforhold. Jfr herved Nordisk Speditør Forbunds Almindelige Bestemmelser § 9.

U 1959.678 fastslog vel, at en speditør havde »dækningsret« eller »tilbageholdsret« for tidl udlagte told- og transportudgifter, men synes at have lagt vægt på, at retten kunne udledes fra aftalen, som angik den forretningsforbindelse, der længe havde bestået mellem parterne, jfr *Stenov* i U 1978 B.38. U 1973.696 H fastslog, at tilbageholdsret i speditorsforholdet alene kunne udøves for krav if den pågældende transport, uanset at der bestod et tilgodehavende fra en række tidl transporter, se om dommen *Spleth* i U 1973 B. 324–327, 1974 B.153–154, *Stenov* i U 1974 B.69–73, 256–258. U 1977.816 tog ikke stilling til spørgsmålet, idet en evt panteret måtte vige for standsningsretten efter Kbl § 39, se hertil *Damsbo* i U 1978 B.177–184, der mener, at speditøren ikke ville have fået medhold i at kunne udøve tilbageholdsret for andet end kravet vedr den aktuelle transport. Efter denne opfattelse skulle tilbageholdsretten endelig bortfalde ved enhver udlevering af genstanden, uanset om der er tale om et løbende mellemværende. Se i øvrigt om speditorsforhold *Lise Skovby* .22, 23, 31, 117, 129 ff. Se nedenfor under VIII.B. om bortfald af tilbageholdsret ved frivillig udlevering uden forbehold og den der anførte praksis.

Se om norsk ret *Brækhus*: Tilbageholdsret.209–211, der kritiserer afgørelsen i NRt 1973.967, der anerkendte tilbageholdsret for tidl udleveringer af varer, for hvilke en speditør havde foretaget udlæg.

En håndpanthaver eller en underpanthaver, der har taget til brugelig pant, kan næppe udøve tilbageholdsret til sikring af det, der skyldes ifølge panteforholdet, men nok for udgifter til forbedring af pantet, *Scheel*. 48 f.

B. Selv om der mellem parterne kun er tale om et enkelt kontraktsforhold, kan det tænkes, at den ene part overlader den anden en gen-

stand, uden at dette er *nødvendiggjort* ved kontrakten eller er et *sædvanligt* eller *naturligt* led i denne. Hvis den ene part på en tilfældig måde, ganske uafhængigt af hvad der tilsigtes ved kontrakten, kommer i besiddelse af noget, der tilhører medkontrahenten, er de grunde, der taler for tilbageholdsretten, afsvækket. Der kan endog befrygtes misbrug. Dette gælder imidlertid ikke, hvis tilbageholderen allerede i *forvejen* har besiddelsen, f. eks i kraft af et låneforhold, *Arnholm*. 344.

Jfr U 1902 A. 216 (efter at et detektivbureau havde påtaget sig en undersøgelse af en trediemands forhold bl. a. i forbindelse med pantsætning af en jagtriffel, blev denne indløst af den, der havde begæret undersøgelsen, og på anmodning overladt bureauet. Dette fandtes ikke at have tilbageholdsret over riffelen til sikring af krav i anledning af undersøgelsen). Afgørelsen forklares af *Hjejle* i TfR 1932.373 som et udslag af, at overladelsen ikke udsprang af den oprindelige kontrakt, men af en ny særlig anmodning, altså af en ny kontrakt. På denne måde kan man vanskeligt forklare afgørelsen, da et indgået kontraktsforhold meget vel kan ændres ved ny aftale, uden at man derfor vil sige, at der foreligger et nyt kontraktsforhold, medmindre ændringen er meget væsentlig. Se endvidere U 1902 A. 464 (sælger, der tog en landejendom tilbage, kom herved i besiddelse af en jagtvogn, som køberen havde anskaffet; sælgeren kunne ikke tilbageholde vognen til sikkerhed for krav i anledning af køberens misligholdelse).

C. Det antages, at tilbageholdsretten *ikke* kan udøves for krav ifølge et *tidligere bestående, nu ophørt forhold*, jfr under VIII, B.

Se fra praksis: U 1909.399 (købesum for leverede skilte, der nogle år efter kom i sælgerens besiddelse, fordi de af ham skulle nedtages ved en flytning – tilbageholdsret nægtet), 1913.1 (lignende tilfælde – tilbageholdsret anerkendt – det fremgår ikke af sagen, hvor lang tid der var gået mellem udleveringen efter reparationen og den fornyede anbringelse), 1923.943 (reparationsudgifter vedrørende bil, der få dage efter indleveredes til opbevaring på grund af ejerens sygdom – tilbageholdsret nægtet), 1923.943, note 2 (ejer fik udleveret bilen til kørsel, ny skade indtruffet, påny indleveret i beskadiget stand – tilbageholdsret anerkendt), 1938.669 (købesum for levering af bil i august, i oktober indsat hos sælgeren, der skulle forsøge at sælge bilen til anden side – tilbageholdsret nægtet for købesummen), 1969.457* (købesum for levering d. 8/3 af en styresøjle til fiskefartøj, tilbagelevering til sælgeren i juni, for at denne vederlagsfrit kunne foretage en støjdemping af søjlen – ikke tilbageholdsret, da der ikke bestod nogen forbindelse mellem besiddelse og kravet på købesummen).

Se endvidere finsk H, refereret i TfR 1959.83 (bilindehavers overladelse af bilen uden ejerens samtykke til sikkerhed for reparationsudgifter i forbindelse med bilindehaverens tidligere indlevering).

D. Det er antaget i ældre praksis, at en køber ikke kan udøve tilbageholdsret, når der sker *ny levering som erstatning for en ukontraktmæssig levering*, men dette vil næppe blive opretholdt, jfr Kbl § 57, stk 2.

Se fra praksis: U 1894.449 (tilbageholdsret nægtet i det til erstatning leverede), 1905 A. 289 (tilbageholdsret nægtet i det først leverede, som stadig henstod hos køberen, som hævdede at have lidt tab ved det sidst leverede). P d a s U 1949.460 (levering af møbler i stedet for nogle andre, der var solgt på afbetaling; den gamle kontrakt omfattede ikke det sidst leverede, sælgeren kunne ikke tage disse sidste tilbage uden at tilbagebetale, hvad køberen havde betalt i henhold til afbetalingskontrakten).

E. Tilbageholdsret kan udøves, selv om kravet skyldes *andre genstande* end dem, tilbageholdsretten gøres gældende mod, U 1908.276, 1879.404.

F. I lejeforhold har man slækket på kravet til konneksitet, idet man anerkender tilbageholdsret, selv om lejekravet ikke står i forbindelse med opbevaringen af de ting, som lejerer efterlader. En modifikation er der i hvert fald tale om, hvis man i øvrigt antager den ovenfor under B nævnte sætning om besiddelsens nødvendige, sædvanlige eller naturlige forbindelse med kontrakten. Det er naturligvis en forudsætning, at udlejerer er i besiddelse af de pågældende genstande, hvilket normalt ikke er tilfældet i sædvanlige lejeforhold.

G. Der kan være god grund til at nægte anerkendelse af tilbageholdsret i tilfælde, hvor en *nøjagtig tilbagelevering* er af væsentlig betydning for den, som kravet er rettet imod, *Hjejle* i TfR 1932.360 f, *Arnholm* 344. Sætningen er beslægtet med den, som opstilles om begrænsninger i modregning, *Ussing*: Aim Del. 340 f. Forholdene kan dog ikke lige-stilles. Når det antages, at der består en adgang til at afværge tilbageholdsretten ved at stille sikkerhed, jfr under VIII.C., er det mindre betænkeligt at anerkende tilbageholdsretten.

Man må i det hele gøre sig klart, at man næppe kan finde en fællesnorm for konneksitetskravets omfang, idet dette vil variere i de forskellige tilfældegrupper. Hvor der er en særlig praktisk trang til at antage en tilbageholdsret, slækker man på betingelserne. Tilsvarende synspunkter er der også givet udtryk for i Forslag til Kmsl. 62 (om pant), der endog overlader spørgsmålet til domstolenes frie afgørelse efter de med hvert enkelt tilfælde forbundne omstændigheder.

Når U 1966.664* anført under V. nægter at anerkende tilbageholdsret i en »direktørbil« ud fra konneksitetsbetragtninger, er det formentlig udslag af sådanne friere overvejelser, idet det foran under B. anførte i hvert fald nærmest talte for at anerkende konneksiteten i det foreliggende tilfælde, da overladelsen af bilen var noget ganske sædvanligt i sådanne kontraktsforhold. Skifterettens begrundelse ud fra kravet om en besiddelse, som ikke rent *precario*, giver en klarere afgrænsning, se hertil *Brækhus*: Tilbageholdsret. 205.

Vanskeligheden ved at foretage en nogenlunde skarp afgrænsning har ført til forslag om helt at se bort fra konneksitetskravet, *Nordling* i TfR 1888.390 ff, men betænkelighederne er store. Tilbageholdsretten kan komme til at virke ubilligt overfor konkursboer i tilfælde, hvor kreditorer af mere eller mindre tilfældige årsager ligger inde med større varemængder, som tilhører fallenten. Det giver ikke megen vejledning at udtrykke sætningen derhen, at kravet på ydelsen og besiddelsen skal ligge latent i samme retsstiftende kendsgerning, jfr *Hjele* i TfR 1932.370 ff.

VII. Beskyttelse og prioritetsstilling

A. Den almindelige opfattelse går nu ud på, at tilbageholdsretten har beskyttelse mod forfølgning fra ejerens *kreditorer* og mod *senere aftalerhververe*, der afleder deres ret fra ejeren, ved fast ejendom dog kun, hvis tilbageholdsretten er tinglyst. Tilbageholderen er altså separatist. Over for *ældre indehavere af rettigheder* over tingen skulle der kun være tale om beskyttelse, hvor der er afholdt bekostninger, der har været nødvendige for at redde tingen.

B. Dernæst kræves det, at udgifterne til opofrelserne er opstået efter anmodning fra *ejeren*, eller i hvert fald en person, der optræder med *legitimation som ejer*, eller er opstået i kraft af reglerne om *uanmodet forretningsførelse*.

ad A. Det er naturligt, at tilbageholdsretten er beskyttet over for senere erhververe, der gennem besiddelsesfratagelsen (ved fast ejendom tinglysning) er advaret om tilbageholdsrettens eksistens. Lovbestemte panterettigheder, der har prioritet forud for tidligere stiftede rettigheder, må principielt også gå forud for tilbageholdsrettigheder, medmindre disse efter det i det følgende udviklede går forud for ældre rettigheder, jfr herved U 1935.408 og *Spleth* i U 1973 B. 325.

Det er uklart, hvad der ligger i, at de nu afholdte opofrelser har været nødvendige for at redde tingen, idet det i hvert fald ikke kan kræves, at opofrelserne har hindret den totale undergang. Denne vanskelighed undgås, hvis man begrænser tilbageholdsretten til at omfatte

den *værdiforøgelse*, som skabes, jfr i samme retning *Højrup*: Pant. 303–306. Hvis værdiforøgelsen ikke kan udsondres fra den øvrige del af tingen, medfører dette ganske vist, at hele tingen, også de tidligere eksisterende værdier, tilbageholdes. Ved et opgør, som senere finder sted, kan man imidlertid lægge til grund, at tilbageholdsretten kun omfatter værdiforøgelsen, selv om denne ikke svarer til reparationsudgiften. Denne formulering er særlig naturlig, hvis tilbageholdsretten antages at hjemle ret til fyldestgørelse.

Hvis man bestemmer tilbageholdsrettens omfang på denne måde og hvis man yderligere forudsætter, at foranstaltningen har været *rimelig* og *forsvarlig*, har man taget skyldigt hensyn til ældre rettighedsindehavere. Disse er gennemsnitligt interesseret i, at sådanne foranstaltninger foretages, og at reparatører o l ikke nægter at foretage reparationen af frygt for, at deres krav ikke sikres på betryggende måde. Den her hævdede opfattelse kan gengives således, at kriteriet »nødvendig« forstås som noget relativt, idet der dels lægges vægt på, om der er udøvet et *fornuftigt skøn* ved reparationens foretagelse, dels tages hensyn til, om reparationen har haft et *heldigt resultat*.

Retspraksis er ikke afklaret, og efter proceduren i de vigtigere afgørelser har praksis ikke altid haft lejlighed til at tage stilling til de nævnte grundsætninger. U 1933.11 H* angik et tilfælde, hvor et fartøj gennemgik en omfattende reparation. Reparatøren angav, at fartøjet ved ankomsten til værftet kun havde en værdi, svarende til ophugningsværdien, ca 2.000 kr. Der blev repareret for ca 24.000 kr. Ved en påfølgende auktion indbragte fartøjet 17.500 kr, der udelukkende tilfaldt værftet. Panthaver, der havde et krav på omtrent 20.000 kr, fik ingenting. Dommen udtaler, at udfaldet af auktionen ikke kunne anses for oplysende med hensyn til omfanget af værdiforøgelsen, bla under hensyn til tidspunktet for auktionens afholdelse. Noten til dommen udtaler: »At udgiften på grund af konjunktturnedgang ikke blev til fordel for panthaverne, blev som det ses uden betydning.« P gr af konjunkturerne indbragte realisationen altså end ikke dækning for reparationsudgifterne, jfr *Kæstel*. 153. Det eneste, der kan indvendes mod resultatet, er, at fartøjets værdi før reparationen også gik til værftet; man må jo antage, at panthaveren kunne have fået denne værdi, hvis han havde nægtet at gå med til reparationen. Påstandene i sagen gav imidlertid ikke mulighed for at tilkende panthaveren disse 2.000 kr forlods af provenuet, og dette beløb måtte vel endda begrænses forholdsmæssigt som følge af konjunkturbedgangen. Som sagen nu forelå, måtte retten nøjes med at konstatere, at reparationen *i det væsentlige* havde været *nødvendig*, for at skibet kunne generhverve sin klasse, og at skibet *utvivlsomt var blevet forbedret*. Om afgørelsen se i øvrigt *Sindballe*: Søren. 166.

Sølovens § 247 har senere fastslået, at der er tilbageholdsret for krav i anledning af byggeri eller reparation af skibe, men uden at tage stilling til de nærmere betingelser for at kunne udøve denne tilbageholdsret. Derimod har bestemmelsen afklaret den tidl tvivl om prioritetsstillingen, idet tilbageholdsretten går efter søpanterrettigheder, men forud for registrerede panterettigheder og andre hæftelser. Se hertil *Brækhus: Tilbageholdsret*. 218–220.

U 1951.822 nægter Falcks Redningskorps tilbageholdsret i en påhængsvogn for transportudgifter, idet der henvises til, at lejeren af vognen ikke havde været legitimeret til at træffe retlige dispositioner over denne, og at transporten ikke havde været *nødvendig* for at sikre vognens værdi. I U 1935.408 fremhæves, at en vogn også urepareret frembød tilstrækkelig sikkerhed for motorafgiften. Heri ligger en vis forudsætning om, at den tilførte værdiforøgelse, for at tilbageholdsret kan anerkendes, skulle have været nødvendig for at bevare den tidligere stiftede ret. I U 1932.845 (reparationsudgifter forud for et motorregreskrav) fremhæves, at en motorcykel var ubrugelig og så godt som uden handelsværdi, da den indbragtes til reparation, og at denne ikke blot havde været *nødvendig* for at bringe cyklen i køreklar stand, men også i *betydelig grad havde forøget handelsværdien*. U 1920.812 fremhæver, at reparation af en bil ikke gik ud over det nødvendige, og bruger dernæst vendingen: »sagsøgerne, hvem den ved reparationen fremkomne *forbedring . . . er kommet til gode . . .*«. Dommen anerkendte reparatørens tilbageholdsret i et tilfælde, hvor en afbetalingskøber havde foranlediget reparationen foretaget, og hvor derefter sælgeren forlangte udlevering. Tilsvarende tilfælde har foreligget i U 1934.198, der ligeledes anerkender tilbageholdsretten, idet reparationen havde været *formålstjenlig og i det væsentlige nødvendig* for den fortsatte drift, *forbedringen ville komme afbetalingssælgeren til gode*, og afbetalingskontrakten havde ikke afskåret køberen fra at lade vognen reparere, U 1971.684* (»skønnes nødvendig for at holde bilen i forsvarlig køremæssig stand») og i VLT 1954.136, der nægter tilbageholdsrettens anerkendelse, da reparationen ikke blev fuldført og derfor ikke tilførte bilen nogen *værdiforøgelse* (formentlig trykfejl i selve dommen, cfr »hovedet« hertil). U 1922.378 lægger vægt ikke blot på, at der havde været foretaget *nødvendige* reparationer, men at der også derudover var afholdt udgifter til forbedring, som havde medført *værdiforøgelse*. Det første synspunkt kunne dække udgifterne til visse nødvendige udgifter, det sidste udgifter til installation af elektrisk lys i vognen. VLT 1955.30 har nægtet fortrinsstilling i et tilfælde, hvor en bil var repareret med ny motorblok, køler m v for i alt ca 4.500 kr. U 1934.636 nægtede tilbageholdsret for udgifter ved oppolering af et flygel, idet der ikke fandtes hjemmel herfor.

U 1940.144 kom ikke til at tage stilling til spørgsmålet om værdiforøgelse, da køberens reparatør gentagne gange havde udleveret bilen til køberen, således at en eventuel tilbageholdsret hermed var bortfaldet, jfr ligeledes U 1938.337.

Ussing: Enkelte Kontrakter. 428 antager, at afbetalingskøberen kan lade foretage en *rimelig* reparation med den virkning, at reparatøren har tilbageholdsret over for sælgeren.

Fastholder man kravet om, at der skal foreligge en værdiforøgelse, må tilbageholdsret i forhold til ældre rettigheder nægtes for *udgifter til opbevaring, pladsleje, foder* m v. Sådanne udgifter kan summere sig op og kan i værste tilfælde spise selve tingens værdi op.

Dette er formentlig fastslået i praksis, jfr U 1943.664, 1938.383, 1916.838, 1914.499, 1903 A. 595, VLT 1932.336, JD 1956.84, anderledes om dokleje, U 1926.465.

I en studenterafhandling, *Hans Fjelsted*: Nogle spørgsmål vedr den lovbestemte tilbageholdsret, 1975, er det blevet gjort gældende, at retspraksis ikke synes at have taget afgørende afstand fra anerkendelse af tilbageholdsret, selv om de foretagne foranstaltninger ikke har virket værdiforøgende, men blot *værdibevarende*, jfr U 1920.812, 1922.378, 1934.198, 1935.408, 1951.822, 1971.684, der kan forenes hermed. Afgørelserne er vel ikke alle lige klare i deres begrundelse, som dog må ses i lyset af den procedure, som er gjort gældende i hver enkelt sag, men tilbageholdsret synes ikke anerkendt i noget tilfælde, hvor der ikke har været tale om, at foranstaltningen har medført en værdiforøgelse i forhold til tilstanden forud for foranstaltningen, og i hvert fald har en række afgørelser nægtet tilbageholdsret, hvor dette ikke var tilfældet.

ad B. Den, som ejeren har *bemyndiget* til at lade de foranstaltninger udføre, som påberåbes til støtte for tilbageholdsretten, må naturligvis sidestilles med ejeren selv i denne henseende. Da det drejer sig om et forhold til trediemand, bør imidlertid ikke blot bemyndigelse, men også *legitimation* i denne henseende være tilstrækkelig, jfr *Brækhus*: Tilbageholdsret. 213. At genstanden overlades til en anden, således at han faktisk kan råde som en ejer, er ikke ensbetydende med, at der er skabt en legitimation af denne art. Den, der køber betinget, har heller ikke uden videre legitimation til at optræde på sælgerens vegne, men dette vil gælde i særlige tilfælde, jfr U 1945.140. Der kan også være skabt et sådant *fuldmagtsforhold*, eventuelt i kraft af den optrædendes stilling (chauffør for en vognmand), at den fornødne legitimation foreligger. Den, der har købt en genstand, der viser at være behæftet med et ejendomsforbehold, kan ikke udøve tilbageholdsret for istandsættelsesudgifter, hvis der ved erhvervelsen er udvist uforsigtighed m h t muligheden for sådant forbehold, jfr U 1976.746.

Negotiorum gestio må kunne udøves efter almindelige regler og føre til, at tilbageholdsret anerkendes, selv om der er handlet af en helt uvedkommende, jfr under IV. C. 1).

Om betydning af bemyndigelse eller legitimation se U 1938.383 og 1914.499, der begge nægter tilbageholdsrettens anerkendelse med den begrun-

delse, at der ikke foreligger bemyndigelse, se U 1951.822, der lægger vægt på legitimationen.

Om prioritetsproblemerne i det hele se ER III. 1689 f, *Torp.* 763 ff, *Matzen.* 639 f, *Scheel.* 101 ff, *Gram I.* 675 f, *Hjejle* i U 1933 B. 56 ff, *Arnholm.* 348 ff, *Undén* 1. 376 ff, *Brækhus:* Tilbageholdsret. 211–220. Om håndværkeres sikkerhedsret efter svensk ret se Handelsbalk 17:3; om forholdet til pant i skibe se Handelshögskolan i Göteborgs Skriftserie, 1950, nr 2. 7, note 4, 27, note 53. Særligt om speditjonsforhold se *Stenov.* 603–604, *Lise Skovby.* 140–145.

Uafhængigt af de foran udviklede regler kan der *aftales tilbageholdsret*.

I forhold til trediemand kan der ikke opnås videregående retsvirkninger end ved håndpanterrettigheder. En aftalt tilbageholdsret må i hvert fald respektere en ældre ret, hvormed tilbageholderen er bekendt, U 1920.602.

