FAST EJENDOM BESTANDDELE OG TILBEHØR

AF

KNUD ILLUM

KØBENHAVN 1948

Udgivet 1948 af
Kreditforeningen for industrielle Ejendomme
i Anledning af dens 50 aarige Bestaaen

J. Jørgensen & Co.

Kapitel I.

Træk af Udviklingen. Tilbehørspantets Betydning for Pantekreditten.

Underpant i Løsøre har ikke været almindelig anerkendt i dansk Ret i Tiden forud for Danske Lov;[1] derimod har Retsbrugen tidligt anerkendt, at det til fast Ejendom knyttede Løsøre pantsattes i Forbindelse med Ejendommen.[2] Særlige Regler om Pantsætning af Ejendomstilbehør har saaledes gammel Hjemmel i dansk Ret. I Tiden efter Danske Lov mistede Tilbehørspantet dog i det væsentlige Karakteren af et særligt Retsinstitut. D. L. 5—7—7 nævner som Genstand for Underpantsætning Hus, Jord, Grund eller Skib *eller andet*. Det er vel usikkert, om man med Ordene »eller andet« har tilsigtet at give almindelig Hjemmel for Underpant i Løsøre. Maaske har der kun været tænkt paa andet, der ligesom Skib kunde sidestilles med fast Ejendom. Det varede imidlertid ikke længe, inden Løsørepantet trængte igennem med Støtte i Ordene i 5—7—7. Under denne Retstilstand har det vel fremdeles været almindeligt, at fast Ejendom og det paa denne værende Løsøre har været pantsat under eet; men netop fordi Panteretsreglerne var de samme, har Løsørets Karakter af Tilbehør til Ejendommen haft underordnet Betydning. Det maatte saaledes staa Panthaveren frit for ved

[1] Matzen, *Den danske Panterets Historie* 1869 S. 243 ff.

[2] Matzen l. c. S. 164 f.

Retsforfølgning mod Pantet at lade foretage særskilt Realisation af Løsøret. Denne Fremgangsmaade var ifølge Ørsted den sædvanlige og den, der i de fleste Tilfælde gav det fordelagtigste Resultat.[3] Pant i Tilbehøret maatte kræve særlig Vedtagelse.[4] Forsaavidt der ved Pantebrev, der gav Pant i fast Ejendom, tillige stiftedes Pant i Løsøre, kunde der opstaa Spørgsmaal, om Pantebrevet ikke burde tinglyses ved Pantsætterens personlige Værneting. Ørsted antager imidlertid, at Tinglæsning ved Ejendommens Værneting er tilstrækkelig med Hensyn til Maskiner, Besætning, Inventar, Avl og Gødning, der har Karakter af Tilbehør til Ejendommen,[5] og Praksis har sikkert været i Overensstemmelse hermed.

Ved Pl. af 23. Juli 1819, jfr. Pl. af 14. Maj 1834 blev Retsbeskyttelsen for Underpant i Løsøre forringet, idet det blev foreskrevet, at Panthaveren om fornødent maatte vige for Pantsætterens personligt privilegerede Kreditorer saavel i Konkurstilfælde som ved Individualforfølgning. Da der ikke var gjort Undtagelse for det Tilfælde, at Løsøre var pantsat i Forbindelse med fast Ejendom, maatte det være nærliggende at antage, at Reglen ogsaa maatte have Gyldighed for Underpant i Ejendomstilbehøret. Herimod kunde det dog anføres, at Tilbehøret ved Afgørelsen af Spørgsmaalet om Tinglysningsstedet ansaas som en integrerende Del af Ejendommen. Ørsted forholdt sig derfor tvivlende over for Spørgsmaalet, om Pant i Tilbehøret i denne Henseende

[3] *Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed.* VI. S. 159, jfr. ogsaa Forh. paa den sjællandske Stænderforsamling, Roskilde Stændertidende 1840 Sp. 188.

[4] *Højesterets Dombog* 1730 S. 226, jfr. Schl. I. 513, J.T. 7.1. 191, J.U. V. 313, Ørsted Hdb. III 483.

[5] Hdb. VI. S. 191 f.

maatte kunne betragtes som Pant i fast Ejendom eller som Løsørepant.[5a]

Ved Frd. 28. Juli 1841 blev der givet yderligere Særregler for Underpant i Løsøre i Henseende til Panterettens Stiftelse. Samtidig blev den hidtil bestaaende Usikkerhed med Hensyn til Behandling af Ejendomstilbehøret løst. I Frd. § 3 bestemtes det, at ligesom de indmurede og nagelfaste Appertinentier til en Ejendom altid maa formodes at være indbefattede under det i denne givne Pant, der ligeledes omfatter alt, hvad der efter de hidtil gældende Regler rettelig anses som Tilbehør til Ejendommen, saaledes kan det ved Pantsætning af en Landejendom vedtages, at den dertil hørende Besætning og Inventarium skal være indbefattet i Pantet, saa at Kreditor med Hensyn til disse Genstande i alt nyder samme Ret som med Hensyn til selve Ejendommen; dog bliver Pantebrevet at læse inden den i Lovens 5-3-28 foreskrevne Tid, naar Panteretten skal udvides til disse Genstande.

Reglen i § 3 maatte antages udtømmende at angive, i hvilke Tilfælde Løsøre kunde pantsættes i Forbindelse med Ejendommen. Det var herefter klart, at Pantsætning af Maskiner og Inventar hørende til en Fabrik eller lignende Virksomhed maatte ske efter Reglerne om Løsørepant, medmindre der var Tale om Genstande, »der efter de hidtil gældende Regler rettelig anses som Tilbehør til Ejendommen«. Tinglæsning af Pantebrevet maatte derfor ske særskilt ved Ejerens personlige Værneting, selv om Pantebrevet med Hensyn til den faste Ejendom tinglæstes ved Ejendommens Værneting. Og Panteretten maatte om fornødent vige for de personligt privilegerede Kreditorer. Pant i en Landejendoms Besætning og Inventar maatte derhos altid bero paa særlig Vedtagelse i Pantebrevet. Hvor disse Effekter tilhørte Ejeren,

[5a] Hdb. VI. S. 158 f.

maa det imidlertid antages, at det har været det altovervejende almindelige, at Pantebreve, der gav Pant i Landejendomme, har indeholdt saadan Vedtagelse.

Ved Konkursloven af 25. Marts 1872 blev Forskellen mellem Tilbehørspant og særskilt Løsørepantsætning yderligere uddybet ved Forbudet mod almindeligt Underpant i Løsøre og mod Underpant i Tingsindbegreb eller, som det hedder i K. L. § 152, »Samlinger af ensartede eller til fælles Brug bestemte Genstande, der betegnes ved almindelige Benævnelser«. Da K. L. § 153 opretholdt og udvidede Reglen i Frd. 1841 § 3, kom det herved indførte Specifikationskrav dog ikke til at berøre Tilbehørspantet.

For Landejendommes Vedkommende medtog K. L. § 153 under Pantet: Gødning og Afgrøder i Straa, Hø og utærsket Sæd. Vigtigere var det imidlertid, at der tillige blev givet Adgang til ved Pantsætning af Fabriker eller andre Bygninger til industrielle Anlæg[6] at pantsætte Maskiner eller andet Driftsmateriel og Driftsinventarium som Tilbehør til Ejendommen.

En meget betydningsfuld Udvidelse fik Tilbehørspantet ved § 37, 1. Stk. i Tinglysningsloven af 31. Marts 1926: Hvor en fast Ejendom varigt er indrettet med en særlig Erhvervsvirksomhed for Øje, omfatter tinglyst Pantebrev i Ejendommen, naar intet andet er aftalt, ogsaa det dertil hørende Driftsinventar og Driftsmateriel — derunder Maskiner og tekniske Anlæg af enhver Art — og ved Landejendomme tillige den til Ejendommen hørende Besætning, Gødning, Afgrøder og andre Frembringelser, for saa vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig Drift af den paagældende Ejendom.

Efter Tinglysningsloven er det saaledes ikke mere nødven-

[6] Om hvad der indbefattedes under Fabriker og Bygninger til industrielle Anlæg, se U. f. R. 1903 B. 30, 1923. 123.

digt i Pantebrevet at optage udtrykkelig Vedtagelse af Pant i Tilbehøret. For Landejendommes Vedkommende opgav man i Loven at opregne, hvilke Afgrøder der henregnes under Pantet. Det maatte efter K. L. § 153 ogsaa fremtræde som ganske vilkaarligt, at visse Afgrøder som Kartofler og Foderroer var undtaget fra det Tilbehør, der kunde pantsættes med Ejendommen.[7] Den mest betydningsfulde Reform var dog den, at Reglerne om Tilbehørspant udvidedes til at gælde for alle Erhvervsejendomme, ikke blot som tidligere Landejendomme og Fabriker og andre Ejendomme til industrielt Brug.

Samtidig styrkedes Panthaverens Stilling ved Bestemmelsen i T. L. § 38, der medførte en væsentlig Begrænsning i Trediemands Ret til Genstande saasom Maskiner, Ovne og lignende, der blev indlagt i Ejendommen paa Ejerens Bekostning. Bestemmelsen var navnlig rettet mod de i nyere Tid stedse hyppigere Ejendomsforbehold, der gav Sælgeren Adgang til trods Pant i Tilbehøret at tage Salgsgenstanden tilbage. Reglen i T. L. § 38 er dog ikke til Hinder for ethvert Salg under Ejendomsforbehold af Tilbehørsgenstande; den angaar kun Bestanddele og Tilbehør, der indgaar i en saadan Forbindelse med Ejendommen, at man normalt maa regne med, at en Udskillelse vil være forbundet med Tab af økonomiske Værdier, selv om den ikke medfører direkte Beskadigelse af Ejendommen eller den udskilte Genstand.[8]

En Vurdering af Reglerne om Tilbehørspant er en vanskelig Opgave. Ofte kan det være frugtbart at tage Udgangspunkt i en retssammenlignende Undersøgelse. Man kan imidlertid ikke gaa ud fra, at et Resultat kan naas ved en umiddelbar Afvejelse af Fortrin og Mangler ved Ordningen i for-

[7] U. f. R. 1892. 891, 1893. 83, 1928. 70.

[8] Se iøvrigt om de Hensyn, der kan motivere Reglen i § 38, Knud Illum, Ejendomsforbehold, 1946 S. 153 ff.

skellige Lande. De Kreditformer, som man til en given Tid finder repræsenteret, er skabt af Omsætningen selv i en historisk Udviklingsproces, og det vil volde store Vanskeligheder uden videre at transplantere Reglerne fra et Land til et andet. Hovedinteressen maa derfor knytte sig til Spørgsmaalet, om de bestaaende Regler paa visse Punkter frembyder Mangler, der tiltrænger Afhjælpning, hvorved Ordningen og Udviklingslinien i fremmed Ret kan være vejledende.

Som det fremgaar af det følgende, er Bestemmelserne i Tinglysningslovens §§ 37 og 38 paa visse Punkter uklart affattet. De Vanskeligheder, der flyder heraf, vil dog efterhaanden blive overvundet i Retspraksis.

Det kan efter mit Skøn være tvivlsomt, om Tinglysningslovens § 37 har truffet det rette, naar Bestemmelsen lader Pant i Tilbehør indtræde uden særlig Vedtagelse. Ved Pantsætning af Landejendomme og Fabriker har det ganske vist været det altovervejende almindelige, at Tilbehøret pantsattes sammen med Ejendommen; det kan derfor siges at være god Økonomi, at Parterne i Panteaftalen spares for at træffe udtrykkelig Bestemmelse om Tilbehøret i de Tilfælde, hvor man følger den faktisk almindelige Ordning. Kun hvor denne skal fraviges, er det nødvendigt at optage særlige Bestemmelser i Aftalen. I visse Tilfælde kan det imidlertid være vanskeligt at afgøre, om en Ejendom kan siges at være »indrettet til en særlig Erhvervsvirksomhed«. For Spørgsmaalet, om Reglerne om Tilbehørspant skal vinde Anvendelse, vilde det være en Fordel, om der paa Forhaand var tilvejebragt Klarhed over, hvordan Parterne saa paa Forholdet. Man vilde da i hvert Fald i det væsentlige kunne lade Parternes Aftale være bestemmende for, om Erhvervsløsøre i Ejendommen indgik under Pantet. Efter Tinglysningsloven tager Parterne i alt Fald i Tilfælde, hvor en Vurdering af Pantet ikke

gaar forud for Laangivningen, ikke paa Forhaand Stilling til Spørgsmaalet om Pant i Tilbehøret. Det øger naturligvis Muligheden for, at der senere opstaar Tvist om Sagen. Der er desuden en Del Ejendomme, navnlig saadanne Ejendomme, der anvendes til blandet Beboelse og Erhvervsvirksomhed, hvor den af Ejeren drevne Erhvervsvirksomhed ikke har den samme faste Tilknytning til Ejendommen som ellers. Reglerne om Tilbehørspant finder formentlig alligevel Anvendelse, naar blot Ejendommen kan siges at være indrettet til Virksomheden. Var Spørgsmaalet om Pant i Erhvervstilbehøret blevet fremdraget under Laaneforhandlingerne, vilde Ejeren ofte modsætte sig, at Panteretten blev udstrakt til Erhvervsvirksomheden. Naar Panteretten stiftes ifølge Loven, bliver Spørgsmaalet først aktuelt, naar Ejeren vil flytte Virksomheden eller overdrage den til Trediemand, eller senere naar han har truffet Dispositioner i Strid med Panthaverens Ret.

I Tilfælde, hvor Ejeren af den faste Ejendom ved Pantsætningen ikke er Ejer af den i Ejendommen drevne Erhvervsvirksomhed, men hvor Ejendom og Virksomhed senere kommer paa samme Haand, maa Panterettens Indtræden uden særlig Vedtagelse medføre, at Panteretten uden videre griber Erhvervstilbehøret. Da Panthaveren ikke ved Laangivningen har kunnet regne med, at Erhvervsvirksomheden fortsat skulde være bundet til Ejendommen, synes man ogsaa senere at maatte give Ejerens Interesse i Virksomhedens Bevægelsesfrihed og i Udnyttelsen af andre Laanemuligheder navnlig gennem Underpant i Løsøre Fortrinet frem for Panthaverens Interesse i forøget Sikkerhed.

Bortset fra dette mindre væsentlige Spørgsmaal er det navnlig Problemet om en yderligere Styrkelse af Panthaverens Stilling over for Trediemand, navnlig Afbetalingssælge-

ren, der har en særskilt Ret over Tilbehørsløsøre, der har paakaldt Interessen i Diskussionen om Tilbehørspantet. Navnlig fra Kreditforeningshold har der ofte været rejst Krav om Indførelse af en almindelig Forskrift, hvorefter Ejendomsforbehold til Genstande, der har Karakter af Tilbehør efter T. L. § 37, skal være ugyldigt over for Panthaveren. Ved Pantsætning af en Erhvervsejendom faar Panthaveren ikke blot Pant i det Tilbehør, der findes paa Ejendommen ved Pantsætningen, men ogsaa i det senere erhvervede. Pantsætteren har over for Panthaveren en Pligt til at foretage de fornødne Anskaffelser, for at Ejendommen kan bevare sin Værdi som Sikkerhed for de ydede Laan. Foretages saadanne Anskaffelser imidlertid saaledes, at Sælgeren forbeholder sig Sikkerhed i det solgte, forringes Panthaverens Sikkerhed tilsvarende. Skrider Panthaveren til Retsforfølgning, maa han enten udløse Sælgeren eller taale, at Sælgeren tager Tingen tilbage. Gennem Ejendomsforbeholdet aabnes der derfor en Mulighed for, at Tilbehørspanteretten udhules, ofte uden at Panthaveren har Lejlighed til at konstatere Forringelsen. Udadtil er Ejendommen vel vedligeholdt og udstyret med alt fornødent Tilbehør. En nærliggende Slutning er da, at Tilbehørspantet ikke vil kunne udfylde sin Funktion som et værdifuldt Supplement til Belaaningen af de faste Ejendomme, medmindre Panthaveren beskyttes imod Salg af Tilbehørsgenstande under Ejendomsforbehold.

Samtidig skorter det ikke paa Klager over den ringe Betydning, som Tilbehøret af andre Grunde har for Panthaverens Sikkerhed. Der synes at herske almindelig Enighed om, at Pligten til Pantets Vedligeholdelse er meget vanskelig at faa overholdt. Naar først den pantsatte Ejendom gaar til Tvangsauktion eller overtages af Panthaveren til brugeligt Pant, er Besætningen reduceret, og Inventaret udslidt og

vilkaarene kan kun i ringe Udstrækning afpasses efter Værdiumoderne. Ofte har det kun Værdi som gammelt Jern. I den Betænkning, der dannede Grundlaget for Kreditforeningsloven af 1936, siges det ligefrem, at de rørlige Dele af Pantet — i hvert Fald i behørig Stand — kun sjældent er til Stede, naar Ejendommen skal stilles til Tvangsauktion.[9] Løsøret er langt mere forgængeligt end Ejendommen, og dets Værdi er i højere Grad undergivet Konjunktursvingninger.

Derfor har Løsørets Værdi ogsaa kun begrænset Betydning for Fastsættelsen af Ejendommens Laaneværdi. Laaneforringelsen af Løsøret. Kreditforeningerne maa ved Vurderingen af en Landejendom kun medregne Værdien af Besætning og Inventar med indtil 10 pCt. af Ejendommens Værdi; men Vedtægterne i nogle Kreditforeninger er strengere og tillader slet ikke, at Løsøret medregnes. Ved Ydelsen af Laan i industrielle og dermed i Klasse staaende Ejendomme maa Værdien af Indretninger og Inventariedele, der ikke er anvendelige til almindeligt industrielt Brug, men kun til den særlige i Ejendommen drevne Virksomhed, kun medregnes med det halve af Værdien, jfr. Lov Nr. 109 af 7. April 1936 § 19 og Lov Nr. 62 af 23. April 1897 § 1 b. Medregnes denne Værdi af Løsøret, nedsættes imidlertid Laanegrænsen samtidig fra 60 pCt. af Vurderingssummen til 50 pCt., der er den almindelige Laanegrænse for Kreditforeningen for industrielle Ejendommen. Selv de foreskrevne forsigtige Vurderingsregler i Kreditforeningsloven vilde ikke være forsvarlige for en langsigtet Kredit, der udelukkende baseredes paa Løsøre; men Faren for uforsvarlig Laangivning opvejes ved de strenge Regler for Vurderingen af Ejendomme og ved Laanets forsigtige Udmaaling inden for Laanegrænsen. Som et Vidnesbyrd herom kan fremdrages en Udtalelse af 12. Febr.

[9] Betænkningen vedrørende Kreditforeningerne 1936 S. 80.

1934 fra Foreningen af Vurderingsmænd til Ejendomsskyld.[10] Det hedder her med Rette: »Disse Bestanddele« (Besætning og Inventar hørende til en Landejendom) »af en Ejendom kan imidlertid være højst varierende og egner sig egentlig ikke som Basis for en Belaaning paa langt Sigt. At en Mand holder en fortrinlig Besætning, og at hans Ejendom er vel forsynet med Driftsinventar, er naturligvis af Betydning for hans personlige Kredit og kan ogsaa bevirke, at der ydes mere kortvarige, stærkt amortiserende Laan, men det bør ikke faa særlig Betydning for Størrelsen af de faste Laan, der ydes af Kreditforeninger, Sparekasser o. desl.«

Selv om det ikke kan udelukkes, at Erhvervsløsøret i visse Tilfælde kan have en særlig høj og varig Værdi, er det paafaldende, at det i Almindelighed ikke byder væsentlig Dækning paa Tvangsauktion, og dets Vurdering ved Laanets Stiftelse derfor heller ikke kan have afgørende Betydning for Udmaalingen af Laanet. Man har derfor al mulig Grund til at rejse Spørgsmaalet, hvorfor Tilbehøret inddrages under Ejendomspantet, skønt en kortfristet Belaaning af Løsøret alene maaske kunde tegne sig som mere fordelagtig fra Laantagerens Standpunkt. I svensk Ret har Panthaveren i fast Ejendom ikke Pant i Tilbehør, og det synes, som om Tendensen gaar i Retning af at indsnævre Omraadet for Ejendomspantet. Man tager næppe Fejl i, at Motivet hertil skal søges i Ønsket om at berede Ejendommens Ejer øget Mulighed for at opnaa anden særligt sikret Kredit gennem »förlagsinteckning«.[11]

Forklaringen paa den store Betydning, som man de fleste Steder tillægger Tilbehørspantet, maa efter mit Skøn findes

[10] Trykt i fornævnte Betænkning S. 205 ff.

[11] Om Forslag til forandrede Regler om, hvad der hører til fast Ejendom, se *Lagberedningens förslag til Jordabalk* I, 1947. S. 83 ff.

deri, at Pantets Udstrækning til Tilbehøret bidrager til at undgaa Sammenbrud og dermed følgende Tvangsauktion. Erhvervsejendommenes Afkastningsmuligheder er nøje bundet til Erhvervets fortsatte Udøvelse. Et Hotel kan ikke forrente sig, hvis Ejerens simple Kreditorer søger Dækning i det løse Inventar og fjerner det fra Ejendommen. Ejeren af en Landbrugsejendom maa give op, hvis Arbejdsredskaber og Besætning berøves ham. Tilbehørspantet sikrer Erhvervets Fortsættelse under mere eller mindre forbigaaende økonomiske Vanskeligheder for Pantsætteren og sætter Panthaveren i Stand til at bestemme, hvorvidt han vil skride til Retsforfølgning eller stille sig afventende, indtil Ejerens Stilling bedres. Skønt Kredit mod Sikkerhed i Ejendommen og mod Sikkerhed i Tilbehøret kun vanskeligt kan tilpasses efter hinanden, maa Panthaveren af Hensyn til Opretholdelsen af Ejendommens Værdi sikre sig Grebet om Erhvervsløsøret. Dette er sikkert Hovedgrunden til, at man ogsaa før Tinglysningsloven ofte fandt Pant i Ejendommen suppleret med specificeret Løsørepant, selv om en Pantsætning efter Reglerne om den faste Ejendom ikke kunde finde Sted efter den dagældende Lovgivning.

I det anførte finder man Forklaringen paa, at man paa een Gang kan føle Behov for en vid Udstrækning af Tilbehørspantet, samtidig med at man kan affinde sig med Kreditformer, der medfører et væsentligt Afbræk i Panthaverens Ret. Dette gør sig først og fremmest gældende med Hensyn til Køb af Inventar og Besætning under Ejendomsforbehold. Naturligvis var Realkreditten bedst tjent med, at Ejendommens Standard med Hensyn til Tilbehør holdtes oppe ved Nyanskaffelser, der straks fuldt og helt indgik under Pantet. Men er dette ikke muligt, er Køb under Ejendomsforbehold det mindre Onde frem for, at Ejendommens Drift forsømmes.

Indfører man en ufravigelig Regel om Ugyldighed af Ejendomsforbehold til Tilbehørsløsøre, vil man vanskeliggøre det for Ejeren at skaffe sig en for Driften nyttig Kredit. Gøres Reglen fravigelig, vil Panthaverne blive bestormet med Henvendelser om Samtykke til Køb under Ejendomsforbehold. Stillet over for Valget mellem at samtykke eller se Ejendommen forsømt maa Panthaveren paa Forhaand kapitulere.

Paa ganske samme Maade forholder det sig med Høstpanteretten. Det var naturligvis mest fordelagtigt for Panthaverne, om man kunde sikre, at Ejendommen blev tilsaaet, uden at den behæftes med Fortrinsret i Høsten. Men det er bedre for Panthaveren, at Ejeren kan opnaa Kredit til Anskaffelse af Saasæd, end det vilde være, om Ejendommen slet ikke blev tilsaaet.