VIII. Ophør

A. Tilbageholdsretten ophører naturligvis, når den berettigede opnår *fyldestgørelse*. For at gennemføre afviklingen med hensyntagen til skyldnerens interesser må tilbageholderen være pligtig at tilbagelevere det tilbageholdte, når der fremsættes lovligt tilbud om sådan opfyldelse, og han kan ifalde ansvar ved fortsat tilbageholdelse herefter, U 1906.873, 1891.1058.

Det har længe været den almindelige opfattelse, at tilbageholderen *ikke kan søge sig fyldestgjort* i det tilbageholdte *i kraft af tilbageholdsretten*; dette er klart udtalt i Udkast til Kmsl. 54, jfr 52, og denne lov bygger helt sikkert på denne opfattelse. Der er taget reservation for tilfælde, hvor det ville virke urimeligt, om tilbageholderen fortsat skulle beholde det tilbageholdte i sin besiddelse uden at kunne realisere. Endvidere har man været inde på den tanke, at tilbageholdsretten reserverer tilbageholderen en plads, inden for hvilken der efter forudgående dom kan foretages udlæg, for så vidt tilbageholderen har en retskraftig fordring imod skyldneren, ja endog, selv om der ikke består nogen retskraftig fordring. Gennem tilbageholdsretten skulle denne plads være beskyttet overfor kreditorer og aftaleerhververe. Denne specielle adgang til forfølgning er dog blevet bestridt. Der er enighed om, at tilbageholderen, selv om man anerkender en vis fyldestgørelsesad-

gang, ikke som håndpanthavere kan stille genstanden til tvangsauktion uden lovmål og dom, jfr U 1902 A. 216.

Man kan slutte sig til den tanke, at man ikke ud fra tilbageholdsrettens begreb skal benægte fyldestgørelsesadgangen. Tilbageholdsretten er dannet for at imødekomme et praktisk behov, og hvis de praktiske formål taler for fyldestgørelsesadgangen, og denne ikke modsiges af andre afgørende betragtninger, må den indrømmes. De praktiske divergenser, som består mellem de forskellige opfattelser, må undersøges ud fra dette grundsynspunkt. Hvor det tilbageholdte ikke har økonomisk værdi f.eks. ved breve, har tvangsfyldestgørelse ved realisation ikke nogen mening. Hvis en forfatters eller kunstners manuskript tilbageholdes, må det erindres, at tilbageholdsretten kun gælder det dokument, der er bærer af åndsværket, ikke dette som sådant, jfr under II. C.

Realisation af det tilbageholdte er altså ikke identisk med fyldestgørelse i selve værket.

1° Hvis der ikke er stiftet rettigheder over det tilbageholdte, efter at tilbageholdsretten er opstået, er det ikke af større betydning, om tilbageholdsretten hjemler adgang til fyldestgørelse eller ej. Der bliver dog nogen forskel mellem de sædvanlige tilfælde, hvor der tillige er et almindeligt gældskrav, og de sjældent forekommende tilfælde, hvor der ikke er noget sådant krav.

a. Hvis der består et almindeligt gældskrav, kan tilbageholderen – uanset konkurs – efter KL § 31, stk 2 foretage udlæg i det tilbageholdte og søge fyldestgørelse heri. Det gælder altså ikke, hvis der ikke består et gældskrav og end ikke, hvis kravet går ud på andet end en pengepræstation. Bestemmelsen må antages alene at have til formål at fastslå, at udlæg – under visse betingelser – kan foretages, selv om der er indtrådt konkurs. Udlæg kan efter bestemmelsen kun gøres, hvis fordringen er fastslået ved dom eller på anden bindende måde. Det skal normalt være forfaldet, jfr *Munch.* 170, se dog ovenfor under IV. Over for et konkursbo skal der mindst to uger inden udlæggets foretagelse være fremsat opfordring til at betale, hvorefter boet kan afværge udlægget ved at betale inden denne frist. En tilsvarende regel om betalingsopfordring bør muligvis gælde analogt i forhold til skyldneren, som ikke er under konkurs, selv om der ikke fuldt ud gælder de samme grunde herfor, se dog *Munch.* 170. Bestemmelsen i Rpl § 517, stk 2 om at udlæg for krav, der er sikret ved pant, altid kan foretages i pantet, gælder ikke tilbageholdsretten, hvorfor skyldneren har den almindelige

påvisningsret efter § 517, stk 1, ligesom fogedretten efter § 517, stk 4 skal påse skyldnerens interesse ved udvælgelsen af det, der agtes gjort udlæg i, jfr *Højrup*: Pant.307–308.

Et særligt spørgsmål vedr inddrivelsesretten står i forbindelse med, om en tilbageholder, der senere foretager udlæg for sit krav, har prioritet fra tilbageholdsrettens opståen eller først fra udlægget, således at han går forud for mellemkommende sikkerhedsrettigheder. Dette er antaget ved norsk højesteretsdom i NRt 1923.113, jfr *Brækhus*: Tilbageholdsret.230–231 og må i konsekvens af det ovenfor anførte også antages efter dansk ret.

b. Hvis der *ikke består noget gældskrav*, kan tilbageholderen ikke søge sig fyldestgjort i det tilbageholdte i kraft af almindelige regler om tvangsforfølgning til inddrivelse af fordringer. Problemet kan bl a komme frem i tilfælde af »uægte uanmodet forretningsførelse«, jfr foran under I. Hvis man afviser fyldestgørelsesadgangen i disse tilfælde, er problemet for tilbageholderen, om han kan fremtvinge et opgør inden rimelig tid. Situationen er altså den, at modparten forholder sig passiv: han vil ikke erlægge til tilbageholderen, men han har intet at indvende imod, at der fortsat tilbageholdes. Man plejer at sige, at ejeren af det tilbageholdte må kunne opgive retten til det tilbageholdte, hvis han foretrækker dette i stedet for at erlægge, hvad der kræves. Men en passivitetstilstand er urimelig. Hvis ejeren er parat til at opgive retten til det tilbageholdte, er han dog bedre tjent med, at der realiseres. I så fald har han en chance for at få udbetalt det restprovenu, der bliver tilbage, når tilbageholderens krav er dækket. Tilbageholderen kan ikke være forpligtet til at beholde det tilbageholdte i sin besiddelse, når hans frigørelsestid med henblik på tilbageleveringen er kommet. Han behøver altså end ikke at vente så længe, at tingen er ved at blive udsat for fordærvelse. Er hans *frigørelsestid* kommet, kan han anlægge sag mod modparten, som må *tage stilling til, om han vil betale beløbet eller give afkald på det tilbageholdte, således at tilbageholderen får beføjelse til at realisere det tilbageholdte mod at aflevere restprovenuet*. Hvis salget på grund af tingens fordærvelse ikke tåler udsættelse, må tilbageholderen uden forudgående retssag kunne foranstalte realisation på tilsvarende måde.

I Norge, Sverige og Finland er der gennemført særlige love, som giver håndværkere adgang til at sælge ting, som ikke afhentes efter reparation, når der er gået 6 mdr efter, at betalingen skulle være sket; der skal så vidt muligt rykkes to måneder før salget, jfr herom *Gomard*: Obliga-

tionsretten i en nøddeskal, 2. hæfte, 1972.224–225, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 228–231, *Hessler*. 370–371, der kritiserer, at man i disse love taler om retentionsret, uanset at der er givet regler om fyldestgørelse. Tilsvarende lovregler er i Sverige givet for hotelværter.

c. Tilsvarende betragtninger som anført under b må kunne anlægges i andre situationer, således når *tingen tilhører en anden end den, fordringen påhviler*, eller når *tilbageholdsretten gøres gældende over for indehavere af ældre rettigheder*, jfr foran under VII.A. De personer, der uden at være personlige debitorer udsættes for en pressio gennem tilbageholdsretten, må have tid og mulighed for at påvirke den personlige skyldner til at betale, men de bør på den anden side ikke kunne skubbe opgøret ud i en uvis fremtid.

2° Spørgsmålet er herefter, hvorledes retsstillingen bliver over for *senere aftaleerhververe og kreditorer*, som skal respektere tilbageholdsretten. Dette må formentlig besvares derhen, at stillingen over for sådanne erhververe må blive akkurat den samme som over for den, tilbageholdsretten oprindelig blev gjort gældende imod. En aftaleerhverver eller en kreditor bør ikke kunne opnå en bedre retsstilling end forgængerens. Det forudsættes stadig, at de *sikringsakter*, som er nødvendige til beskyttelsen af sikkerhedsrettigheder i forhold til tredie-mand, er iagttaget. Hvis der består et personligt gældskrav, kan der foretages udlæg i det tilbageholdte med respekt af påvisningsretten efter Rpl § 517. Består der ikke en sådan personlig fordring, kan der kræves et opgør efter de foran fremhævede synspunkter.

Ørsted: Håndbog VI. 307 ff opfattede retten som en panteret med fyldestgørelsesadgang, men denne adgang benægtedes af *Scheel*. 46 f, 121, *Gram* I. 661 ff, 674, 675, *Aagesen*: Indledning. 412 ff. *Matzen*. 634 antog, at tilbageholdsretten reserverede en plads, som der kunne foretages udlæg i, og denne plads var sikret over for kreditorer og aftaleerhververe, men herimod *Deuntzer*: Skifteret. 177 f, *Torp*. 765 f. *Scheel*. 127 og *Gram*. 674. *Torp*. 766 f anerkendte realisationsadgangen, når tingen udsættes for at fordærves, eller omkostningerne ville blive uforholdsmæssig store, i al fald når den berettigede ikke efter opfordring inden en rimelig tid indløste tingen. Derefter kunne der modregnes. *N. Lassen*: Den nordiske Tingsret. 242, jfr 186 sluttede sig nærmest til den almindelige opfattelse dengang. ER III. 1690 stemmer hermed, men nævner dog kun det tilfælde, at tingen udsættes for fordærvelse, jfr *Matzen*. 635 f. *Højle* i TfR 1932.363 ff vil sondre mellem retsstillingen over for kreditorer – i forhold til hvem der skal være beskyttelse – og over for aftaleerhververe. *Arnholm*. 339 f slutter sig til Aagesens og Matzens opfattelse. Over for

disse opfattelser har *Illum* i U 1953 B. 312 ff med styrke gjort gældende, at der består en almindelig adgang til fyldestgørelse i det tilbageholdte, således at forskellen sammenlignet med håndpant kommer til at bestå deri, at tilbageholderen først må opnå dom, før der foretages udlæg. *Højrup*: Pant. 307 antager, at der kun er direkte realisationsadgang, hvis genstanden er let-fordærvelig, eller hvis udgifterne »spiser tingen op«.

BGB § 274 bestemmer udtrykkeligt, at tilbageholderens ret er udtømt med tilbageholdelsen. Anderledes HGB § 371 om handlendes tilbageholdsret og ZGB § 898.

U 1903 A. 406 har anerkendt fyldestgørelsesadgangen over for den, som det tilbageholdte tilhørte, uanset at han ikke var personlig forpligtet til at betale skylden. Afgørelsen kan næppe forklares med de af *Hjejle* i TfR 1932.365, note 2, anførte betragtninger, se herimod tildels *Illum* i U 1953 B. 316, note 7.

Om realisationsret i forbindelse med tilbageholdsret efter svensk ret se *Gertrud Lennander*. 27–28, *Håstad*. 19.

B. Hvis tilbageholderen – eller den, der optræder med legitimation på dennes vegne – *frivilligt udleverer det tilbageholdte* til ejeren, efter at den foranstaltning, som er udøvet over tingen, i det væsentlige er *afsluttet*, ophører tilbageholdsretten, U 1971.348*, 1950.404, 1945.1161, 1940.144, 1938.337, 1923.943, 1910.433, se endvidere U 1943.904, og den genopvågner ikke, hvis genstanden senere af andre grunde kommer i tilbageholderens besiddelse, U 1938.337, 1923.943, 1910.433, 1909.399, anderledes U 1913.1, medmindre dette sker med tiltrædelse af den, hvem kravet påhviler, og uden at der er tale om et nyt retsforhold (reparation, opbevaring e l), jfr U 1968.621 U og den i U 1923.943 note 2 nævnte dom.

Tilbageholdsretten ophører derimod ikke, hvis ejeren *egenmægtigt* fjerner det tilbageholdte, U 1974.792, NRt 1933.367, medmindre ejeren forholder sig passivt heroverfor, ND 1953.750, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 225–226.

Om retsstillingen, når besiddelsen er opgivet, se ER III. 1691, *Torp*. 768, *Matzen*. 639 f, *Aagesen*: Indledning. 409, 464 ff, *Scheel*. 133, *Gram* I. 677, jfr 536, *Niels Lassen*: Den nordiske Tingsret. 241 f.

Ved midlertidige udleveringer med henblik på varetagelse af begrænsede formål må der formentlig gælde samme regler som om håndpant, jfr ovenfor i § 21.I.D, se *Lise Skovby*. 120.

Efter norsk ret antages tilbageholdsretten at bortfalde ved tilbageholderens tilbagelevering til ejeren, men NRt 1932.38 har dog tillagt det vægt, at tilbageleveringen skete for længere tid (flere måneder), jfr *Arnholm*. 350, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 224–225.

Der kan opstå vanskeligheder derved, at tilbageholderen ikke vil udlevere genstanden uden betaling af skylden, mens omvendt mod-

parten vil prøve genstanden, inden han betaler. Sådanne vanskeligheder må klares ved deponering, U 1917.147. Tilbageholdsretten ophører ikke ved ejerens egenmægtige tilegnelse af tingen, medmindre tilbageholderen ikke reagerer inden for en rimelig tid. Også på dette punkt må der gælde samme regler som om håndpant, jfr i § 21.I. D.

Tilsvarende norsk ret, Arnholm. 350.

Det må formentlig antages, at tilbageholderen ved udleveringen af det tilbageholdte kan *forbeholde sig tilbageholdsretten*. Heri ligger, at tilbageholderen ved et opgør *i forhold til den, til hvem udlevering sker*, reserverer sig en lige så gunstig stilling, som hvis tilbageholdsretten var bevaret. Meningen vil ofte være, at tilbageholderen skal stilles således, at han får fortrinsstilling med hensyn til det provenu, som måtte fremkomme ved realisation. Om så en sådan aftale er *beskyttet overfor trediemand*, må bero på almindelige grundsætninger. Ved fast ejendom er lysning af tilbageholdsretten eller en anden særlig aftalt ret afgørende. Ved løsøre kan kreditorer fortrænge denne ordning på samme måde, som hvis håndpant tilbagegives håndpant sætteren, og det samme må gælde i forhold til godtroende aftaleerhververe. Hvis tingen ikke tilbagegives ejeren, men overgives til en trediemand, vil derimod aftalen holde, hvis denne trediemand er underrettet på samme måde, som hvor håndpant sætning opnår beskyttelse ved underretning til trediemand, der besidder det håndpant sætte.

Om forbeholdets anerkendelse ved tilbagelevering se *C. L. David* i U 1906 B. 82 ff, *Illum* i U 1953 B. 317 ff, anderledes *Levy* i U 1906 B. 58 ff, *Zahlmann* smst. 109 f, *Boeg* smst. 125 ff, ER III. 1691. Der er i diskussionen lagt nogen vægt på, at det drejer sig om en pligtmæssig udlevering til trediemand. Tanken må være den, at trediemand undertiden kan forudsættes – trods de omstændigheder hvorunder det tilbageholdte modtages af ham – at ville udlevere tingen til ejeren selv, og beskyttelsen overfor kreditorer og aftaleerhververe er da ikke i orden. I forskellige afgørelser er der lagt vægt på, at udlevering er sket uden forbehold, U 1943. 904, 1945.1161, 1923.943, 1913.1, i andre tilfælde kan det ses, at der i forbindelse med udleveringen er truffet udtrykkelig aftale om, at retsstillingen skal være den samme, som hvis tilbageholdsretten var opretholdt, U 1933.11 H*.

En finsk højesteretsdom har frifundet en reparatør for et erstatningskrav, uanset at reparatøren mod ejerens vilje havde taget en motorcykel tilbage, som var udleveret til ejeren, efter at reparationen var næsten fuldført. Der lægges vægt på, at ejeren havde forpligtet sig til at sætte motorcyklen ind til fuldførelse af reparationen, og at reparatøren derfor

ikke kunne anses for at have afstået fra den ham tilkommende tilbageholdsret, se referat i TfR 1956.44.

C. Det er nu almindeligt antaget, at tilbageholdsretten kan *afværges ved sikkerhedsstillelse*, der dækker tilbageholderens krav eller i hvert fald den værdiforøgelse, som tilbageholderen har tilført, jfr under VII.A. Anerkender man dette, er det mindre betænkeligt at acceptere tilbageholdsretten i forskellige grupper af tilfælde. Reglen stemmer med, hvad der er udtalt i flere love, således navnlig Strandingslovens § 12, stk 1, Mark- og vejfredslovens § 7, stk 3, jfr også Kbl § 57, stk 2, Kmsl §§ 39, 74, 87 og Afbtl §§ 13 og 14, og er forudsat i U 1917.147, se også NL § 674.

Der kan næppe anlægges nogen sondring, alt efter om kravet er anerkendt eller bestridt, idet man ikke ved en temerær benægtelse skal kunne skaffe sig en bedre retsstilling, anderledes *Troels G. Jørgensen* i U 1927 B. 17 ff, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 222–224, men herimod *Hjejl* i TfR 1932.378 ff, *Bjerre* i U 1930 B.200 f. Det vil også være retsteknisk uheldigt at lægge vægt på en skønsmæssig afvejning: om ulempen for ejeren er større end fordelene for retinanten ved at have sikkerhedsret, anderledes *Hjejl* anf st. 382 f.

Man har tidligere overdrevet vanskelighederne ved at fastsætte sikkerhedsstillelsens art og størrelse. Der må nu kunne henvises til deponering efter Deponeringslovens regler, jfr lov nr 29 af 16/2 1932. Kontant sikkerhed må i hvert fald være tilstrækkelig, derimod ikke personlig kaution eller udstedelse af veksel, jfr herved *Hjejl* i TfR 1932.385.

Se hertil U 1885.623 H, 173, 1876.413.

Problemet om, hvem der skal optræde som sagsøger, ændres ikke derved, at tilbageholdsretten afværges ved sikkerhedsstillelse. Den, der afværges ved sikkerhedsstillelse, må optræde som sagsøger for at få sikkerhedsstillelsen tilbage, U 1920.812, 1903 A. 595, jfr *Hjejl* i TfR 1932.384 f og *Illum* i U 1959 B. 136.

Adgangen til at afværge tilbageholdsretten ved sikkerhedsstillelse blev først gjort gældende af *C. B. Henriques* i U 1900.798 ff og er senere blevet hævdet af *Troels G. Jørgensen* i U 1927 B. 17 ff, *Friis Jespersen* i U 1930 B. 229 f, *Hjejl* i TfR 1932.377 ff, ER III. 1690 f, *Arnholm*. 347, *Axel H. Pedersen*: Indledning I. 156, 165, se også nærmest *Højrup*: Pant. 306–307, anderledes *Bjerre* i U 1930 B. 197 ff og tidligere *Torp*. 767 f, *Scheel*. 135 ff, *Gram* I. 677 f, *Brækhus*: Tilbageholdsret. 222–224, bortset fra særlige tilfælde, f eks hvor der er tvist om kravets størrelse, tvivlende *Undén* I. 384. I Forslag til Kmsl. 69 udtales, at reglen om afværgelse ved sikkerhedsstillelse vist nok ikke stemte med gældende ret. Om forholdet mellem teori og praksis herom se *Juridisk Grundbog*, 2. udg, 1967.479–80.

BGB § 273, stk 3, og ZGB § 898, stk 1, indeholder regler om afværgelse ved sikkerhedsstillelse.

D. Tilbageholderen kan give *afkald* på tilbageholdsretten, og dette afkald behøver ikke at være givet udtrykkelig, U 1875.548. I visse tilfælde kan man også opfatte et forhold derhen, at der på forhånd er givet afkald, f.eks. hvis man lover levering af en vare til en bestemt tid, *Hjeje* i TfR 1932.360 f, jfr også U 1964.390 H (tilbageholdsret nægtet over bankbog, da det var betinget, at det beløb, der indestod på bankbogen, kun måtte bruges til dækning af bestemte udgifter). Se endvidere under VI.G.

Matr. nr. 5110 Valby, København.

Stempel kr. 750,-.

Akt: Skab F nr. 226 I
(udfyldes af dommerkontoret)

(Ejerlejlighedsnr.)

Sælgerpantebrev ☒ (sæt kryds)

Gade og husnr.

Anmelder:

Sylfidevej 116,
2500 København Valby.Advokat Lars Hansen,
Nørregade 98,
1165 København K.
Telf. (ol) 153212.**Pantebrev**

41807

Debitors navn og bopæl: Anton Andersen,
Sylfidevej 116, 2500 København Valby,

erkender herved at være skyldig til

Kreditors navn og bopæl: sygeplejerske Bodil Bentsen,
Bispebjerg Alle 79, 2400 København NV.**Lånets størrelse:** Kr. 50.000,00
Skriver kroner femtitusinde 00/100**Rente- og betalingsvilkår:** Pantebrevet forrentes og afdrages fra 1. oktober 1979 gennem en fast årlig ydelse på 12,3 % af hovedstolen, hvoraf 9 % p.a. af det til enhver tid værende beløb er rente, medens resten er afdrag. Ydelsen betales hver juni og december termin med kr. 3.075,-.
Første gang 11. dec. 79 betales kr. 887,50, som udgør renten for det da forløbne tidsrum.**Ejerskifte:** Ved ejerskifte erlægges et ekstraordinært afdrag på 10 % af restgælden.**Opsigelse:** Overgang til ægtefælle, medejer og/eller livsarvinger betragtes ikke som ejerskifte. Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer indtil udløb.

Pantebrevet kan fra debitors side indfries helt eller delvis med 14 dages varsel.

Den pantsatte ejendom: Matr. nr. 5110 Valby kvarter, København.