Konkurslovskommissionen har i sin i 1941 afgivne Betænkning særlig behandlet Spørgsmaalet om Ejendomsforbehold til Besætning og Dele af Besætning paa en Landejendom. Som Motivering for denne Begrænsning anføres det kun, at det principielt maa anses for usundt, at Landejendomme i vidt Omfang drives med Besætning »paa Kontrakt«.[12] I hvert Fald i Forhold til Panthaverne turde Indkøb af Inventar under Ejendomsforbehold medføre lige saa store Ulemper. Ud fra Betragtninger, der svarer til de foran anførte, viger Kommissionens Flertal tilbage for at erklære Køb af Besætning under Ejendomsforbehold for ugyldigt i Forhold til Panthaverne. Dog stillede et Mindretal Forslag om, at Ejendomsforbeholdets Gyldighed skulde betinges af Samtykke fra Panthavere, hvis Panteret laa inden for et Beløb, der svarer til 75 pCt. af Ejendommens Værdi, medens Flertallet med Rette fremhævede, at en saadan Afgrænsning vilde virke meget vilkaarlig.

[12] Betænkningen S. 200 f.

Derimod har Konkurslovskommissionen stillet Forslag om Tinglysning af Ejendomsforbehold med Hensyn til Besætning som Betingelse for Forbeholdets Gyldighed mod Konkursboet, se Udkastets § 91.[13] Undtagelse foreslaas kun med Hensyn til Svin paa Grund af den Overfyldning af Realregistret, som Tinglysningen kunde afstedkomme. Fra anden Side har man stillet Forslag om Registrering af Ejendomsforbehold til Tilbehørsgenstande. Man har ogsaa foreslaaet en Skærpelse af Formkravene til den Kontrakt, hvorved Ejendomsforbehold er taget. Eller man har krævet, at Forbeholdets Gyldighed skal være betinget af, at Kontraktsforholdet afvikles i Overensstemmelse med de aftalte Betalingsbetingelser. Giver Sælgeren Henstand eller forsømmer at tage Tingen tilbage i Misligholdelsestilfælde, skal Sælgerens Fortrinsret gaa tabt.[14]

Krav af den anførte Art er undertiden ogsaa rejst med Hensyn til Afbetalingssalget i Almindelighed. Og det bør fremhæves, at Genstande, der har Karakter af Tilbehør til fast Ejendom, i det væsentlige kun indtager en Særstilling i Forhold til dem, der har erhvervet Panteret i Ejendommen. Naturligvis kan man benytte Tinglysningsvæsenets Ejendomsregister til at give Ejendomsforbehold en Publicitet, som ellers ikke fordres, paa samme Maade som man har foreslaaet at bruge Politiets Motorregister til Oplysningskilde angaaende Ejendomsforbehold til Motorkøretøjer. Men der savnes ganske Oplysninger om, at netop Ejendomsforbehold

[13] Om det urimelige i, at Konkursboet skal kunne blande sig i Interessekollisionen mellem Panthavere og Sælgere under Ejendomsforbehold, se Illum, Ejendomsforbehold S. 114 f.

[14] Om disse og andre Forslag til Betryggelse af Realkreditten se navnlig Aa. Brink-Jensen: *Om Panteret i Løsøre som Tilbehør til fast Ejendom,* Indlæg under Samraad mellem nordiske Realkreditinstitutioner, den 21. Juni 1931 S. 48 ff.

til Tilbehørsgenstande har voldt særlige Ulemper for den godtroende Erhverver af fast Ejendom. For de ældre Panthavere, hvis Ret efterhaanden kan blive udhulet ved Køb under Ejendomsforbehold, har Tinglysningskravet ingen særlig Betydning.

Kun et enkelt af de mindre vidtgaaende Forslag, der er fremkommet til Betryggelse af Panthavernes Stilling, fortjener nærmere Overvejelse, nemlig det Forslag, der gaar ud paa, at Ejendomsforbeholdets Gyldighed betinges af en Meddelelse til Panthaveren. Hvis man antager, at Panteskylden forfalder, fordi Tilbehørets Værdi for Panthaveren forringes gennem Ejendomsforbehold, vil en Underretning til Panthaveren kunne bringe Forholdet for Dagen og gøre det muligt for Panthaveren at forfølge sin Ret. Anser man det for en væsentlig Forudsætning for Panteaftalen, at Tilbehørets Realisationsværdi holdes oppe paa et Niveau, der svarer til Værdien paa Pantsætningstiden,[15] er det en nærliggende Konsekvens, at Erstatning af gammelt Tilbehør med nyt, der er købt under Ejendomsforbehold, er en Misligholdelse af Panteaftalen, der maa sidestilles med en Afklædning af Ejendommen. Lægger man Hovedvægten paa, at Pantsætteren skal holde Ejendommen forsynet med Driftsinventar og Driftsmateriel samt Besætning m. v. i den Udstrækning, hvori det er nødvendigt for at sikre en forsvarlig Drift af Ejendommen, maa Afbetalingskøb i hvert Fald i en vis Udstrækning danne Led i en normal Drift af Ejendommen. Det sidste stemmer med de her forfægtede Synspunkter, og jeg finder derfor ikke en Regel om Underretningspligt over for Panthaverne tilstrækkelig begrundet.

Hvis Lovgivningsmagten skulde forandre den almindelige

[15] Dette Synspunkt ligger navnlig til Grund for O. K. Magnussens Behandling af Spørgsmaal vedrørende Fortolkningen af T. L. § 38, jfr. T. f. R. 1937 S. 20 ff.

Indstilling over for Ejendomsforbehold til det solgte, maa dette ogsaa kunne medføre Ændring af Forholdet til Panthaverne; en isoleret Reform af Reglerne om Ejendomspant og Ejendomsforbehold til Tilbehørsgenstande har derimod ikke afgørende Grunde for sig.

Et Spørgsmaal, der kan have betydelig Interesse, er derimod Spørgsmaalet, om man ikke som en Konsekvens af den nyere Udvikling inden for Realkreditten bør foretage en Reform af Reglerne om Underpant i Løsøre. Den voksende Værdi, som Driftsinventar og Driftsmateriel har faaet i den moderne Industri, medfører, at dets Betydning som Laaneobjekt maa have været stærkt stigende. Og det maa paa Forhaand have Formodningen for sig, at de Pengeinstitutter, der finàncierer Erhvervslivet, har tilsvarende Interesse som Panthaverne i at sikre sig imod, at de simple Kreditorer slaar Benene bort under Skyldneren ved Retsforfølgning.

Det almindelige Underpant i Løsøre (pignus universalis), som herhjemme trængte igennem i Løbet af det 18. Aarhundrede, kom med Rette i Miskredit. Det var Genstand for heftige Angreb under Forhandlingerne paa Stænderforsamlingerne forud for Frd. 28. Juli 1841, og det afskaffedes endelig ved Konkurslovens § 151. Med i Købet gik Pant i Tingsindbegreb (pignus universitatis) med den Motivering, at Forbudet mod almindeligt Underpant ikke kunde blive effektivt, medmindre Pant i Tingsindbegreb ogsaa blev inddraget under Forbudet. Underpant i Løsøre beherskes herefter af Specialitetsgrundsætningen; hver enkelt pantsat Genstand skal være specielt angivet i Pantebrevet; Ejerens Dispositioner over de pantsatte Genstande forudsætter derfor Samtykke fra Panthaveren i hvert enkelt Tilfælde. Nyanskaffet Inventar kan ikke indgaa under Pantet uden fornyet Pantsætning. Ogsaa i andre Henseender er Panthaveren ringere stillet end Panthave-

ren i fast Ejendom. Panteretten skal vige for Ejerens personligt privilegerede Kreditorer saavel ved Eksekution som i Konkurs. Flytter Pantets Ejer til en anden Retskreds, skal Panthaveren inden 14 Dage drage Omsorg for fornyet Lysning af Pantebrevet ved Pantsætterens nye Værneting.

Konkursloven fulgte en paa Lovens Tid almindelig Tendens imod Underpant i Løsøre, der i mange Lande førte til den fuldstændige Afskaffelse af dette Retsinstitut. Efter det paa Rigsdagen fremsatte Forslag til Konkursloven var Hovedreglen ogsaa, at Underpant skulde bortfalde; men § 149 indeholdt Undtagelser dels for Tilbehør til fast Ejendom, dels for Forpagtningsforhold (senere K. L. § 152, 2. Stk.) samt endelig for Pantsætning af Haandværkeres, Jordbrugeres og Fiskeres Redskaber og øvrige Inventar. Fra forskellig Side fremhævedes den Betydning, som en Underpantsætning kunde have for den ganske ubemidlede Del af Befolkningen til at skaffe sig øjeblikkelig Forbrugskredit. Man tillod derfor specificeret Underpant i enkelte Løsøregenstande, men samtidig bortfaldt i Lovens endelige Redaktion Adgangen til Pantsætning af Landbrugeres, Haandværkeres og Fiskeres Redskaber og øvrige Inventar. Man har vel ment, at Reglen herom var af mindre praktisk Betydning, naar Retten til Pantsætning af enkelte Løsøregenstande blev bevaret.

Trods den almindelige Uvilje mod Underpant i Løsøre, som man har sporet i Lovgivningerne, har særlige Former for Sikkerhed navnlig i de industrielle Virksomheders Inventar og andet Løsøre vist en forbavsende Levedygtighed. Ikke sjældent strækker Sikkerheden sig ikke blot til Driftsinventaret, men ogsaa til Raamaterialer, Halvfabrikata og Produkter samt til Forretningens Good-will m. m. I Norge indeholdt Panteloven af 1857 særlige Regler om Forlagspant. Ved Administrationsraadsbestemmelse af 7. Juli 1940 blev Reg-

lerne herom reformeret, samtidig med, at Reglerne om Pantsætning af Løsøre i Forbindelse med fast Ejendom blev udvidet. Det til de af Loven af 8. Juni 1895 omfattede Virksomheder knyttede Driftsinventar og Driftsmateriel kan efter de nye Bestemmelser pantsættes i Forbindelse med Rettighederne i Henhold til tinglyst Lejekontrakt, hvorved det ikke kræves, at Lejekontrakten skal være langvarig eller i det hele taget værdifuld.[16] I svensk Ret opnaar Laanekreditorerne en tilsvarende, omend paa visse Punkter ringere Beskyttelse gennem *förlagsinteckning*, der giver den berettigede en Fortrinsret i Konkurs dels i Driftsmateriel, dels i Raastoffer og Produkter m. v.[17] I finsk Ret er förlagsinteckning ved en Lov af 1. Marts 1923 udbygget saaledes, at der er Tale om en egentlig Underpanteret, der stiftes ved lösöreinteckning.[18] I tysk Ret har navnlig Bankerne sikret sig særlig Fortrinsret gennem udstrakt Anvendelse af Sikkerhedsoverdragelse uden Tradition.[19] I engelsk og fransk Ret er visse Erhvervsvirksomheder som saadanne, herunder ogsaa den til Virksomheden knyttede Good-will, Genstand for særligt Registerpant under Betegnelserne »floating charge« og »nantissement des fonds de commerce«.[20] Alle saadanne Kreditformer maa ses som Udslag af Laanekredittens Behov for særlig Sikring. I Modsætning til Varekreditten og lignende Kredit arbejder Laanekreditten med en ringe Fortjenstmargin, og Kreditten er gennemgaaende langsigtet. Laangiveren maa derfor se meget paa Pantesikkerheden. Varekreditten er kortvarig, og Fortjenstmarginen større. Man kan derfor forlade

[16] Jfr. Arnholm, Panteretten, 1942 S. 128.

[17] Se herom og iøvrigt ogsaa om Udviklingen i andre Lande navnlig Åke Løgdberg, *Studier över förlagsinteckningsinstitutet*, 1947.

[18] Lögdberg l. c. S. 17 ff.

[19] Lögdberg S. 54 ff.

[20] Lögdberg S. 47 ff., 59 ff.

sig paa Kreditgiverens Kendskab til Medkontrahentens almindelige Omdømme som betalingsdygtig.

I dansk Ret er en meget begrænset Reform indført ved § 42 i Lov Nr. 107 af 31. Marts 1932 om Apotekervæsenet. Ved denne Bestemmelse bemyndiges Indenrigsministeren til at yde Laan af Apotekerfonden til Apotekere. For Laanet gives Underpant ikke blot i Apotekets Inventar, men tillige i Varebeholdningen og disse Ejendeles Brandforsikringssummer; saadan Panteret kan stiftes i de nævnte Genstande som Tingsinbegreb uden Hensyn til Bestemmelsen i K. L. § 152, 1. Stk.

Paa tilsvarende Maade er der ved Lov af 26. Febr. 1940, jfr. Lovbekg. Nr. 179 af 30. Marts 1943 givet Adgang til med Landbrugsministeriets Samtykke at pantsætte Produktionen af Tørv, Kul og Brunkul og de dertil benyttede Maskiner. Skønt Talen er om Løsørepantsætning, nyder Panthaveren dog Fortrinsret i samme Udstrækning som ved Pant i fast Ejendom, jfr. nærmere Lovens § 7 og nfr. S. 113.

Forslag om en Reform af Reglerne om Underpant i Løsøre er allerede fremsat af Vinding Kruse. Han har gjort sig til Talsmand for, at Underpant i Løsøre ligestilles med Underpant i fast Ejendom i Henseende til Retsbeskyttelsen over for Pantsætterens Kreditorer. Der bør tillige gives Adgang til Underpantsætning af det til en Erhvervsvirksomhed hørende Driftsinventar og Driftsmateriel som Tingsindbegreb, selv om Pantsætningen ikke sker i Forbindelse med fast Ejendom. Efter Oprettelsen af et for hele Landet fælles Løsørepanteregister svarende til det bestaaende Ægtepagtsregister bør man opgive Kravet om fornyet Lysning af Underpantebreve i Tilfælde af Flytning. I Forbindelse med Driftsinventaret bør man tillige kunne pantsætte Retten ifølge Lejekontrakt og Forretningens Good-will.[21]

[21] Se nærmere Vinding Kruse, Ejendomsretten, 2. Udg. 1945—46 (i det følgende citeret som »E. R.«). S. 1766 ff., jfr. S. 1763 ff.

Spørgsmaalet om Forholdet mellem Løsørepant og simple Kreditorer har ogsaa været gjort til Genstand for Overvejelser inden for Konkurslovskommissionen. Kommissionen har ved § 119, jfr. §§ 122—124, i Udkast til Lov om Gældsordning stillet Forslag om, at Fortrinsretten for privilegerede Fordringer skal bortfalde ved specificeret Løsørepant. Derimod har man ikke fundet Anledning til en tilsvarende Ændring med Hensyn til almindeligt Underpant i Henhold til tinglyst Skifteekstrakt eller til det Pant i Tingsindbegreb, der kan indrømmes efter K. L. § 153,[22] ligesom man ikke har behandlet Spørgsmaalet om yderligere Reformer inden for Løsørepantets Omraade.

I Diskussionen om Reglerne for Underpant er det altid Hensynet til den personlige Kredit, der har været Hovedargumentet imod Adgangen til at stifte Underpant. Hvad angaar Driftsinventar og Driftsmateriel viser i hvert Fald Reglerne om Adgang til Pantsætning i Forbindelse med fast Ejendom, at dets Inddragen under Pantsætning ikke er uforenelig med Opretholdelsen af den personlige Kredit. Ved Pantsætning i Forbindelse med fast Ejendom prisgiver man Specifikationsgrundsætningen og giver Panthaveren Fortrinsret frem for privilegerede Kreditorer. Men samme Løsning er om end ikke tvingende, saa dog naturlig, dersom Udviklingen viser, at Sikkerhed i Driftsmateriellet har en lignende Betydning for Bankkreditten, som Tilbehørspantet allerede længe har haft inden for Realkreditten.

For at opnaa et Overblik over den Betydning, som Løsørepantsætning har i Nutiden, har jeg ladet foretage en Gennemgang af Personbogen for Aarhus Købstad, der har noget over 100.000 Indbyggere. Resultaterne fremgaar af Skemaet.

[22] Jfr. Motiverne S. 232.

	Ialt		Gennem-snit
	Antal	Beløb	
a. Private Laan (Møbler m.m.)	359	992.115	2.764
b. Automob., Hestevogne..	458	2.164.137	4.725
c. Erhvervenes Laanefond.	12	28.900	2.408
d. Tørvelaan	26	135.120	5.197
e. Fiskefartøjer	77	314.453	4.084
f. Diverse	29	384.930	13.273
g. Jernbaneselskab	5	410.964	82.193
ialt....	966	4.430.619	4.587
h. Forskelligt Driftsinventar (Maskiner m. m.)			
Industri	106	3.349.313	31.597
Haandværk.....	131	429.029	3.275
Handel	144	725.826	5.040
Restauratører	51	575.000	11.275
Apotekere	10	738.000	73.800
Driftsinv. ialt....	442	5.817.168	13.161
ialt....	1408	10.247.787	7.278

[1]) Erhvervenes Laanefond. [2]) Apotekerfonden.

Kreditorer.

Ejerpantebreve		Bank		Private		Stat & Kommune		Diverse	
Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb
6	55.500	13	154.110	339	780.821	1	1.684		
25	238.212	100	761.800	329	1.159.765	4	4.360		
								12	28.900[1])
		2	16.000	3	5.700	21	113.420		
5	41.000	14	108.100	40	130.634	18	34.719		
		10	302.400	19	82.530				
		1	30.000			4	380.964		
36	334.712	140	1.372.410	730	2.159.450	48	535.147	12	28.900
14	1.254.800	50	1.645.000	39	440.613	3	8.900		
4	10.700	31	171.500	76	219.909	20	26.920		
5	146.200	16	159.600	109	406.342	14	13.684		
3	45.500	5	31.000	43	498.500				
				1	18.000			9	720.000[2])
26	1.457.200	102	2.007.100	268	1.583.364	37	49.504	9	720.000
62	1.791.912	242	3.379.510	998	3.742.814	85	584.651	21	748.900

Specifikation af Belaaning af forskelligt Driftsinventar.

1000—1999		2000—4999		5000—9999		10000—24999		25000—49999		50000—99999		100000—		
Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal	Beløb	Antal
—	—	1	4.500	4	25.300	1	15.000	2	75.000	1	50.000	5	1.085.000	14
2	2.500	6	17.000	11	68.500	13	187.000	9	277.000	4	243.000	5	850.000	50
7	10.320	11	41.100	5	31.420	10	136.773	5	146.000	1	75.000	—	—	39
1	1.500	1	2.400	1	5.000	—	—	—	—	—	—	—	—	3
10	14.320	19	65.000	21	130.220	24	338.773	16	498.000	6	368.000	10	1.935.000	106
2	2.200	1	3.500	1	5.000	—	—	—	—	—	—	—	—	4
6	7.200	12	38.200	7	43.500	4	57.000	1	25.000	—	—	—	—	31
22	27.770	29	82.999	8	47.000	4	55.000	—	—	—	—	—	—	76
2	3.020	3	8.000	2	10.000	—	—	—	—	—	—	—	—	20
32	40.190	45	132.699	18	105.500	8	112.000	1	25.000	—	—	—	—	131
1	1.200	—	—	1	5.000	1	15.000	1	25.000	—	—	1	100.000	5
—	—	6	20.100	6	42.500	2	27.000	2	70.000	—	—	—	—	16
24	33.196	39	109.400	18	109.340	8	93.000	2	50.000	—	—	—	—	109
1	1.700	2	6.165	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14
26	36.096	47	135.665	25	156.840	11	135.000	5	145.000	—	—	1	100.000	144
—	—	1	4.000	—	—	1	16.500	1	25.000	—	—	—	—	3
—	—	3	11.000	1	5.000	1	15.000	—	—	—	—	—	—	5
4	5.900	11	39.600	10	68.600	11	138.000	5	135.600	—	—	1	110.000	43
4	5.900	15	54.600	11	73.600	13	169.500	6	160.600	—	—	1	110.000	51
—	—	—	—	—	—	1	18.000	—	—	—	—	—	—	1
—	—	—	—	—	—	1	20.000	1	30.000	4	335.000	3	335.000	9
—	—	—	—	—	—	2	38.000	1	30.000	4	335.000	3	335.000	10
72	96.506	126	387.964	75	466.160	58	793.273	29	858.600	10	703.000	15	2.480.000	442
	1.340		3.079		6.215		13.677		29.607		70.300		165.333	

Ved Bedømmelsen af de anførte Oplysninger maa det tages i Betragtning, at Laanebeløbene ved Skadesløsbreve og Ejerpantebreve er lavere end Pantebrevets Paalydende, ligesom Afdrag og undertiden Indfrielse ikke medfører Aflysning. De faktiske Laanesummer maa derfor antages at være væsentlig lavere.

Inddelingen af Laanene er foretaget efter den belaante Genstands Art. Hvor der er mere end een Art, er Laanet opført under den Art, der skønnes at være den vigtigste.

Ved Skelnen mellem Industri og Haandværk er der i Tvivlstilfælde som f. Eks. Bogtrykkerfaget taget Hensyn til Laanebeløbets Størrelse.

Entreprenører er medtaget under Industri. Bagere og Slagtere er opført under Handel. Hotelejere (2) er opført som Restauratører. Hovedgruppen Diverse dækker over Laan i Lystbaade, Væddeløbsheste m. m.

Der gør sig en Koncentration gældende omkring de runde Beløb, f. Eks. er der 21 Beløb (under f) paa 2000 Kr. Dette medfører ogsaa, at Laanebeløbsgruppernes Gennemsnit er under disses Gennemsnit.

Man bør ikke lægge for stor Vægt paa Gennemsnitsbeløbene i visse faatallige Grupper paa Grund af de store Spring i Laanebeløbenes Størrelse.

Fordelingen i Skadesløsbreve, Ejerpantebreve og Alm. Pantebreve er følgende:

Antal		Sum	Gennemsnit	
Skadesløsbreve	920	5.662.012	6.154	(200—350.000 Kr.)
Ejerpantebreve.....	62	1.791.912	28.902	(500—360.000 Kr.)
Alm. Pantebreve	426	2.793.863	6.558	(181—300.000 Kr.)
	1408	10.247.787	7.278	

Opgørelsen viser, at der knytter sig betydelige Interesser til Løsørepantsætning, der undertiden indrømmes for meget betydelige Laanebeløb. Kun en relativt ringe Del af Pantsætningerne angaar Møbler og andet personligt Inventar. Ved Udformningen af Reglerne om Underpant i Løsøre bør man

derfor ikke som ved Forhandlingerne om den gældende Konkurslov særligt fremhæve den Mulighed, som Pantsætningen giver den ubemidlede Del af Befolkningen til at skaffe sig nødvendig Forbrugskredit.

Underpant i Løsøre har undertiden været betragtet som en Nødhjælp for den insolvente Næringsdrivende, som han griber til kortere eller længere Tid før det endelige Sammenbrud. Naar man ser, i hvilken Udstrækning denne Laaneform benyttes af det offentlige og ved Bankernes Udlaan, maa man gaa ud fra, at denne Betragtningsmaade ikke har Gyldighed i vore Dage. Det maa herved erindres, at man inden for Gruppen Ejerpantebreve sikkert overvejende finder Laanedokumenter, der deponeres som Sikkerhed for Bankkredit. Løsørepantsætningen kan derfor siges at have udviklet sig til et normalt Led i industrielle og andre Erhvervsvirksomheders normale Belaaning.