Oprykkende panteret efter: (Ifg. Tinglysningsloven § 69 stk. 3)	Kreditor	Oprindelig kr.	til % p.a.	Uaflyst pr.	Nedbragt til kr.
1)	Forenede kreditforeninger	84.000,-	10	11/6 79	81.247,40
2)	Samme	27.000,-	f.t.16,74	nyt	27.000,00
3)	Privat	50.000,-	9	nyt	50.000,00

- 1-2. prioritet er med statutmæssige forpligtelser i forhold til gældens oprindelige beløb.
2. prioritet er kontantlån med særlige indfrielsesvilkår.
3. prioritet er med tvangsauktionsklausul.

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 3 pkt. 9 a.

Oms B. Woldeski, Nørre 19, 1450 København K

Særlige
bestemmelser: Ingen.

Respekt påtegning: Såfremt pantebrevet ifølge sit indhold respekterer foranstående prioriteter til staten og/eller sparekasse og/eller realkreditlån som rentetilpasningslån, respekterer det uden påtegning enhver ændring i disse låns rente- og afdragsvilkår.

Ejerskifte og/eller ekstraordinær afdrag: Ved betaling af ejerskifteafdrag og andre ekstraordinære afdrag nedsættes den årlige ydelse med 12,3 % af det afskrevne beløb, dog skal den første terminsydelse efter afdragets betaling være af en sådan størrelse, at renterne i den foregående periode dækkes fuldt ud.

Omprioritering: Pantebrevet respekterer optagelse af størst mulige lån i almindelig og særlig realkredit til forhøjet rente, herunder kontantlån eller tilsvarende sparekasselån - i alle tilfælde uden kautionsforsikring eller anden sikkerhedsstillelse - mod at nettoprovenuet afskrives på foranstående lån eller nærværende pantebrev i prioritetsorden.

Respekterede servitutter m.v.: Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Underskrift: Iøvrigt underkaster jeg mig de på side 3 trykte bestemmelser. (Justitsministeriets pantebrevs-formular A).

Dato: 22. okt. 1979. Pantedebyr(er): Anton Andersen
Anton Andersen.
~~Egnet~~

Vitterlighedsvidner: Til vitterlighed om ægte underskrift/underskrifter, dateringens rigtighed og udstederens/udstedernes myndighed:

Navn Lars Hansen Navn _____
Lars Hansen,
Stilling advokat Stilling _____
Nørregade 98,
Bopæl 1165 København K. Bopæl _____

Tinglysningspåtegninger:

INDFØRT I DAGBOGEN

den 26 OKT. 1979

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

Lysting

Lysting.
Notarassessor.

Justitsministeriets pantebrevsformular A

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, når påkrav er afgivet efter pkt. 9 a, forlange et gebyr på 2% af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummen.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandsikret, for bygningernes vedkommende i et af staten godkendt bygningsbrandforsikringselskab.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kautionforsikringspræmier - morarenter og gebyr efter pkt. 3 og 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retskrænk mod pantet fra anden side.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er lyst uden frist og udleveret af tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indehæves, uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2% af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jfr. pkt. 9 f.
9. Uanset uopaglighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 2, sidste punktum,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandsikret, og
 - f) hvis et afsluttet ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jfr. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indskrænkende i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påkræves af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Stempel kr. 150,-

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Matr. nr. 3715 Udenbys Klædebo kvarter, København.

(Ejerlejlighedsnr.) 79.

Gade og husnr.

Bispebjerg Alle 79, II th.

Anmelder: Lrs.

Søren Simonsen,
Tagensvej 117,
2200 København N.
Telf. (ol) 852112.**Pantebrev**
(Ejerpantebrev)

30396

Debitors navn og bopæl: Bodil Bendtsen.
Bispebjerg Alle 79, II th., 2400 København NV.,
giver herved mig selv eller den, til hvem nærværende pantebrev måtte blive overdraget,
panteret ~~med~~ uden personligt gældsansvar for mig i tilfælde af dette pantebrevs over-
dragelse til andre, være sig til ejendom, pant eller på anden måde, for

Beløbs størrelse: Kr. 10.000,00
Skriver kroner titusinde 00/100.

Rente- og betalingsvilkår: Pantebrevet forrentes med 10 % p.a.
fra overdragelsesdagen at regne.
Renten erlægges hver 11. juni og 11. december termin, første gang i den første efter over-
dragelsen kommende termin for det da forløbne tidsrum.

Opsigelse: Nærværende pantebrev kan til enhver tid opsiges af kreditor eller af debitor med
14 dages varsel.

Den pantsatte ejendom: Matr. nr. 3715 Udenbys Klædebo kvarter, København,
ejerlejlighed nr. 79.

Oprykkende panteret efter:
(Ifg. Tilgængelighedsloven § 40 stk. 3)

1. Kreditforeningen Danmark, 10 %, oprindelig kr. 38.000,00 utinglyst nedbragt til	kr. 35.715,30
2-3. To sideordnede private pantebreve, 8 %, oprindelig ialt kr. 108.000,00 utinglyst nedbragt til	kr. 103.645,00

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 3 pkt. 9 a.

Oto B. Wobleski, Nytorv 19, 1450 København K

Ejerpantebrevet indeholder på 3. side de sædvanemæssige bestemmelser fra formular A.

Oprykkende panteret fortsat:

4. Privat, 9 %, lyst samtidigt med
nærverende

kr. 42.000,00

**Særlige
bestemmelser:**

Meddelelser i h. t. retsplejelovens § 563 eller 564 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til pantekreditor, bedes sendt til

Ejerforeningen, Bispedalen II A, c/o landsretssagfører
Søren Simonsen, Tagensvej 117, 2200 København N.

**Respekterede
servitutter m.v.:**

der iøvrigt bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art på dette pantebrev, herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaxationspåtegninger.

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Underskrift:

Iøvrigt underkaster jeg mig de på side 3 trykte bestemmelser. (Justitsministeriets pantebrevs-formular A).

Dato: 14. dec. 1979 Pantedeitor(er):

Bodil Bendtsen
Bodil Bendtsen.

~~Siget for~~

**Vitterligheds-
vidner:**

Til vitterlighed om ægte underskrift/underskrifter, dateringens rigtighed og udstederens/ udstedernes myndighed:

Navn *Hanne Hansen*
Hanne Hansen
Stilling *assistent.*
Syrenvej 30,
Bopæl 2300 København S.

Navn *Jette Jensen*
Jette Jensen
Stilling *assistent.*
Violvej 12,
Bopæl 2700 Brønshøj.

Tinglysningspåtegninger:

INDFØRT I DAGBOGEN

den 16 DEC. 1979

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

Lysting

Lysting.
Retsassessor.

Stempel kr. 80,-.

Anmelder:

TV-magasinet,
Vesterbrogade 80,
1620 København V.
Telf. (01) 281289.

Pantebrev

(Løsøre)

7339

Debitors navn Carl Christensen
og bopæl: Sdr. Boulevard 47, 1720 København V.

Fødselsdato: 3/7 1948.

erkender herved at være skyldig til

Kreditors navn TV-magasinet,
og bopæl: Vesterbrogade 80, 1620 København V.

Lånets
størrelse: Kr. 5.337,00,
Skriver kroner femtusindetrehundredeogtretisyv 00/100.

Rente- og
betalingsvilkår: Pantebrevet forrentes med 2 1/4 % ^{pr. måned} ~~procent~~ fra 1. jan. 1980 at regne.
og afdrages med kr. 290,00 hver den 1. i en måned,
første gang den 1. jan. 1980.
Renten erlægges ligeledes i hver ^{måned} ~~afdragsmåned~~ første gang den 1. jan. 1980.
~~for den da forløbne tids renter og afdrag~~

Opsigelse:

Den pantsatte
genstand: Til sikkerhed for alle betalinger efter nærværende pantebrev giver jeg kreditor pant i efternævnte
genstande samt i deres forsikringssummer:
1 farve TV, Sonora Lux P. V. 87,
n r. 9275374.

NB. Bopelsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 3, pkt. 7a.

Særlige bestemmelser:

løvrigt underkaster jeg mig de på side 3 trykte bestemmelser. (Justitsministeriets pantebrevsformular C)

Dato: 15. dec. 1979.

Pantedeitor(er):

Carl Christensen
Carl Christensen.

~~Egetidix~~

Til vitterlighed om ægte underskrift/underskrifter, dateringens rigtighed og udstederens/udstedernes myndighed:

Navn

Anders Nielsen

Navn

Sirthe Jensen

Stilling

Anders Nielsen,
sekretær.

Stilling

Sirthe Jensen,
hustru.

Bopæl

A.V.Bangsvej 17,
2700 Brønshøj.

Bopæl

Allegade 26,
8800 Viborg.

Tinglysningpåtegninger:

INDFØRT I DAGBOGEN

den 16 DEC. 1979

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

Lysting

Lysting.

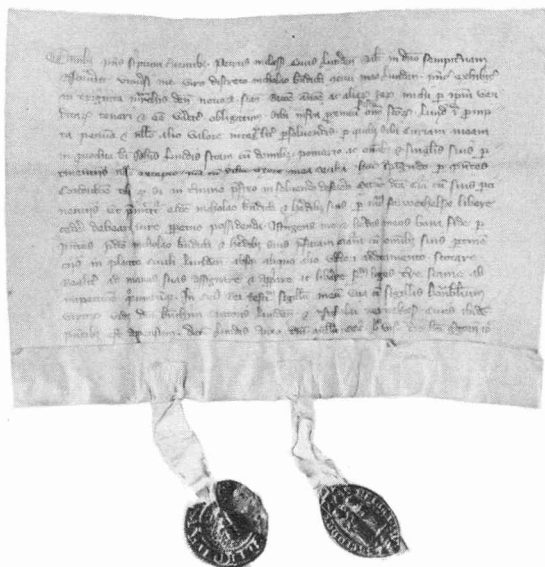
Retsassessor.

Justitsministeriets pantebrevsformular C

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelse til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan såfremt til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeeregistret eller anden let tilgængelig kilde.
4. Debitor erklærer, at ingen har rettigheder over pantet i henhold til pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet, der er til hinder for nærværende pantebrevs prioritetstillig.
5. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret.
6. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsakridt mod pantet fra anden side.
7. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 2, sidste punktum,
 - b) hvis pantet væsentligt forringes eller vansættes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - e) hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele herefter overdrages til tredjemand eller sælges ved tvangsauktion.

Ældre pantebreve kunne være nok så uoverskuelige, således som det kongelige pantebrev, der findes på omslaget, viser.

Men endnu ældre pantebreve fremtrådte undertiden i en enkel form. Dette illustreres af et pantebrev, udstedt i 1357, der ligesom pantebrevet fra 1660 er stillet til rådighed af *Rigsarkivet*.



Peder Nielsen, borger i Lund, skylder efter dette pantebrev sin medborger Niels Bendtsen 30 mark ny skånske penninge for korn og andre varer og lover at betale denne sum inden næste Allehelgen. Som sikkerhed herfor pantsætter han den gård med huse og æblegård i St Hans sogn i Lund, som han fik med sin hustru Cecilie, på den betingelse, at hvis gælden ikke bliver betalt til den aftalte termin, tilfalder pantet Niels Bendtsen »per modum forwethelse« til evig ejendom.

Beseglet af Peder Nielsen, kantoren Bennike i Lund og Niels Wernekesen, den sidstnævntes segl er gået tabt.

Forkortelser

- Aagesen*: Indledning – Andreas Aagesen: Indledning til den danske Formueret (ved Evaldsen og Goos), 1881.
- Aagesen*: Program 1871 – A. Aagesen i indbydelsesskrift til Københavns Universitets Aarsfest til Erindring om Kirkens Reformation, 1871.
- Almgren* – Göran Almgren: Pantsättning genom överlämnande av nyckler i Rättsvetenskapliga studier ägnade minnet av Phillips Hult, Stockholm, Göteborg, Uppsala, 1960.
- Andenæs*: Almindelig Strafferett–Johs. Andenæs: Almindelig Strafferett, Oslo 1956.
- Andersen, Ernst*: Familieret – Ernst Andersen: Familieret, 2. udg. 1967.
- Andersen, Ernst*: Personret – Ernst Andersen: Personret, 1966.
- Andersen, Ernst*: Ægteskabsret I–II – Ernst Andersen: Ægteskabsret, bd 1 og 2, 1954, 1956.
- Andersen, Poul* – Poul Andersen: Dansk Statsforfatningsret, 1954.
- Andersen, Poul*: Dansk Forvaltningsret – Poul Andersen: Dansk Forvaltningsret, Almindelige emner, 5. udg. 1965.
- Arnholt* – Carl Jacob Arnholt: Pante-retten, 3. udg Oslo, 1962.
- Arnholt*: Personretten – Carl Jacob Arnholt: Personretten, 2. udg Oslo, 1959.
- Arnholt*: Privatrett I–III – Carl Jacob Arnholt: Privatrett, I, Almindelig privatrett, Oslo 1964, II, Aftaler, Oslo 1964, III, Almindelig Obligasjonsrett, Oslo 1966.
- Augdahl* – Per Augdahl: Norsk Panterett. Oslo 1932.
- Bech, Stian* – Stian Bech: Konkurslovgivningen, Oslo 1928.
- Bentzon*: Arveretten – Viggo Bentzon: Den danske Arveret, 3. udg. 1931.
- Bentzon*: Familieretten I–II – Viggo Bentzon: Familieretten bd 1 og 2, 1924, 1926.
- Berning* – Jesper Berning: Omsætningsformuen som kreditsikring, 1973.
- Berning*: Finansieringsret – Jesper Berning: Finansieringsret, 1977.
- Bergström og Lennander* – Svante Bergström og Gertrud Lennander: Kredit och säkerhet, Uppsala, 1979.
- Blok* – Peter Blok: Ejertøjligheder, 1969.
- Boas* – Vejbestyrelsesloven. Lov nr 95 af 29. marts 1957 om bestyrelsen af de offentlige veje med kommentarer af F. J. Boas, 1962.
- Borum*: Arvefaldet – O. A. Borum: Arvefaldet, 1949.
- Borum*: Arveretten – O. A. Borum: Arveretten, 1950.
- Borum*: Familieretten II – O. A. Borum: Familieretten II, 2. udg. 1946.
- Borum*: Lovkonflikter – O. A. Borum: Lovkonflikter, 5. udg. under medvirken af Allan Philip, 1965.
- Borum*: Personretten – O. A. Borum: Personretten, 3. udg. 1953.
- Borum-luul-Schlegel*: Båndlæggelsesinstituttet – O. A. Borum, Stig luul og Otto Schlegel: Båndlæggelsesinstituttet i dansk ret, 1958.
- Borup*: Landboret – L. C. Borup: Den danske Landboret, 2. udg. 1880.
- Brækhus* – Sjur Brækhus: Konkursrett. Utvalgte emner, Oslo 1969.
- Brækhus-Hærem*: Sjur Brækhus og Axel Hærem: Norsk Tingsrett, Oslo 1964.
- Brækhus*: Tilbageholdsret – Sjur Brækhus: Tilbageholdsretten, Jussens Venner, 1979, 183–213.
- Byggeritransport* – Rudi Ekmann, Jan Halleby, H Krag Jespersen, J Lind Thomsen: Byggeritransporter, Aarhus, 1979.
- Carstensen hos Illum* – Illum: Dansk Tingsret, 3. udg ved Vagn Carstensen, 1977.
- Clausen, Sven* – Sven Clausen: Kreditforhold I, 1934.
- Clausen, Sven*: Negotiable papirer – Sven Clausen: Om negotiable papirer, 1931.
- Cleaver og Larsson* – Norman E Cleaver og Erik Larsson: Oprykningssret, Justitia 5.1978.

- Dansk Miljøret I-V* – W E v Eyben: Dansk Miljøret II–III, 1977, I, IV og V, 1978.
- Dansk Privatret* – Dansk Privatret ved Paul Krüger Andersen m fl, 3 udg, 1979.
- Deuntzer* – I. H. Deuntzer: Den danske Skifteret, 1885.
- Drachmann Bentzon og Knud Christensen* – A. Drachmann Bentzon og Knud Christensen: Lov om Forsikringsaftaler, 2. udg, 1952–1954.
- ER I–III – *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten, bd 1–3, 3. udg, 1951.
- Fast Ejendoms Regulering*: W. E. v. Eyben: Fast Ejendoms Regulering, 3. udg, 1971.
- Frederiksen, Arne* – Arne Frederiksen: Kommentar til Tinglysningsloven m m, 1951.
- Formuerettigheder* – W. E. von Eyben: Formuerettigheder, 6. udg, 1979.
- Frost*: Fogedforretninger – J. L Frost: Fogedforretninger, 2. udv udg under medvirken af E. Mensen, 1949.
- Gjelsvik: – N. Gjelsvik: Norsk Tingsret, 3. udg ved Erik Solem, Oslo, 1936.
- Gomard* – Bernhard Gomard: Forholdet mellem Erstatningsregler i og uden for Kontraktsforhold, 1958.
- Gomard*: Aktieselskabsret – Bernhard Gomard: Aktieselskabsret, 1970.
- Gomard*: Civilproces – Bernhard Gomard: Civilprocessen, 1977.
- Gomard*: Fogedret – Bernhard Gomard: Fogedret, 2 udg, 1966.
- Gomard*: Oblret – Bernhard Gomard: Obligationsretten i en nøddeskal, 3. hæfte, 1973.
- Gomard*: Skifteret – Bernhard Gomard: Skifteret 2. udg, 1969.
- Gomard*: Tillæg til Oblret – Bernhard Gomard: Tillæg til obligationsretten i en nøddeskal, 1. og 3. hæfte, 1977.
- Gomard*: Ydelsen – Bernhard Gomard: Obligationsret. Almene emner, 2. hæfte, Ydelsen, 1973.
- Goos*: Alm Del – Carl Goos: Den danske Strafferets almindelige Del. Første afsnit: Om Forbrydelsen, 1878.
- Goos*: Alm Retslære – Carl Goos: Forelæsninger over den almindelige Retslære, I, 1889, 1892.
- Goos*: Sp. Del I–III – Carl Goos: Den danske Strafferets specielle Del, I–III, 1895–96.
- Gram*: Formueret I–III – F. T. J. Gram: Den danske Formueret, 1858–1864.
- Grubbe* – Niels Grubbe: Andelslejligheder, 1973.
- Götzsche*: Bygningsret – A. Götzsche: Bygningsret, 2. udg, 1931.
- Hagerup* – Hagerup: Den norske Panteret, 4. udg, Kristiania, 1925.
- Harbek og Solem* – Ole F. Harbek og Erik Solem: Tinglysningsloven med kommentar, 5. udg, Oslo 1968.
- Harbou og Munch* – Konkursloven og Tvangsakkordloven ved Niels Harbou og Mogens Munch, 1962.
- Hasle og Nebelong* – Henning Hasle og Bent Nebelong: Løsørekøb, 1949–1950.
- Hasselrot* – B. Hasselrot: Några spörsmål angående Pant och Retentionsrätt, Malmö 1926.
- Hurwitz*: Alm Del – Stephan Hurwitz: Den danske Kriminalret, Almindelig del, 1950–52.
- Hurwitz*: Den danske Strafferetspleje – Stephan Hurwitz: Den danske Strafferetspleje, 3. udg, 1959.
- Hurwitz*: Sp Del – Stephan Hurwitz: Den danske Kriminalret, Speciel del, 1955.
- Hurwitz-Gomard*: Tvistemål – 4. udg, 1965.
- Højrup*: Kaution – Hans Verner Højrup: Kaution, 1977.
- Højrup*: Pant – Hans Verner Højrup: Pant, 2. udg, 1978.
- Håstad*: Torgny Håstad: Kompendium i sakrätt avseende lös egendom, Uppsala, 1978.
- Illum* I–II – Knud Illum: Dansk Tingsret bd 1 og 2, 1952, 3. udg. ved Vagn Carstensen, 1976.
- Illum*: Ejendomsforbehold – Knud Illum: Ejendomsforbehold, 1946.
- Illum*: Ejerpant – Knud Illum: Om Ejerpant og Panteprioritet, 1961. 2. oplag. Fotografisk optryk 1967.
- Illum*: Fast ejendom – Knud Illum: Fast Ejendom. Bestanddele og Tilbehør, 1948.
- Illum*: Formuret – Knud Illum: Forelæsninger over almindelig Formueret, Aarhus, 3. udg, 1950.
- Illum*: Modregning – Knud Illum: Modregning i Konkurs, 1934.