Det ses endvidere, at en væsentlig Del af de ydede Laan sker mod Sikkerhed i Automobiler og Fiskefartøjer, der ikke er registreringspligtige. Disse Effekter har en høj Værdi og kan derfor som Laaneobjekter ofte have en tilsvarende Betydning som fast Ejendom. Men ogsaa Belaaningen af forskelligt Driftsinventar har stor Betydning. Vi har set, hvorledes Realkreditten har sikret sig Kontrollen med den paa Ejendommen drevne Erhvervsvirksomhed gennem Pant i Driftsinventaret. Hvor en Erhvervsvirksomhed drives i lejet Ejendom, gaar Udviklingen i den Retning, at den Bank, der financierer Virksomheden, sikrer sig paa tilsvarende Maade. Underpant i Driftsinventar vil vel sjældent blive betragtet som tilstrækkelig Sikkerhed for Bankkredit. Ogsaa fra Bankside kan man høre Klager over, at det pantsatte Løsøre viser sig at byde ringe Dækning ved en Tvangsrealisation. Men selve den Omstændighed, at Indehaverens personlige Kreditorer ikke kan tilegne sig Inventaret, kan bidrage til at sikre

Virksomhedens Videreførelse og i Tilfælde af Virksomhedens Afhændelse sikre Banken Fortrinsret i Købesummen.

Under disse Forhold er det vanskeligt at finde en rimelig Motivering for, at privilegerede Fordringshavere, herunder navnlig Stat og Kommune med Hensyn til deres Skattekrav, skal have Fortrinsret i pantsat Driftsmateriel, der kun er pantsat efter Reglerne om Løsøre. Det synes uforsvarligt, at Sikkerheden for Laan, der kan løbe op i flere Hundrede Tusinde Kroner, skal kunne være afhængig af fornyet Lysning inden 14 Dage efter Laantagerens Flytning til en anden Retskreds. Dette kan undgaas ved Oprettelsen af et Centralregister som foreslaaet, og et saadant Register medfører ikke større Bekostning. Det maa imidlertid erindres, at Oplysning om Underpantsætning i vore Dage oftest naar ud til Publikum via de forskellige Oplysningsbureauer. Disse vil kunne faa Oplysning om stedfunden Tinglysning gennem Tinglysningens Indrykning i Statstidende. Centralregistraturen vil derfor næppe faa mange Forespørgsler. Man bør derfor overveje, om det ikke findes at være forsvarligt at indskrænke sig til Ophævelse af Kravet om fornyet Lysning ved Flytning. Derved vilde Reglerne om Lysning af Underpant blot være bragt i Overensstemmelse med Reglerne om Lysning af Umyndiggørelse, Arrest m. v.[23]

Særskilte Bestemmelser om Pantsætning af Virksomhedens Lejeret og Good-will er der næppe tilstrækkelig Anledning til at give. Disse Aktiver kan pantsættes efter gældende Ret ved tinglyst Underpantebrev. En Ændring af Reglerne om de privilegerede Kreditorers Fortrinsret vil ogsaa faa Virkning for Lejeretten og Good-will. Derimod er det klart, at Specifikationskravet volder mange Vanskeligheder for Pant-

[23] Hvad Lysningsstedet angaar, kan der være Grund til at overveje, om Lysning med Hensyn til Erhvervsløsøre ikke rettelig bør ske paa det Sted, hvor Virksomheden er beliggende, frem for ved Indehaverens Værneting.

sætningen af Driftsinventar og Driftsmateriel som Helhed. Som Hovedgrund til at forbyde Pant i Tingsindbegreb har man som omtalt i det foregaaende anført, at det var et nødvendigt Supplement til Forbudet mod pignus universalis. Men dette Hensyn har ringe Vægt, naar man begrænser Pant i Tingsindbegreb til det til en Erhvervsvirksomhed hørende Driftsinventar og Driftsmateriel. Dette Pant har en ved Virksomhedens Udstrækning og Genstandenes Karakter af Driftsmateriel og Driftsinventar tilstrækkelig begrænset Karakter. Det har sit Sidestykke i Tilbehørspantet ved fast Ejendom og det i K. L. § 153 omhandlede Pant.

Ved den nærmere Gennemførelse af Særregler om Løsørepant i Driftsinventar og Driftsmateriel vil man naturligvis i vid Udstrækning kunne bygge paa de Regler, der har udviklet sig angaaende Pant i Tilbehør til fast Ejendom. Dette gælder navnlig med Hensyn til Spørgsmaalet om den Raadighed, som Ejeren har over Pantet som Led i en normal Drift af Erhvervsvirksomheden. Det vigtigste Problem, som Reformen vil give Anledning til, er formentlig, om Panteretten skal være lokalt begrænset til et bestemt Forretningssted eller ikke. En lokal Begrænsning er i Norge Følgen af, at Erhvervsløsøret kun kan pantsættes i Forbindelse med Lejemaal til fast Ejendom; ogsaa förlagsinteckning og lösöreinteckning efter svensk og finsk Ret er bundet til en lokalt begrænset Virksomhed. Følgen bliver imidlertid, at der opstaar vanskelige Retsspørgsmaal med Hensyn til Følgerne af Virksomhedens Flytning. Opgivelsen af en lokal Begrænsning vil medføre andre Vanskeligheder, f. Eks. med Hensyn til Spørgsmaal, om Filialer m. v. uden videre er omfattet af Panteretten. Ogsaa Muligheden for Kollision mellem Løsørepant og Pant i Tilbehør til Ejendom kan behøve nærmere Overvejelse.

Kapitel II.

Fast Ejendom og dens Bestanddele.

Om fast Ejendom gælder der er en Række Særregler i Lovgivningen. Paa Besiddelsen af de faste Ejendomme er der lagt særlige Skatter. Ved Salg eller Pantsætning af fast Ejendom maa Overdragelsen omfatte alt, hvad der kan siges at høre til den faste Ejendom, T. L. § 10, 1. Stk. Forsikring tegnes oftest særskilt for den faste Ejendom og for Løsøre. Et Udlæg i Ejendommen kan kun gøres i Ejendommen som Helhed, men omfatter til Gengæld alle Bestanddele, uden at de behøver at opregnes i Udlægsforretningen; og ved Ekspropriation maa Ejeren af Ejendommen kunne forlange, at Eksproprianten overtager Ejendommen med, hvad dertil hører, medens det Erhvervsløsøre, der omhandles i T. L. § 37, ikke kan forlanges medovertaget. Ved Vurdering af Ejendommen til Ejendomsskyld tages kun Hensyn til Ejendommen, ikke til det til denne knyttede Løsøre.[1]

I Henseende til Terminologien fast Ejendom bestaar der nogen Usikkerhed. Fra gammel Tid har man i Overdragelses- og Pantsætningsdokumenter nævnt Ejendommen og dens mur- og nagelfaste Appertinentier. I Overensstemmelse hermed sondrer Frd. 28. Juli 1841 mellem Ejendommen paa den

[1] Selv om T. L. §§ 38 og 39 ikke bygger paa Sondringen mellem fast Ejendoms Bestanddele og Tilbehør til Ejendommen, er det i andre Relationer nødvendigt at fastholde denne Sondring. Se herimod dog E.R. S. 1583, hvor Sondringen nærmest frakendes Relevans.

ene Side og mur- og nagelfaste Appertinentier og det, der iøvrigt efter de hidtil gældende Regler har været at anse som Tilbehør til Ejendommen, paa den anden. I Tilknytning hertil taler f. Eks. Torp[2] om det naturlige Tilbehør, som uden at være indføjede som integrerende Bestanddele af Helheden, dog efter den almindelige Opfattelse betragtes som Tilbehør.[3] Det erkendes imidlertid samtidig, at det ikke har retlig Betydning at sondre mellem Ejendommen og Tilbehøret, fordi det sidste netop retligt deler Skæbne med Ejendommen. Vinding Kruse udtaler ligefrem, at Grænsen mellem Tilbehør og Ejendom er ganske flydende.[4] Hvor Lovgivningen bruger Udtrykket »fast Ejendom«, maa det da ogsaa antages, at dette i Almindelighed refererer sig til Ejendommen med dens naturlige Tilbehør. Herefter synes det naturligere at opgive Sondringen mellem Ejendommen og naturligt Tilbehør. Rigtigere er det derfor med Udkast til svensk Jordabalk[5] Kap. 1 § 1 at sige, at fast Ejendom er Jord med hvad dertil hører. Mindre konsekvent er det imidlertid, naar det samme Forslag desuagtet i Kap. 2 betegner Bygninger, Planter, Maskiner etc. som Tilbehør til fast Ejendom (fastigheter), se navnlig § 4. Da Begrebet naturligt Tilbehør ganske savner juridisk Relevans, og dets Afgrænsning er ganske flydende, benyttes i det følgende den Terminologi, at alt, hvad der hører til Ejendommen som juridisk Enhed, udgør dens Bestanddele, medens Betegnelsen Tilbehør forbeholdes for de Genstande, der vel i Almindelighed har Ka-

[2] Torp S. 27.
[3] Se ogsaa E. R. S. 1481.
[4] E. R. l. c.
[5] *Lagberedningens förslag til Jordabalk* I, Statens off. utredningar 1947:38.

rakter af Løsøre, men som i Henhold til T. L. § 37 kan inddrages under Pant i Ejendommen.[6]

I den danske Lovgivning er der — i Modsætning til f. Eks. svensk Lov af 24. Maj 1895 — ikke givet nogen nærmere Bestemmelse af de Genstande, der henregnes til fast Ejendoms Bestanddele. I og for sig er det ikke givet, at fast Ejendom i Lovgivningen betyder det samme i alle Tilfælde. Men netop fordi Lovgivningen selv ikke yder Bidrag til Forstaaelsen af, hvad der nærmere ligger i Udtrykket, maa Formodningen være for, at de forskellige Retsregler har et og samme Begreb for Øje. Og der kan ikke være Tvivl om, at »de hidtil gældende Regler om, hvad der rettelig anses som Tilbehør til Ejendommen«, Frd. 28. 1841 § 3, i det væsentlige er Udtryk for Sædvaneretsregler om, hvad der foruden Grunden medfølger uden særlig Aftale ved Salg af fast Ejendom. Til fast Ejendom hører saaledes Grundens Bestanddele, Byg-

[6] Som enhver Uklarhed i Terminologien kan bringe Uklarhed i Tanken, kan ogsaa Forestillingen om det naturlige Tilbehør som noget fra Ejendommen forskelligt føre til Usikkerhed i Retsafgørelserne. For saa vidt angaar saadant Tilbehør, der kun i Medfør af T. L. § 37 er inddraget under Panteretten, er det antaget, at Panthaveren kan begrænse sin Retsforfølgning til Ejendommen alene, jfr. nfr. S. 160. Det turde derimod være fastslaaet længe før T. L. og nu yderligere være en Konsekvens af T. L. § 10, 1 Stk., at ingen Del af Ejendommen kan undtages fra Udlæg. Under Henvisning til denne Bestemmelse og T. L. § 38, der dog ogsaa omfatter Genstande, der kun i Forhold til Panthaveren betragtes som Tilbehør, og som derfor kan have Karakter af Løsøre, antog Underretten i Sagen i U. f. R. 1937. 946, at der ikke kunde foretages særskilt Udlæg i Grund uden det paa denne staaende Hønschus. Landsretten omstødte Afgørelsen under Fremhævelse af, at Udlægshaveren maa kunne indskrænke sit Udlæg til den faste Ejendom uden Tilbehøret uden Øje for, at en saadan Regel kun kan opstilles om Tilbehør, der har Karakter af Løsøre. Dette er netop ikke Tilfældet med Bygninger og andre Anlæg paa Ejendommen.

ninger og andre Anlæg paa Ejendommen samt i det hele Genstande, der varigt er bragt i Forbindelse med Grund og Bygning, for saa vidt de er af den Beskaffenhed, at de efter den almindelige Retsopfattelse følger Ejendommen i Handel og Vandel.[7]

Til fast Ejendom hører da for det første selve Grunden og dennes naturlige Bestanddele, herunder Tørv, Brunkul, Mergel, Kampesten og andre Mineraler forudsat, at de ikke findes under saadanne Forhold, at Loven om Mineraler i Danmarks Undergrund af 19. Febr. 1932 finder Anvendelse.[8] Danefæ, der findes i Jorden, hører derimod ikke Grundejeren, men Kongen til.[9] Om andre jordfundne Genstande er det antaget, at de tilhører Grundejeren, fordi der ikke som med Hensyn til Rav har udviklet sig nogen Sædvane, hvorefter Finderen kan tilegne sig Fundet.[10] Praktiske Grunde taler imidlertid stærkt for, at Finderen kan tilegne sig Stenøkser, Pilespidser m. m., som han tilfældigt finder paa Andenmands Grund. Derimod maa det sikkert antages, at man ikke uden Ejerens Tilladelse kan foretage Udgravninger af Gravpladser, Køkkenmøddinger o. lign., og naar Ejeren lader foretage Arbejder som f. Eks. Tørvegravning, maa han kunne betinge sig, at fundne Genstande skal afleveres til ham.

[7] Det er nødvendigt at understrege, at Genstandens Tilknytning skal være af varig Art. Selv om det f. Eks. er antaget, at en Landejendoms Mødding følger Ejendommen uden særlig Aftale ved Salg til fortsat Landbrug, U. f. R. 1933. 487, vil man næppe derfor regne den foreliggende Gødningsbeholdning for at være en Del af Ejendommen. Som Følge heraf er det ogsaa konsekvent, at man har givet en særlig Forskrift, hvorved Gødningen er undtaget fra særskilt Retsforfølgning, Rpl. § 507, 3. Stk.

[8] Om naar dette er Tilfældet, se Knud Illum i T. f. R. 1940. 473 ff.

[9] Se om, hvad herved forstaas, Torben Lund i Juristen 1942 S. 657 ff.

[10] Torben Lund l. c. S. 673 f.

Selv om udtrykkelig Aftale herom ikke er truffet, maa det maaske endog formodes, at Fund skal afleveres.

Grundens Bestanddele er dog kun Bestanddele af Ejendommen, saa længe de bevarer den naturlige Forbindelse med denne. Opgravet Mergel bestemt til Salg hører derfor ikke med til Ejendommen og følger ikke Ejendommen uden særlig Aftale;[11] det samme er antaget om forarbejdede Skærver, selv om de ikke er bragt bort fra Ejendommen.[12] Kampesten, der er samlet i Salgsøjemed eller for at forarbejdes, maa sikkert ogsaa betragtes som Løsøre. Er Sten samlet mere tilfældigt, f. Eks. ved Rensning af Marker, er det derimod statueret, at de endnu hørte til Ejendommen.[13]

Hvad der gælder om Grunden, gælder ogsaa de naturlige eller dyrkede Vækster, der vokser paa Grunden, Træer, Buske, Sæd og andre Afgrøder m. v. Retten til Ejendommen omfatter derfor dens Vækster, uden Hensyn til, hvem der har plantet og saaet dem. Har nogen uberettiget indtaget Andenmands Grund og tilsaaet den, vil han derfor ikke være berettiget til at ødelægge det opvoksende Korn, inden han fraviger Besiddelsen. Har Brugeren i sin Besiddelsestid foretaget Plantning af Skov eller Have, kan han ikke ved Brugsforholdets Ophør afdrive Skoven eller borttage Havens Planter, selv om det kan ske uden Forringelse af Ejendommens tidligere Tilstand.[14] Hvor Brugsforholdet ophørte ved Brugerens Konkurs, er det derfor antaget, at de paa Ejendommen forefundne unge Frugttræer, der var bestemt til Salg, tilkom

[11] U. f. R. 1924. 669.

[12] U. f. R. 1944. 566.

[13] U. f. R. 1929. 1161. At Kampesten, der ikke er fjernet fra den naturlige Plads, henhører under Ejendommen i Relation til T. L. § 1, er antaget ved Dommen i U. f. R. 1931. 1087.

[14] Se dog med Hensyn til et meget langvarigt Brugsforhold, hvor det tillodes Brugeren at afdrive den af ham plantede Skov 1909. 555.

Ejeren og ikke Konkursboet. Det kunde ikke gøre nogen Forskel, at Ejeren under Brugsforholdets Bestaaen ikke havde kunnet modsætte sig, at Lejeren solgte ud af Planterne i Forbindelse med Gartneriets Drift.[15] Naar Retsplejelovens § 507, 3. Stk. i. f. udtrykkelig forbyder, at Sæd paa Marken omhugges eller anden Afgrøde indhøstes, inden den er moden dertil, til Dækning af Udlægshaveren, synes det nærliggende at slutte modsætningsvis; Følgen maatte være, at andre Frugter f. Eks. uindhøstet Frugt i en Frugtplantage kan være Genstand for særskilt Retsforfølgning. Sælges Planter eller Plantefrø til Ejeren af Ejendommen, vil Analogien af T. L. § 38 medføre, at Overdrageren ikke kan tage gyldigt Ejendomsforbehold. Men da selv Lejeren af Ejendommen taber sin Ret til de stedfundne Plantninger, maa det samme gælde den, der sælger Planter under Ejendomsforbehold til Lejeren.

Væksternes Tilhørsforhold ophører ved Udskillelsen fra Ejendommen. Træer ophører at være Bestanddel af Ejendommen, naar de fældes, Kornafgrøden, naar den høstes. Afgrøderne paa en Landejendom er dog ikke derved udskilt af Pantet, der efter T. L. § 37 omfatter Afgrøder og andre Frembringelser, indtil de udskilles ifølge en regelmæssig Drift af Ejendommen. Skovbrugsprodukter o. lign. er derimod straks fra Adskillelsen i enhver Henseende at betragte som Løsøre.[16] Hvis imidlertid Ejeren i Strid med Panthaverens Ret nedhugger Skov for Fode, maa Panteretten sikkert udstrækkes til Træet, medmindre dette er afhændet til en godtroende Erhverver.[17]

Bygninger, der opføres paa Ejendommen af Grundens Ejer,

[15] U. f. R. 1929. 959; samme Resultat kom Retten til i Forholdet mellem Boet og Panthaveren i en Del af Gartneriet, der ejedes af Fallenten.

[16] Schl. III 403 og nfr. S. 87 f.

[17] Om Salg af Træer og Afgrøde paa Roden, se nfr. S. 51 f.

hører til de vigtigste Bestanddele af Ejendommen. Naar en Bygning opføres paa en pantsat Ejendom, omfatter Panteret i Ejendommen ogsaa Bygningen. Naar der i en ældre Dom[18] tages Forbehold om Vedtagelse i modsat Retning, er Baggrunden herfor en Retstilstand, hvor Rettigheder over særskilte Dele af Ejendommen lovligt kunde stiftes ved Aftale. En Vedtagelse om Undtagelse af visse Bygninger fra Pantet kan derfor ikke medføre, at Bygningen undtages fra Pantet; men Aftalen kan rumme en Forhaandstilladelse for Ejeren til uanset Panteretten at nedbryde og fjerne Bygningen. Hvad der iøvrigt skal forstaas ved en Bygning,[19] har for saa vidt mindre Betydning, som ogsaa andre Anlæg som mindre Skure, Plankeværk eller andet Stakit, Brøndanlæg, Drivhuse etc. maa betragtes som Bestanddele af Ejendommen. Er en Bygning eller et Anlæg opført i Ejerens Interesse, kan Trediemand ikke forbeholde sig Ret til Genstanden, hvad enten Aftalen formes som et Køb eller et Lejemaal eller paa anden lignende Maade, jfr. T. L. § 38 og nfr. S. 117 ff.

Dersom en Bygning opføres af Lejeren,[20] maa en Modsætningsslutning fra T. L. § 38 nærmest føre til den Opfattelse, at Bygningen fremdeles uden Indskrænkning tilhører denne,

[18] U. f. R. 1894. 15.

[19] Jfr. saaledes om en Træbygning til Stald og Vognskur paa en iøvrigt ubebygget Grund U. f. R. 1901. 761, om et til den ene Side aabent Skur, der havde en Længde af 9 Alen, en Bredde af 8½ Alen og en Højde af 3 Alen, og som anvendtes til Fremstilling af Cementsten V. L. T. 1942. 55. Af Underretten antoges det, at Skuret var omfattet af Panteretten, medens dette Spørgsmaal ikke var forelagt for Landsretten. Afgørelsen i U. f. R. 1937. 946 angaaende et Hønsehus, se foran S. 31 Note 6, kan kun forsvares, saafremt det antages, at Hønsehuset ikke har Karakter af Bygning eller dermed ligestillet Anlæg, men Dommen bør næppe billiges. Se endvidere om Domme angaaende T. L. § 38 nfr. S. 123 f.

[20] Med hvem Brugspanthaveren formentlig maa sidestilles, jfr. U. f. R. 1916. 43.

og derfor ikke indgaar som Bestanddel af Ejendommen. Det sker ikke sjældent, at Grund udlejes til Bebyggelse med Pligt for Lejeren til ved Lejemaalets Ophør at ryddeliggøre Grunden for de paa denne opførte Bygninger. Under saadanne Forhold er det klart, at Lejeren i hvert Fald i Forhold til Grundejeren er Ejer af Bygningerne og berettiget til at fjerne dem, naar Lejemaalet ophører. Da man før Tinglysningsloven anerkendte delvise Rettigheder over faste Ejendomme uden Begrænsning, og da de til Tinglæsningen knyttede Registre ikke nød publica fides, maatte det være aabenbart, at Borttagelsesretten kunde gøres gældende over for enhver. Kun Reglerne om Tilvækst kunde føre til Begrænsning i Lejerens Ret.[21] Men da det efter Tilvækstlæren var afgørende, om Genstanden kunde fjernes uden Skade for Restejendommen, maatte man komme til det i og for sig besynderlige Resultat, at Lejeren næsten altid maatte kunne fjerne en af ham opført Bygning, men i mindre Udstrækning Anlæg i Bygninger. Grunden vil sjældent have taget Skade ved Bortfjernelsen, medens Bygningen ofte kan skades ved Borttagelsen af Installationer og Anlæg.

Tinglysningsloven hjemler udtrykkeligt, at Bygning kan opføres paa lejet Ejendom, saaledes at Bygningen dog forbliver den byggendes Ejendom, og det maa antages, at Tinglysning eller Oprettelsen af et særligt Ejendomsblad for Bygningen ikke er nødvendig for, at et saadant Retsforhold lovligt kan opstaa.[22] Bortset fra Tilfælde, hvor en Borttagelsesret

[21] Jfr. om et paa anden Mands Ejendom opført Ridehus U. f. R. 1901. 677.

[22] Retsforholdet mellem Bruger og Ejer kan imidlertid have en saadan Karakter, at Ejendommens Ejer uden videre bliver Ejer af den af Lejeren opførte Bygning, f. Eks. hvor det er aftalt, at Ejeren ved Lejemaalets Ophør skal betale Godtgørelse for Værdien af opførte Bygninger. Om et Tilfælde af særlig Art se H. R. T. 1858. 400.

ligefrem følger af Aftalen mellem Ejer og Lejer, synes imidlertid det Standpunkt, som Domstolene i de senere Aar har indtaget over for Tilvækstlæren i det hele, at maatte føre til en betydelig Indskrænkning i Borttagelsesretten. I hvert Fald hvor Ejeren af Materialet selv har medvirket ved Indføjelsen, lægges der i nyere Praksis afgørende Vægt paa, om Adskillelsen af f. Eks. en Ovn, der er indlagt for Ejerens Regning, medfører Tab af anden Art end Bygningsskaden; der tages navnlig ogsaa Hensyn til, om Lejeren efter Bortfjernelsen vil kunne drage rimelig Nytte af det borttagne. Men Nedrivningen af en Bygning opført af Lejeren vil i mange Tilfælde medføre saadanne Tab, at det ikke synes forsvarligt at tillade Borttagelsen. Den største Vanskelighed ved Spørgsmaalets Løsning bestaar imidlertid i, at Nægtelsen af jus tollendi kan tilføre Ejendommens Ejer en urimelig Fordel, uden at man af den Grund som almindelig Regel kan paalægge ham at yde Godtgørelse for de Forbedringer, som Brugeren har tilført Ejendommen i Brugstiden. Man kunde derfor tænke sig en Ordning, hvorefter Lejerens Borttagelsesret gøres afhængig af, at han forinden forgæves har opfordret Ejeren til at erstatte ham hans Interesse i Bygningens Borttagelse.

Den Borttagelsesret, Lejeren lovligt har over for Ejeren, maa ogsaa tilkomme ham over for ældre Panthavere, jfr. herved T. L. § 38. Men T. L. § 27 giver Anledning til at tage Spørgsmaalet om Kollision mellem Lejerens Ret og den godtroende Erhververs Retserhvervelse op til fornyet Overvejelse i Tilfælde, hvor der ikke er sket Tinglysning af Lejerens Ret eller oprettet særligt Ejendomsblad. Efter T. L. § 27 kan Erhververen af tinglyst Ret over fast Ejendom ikke mødes med nogen Indsigelse mod den ham ved den tinglyste Aftale tilsagte Ret. Hvis den af Lejeren opførte Bygning opfattes som en Del af Ejendommen i den Betydning, hvori »fast Ejen-

dom« forekommer i T. L. § 27, maa Lejerens Ret til Bygningen være ekstingveret. Forholdet kan imidlertid ogsaa opfattes paa den Maade, som Tilfældet har været i Sverige. Her har man antaget, at fast Ejendom kun omfatter saadanne Genstande, der indlægges af Ejeren eller i hans Interesse. Heraf følger ligefrem, at Genstande, der bekostes af Lejeren og forbliver hans Ejendom, slet ikke indbefattes under Ejendommen og derfor heller ikke omfattes af Pant eller Ejendomsret uanset Erhververens gode Tro. Denne Regel foreslaas nu lovfæstet i Udkastet til Jordabalk Kap. 2 § 4. Reglen, der maaske har sin største Betydning med Hensyn til Installationer og deslige i den Udstrækning, hvori de henregnes til Ejendommen, motiveres med, at Genstande, der efter de almindelige Regler efter deres Beskaffenhed er at anse som Tilbehør til Ejendommen, meget ofte anskaffes af Lejeren og vedbliver at tilhøre ham. Selv om det til Betryggelse for Erhververne af Ret over Ejendommen kunde være ønskeligt at betinge Lejerens Ret til inteckning, vilde dette Krav dog i betænkelig Grad øge inteckningernes Antal og gøre Registeret over de faste Ejendomme uoverskueligt. Under disse Omstændigheder foretrækker man at tage de Skuffelser med i Købet, som Erhververen af Ret over Ejendommen kan lide, naar han først efter Erhvervelsen bliver bekendt med Lejerens Ret til Bestanddele af Ejendommen.

Da der efter dansk Ret er Adgang til at oprette særligt Ejendomsblad for Bygninger paa lejet Grund, bør man ikke anlægge en Fortolkning af T. L. § 27, hvorefter der til den faste Ejendom kun skal henregnes Bygninger, der tilhører Grundens Ejer. Denne Forstaaelse vilde forringe Retsbeskyttelsen for Erhververe af Ret over Ejendommen meget betydeligt. Derimod kan den byggendes Ret næppe bortfalde i Kollision med Grundejerens Kreditorer i Medfør af T. L.

§ 1, skønt Ordene i denne Bestemmelse synes at omfatte Tilfældet. Grænsen mellem Anvendelsesomraadet for T. L. §§ 1 og 27 fremgaar ikke klart af Bestemmelsernes Ordlyd. Men efter Bestemmelsernes Oprindelse og Sagens Natur bør det antages, at § 1 kun ordner Retsforholdet mellem flere, der er succederet i samme Rettighedshavers Ret over Ejendommen. Da Bygningsejeren ikke er succederet i Grundejerens Ret til Bygningen og slet ikke afleder sin Ret fra denne, savnes der tilstrækkelig Grund til at stille Krav om Tinglysning til Konstatering af Aftalens Oprettelsestid og imødegaa Proformaværk.[23] Hvis imidlertid Ejeren af Grunden overdrager en ham tilhørende Bygning til en anden, saaledes at der samtidig træffes Aftale om Lejemaal af Grunden, følger det af de angivne Synspunkter, at Erhververen af Bygningen maa lade sin Ret tinglyse ogsaa for saa vidt angaar Forholdet til Overdragerens Kreditorer.

Hvad der gælder om Lejerens Ret til at fjerne de af ham opførte Bygninger, maa saa meget mere gælde om Retsforholdet, hvor nogen uden Adkomst har opført Bygninger paa Andenmands Grund. For saa vidt ikke Reglerne om Tilvækst maatte medføre, at den, der har bygget i god Tro, erhverver Raadighed over Grunden, kan hans Borttagelsesret ikke antages at være snævrere, men næppe heller videre end Lejerens.

Hvor en Køber har besiddet en Grund uden at have erhvervet endeligt Skøde, og Sælgeren paa Grund af Misligholdelse tager Ejendommen tilbage, er det ligeledes statueret, at Køberen forbliver Ejer af de af ham opførte Bygninger, og Sælgeren maa respektere de Rettigheder, som Køberen

[23] I E. R. S. 462 anfører Vinding Kruse T. L. § 1 som Støtte for et Tinglysningskrav, men nævner ganske vist kun Omsætningserhververe, ikke Kreditorer.

har overdraget andre over Bygningen. Hvor Køberen havde pantsat Retten til at erholde Skøde paa Grunden sammen med de paa denne opførte Bygninger, tilkendtes der derfor Panthaveren Ret til at bortsælge Bygningerne til Nedbrydelse.[24] Et lignende Resultat kom man til, hvor Køberen af en fast Ejendom havde bebygget en Parcel, som Sælgeren dog ikke saa sig i Stand til at faa relakseret fra Pantet i Hovedejendommen. Parcellen gik derfor til Tvangsauktion sammen med Hovedejendommen, der senere overdroges endnu en Gang. Dommen i Sagen anerkendte, at en Bank, der var succederet i Parcelkøberens Ret, var berettiget til den opførte Bygning, hvorved det understregedes, at saavel Auktionskøberen som den senere Erhverver havde været bekendt med de foreliggende Forhold ved Erhvervelsen.[25] Spørgsmaalet var paany fremme i et Tilfælde, hvor en Byggegrund var solgt for 8.000 Kr.[26] Da Køberen misligholdt sine Forpligtelser, tog Sælgeren Ejendommen tilbage. Han solgte Jordstykket til Køberens Svigermoder, der samtidig overtog Sælgerens eventuelle Ansvar over for Bygningshaandværkerne, der havde paabegyndt Opførelsen af et Hus paa Grunden. Efter at Køberinden havde fuldført Byggeriet, anlagde 1. Købers Konkursbo Sag mod Sælgeren og Køber Nr. 2 til Betaling af Værdien af Bygningen ved den anden Overdragelse. Sælgeren frifandtes, da han ikke kunde antages at have modtaget Godtgørelse for Bygningen, da han videresolgte Ejendommen. Derimod paalagdes det Køber Nr. 2 at betale et Beløb af 10.000

[24] U. f. R. 1917. 595.

[25] V. L. T. 1928. 77. Se endvidere V. L. T. 1928. 119, hvorefter Udlæg af Sælgeren kunde gøres i Bygningen, men Udlægshaveren vilde dog ikke kunne sælge Bygningen til Nedbrydning, før det var afgjort, at Grund og Bygning vilde blive adskilt ved Grundens Tilbagetagelse.

[26] U. f. R. 1944. 1160.

Kr. for at have tilegnet sig den paabegyndte Bygning. Dommen ligger nærmest paa Linie med de tidligere, men det maa anmærkes, at Sælgeren slet ikke krævede Ret over Bygningen, og derfor heller ikke havde kunnet medoverdrage nogen Ret til denne til 2. Køber.

De afsagte Domme harmonerer imidlertid meget daarligt med Domme, der er afsagt angaaende Panthaverens Ret over Tilbehørsgenstande, der er tilført Ejendommen af Ejendomskøberen uden endelig Adkomst. Saadanne Genstande antages at indgaa under Pant i Ejendommen, selv om de ikke tilhører Pantsætteren.[27] Naar Tilbehøret saaledes automatisk gaar ind under ældre Rettigheder i Ejendommen, synes det unaturligt, at Køberen skal kunne hævde en særlig Ret over Bygninger, der af ham er opført paa en Grund, som ikke er endelig erhvervet. Ret til Borttagelse af en Bygning er i næsten alle Tilfælde en uheldig Ret, hvis Udøvelse ikke vil give rimeligt Udbytte for den berettigede, og dens Anerkendelse stemmer daarligt med nyere Praksis i Sager om Tilvækst.[28] Ogsaa T.L. § 38 taler mod Anerkendelsen af Borttagelsesretten. I Overensstemmelse med Dommene om Tilbehøret synes det rimeligt at antage, at Bygning paa Grunden maa betragtes som opført paa Ejerens Bekostning. Køberens Forbehold af særskilt Ret over Bygningen synes derfor at maatte savne Gyldighed mod Panthaverne i Grunden. Ud fra økonomiske Overvejelser synes det ogsaa at være den heldigste Løsning i Forholdet mellem Køber og Sælger, at Tilbagetagelsen omfatter de af Køberen opførte Bygninger. Sælgeren faar herved nogen Sikkerhed for det Tab, som han maatte lide ved Kontraktens Ophævelse. Tilføres der ham tillige en Gevinst, kan

[27] Jfr. nfr. S. 105 f.

[28] Nfr. S. 155 f. og om Bestanddele af Skibe, Knud Illum, Ejendomsforbehold S. 194 ff.

man tillægge Køberen Ret til Godtgørelse for Værdiforøgelsen, der eventuelt vil kunne overstige hans Interesse i Tilbagetagelsen af Bygningen betydeligt. I de ikke sjældne Tilfælde, hvor Sælgeren giver Køberen Tilladelse til at give ubetinget Panteret i Ejendommen for Byggelaan, er det ganske særlig klart, at Grund og Bygning maa betragtes som en Helhed. Banken, der yder Byggelaanet, kan naturligvis realisere Ejendommen under eet. Men ogsaa Grundsælgeren, der gennem Tilladelse til Laanets Lysning har overtaget en Risiko for Byggeriet, maa selvstændigt kunne modsætte sig Bygningens Borttagelse, selv om Banken maatte samtykke deri.[29]

Hvad der gælder om Bygninger, maa i det væsentlige gælde Dele af Bygninger, der dog næppe kan være Genstand for særlig Ejendomsret. Men ogsaa en Mængde Genstande, der har Tilknytning til Bygninger, indgaar i Ejendommen som en økonomisk og juridisk Helhed. For en Del er der Tale om Genstande, der er saaledes forbundet med Ejendommen, at

[29] Af Vinding Kruse antages det, at Køberen uden endeligt Skøde bliver Ejer baade af Grund og Bygning efter almindelige Regler om Tilvækst, dersom Bygningens Værdi overstiger Grundens. Køberen maa betragtes som den, der bygger i god Tro, og Sælgeren maa derfor sikre sig mod Følgerne af Tilbagetagelsesrettens Bortfald ved Lysning af Pantebrev for sit Resttilgodehavende, E. R. S. 1618 f. En saadan Betragtningsmaade er formentlig ganske misvisende; Sælgerens Ret til at hæve Kontrakten følger af det aftalte Kontraktsforhold, hvorfor der ikke bliver Spørgsmaal om Anvendelse af Lovgivningens almindelige Regler om Tilvækst. Hertil kommer, at Køberen, der kender sin egen Rets Begrænsning, ikke kan sidestilles med den, der bygger i god Tro til, at den bebyggede Grund tilhører ham med fuld og endelig Adkomst. De Ubilligheder, der eventuelt maatte kunne følge af Tilbagetagelsen, maa afbødes ved Anerkendelse af et Krav om Godtgørelse for Værdiforøgelsen, der er tilført Grunden ved Bebyggelsen. Af H. v. Holstein antages det, at Borttagelsesret som Regel vil være udelukket, fordi Grunden ikke uden væsentlig Bekostning vilde kunne bringes tilbage til den tidligere Tilstand, U. f. R. 1932 B. 109.

de kun med Vanskelighed og Tab lader sig udskille, saasom elektriske Ledninger med tilhørende Lysanlæg,[30] Gasledninger, Elevatorer, Varmeanlæg og andet, der er i mur- og nagelfast Forbindelse med Ejendommen. Selve Forbindelsens Karakter er dog ikke afgørende, selv om det ofte i ældre Skøder og Pantebreve har været sagt, at Ejendommen sælges med mur- og nagelfaste Appertinentier. Ogsaa Genstande, der slet ikke er i fast Forbindelse med Bygningen, kan høre med til Ejendommen.[31] Dette gælder saaledes om Nøgler, Vinduer, Kakkelovne.[32] Ved en nyere Dom er det antaget, at et løststaaende Badekar i vanlig Tilknytning til Vandledning og Afløb paa en Landejendom maatte betragtes som hørende til Ejendommen.[33] Tilsvarende maa saa meget mere antages om Badekar, Køleskabe o. lign. ved almindelige Beboelsesejendomme. Da det i Almindelighed maa være stridende mod Lejekontrakten at fjerne Genstanden inden Lejemaalets Ophør, vil det altid være naturligt at antage, at den følger Ejendommen ved Overdragelse. Genstande, der som evt. Brandredskaber skal være til Stede paa Ejendommen i Henhold til Lovgivningen, maa ogsaa som Regel betragtes som hørende til Ejendommen.

Genstande, der er i fast Forbindelse med Ejendommen,

[30] U. f. R. 1892. 637.

[31] I ældre Tid har man i hvert Tilfælde ved Pantsætning lagt større Vægt paa, om Genstanden var i fast Forbindelse med Ejendommen, hvorved man i nogen Grad kunde afhjælpe Savnet af en Regel om Pant i Tilbehør, jfr. herved J. U. 1851. 584, 1864. 598. Samtidig var der en Tilbøjelighed til fra Pantet at undtage Anlæg, hvis Anbringelse først var sket efter Pantsætningen, jfr. J. U. V. 313, U. f. R. 1881. 713. Naar imidlertid Pantet uden videre omfatter Tilbehør, der indsættes paa Ejendommen efter Pantsætningen, maa samme Regel saa meget mere gælde om Forbedringer paa selve Ejendommen.

[32] Se herom U. f. R. 1879. 657, J. U. 1869. 588.

[33] U. f. R. 1943. 909.

behøver ikke derfor at være en Del af denne. F. Eks. er fastsømmede Gulvtæpper, Termometre, Reoler etc. hyppigst Løsøregenstande. Men Forbindelsen med Ejendommen er dog ikke uden Betydning for Afgrænsningen mellem fast Ejendom og Løsøre. Malerier vil f. Eks. kunne betragtes som en Del af Ejendommen, dersom de er indfældet i Rosetter i Loftet paa en saadan Maade, at Fjernelsen vil efterlade en Mangel ved Loftets Udsmykning. En Gulvbelægning, f. Eks. med Linoleum, maa henregnes til Ejendommen, hvis den er fastgjort med fastsømmede Lister.[34]

Iøvrigt maa man altid regne med, at der for visse Egne af Landet eller for visse Arter af Ejendomme kan bestaa særlige Sædvaner med Hensyn til Spørgsmaalet, hvad der medregnes til Ejendommen.[35]

Med Hensyn til Butiksinventar har der hersket nogen Usikkerhed. Den Omstændighed, at Butikker ofte er udlejet, og Inventaret anskaffet af Lejeren, gør det i og for sig naturligt at antage, at der ikke bestaar nogen almindelig Formodning for, at det hører til Ejendommen ved Overdragelse.[36] Til Ejendommens Bestanddele kan Inventaret derfor ikke regnes; før T. L. var der herefter ikke Hjemmel til at pantsætte det Ejeren tilhørende Inventar sammen med Ejendommen, og ved et Tvangssalg efter Udlæg alene i Ejendommen kunde det ikke antages, at Inventaret blev Auktionskøberens Ejendom.[37] Ved frivillig Overdragelse af Ejendommen synes den

[34] U. f. R. 1936. 136.

[35] Jfr. U. f. R. 1886. 1062.

[36] U. f. R. 1907. 169, 1925. 782.

[37] U. f. R. 1883. 568. Da imidlertid Lejerne fremdeles maatte have Ret til at benytte Løsøret i Henhold til de af dem indgaaede Lejekontrakter, synes det ikke rimeligt med Dommen at antage, at der kunde paalægges Auktionskøberen Erstatning over for Rekvisitus for Tingenes Afsavn, indtil Udlevering kunde finde Sted.

Omstændighed, at Køberen indtræder i Lejemaalene, dog at maatte kunne fremkalde en vis Formodning for, at han ogsaa overtager Inventaret.[38] Og i den Udstrækning, hvori T. L. § 37 kan antages at hjemle Pant ogsaa i Butiksinventar,[39] maa Inventaret naturligvis ogsaa følge Ejendommen ved Tvangssalg foranstaltet af Panthaverne i Ejendommen, naar Udlæget ogsaa er udstrakt dertil.

Medens det nærmest maa antages at være den almindelige Regel, at det tekniske Udstyr ved almindelige Beboelsesejendomme følger Ejendommen, er Stillingen for Erhvervsejendomme mere uklar. Hverken T. L. § 37 eller § 38 er afgørende i saa Henseende. T. L. § 37 forudsætter, at Driftsmateriel og Driftsinventar — herunder Maskiner og tekniske Anlæg af enhver Art — i en vis Udstrækning har Karakter af Løsøre, der kun i en bestemt Relation, nemlig ved Pantsætning, følger Ejendommen som Tilbehør. Men ogsaa T. L. § 38 omfatter mange tekniske Anlæg, der, uanset at de i Lovens Forstand anses for »indlagt« i Ejendommen, dog iøvrigt maa betragtes som Løsøre. T. L. § 38 har saaledes fundet vid Anvendelse paa forskellige Arbejdsmaskiner inden for Industri og Haandværk.[40] Saadanne Maskiner kan imidlertid ikke uden videre betragtes som hørende til Ejendommen ved Salg eller Ekspropriation. I Mangel af modstaaende Aftale kan de derfor medtages af Sælgeren.[41] Før T. L. var de ikke uden særlig Vedtagelse pantsat med Ejendommen.[42] I det svenske Udkast til Jordabalk findes i Kap. 2 § 2 en særlig

[38] U. f. R. 1900. 627, men derimod U. f. R. 1907. 503.

[39] Jfr. nfr. S. 69 f.

[40] Jfr. nfr. S. 117 ff.

[41] Derimod er T. L. § 38 til Hinder for, at Sælgeren kan forbeholde sig Maskinerne, samtidig med at de forbliver paa Ejendommen, f. Eks. i Henhold til Lejekontrakt.

[42] U. f. R. 1912. 867, 1924. 370.

Regel om Fabriker og andre Lokaler til industriel Virksomhed, hvorefter Maskiner og lignende Udrustning betragtes som hørende til Ejendommen, hvis de tjener til almindeligt industrielt Brug, men ikke hvis de alene tjener til Brug for den særlige Virksomhed, der for Øjeblikket drives i Ejendommen. Denne Sondring, der har et Sidestykke i den foran omtalte Regel om Vurderingen af Driftsinventar til Belaaning i Kreditforeningen for industrielle Ejendomme i Danmark, jfr. S. 13, har uden Tvivl Betydning for Spørgsmaalet. Der er visse tekniske Anlæg i en industriel Virksomhed, der har saa fast en Tilknytning til Ejendommen, at de ikke under nogen Omstændighed fornuftigvis fjernes fra Ejendommen, selv om Ejeren overdrager Ejendommen og flytter sin Virksomhed. Dette gælder navnlig om et Kraftanlæg, der kan benyttes i en anden Virksomhed, der rykker ind i Lokalerne, og lignende. Men Sondringen er vanskelig at gennemføre. Et Køleanlæg kan f. Eks. vel være af Betydning for visse Industrier, men langt fra for alle. I dansk Ret vil Synspunktet heller ikke kunne anvendes i alle Tilfælde, f. Eks. ikke med Hensyn til mindre elektriske Motorer. Hvor ikke en fast Retsopfattelse gør sig gældende, kan man derfor ikke naa videre end til den Antagelse, at man til Ejendommen som saadan henregner saadanne Anlæg, der paa Grund af deres Anbringelsesmaade og Tilpasning til den specielle Ejendom ikke kan antages at finde rimelig økonomisk Anvendelse paa et andet Sted end det, hvorpaa de er anbragt. Desuden maa Hensyn i en vis Udstrækning tages til, om saadanne Anlæg er almindelige ved Ejendomme af den paagældende Art.

De samme Synspunkter, som her er nævnt, maa være afgørende for, om Anlæg paa Ejendommen uden for Bygningerne, Hegn, Skure, Brøndanlæg, Vindmotor etc. skal betragtes som Bestanddele af Ejendommen.

Der er i og for sig intet til Hinder for, at Ledninger, Anlægsbroer og lignende betragtes som hørende til Ejendommen, selv om de strækker sig ud over Ejendommens Grænser.[43] Hvis der til Ejendommen er knyttet en reel Servitut, der medfører Ret til at have anbragt Servitutindretninger paa fremmed Grund, maa ogsaa saadanne Indretninger betragtes som knyttede til Ejendommen. Ved Salg af Elektricitetsværker og lignende Ejendomme med et omfattende Ledningsnet vil det vel vanskeligt kunne forekomme, at der ved Afhændelsen ikke er truffet udtrykkelig Aftale om Retten til Ledningsnettet. Det vil næppe heller i alle Retninger være rimeligt at betragte Ledningsnettet som fast Ejendom, f. Eks. i Henseende til Vurdering til Ejendomsskyld. Under alle Omstændigheder maa det imidlertid antages, at Ledningsnettet i Henhold til T. L. § 37 eller Bestemmelsens Analogi maa kunne pantsættes sammen med Ejendommen.[44]

Omvendt kan Servitutindretninger, der hører til Andenmands Ejendom, ikke betragtes som Tilbehør til den Ejendom, hvorpaa de findes. Det samme gælder uden Hensyn til Anbringelsesmaaden Hovedledninger, Maalere til Gas og Elektricitet og lignende Anlæg, der i Almindelighed tilhører Trediemand. Iøvrigt kan det være tvivlsomt, hvorledes Retsstillingen er med Hensyn til Anlæg, Maskiner etc., som indlægges af Trediemand. I T. L. § 38 findes en Forudsætning om, at Genstande, der indlægges i Ejendommen af dennes Bruger, fortsat tilhører Brugeren. Herfra slutter Vinding Kruse, at Lejerens Ret til Maskiner og Anlæg er gyldig mod enhver uden Tinglysning,[45] forudsat at Borttagelsen kan ske

[43] Se saaledes om Ledninger V. L. T. 1941. 235, men derimod om Plankeværker og Skure anbragt paa tilstødende lejet Grund J. U. 1864. 598.

[44] Jfr. U. f. R. 1922. 981.