- Illum:* Servitutter – Knud Illum: Servitutter, 1943.
- Illum:* Tinglysning – Knud Illum: Tinglysning, 4. udg, 1978.
- Iuul:* Højesteret – Stig Iuul: »Højesterets domspraksis som retskilde« i Højesteret 1661–1961, bd. II. Udgivet på Højesterets foranstaltning, 1961.
- Iuul:* Kompilation – Stig Iuul: Kodifikation eller kompilation. Chr. V's Danske Lov på baggrund af ældre ret, 1954.
- Jensen, Torben* – Torben Jensen: Afbetaling, 1970.
- Jordabalk* – Jordabalk, nr 994 af 17/12 1970.
- Jørgensen, Stig I-II* – Stig Jørgensen, Preben Lyngsø og Hans Thranow: Dansk Forsikringsret I, Alm Del, 1965, II, Speciel Del, 1966.
- Jørgensen, Stig* – Stig Jørgensen: Erstatningsret, 1972.
- Jørgensen, Troels G.* – Troels G. Jørgensen: Erstatning for Ejendomsafståelse, 1905.
- Karlgrén* – Hjalmar Karlgrén: Säkerhetsöverlättelse enligt svensk rättspraxis, Stockholm 1959.
- Kinch og Tolstrup* – S. Kinch og Fl. Tolstrup: Den danske Landboret, 2. udg. 1948.
- Kjerschow's kommentar* – P. Kjerschow: Almindelig borgerlig straffelov, utg med kommentar av P. Kjerschow, Oslo, 1930.
- Koersner:* – Albert Koersner: Om de föreslagne reformarna af vårt lagfarts- och in-teckningsväsen, Stockholm 1910.
- Kofoed Hansen* – Jørn-Ulrik Kofoed Hansen: Leasing-kontrakter, 1974.
- Krabbe* – Oluf H. Krabbe: Borgerlig straffelov (I-II), 4. udg, 1947.
- Krag Jespersen* – H. Krag Jespersen: Kautio, 1965.
- Kæstel* – R. Kæstel: Bankjura, 3. udg, 1969.
- Larsen, J. E.:* Samlede skrifter – J. E. Larsen: Samlede Skrifter I-IV, 1861.
- Lassen, Jul.:* Alm Del – Jul. Lassen: Håndbog i Obligationsretten, almindelig del, 1917–1920.
- Lassen, Jul.:* Handlinger – Jul. Lassen: Handlinger på fremmed Formueretsområde, 1880.
- Lassen, Jul.:* Sp Del I – Jul. Lassen og Henry Ussing: Håndbog i Obligationsretten, speciel del, I, Gave, køb og bytte, 1923.
- Lassen, N.:* Den nordiske Tingsret – N. Lassen i Nordisk Retsencyklopædi II, Den nordiske Tingsret, 1880.
- Lassen-Ussing:* Sp Del – Jul. Lassen og Henry Ussing: Lærebog i Obligationsrettens specielle Del, 4. udg ved Henry Ussing, 1931.
- Lennander, Gertrud* – Gertrud Lennander: Panthaverens skyldighed vid pantavtal om lös egendom, Stockholm, 1977.
- Lie* – Mikael H. Lie: Randbemærkninger til Hagerups Panteret, Kristiania, 1918.
- Lindebrekke* – Sjur Lindebrekke: Eie-domssrett og konkursbeslag, Bergen, 1946.
- Lund Christiansen:* Halvor Lund Christiansen: Forfaldsklausuler i pantebreve, 1954.
- Lyngsø* – Preben Lyngsø: Negotiable dokumenter, 1972.
- Lögdberg* – Åke Lögdberg: Studier över förlagsinteckningsinstitutet, Uppsala, 1947.
- Magnussen* – O. K. Magnussen: Naboret-lige studier, 1950.
- Matzen* – Henning Matzen: Forelæsninger over den danske Tingsret, 2. udg, 1891.
- Meyer, Poul:* Foreningsret – Poul Meyer: Dansk Foreningsret, 1950.
- Miljøret* – W E v Eyben: Miljøret, 1979.
- Munch* – Mogens Munch: Konkursloven af 1977 med kommentarer, 1978.
- Munch-Petersen, Erwin:* Skifteretten, 1956.
- Munch-Petersen, Erwin:* Tvangsfuldbyr-delse og foreløbige retsmidler, 4. udg af H. Munch-Petersen: Den danske Retspleje bd 3, 1948.
- Munch-Petersen, H.:* Den danske Retspleje, bd 1 og 2, 2. udg, 1923–24.
- Møller, Ernst* – Ernst Møller: Dæknings-adgang eller Fordringsret, 1892.
- Møller, Ernst:* Forudsætninger – Ernst Møller: Forudsætninger, 1894.
- Møller, Ernst:* Tinglysning – Ernst Møller: Tinglysning, 1897.
- Nebelong:* Forløfte – Bent Nebelong: Om Forløfte, 1948.
- Nellemann:* Auction – J. Nellemann: Læren om Auction, 4. udg, 1898.
- Nellemann:* Bidrag til Fortolkning af Konkursloven – J. Nellemann: Bidrag til

- Fortolkning af Concurslovens 4. Capitel, 1879.
- Nellemann*: Execution – J. Nellemann: Læren om Execution og Auction, 2. udg, 1884.
- Nielsen, Thøger*: Thøger Nielsen: Studier over ældre dansk formueretspraksis, 1951.
- N L* – Fr. Vinding Kruse: En nordisk lov-bog, 2. udg 1962.
- Nordisk Gjenklang* – Nordisk Gjenklang. Festskrift til Carl Jacob Arnholt, Oslo, 1969.
- Nordström* – T Nordström: Lagen om fö-retagsinteckning, 1966.
- Olsson* – Curt Olsson: Om köparens borge-närsskydd vid köp av lös egendom, Hel-singfors, 1954
- Om Pant* – Frå Sivillovbokutvalet. Råds-egn 8. Om pant, Bergen, 1970.
- Palandt* – Kommentar til BGB bearbejdet af Danckelmann, Gramm, Hoche, Kei-det og Lauterbach, 25. udg, München og Berlin, 1965.
- Pedersen, Axel H.* – Axel H. Pedersen: Byggeriets retlige og økonomiske orga-nisation, 6. udg, 1965.
- Pedersen, Axel H.* Entreprenørtransporter – Axel H. Pedersen: Entreprenørtrans-porter, 1959.
- Pedersen, Axel H.*: Indledning I–II – Axel H. Pedersen: Indledning til advokatger-ningen, I, 2. udg, 1962. Indledning til advokatgeringen, II, 2. udg, 1963.
- Pedersen, V. E.*: Matrikelvæsen, 1951.
- Philip*: International Privatret – Allan Philip: Dansk international privat- og procesret, 1971.
- Rasting* – Carl Rasting: Retssammenlig-nende Studier over Entreprenørens Omsætningsbeskyttelse, 1932.
- Ross* – Alf Ross: Ejendomsret og Ejen-domsovergang, 1935.
- Ross*: Ret og retfærdighed – Alf Ross: Om ret og retfærdighed, 1953.
- Ross*: Virkelighed og gyldighed – Alf Ross: Virkelighed og Gyldighed i Retslæren, 1934.
- RplK I–II* – Kommenteret Retsplejelov, redigeret og kommenteret af Bernhard Gomard, Victor Hansen, Stephan Hur-witz I–II, 2. udg, 1968.
- Scheel* – A. W. Scheel: Om Tilbagehol-delsesretten efter de danske Love, 1839.
- Schjöd* – Magne Schjöd: Norsk Eks-propriasjonsrett, Oslo, 2. udg, 1947.
- Schmidt* – Folke Schmidt: Om ägareförbe-håll och avbetalningsköp, Uppsala, 1938.
- Schumann Andersen* – Kaare Schumann Andersen: Tinglysingsavgjørelser, Oslo, 1955.
- Sindballe*: Dansk Forsikringsret – Kristian Sindballe: Dansk Forsikringsret, I, 1948.
- Sindballe* – Kristian Sindballe: Dansk Selskabsret, forkortet udg til brug for universitetsundervisningen ved *Niels Klerk*, 1949.
- Sindballe*: Dansk Selskabsret II – Kristian Sindballe: Dansk Selskabsret, II, 1930.
- Sindballe*: Søren – Kristian Sindballe: Dansk Søren, 1936–38.
- Skeie*: Strafferet I–II – Jon Skeie: Den norske strafferett, 2. udg, Oslo, 1946
- Skovby, Lise* – Lise Skovby: Speditøren, 1976.
- Smith, Carsten* – Carsten Smith: Garanti-oppgjør, Oslo 1963.
- Smith, Carsten*: Kausjonsrett – Carsten Smith: Kausjonsrett, 2. udg, Oslo, Ber-gen, Tromsø, 1970.
- Stenov* – Knud Stenov: Speditørens tilba-geholdsret og panteret i TfR 1975.567–607.
- Taksø-Jensen* – Finn Taksø Jensen: Udlæg, 1977.
- Taxell* – L. E. Taxell: Panträtt i skulde-brev, Åbo, 1949.
- TLK* – Fr Vinding Kruse: Tinglysingslo-ven, 4. udg ved Jes Bryld og Hanne Blegvad Jensen, 1979.
- Tolstrup* – Flemming Tolstrup: Lærebog i Landboret, 1956.
- Tolstrup*: Landbrugsejendomme – Flem-ming Tolstrup: Landbrugsejendomme, 1958.
- Torp* – Carl Torp: Dansk Tingret, 2. udg (ved L. A. Grundtvig), 1905, optryk, 1916. (1. udg 1892.)
- Torp*: Alm Del – Carl Torp: Den danske Strafferets almindelige Del, 1905, op-tryk, 1918.
- Torp*: Besiddelse – Carl Torp: Besiddelsen og dens Betydning i retlig Henseende, 1884.
- Torp*: Selskabsret – Carl Torp: Den dan-ske Selskabsret, 1919.
- Torps* udkast – Betænkning ... indehol-dende Udkast til Love vedrørende den borgerlige Straffelovgivning, udarbejdet af Carl Torp, 1917.

Tybjerg: Bevisbyrden – E. Tybjerg: Om Bevisbyrden, 1904.

Udkast 1912 – Betænkning afgiven af Kommissionen nedsat til at foretage et Gennemsyn af den almindelige borgerlige Straffelovgivning, 1912.

Undén I-II – Östen Undén: Svensk sakrätt, bd 1, Lös egendom, 4. udg, Lund 1961, bd 2, Fast egendom, 1 afd, 4. udg, Lund, 1960, 2. afd. 3. udg, Lund, 1958.

Ussing: Aftaler – Henry Ussing: Aftaler på Formuerettens område, 3. udg, 1950.

Ussing: Alm Del – Henry Ussing: Dansk Obligationsret, almindelig del, 4. udg ved A. *Vinding Kruse*, 1961 (rev optryk 1967).

Ussing: Bristende forudsætninger – Henry Ussing: Bristende Forudsætninger, 1918.

Ussing: Enkelte Kontrakter – Henry Ussing: Enkelte Kontrakter, 2. udg, 1946 (uforandret optryk af §§ 25–41 og § 53 i 1956).

Ussing: Erstatningsret – Henry Ussing: Erstatningsret, 1937.

Ussing: Kaution – Henry Ussing: Kaution, 1928.

Ussing: Køb – Henry Ussing: Køb, 3. udg ved A. *Vinding Kruse*, 1962.

Ussing: Retstridighed – Henry Ussing: Retstridighed, 1949.

Ussing-Dybdal – Henry Ussing og C. C. Dybdal: Gældsbrevslovene, 2. udg, 1940.

Vasegaard – Viggo Vasegaard: Dansk Bygningsret, 1945.

Vinding Kruse: Kommentar – Fr. Vinding Kruse: Tinglysningsloven, Kommentar, 3. udg, 1952.

Vinding Kruse: Retslæren 1 – Fr. Vinding Kruse: Retslæren, 1. bd, 1943.

Vinding Kruse: Tinglysning – Fr. Vinding Kruse: Tinglysning samt nogle Spørgsmål i vor Realkredit, 1923.

Walin – Gösta Walin: Lagen om skuldebrev, Stockholm, 1977.

Westerlind – Peter Westerlind: Kommentar til Jordabalken, kap. 6, Stockholm 1977.

Wrede – R. A. Wrede: Grunddragen av Sakrätten enligt Finlands Lag, 2. udg ved Ilmari Caselius, Helsingfors, 1947.

Zitting – Simo Zitting och Martti Rautiala: Lærobok i sakrätt, Allmän del, Helsingfors, 1971.

Ørgaard: Betalingsstandsning – Niels Ørgaard: Betalingsstandsning, 1979.

Ørgaard – Niels Ørgaard: Konkursret, 2. udg, 1977.

Ørsted: Håndbog I–IV – A. S. Ørsted: Håndbog over den danske og norske Lovkyndighed, 1.–6. bd, 1822–1833.

Ørsted: Eunomia I–IV – A. S. Ørsted: Eunomia eller Samling af Afhandlinger, I–IV, 1815–1822.

Udgivelsesstedet for bøger er København, hvor intet andet er anført.

Betegnelser for lovsamlinger, domssamlinger, tidsskrifter og vigtigere love mv er forkortet på den måde, som er den sædvanlige i dansk litteratur. Særlig fremhæves:

Arch f R – Archiv for Retsvidenskab og dens Anvendelse, udg af A. S. Ørsted, 1824–31.

Expl – Lov nr 186 af 4/6 1964 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

J – Juristen (litterær afdeling, 1919 ff.)

JD – Juristens Domssamling, 1935–58.

JT – Juridisk Tidsskrift, udg af A. S. Ørsted m fl, 1820–39.

Jur Arkiv – Juridisk Arkiv, udg af C. Krogh og A. S. Ørsted, 1803–14.

Jur T – Juridisk Tidsskrift, udg af E. Oldenburg og G. og N. Cohn, 1915–38.

JU – Juridisk Ugeskrift, 1839–75 (de første 8 årgange betegnet I–VIII, derefter Ny række, betegnet med årstal).

NJA – Nytt juridiskt arkiv, Stockholm, 1873 ff.

NJT – Nyt juridisk Tidsskrift, bd I–IV, udg af A. L. Casse, 1842–45.

NRt – Norsk Rettstidende, Oslo, 1845 ff.

NytJA – Nyt Juridisk Arkiv, udg af A. S. Ørsted, 1812–19.

Schl I–III – N. F. Schlegel: Samling af Højesteretsdomme I–III, 1861–64.

SHT – Sø- og Handelsrets Tidende, 1862–1968.

TA – Anordning nr 298 af 26/11 1926 om Tinglysning med senere ændringer.

TB – Tinglysningsbekendtgørelsen (nr 17 af 26/1 1979).

TC – Tinglysningscirkulæret (nr 16 af 26/1 1979).

TL – Tinglysningsloven.

- Domsregister

(De kursiverede tal angiver sider)

HD i Dombog 1693	HRT 1862.837 156	U 1877.184 H 102
bd 2 162 153	JU 1863.876 194	U 1877.623 126
Jur Arkiv bd 14. 123 149	JU 1864.55 12	U 1877.726 481, 485
AfR 3. 323 465	HRT 1864.151 208	U 1877.813 91
AfR 4. 484 465	U 1864.904 255	U 1877.1002 211
Nyt JA III. 164 478	U 1864.1074 25	U 1878.320 42
Nyt JA 26. bd 31 102	HRT 1865.98 447	U 1878.461 91
Nyt JA 30. bd 156, 468	JU 1865.881 481, 483	U 1878.480 244
JT 4. bd 1. 116 465	JU 1866.172 85	U 1878.1249 246
JT 13. bd 1. 127 481	U 1866.225 255	U 1878.1252 481
JT 25. bd 61 465	U 1867.13 189	U 1879.404 481, 488
JT 26. bd 357 481	JU 1867.305 25	U 1879.644 202
JT 31. bd 140 465	U 1867.454 27	U 1879.1074 149
JT 36. bd 166 150	U 1868.509 465	U 1880.28 H 246
Schlegel I 183 422	U 1868.931 130	U 1880.152 H 42
Schlegel I 214 422	U 1868.1070 419	U 1880.352 447
Schlegel I 336 478	U 1869.209 478	U 1880.418 211
Schlegel I 399 153	U 1869.481 H 465	U 1880.729 426
Schlegel I 513 246	U 1869.510 194	U 1880.988 91
Schlegel II 53 465	U 1869.511 465	U 1880.1059 178
Schlegel II 301 130	NRT 1869.569 35	U 1880.1130 415
Schlegel III 15 176	U 1869.977 422	U 1881.167 482
Schlegel III 92 25	U 1869.1074 25	U 1881.198 H 447
Schlegel III 181 149	SHT 1870.72 15	U 1881.368 447
Schlegel III 334 25	U 1870.641 481	U 1881.552 15
Schlegel III 349 422	U 1870.880 481	U 1881.793 H 447
Schlegel III 397 102	JU 1870.915 426	U 1881.1111 84
Schlegel III 452 130	U 1870.1068 H 481	U 1883.970 211
JU II 728 477	U 1870.1078 422	U 1884.216 H 211
JU V 333 474, 484	U 1871.251 129	U 1884.247 244
JU 1850.259 153	U 1871.370 477, 485	U 1884.258 189
JU 1852.250 130	U 1871.391 188	U 1884.261 255
JU 1855.767 126, 465	U 1872.280 254	U 1884.421 H 109, 188
JU 1857.97 208	U 1872.1020 482	U 1884.523 12
JU 1857.199	U 1873.228 H 477, 485	U 1885.173 479, 499
153, 209	U 1873.414 H 254, 255	U 1885.568 447
HRT 1857.243 25	JU 1873.585 25	U 1885.623 H 499
JU 1858.470 177	U 1874.57 244	U 1885.1112 149, 150
JU 1859.508 419	U 1874.631 14	U 1886.366 129
JU 1860.452 149	U 1874.750 482	U 1886.1075 15
HRT 1860.900 130	U 1875.140 12	U 1886.1121 414
HRT 1861.161 246	U 1875.548 500	SHT 1887.329 486
JU 1861.678 86	U 1876.413 478, 481, 499	U 1887.476 17, 127
JU 1861.892 12	U 1876.802 102	U 1887.644 H 149, 150
HRT 1862.306 150	U 1876.807 15	U 1887.782 127
JU 1862.369 85	U 1876.934 255	U 1887.904 H 447
JU 1862.801 208	U 1876.936 255	U 1887.916 H 15

- U 1887.1198 14
 U 1888.10 H 17, 127
 U 1888.247 85
 U 1888.295 314, 315
 U 1888.422 H 17
 U 1888.1056 H 85
 U 1889.157 H 484
 U 1890.137 140
 U 1890.164 12, 413, 445
 U 1890.724 46
 U 1890.902 209, 210
 U 1890.1053 188
 U 1891.752 229
 U 1891.891 229, 231
 U 1891.1003 H 248
 U 1891.1058 493
 U 1892.48 481, 485
 U 1892.341 188
 U 1892.412 86
 U 1892.586 H 414
 U 1892.891 H 229
 U 1893.83H 229
 U 1893.827 130
 U 1893.1105 255
 U 1893.1124 H 156
 U 1893.1141 483
 U 1893.1185 H 186
 U 1894.415 196, 197
 U 1894.417 317
 U 1894.449 488
 U 1894.486 411
 U 1895.88 H 34
 U 1895.1059 424
 U 1896.137 52
 U 1896.205 255
 U 1896.291 417
 U 1896.293 147
 U 1896.294 147
 U 1896.302 H 317
 U 1896.484 211
 U 1896.566 35,
 U 1896.789 447, 449
 U 1896.804 208
 U 1896.1021 H 424
 U 1896.1081 342
 U 1897.505 208
 U 1897.611 311, 316
 U 1897.753 232
 U 1897.797 H 35
 U 1898.48 H 208, 209
 U 1898.772 51
 U 1899.937 H 102
 U 1899.511 426
 U 1899.916 H 51, 53
 U 1899.937 H 102
 NRt 1900.113 53
 U 1901.134 477
 U 1901.279 447
 U 1901.944 228
 U 1902 A.151 24
 U 1902 A.180 447
 U 1902 A.216 487, 494
 U 1902 A.464 487
 U 1902 A.475 230
 U 1902.551 317
 U 1903 B.27 H 317
 U 1903 A. 131 216
 U 1903 A.303 51
 U 1903 A.321 36
 U 1903 A.406 497
 U 1903 A.532 228
 U 1903 A.578 199
 U 1903 A.595 492, 499
 U 1903 A. 747 216
 U 1904 A.173 13
 U 1904 B.262 H 51
 U 1904 B.266 H 36
 U 1904 B.327 H 342
 U 1904 A.416 177
 U 1904 A.472 208
 U 1904 A.534 109
 U 1904 A.700 273
 U 1904 A.729 231
 U 1905 A.64 177, 194
 U 1905 A.282 31
 U 1905 A.289 488
 NRt 1905.481 82
 U 1905 A.511 465
 U 1905 A.553 481, 485
 U 1906 A.62 216
 U 1906 A.67 159
 U 1906 A.81 H 109, 159
 U 1906 A.423 440
 U 1906 A.543 H 216
 U 1906 A.609 199
 U 1906 A.659 109, 130
 U 1906 A.873 484, 493
 U 1906 A.898 202
 U 1907 A.221 216
 U 1907 A.380 417, 418
 U 1907 A.591 H 109, 159
 NRt 1907.601 450
 U 1907 A.724 52
 NRt 1907.739 82
 U 1908.74 H* 302
 U 1908.276 481, 488
 U 1908.457 479, 484
 U 1908.539* 286
 U 1909.158 426
 U 1909.338 426
 U 1909.385 35
 U 1909.399 487, 497
 U 1909.528 436
 U 1909.699 197
 U 1909.787 42
 U 1909.839 468
 U 1910.59 146
 U 1910.137 H 420
 NJA 1910 216 74
 U 1910.260 440
 U 1910.263 230
 U 1910.272 469
 U 1910.433 497
 U 1910.699 216
 U 1910.756 468
 U 1910.773 256
 U 1910.857 131
 SHT 1911.46 479
 U 1911.49 H 442
 U 1911.57 H 42
 U 1911.280 H 469
 U 1911.307 232
 U 1911.588 110
 U 1911.693 153
 U 1911.822 88
 U 1911.831 85
 U 1911.889 342
 U 1912.516 H 88
 U 1912.638 231, 232
 U 1912.700 415, 418, 442
 U 1912.912 H 83
 U 1913.1 487, 497, 498
 U 1913.136 H 415, 418, 442
 U 1913.249 H 153
 U 1913.718 188, 189
 U 1914.56 H 190
 U 1914.101 413, 414
 U 1914.499 492
 U 1914.527 440
 U 1914.529 216
 U 1914.629 H 211
 U 1914.789 415
 U 1914.849 13
 U 1914.851 208
 U 1914.875 311, 315
 U 1914.887 108
 U 1915.48 315, 317
 U 1915.293 442
 U 1915.313 244, 246
 U 1915.536 411
 U 1915.547 H 415
 U 1915.592 H 442, 447
 U 1915.736 148
 U 1915.960 314, 315
 U 1916.4 H 13
 U 1916.7 H 232
 U 1916.43 H 244, 246
 U 1916.283 413
 U 1916.490 127
 U 1916.508 418
 NRt 1916.609 210
 U 1916.810 211
 U 1916.830 177
 U 1916.838 492

- U 1916.969 17
 U 1917.147 498, 499
 U 1917.155* 152
 U 1917.299 413, 414
 U 1917.427 H 127, 148
 U 1917.822 H 212
 U 1917.824 H 313
 U 1918.102 209
 U 1918.277 212
 U 1918.681 176
 U 1919.113 H 176
 U 1919.201 477
 U 1919.289 H 250
 U 1919.486 244
 U 1919.491 187
 U 1919.787 177
 U 1919.877 176
 U 1920.14 189
 U 1920.178 342
 U 1920.502 189
 U 1920.600 177
 U 1920.602 493
 U 1920.812 491, 492, 499
 U 1920.841 177
 U 1920.870 418
 U 1921.605 447
 U 1921.774 188, 189
 U 1921.856 177
 U 1921.995 208
 U 1922.13 216
 U 1922.218 152
 SHT 1922.281 485
 U 1922.378 491, 492
 U 1922.392 177
 U 1922.452 63
 U 1922.660 188
 U 1922.675 176
 U 1922.691 208, 210
 U 1922.696 250
 NRt 1923.113 495
 NJA 1923.258 125
 U 1923.278 407
 U 1923.389 229
 U 1923.426 185
 U 1923.440 422
 U 1923.943 487, 497, 498
 U 1923.976 439
 U 1924.25 H 127
 U 1924.672 416
 U 1924.973 407
 U 1925.215 419
 U 1925.331 H 426
 U 1925.409 94, 96, 98
 U 1925.428 483
 U 1925.881 216
 U 1925.948 H 154
 U 1925.979 312
 U 1926.465 492
 U 1926.742 296
 U 1926.916 H 447
 U 1926.925 H* 476
 U 1926.966 98
 U 1927.21 H 470
 U 1927.41 H 302
 U 1927.588 H 442
 U 1927.1027 263, 279, 282
 U 1927.1051 419
 U 1927.1066 25
 U 1928.11 H 470
 VLT 1928.18 232
 U 1928.37 H 442
 U 1928.99 558
 U 1928.149 177
 VLT 1928.175 313
 U 1928.189 278
 VLT 1928.255 177
 U 1928.346 265
 U 1928.348 120
 U 1928.349 129
 U 1928.541 278
 U 1928.556 126
 U 1928.558 307
 U 1928.581 22, 23
 U 1928.624 H 177
 U 1928.682 H 414, 415
 U 1928.738 318
 U 1928.743 232
 U 1928.744 265
 U 1928.830 307
 U 1928.1099 210
 U 1928.1116 307
 U 1929.16 H 232
 VLT 1929.179 188, 190
 U 1929.196 91
 U 1929.245 129
 U 1929.262 H 12, 40
 VLT 1929.275 236
 U 1929.353 H 442
 U 1929.398 286
 U 1929.440 431
 U 1929.484 H 206
 U 1929.530 H 315
 U 1929.551 483
 U 1929.554 237
 U 1929.570 214
 U 1929.578* 90, 91
 U 1929.580 173
 U 1929.622 211, 213
 U 1929.702 470
 U 1929.738 H 313
 U 1929.771 176, 177
 U 1929.829 228, 230, 232
 U 1929.1105 236, 237
 U 1929.1119 307
 U 1929.1122 311, 313
 NRt 1929.1130 53
 U 1929.1137 435
 U 1929.1138 410, 413
 NJA 1930.65 129
 U 1930.91 H 201
 U 1930.108 H 115
 U 1930.190 120
 U 1930.271 H 25
 U 1930.335 267
 U 1930.377 274, 438, 439
 U 1930.516 176
 U 1930.555 59, 60
 U 1930.1103 24, 211
 NRt 1930.1399 31
 VLT 1931.22 126
 U 1931.107 H 157
 U 1931.128 208
 U 1931.144 276
 NRt 1931.385 148
 U 1931.397 296
 U 1931.575 232
 U 1931.579 66
 U 1931.680 H 214
 U 1931.756 236, 237
 U 1931.757 238
 U 1931.759 236
 U 1931.790 236
 U 1931.821 278
 U 1931.827 241
 U 1931.923 306
 U 1931.933 22, 23
 U 1931.946 232
 U 1931.1085 441
 NRt 1932.28 497
 U 1932.43 H 47
 U 1932.146 231, 236, 237
 U 1952.151 231
 VLT 1932.264 231
 VLT 1932.329 241
 VLT 1932.336 492
 U 1932.383 148
 U 1932.497 410, 415
 U 1932.566 214
 U 1932.584 236, 237
 U 1932.603 237, 241
 U 1932.783 H 231, 249
 314, 315, 316
 U 1932.790 120
 U 1932.802 281
 U 1932.823 277
 U 1932.837 204, 206
 U 1932.845 491
 U 1932.856 270, 271
 U 1932.865 306
 U 1932.963 236, 237
 U 1932.966 279, 281
 U 1932.982 197
 U 1932.991 237
 U 1932.1125 275

- U 1932.1153 206
 VLT 1933.1 227
 U 1933.11 H* 474, 490, 498
 VLT 1933.106 236, 237
 VLT 1933.111 229
 VLT 1933.114 232
 U 1933.136 237
 U 1933.142 121
 U 1933.144 236, 237
 U 1933.163 201
 U 1933.319 131
 U 1933.320 236, 240
 U 1933.342 36
 NRt 1933.367 497
 U 1933.540 60
 U 1933.548 236
 U 1933.596 40
 U 1933.621 251
 U 1933.749 241
 U 1933.762 228
 U 1933.763 110
 U 1933.777 464
 U 1933.806 282
 U 1933.810 148
 U 1933.827 469
 U 1933.951 236, 237
 U 1933.953 227
 U 1933.960 66
 U 1933.980 236
 U 1933.1110 477
 U 1933.1118 216, 228
 U 1934.107 H 35
 VLT 1934.121 212
 U 1934.134 8
 U 1934.167 236, 237, 241
 U 1934.178 448
 VLT 1934.180 237
 U 1934.198 491, 492
 U 1934.207 84
 U 1934.329 OLK 98
 U 1934.352 227, 249
 U 1934.370 431
 U 1934.518 H 68, 109, 434
 U 1934.572 227
 U 1934.577 212
 U 1934.622 60
 U 1934.636 491
 U 1934.668 H 212
 U 1934.786 60
 U 1934.833 236
 U 1934.841 227, 240
 U 1934.1088 25
 U 1934.1116 296
 HD 1935 M.32 (finsk) 469
 VLT 1935.58 228
 U 1935.131 311, 316
 U 1935.207 230
 U 1935.208 315
 U 1935.210 229
 U 1935.373 229
 U 1935.408 489, 491, 492
 U 1935.566 67
 U 1935.791 22, 23, 24
 U 1935.794 211
 U 1935.812 248
 U 1935.972 16
 U 1935.987 26, 115
 U 1935.1001 236
 U 1935.1002 121
 U 1935.1150 275
 U 1936.138 235, 236, 237, 247
 U 1936.142 122
 U 1936.163 413
 U 1936.262 H 208
 NJA 1936.295 75
 U 1936.375 157
 U 1936.450 66
 U 1936.578 122
 U 1936.673 67
 U 1936.785 154
 U 1936.797 157
 U 1936.972 233, 237
 U 1936.1120 22, 23
 U 1936.1145 278
 U 1936.1160 173
 U 1937.91 H 36
 U 1937.154 229
 U 1937.181 262
 U 1937.185 213
 U 1937.187 245
 U 1937.206 410, 411
 VLT 1937.217 241
 U 1937.236 H 315, 317
 NJA 1937.299 35
 VLT 1937.360 227
 NRt 1937.406 469
 U 1937.622 290
 U 1937.651 236, 237, 238
 NRt 1937.692 53
 U 1937.808 237
 U 1937.946 241, 242
 U 1937.1135 31
 U 1937.1177 297
 JD 1938.48 477
 JD 1938.72 433
 U 1938.88 H 202
 U 1938.199 432
 U 1938.337 491, 497
 U 1938.352 96, 98, 100
 U 1938.373 176
 U 1938.383 492
 U 1938.388 140
 U 1938.398 273
 U 1938.405 250
 U 1938.447 316
 U 1938.567 433
 U 1938.655 205, 206
 U 1938.669 487
 U 1938.817 149
 U 1939.27 H 237
 U 1939.220 269
 VLT 1939.277 278
 U 1939.287 H 414, 418
 U 1939.373 110
 U 1939.419 46
 U 1939.444 H 250
 U 1939.455 H 236, 238
 U 1939.589 419
 U 1939.620 316
 U 1939.626 315
 U 1939.628 213, 214
 U 1939.654 213
 U 1939.806 H 177
 U 1939.809 H 52, 53
 U 1939.883 241
 U 1939.909 84
 U 1939.1158 68, 434
 U 1939.1170 67, 432
 U 1939.1181 236, 237
 VLT 1940.1 457
 U 1940.144 491, 497
 U 1940.257 H 236
 U 1940.310 H 46, 74
 U 1940.402 H 312
 U 1940.433 H 80
 U 1940.479 H 201
 U 1940.582 251
 U 1940.593 478
 U 1940.684 H 48, 189, 474
 U 1940.956 23
 U 1940.960 478, 479, 483
 ØLD 29.3.1941 193
 NJA 1941.169 35
 NJA 1941.182 35
 U 1941.231 120
 VLT 1941.275 250
 U 1941.627 20, 21
 U 1941.731 H 240, 244
 U 1941.1036 99
 U 1941.1081 H 273, 288
 U 1942.130 67
 U 1942.136 296
 VLT 1942.153 77
 U 1942.157 84
 U 1942.184 281
 U 1942.198 419
 U 1942.300 H 342
 U 1942.431* 240, 244
 U 1942.541 H 214
 U 1942.554 415, 416
 U 1942.811 116
 U 1942.957 116
 U 1942.992 237, 242

- U 1942.999 228
 U 1942.1017* 83
 U 1942.1143 100
 U 1943.130 154, 157
 U 1943.166 67
 U 1943.664 492
 U 1943.749 134
 U 1943.904 484, 497, 498
 U 1943.1113* 189
 U 1944.158 66, 67
 U 1944.190 71
 U 1944.548 187
 VLT 1945.53 182
 U 1945.120 440
 U 1945.140 492
 U 1945.383 213
 U 1945.864 242
 U 1945.1161 497, 498
 U 1946.515 H* 187, 190
 U 1946.1022 68, 71, 434
 U 1946.1179 173
 U 1947.182 77
 U 1947.338 431
 U 1947.646 265
 U 1947.700 H 422
 U 1947.751 55
 U 1947.901 177
 U 1947.975 H 212
 U 1947.1019 HKK 433
 JD 1948.312 482
 U 1948.513 253
 U 1948.649 206
 U 1948.890 342
 U 1948.895 440
 U 1949.194 227
 VLT 1949.198 156
 U 1949.212 177
 U 1949.328 H 52
 U 1949.460 488
 U 1949.656 176
 VLT 1950.155 113
 VLT 1950.180 233
 U 1950.239 440
 U 1950.259 230, 232
 U 1950.404 497
 U 1950.560 419, 448
 U 1950.892 252
 U 1950.1025 H 104
 U 1951.1 H 431
 U 1951.195 242
 U 1951.284 H 220, 244
 U 1951.357 236, 237, 438, 439
 U 1951.372 253
 U 1951.617 236, 237
 U 1951.619 483
 U 1951.643 212, 214
 U 1951.654 230
 U 1951.692 77
 U 1951.759 H* 124, 125, 127, 128
 U 1951.822 491, 492, 493
 U 1951.835 437
 U 1951.853 202
 U 1951.916 227
 U 1951.986 H 233, 237
 U 1951.990 109, 67
 U 1951.1011 H* 414, 418
 U 1951.1076 236
 VLD 25.3.1952 276
 U 1952.7 H* 228, 237
 U 1952.174 431
 U 1952.185 16
 VLT 1952.197 237
 VLT 1952.200 251
 VLT 1952.243 67
 U 1952.593 288
 U 1952.597 228, 230
 U 1952.605 237
 U 1952.606 251
 U 1952.739 H 22, 23
 NRt 1952.790 102
 U 1952.812 H 74
 U 1952.880 236, 237
 U 1952.888 77
 U 1952.978 H 45, 432
 U 1952.1023 407
 U 1953.43 H* 173
 NJA 1953.60 75
 U 1953.169 227, 229, 244
 U 1953.381 121
 U 1953.392 227
 U 1953.395 136, 16, 40, 136
 U 1953.626* 188
 ND 1953.750 497
 HRT 1953.841 177
 U 1953.1013 H 312
 U 1953.1020 H 177
 U 1953.1022* 173, 174
 U 1953.1148 237
 U 1954.1 H 431
 U 1954.32 H* 136
 U 1954.38 H 63, 449, 458
 VLT 1954.40 126
 VLT 1954.136 491
 U 1954.241 H 107
 VLT 1954.358 67
 U 1954.534 20
 U 1954.767 H* 40, 133
 U 1954.794 237
 ØLK 2.12.1955 297
 VLT 1955.30 491
 U 1955.139 177
 VLT 1955.173 251
 VLT 1955.211 67, 68, 434
 VLT 1955.310 40, 133, 288, 310
 VLT 1955.335 67
 U 1955.364 141
 U 1955.533 H 110, 68
 U 1955.563 250
 U 1955.568 251
 U 1955.865 274, 275
 U 1955.1017 H 183
 NRt 1956.23 243
 JD 1956.84 492
 VLT 1956.114 474
 VLT 1956.117 202
 VLT 1956.220 419
 VLT 1956.246 67
 VLT 1956.329 212
 VLT 1956.376 437
 U 1956.380 202
 U 1956.444 H* 443, 444, 450, 451
 U 1956.471 H 275
 U 1956.484 H 422
 Nja 1956.485 414
 U 1956.544 199
 U 1956.562 84
 U 1956.866 67
 U 1956.952 446
 U 1956.956 241
 U 1956.968 316
 JD 1957.15 178
 VLT 1957.46 431
 VLT 1957.61 232
 VLT 1957.68 128
 VLT 1957.74 128
 U 1957.80 H 474
 U 1957.125 H 250
 JD 1957.126 84
 VLT 1957.159 229
 U 1957.180 431
 U 1957.259 H 135
 U 1957.264 H* 73, 75, 109, 414, 418, 419
 JD 1957.293 275
 VLT 1957.305 173
 U 1957.405 411
 U 1957.555 H 449
 U 1957.741 H 138
 VLT 1958.62 67
 VLT 1958.230 241
 VLT 1958.251 431
 U 1958.388 190, 236, 237
 U 1958.393 67
 NJA 1958.422 415, 419
 U 1958.640 250
 U 1958.643 289
 U 1958.744 H* 128, 417, 445
 U 1958.945 131

- U 1958.957 36
 U 1958.1264 306
 VLD 19/5 1959 449
 U 1959.223 77
 U 1959.678 486
 U 1959.706 173
 U 1959.713 187
 U 1959.718 19
 U 1959.789 67
 U 1959.820 231
 U 1960.12 H 46
 U 1960.124 H 250
 U 1960.186 H 176
 U 1960.289 177
 U 1960.520 H 316
 U 1960.668 226
 U 1960.757 414, 417
 U 1960.844 177
 U 1960.869 317
 U 1960.882 312
 U 1960.885 431
 U 1960.1070 233, 236, 237
 U 1961.66 H* 453, 454
 U 1961.136 425
 U 1961.155 H 36
 U 1961.424 36
 U 1961.464 62, 71
 U 1961.468 243
 U 1961.615 16
 U 1961.618 236, 237
 U 1961.1019 77
 NJA 1962.49 45
 U 1962.185 202
 U 1962.283 H 469
 NRt 1962.369 122
 U 1962.383 266
 U 1962.385 237
 U 1962.421 188
 U 1962.594 294
 U 1962.845 H* 204, 206,
 U 1962.894 77
 U 1962.910 204, 206, 207
 U 1963.111 H 88
 U 1963.214 450
 U 1963.267 294
 U 1963.453 415
 NRt 1963.593 77
 VLT 1963.903 67
 U 1964.24 H 27, 38
 U 1964.167 229
 U 1964.203 136
 U 1964.253 11
 NRt 1964.388 221
 U 1964.390 H 500
 U 1964.558 U 227, 236
 U 1964.649 296
 U 1964.650 104
 U 1964.684 38
 U 1964.746 71
 U 1965.207 113
 U 1965.327* 237, 242
 U 1966.73 H 116, 135, 139
 U 1966.134 H 236, 237
 U 1966.212* 204, 206
 U 1966.245 H 430
 U 1966.469 210
 U 1966.664* 483, 489
 U 1966.685 H* 66, 67,
 116, 434
 U 1966.789 176
 U 1966.891* 66
 U 1967.8 H* 173, 174, 176
 U 1967.64 H* 177
 U 1967.86 H* 283, 284
 U 1967.120 214
 U 1967.590 204, 206
 U 1967.887 120
 NRt 1967.1323 221, 222
 U 1968.112 H 177
 U 1968.126 225, 227, 230,
 233
 U 1968.352 28
 U 1968.621 U 497
 U 1968.661 174, 177
 U 1968.766 H 88
 U 1968.796 177
 U 1968.797* 236, 237, 240
 U 1968.890 61
 U 1969.25 H* 198, 204, 20
 U 1969.64 H 177
 NRt 1969.126 104
 U 1969.246 177
 U 1969.457* 487
 U 1969.731 218, 241
 U 1969.919 154
 U 1969.961* 228, 229
 U 1970.380* 240
 U 1970.480 H* 237
 U 1970.547* 236, 237
 U 1970.641 U* 226, 232
 U 1970.671 130
 U 1970.852* 128
 U 1970.859 36
 U 1971.162 177
 U 1971.182 307, 404, 445,
 451
 U 1971.210* 236
 U 1971.266 HKK* 477
 U 1971.346* 218, 248
 U 1971.348* 497
 U 1971.350 283, 307
 U 1971.394 177
 U 1971.616 70, 71, 126,
 228, 415
 U 1971.684* 491, 492
 U 1971.871 60
 U 1972.182* 264, 296
 U 1972.212* 204, 214
 U 1972.213 204
 U 1972.455 453
 U 1972.639 451
 U 1972.806* 236
 U 1972.909 107
 U 1972.1054 288
 U 1972.1058* 71, 250
 U 1973.150 H 29
 U 1973.173 H 225
 U 1973.218 77
 U 1973.229* 483
 U 1973.232* 226
 U 1973.238* 236, 237
 U 1973.338 H 225
 U 1973.354* 231
 U 1973.591* 122, 123, 297
 U 1973.595 288
 U 1973.696 H 42, 44, 57,
 67, 111, 485, 486
 U 1973.723 226
 U 1973.749* 283, 307, 308
 U 1973.880* 121
 U 1973.925 H 228
 NRt 1973.967 486
 U 1974.6 H 173
 U 1974.27 H 173
 U 1974.38* 288
 U 1974.55 H 453, 454
 U 1974.198 131
 U 1974.209* 77
 U 1974.219 448
 U 1974.396 237
 U 1974.782 170, 205
 U 1974.783 26
 U 1974.792 497
 U 1974.794 62, 123
 U 1974.802 126
 U 1974.864 415
 U 1974.1059 120
 6/12.1974 BS 617/74
 Tårnby rets dom 342
 U 1975.228 H 273, 365
 U 1975.308 36
 U 1975.315 291
 U 1975.323 217, 229
 U 1975.437 211
 U 1975.478 205, 208, 210,
 213
 U 1975.611 250
 U 1975.860 168
 U 1975.922 128, 410
 U 1975.965 269
 U 1975.971 H 450
 U 1975.975 253
 U 1975.979 310
 U 1975.1007 121

U 1975.1017 291	U 1977.720. 190	U 1979.232 170, 205
U 1975.1094 224, 236, 239	U 1977.745 253	U 1979.300 H 454, 456
U 1975.1108 237, 240	U 1977.809 178	U 1979.327 H 205
U 1975.1111 200, 205	U 1977.816 486	U 1979.357 H 454, 456
U 1975.1126 63	U 1977.1023 231	U 1979.411 230
U 1976.44 HKK 312	U 1978.100 H 237	U 1979.566 H 264, 299
U 1976.304 H 170	U 1978.209 236	U 1979.569 H 264, 299
U 1976.428 182, 286	U 1978.221 237, 253	U 1979.573 H 450
U 1976.484 HKK* 121	U 1978.266 252	U 1979.772 236
U 1976.531 H 224, 236, 238, 239	U 1978.275 237	U 1979.774 237
U 1976.631* 123	U 1978.287 230, 231	U 1979.905 212
U 1976.746 492	U 1978.370 H 367	U 1979.919 444, 455
U 1976.895 H 167	U 1978.439 H 237	U 1979.960 H 287
U 1976.932 H 454	U 1978.562 169, 176	U 1979.1070 224, 237, 251
U 1976.963 67	U 1978.692 154	U 1979.1078 431
U 1977.147 199	U 1978.771 203	ØLK 15/4 1980 69
U 1977.161 240	U 1978.823 230	U 1980.10 H 304, 307
U 1977.170 168	U 1978.841 305	U 1980.161 H 84
U 1977.188 131	U 1978.858 62	U 1980.178 H 230, 231
U 1977.197 62	U 1978.860 420	U 1980.193 H 452
U 1977.202 248	U 1978.865 67, 68	U 1980.251 157
U 1977.241 316	U 1978.897 H 171, 177	U 1980.261 451
U 1977.636 H 450	U 1978.971 312, 437	U 1980.358 H 204
	U 1979.193 205	U 1980.422 169