[45] E. R. S. 463 f.

uden Beskadigelse af Ejendommen.[46] Herved maa det for det første erindres, at Reglerne om Tilvækst er undergaaet nogen Forandring,[47] saaledes at man kun vil tillade Borttagelse, dersom Borttagelse kan anses økonomisk forsvarlig, uden Hensyn til, at den kan ske uden Skade for Restejendommen. Men for det andet maa det erindres, at T. L. § 38 ogsaa angaar Genstande, der har Karakter af Løsøre. Det er derfor meget tvivlsomt, om Forudsætningen om Lejerens Borttagelsesret i T. L. § 38 ogsaa kan strække sig til Genstande, der er egentlige Bestanddele af Ejendommen. Borttagelsesretten maa vel kunne gøres gældende over for Ejeren af Ejendommen[48] og dem, der havde Rettigheder over Ejendommen, allerede da Indføjelsen fandt Sted. Ligeledes maa Borttagelsesretten have Gyldighed mod Ejerens Kreditorer.[49] Men da T. L. § 27 ganske i Almindelighed sikrer Erhververen af Ret over fast Ejendom mod Indsigelser mod Overdragelsens Gyldighed, synes det tvivlsomt, om denne Bestemmelse kan undergives Indskrænkning af Hensyn til Lejerens Borttagelsesret. Skulde Lejeren have opført Hegn om Ejendommen, indlagt Centralvarme, bygget Bolværk etc., vil Anerkendelsen af en Borttagelsesret uden Tinglysning af Retten medføre et ikke ubetydeligt Afbræk i Sikkerheden for Omsætningen af de faste Ejendomme. Domme afsagt før Tinglysningsloven[50] kan ikke være afgørende; dengang kendtes ingen Regel svarende til

[46] Har Lejeren selv borttaget en tidligere Genstand, f. Eks. en ældre Kakkelovn, er denne Betingelse ikke opfyldt. Iøvrigt kan det næppe være til Hinder for Borttagelsen i Forhold til Panthaveren, at Ejeren tidligere har fjernet en Genstand, der nu er erstattet af Lejeren.

[47] Nfr. S. 155 f.

[48] U. f. R. 1874. 57, 1907. 469, 1919. 486.

[49] Jfr. foran S. 38 f. angaaende Spørgsmaalet om de af Lejeren opførte Bygninger.

[50] Schl. I. 181.

T. L. § 27, men kun en mere begrænset Ekstinktionsregel støttet til Analogien af Frd. 9. Febr. 1798. Spørgsmaalet er vanskeligt. Rent faktisk sker det ofte, at Brugeren foretager Anskaffelser af Genstande, der normalt er Bestanddele af Ejendommen, f. Eks. Kakkelovne. Nytten ved Tinglysning af Borttagelsesretten staar næppe i Forhold til det dermed forbundne Besvær og den Belastning, Tinglysningen kunde være for Tingbogens Overskuelighed. Værre stiller det sig imidlertid, hvis Sagen drejer sig om en Centralvarmekedel eller lignende værdifulde Anlæg, der normalt ikke anskaffes af Lejeren. En Mellemløsning var derfor at foretrække, hvorefter Lejeren selv over for den godtroende Omsætningserhverver bevarer Borttagelsesretten med Hensyn til Genstande, der normalt har Karakter af Bestanddel af Ejendommen, naar det drejer sig om mindre værdifulde Genstande af en saadan Art, at de ofte kan være indlagt i Ejendommen af Lejeren.[51]

Lejerens Borttagelsesret maa være gjort gældende inden en rimelig Tid efter Lejemaalets Ophør. I modsat Fald vil den være fortabt som Følge af den udviste Passivitet.[51a]

For saa vidt det herefter antages, at Lejerens Borttagelsesret kan gaa tabt over for den godtroende Erhverver af Ret over den faste Ejendom, kan man spørge, om Tinglysning af Borttagelsesretten vilde være i Strid med Princippet i T. L. § 10, 1. Stk., hvorefter de tinglyste Rettigheder skal omfatte hele Ejendommen. Dette kan næppe antages, naar det blot fastholdes, at Borttagelsesretten skal opfattes som en Ret over den samlede Ejendom i samme begrænsede Forstand, hvori en Servitut, hvis Udøvelse angaar en Del af en fast Ejendom, dog skal hæfte paa hele Ejendommen. Kan man

[51] Jfr. U. f. R. 1928. 573.

[51a] U. f. R. 1878. 480, 1884. 247.

tinglyse en Ret til at grave Tørv paa et bestemt Areal, synes det ganske naturligt, at man paa tilsvarende Maade kan lyse en Deklaration om Servituthaverens Ret til at borttage de af ham foretagne Anlæg i Forbindelse med Tørvegravningen.[52]

Lige med Brugeren maa den stilles, som uden Adkomst har foretaget Anlæg paa fast Ejendom.[53] Derimod kan Sælgeren af Anlæg til Ejendommen ikke forbeholde sig Ejendomsret. Og det synes ogsaa at være en Følge af Reglen i T. L. § 38, og af hvad der antages om Panteretten i Tilbehør, at den, der besidder Ejendommen som betinget Ejer, ikke kan sidestilles med Brugeren og gøre særskilt Ret gældende over de af ham foretagne Anlæg.

En Genstand erhverver sin Egenskab af Bestanddel af Ejendommen ved sin definitive Indføjelse i Ejendommen som økonomisk Helhed. Hvis dette forudsætter, at Genstanden bringes i fast Forbindelse med Ejendommen, maa denne Forbindelse være etableret. En ældre Dom, der gaar ud fra, at Byggematerialer, der er bragt hen paa Byggepladsen og tildannet til Brug for Bygningen, kan tilegnes af Panthaveren, kan ikke anses for rigtig.[54] Omvendt ophører Tilknytningen til Ejendommen ved den definitive Afbrydelse af Forbindelsen med Ejendommen. En Bortfjernelse i rent forbigaaende Øjemed kan ikke være tilstrækkelig i saa Henseende. Selv om en Centralvarmekedel er nedtaget og endog bragt bort fra Ejendommen til Istandsættelse, er den fremdeles Bestanddel af Ejendommen og f. Eks. omfattet af Udlæg i denne. Og selv en definitiv Udskillelse af Ejendommen, som er stridende mod Panthaverens Ret, kan ikke bringe denne Ret til Ophør.

[52] Se herom ogsaa O. K. Magnussen i T. f. R. 1937 S. 27 f.

[53] I dette Tilfælde kræver Vinding Kruse ogsaa Tinglysning, hvis Talen ikke er om Bagateller, se E. R. S. 454.

[54] H. R. T. 1861. 779.

Men er den udskilte Genstand afhændet til en godtroende Omsætningserhverver, maa det i Lighed med, hvad der antages om det Tilbehør, der omfattes af T. L. § 37, antages, at Panteretten ikke kan gøres gældende mod Erhververen. Vigtigere er det imidlertid, at en saadan Forringelse af Pantet, der sker ved Udskillelsen, som Regel vil bringe Panteskylden til at forfalde. Naar Ejeren erstatter den udskilte Genstand med en anden lige saa værdifuld, er Udskillelsen under alle Omstændigheder lovlig, f. Eks. naar en nedrevet Bygning genopbygges.[55]

Det forekommer undertiden, at Ejeren af en fast Ejendom afhænder Genstande, der hører til Ejendommen, allerede inden nogen Udskillelse har fundet Sted. Er det uanset Overdragelsen Hensigten, at Genstanden skal forblive paa Ejendommen, maa T. L. § 38 medføre, at Afhændelsen i en vis Udstrækning savner Gyldighed. Ved Bkg. Nr. 446 af 22. Dec. 1939 § 6 er der derhos givet en særlig Regel om Forbud mod Salg af Træ paa Roden, saaledes at en Aftale herom maa savne enhver Gyldighed. Iøvrigt maa den Art Kontrakter være gyldige mellem Kontraktens Parter. Bygninger kan sælges til Nedbrydning; Ejendommens Kornavl kan sælges til Levering efter sket Indhøstning. Er Trediemands Ret til Hinder for Kontraktens Gennemførelse, maa Overdrageren normalt være pligtig til at fjerne Hindringen. Lige saa sikkert er det imidlertid, at Afhændelsen ikke kan berøre de allerede eksisterende Rettigheder over Ejendommen. Brugeren af Ejendommen maa i Henhold til Lejekontrakten kunne modsætte sig, at Bygninger nedbrydes, og Anlæg fjernes. Panthaveren maa eventuelt kunne hindre Gennemførelsen af Kontrakten ved Forbud. Har han overtaget Ejendommen til bru-

[55] Se om Erstatning af en Kakkelovn med en anden, der ikke var oplyst at være ringere U. f. R. 1879. 753.

geligt Pant, disponerer han over Ejendommen og kan hindre Udleveringen af Genstande, der allerede ved Overtagelsen var Bestanddel af Ejendommen. Over for Panthaveren er Dispositionen derfor i hvert Fald uden Virkning, naar Udskillelsen ikke er fuldbyrdet, inden Panthaverens Retsforfølgning hindrer Ejerens sædvanlige Dispositionsfrihed over Ejendommen.[56]

Den, der i ond Tro erhverver Ret over Ejendommen ved Aftale, maa derimod respektere en Aftale om Salg af Bygning til Nedbrydning. Ved Salg af Ejendommens Afgrøde, f. Eks. ved de i de senere Aar saa hyppige Kontrakter om Levering af den kommende Frøhøst, har Aftalen i Almindelighed det Indhold, at Ejendommens Ejer skal indhøste og udtærske Afgrøden. Køberen vil imidlertid ikke kunne forlange, at en Køber af Ejendommen, selv om han kender den indgaaede Kontrakt, skal indgaa i Forpligtelserne til at saa og høste bestemte Afgrøder. Forholdet kan ogsaa udtrykkes paa den Maade, at Salgsgenstanden ikke ved Aftalens Indgaaelse er kommet til Eksistens i den Skikkelse, hvori den skal leveres, og Aftalen kan derfor ikke have Virkning mod Trediemand, selv om han ved Erhvervelsen af Ejendommen maatte være i ond Tro. Er Avlen imidlertid ved Ejendommens Erhvervelse allerede udtærsket og hjemtaget, kan det være tvivlsomt, om Retten kan gøres gældende mod den, der i god Tro har erhvervet Ret over Ejendommen. Den Stilling, som Praksis har indtaget med Hensyn til Kollision mellem Køberen og den, der har Pant i Ejendommens Besætning, taler nærmest for, at en Beskyttelse mod Trediemand overhovedet først erhverves ved det solgtes Overlevering til Køberen.[57]

[56] Ved Udlæg maa formentlig Reglerne i Rpl. § 528, 3. Stk. være afgørende.

[57] Se nfr. S. 94 f.

Under alle Omstændigheder maa det være en Følge af T.L. § 1, at en Overdragelse af Bestanddele af Ejendommen, Bygninger eller andre Anlæg m. v., ikke uden Tinglysning kan have Gyldighed mod godtroende Omsætningserhververe eller Ejerens Kreditorer. Princippet i T. L. § 10, 1. Stk., er imidlertid næppe til Hinder for Lysning af Borttagelsesretten, jfr. foran S. 49 f. angaaende Lysning af Lejerens Borttagelsesret. Derimod vil en Tinglysning af en Kontrakt om Levering af den kommende Høst ikke kunne lyses som Hæftelse paa Ejendommen, da Kontraktens Genstand endnu ikke kan betragtes som eksisterende, og Dokumentet derfor ikke skaber nogen Ret over Ejendommen.

Antages det i Overensstemmelse med foranstaaende, at Ejendommens Ejer ogsaa med Gyldighed mod Trediemand i en vis Udstrækning kan disponere over uudskilte Bestanddele af den faste Ejendom, er det dog næppe en Følge heraf, at Kreditorerne kan gøre særskilt Udlæg deri.[58] I Rpl. § 507, 3. Stk. i. f. bestemmes det, at Udlægshaveren ikke skal kunne lade Sæd paa Marken omhugge eller anden Afgrøde indhøste, førend den er moden dertil. I og for sig vilde det være nærliggende at slutte modsætningsvis fra denne Bestemmelse, saaledes at det bl. a. antages, at Eksekution kan gøres i moden Avl og — afset fra det særlige Forbud mod Salg af Træer paa Roden — i Skovbevoksningen eller i et om Grunden opsat Hegn, alt naturligvis forudsat, at ikke allerede Panteretten er til Hinder herfor. En saadan Slutning vilde dog være meget uheldig og maa afvises som stridende mod vor Rets almindelige Regler om Ejendommens økonomiske og juridiske Enhed. Mod Ejerens Vilje bør særskilt Ret over enkelte Bestanddele af Ejendommen kun erhverves efter Genstandens faktiske Udskillelse af Ejendommen.

[58] Se foran Note 6.

Om Udstrækningen af de Rettigheder, som Ejeren af en pantsat Ejendom har i Henseende til Udnyttelsen af Ejendommens naturlige Bestanddele og Plantevækst, kan der i forskellige Henseender opstaa Tvivlsspørgsmaal. I Almindelighed kan det vel siges, at Ejeren er pligtig til at disponere over Ejendommen paa en saadan Maade, at den ikke udsættes for Værdiforringelse. Det vil derfor kunne medføre, at Panteskylden forfalder til øjeblikkelig Udbetaling, dersom en Landejendoms Marker ikke holdes i vanlig Kultur ved Gødning m. v. Findes der paa Ejendommen Tørvemoser, kan det naturligvis ikke undgaas, at Udnyttelsen af Moserne til Tørveskær medfører en Forringelse af Tørvemassen og maaske ogsaa af Agerjorden. Dette maa i og for sig ligge inden for Panteaftalens Forudsætninger, men Udnyttelsen maa ikke forceres ud over, hvad man ved Pantsætningen har kunnet forudsætte. Paa tilsvarende Maade maa en paa Ejendommen værende Skov kun udnyttes paa en Maade, der er forenelig med en forstmæssig forsvarlig Brug af Ejendommen. Særlige Forhold kan imidlertid bevirke, at en Afvigelse fra den normale Udnyttelse bliver naturlig. Under og efter de to Verdenskrige er der paa Grund af Mangelen paa Træ givet Forskrifter i Lovgivningen om en Pligthugst, der er gaaet ud over, hvad der under normale Forhold er foreneligt med Bevaringen af Skovenes Værdi. Ligeledes har Produktionen af indenlandsk Brændsel været stærkt forceret. Under saadanne Forhold kan der opstaa en Interessekonflikt mellem paa den ene Side Ejernes og Samfundets Interesse i intensiveret Udnyttelse af Ejendommens Ressourcer og paa den anden Side Panthavernes Interesse i Opretholdelsen af Ejendommenes Værdi. Ved en Afgørelse i U. f. R. 1919. 491 er det antaget, at en forceret Tørvegravning ikke kunde medføre, at Panteskylden var forfalden. Til Støtte herfor an-

førtes det, at der fra det offentliges Side var udgaaet Tilskyndelse til den stærkest mulige Udnyttelse af alle Tørvemoser, samt at Ejeren af Ejendommen havde tilbudt Panthaveren et ekstraordinært Afdrag paa Pantegælden i Anledning af Mosens Forringelse. Lignende Spørgsmaal har kunnet opstaa, hvor der er fundet Brunkulslejer. Ved Udnyttelsen af disse afgraves store Dele af Landbrugsejendommen til varig Forringelse af Ejendommens Værdi. Ved Dommen i U. f. R. 1944. 548 er det forudsat, at Iværksættelsen af Brunkulsbrydning i større Udstrækning maatte kunne berettige vedkommende Kreditforening til øjeblikkelig Betaling af Kreditforeningslaanet, da Pantebrevet ikke havde været forsynet med Retsanmærkning om en Servitut om Brydningsret. Sagen angik dog ikke direkte dette Spørgsmaal, men Spørgsmaalet om Statskassens Ansvar for undladt Retsanmærkning. Erstatning nægtedes imidlertid, fordi Kreditforeningen trods Kundskab om Brydningen havde forsømt at værne sine Interesser ved at kræve Kapitalen udbetalt.

De nævnte Domme viser, at enten de almindelige Forsyningsforhold eller Mineralfund paa Ejendommen kan medføre, at en Udnyttelse, hvorved Ejendommen forringes i Værdi i hurtigere Tempo end forudsat ved Panteforholdets Stiftelse, kan findes at være rimelig. Under saadanne Forhold vil det ikke være rimeligt at tillade Panthaveren at modsætte sig denne Udnyttelse. Paa den anden Side bør de forandrede Forhold ikke medføre en Forøgelse af Panthaverens Risiko. Det fremtræder derfor som den naturlige Løsning af Konflikten mellem Parternes Interesser, at der indrømmes Panthaveren Ret til et ekstraordinært Afdrag eller — i Undtagelsestilfælde — at Kapitalen anses som forfalden i sin Helhed.

Gives imidlertid Pant i et Teglværk, en Tørvefabrik eller

lignende Ejendom, er det klart, at Udnyttelsen af Lerjord eller Tørvemasse vil ske i det Tempo, der til enhver Tid svarer til Markedets Behov. I slige Tilfælde maa det derfor være Panthaverens Sag at sikre sig ved en hurtig Amortisation af Laanet. At Produktionen periodisk er vokset ud over, hvad den var ved Laanets Stiftelse, maa derfor i Almindelighed være uden Betydning.

Bygninger og andre Anlæg paa Ejendommen er Pantets Ejer pligtig at holde i forsvarlig Stand. Dette er vel ikke ensbetydende med, at Ejendommens Vedligeholdelsestilstand skal være en saadan, at Pantet ikke er udsat for Forringelse. Slid og Ælde vil efterhaanden medføre, at Pantet forringes, og Panthaveren maa sikre sig herimod gennem Amortisation af Pantegælden. Hvis imidlertid utilstrækkelig Vedligeholdelse medfører Forringelse ud over, hvad man havde kunnet forudsætte ved Pantsætningen, vil dette bevirke, at Panteskylden forfalder til øjeblikkelig Udbetaling. Og det maa tillige kræves, at den pantsatte Ejendoms Bebyggelse i det væsentlige opretholdes i samme Udstrækning som ved Pantsætningen.[59] Naar Bygninger nedrives eller styrter sammen, maa Ejeren drage Omsorg for Genopførelsen, og Ejendommen maa navnlig til enhver Tid holdes forsynet med de Bygninger, der er nødvendige for Ejendommens Drift. Inden for Rammen af dette Krav kan dog Opførelsen af anden Bebyggelse og Forbedring af Ejendommen paa anden Maade opveje Nedrivningen af Bygning.[60] En vis Margin maa ogsaa være indrømmet Ejeren. Et Drivhus af underordnet Betydning for Sikkerheden maa kunne nedrives efter Ejerens Skøn. Et Vandforsyningsanlæg maa kunne nedlægges, naar Ejendommen kan opnaa Tilslutning

[59] U. f. R. 1867. 13.
[60] U. f. R. 1913. 718.

til Vandværk etc. Er Bygninger nedbrændte, vil Brandforsikringen i Reglen frembyde fornøden Garanti for Genopopførelsen; finder Genopførelse ikke Sted, vil Brandskadeerstatningen i fornødent Omfang være at udbetale til Panthaveren, T. L. § 37, 2. Stk., hvorfor der ikke herudover er Grund til at anse Kapitalen som forfalden til Udbetaling. Hvis iøvrigt Ejendommen beskadiges ved Uheld, f. Eks. ved Storm eller Frost, vil det formentlig være tilstrækkeligt til Sikring af Panthaverne, at de faar Ret til at kræve Kapitalen udbetalt, naar Skaden ikke udbedres inden en rimelig Tid.[60a] At Pantet skal være saaledes forringet, at Pantesikkerheden for den paagældende Panthaver skønnes at være i Fare, kan ikke kræves. Har Panthaveren efter at være blevet bekendt med Forringelsen undladt at kræve Kapitalen udbetalt og eventuelt uden Reservation modtaget Renter og Afdrag paa Panteskylden, bør det formentlig kunne antages, at Retten til at paaberaabe sig Forringelsen bortfalder.[61]

En Forringelse af Pantet af en Art, der ikke kan anses for direkte omfattet af Pantebrevsformularens Bestemmelser, kan foreligge, hvor Ejendommen anvendes til andet Formaal, end det ved Pantsætningen har været forudsat. Dette kan medføre en Forringelse af Ejendommens Afkastningsmuligheder og hermed af dens Omsætningsværdi, selv om den faktiske Vedligeholdelsestilstand er uforandret. Derfor er det f. Eks. antaget, at Omlægningen af en Virksomhed fra Landbrug til Gartneri, selv om dette ikke havde medført Forringelse af det pantsattes Værdi, ikke var lovlig

[60a] Jfr. saaledes om Frostskade U. f. R. 1943. 1113.

[61] Jfr. dog U. f. R. 1890. 1053 og — om Forringelse af Tilbehør — V. L. T. 1929. 179.

over for Panthaveren.[62] De nærmere Betingelser, hvorunder Forandringer i Ejendommens Udnyttelse kan anses som en Misligholdelse af Panteskylden, kan imidlertid være vanskelige at angive. Fra Forudsætningen i T. L. § 37, 1. Stk., hvorefter Tilbehørspant kun haves ved Ejendomme indrettet til en særlig Erhvervsvirksomhed, lader der sig næppe drage nogen Slutning til, at det specielle Erhverv, der er knyttet til Ejendommen ved Laanets Stiftelse, altid skulde være af væsentlig Betydning for Panthaverens Sikkerhed.

Hvis en Bygning kondemneres i Henhold til Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele, medfører dette ikke i og for sig, at Bygningen skal nedrives. Den kondemnerede Bygning maa imidlertid ikke benyttes som Bolig eller Ophold for Mennesker. Dette vil ofte kunne have til Følge, at Ejendommen ikke byder tilstrækkelig Sikkerhed for Panteskylden. Alligevel kan det næppe antages, at Kondemnering ligefrem kan henføres under Pantebrevets Bestemmelser om Forringelse af Pantet. Kondemneringen skyldes maaske ikke manglende Vedligeholdelse, men Ejendommens forældede Indretning, der uanset Vedligeholdelsestilstanden medfører Sundheds- eller Brandfare. Ved Kondemnering med en Frist i Henhold til Lovens § 13 har man derfor efter Omstændighederne nægtet Kreditforeningen at fordre Kapitalens øjeblikkelige Udbetaling paa Grund af Pantets Forringelse.[63] Dette er imidlertid næppe ensbetydende med, at Panthaveren ikke skulde kunne paaberaabe sig Forudsætningssynspunktet ved Siden af Pantebrevsfor-

[62] U. f. R. 1913. 718, jfr. om et Varietélokales Anvendelse til Biografforestillinger U. f. R. 1922. 660. Nogle Kreditforeningsvedtægter indeholder udtrykkelige Bestemmelser om Kapitalens Forfald ved ændret Driftsform.

[63] U. f. R. 1946. 513.

mularens Bestemmelse om Forringelse. Som foran nævnt kan Ejerens vilkaarlige Forandring af Ejendommens Anvendelse medføre, at Kapitalen forfalder. Naar Lovgivningens Regler medfører, at Ejendommen maa anvendes paa en Maade, der alvorligt forringer dens Afkastningsmuligheder, synes det ogsaa mest rimeligt, at Panthaveren maa blive berettiget til at kræve Laanets Udbetaling i den Udstrækning, hvori hans Sikkerhed bringes i Fare. Men netop fordi Pantsætteren er uden Skyld i Forholdet, vil det være tilstrækkeligt, at Panthaveren faar Ret til at kræve et ekstraordinært Afdrag. Og ved Kondemnation paa Tid vil det være rimeligt, at Resultatet naas ved en Forhøjelse af Afdragene i den Tid, hvor Ejendommen endnu kan anvendes efter sit Formaal. Forinden Kreditforeningen skred til Retsforfølgning i den foran omtalte Sag, havde man netop forhandlet med den kondemnerede Ejendoms Ejer om en saadan Løsning. Under Sagen havde man derimod ikke nedlagt en subsidiær Paastand om hurtigere Amortisation af Restlaanet i Forhold til Risikoens Forøgelse.[64]

[64] Nogle Kredit- og Hypotekforeninger har efter Afsigelsen af Dommen i U. f. R. 1946. 513 foretaget Statutændringer, hvorefter Kapitalen forfalder, ogsaa naar Ejendommen paa Grund af Benyttelsesforbud i Henhold til Lov eller Vedtægt ikke byder statutmæssig Sikkerhed.