Sagregister

- Administrationsfuldmagt* til panthaver, 89
Advokathonorar ved byggeri, 399
Afbetaling, transport på -kontrakter, 450, se *Ejendomsforbehold*
Afbrydelse af forældelse, se *Forældelse*
Afdrag, krav på ekstraordinært – ved vanrøgt af pant, 183 f.
 oprykning efter forudberegnelige –, 277 ff
 efterpanthavers reaktion mod henstand med – på forprioriteten, 288 f
 efterpanthavers stilling, når forprioritet konverteres, efter relaksationsafdrag, 289 f
 overtagelse til brugelig pant når – ikke erlægges, 312 ff
 Se *Ejerskifte*
Afgifter på faste ejendomme, varer og skibe 15 ff
Afgrøder, pant i landejendomme omfatter –, 228, 229 f
Afhændelse af pant, se *Ejerskifte*
Afkald, panthavers – på evt personligt gældskrav, 158 f
 panthavers – på pant i tilbehør, 232 f
 – på ledige pladser i prioritetsordenen, 260 ff
 – på tilbageholdsret, 500
Aftægt, ikke anvendelse af pantebrevsformular ved kontrakt om –, 60
 Se *Grundbyrde*
Akkommodationsobligationer, begrebet og dækningsmuligheder ved benyttelse af –, 114 ff
Aktier, pant i –, 87 f
 Se *Ejerskifte*
Aktieselskaber, lysning af underpant i løsøre stillet af –, 431
All risk forsikring, 408
Almindelig pant, se *Generalpant*
Amortisationstid efter Realkreditloven 344, 347 ff
Andelslejligheder, lån til –, 347 f
Anlægsbudget, ved byggeri, 395 ff
Anlægsudgifter, sikkerhed for – ved faste ejendomme, 21 f
Anmeldelse i konkursbo, se *Dividende*
Anmærkning, se »Dobbelt anmærkning«
Annuitetslån, 355
Apotekerfonden, lån i tingsindbegreb i –, 72
Appertinentier, se *Tilbehør*
Arealforøgelser pantets udvidelse ved –, 79 f
Arkitekthonorar ved byggeri, 399
Arrest, forhold til panteret, 10
 sikkerhedsstillelse til afvægelse af –, 15 om – anses som tvangsfyldestgørelsesform, 86
Assistenshuset, 410
Attestation, se *Bekræftelse*
Attester, udgifter til – ved byggeri, 400
Auktion, præceptiv forfaldsgrund, 179
 udvidelse af – til at omfatte tilbehør, 251 f
 efterprioriteter rykker op i ledige pladser ved –, 304 ff
 retsstillingen ved – over håndpant, 423 f
 Se *Fyldestgørelse*, *Kreditorforfølgning*
Bank, retten til udbytte, når fordring er pantsat til –, 90
 forslag om pant i tilbehør ved visse –lån, 233
 salg af pantsat fordring ved –, 469
Bankhæftelse, tinglysning, 25
Bankrecepisse ikke negotiabel, 447
Begrænsninger vedr obligationsudstedelse, se *Lånegrænser*
Bekræftelse på tinglysningsdokumenter, 61 f
Belåningsforbud for visse ejendomme, 345 f
 undtagelser fra –, 352 ff
Beneficium competentiae, se *Udtagesesret* efter Rpl § 509
Berigelsesforbrydelser, tilbehørsreglernes forhold til genstande, erhvervet ved –, 247
Besiddelse som betingelse for tilbageholdsret, 482 f
Besiddelsesberøvelse som sikringsakt ved håndpant, 412 ff

- Beskæftigelsesfremmende foranstaltninger*, lån til, 347 f
- Bestanddel af fast ejendom*, forslag om ændret formulering af TL § 38 med henblik på –, 242
- Besætning*, pant i landejendomme omfatter –, 229
- Se *Vanrøgt*
- Betalingsterminer*, usædvanlige –, 166 f
- Betalingsstid*, se *Forfaldstid*
- Bil* se *Transportmiddel*
- Biograf*, pant i -anlæg som tilhører til fast ejendom, 227
- Biydelser*, panteret for –, 129 ff
- Boligbyggeri*, offentlig finansiering af –, 326 ff
- Boligministeriets* godkendelse af realkreditinstitutter, 319, 333
- Boligstøttelove*, 326 ff
- Bonus*, pants udvidelse til – ifølge forsikringskontrakter, 82
- Bopæl*, se *Flytning*
- Brandforsikring*, midlertidig – ved byggeri, 408
- endelig – efter byggeri, 408
- Brandhjælpsspenge*, sikkerhed for –, 20
- Brandsyn*, sikkerhed for udgifter ved –, 20
- Brugelig pant*, betingelser for at overtage til –, 312 ff, omfanget af –, 315 virkninger af –, 315 ff, overskud, 315, underskud 315 f, brugspanthavers ansvar, 316 f, regnskabspligt, 317, tilbageholdsret for krav opstået under overtagelse til –, 484
- Brugskontrakt*, se *Leje*
- Butiksinventar*, pant i – som tilhører til fast ejendom, 226 f
- Byggekontrakt* mellem bygherre og entreprenør, 405 ff
- Byggelån*, ombytning af grundprioritet med –, 272 ff
- formulering af pantebreve ved –, 402
- administration af –, 408
- Byggeri*, panthavers krav på gennemførelse af foretagende ved finansiering af –, 274 ff
- , byggesagens gang, 394 ff
- planlægning af –, 394 ff
- Se *Entreprisekontrakt*, *Forhåndslån*, *Statslån*
- Byggeriets Realkreditfond*, se *Reallånefondene for boligbyggeri*
- Bygninger*, pant i –, individualiseringskrav, 77
- udvidelse af pantet ved opførelse af – på den pantsatte grund, 79
- Bygnings- og boligregistret*, 385 f
- Børn*, ikke tilbageholdsret over –, 477
- Check*, betaling til pantekreditor ved –, 176
- Danmarks Skibskreditfond*, 386 ff
- Dansk Landbrugs Realkreditfond*, 334, 336, 346, 377 f
- Danske Banks Hypothekafdeling*, Den, 375 f
- Datio in solutum*, ophør af panteret ved –, 145
- Debitormora*, se *Forsinkelse*
- Decaanlæg*, spørgsmål om panthavers ret til – i skibe, 243
- Denuntiation* til tredjemand om håndpantsettning 125, 416
- pantsettning af ret ifølge lejekontrakt ved – til udlejer? 434
- pantsettning af simple fordringer ved – til skyldner, 449 ff
- Deponering* opfattet som pantsætning, 13
- Depositum*, se *Forvaring*
- Dividende*, når pant er stillet for egen gæld, 29 ff
- , når pant er stillet af tredjemand, 30 ff
- beregning af –, når sikringsakt ikke er i orden, 55 f
- beregning, når der er udstedt akkommodationsobligation, 114 f
- »Dobbelt anmærkning«, 280 ff
- Dokumenter* ved lånesager, 358
- Driftsbudget* ved byggeri, 401
- Driftsinventar*, se *Butiksinventar*, *Inventar*, *Kontorinventar*
- Driftslåneforeninger*, lysning af pantebreve med solidarisk hæftelse til –, 120
- Dyr*, se *Besætning*
- Dødsbo* se *Skifte*
- Eftergivelse* af fordringer, der er pantsat, 463
- Se *Afkald*
- Efterpanthaver*, ret til at besætte ledige pladser inden for ejerpantebreve og skadesløsbreve i forhold til –, 261 ff
- stilling over for forpanthaver, der vil tage til brugelig pant, 314 f
- Se *Ombygning*, *Oprykningsret*
- Ejendomsforbehold*, pantsætning af løsøre erhvervet med –, 45, 435
- , sikkerhed forud for ældre panthavere, 221
- i strid med TL § 38, 241 f
- forslag om registrering af – i motor-køretøjer, 433
- Ejerlejlighed*, – anses som selvstændig ejendom, 80
- opdeling i -er ejerskifte? 197 f

- panthavers fyldestgørelse i brugsværdi, 318
- vurdering til låneefterretning, 361
- Ejerpant*, notering af – ved indfrielse af panterettigheder, 261 ff
- bortfald af ret til at besætte -eplads ved auktion, 304 ff
- Se *Ejerpantebrev*
- Ejerpantebrev*, klausulering med eller uden personlig hæftelse, 27 f
- anvendelse af pantebrevsformular ved –, 58 f
- angivelse af foranstående hæftelser i –, 60 f
- benyttelse af – i fast ejendom, skibe og løsøre, 116
- oprettelse af –, 117 ff
- negotiabelt?, 134
- umiddelbart udlæg på grundlag af –, 302 f
- pantsætters dispositioner over ledige pladser inden for –, 260 ff
- særligt om forholdet til ejerpantekreditor, 297 ff
- ophør af – ved præklusion? 149
- håndpant i – ved byggeri, 404
- Ejerskifte*, deklaratorisk regel og klausuler i pantebreve om –, 190 ff
- fastsættelse af forfaldstid, når pantegæld forfalder ved –, 202 ff
- gældsovertagelse ved –, 207 ff, særligt om TL § 39, 212 ff
- oprykningsret ved -afdrag, 267 ff
- om overdragelse af aktier anses som –, 197
- påkrav unødvendig ved – afdrag, 170
- skødet færdigekspedition, 206 f
- ændring af aktieselskab som –, 201
- Ekspropriation*, panthavers stilling ved –, 93 ff
- før udbetalingen af -ssummen, 96 f
- ved udbetaling af -ssummen, 97 f
- panthavers stilling til -ens gennemførelse, 98 ff
- fordeling af -ssummen mellem flere panthavere, 100
- tinglysning af –, 100
- om – medfører, at pantegæld forfalder, 198
- oprykningsret for panthaver ved –, 275 f
- Eksstinktion* til fordel for panthaver, når pantsætter ikke har været berettiget til at pantsætte, 40 ff
- Elektricitet*, se *Lys*
- Endossement* på anvisning opfattet som pantsætning? 15 f
- Energibesparende foranstaltninger*, lån til, 347 f
- Enhedsprioritering*, 333
- Entreprenørtransporter*, 142 ff, 452 ff
- Entrepriseform*, valg af – ved byggeri, 397
- sikringsakt ved –, 453 ff
- Erhvervsvirksomhed*, pant i tilhører til, – 227 ff
- Erstatningskrav*, panthavers ret til – når pantet ødelægges eller forringes, 107 ff
- panthavers stilling før udbetaling af –, 108
- panthavers stilling ved udbetaling af –, 108 f
- tilbageholdsret for –, 481, 483 f
- i anledning af brugspanthavers behandling af pantet, 316 f
- i anledning af tilbageholderens behandling af det pantsatte 421
- Erstatningsværdier*, se *Surrogater*
- Factoring* 443
- , sekundær pant, 455 f
- Fast ejendom* underpant i –, se under de enkelte opslagsord
- tilbageholdsret i –, 473 f
- Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S*, 378 f
- Finansieringsplan* ved byggeri 401
- Fiskeribanken*, 380, 388
- Floating Charge*, 430
- Flytning*, 169
- ikke fornyet lysning af underpant i løsøre, når pantets ejer flytter, 432
- tilbageholdsret for krav i anledning af –, 483
- Fogedret*, se *Auktion*, *Kreditorforfølgning*, *Registrering*, *Udlæg*
- Fondsaktiver*, pant i –, 458 ff
- Foranstående hæftelser*, angivelse af – i pantebreve i fast ejendom, 61 f
- ikke angivelse af – i pantebreve i løsøre, 63
- fortrinsret for – ved overtagelse til brugelig pant, 314 f
- Forbedring* af andres ting, se *Tilvækst*
- lån til –, 350
- Forbud mod belåning*, 345 f
- undtagelser fra –, 352 ff
- Fordelingsplan* ved byggeri, 404 f
- Fordring*, forbud mod underpant i –, 434 f
- pant i –, retsudviklingen, 442
- stiftelse af pant i –, som ikke er knyttet til negotiabelt papir eller indløsningspapir, 449 f
- panthavers og pantsætters dispositionsret, når en – er pantsat, 462 ff
- eftergivelse, modregning, henstand, opsigelse, afbrydelse af hævde, afværgelse af

- præklauson, oppebørsel, realisation af pantsat –, 463 f
 Se *Indløsningspapir*, *Negotiabelt papir*
Fordringshaver ved betaling efter pantebrev i fast ejendom, 177 f
Forfaldstid, betydning af – ved pants udevidelse til frugter, 80 ff
 – ved pant i fast ejendom, 166 f
 fastsættelse af –, når pantegæld forfalder ved ejerskifte, 202 ff
 -s indtræden som forudsætning for tilbageholdsret? 478
 fravigelse til ugunst for debitor, 168
Forfaldsgrunde, præceptive, 179 ff
Forfatterret, se *Andsværk*
Forhalingsrente, se *Rente*
Forhøjelse af pantesummer, se *Opskrivning*
Forhåndslån i realkreditinstitutter, 366 f
 vurdering før optagelse af –, 357 ff
Forlig, anvendelse af formular ved – om pant, 59 f
Formkrav ved pantestiftelse, 57 ff,
 – ved underpant i fast ejendom, 57 ff,
 underpant i løsøre, 65 f,
 håndpant og pant i fordringer, 63 f
Formular ved pantebreve, 57 ff
 – ved pantebreve, eksempler, 501 ff
 ikke – ved skadesløsbreve, 58 f
 – ved ejerpantebreve, 58 f
 – ved retsforlig (efter retspraksis), 60 f
 ikke – ved skifteekstrakt, 60
 ikke – ved aftægskontrakt, 60
 restanceklausul i –, 178 ff
 vanrøgtsklausul i – 183 ff
 klausul om ejerskifte i –, 196 ff
Forpagning, særregel om pant i tingsindbegreb ved –, 71
Forpanthaver, se *Efterpanthaver*, *Ombytning*, *Oprykning*, *Foranstående hæftelse*
Forringelse af pant, se *Vanrøgt*
Forsikring, panthavers ret til -ssummen, 101 ff
 panthavers stilling før udbetaling af -ssummen 105
 panthavers stilling ved udbetaling af -ssummen, 106
 Se *Livsforsikringspolice*
Forsikringsbidrag til anerkendte selskaber, sikkerhed for –, 15, 20
Forsinkelse med betaling til panthaver, 166 ff
 Se *Restancer*
Forudbetaling af leje, betydning i forhold til panthaver, 83 ff
Forvaring, ansvarsregel ved –, 421
 tilbageholdsret for krav vedrørende –, 479 ff, 492
- Forældelse*
 – af håndpant og pant i fordringer 152
 – af underpant i fast ejendom, 152 ff
 – af skadesløsbrev, 153 f
 – af underpant i løsøre, 154 f, 442
 – af underpant i registreret skib, 155
 – af tinglyst skifteekstrakt, 156
 – af udlæg, 156 f
 – af pant for tredjemands gæld, 158 f
 afbrydelse af –, når fordringer er pantsat, 463 f
 sikringsakt påvirker –, 49, 154 ff
Fragtbrev, ikke indløsningspapir, 449
Fragtbrevsduplikat, besiddelse af – som forudsætning for tilbageholdsret, 484
Fragtskibe, statslån til mindre –, 388 f
Frempanisætning, 420 f (om håndpant) 404 (om pant i fordringer), 421
 Se *Skadesløsbrev*
Frugter, pants udvidelse til det pantsattes –, 79 ff
 ved underpant, 80 ff, ved håndpant 86 ff, ved pant i fordringer og andre rettigheder, 87 ff
 pantsætning af et pants –, 249 ff
 Se *Rente*
Fuldmagt, tilbageholdsret i – 477
Fuldmagsregler, anvendelse ved realisation af pant, 47
 Se *Administrationsfuldmagt*
Fyldestgørelse, panthavers ret til frugter, oppebåret før der søges –, 88 ff
 panthavers adgang til – ved tvangsauktion over håndpant 423, over underpant i løsøre, 437, over fordringer, 469
 tilbageholders adgang til – i det tilbageholdte, 471 ff, 493
 Se *Auktion*, *Brugelig pant*, *Kreditorfølgning*, *Realisation*, *Umiddelbart udlæg*
Fælleseje, se *Samejere*
Fødselsattest, forevisning af – ved lysning af underpant i løsøre, 431, 433
Førerbevis, tilbageholdsret i –, 475
Føretagsintekning 428 f
- Garanti*, overgivelse som – opfattet som pantsætning, 13
Generalpant, forbud mod –, 65 ff
Generalreservfond, 342
Giro, se *Postgiro*
Good-will, pant i –, 79 f, 229, 431 f
Grundbyrde, forhold til panteret, 9
 oprykning efter –, 307 f
Grundprioritet, når – viger for byggelån, 272 ff

- Grundudgift ved byggeri*, 395 f
Guldklausul, lysning af pantebrev med –, 120 f
Gældsansvar, se *Personlig hæftelse*
Gældsfragdelse se *Skifte*
Gældsovertagelse ved ejerskifte, se *Ejerskifte*
Gødning, pant i landejendomme omfatter –, 228
- Habilitet*, se *Umyndighed*
Helligdag, når sidste rettidige betalingsdag er –, 166
Henstand, efterpanthavers reaktion, når der ydes – på forprioriteten, 181 f
 ydelse af – vedrørende pantsat fordring 463 f,
 tilbageholdsret, når der er givet –? 478 f
 Se *Restance*
Hittogods, tilbageholdsret over –, 480
Hypotekbanken, 380
Hypotekforening, lovgivning om -er, 325
Hønseribrug anses ikke som landejendom i relation til regler om pant i tilbehør, 228
Høstpant, 71
 forbud mod udlæg i høsten, 250
Håndpant i løsøre, der først erhverves efter pantsætningen, 44
 – i pantebreve, overtagelse til brugelig pant, 314
 -s stiftelse, 410 ff
 afgrænsning mellem – og underpant, 410 ff
 rådighedsberøvelse til sikring af –, 415 ff
 panthavers overdragelse af panteretten, 420
 frempantsætning af –, 420
 sekundært –, 420, 436, udløsningsret, 420, oprykning, 421
 panthavers erstatningsansvar ved – 422
 ophør af – ved opfyldelse og tvangsfyldestgørelse, 422
 Se *Frugter*, *Realisation*, *Sikringsakt*
Håndværkerudgift ved byggeri, 422 ff
- Inddrivelse* af pantsatte fordringer, 446 ff
Indeksregulerede lån 120, 356
Individualisering, krav om pantets –, 64 ff
 – af underpant i løsøre, 65 ff
 – af håndpant i løsøre og pant i fordringer, 73 ff
 – af underpant i fast ejendom, 77
Indløsningspapir, stiftelse af håndpant i –, 448 f
 beskyttelse over for kreditorer, 445 f,
 aftaal erhververe, 447, skyldneren, 447 f
 Se *Fordring*
- Indskrivningsafdeling*, indlevering af obligationer til kreditinstituts –, 344
Indskud ved udbetaling af realkreditlån, 342
Indtegningsbevis i Statsanstalten for livsforsikring ikke negotiabelt 447
Industriens Hypotekfond, 334
Inkassosalær, se *Sagsomkostninger*
Institutioner, erhvervsdrivende, 228
Interessentskab, dividendekrav, når pant er stillet af interessent for interessentskabs gæld, 34 f
 overdragelse af anpart som ejerskifte, 197
 tinglysning af underpant i løsøre, stillet af –, 430
Inventar, pant i – som tilbehør til fast ejendom, 222 ff, 226 ff
 underpantsætning af – i forbindelse med pantsætning af ret ifølge lejekontrakt, 434 f
- Kasselån*, panterettens omfang ved pant for –, 127
Kauion, betydning ved dividenderet, 30 ff
 lysning af pantebreve, der sikrer -sforpligtelse, 127
Kommision, sikkerhed i -sgods, 17
 uberettiget pantsætning af -sgods, 40 f
 panthavers realisation af pant opfattet som -sdisposition, 40f
Competence, pantsætters – til at pantsætte, 40 f
Kondemnering, om – medfører at pantekapital forfalder, 187
Konfusion, ophør af panteret ved – mellem panthaver og pantsætter, 135, 145 f, 268
Kongeriget Danmarks Fiskeribank, 380, 388
Kongeriget Danmarks Hypotekbank, 380
Konkurs, præceptiv forfaldsgrund, 179, 198
 overtagelse til brugelig pant efter pantsætters –, 314
 stemmeret i –, når fordring er pantsat, 463
 Se *Dividende*, *Kreditfølgning*
Konneksitet mellem krav og besiddelse som forudsætning for tilbageholdsret, 484 ff
Konnossement, stiftelse af håndpant i – 417, 447
 besiddelse af – som forudsætning for tilbageholdsret, 484
Kontantlån i realkreditinstitutter, 123, 344, 356