Kapitel III.

Pant i Ejendomstilbehøret.

Det Tilbehør til fast Ejendom, der omhandles i T. L. § 37, 1. Stk., kendetegnes derved, at det kun i en enkelt Relation, nemlig med Hensyn til Spørgsmaalet om Udstrækningen af Panteretten, betragtes som hørende til Ejendommen. Tilbehøret kan pantsættes sammen med Ejendommen, og Reglerne om Panterettens Stiftelse, Panthaverens Retsbeskyttelse og Fyldestgørelse er de samme for Ejendommen og for Tilbehøret. Desuagtet maa det fastholdes, at den Panteret, der stiftes i Tilbehøret, er Pant i Løsøre, og Lovgivningens almindelige Regler om fast Ejendom er ikke anvendelige paa Tilbehøret. Navnlig kan Panthaveren ikke med Hensyn til Tilbehøret paaberaabe sig Reglerne i T. L. § 1 og § 27 angaaende ekstinktive Omsætningserhvervelser som Grundlag for en videregaaende Retserhvervelse over Tilbehøret end den, der følger af Reglerne om Pantsætning af Løsøre. De nærmere Regler om Pant i Tilbehøret beror derfor paa en Kombination af Regler om Pant i fast Ejendom og Omsætningen af Løsøre.

Panteretten i Tilbehør efter T. L. § 37 forudsætter, at der for Pantegælden er oprettet Pantebrev, og at dette er tinglyst, og Lovgivningen hjemler i Almindelighed ikke Pant i Tilbehøret for Skatter og Afgifter og andre Krav med lovbestemt Fortrinsret i de faste Ejendomme, jfr. saaledes om Ejendomsskyld og Grundskyld til Stat og Kom-

mune Lov Nr. 352 af 7. Aug. 1922 § 9 og Lov Nr. 188 af 20. Maj 1933 § 25, 1. Stk., samt om Brandforsikringsbidrag Lov af 23. Apr. 1870 § 3 og Lov af 14. Maj 1870 § 5, jfr. Frd. af 8. Juli 1840 § 2. Naar en Lov som f. Eks. Lovbkg. Nr. 597 af 14. Nov. 1940 om Grundforbedring hjemler Adgang til at give Panteret ved Pantebrev med Fortrinsret som for kommunale Skatter, finder § 37 i og for sig Anvendelse; men da der ikke haves Fortrinsret i Tilbehøret for kommunale Skatter, kan det være tvivlsomt, om Fortrinsretten frem for andre Panthavere kan omfatte Løsøret. Derimod maa det antages, at saadanne Laan, der ydes af Kreditforeninger til Afløsning af Ydelser til Statskassen, i Medfør af § 7, 3. Stk., i Lov Nr. 102 af 29. April 1913 i det hele har Fortrinsret fremfor andre Panthavere. Spørgsmaalet har dog ringe praktisk Betydning, medmindre det antages, at Forpanthaveren har Ret til at søge særskilt Udlæg i Tilbehøret, jfr. herimod nfr. S. 161. Tinglyst Skifteekstrakt kan næppe betegnes som Pantebrev, men reale Grunde taler stærkt for, at anvende Analogien af T. L. § 37.[1]

T. L. § 37 finder ikke heller Anvendelse paa den ved Udlæg eller Arrest stiftede Ret over fast Ejendom. I Rpl. § 528, 3. Stk., findes en Forudsætning om, at Udlæg kan gøres i Ejendommen med Tilbehør, jfr. Ordene »Naar Udlæg gøres i fast Ejendom med Tilbehør«. Denne Forudsætning kunde vel være forenelig med, at Udlæg i Ejendom med Tilbehør kun kunde ske i Tilfælde, hvor Lovgivningen iøvrigt indeholder Hjemmel for, at Retten over den faste Ejendom udstrækkes til Løsøret, nemlig ved Udlæg for Pantegæld. Dette har dog ikke været tilsigtet, og det vilde volde mange Vanskeligheder ved Realisationen, om Udlægshaverens Ret ikke normalt svarer til Genstanden for Panteretten. Det maa der-

[1] Jfr. E. R. S. 1600.

for antages, at Rpl. § 528 indeholder selvstændig Hjemmel for, at Udlæg i Ejendommen ogsaa kan omfatte det til Ejendommen hørende Tilbehør. Og ved Tilbehør i Rpl. § 528 maa forstaas de samme Genstande, der omhandles i T. L. § 37.[2]

Medens Pant i Ejendommen maa omfatte denne som Helhed, jfr. T. L. § 10, 1. Stk., er Bestemmelsen i T. L. § 37, 1. Stk., fravigelig ved Aftale med Panthaveren, jfr. Ordene »medmindre andet er aftalt«.[3] Den Omstændighed, at visse Tilbehørsgenstande er udtrykkelig opregnet i Pantebrevet eller f. Eks. i en til en Vurderingsforretning knyttet Fortegnelse, kan ikke opfattes som et Afkald paa Panteretten i andet Tilbehør.[4] Den Aftale hvormed Genstande undtages fra Panteretten, fordrer i og for sig ikke Tinglysning, da der ikke er Tale om Opgivelse af en Ret over den faste Ejendom. Naar Kreditforeningerne undtager enkelte Tilbehørsgenstande fra Pantet, hvilket oftest sker i Forbindelse med Køb under Ejendomsforbehold, plejer Tinglysning heller ikke at finde Sted, men de af Laantageren udstedte Pantebreve er uoverdragelige og bærer Paategning herom. Ved omsættelige Pantebreve kan der derimod være Spørgsmaal om, hvorvidt Panthaverens Opgivelse skal fremgaa af Pantebrevet for at kunne gøres gældende over for den, der i god Tro erhverver Ret over Pantebrevet i Henhold til Aftale. Til Støtte for den bekræftende Besvarelse kan man ikke paa-

[2] Jfr. E. R. S. 1596.

[3] Undertiden er det antaget, at Ordene »medmindre andet er aftalt« ogsaa har Relation til Aftale med Trediemand, f. Eks. naar denne har taget Ejendomsforbehold. Manglende Panteret beror imidlertid ikke i dette Tilfælde paa Aftale om Fravigelse af T. L. § 37; Grunden til manglende Panteret er her Inkompetence, der ikke heller behøver at skyldes en Aftale. Genstanden kan f. Eks. oplyses at være frastjaalet en tidligere Ejer.

[4] U. f. R. 1929. 829.

beraabe sig T. L. § 27, der kun giver Bestemmelser om Indsigelser mod Retten over den faste Ejendom.[5] Almindelige Regler om Indsigelser imod negotiable Omsætningspapirer maa imidlertid medføre, at i hvert Fald Opgivelse af Panteretten i Genstande, der specielt er nævnt i Pantebrevet, maa paategnes Pantebrevet for at kunne gøres gældende mod den godtroende Omsætningserhverver. Indeholder Pantebrevet ingen Bestemmelse om Pant i Løsøret, eller er dette kun pantsat i almindelige Vendinger, er Resultatet ikke lige saa sikkert. Men det synes dog rimeligt at antage, at den godtroende Erhverver maa være berettiget til at stole paa, at Løsøret er indbefattet under Pantsætningen, naar ikke andet er anført i Pantebrevet.

Medmindre der i Pantebrevet er gjort udtrykkelig Undtagelse, omfatter Pant i Tilbehør til fast Ejendom ikke alene det Tilbehør, der forefandtes paa Ejendommen ved Pantsætningen paa det Tidspunkt, da Panteretten stiftedes, men ogsaa senere erhvervet Tilbehør.[6] Det er ogsaa i denne Henseende uden Betydning, at Laanet er ydet paa Grundlag af Oplysninger om det paa Laanetiden tilstedeværende Inventar. Hvis man imidlertid ved Laanebevillingen har givet Udtryk for, at visse Kategorier af Genstande, f. Eks. Personautomobiler, der benyttes af Virksomhedens Personale, ikke henregnes til Tilbehøret, maa denne Opfattelse formentlig være afgørende for det paagældende Laaneforhold, uden

[5] Den, der paa Grund af Trediemands Ret over Løsøret ikke erhverver Panteret i dette, kan derfor ikke heller forlange Erstatning af Statskassen. Hvis imidlertid Pantebrevet er falsk, og Panthaveren derfor har Krav paa Erstatning i Henhold til T. L. § 31, synes det imidlertid ikke rimeligt konsekvent at fastholde, at der kun haves Krav paa Erstatning for Tab ved, at Pant i selve Ejendommen ikke er opnaaet.

[6] Jfr. U. f. R. 1929. 829.

Hensyn til om den anden Opfattelse senere maatte trænge igennem i Retspraksis.

T. L. § 37 er kun anvendelig med Hensyn til Pantebreve, der er oprettet efter Lovens Ikrafttræden, uanset om Pantebrevet først maatte være lyst efter denne Tid.[7] Derimod maa det antages, at Tilbehørspant stiftes ved Lysning af Overtagelsesobligation udstedt efter Tinglysningsloven, selv om det tidligere Pantebrev ikke gav Pant i Tilbehør. En Paategning paa Pantebrevet om Gældsovertagelse kan imidlertid ikke have denne Virkning. Uden særlig Hjemmel er det dog statueret, at Panteretten i Ejendom uden Tilbehør kan udvides til at gælde ogsaa dette ved et særligt Dokument, der naturligvis maa tinglyses, men som ikke behøver at udfærdiges paa den af Justitsministeriet godkendte Pantebrevsformular.[8]

Hvilke Ejendomme omfatter T. L. § 37, 1. Stk.

Medens Tinglysningslovens Regler om Tilbehørspantet i det hele hjemler en stærk Udvidelse af Panteretten i Forhold til Konkurslovens § 152, synes den paa et enkelt Punkt at hjemle en særegen ny Begrænsning. Det kræves, for at Pant i Tilbehøret skal kunne indtræde, at Ejendommen skal være *indrettet med en særlig Erhvervsvirksomhed for Øje.* Dette er saa meget mere paafaldende, som T. L. § 38 af Hensyn til Panthaverens Ret nægter Ejendomsforbeholdssælgeren Ret til Maskiner, Kedler, Ovne eller lignende, naar de er indlagt i Ejendommen til Brug for denne eller *en der værende Erhvervsvirksomhed.* Nu er § 38 ikke indskrænket til Erhvervstilbehøret, men omfatter ogsaa en Del af det, der retteligt maa anses som Bestanddele af Ejendommen.

[7] U. f. R. 1928. 602.
[8] U. f. R. 1929. 830.

Men navnlig Maskiner falder ofte under T. L. § 38, selv om de ikke regnes med til selve Ejendommen. I Slutningsbestemmelsen i § 38 tilføjes, at Pant i Ejendommen uden særlig Vedtagelse ogsaa omfatter saadant Tilbehør. Tager man da Bestemmelserne efter Ordlyden, maa man tale om to Slags Tilbehørspant, Pant i Driftsmateriel og Driftsinventar, der forudsætter, at Ejendommen er indrettet med en særlig Erhvervsvirksomhed for Øje, og Pant i Maskiner og lignende, der er indlagt i Ejendomme, der anvendes til Erhvervsvirksomhed, selv om de ikke er indrettet til et særligt Erhverv. Dette har næppe været tilsigtet ved Bestemmelsernes Affattelse og er ikke sagligt begrundet. I Henseende til Tilbehøret bør de to Paragraffer kunne opfattes saaledes, at § 37 bestemmer, hvad der overhovedet kan være Genstand for Tilbehørspant. § 38 indskrænker Trediemands Ret over Tilbehøret, naar det ikke blot findes paa Ejendommen, men ogsaa kan siges at være »indlagt« i denne.

Meget beror naturligvis paa, hvilken Betydning der lægges i Ordet »særlig«. Er Fabrikationsvirksomhed, Kontorvirksomhed eller Butikshandel en »særlig« Erhvervsvirksomhed? Eller kræves der en Indretning af Ejendommen til en speciel Fabrikationsvirksomhed, Kontorvirksomhed eller Handelsforretning? Skal Ejendommen f. Eks. være indrettet til Skotøjsfabrikation? Ordvalget leder nærmest Tanken hen paa det sidste, og man finder ogsaa Spor af en saadan Opfattelse i Praksis. Ved Anvendelsen af T. L. § 37 har man antaget, at det til en Entreprenørvirksomhed hørende Driftsmateriel og Driftsinventar ikke var omfattet af Pant i Ejendommen, fordi den kun fandtes indrettet til den samme Sted af Ejeren drevne Tømrervirksomhed.[9] Hvor der i en blandet Beboelses- og Forretningsejendom fandtes et Ejeren af

[9] V. L. T. 1937. 360.

Ejendommen tilhørende Skomagerværksted, begrundes Afgørelsen paa tilsvarende Maade med, at Værkstedslokalet ikke var indrettet til *Skomager*værksted. Konsekvensen heraf synes at være, at Ejendommens Benyttelse til en anden Form for Fabrikation end den hidtidige maa medføre en tilsvarende Indskrænkning i Tilbehørspantet, medmindre Ejendommens Indretning kan siges at være ændret med den nye Virksomhed for Øje.[10]

Ganske tilsvarende Synspunkter kommer frem ved Anvendelsen af T. L. § 38, hvor man efter Bestemmelsens Ordlyd ikke skulde vente det. Om en Motor siges det saaledes: »Da Bygningen, i hvilken Motoren er anbragt, er opført og indrettet som samt drives som Destruktionsanstalt, altsaa varigt er indrettet med en særlig Erhvervsvirksomhed for Øje ...., maa Motoren anses som Tilbehør til Ejendommen, og Forholdet i det hele falde ind under T. L. § 38«. Hermed stemmer det godt overens, at det i en Afgørelse om Ejendomsforbehold til en Trykkerimaskine stærkt understreges, at Indehaveren af Trykkeriet ved Købet af Ejendommen lod denne indrette til Trykkeri bl. a. ved Opførelsen af en Mellembygning.[11] I andre Afgørelser om Anvendelsen af T. L. § 38 lægges der ogsaa Vægt paa, at Ejendommen er indrettet med en bestemt Erhvervsvirksomhed for Øje; men denne Omstændighed anføres nærmest som et Moment, der ikke har afgørende Betydning, men kun bliver udslaggivende, naar der er Tvivl om, hvorvidt de øvrige Betingelser for Bestemmelsens Anvendelse er opfyldt.[12] Disse

[10] Et tilsvarende Resultat kom man til forud for T. L. § 37, hvor en Landbrugs- og Mølleriejendom var omdannet til Elektricitetsværk, men Begrundelsen var i dette Tilfælde, at Pantebrevet efter sit eget Lydende kun gav Pant i det til Ejendommen hørende Inventar til Mølleri og Landbrug, U. f. R. 1921. 774.

[11] U. f. R. 1936. 972, jfr. ogsaa U. f. R. 1937. 164.

[12] V. L. T. 1929. 119, 1934. 49, U. f. R. 1939. 455.

Afgørelser forudsætter saaledes nærmest, at det kan være tilstrækkeligt, at Ejendommen er indrettet til Erhvervsvirksomhed i Almindelighed eller maaske endog, at Ejendommen blot anvendes til Erhvervsvirksomhed.

Det rette synes at være at undergive T. L. § 37 en udvidende Fortolkning, saaledes at man lader Panthaveren erhverve Pant i Ejendommens Tilbehør, naar blot Ejendommen kan anses indrettet til Erhvervsvirksomhed i Almindelighed. Herfor taler navnlig den Omstændighed, at det ved Pantsætningen af en Ejendom som oftest vil være klart, om Ejendommen i denne Henseende har Karakter af Erhvervsejendom. Derimod vil Panthaveren ikke uden særlige Undersøgelser, hvis Nødvendighed ikke vil staa ham klar, kunne vide, om Ejendommen er indrettet netop med Henblik paa den særlige Erhvervsvirksomhed, som Ejeren nu driver i Ejendommen. Man vil endvidere kunne undgaa, at Panthaveren lider Tab, fordi han ved Omlægning af Driften til anden Virksomhed kunde miste Pant i det til den nye Virksomhed anskaffede Inventar. Samtidig bør T. L. § 38 undergives en indskrænkende Fortolkning, saaledes at Bestemmelsen kun anvendes paa Ejendomme, der er indrettet til Erhvervsvirksomhed, medmindre der er Tale om Genstande, der har Karakter af Bestanddele af Ejendommen.

Ikke mindre Vanskelighed kan det volde at træffe Afgørelse om, hvilken Karakter Ejendommens Indretning til Erhvervsformaal skal have, for at Lovens Betingelser skal kunne anses for opfyldt. I Reglen vil Indretningen til Erhvervsvirksomhed give sig Udtryk i Opførelsen af Bygninger, der er afpasset efter det erhvervsmæssige Formaal. I hvert Fald, naar Benyttelsen til Erhvervsformaal ikke er Hovedformaalet med Bygningen, maa Erhvervsformaalet give sig tydeligt til Kende i Bygningens Fremtræden. Selv

om der ved Opførelsen af en Lægebolig tydeligt er disponeret med Anvendelsen til Konsultation for Øje, kan Ejendommen i Almindelighed ikke betragtes som en Erhvervsejendom. Det kan paa den anden Side ikke kræves, at Bygningen fra Opførelsen har været indrettet til Erhvervsvirksomhed. Ogsaa en senere Ombygning med dette Formaal for Øje vil fyldestgøre Fordringen.[13] De Krav, der stilles til Indretningen maa i og for sig anses for meget smaa, hvor Bygningens Anvendelse til Erhvervsformaal er Hovedformaalet. § 37 er saaledes anvendt i et Tilfælde, hvor det var gjort gældende, at Anvendelsen af Lokaler til Restaurationsvirksomhed ikke havde sat sig synderlige Spor i Bygningens Indretning. Det anføres i Dommen til Begrundelse for Resultatet, at Ejendommen i over 30 Aar havde været anvendt til Restaurationsvirksomhed, og at Ejendommens Værdi i Handel og Vandel var afhængig af denne Drifts Fortsættelse.[14] En saadan Praksis stemmer vel overens med Motiverne til T. L. § 37[14a], hvori det hedder: »Iøvrigt bemærkes, at det ikke nødvendigt til den »varige Indretning« kræves, at der i selve Ejendommen er foretaget Bygningsforandringer. Den varige Indretning kan ogsaa ligge i selve Lokalernes eller Værelsernes Indretning, Anbringelse deri af det særlige Inventar, Redskaber, Instrumenter o. l.«. Dette er dog næppe ensbetydende med, at man ganske skal se bort fra Kravet om Ejendommens Indretning og nøjes med Benyttelsen til Erhvervsvirksomhed. Tværtimod maa der — naar Bygningen ikke er indrettet til Erhvervsvirksomhed — stilles ret strenge Krav i Henseende til Opstillingen af kostbare Maskiner i Tilslutning til den elektriske Installation og i Forbindelse

[13] U. f. R. 1933. 953.

[14] U. f. R. 1934. 352.

[14a] Rigsdagstidende 1925—26 Till. A. Sp. 4602.

med Ejendommen paa en saadan Maade, at Maskinerne kan anses indlagt i Ejendommen. Hvor saadanne Krav er opfyldt, har f. Eks. ogsaa Kreditforeningen for industrielle Ejendomme givet Pant i tidligere Villaejendomme, der nu uden eller uden væsentlig Bygningsforandring anvendtes til Fabrik. Hel eller delvis Møblering af en Villaejendom med Kontormøbler kan derimod ikke betegnes som en Indretning til Erhvervsvirksomhed. Det maa naturligvis paapeges, at jo mere man svækker Kravet om Ejendommens tydelige Indretning til Erhvervsformaal, jo mindre praktisk Betydning vil det have, at Lovordene stiller Krav om Indretning til »særlig« Erhvervsvirksomhed.

I Noten til en Dom i V. L. T. 1933. 1 ytres der Tvivl om, hvorvidt større Ejendomme, der er indrettet til blandet Beboelse og Forretningslokaler, falder under Reglerne om Tilbehørspant. I saadanne Ejendomme er der ikke den samme nære Tilknytning mellem Erhverv og Ejendom. Ejeren af Ejendommen, der driver Detailhandel i en i Ejendommen indrettet Butik, kan maaske være interesseret i Afhændelse af Ejendommen, samtidig med at han forbeholder sig Forretningen med det dertil hørende Inventar. Vidnesbyrd fra kreditforeningskyndige gaar ogsaa ud paa, at Ejerne af de blandede Beboelses- og Forretningsejendomme ofte stiller sig uforstaaende over for, at Tilbehøret til den af Ejeren drevne Virksomhed hører under Pantet, medens dette ikke er Tilfældet med Hensyn til andre tilsvarende Virksomheder, der har lejet Lokaler i Ejendommen. Det er imidlertid fast Praksis, at Laaneinstitutionerne ved Vurdering af Ejendommene ogsaa søger Oplysning om Inventaret i Ejerens Virksomhed, og det maa antages, at disse Oplysninger kan have nogen Betydning ved Spørgsmaalet om Ydelsen af Laan. Da T. L. § 37 ikke stiller Krav om, at Ejendommens

Anvendelse til Erhvervsformaal skal være Hovedformaalet, synes det ikke at være muligt at foretage en indskrænkende Fortolkning. I mange Tilfælde har Tilbehøret ogsaa væsentlig Betydning, f. Eks. hvor der i en Del af Ejendommen drives Restauration. Den indskrænkende Fortolkning maatte ogsaa give Anledning til talrige Fortolkningsvanskeligheder i Grænsetilfældene.

Da det efter § 37 er Ejendommen og ikke udtrykkelig dens Bygninger, der skal være indrettet til Erhvervsvirksomhed, er det ikke en absolut nødvendig Betingelse for Stiftelsen af Tilbehørspant, at Ejendommen er bebygget. Hvis derfor en Ejendom er indrettet til Forlystelsespark, maa dette medføre, at Panthaveren erhverver Panteret i det til Ejendommen knyttede Inventar.[15]

I en Skrivelse af 23. Dec. 1939 har Indenrigsministeriet godkendt, at der af Kreditforeningen for industrielle Ejendomme ydedes Laan i en Grund med paastaaende Tørveværk. I Henhold til denne Afgørelse er tilsvarende Laan i flere Tilfælde ydet mod Sikkerhed i Grund med paastaaende Mørtelværk.

Da en Bygning, der er opført paa lejet Grund, udgør en selvstændig fast Ejendom, jfr. T. L. § 19, er det antaget, at Pant i en saadan Ejendom ogsaa omfatter det til Ejendommen hørende Driftsmateriel og Driftsinventar.[16]

Ved Tinglysningen af et Pantebrev, der udtrykkelig an-

[15] Ved Afgørelsen i V. L. T. 1942. 55 maa det antages, at Landsretten er gaaet ud fra, at Opførelsen af et aabent Skur til Cementfabrikation ikke fyldestgjorde Kravene i T. L. § 37; Dommen gav Ejendommens tidligere Ejer Medhold i hans Krav om Udlevering af en i Skuret opstillet Maskine til Støbning af Cementsten med tilhørende løse Hylder til Stenenes Tørring fra en Panthaver, der havde overtaget Ejendommen paa Tvangsauktion. Om Retten til selve Skuret, se foran S. 35 Note 19.

[16] U. f. R. 1929. 829, 1942. 999.

giver, at der gives Pant i Ejendommen med Tilbehør, kan Dommeren ikke ud fra Tingbogen afgøre, om Ejendommen er en saadan, som omhandles i T. L. § 37, 1. Stk. Dommeren har derfor i Almindelighed heller ingen Anledning til at afvise Pantebrevet, fordi han skønner, at Ejendommen ikke med Rette betragtes som en Erhvervsejendom. Landsretten har derfor underkendt en Afgørelse, hvorved Tinglysningsdommeren havde afvist Pantebrev i en Landbrugsskole, ud fra den Betragtning, at der paa Forhaand ikke kunde være noget til Hinder for, at en Landbrugsskole kunde betragtes som en Erhvervsejendom, U. f. R. 1933. 1118. Paa den anden Side kan Panthaveren ikke paa Grundlag af Tinglysningen være sikker paa, at han har erhvervet Pant i Tilbehøret. Iøvrigt kan der være Grund til at fremhæve, at det næppe kan kræves, at den i Ejendommen drevne Erhvervsvirksomhed skal være erhvervsmæssig i den Forstand, at Formaalet er at indtjene Overskud til private. Ogsaa en Virksomhed, der ikke maa give Overskud, eller hvis Overskud udelukkende gaar til velgørende eller andre almennyttige Formaal, maa kunne opfattes som Erhvervsvirksomhed i denne Henseende.

Særlige Regler er i T. L. § 37 givne om Landbrugsejendomme. Da Bestemmelserne herom kun er en Gentagelse og Udvidelse af de allerede tidligere givne Regler i Frd. 28. Juli 1841 og K. L. § 152, er der næppe, ved Afgørelsen af om en Ejendom skal kunne betragtes som en Landejendom, Grund til at lægge afgørende Vægt paa, om Ejendommen ogsaa efter Lov Nr. 106 af 3. April 1925 betragtes som en Landbrugsejendom. Hertil kræves navnlig, at Ejendommen har et vist mindste Tilliggende og en mindste Jordværdi. Der kan derfor ikke kræves mere, end at Ejendommen er indrettet til og drives som Landbrug. At Ejendommen er indrettet til Landbrug, vil i Reglen forudsætte, at den er for-

synet med de for Driften nødvendige Bygninger. Derfor er det antaget, at Pant i et Grundareal uden paastaaende Bygninger ikke kunde udstrækkes til den Ejeren tilhørende Kobesætning, der var opstaldet i et Skur paa lejet Grund.[17]

Der kan navnlig ikke stilles Krav om, at Landbrug skal være Hovedvirksomheden. I det ikke sjældne Tilfælde, at der paa en Mølleriejendom tillige drives Landbrug, finder Reglerne om Landbrugsejendomme Anvendelse, for saa vidt angaar Pant i Afgrøde og Besætning.[18] Kun hvor Landbruget spiller en ganske ubetydelig Rolle, maa en Undtagelse gøres. Hvor der til en Smedie, der ikke var noteret som Landbrugsejendom, hørte godt en Td. Land, antoges Pant i Ejendommen saaledes ikke at omfatte en Hest, en Ko og 11 Smaagrise, selv om der i Husets ene Ende var indrettet Stald.[19] Tilsvarende Afgørelse blev truffet i et Tilfælde, hvor det til en Mølleejendom hørende Kreaturhold væsentlig var baseret ikke paa Ejendommen selv, men paa lejet Jord.[20] Hvis en Ejendom paa Landet udelukkende bruges til Hønseri[21] eller Svineavl paa Grundlag af indkøbt Affald eller andet indkøbt Foder, maa Mangelen paa Jordbrug medføre, at der ikke foreligger en Landbrugsejendom i Lovens Forstand. Det kan ikke herimod være afgørende, at der er Tale om en Produktion, der normalt hører til en Landejendom. Endmindre kan Skovejendomme uden nævneværdigt Landbrug, Pelsdyrfarme, Gartnerier, Planteskoler og lignende henføres under Landbrugsejendomme. Om Ejendommens Jorder er beliggende i en Landkommune eller paa en Købstads Markjorder eller endog paa Købstadens Grund, er der-

[17] U. f. R. 1893. 954.
[18] U. f. R. 1924. 325.
[19] V. L. T. 1935. 58.
[20] U. f. R. 1931. 406.
[21] U. f. R. 1933. 762.

imod næppe af Betydning for Spørgsmaalet, om der foreligger en Landejendom.[22]

Genstanden for Tilbehørspant.

Genstanden for Tilbehørspantet i Fabriker o. lign. bestemtes i K. L. § 153 som »Maskiner og andet Driftsmateriel og Driftsinventar«. I T. L. § 37 tales paa tilsvarende Maade om »Driftsinventar og Driftsmateriel — derunder Maskiner og tekniske Anlæg af enhver Art —«. Nogen Realitetsforandring er næppe tilsigtet ved den forandrede Affattelse. Alligevel frembyder Anvendelsen af T. L. § 37 større Fortolkningsvanskeligheder end K. L. § 153. Efter denne Bestemmelse maatte det være forholdsvis let at afgrænse Pantet til Produktionsredskaberne i videste Forstand i en Fabrikationsvirksomhed, for saa vidt som de var bestemt til varigt Brug i Forbindelse med den pantsatte Ejendom. Uden for Pantet faldt Raastoffer, Halvfabrikata og de færdige Produkter af Virksomheden. Fremdeles omfattede Panthaverens Ret ikke Genstande, der benyttedes uden for den egentlige Produktion.[23] Navnlig Kontorinventaret kunde ikke anses for indbefattet under Pantet, selv om Virksomhedens Kontorer fandtes i den pantsatte Bygning.

Efter T. L. § 37 er Tilbehørspantet naturligvis udstrakt til alle Former for Maskiner og Redskaber, der benyttes i Virksomheden, saaledes navnlig ogsaa til Kontorinventar og Kontormaskiner.[24] Tvivlsomt kan det derimod være, om Pantet uden videre omfatter alle Genstande, der er bestemt til varig Forbliven og Brug i Virksomheden, eller om der

[22] Jfr. herved U. f. R. 1901. 944, 1905 A. 532.

[23] Se dog om Befordringsmidler nfr. S. 77 f.

[24] Se saaledes om Skrivemaskiner og Kontormøbler V. L. T. 1937. 360.

i selve Betegnelsen Driftsmateriel og Driftsinventar ligger en yderligere Begrænsning. Dette maa vistnok antages; den almindelige Opfattelse vil sikkert vægre sig ved at anerkende, at f. Eks. Bogbestanden i et Lejebibliotek henregnes til Pant i Ejendommen. Paa tilsvarende Maade kan Dækketøj og Sengetøj til Udlejning næppe henregnes til det med en Vaskeriejendom pantsatte Driftsmateriel. Er en Ejendom indrettet til Drift af et Oplysningsbureau, vil Pantet ikke heller kunne omfatte Bureauets Kartotek, selv om dette udgør det haandgribelige Grundlag for Virksomheden. En modsat Opfattelse maatte f. Eks. medføre, at Kartoteket ikke uden Panthaverens Samtykke maatte flyttes til en anden Ejendom. Ej heller synes man til Pantet at kunne henregne Virksomhedens Regnskabsbøger, Kalkulationsmateriale, Kundekartoteker, Akkordprislister og lignende. For Forretningsbøgernes Vedkommende maa dette allerede være en Følge af, at Panthaveren ikke har nogen Ret over udestaaende Fordringer m. v. Med Hensyn til en Landejendom har man nægtet at anerkende Panteret i opredte Karlekammersenge.[25] En Ejendoms Dyrebestand kan næppe heller henregnes til Ejendommens Driftsmateriel og Driftsinventar, hvorved den særlige Regel i T. L. § 37 om Pant i Ejendommens Besætning vilde tabe væsentlig i Betydning.[26] For en Del maa Dyrebestanden nærmest betragtes som Produkter af Virksomheden, men selv Avlsdyr kan næppe henregnes til Driftsmateriel.[27] En Undtagelse maa imidlertid gøres med Hensyn til Heste, der benyttes som Trækdyr, og derfor benyttes som Redskaber i Virksomheden. Patentret og Kunstner- og

[25] V. L. T. 1933. 111.

[26] Om Høns paa en Hønseriejendom U. f. R. 1933. 762, se ogsaa før T. L. § 37 om Fisk i Fiskedamme og Fiskeudklækningsanstalt U. f. R. 1910. 136.

[27] Afvigende E. R. S. 293 f.

Mønsterret falder klart uden for Panthaverens Ret, selv om dette vil kunne forringe Udsigterne til Virksomhedens Videreførelse efter Tvangsauktion eller hindre Panthaveren i en lønnende Drift af Ejendommen, efter at han har taget den til brugeligt Pant.

Under de for Tiden herskende vanskelige Forhold med indskrænket Adgang til at faa Telefon kan det Spørgsmaal rejses, om Pantet — maaske ifølge en Analogi fra T. L. § 37 — omfatter Retten til den til Virksomheden knyttede Telefon.[28] Dette har ikke mindst praktisk Betydning, dersom Panthaveren tager Ejendommen til brugeligt Pant. Hensynet til Virksomhedens Videreførelse taler stærkt for den bekræftende Besvarelse.

De vanskeligste Spørgsmaal om Anvendelsesomraadet for T. L. § 37 knytter sig til Spørgsmaalet, om Tilbehørsgenstanden skal have særlig Tilknytning til den Bygning, hvori Erhvervsvirksomheden drives, eller om det er tilstrækkeligt, at den har Karakter af Tilbehør til den i Ejendommen drevne Erhvervsvirksomhed. Allerede under K. L. § 153 kunde Spørgsmaalet om Karakteren af Tilknytningen til Ejendommen volde Vanskeligheder, men disse er stærkt forøget efter Udvidelsen af Tilbehørspantet ved Tinglysningsloven. T. L. § 37 lader en ganske i Stikken. Ordene »dertil hørende Driftsinventar og Driftsmateriel« kan lige fuldt vise tilbage til »en fast Ejendom« og til »en særlig Erhvervsvirksomhed«. Skal Tilbehørsgenstande have særlig Tilknytning til Ejendommen, vil f. Eks. det til en Entreprenørvirksomhed knyttede Materiel, der anvendes paa vekslende Arbejdspladser, ikke kunne være indbefattet under Pant i Ejendommen. Er det derimod tilstrækkeligt, at Genstanden hører til Virk-

[28] Jfr. om Retten til Telefon Henrik Tamm i U. f. R. 1946 B. 263 ff.

somhedens Driftsinventar og Driftsmateriel, maa man komme til det modsatte Resultat.[29]

Sammenholder man T. L. § 37 med den oprindelige Affattelse af T. L. § 38, maa man antage, at det har været Hensigten, at Erhvervstilknytningen, ikke Bygningstilknytningen skulde være afgørende. Det hed i Vinding Kruses Udkast til § 38:[30] »Naar Maskiner, Kedler, Ovne eller andre Indretninger er blevet anbragt eller indlagt i en Ejendom, og de efter den almindelige Opfattelse maa anses for Tilbehør til Ejendommen, kan særskilt Ret over saadant Tilbehør ikke forbeholdes, være sig som Ejendomsret eller paa anden Maade.« Da T. L. § 38 ubestridt har et snævrere Omraade end § 37, og da Hensigten med Omredigeringen af § 38 kun var at tydeliggøre Bestemmelsen, synes det mest nærliggende at antage, at man har ment at kunne finde Forskellen i Omraadet for de to Bestemmelser deri, at § 37 omfattede Erhvervstilbehør, men § 38 Bygningstilbehør.

En enkelt Afgørelse taler for en snævrere Opfattelse af Tilbehøret. Hvor Pant var givet i en Restaurationsbygning, der var opført paa lejet Grund, antoges det, at Panteretten i Bygningen omfattede et Antal Badetelte og nogle Pontoner til Badebrug, men ikke ca. 100 Cyklestativer. I Domsbegrundelsen hedder det: »Da den Virksomhed, til Brug for hvilken de foreliggende Bygninger, Boder m. v. er indrettet, bestaar i Strandbad og Teltlejr, findes der at være en saadan Forbindelse mellem Bygningernes Formaal og Badebroen, Pontonerne og Teltene, at disse maa anses som Tilbehør til Bygningerne, hvorimod Cyklestativerne, der efter det oplyste ikke er anbragt i Tilslutning til Restaurationsbygningen eller

[29] Spørgsmaalet var fremme under Sagen i U. f. R. 1937. 360, hvor Panthaverens Krav afvistes, allerede fordi Ejendommen ikke fandtes indrettet til Entreprenørvirksomhed, jfr. foran S. 65.

[30] Rigsdagstidende 1925-26 Till. A. Sp. 4629.

Boderne, men spredt ud over Arealet, efter saadanne Stativers almindelige Karakter og deres Brugbarhed i Forbindelse med Virksomheder af anden Art, ikke skønnes at kunne henregnes til dette Tilbehør.[31]

Paa et bestemt Punkt, nemlig med Hensyn til Befordringsmidler, har man allerede før Tinglysningsloven givet Bestemmelserne om Tilbehørspant en vid Udstrækning. Befordringsmidler, der ikke blot benyttes inden for Virksomheden, men til Transportvirksomhed til og fra Virksomheden, har, hvad enten der har været Tale om Automobiler eller Hestekøretøjer med Seletøj og Forspand, været indbefattet under Pantet.[32] Til Sammenligning kan nævnes, at den norske Lov af 8. Juni 1895, der giver Adgang til at pantsætte Tilbehør til Bjergværker, Fabriker og andre industrielle Ejendomme m. v., har en anden og tydeligere Formulering. Efter denne Bestemmelse kan der gives Pant i løse Maskiner, Indretninger og Redskaber, der hører til Driften, og i det Inventar, der hører til Anlæget eller bruges til Transport af Materialer eller Produkter. Naar man her har fundet det fornødent udtrykkeligt at nævne Befordringsmidlerne, maa det være ud fra Forudsætningen om Tilbehørets Tilknytning til den pantsatte Bygning, hvorfra der dog er gjort en særlig Undtagelse. Naar man i dansk Retspraksis har medinddraget Befordringsmidlerne uden særlig Hjemmel, synes det nærliggende ogsaa at medtage andre Genstande, der benyttes uden for den pantsatte Ejendoms Omraade. Paa den anden Side finder man ogsaa i Dommene om Befordringsmidlerne

[31] U. f. R. 1942. 999. Under alle Omstændigheder synes det ganske urigtigt, naar Dommen lægger Vægt paa Genstandens Brugbarhed i Virksomheder af anden Art. Dette er f. Eks. ogsaa Tilfældet med Skrivemaskiner, Transportmidler etc., uden at Reglerne om Tilbehørspant er anset for uanvendelige.

[32] U. f. R. 1902 A. 475, 1910. 263, 1916. 7, 1929. 829, 1935. 207.

Spor af den Opfattelse, at der ogsaa for deres Vedkommende skal foreligge en særlig Ejendomstilknytning, f. Eks. naar det til Støtte for Afgørelsen anføres, at der i over 30 Aar havde været holdt Vogn til Brug for den i Sagen omhandlede Vaskerivirksomhed.[33]

Efter den almindelige Opfattelse er ogsaa det til en Vognmandsforretning knyttede, rullende Materiel med Hesteforspand indbefattet under Pant i en Vognmandsejendom. I en Afgørelse herom hedder det ligefrem, at to Lastautomobiler, en Arbejdsvogn, to Heste og et Sæt Seletøj »maa antages at høre til den paa Ejendommen drevne Virksomheds Driftsinventar og Driftsmateriel«. Skal Kravet om Ejendomstilknytning fastholdes, maa det i hvert Tilfælde være en Forudsætning, at Vognparken opbevares i Garager m. v. paa Ejendommen. Dommen antyder ikke et saadant Krav, der ogsaa maatte medføre den uheldige Konsekvens, at Panteretten i Tilbehøret kunde variere betydeligt, alt efter som Materiellet opbevaredes paa Ejendommen eller mere eller mindre varigt maatte placeres i lejede Garager.

Til Fordel for den videre Forstaaelse af § 37 taler i ret høj Grad de almindelige Hensyn, der har motiveret Reglerne om Tilbehørspantet. Dette tjener som tidligere omtalt til at sikre Panthaveren, at den paa Ejendommen drevne Virksomhed kan fortsættes, saaledes at Pantet bevarer sin Værdi og Afkastningsevne. Ogsaa for Panthaveren, der overtager Ejendommen som brugeligt Pant, har det Betydning, at han kan overtage ikke blot en Del af det til Virksomheden hørende Materiel, men hele Materiellet, der skal tjene til Virksomhedens Fortsættelse.

En Begrænsning maa dog under alle Omstændigheder gøres i Panthaverens Ret. Den kan ikke omfatte Tilbehør til

[33] U. f. R. 1935. 207.

Erhvervsvirksomheden, der allerede hører nærmere under en anden Ejendoms Tilbehør. Pant i en Bygning, hvor en større Erhvervsvirksomhed har Hovedkontor, kan ikke omfatte Maskiner m. v. i andre Ejendomme, der tilhører samme Virksomhed, men hvori der er givet Pant til andre. Men selv om andre Grene af Virksomheden drives fast fra andre Lokaler i lejet Ejendom, kan det ikke antages, at Pantet strækker sig til det der anbragte Inventar eller Materiel. Under disse Forhold er det derfor umuligt konsekvent at gennemføre, at Ejendomspantet omfatter hele det til en Virksomhed hørende Driftsmateriel og Driftsinventar. Haves der af forskellige Panthavere Pant i flere, til samme Virksomhed hørende Ejendomme, maa Ejendomstilknytningen blive bestemmende for Panterettens Udstrækning. Et Lastautomobil maa kun kunne henregnes til en af Ejendommene, naar det fast benyttes i Forbindelse med denne Ejendom. Fastholder man, at Genstanden skal være knyttet til den Gren af Virksomheden, som udøves fra Ejendommen, kræver afgørende Grunde paa den anden Side ikke, at Ejendomstilknytningen er særlig udpræget. Sammen med en Virksomhed, der fremstiller Flaskegas, maa man kunne pantsætte de til Virksomheden hørende Gasflasker, der er bestemt til Anbringelse hos Virksomhedens Kunder, og som kun for Paafyldningens Skyld sendes ind til Ejendommen med visse Mellemrum. Sammen med en Vognmandsejendom, der er indrettet med Stalde og Garager, kan pantsættes hele det rullende Materiel, selv om det delvis stationeres uden for Ejendommen. Med en Redningsstation maa paa tilsvarende Maade kunne pantsættes hele Stationens Materiel, selv om det er bestemt til Benyttelse uden for Ejendommen. Under Pant i en Bygning, der udelukkende er bestemt til Kontorvirksomhed, synes man derimod ikke at kunne henregne tek-

nisk Materiel, der stationeres andetsteds. Personautomobiler kan, selv om de udelukkende anvendes til Forretningsbrug, næppe regnes for Ejendomstilbehør til en industriel Ejendom; derimod kan der ikke være noget til Hinder for, at de indgaar under Pant i en særlig til Vognmandsvirksomhed indrettet Ejendom. Det kan derfor ikke udelukkes, at det til en Entreprenørvirksomhed hørende Materiel regnes til Ejendomstilbehøret; men Forudsætningen maa være, at den Ejendom, hvorfra Ejendommen drives, er indrettet ikke blot til Kontorer, men staar i en nærmere Tilknytning til de tekniske Formaal, som det udgaaende Materiel tjener.

Om Genstanden er mere eller mindre nødvendig for Virksomheden, eller om det er usædvanligt, at Genstande af en vis Art benyttes i Virksomheden, er Omstændigheder, der bør være uden Betydning for Afgørelsen af, om den falder ind under Panthaverens Ret. I Traad hermed falder Afgørelsen i U. f. R. 1933. 723, hvorefter Pant i en Restaurationsejendom omfattede et Kasseapparat, selv om det var større eller kostbarere, end Virksomhedens Omfang nødvendiggjorde. Hvis imidlertid Tilbehørsgenstande forefindes i større Mængde, end Virksomheden overhovedet vil faa Anvendelse for, maa det overskydende være uden for Pantet. Derimod kan det være tvivlsomt, om Panthaverens Ret strækker sig til Genstande, der holdes i Reserve til fremtidigt Brug. Ved en Afgørelse er det statueret, at en simpel Kreditor kunde gøre Udlæg i et Parti Urtepotter i et Gartneri, da Partiet var en Del af et større Lager, og det ikke vidstes, hvor stort et Antal der iøvrigt fandtes i Gartneriet. Det ansaas derfor ufornødent at afgøre, om Urtepotter iøvrigt hørte til det Tilbehør, der kan pantsættes sammen med Gartneriet.[34] Dette Spørgsmaal kunde i og for sig være tvivl-

[34] U. f. R. 1937. 1158.

somt, fordi Urtepotterne forhandles sammen med Planterne og derfor kan siges at staa paa Grænsen mellem Driftsinventar og Salgsvare. Ved en ældre Dom er det derimod antaget, at Pantet ikke blot omfattede Inventar og Materiel, der var i Brug, men ogsaa saadanne Genstande, der holdtes i Reserve.[34a] Under Hensyn til, at Pant i Tilbehør navnlig har til Formaal at sikre Virksomhedens uforstyrrede Gang, synes den sidstnævnte Afgørelse at maatte foretrækkes, saa længe Beholdningen af Reservedele ikke gaar ud over, hvad der med Rimelighed er paakrævet.[35]

Reglen om, at Pant i fast Ejendom uden videre omfatter det til Ejendommen hørende Driftsinventar og Driftsmateriel, omfatter ogsaa Landejendomme. Paa enkelte Punkter har der været truffet Afgørelser med Hensyn til disse Ejendomme, der yderligere belyser Spørgsmaalet om, hvad der retteligt skal henregnes til Driftsinventaret. Ved adskillige Domme er det fastslaaet, at Panteret i Ejendommen ikke omfatter Vogne, der ikke er bestemt til at benyttes ved Ejendommens Drift, men til Ejerens personlige Brug. Man har saaledes nægtet Panthaveren Panteret i en Jumbe, en Charabanc, en Gig og en Phaeton[36] eller i en Ponyvogn, da der derudover fandtes to Arbejdsvogne paa Ejendommen.[37] Tilsvarende Afgørelse blev truffet om en Kane, en Jagtvogn og sølvpletteret Seletøj, hvorimod to Kassevogne efter Ejendommens Størrelse henregnedes til Driftsmateriellet.[38] En

[34a] U. f. R. 1903 B. 30.

[35] Det svenske Forslag til Jordabalk Kap. 2 § 3 har en modsat Løsning for Dubletter og Reservedele; men det fremgaar af Motiverne, at man har været stærkt i Tvivl, og Reglen staar sikkert i Sammenhæng med det ogsaa paa andre Punkter meget snævre Tilbehørsbegreb, der kendetegner svensk Ret, jfr. foran S. 14, idet Tilbehøret er indskrænket til egentlige Bestanddele af Ejendommen.

[36] U. f. R. 1936. 146.

[37] U. f. R. 1932. 264.

[38] U. f. R. 1912. 638.

Fjedervogn ansaas efter Omstændighederne ikke indbefattet under Pantet, da det ikke var godtgjort, at det var en almindelig Arbejdsvogn;[39] i et enkelt Tilfælde er en Gig henregnet under Pantet.[40] Rigtigheden af denne Afgørelse kan ikke uden videre bestrides, da det under Hensyn til Ejendommens Størrelse og Karakter undtagelsesvis kan antages, at Køretøjer til Personbefordring væsentligt kan tjene til Brug i Forbindelse med Driften.