- Kontantsælger*, tilbehørsreglernes forhold til -s ret, 247
- Kontoførende institutioner*, se *Værdipapircentral*
- Kontokuraniforhold*, tilbageholdsret for krav ifølge -, 485
- Kontorinventar*, pant i - som tilhører til fast ejendom, 219 f
- Konventionalbod*, om pantet dækker krav på -, 129
- Konvertering af lån efter betaling af re-laksationsafdrag*, 289 f
- Se *Ombyining*
- Kreaturer*, se *Besætning*
- Kreditorforening*, lovgivning om -er, 321 ff
- en af kommuner i Danmark, 376
- ernes organisation og styrelse, 335 ff
- tilsyn og revision, 336 ff
- Kreditorforeningen af kommuner i Danmark*, 379
- Kreditorforeningsvurdering*, se *Vurdering til låneefterretning*
- Kreditkassen for husejere i København*, 327, 328
- Kreditorfølgning* mod ledige pladser i skadesløsbrev og ejerpantebrev, 304 ff
- Kreditlormora*, se *Fordringshavermora*
- Kreditorskifte*, se *Transport*
- Kunsinneret*, se *Andsværk*
- Kuponer*, panthavers ret til - til værdipa-pirer, 89
- Kørekort*, se *Førerbevis*
- Landejendom*, om nedlæggelse af - eller omlægning af driften medfører, at pan-tegælden forfalder, 188 f
- pant i tilhører til -, 229 f
- pligt til opretholdelse af -, 251 f
- Landsbankernes Reallånefond*, se *Reallå-nefondene for boligbyggeri*
- Leasing*, 222 ff, 244, 249 f
- Ledige pladser*, besættelse af - i prioritets-ordenen ved aflysning, 261 ff
- uden aflysning, 267 ff
- udlæg udelukket mod -, 274, 304 ff
- oprykning ved auktion i -, 304 ff
- Legitimation* til at modtage ekspropria-tionssummer, 96 ff
- til at modtage forsikringssummer, 105 ff
- til at modtage auktionskøbesummer, 424 f
- til at modtage ydelser iflg pantsatte fordringer, 447, 448 f, 452
- Leje*, pants udvidelse til - af den pantsatte ejendom, 83 f
- forudbetaling af -, betydning i forhold til panthaver, 83 ff
- transport på -, betydning i forhold til panthavere, 84 f
- underpantsætning af retten ifølge -kon-trakt, 434 f
- tilbageholdsret for -krav, 483, 488
- i forbindelse med byggeri, 409
- Lejede lokaler*, inventar opstillet i -, 240
- Lejer*, anvendelse af TL § 38 i forhold til -, 239 f
- , pant i driftsinventar, 70 f
- Leverandører*, forholdet mellem - af tilbe-hør og panthavere i fast ejendom, 233 ff
- Lex commissoria*, 422 f
- Licitation*, offentlig eller bunden - ved byggeri, 398 f
- Ligerangsprincip* ved byggelån, 142 f, 404
- Livsforsikringspolice*, regresproblemer, når - er stillet som pant, 36
- Se *Indtegningsbevis*
- Lotteriseddel*, pantsætning af -, 449
- Lovbestemt pant*, lovbestemmelser, 15 f
- begreb 17 f
- forhold til privilegerede fordringer, 19
- TL § 4, 20 ff
- Lys*, sikkerhed for udgifter vedrørende ejendommens forsyning med -, 20 ff
- Lysning*, se *Aflysning*, *Tinglysning*
- Løbende forretningsmellemværende*, pan-terets omfang ved pant for krav ifølge -, 126
- Lørdag*, når sidste rettidige betalingsdag er -, 166
- Lånegrænser* ved realkreditbelåning, 333, 346 f
- Låneudmåling*, 363 f
- Mageskifte*, om pantegæld forfalder ved -, 196
- Maksimum*, se *Skadesløsbrev*
- Manuskript*, se *Andsværk*
- Mark- og vejfredsloven*, optagerens sik-kerhed efter -, 480
- Maskiner*, se *Leverandører*
- Massebelåning*, se *Factoring*
- Moderationspåtegning*, se *Rykningsklausul*
- Modregning*, ophør af panteret ved -, 145
- ikke - over for skyldneren, når en for-dring er pantsat, 463
- Mora*, se *Fordringshavermora*, *Forsinkelse*
- Morarente*, se *Rente*
- Motorøretøj*, forslag om registrering af ejendomsforbehold over og underpant i -, 433 f
- Se *Transportmiddel*
- Mønsterrettigheder*, panthavers ret til ud-bytte af -, 87

- Negotiabelt papir, pantsætning* af —, 417
beskyttelse over for kreditorer, 445 f
aftaleerhververe, 446, skyldneren, 447 f
Se *Fordring*
- Negotiorum gestio*, se *Uanmodet forretningsførelse*
- Obligationer*, 343 ff
prisdannelse, 367 ff
løbetid, 369 f
definition, 335
- Offentlige lån*, ombytning af — med private lån, 294 ff
historisk udvikling vedrørende —, 321 ff
Se *Hypotekforening*, *Kreditforening*, *Realkredit* og i øvrigt opslagsordene for de enkelte institutioner
- Offentlig finansiering* af boligbyggeri, 321 ff
- Ombytning* af forprioritet, anmærkning ved —, 279 ff
— af panterettigheder som disposition over ledig plads i prioritetsordenen, 261 ff
forskellige tekniske fremgangsmåder ved — af panterettigheder, 279 ff
— eller opskrivning? 264 ff
— af offentligt lån med privat lån, 294 ff
— af skadesløsbrev med fikseret lån, 294 ff
- Ombytningslæren*, 254 ff
- Omkostninger*, se *Sagsomkostninger*
- Omrioritering*, se *Ombytning*
- Omsættelse* af pant, der først erhverves efter pantsætningen, 46
— af panterettigheder, 54 f
oprykning efter — af forprioritet, 283 f
- Omsættingsgældsbevis*, se *Negotiabelt papir*
- Opbevaring*, se *Forvaring*
- Opførelse*, lån til —, 349
- Ophavsret*, se *Andsværk*
- Ophør* af panterettigheder, 145 ff
Se *Datio in solutum*, *Forældelse*, *Konfusion*, *Modregning*, *Præklausion*
- Opkøb* af fordringer, panterettens omfang, når der sker —, 127 f
- Opplagsbevis*, stiftelse af håndpant ved overgivelse af —, 418, 449
- Oppebørsel*, betydning af — ved pants udvidelse til frugter, 80 ff
— af pantsatte fordringer, 463
- Oprykningsret*, udvikling vedrørende efter TL § 40, 254 ff
principperne i TL § 40, 260 ff
ledige pladser ved aflysning, 261 ff
ledige pladser uden aflysning, 267 ff
hvad der forstås ved ledig plads, 261 ff
- tilladelige og utilladelige oprykningsklausuler, 277 f
formulering af klausuler om —, 278, oprykning efter omstødelse af prioritet, 283 f, oprykning efter udlæg, 308 f, grundbyrder og servitut, 307 f, tinglyst skifteekstrakt, 308
— mellem flere håndpanthavere, 418
— mellem flere underpanthavere i løsøre, 424 f
- Opsigelse* af pantsat fordring, 463
- Opsigelsesvilkår*, virkning for efterpanthaver, når — på forprioritet ændres, 290 ff
- Opskrivning* eller ombytning af panterettigheder, 264 ff
- Overdragelse*, se *Ejerskifte*, *Transport*
- Overformynderiet*, praksis om notering af transporter, 456 f
- Overtagelse* til brugelig pant, se *Brugelig pant*
- Pantebreve i fast ejendom*, identifikation af ejendommen, parterne og rettens karakter og indhold, 61
angivelse af foranstående og sideordnede hæftelser, 61 f
statistik over tinglyste —, 160 ff
Se *Formular*
- Pantebreve i løsøre*, identifikation af pantet, parterne og rettens karakter og indhold, 62 ff
Se *Formular*, *Individualisering*, *Underpart i løsøre*
- Pantebrevsformular*, se *Formular*
- Pantelånere*, intet personligt gældsansvar ved pantsætning til professionelle —, 27
- Panteretsbegrebet*, 7 ff
- Panthaverdeklaration* i forhold til forsikringsselskaber, 103
- Pant i rettigheder*, teoretisk opfattelse, 11
- Patentrettigheder*, panthavers ret til udbytte af —, 87
- Partielskader*, panthavers forsikringsmæssige stilling ved —, 106
- Passivitet*, pantekreditors — over for forsinket betaling, 177 f
pantekreditors — over for vanrøgt af pantet, 190
— over for ny ejers betaling af ydelser iflg pantebrev, 212
- Periodisk tilpasning*, lån med —, 355
- Personlig hæftelse* i forbindelse med pant, 26 ff
valg mellem fyldestgørelse gennem pantet eller gennem gældskravet, 28
umyndiges pantsætning af selverhverv uden —, 37 ff
— i forbindelse med tilbageholdsret? 471

- Personnummerbevis* som legitimation ved underpant i løsøre, 62
- Pignus debiti*, 77
- Police*, se *Livsforsikringspolice*
- Postgiro*, betaling til pantekreditor ved –, 174 ff
- Postvæsen*, forsinket betaling til pantekreditor ved –ets fejl, 176
- Private lån*, ombytning af – med offentlige lån, 294 ff
- Privat skifte*, se *Skifte*
- Privilegerede kreditor*, underpant viger ikke for –, 427
- Privilegia exigendi*, 10
- Procesomkostninger*, se *Sagsomkostninger*
- Provinsbankernes Reallånefond*, se *Reallånefondene for Boligbyggeri*
- Prækclusion*, ophør af panteret ved –, 147 ff
- sikringsakt påvirker –, 49, 148 ff
- Påkrav*, 168 ff
- , præceptive regler, 168
- , underpant i løsøre, 435
- Påvisningsret*, rekvisiti – ved udlæg i andet end det pantsatte, 28
- rekvisiti –, når tilbageholder søger sig fyldestgjort, 495
- Realisation* af pant, afhjælpning af kompetencemangler ved –, 46 ff
- af pant i fast ejendom, 311 ff
- af håndpant, 422 ff
- fejl ved – af håndpant, 426 f
- af pantsat fordring, 469 f
- Realkredii*
- historie, 321 ff
- talmateriale, 329 ff
- opbygning, 335 ff
- styrelse, 337 ff
- tilsyn, 337
- regnskab, 339 ff
- medlemmer, 340 ff
- Reallånefondene for boligbyggeri*, 328
- Recepisse*, se *Bankrecepisse*
- Regnskabsbøger*, tilbageholdsret i –, 464 ff, 476
- Regreskrav*, pantsætters – i konkurrence med kreditors krav mod hovedskyldnere, 31 ff
- når pant er stillet af flere pantsættere, 36
- når livsforsikringspolice med indsat begunstiget er stillet som pant, 36
- Rektaklausul* 133
- Relaksation*, om – medfører, at pantegæld forfalder, 202
- oprykning for panthaver ved –, 276, 289 ff
- Rente*, panthavers ret til – af pantsatte fordringer, 89 ff
- om pantet dækker krav på –, 129 ff
- om pantet dækker ved forhøjelse af –, 132
- efterpanthavers stilling, når der ydes henstand med – på forprioriteten, 286 f
- overtagelse til brugelig pant, når – ikke betales, 313 f
- definition ved obligationer, 368 f
- valg af –fod ved realkreditlån, 372 ff
- effektiv – ved realkreditlån, 372 ff
- ved planlægning af byggeri, 399 ff
- dækning for – ved inddrivelse af pantsat fordring, 466
- Renteforhøjelse*, virkning af – for efterpanthaver, 289 f
- Rentetilpasning*, lån med periodisk –, 355, 383 f
- Reparation*, tilbageholdsret for krav i anledning af –, 480, 487
- Res futura*, pant i –? 77
- Restance* på forprioritet, 178 ff
- klausul i formular 1, 478
- Se *Henstand*
- Reisbestemt pant* 17 f
- Se *Konkurs*, *Udlæg*
- Retspant*, begreb 15
- Reverserklæringer* i forbindelse med akkomodationsobligationer, 115
- Rykningsklausul* i grundprioritetspantebrev, 272 ff
- Rådighedsberøvelse* til sikring af håndpant, 411 ff
- Sagsdokumenter*, tilbageholdsret i –, 476 f
- Sagsomkostninger*, om pantet dækker –, 129 ff
- Samejere*, om overdragelser mellem – medfører, at ejerskifteafdrag forfalder, 197
- Sammenlægning*, pantets udvidelse ved – af ejendomme, 79
- smetoden, 362 f
- Selskab*, se *Aktieselskab*, *Interessentskab*
- Selverhverv*, umyndiges pantsætning af –, 37 f
- Separatist*, håndpanthaver som –, 423
- panthaver der har pant i fordring –, 469
- udøver af tilbageholdsret –, 462 f
- Serielån*, 355
- Servitut*, oprykning efter –, 307 f
- Sideordnede hæftelser*, angivelse af – i pantebrev i fast ejendom, 61 f
- ikke angivelse af – i pantebrev i løsøre, 61
- Sikkerhedss stillelse*, afværgelse af tilbageholdsret ved –, 499 f

- Sikringsakt*, forholdet mellem panthaver og pantsætter, når – ikke er foretaget, 49
 -ens betydning for bedømmelsen af pantsætters uberettigede dispositioner, 49 ff
 – uden betydning for stempelpligt, 53 f
 -ens betydning for omstødelse, 54 f
 -ens betydning for dividendekrav i konkurs, 55 f
 – i forbindelse med tilbageholdsret, 489 ff
- Skadesløsbrev*, angivelse af størsteløb ved underpant i fast ejendom, 112 ff, ikke ved håndpant og pant i fordringer, 123 ff, ved underpant i løsøre, 62
 pantebrevsformularen uanvendelig ved –, 58 f
 angivelse af foranstående hæftelse i –, 61
 oprettelse af –, 116 ff
 udlæg i ledige pladser i –, 304 ff
 transport af –, 140 ff
 ophør af – ved præklusion? 149
 ophør af – ved forældelse? 153
 overdragelse af de sikrede krav ved –, 140 f
 virkning for efterpanthaver, når der ydes henstand med renter ifølge –, 287
 ombytning af – med fikseret lån, 294 ff, 297 ff
 umiddelbart udlæg på grundlag af –, 311 f
 overtagelse til brugelig pant på grundlag af –, 312 ff
- Skadesløs betaling*, 14
- Skadesløs erstatning*, overgivelse til -- opfattet som pantsætning, 12
- Skatter* på fast ejendom, lovbestemt pant, 16 ff
- Skibe*, præklusion af pant i –, 149
 forældelse af pant i –, 155
 regler om panthavers ret til tilbehør i –, 243
 princippet i TL § 40 overført på –, 260
 forbud mod løsøreunderpant i visse –, 435
 tilbageholdsret i –, 474 f, 483, 490
- Skibskreditfond*, se *Danmarks Skibskreditfond*
- Skifte*, om dødsbo- medfører, at pantegæld forfalder, 198 ff
 -omkostninger forud for underpant i løsøre, 437 f
- Skifteekstrakt*, se *Tinglyst Skifteekstrakt*
- Skilsmissebevilling*, tilbageholdsret i –, 476 f
- Skoler*, som private virksomheder, TL § 38, 228
- Skorsiensfejning*, sikkerhed for udgifter ved –, 21
- Skyldnermora*, se *Forsinkelse*
- Skyldnersvig* ved pantsætters disposition over pantet, når sikringsakt ikke er foretaget, 52 f
- Solidarisk hæftelse*, lysning af pantebreve, der hjemler –, 119 f
 betydning for efterpanthaver, når der påtages –, 294 ff
 – i realkreditinstitutter, 26 f, 340 ff
 regres ved pant stillet af flere pantsættere, 36
- Specialitetsgrundsætning*, se *Individualisering*
- Speditiionsforhold*, tilbageholdsret for krav i –, 486
- Statslån* til mindre fragtskibe, 388 f
- Statsstøtte til boligbyggeri*, 326 ff
- Stemmeret*, se *Konkurs*
- Stempelpligt* vedrørende pantebreve, selv om sikringsakt ikke er foretaget, 53
 – for obligationsudstedende instituter, 334, 343
- Stillingsfuldmagt*, se *Fuldmagtsregler*
- Strandingslov*, tilbageholdsret over det bjærgede efter –, 480
- Størsteløb*, se *Skadesløsbrev*
- Successionsteori* om pant i rettigheder, 11
- Surrogater*, panthavers ret til –, 93 ff
 særligt om – opstået før pantsætningen, 110 f
- Svig*, oprykning, når der er udvist – m h t forprioriteten, 284
- Søndag*, se *Helligdag*
- Søpant* som lovbestemt pant, 15, 17
- Tabskaution*, betydning for dividenderet, 33
- Tegningsret*, panthavers andel i –, 87 f
- Terminer*, ved pantebreve, 166 ff
- Terminspantebreve* 180
- Tilbageholdsret*, forhold til panteret, 8 f
 om – er eller forudsætter en fordringsret, 471 f
 genstand for –, 473 ff
 omfanget af –, 477 f
 krav, der kan danne grundlag for –, 478 ff
 – for transportudgifter, 480
 besiddelse som forudsætning for –, 483 ff
 konneksitet mellem krav og besiddelse som forudsætning for –, 484 ff
 -s ophør ved fyldestgørelse, 493 ff
 ved frivillig udlevering af det tilbage-

- holdte, 491 ff
 efter sikkerhedstillelse, 499 f
 -s prioritetsstilling, 489 ff
Tilbagetrædelseserklæring, 10
Tilbehør, pant i -, 215 ff
 pant i lejers -, 243 f
 reale hensyn bag ved TL §§ 37 og 38, 219 ff
 fortolkning af TL § 37, 226 ff, 249 f
 fortolkning af TL § 38, 233 ff
 -, indføjet af lejer, brugspanthaver e l, 243 ff
 -, indføjet af køber, der ikke overtager pantegælden, 245 f
 indføjeelse af -, der er stjålet, 247 f
 retsforfølgning i -, 251 ff
Tilvækst, tilbageholdsret for krav i forbindelse med -, 481 f
Tilvækstlæren, anvendelse på forholdet mellem leverandører og panthavere i fast ejendom, 233 ff
Tinglysning af ekspropriation, 100
 - af overtagelse til brugelig pant, 318
 - af underpant i løsøre, 430 ff
 -sted ved underpant i løsøre, 430 f
 prøvelse ved lysningen, 432 f, fornyelse af lysningen, 432 f
Tinglyst skifteekstrakt, 18
 ikke anvendelse af pantebrevsformular ved -, 60
 præklusion af -? 150
 forældelse af -? 156 f
 oprykningensret efter -, 296
Tingsindbegreb, forbud mod pant i -, 65 ff, 70 ff
Tjenestelån, panterettens omfang ved pant for -, 126 f
Totalskader, panthavers forsikringsmæssige stilling ved -, 108
Transgbeneficium, reelt, 251
Transport på pantebrev, formel fremgangsmåde ved -, 62 (fast ejendom), 63 (løsøre)
 - af lejekrav, betydning i forhold til panthavere, 84
 anvendelse af negotiabilitetsregler på - på pantebreve, 133 ff
 fritagelse for lysning af - på pantebreve, 137 f
 - af skadesløsbreve, 140 ff
 - af pantebreve udelukket i visse tilfælde, 142
 - af entreprisenummer, 142 f
 panteskylldners betaling efter - på pantebrev, 177 f
Transportmiddel, pant i - som tilbehør til fast ejendom, 230 f, 234
Trappelån, 355
Tredjemand, pant stillet af -, dækningadgang, 30 ff, præklusion, 151 f, forældelse, 158, realisation, 439 f
Tvangsauktion, se *Auktion*, *Fyldestgørelse*
Tvangsauktionsklausul, betydning af -, 291 ff
Tvangsfyldestgørelse, se *Brugelig pant*, *Fyldestgørelse*, *Realisation*, *Umiddelbart udlæg*
Tyveri, tilbehørsreglernes forhold til genstande erhvervet ved - 247 f
Uanmodet forretningsførelse, tilbageholdsret i forbindelse med - 461, 472, 480
 tilbageholdsret for krav, der skyldes foranstaltninger udført af en, der udøver -, 489, 491 f
 fremtvingelse af opgør efter -, 494 f
Udleveringsseddel, stiftelse af håndpant ved overgivelse af -, 449
Udlæg, forældelse af -, 158 f
 - anses ikke som udskillelse ifølge normal drift, 250 f
 forbud mod - i tilbehør efter Rpl § 507, 251
 begrænsninger af -, således at tilbehør falder udenfor, 252
 - udelukket mod ledige pladser i prioritetsordenen, 274, 304 ff
 - præceptivt udelukket som forfaldsgrund, 179
 -s oprykningensret, 308 ff
 ikke oprykning efter -, 308 ff
 overtagelse til brugelig pant på grundlag af -, 313
 - i underpant i løsøre, 437
 Se *Kreditorforfølgning*, *Umiddelbart udlæg*
Udløsningsret mellem flere underpanthavere, løsøre, 436, mellem flere håndpanthavere, 422
 kreditors - over for panthavere, 438 f
Udlånsområde, 336
Udpantningsret, forældelse af -, 25
Udskillelse, ophør af panthavers ret ved - af pantets frembringelse, 301 ff
Udsykning, se *Relaksation*
Udtagesret efter Rpl § 509 trods underpant i løsøre, 438
 tilbageholdsret trods -, 477
Udørring, udgifter til - ved byggeri, 400
Ugyldig, oprykning når forprioritet er -, 283
 pant for - forpligtelse, 27
Umatrikuleret grund, pant i -, 77 f
Umiddelbart udlæg ved realisation af pant i fast ejendom, 311 ff

- ikke – ved realisation af underpant i løsøre, 437
- Umyndighed*, umyndiges pantsætning, 37 ff
- særligt om oprettelse af ejerpantebreve og skadesløsbreve, 119
- Udergang*, panterettens stilling ved pantets –, 159
- Underpant i fast ejendom*, se under de enkelte opslagsord
- Underpant i løsøre*, kompetence først opnået efter pantsætningen 44 ff
- præklausul af –, 149
- forældelse af –, 154 ff
- afgrænsning mellem – og håndpant, 410
- efter de forskellige landes ret, 428 ff
- individualisering af –, 64 ff
- tinglysning af –, 431 ff
- vedligeholdelse af –, 436
- salg og pantsætning, 436 f
- udlæg i –, 437
- retsfølgning på grundlag af –, 437 ff
- Underretning*, se *Denuntiation*
- Uskiftet bo*, om overtagelse til – medfører, at pantegæld forfalder, 199
- Vandforsyning*, sikkerhed for udgifter vedrørende –, 20 f
- Vandløbsloven*, forudsætning om lovbestemt pant i –, 20
- Vanrøgt*
- forfaldsklausul om – af pant i faste ejendomme, 183 ff
- af underpantsat løsøre, 435 f
- Varegæld*, panterettens omfang ved pant for –, 126 f
- Varemærkeretligheder*, panthavers ret til udbytte af –, 87
- Varme*, sikkerhed for udgifter vedrørende ejendommens forsyning med –, 20 ff
- Vedhængende frugter*, se *Frugter*
- Vedligeholdelse*, sikkerhed for – af anlæg, der forsyner med vand, lys og varme o l, 20 ff
- Se *Vanrøgt*
- Vedlægt*, betydning for efterpanthaver, når – for forprioritet ændres, 294 ff
- Vekselerer*, sikkerhed i værdipapirer, 17
- s misbrug af betroede værdipapirer, 470
- Vekselgæld*, panterettens omfang ved pant for –, 127 f
- Vekselmægler*, salg af pantsat fordring ved –, 469
- Vurdering* til låneefterretning i realkreditinstitutter, 359 ff
- beregning efter indtægtsoverskud, 361
- sammenlægningsmetoden, 361 f
- overtagelse af håndpant efter –, 423 ff
- overtagelse af pantsat fordring efter –, 469 f
- Værdiklausul*, lysning af pantebrev med –, 125 f
- Værdipapircentral*, 334, 458 ff
- Værdipapirer*, se *Negotiabelt papir* og betegnelser for de forskellige grupper af papirer
- Ægtefælle*, om overdragelse fra – medfører, at pantegæld forfalder, 196
- Ændringer* i pantebrev kræver ikke udstedelse af nyt pantebrev, 60 f
- Ødelæggelse*, se *Udergang*, *Vanrøgt*
- Andsværk*, tilbageholdsret i –, 476 f

Indholdsfortegnelse

Afsnit I. Almindelig del	7

Panteret

§ 1. <i>Panteretsbegrebet</i>	7

I. Panteretten som en fordringsret. (7–8).

II. Afgrænsning over for andre retsinstitutter. (9–10). 1. Gældsfordringer. 2. Grundbyrder. 3. Tilbageholdsrettigheder. 4. Arrest. 5. Tilbagetrædelseserklæringer. 6. Pant i rettigheder.

III. Panteret og andre sikkerhedsrettigheder. (12–15). 1. »Til sikkerhed«. 2. Deponering. 3. »Som garanti«. 4. »Skadesløs erstatning«. 5. Overlevering. 6. Ejerpant. 7. Afværgelse af arrest. 8. Endossement.

IV. Kontraktpant, retspant og lov- og retsbestemt pant. (15–24). 1. Retspant. (15–16). 2. Lovbestemt pant. (16–25). a. Lovbestemmelser. (16–17). b. Begreb. (18). c. Forhold til privilegerede fordringer. (18). d. TL § 4. (20–25).

§ 2. <i>Panteret og det personlige gældsansvar</i>	26

I. Panterettigheder uden personligt gældsansvar. (26–28).

II. Valg mellem fyldestgørelse gennem pant eller gældskrav. (28).

III. Dividendekrav ved konkurs. (28–36). A. Pant stillet for egen gæld (28–30). B. Pant stillet af tredjemand. (30–36).

IV. Regresproblemer. (36).

Panterets stiftelse

§ 3. <i>Pantsætters habilitet</i>	37

§ 4. <i>Pantsætters kompetence</i>	40

I. Afhjælpning af kompetencemangler ved eksstinktiv erhvervelse til fordel for panthaver. (40–42).

II. Afhjælpning af kompetencemangler ved, at pantsætter senere bliver berettiget. (42–46). A. Pant i fast ejendom. (43–44). B. Håndpant i løsøre. (44). C. Underpant i løsøre. (44–46).

III. Afhjælpning af kompetencemangler ved realisation af pantet. (46–48).

§ 5. *Sikringsaktens betydning* 49

I. Omsætningsbeskyttelse. (49–51).

II. Betydning mellem panthaver og pantsætter. (51–52).

III. Straf. (52–53).

IV. Stempelpligt. (53–54).

V. Omstødelse (54–55).

VI. Dividendekrav ved konkurs. (55–56).

§ 6. *Formkrav ved pantestiftelse* 57

I. Underpant i fast ejendom. (57–62). A. Pantebrevsformularerne. (57–60). B. Lysningsreglerne. (60–62).

II. Underpant i løsøre. (62–63). A. Pantebrevsformularerne. (62). B. Lysningsreglerne. (62–63).

III. Håndpant og pant i fordringer. (63).

IV. Skibe og luftfartøjer. (63).

Pantet

§ 7. *Pantets individualisering* 64

I. Underpant i løsøre. (65–72).

II. Håndpant i løsøre og pant i fordringer. (73–77). a) Pantet hos tredjemand. (73–75). b) Pantet hos panthaver. (75–76). c) Pantet efterhånden hos panthaver. (76–77).

III. Underpant i fast ejendom. (77).

§ 8. *Pantet og dets frugter* 79

I. Underpant. (80–86). A. Konflikt mellem panthaver og den, der skal præstere ydelserne. (83–84). B. Konflikter i forbindelse med transport på lejekrav. (84–85). C. Konflikt mellem flere panthavere indbyrdes. (85–86).

II. Håndpant. (86–87).

III. Pant i fordringer og andre rettigheder. (87–92).

§ 9. *Pantets surrogater* 93

I. Ekspropriation. (94–107). A. Panthavers krav mod eksproprianten. (94–96). B. Legitimationsspørgsmål. (96–98). 1. Før udbetalingen af ekspropriationssummen (96–97). 2. Ved udbetaling af ekspropriationssummen. (97–98). C. Panthavers stilling til ekspropriationens gennemførelse. (98–100). D. Fordeling af ekspropriationssummen til flere panthavere. (100). E. Lysning (100).

II. Forsikringssummer. (100–107). A. Panthavers krav mod forsikrings-selskabet. (101–104). B. Legitimationsspørgsmål. (105–107). 1. Før udbetalingen af forsikringssummen. (195). 2. Ved udbetalingen af forsikringssummen. (106–107).

III. Erstatningskrav (107–109). A. Panthavers krav mod den erstatningsforpligtede. (107–108). B. Legitimationsspørgsmål. (108). 1. Før udbetalingen af erstatningssummen. (108). 2. Ved udbetalingen af erstatningssummen. (108).

IV. Andre surrogater. (109–110).

V. Surrogater opstået før pantsætningen. (110–111).

Pantekravet

§ 10. *Pantekravets fiksering eller maksimering* 112

I. Underpant i fast ejendom og løsøre. (113–123). A. Principielle betragtninger. (113–114). B. Pant for senere stiftet gæld. (114–119). C. Andre tilfælde. (119–123).

II. Håndpant og pant i fordringer. (123–125).

§ 11. *Pant for hoved- og biydelse* 126

I. Hovedydelsen. (126–129). A. Løbende forretningsmellemværender. (126). B. Forskellige arter af gældsposter. (126–127). C. Opkøb af fordringer. (127–129).

II. Biydelse. (129–132). A. Pant stillet af den personlige skyldner. (129–130). B. Pant stillet af tredjemand. (130–132).

III. Udvidelser. (132).

Overdragelse

§ 12. *Overdragelse af panteretten* 133

I. Overdragelse af negotiable pantebreve. (133–136).

II. Overdragelse af unegotiable panterettigheder. (136–140).

III. Særligt om overdragelse af skadesløsbreve. (140–142). A. Overdragelse af de sikrede krav. (140–142). B. Ophør af de sikrede krav. (142).

IV. Udelukkelse af overdragelse. (142).

V. Overdragelse af entreprisesummer. (142–144).

Ophør

§ 13. *Panterettens ophør* 145

I. Særregler i forbindelse med retsværnsreglernes iagttagelse. (147–158).

A. Præklauson. (149–158). 1° Pant for egen gæld. (148–151). 2° Pant for tredjemands gæld. (151–152). B. Forældelse. (152–158). 1° Pant for egen gæld. (152–157). 2° Pant for tredjemands gæld. (158).

II. Ophørsgrunden rammer efter sit indhold kun det personlige gældsansvar, ikke panteretten. (158–159).

III. Panterettens ophør som følge af pantets undergang m.v. (159).

Afsnit II. Pant i fast ejendom 160

§ 14. *Pantebrevenes praktiske funktion* 160

§ 15. *Forholdet mellem panthaver og pantsætter* 164

I. Betalingspligten. (166–180). A. Betalingstiden. (166–174). 1° Løbedage (166–168). 2° Påkrav (168–174). B. Betalingsmåden. (174–177). C. Kreditors forhold. (177–178).

II. Restancer på forprioriteter. (178–183). A. Formularerne og præceptive regler. (178–181). B. TL § 40, stk 3, 3. pkt (181–183).

III. Forringelse af pantet. (183–190). A. Aktivets udstyr ved stiftelsen afviger fra det normale. (185). B. Forringelse som følge af den samfundsmæssige udvikling. (185–186). C. Almindelige ændringer i pantsatte aktivers værdi. (186–187). D. Ændringer i pantets karakter. (187–188). E. Supplerende synspunkter. (189–190).

IV. Ejerskifte. (190–214). A. Almindelige synspunkter. (190–196). B. Ejerskiftet begrebet. (196–202). C. Forfaldstid. (202–207). D. Gælds- overtagelse ved ejerskifte. (207–212). 1. Forholdet mellem gammel og ny ejer. (207–208). 2. Erhververs forpligtelse over for panthaver. (208–211). 3. Overdragerens frigørelse over for panthaver. (212). E. De særlige regler i TL § 39. (212–214).

§ 16. *Pant i tilbehør og frugter* 215

I. Indledning. (215–219).

II. De reale hensyn bag ved TL §§ 37 og 38. (219–225).

III. Forholdet mellem panthaver og pantsætter. (226–233). A. Ejendommen varigt indrettet (1°) med en særlig (2°) erhvervsvirksomhed (3°) for øje. (226–228). B. Tilbehørsgegenstandene. (228–233). 1° Driftsinventar og driftmateriel. 2° Besætning og afgrøder på landejendomme. 3° Tilhørsforhold til ejendom eller erhverv. 4° Panthavers afkald.

IV. Forholdet mellem panthaver og andre end pantsætteren. (233–251). A. Forholdet til tredjemand, hvis ret til tilbehøret ikke afledes fra pantsætteren. (233–248). 1. Indføjelser foretaget af leverandører. (233–243). a. Alle arter af ejendomme. (233–234). b. Tilbehørsgegenstandene. (234–243). Indlagt (1°) på ejerens bekostning (2°), bygningen opført helt eller delvis (3°), særskilt ret kan ikke forbeholdes (4°). 2. Indføjelser foretaget af lejer, brugspanthaver eller en anden midlertidig besidder. (243–245). a. Tilvækstlæren. (243–244). b. TL § 27. (244–245). c. Indføjelser efter panterettens stiftelse. (245). 3. Indføjelser foretaget af købere, der ikke overtager pantgælden. (245–246). 4. Særlige tilfælde. (247). 5. Indføjelser foretaget af en uvedkommende tredjemand. (247–248). B. Forholdet til tredjemænd, hvis ret til tilbehøret afledes fra pantsætteren. (248–251). 1. Rettigheder erhvervet før stiftelsen af panteretten (248–249). 2. Rettigheder erhvervet efter stiftelsen af panteretten. (249–251).

V. Retsforfølgning mod pantsætter (251–253). A. Retsforfølgning i tilbehørsgegenstande. B. Retsforfølgning mod ejendommen (252–253).

§ 17. *Forholdet mellem flere panthavere* 254

I. Ombytningslæren og TL's system. (254–260).

II. Prioritetsstillingen ved indfrielse af eller afdrag på forprioriteter. (260–283). A. Ledige pladser ved aflysning (261–267). C. Ledige pladser, hvor der ikke sker aflysning. (267–271). C. Ledige pladser, som er forbeholdt ved aflysning. (271). D. Ledige pladser, som pantsætter kun betingelsesvis kan disponere over. (272–275). E. Tilfælde, der falder uden for TL § 40. (275–277). F. Aftalt oprykning tilladt efter TL § 40, stk 3. (277–278). G. Tinglysningsdommerens prøvelse ved udnyttelse af ledige pladser. (279–283).

III. Prioritetsstillingen, når forprioritet falder bort som følge af irregulære forhold. (283–284).

IV. Ændringer på en prioritetsplads i strid med efterpanthavers interesser. (285–290). A. Henstand med afdrag. (285–286). B. Henstand med renter. (286–289). C. Renteforhøjelse. (289–290). D. Ændringer i opsigel-

sesvilkår. (290). E. Tvangsauktionsklausuler. (291–297). F. Indsættelse af forprioritet af anden art end tilladt af efterpanthaveren. (297–304).

V. Begrænsninger i adgangen til at disponere over ledige pladser af hensyn til panthaver. (304–307).

VI. Kreditorfølgning mod ledige pladser. (307–309).

VII. Oprykningssklausuler ved andre rettigheder end kontraktspant. A. Grundbyrder og servitutter m. v. (307–308). B. Tinglyst skifteekstrakt. (308). C. Udlæg (308). D. Fortrinsberettigede panthavere (309).

Oversigt over prioritetsproblemer. (310).

§ 18. *Panthaverens fyldestgørelse* 311

I. Fyldestgørelse i pantets omsætningsværdi. Umiddelbart udlæg. (311–312).

II. Fyldestgørelse i pantets brugsværdi (312–318). A. Betingelserne. (312–314). B. Omfanget. (315). C. Virkningerne. (315–318).

§ 19. *Belåning af fast ejendom i realkreditinstitutter* 319

I. Den organiserede realkredits placering i samfundet. Baggrunden for realkreditloven. (321–335). A. Realkreditinstitutionernes historie (321–328). 1. Kredit- og hypotekforeninger. (321–326). 2. Det offentlige finansiering af boligbyggeriet. (326–328). 3. Reallånefondene for boligbyggeri. (328). B. Nogle tal om den organiserede realkredit. (329–332). C. Baggrunden for realkreditloven. (332–334). D. Det »obligations- og aktieløse samfund«. (334–335).

II. Den organiserede realkredits struktur. (335–344). A. Organisation. (335–346). 1. Opbygning, styrelse og tilsyn. (335–339). a. Opbygning. (335–337). b. Styrelse. (337–339). c. Tilsyn. (339). 2. Medlemssystemet. Det solidariske ansvar. Reserver. (340–342). 3. Regnskab og revision. (342–343). B. Obligationerne. (343–344).

III. Lånesager i teori og praksis. (344–374). A. Gennemgang af realkreditlovens principielle grundregler. (344–356). 1^o Forbud mod belåning. (345–346). 2^o Hovedregler om realkreditbelåning. (346–352). a. Lånebegrænser. (346–347). b. Maksimal amortisationstid. (347–349). c. Hvad er »opførelse«, hvad betyder »forbedring« m. v.? (349–351). d. »Helårsbeboelse«. (351) e. »Blandede ejendomme«. (351–352). f. Ændret anvendelse. (352). 3^o Undtagelser fra belåningsforbudet. (352–354). 4^o Særlige lånetyper. (354–356). B. Den praktiske fremgangsmåde ved optagelse af lån. (357–367). 1. Vurdering m. v. (357–363). a. Hvordan starter man en lånesag? (357–359). b. Principperne for realkreditinstitutternes vurderinger. (Hovedtræk). (359–363). a^o Beregning efter indtægtsoverskud. (361). b^o Sammenlægningsmetoden. (362–363). c^o Midlertidige

vurderingsprincipper ved eksisterende boliger. (363). 2. Låneudmålingen (363–366). 3. Dokumentekspeditionen. (366). 4. Forhåndslån og forhåndsudtalelser. (366–367). C. Særligt om prisdannelsen på obligationer. (367–371). 1. Renten kan defineres på flere måder. (368–369). 2. Løbetiden. (369–370). 3. Betydningen af skattereglerne (370). 4. Taleksempler. (371). D. Konklusion: Vejledende synspunkter med hensyn til lånsøgers valg af løbetid og rentefod. (372–375).

IV. Andre institutioner, der udsteder obligationer. (375–380). 1. Den danske Banks Hypotekafdeling. (375–376). 2. Kreditforeningen af kommuner i Danmark (376). 3. Dansk Landbrugs Realkreditfond. (376–380). a. Stiftelse og kapitalforhold. (376–377). b. Udlånsbetingelser. (377). c. Fondens obligationer. (377). 4. Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S. (378–380). a. Stiftelse og kapitalforhold. (378). b. Udlånsbetingelser. (378–379). c. Instituttets obligationer. (379). d. EM-lån og K-lån. (379–380).

V. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning (380).

VI. Nogle reformtanker. (380–386).

VII. Lån til skibe. (386–389). 1. Danmarks Skibskreditfond. (386–388). 2. Kongeriget Danmarks Fiskeribank. (388). 3. Statslån til mindre fragtskibe. (388–389).

Litteratur om realkreditinstitutter. (389–393).

§ 20. Byggesag og byggelån 394

I. Byggeriets planlægning. (394–402). A. Anlægsbudgettet. (395–400). 1. Grundudgiften. (395–396). 2. Håndværkerudgiften. (396–399). a. Udgiftens størrelse. (397). B. Entrepriseformen. (397–398). c. Udbydelsesmåden. (398–399). 3. Omkostninger. (399–400). a. Arkitekt- og ingeniørhonorarer. b. Advokathonorar. c. Renteudgift. d. Attester og vurderinger. e. Udtørring. f. Vinterbyggeri. g. Andre udgifter. h. Statsgebyr. B. Finansieringsplan. (401). C. Driftsbudgettet. (401–402).

II. Byggesagens tilrettelæggelse. (402–408). A. Byggelånet. (402–404). B. Håndpantebrevet. (404). C. Fordelingsplanen. (404–405). D. Byggekontrakten. (405–407). E. Midlertidige forsikringer. (408).

III. Byggeriets iværksættelse. (408).

IV. Byggesagens afslutning. (409).

Afsnit III. Pant i løsøre og fordringer 410

§ 21. Håndpant i løsøre 410

I. Stiftelse. (410–420). A. Pantsætters medråden. (413–415). B. Råden ved personer, der står i kontakt med pantsætter. (415–416). C. Tredjemands råden. (416–418). D. Opretholdelse af urådigheden. (418–420).

II. Panteforholdets forløb. (420–422) A. Besiddelsesberøvelse. (420). B. Retten til frugter. (420). C. Retlige dispositioner. (420–421). D. Ansvar. (421–422).

III. Panterettens ophør. (422–426). 1° Tvangsauktion (423–425). 2° Vedtagelse om særlige fyldestgørelsesmåder. (425–426).

§ 22. Underpant i løsøre 427

I. Stiftelse. (430–435). A. Lysningsstedet. (430–431). B. Prøvelsen ved tinglysningen (432). C. Fornyelse af lysningen. (432–433). D. Forbud mod underpant i fordringer. (434–435). E. Forbud mod underpant i visse skibe og luftfartøjer efter løsørereglerne. (435).

II. Panteforholdets forløb. (420–422). A. Besiddelsesberøvelse. (420). B. Retten til frugter. (420). C. Retlige dispositioner. (420–421). D. Ansvar. (421–422).

III. Panterettens ophør. (437–441). A. Umiddelbart udlæg. (437). B. Konkursboets realisation (437–438). C. Sekundær udlægshavers realisation mod sikkerhed for panthaveren. (438–439). D. Pant for tredjemands gæld og overdragelse af pantet. (439–441).

§ 23. Pant i fordringer 442

I. Stiftelse (445–462). A. Pant i negotiable dokumenter. (445–448). Forhold til kreditorer (1°), til aftaleerhververe (2°) og til skyldneren (3°). B. Pant i indløsningspapirer. (448–449). Forhold til kreditorer (1°), til aftalerhververe (2°) og til skyldneren (3°). C. Pant i andre fordringer. (449–462). Forhold til kreditorer (1°). a. Underretningens karakter og indhold. b. Underretningens adressat. Forhold til aftaleerhververe (2°) og til skyldneren (3°). D. Pant i fondsaktiver. (458–462).

II. Panteforholdets forløb. (462–469). A. Pantsætters dispositioner. (462–463). 1° Over for skyldneren. 2° Over for tredjemand. B. Panthavers dispositioner. (463–469). 1° Over for skyldneren. 2° Over for tredjemand.

III. Panterettens ophør. (469–470).

Afsnit IV. Tilbageholdsret	471
§ 24. Tilbageholdsret	471
I. Rettens almindelige karakteristisk. (471–473).	
II. Genstand for tilbageholdsret. (473–477). A. Faste ejendomme. (473–475). B. Genstand uden værdi. (475). C. Åndsværker. (476). D. Sagsdokumenter. (477). E. Fuldmagter. (477). F. Genstande fritaget for udlæg. (477). G. Egne ting. (477). H. Børn. (477).	
III. Tilbageholdsrettens omfang. (477–478).	
IV. Kravet. (478–482). A. Sikring af ydelse, der skal erlægges. (478). B. Kravet forfaldet. (478–479). C. Kravets beskaffenhed. (479–482). 1) Negotiorum gestio. 2) Anmodning om foranstaltning. 3) Erstatningskrav. 4) Forbedring af andres ting. 5) Lejeforhold.	
V. Besiddelsen. (482–484).	
VI. Konneksitet. (484–489). A. Samme kontraktsforhold. B. Overladelserne nødvendigt, sædvanligt eller naturligt led i kontrakten. C. Allerede ophørte forhold. D. Ukontraktsmæssig levering. E. Krav, der skyldes andre genstande. F. Lejeforhold. G. Nøjagtig tilbagelevering.	
VII. Beskyttelse og prioritetsstilling. (489–493). A. Beskyttelse over for yngre og ældre rettigheder. (489–492). B. Fuldmagtsforhold og negotiorum gestio. (492–493). Aftalt tilbageholdsret. (493).	
VII. Ophør. (493–500). A. Fyldestgørelse. (495–497). 1° Når der ikke er stiftet rettigheder over det tilbageholdte. 2° Over for senere aftaleerhververe og kreditorer. B. Frivillig udlevering af det tilbageholdte. (497–499). C. Afværgelse ved sikkerhedstillelse. (499). D. Afkald. (500).	
Pantebrevsformularer	501
Forkortelser	511
Domsregister	516
Sagregister	523