Pant i en Landbrugsejendom maa ogsaa omfatte det Driftsmateriel, der nærmest tjener til Udnyttelse af Skov, Tørvemose og lignende, selv om det maaske kun ved at strække Ordene i T. L. § 37 kan siges, at Ejendommen er indrettet til Skovbrug eller Tørveskær. Driver en Husmand Bierhverv ved Mælkekørsel, maa Panteretten formentlig ogsaa omfatte Forspand og Vogn, selv om de ikke eller kun i underordnet Udstrækning benyttes i Husmandsstedets Drift. Virksomheden kan dog nok siges at være naturligt baseret paa og Led i Landbrugsvirksomheden. Hvis der paa en Landbrugsejendom iøvrigt drives anden Virksomhed end Landbrug, maa det imidlertid kræves, at Ejendommen maa være indrettet ogsaa til denne Virksomhed, for at Pantet skal omfatte det til Virksomheden anvendte Driftsinventar og Driftsmateriel.[41]

[39] U. f. R. 1891. 891.

[40] U. f. R. 1904 A. 729.

[41] Hvor Ejeren af en Landejendom havde flyttet Heste fra sin Vognmandsforretning ind paa Landejendommen, maatte allerede Midlertidigheden af denne Ordning medføre, at Hestene ikke som Driftsmateriel hørte under Pantet, U. f. R. 1924. 678. Under Besætningen kunde Dyrene ikke henregnes, da de ikke anvendtes i Landbruget.

Det særlige Tilbehør til Landejendomme.

Ud over Driftsinventar og Driftsmateriel omfatter Panteret i en Landejendom ogsaa den til Ejendommen hørende Besætning. T. L. § 37 indeholder lige saa lidt som Frd. 28. Juli 1841 nogen udtrykkelig Bestemmelse om, hvad der skal forstaas ved Besætning; det maa imidlertid antages, at man til Besætning kun kan henregne Dyr, der findes paa Ejendommen af Hensyn til Ejendommens Benyttelse som Landejendom,[42] og som yderligere normalt indgaar som et sædvanligt Led i en Landbrugsvirksomhed. Køre- og Rideheste til Ejerens personlige Brug kan derfor ikke henregnes til Ejendommens Besætning; ej heller Væddeløbsheste, der opdrættes paa et til Ejendommen knyttet Stutteri, selv om Hesteholdet er baseret paa Ejendommens Drift. Ved en ældre Dom er samme Resultat statueret med Hensyn til en Hingst, som Ejendommens Ejer ejede i Forening med en anden. Det hedder i Dommen, at Hingsten maa betragtes som et særskilt »Formueobjekt«, der maa anses at være anskaffet til Fremme af særlige økonomiske Formaal, som ikke er indbefattede under Driften af en almindelig mindre Bondegaard, hvorfor den ikke kunde betragtes som Led i den Besætning, der i Almindelighed kan forudsættes at høre til en saadan Gaard. Af væsentlig de samme Grunde nægtedes der Panthaveren Ret til en Andel i en Tyr.[43] Afgørelsen er af meget tvivlsom Rigtighed. Vel er det saaledes, at en Hingst eller en Tyr har underordnet direkte Betydning for Driften af en mindre Landejendom. Men det er dog et naturligt Led i Landbrugsvirksomhed at opdrætte og holde Avlsdyr; den

[42] Om Heste, der benyttes til Skovbrug. Mølleri m. v. se foran S. 74.

[43] U. f. R. 1902 A. 504. Se derimod om en Orne U. f. R. 1903 A. 352.

Omstændighed, at Landbrugsvirksomheden har en mere speciel Karakter, skal imidlertid ikke kunne medføre, at man nægter Panthaveren Panteret i Besætningen. Pelsdyr, Paafugle, Kalkuner, Duer, Kaniner kan ikke regnes til de Dyr, der sædvanlig hører til Driften af en Landejendom.

Med Hensyn til Høns har Domstolenes Holdning været noget usikker. I en Dom fra 1891 udtales det, at Hønsehold ikke i og for sig kan anses nødvendigt til behørig Drift af en Landejendom eller et Avlsbrug, og at under alle Omstændigheder Hønsebestanden ikke, saaledes som f. Eks. Kreaturbesætningen, ordentligvis staar i et bestemt Forhold til Ejendommens Størrelse og Værdi. Da den almindelige Sprogbrug ikke synes at indbefatte Høns under »Besætning«, statueredes det derfor, at et Antal Høns kunde være Genstand for særskilt Udlæg foretaget af en simpel Kreditor.[44] Uden nærmere Begrundelse naaede Højesteret til samme Resultat i en næsten samtidig Sag.[45] Samme Opfattelse ligger til Grund for en Dom, der opstiller en Formodning for, at Høns tilhører Forpagteren, selv om Ejendommen er købt af Ejeren og af ham givet i Forpagtning med Besætning.[46] I en nyere Dom siges det: »Det maa efter den hidtil fulgte Retspraksis antages, at Høns ikke har været anset som Tilbehør til en Landbrugsejendom, og at Hønseholdet — ca. 50 Høns — i Forhold til Ejendommens Størrelse er af normalt Omfang og af en saa underordnet Betydning for det paa Gaarden drevne Landbrug, at der ikke fra Panthavernes Side ved Panterettens Stiftelse kan formodes at være lagt Vægt paa denne Gren af Virksomheden, i hvilken Henseende det be-

[44] U. f. R. 1891. 891.
[45] U. f. R. 1892. 891.
[46] U. f. R. 1904 A. 729.

mærkes, at Rekvisiti Ejendom har et Areal af 28.03 ha, Ejendomsskylden er nu 22.500 Kr.«[47]

I god Overensstemmelse med Tankegangen i den sidstnævnte Dom er det ved flere nyere Domme antaget, at Hønsebestanden ved et Husmandsbrug maatte henregnes til Besætningen, saaledes at de simple Kreditorer ikke kunde gøre Udlæg deri.[48]

Ifølge en Opfattelse, der er gjort gældende af Vinding Kruse, skal Udvidelsen af Tilbehørspantet til Afgrøde og andre »Frembringelser« have medført, at ikke blot Dyr, der hidtil har været betragtet som hørende til Besætningen, men ogsaa Høns, Gæs og Ænder maa betragtes som hørende under Pantet.[49] Betragtningen er dog ikke ganske overbevisende; dersom Hønseholdet ikke betragtes som et normalt Led i en Landbrugsvirksomhed, og Hønsene derfor ikke gaar ind under Besætningen, synes Hønseriprodukter heller ikke at kunne betegnes som Landbrugsprodukter, men at have Karakter af Frembringelser fremkomne ved en Virksomhed, der mere tilfældigt er forbundet med Landbruget. Men den Omstændighed, at alle Afgrøder af en Landejendom, herunder ogsaa de mindre betydningsfulde og sjældnere forekommende, er inddraget under Panteretten i Ejendommen, taler for, at man ikke bør give den mindre betydningsfulde animalske Produktion en Særstilling.

Under alle Omstændigheder synes det at være urigtigt at

[47] U. f. R. 1935. 373; Dommen i U. f. R. 1933. 762 er derimod næppe afgørende for Spørgsmaalet, da den der omhandlede Ejendom ikke blev drevet som Landbrugsejendom, jfr. foran S. 72.

[48] U. f. R. 1935. 210, 1937. 154. At der har været Tale om det i Statshusmandslovgivningen indeholdte Forbud mod uden Statens Samtykke at foretage Eksekution i Ejendommen med Besætning og andet Tilbehør, er formentlig uden særlig Betydning for Afgørelsen.

[49] E. R. S. 1594.

lægge Vægt paa Panthaverens Forudsætninger ved Pantebrevets Udstedelse. Under Pantet gaar Tilbehøret uden særlig Vedtagelse, ja selv om Panthaveren ved Aftalens Indgaaelse er uvidende om, at Ejendommen er en Erhvervsejendom, der omfattes af T. L. § 37. Kun en Aftale om, at visse Genstande undtages fra Pantet, kan føre til at nægte Panteret i Genstande, der efter deres almindelige Karakter kan pantsættes med Ejendommen. Er Genstanden ikke af en saadan almindelig Karakter, hjælper det imidlertid ikke, at Panthaveren er gaaet ud fra en Forudsætning om, at den hørte under Pantet. Tilbehørspantet kan ikke udvides ud over Lovens almindelige Rammer ved Aftale. Om Hønseholdet har en større eller mindre Interesse for Panthaveren, er derfor irrelevant. Men det kan spille en Rolle, hvilken Betydning det har for Ejendommens Drift. Selv om Hønseholdet har relativt større Betydning for de smaa Landejendomme, er det dog næppe af en saadan Vigtighed, at der er Grund til en Særregel for disse Ejendomme, hvorved Afgrænsningen mellem mindre og større Brug maa blive ganske flydende. Alt taget i Betragtning finder jeg det mest naturligt efter Udvidelsen af Tilbehørspantet ved T. L. § 37 at antage, at Pantet ogsaa omfatter Hønsebestanden.

Det samme maa da antages med Hensyn til Gæs og Ænder samt Geder, medmindre de — som undertiden paa større Ejendomme — kun holdes for Børnenes Underholdning. Med Hensyn til Gæs er det imidlertid i en af de Afgørelser, der for et Husmandsbrug anerkender Panteretten i Høns, samtidig forudsat, at de kun i Kraft af den almindelige Udtagelsesret efter Retsplejeloven kunde undtages fra Udlæg foretaget af en simpel Kreditor.[50] Hønsehold er vel hyppigere end Opdrætning af Gæs og Ænder, men denne Virksomhed

[50] U. f. R. 1937. 154.

er dog i Almindelighed i højere Grad knyttet til Landbrug; en forskellig Regel kan derfor ikke anbefales.

Ligesom Hestebesætningen maa Ejendommens Bestand af Køer, Kvier og Kalve samt Stude henregnes til Pantet.[51] Det samme maa gælde om Faar og Lam. Med Hensyn til Svinebesætningen har der været en Del Tvivl, der dog navnlig angaar Spørgsmaalet, under hvilke Betingelser Smaagrise og Slagterisvin kan anses som udskilt af Ejendommen ifølge en regelmæssig Drift.[52] I Almindelighed anses Svin og Grise for indbefattet under Pantet.[53] At Svinebestanden har været usædvanlig stor, har man ikke tillagt nogen Betydning.[54] Lejlighedsvis har det før Tinglysningsloven været antaget, at Smaagrise ikke kunde betragtes som Besætning, men kun som Frugter af Besætningen, og derfor ikke var indbefattet under Pantet.[55] Efter at Tinglysningsloven har udvidet Panteretten til alle Frembringelser af Ejendommen, maa Spørgsmaalet, om Ungdyr i visse Tilfælde unddrages Panthaveren, under alle Omstændigheder bero paa, hvornaar de anses som udskilt ifølge en regelmæssig Drift.

Efter T. L. § 37 omfatter Pant i en Landejendom ogsaa Gødning, hvorved det navnlig maa bemærkes, at Reglen ikke alene er anset anvendelig paa den naturlige Gødning, men ogsaa paa den paa Ejendommen forefundne Kunstgødning, der er indkøbt til Ejendommens Drift.[56]

Pantet omfatter sluttelig Afgrøder og andre Frembringelser; hertil hører dog kun Frembringelser af Landbrugsvirk-

[51] Se om Kalve U. f. R. 1897. 753, 1906. 169.

[52] Jfr. nfr. S. 102 ff.

[53] U. f. R. 1897. 753, 1903 A. 532, 1906. 169, 1924. 325, 1927. 776, 1935. 210.

[54] U. f. R. 1916. 7, 1924. 325.

[55] U. f. R. 1906. 57, men derimod U. f. R. 1911. 305.

[56] U. f. R. 1923. 226.

somheden som saadan, ikke Produkter af Skovbrug, Teglværker eller lignende, selv om Ejendommen iøvrigt anses som en Landejendom. Disse Produkter udgaar derfor af Pantet, saa snart de udskilles af Forbindelsen med Ejendommen og saaledes ophører med at være Bestanddel af denne.[57] Tørv kan sikkert i Almindelighed ikke henregnes til Landbrugsprodukter;[58] noget andet kan dog antages om Tørveskær til Ejendommens eget Brug.[59] I samme Udstrækning synes Brænde da at maatte høre under Pantet.

Ved en ældre Dom er det antaget, at Pant i Avlen ogsaa omfattede Afgrøder, der var indhøstet paa Arealer, der nu var solgt fra Ejendommen.[60] En tilsvarende Regel bør sikkert antages om Frembringelser, der er indvundet ved Dyrkning af lejede Arealer. Ganske vist vil dette kunne medføre en undertiden ikke ganske begrundet Fordel for Panthaveren. Men undtager man denne Avl, kan det ogsaa komme Ejendommens Drift og Panthaveren til Skade. De lejede Arealer vil normalt indgaa i Ejendommens almindelige Drift, og det vil bero paa Tilfældigheder, hvilken Del af Avlen Ejendommens Ejer afhænder, og hvad han beholder til Saasæd, Foder m. v. Tillader man særskilt Udlæg i Avlen fra den lejede Jord, kan man derfor risikere, at Ejendommen bliver ribbet for de for Driften fornødne Produkter.

Fraset Kravet om, at Ejendommens Frembringelser for at indgaa under Pantet skal have Karakter af Landbrugsprodukter, gælder der ingen Begrænsning i Henseende til Frembrin-

[57] Om Skovbrugseffekter saaledes i Tiden før T. L. U. f. R. 1893. 83, 1923. 389.

[58] Saaledes tidligere U. f. R. 1892. 891; under den dagældende Retstilstand var Pantet dog yderligere begrænset til de i K. L. § 153 opregnede Afgrøder.

[59] V. L. T. 1933. 111.

[60] U. f. R. 1912. 638.

gelsernes Art; derimod kan en Begrænsning med Hensyn til Dele af de paa Ejendommen værende Produkter maaske findes i den Betragtning, at en driftsmæssig Udskillelse kan foreligge, allerede naar Frembringelserne er salgsmodne.

Udskillelse ifølge en regelmæssig Drift.

Saavel med Hensyn til Driftsinventar og Driftsmateriel som med Hensyn til det særlige Tilbehør til Landbrugsejendomme gælder den almindelige Begrænsning i Panthaverens Ret, at Retten ophører, naar Genstanden »udskilles ifølge en regelmæssig Drift af den paagældende Ejendom«. Allerede med Hensyn til Ejendommens egentlige Bestanddele er det paapeget, at Ejendommens Ejer uanset Panteretten maa have en vis Dispositionsfrihed over Ejendommen. Det gælder saa meget mere for det Løsøre, der omfattes af Panteretten. Driftsinventaret og Driftsmateriellet maa kunne udskiftes med nyt, naar det er udtjent. Ved Omlægning af Driften maa eventuelt Driftsmateriel og Inventar, der er blevet overflødigt, kunne afhændes. For Landejendommes Vedkommende maa Besætningen kunne udskiftes, og Produkterne i det hele kunne afhændes uanset Panthaverens Ret til Tilbehøret. Reglen om Udskillelse ifølge en regelmæssig Drift i T. L. § 37 sætter Grænsen for Ejerens Dispositionsfrihed; Grundsætningen om regelmæssig Drift maa imidlertid ogsaa i andre Henseender være bestemmende for Retsforholdet mellem Panthaver og Pantsætter. Pantsætteren er ikke alene indskrænket i sin Raadighed over Tilbehøret; han er ogsaa pligtig til gennem Nyanskaffelser at holde Ejendommen forsynet med Tilbehør i den Udstrækning, hvori det er fornødent for at holde Ejendommen i regelmæssig Drift. Den vigtigste Følge af, at Pligten ikke er opfyldt, er den, at Panteskylden forfalder til øjeblikkelig Udbetaling.

I Praksis er det i Reglen Spørgsmaalet om Forringelse af Landejendommes Besætninger, der har givet Anledning til Retssager. Gaar man de afsagte Domme igennem, er Helhedsindtrykket det, at Pantsætteren er pligtig til at opretholde et Ejendomstilbehør, der i Værdi svarer til Værdien af Tilbehøret ved Pantsætningen. Det kan vel ikke fordres, at der til enhver Tid skal være lige saa mange Heste, Køer, Faar og Svin paa Ejendommen som ved Panterettens Stiftelse. At Pantebrevet eller en ved Pantsætningen optaget Vurderingsforretning indeholdt en Opregning af Besætningen, gør i saa Henseende ingen Forskel.[61] Mangler i Kobesætningen kan f. Eks. opvejes ved en Forøgelse af Besætningens andre Bestanddele eller maaske endog gennem Forbedring af Bebyggelsen.[62] Dommene gennemgaar derfor alle omhyggeligt, hvilke Dyr der var paa Ejendommen ved Pantsætningen, og hvilke der nu forefindes.[63] Og Sammenligningen lægges til Grund for Resultatet, naar ikke særlige Omstændigheder, som f. Eks. at Panthaveren har givet Samtykke til Gældsovertagelse med Kendskab til Forringelse,[64] fører til at lægge Vægt paa Panthaverens Forudsætninger paa et senere Tidspunkt. Dommen i U. f. R. 1881. 1114 indeholder dog en bemærkelsesværdig Begrænsning. Det hedder her, at Føl og Plage maa betragtes som Frugter af Besætningen, og derfor kunde der ikke rejses Krav i Anledning af Bortsalget. Det er formentlig denne Udtalelse, der er Kilden til den Opfattelse, at Ungdyr som Frugter ikke hører under Pantet.[65] Saa meget ligger der næppe i Udtalelsen; men der er det rigtige, at Kravet om en regelmæssig Drift af Ejendommen ikke

[61] U. f. R. 1884. 258.
[62] U. f. R. 1913. 718.
[63] U. f. R. 1881. 1114, 1884. 258, 1913. 718, 1920. 14, 502, 1940. 684.
[64] U. f. R. 1923. 426.
[65] Foran S. 87.

rummer en Fordring om, at Pantsætteren skal sørge for en fast og konstant Bestand af Ungdyr bestemt til Salg.

I det hele taget er det — i hvert Fald efter T. L. § 37 — næppe rigtigt at lægge afgørende Vægt paa, om Tilbehøret har en Værdi, der svarer til Værdien paa Pantsætningstiden. Dette Synspunkt er det naturligt at understrege, hvis man antager, at Tilbehørspantet først og fremmest har Betydning gennem dets Realisationsværdi, naar Panthaveren skrider til Retsforfølgning. Flytter man Tyngdepunktet til den Betragtning, at Pant i Ejendomstilbehøret skal sikre Virksomhedens Fortsættelse, maa Udgangspunktet for Bedømmelsen være, om Tilbehøret til enhver Tid er tilstrækkeligt til at sikre en forsvarlig Drift af Ejendommen. Er en Landejendom pantsat paa en Tid, hvor det lønnede sig at opfodre Svin med indkøbt Foder, er det ikke rimeligt at stille det Krav til Ejeren, at han skal opretholde den store Svinebestand eller ved Nedsættelse af Svinebestanden forøge Besætningens andre Dele. Under de under og efter Krigen herskende vanskelige Forsyningsforhold har man paa de fleste Ejendomme maattet foretage en væsentlig Reduktion af Besætningerne, uden at der derfor er Grund til at anse Panteaftalen for misligholdt. For Inventarets Vedkommende vilde det være ganske umuligt at opretholde Kravet om, at det skal have en uforandret Kvalitet. Er Talen om en nyanlagt Fabrik, er det klart, at Slid og Ælde i nogen Tid vil reducere Tilbehørets Værdi, uden at det af den Grund behøver være nødvendigt at foretage Nyanskaffelser for at opretholde Driften. Herom stiller Tinglysningsloven heller ikke Krav. Den kræver kun, at Ejeren skal gennemføre en regelmæssig Drift af Ejendommen. Har Ejendommen ved Pantsætningen været ufuldstændigt forsynet med Besætning og Inventar, er dette heller ikke almindelig Grund til, at Panthaveren skal acquiescere derved.

Tværtimod synes der Grund til at antage, at det maa være en Forudsætning, at Ejendommen inden en rimelig Tid paany bringes op til den almindelige Standard. Skyldes Forringelsen af Besætningen saadanne Forhold som Mund- og Klovesyge, smitsom Kalvekastning eller lignende Uheld, er Panthaverens Sikkerhed vel forringet; men Pantsætteren har ikke tilsidesat Forpligtelsen til at gennemføre en regelmæssig Drift. Panteskylden er derfor ikke forfalden alene paa Grund af Forringelsen,[66] men først dersom Pantsætteren ikke ved en regelmæssig Drift søger at bringe Besætningen op paa det, der i det lange Løb maa være rimeligt.[67] Udviser Panthaveren Passivitet over for en Forringelse af Pantet, bør dette først og fremmest kunne faa Betydning, hvis Forringelsen er forbundet med en Omlægning af Driften, der er forbundet med en Indskrænkning i Tilbehøret, eller Forringelsen simpelthen skyldes, at Pantsætteren helt eller delvis flytter Ejendommen til en anden Virksomhed. Dette er endelige Skridt, som Panthaveren maa antages at have affundet sig med, naar han ikke straks gør sin Ret efter Pantebrevet gældende. Derimod maa man være mere forsigtig med at statuere, at den Omstændighed, at Panthaveren nogen Tid igennem har fundet sig i Forsømmelse med Vedligeholdelsen, skal binde ham til at fortsætte hermed. Det kan være rimeligt, at Panthaveren forholder sig afventende, saa længe han ikke har anset sin Sikkerhed i Fare, men griber ind, naar ændrede Konjunkturer eller andre Forhold medfører, at han nu føler sin Stilling truet.

En Forringelse af Tilbehørspanteretten af særlig Art fore-

[66] U. f. R. 1884. 258.

[67] At Pantegælden er forfalden, hvis Ejeren — oftest i Strid med Landbrugslovgivningen — fjerner Inventar, Besætning og Avl fra Ejendommen og driver den under en anden Landbrugsejendom, er en Selvfølge, jfr. U. f. R. 1871. 391, 1890. 1053, 1892. 341.

ligger, hvor Pantsætteren køber Inventar og Besætning under Ejendomsforbehold til Erstatning for andre Tilbehørsgenstande. Med Hensyn til Spørgsmaalet, om dette skal medføre Misligholdelsesfølger, henvises til, hvad der nedenfor er anført om Panthaverens Retsstilling, naar Tilbehørsgenstanden tilhører Trediemand.

I den Udstrækning, hvori det er fornødent til en forsvarlig Drift af Ejendommen, skal en Landbrugsejendom ogsaa holdes forsynet med Gødning og Afgrøder af Korn, Roer, Kartofler etc. Navnlig Afgrøder maa derfor kun afhændes til den Grænse, der bestemmes af Ejendommens eget Behov for Foder, Saasæd og lignende.

Pligten til at vedligeholde Tilbehøret i fornøden Udstrækning paahviler i og for sig kun den, der hæfter for Panteskylden. Den, der sidder inde med Ejendommen som Køber uden at have overtaget Gælden, som Bruger eller som Brugspanthaver, kan derfor ikke drages til Ansvar for Forringelse, der er foretaget i en tidligere Besidders Tid. Derimod er han med Hensyn til Afhændelser bundet af samme Begrænsning som Pantsætteren selv. Hvis en saadan Besidder gennem Forbrug eller Afhændelse bidrager til en Forringelse af Pantet, vil han derfor ifalde Erstatningsansvar over for Panthaveren.[68] Inden for Rammerne af en forsvarlig Drift kan Besidderen derimod i Forhold til Panthaveren disponere i samme Udstrækning som Ejeren selv. Ogsaa en simpel Kreditor, der paa Grundlag af stedfundet Udlæg realiserer Tilbehørsgenstande ved Tvangsauktion paadrager sig herved Erstatningsansvar over for Panthaveren. Men dette Ansvar gaar næppe ud over det ved Auktionen indvundne Provenu.[69]

[68] E. R. S. 1600 f., U. f. R. 1881. 1114, jfr. 1932. 783.

[69] Jfr. herved U. f. R. 1935. 210. Hvor Provenuet ikke var oppebaaret, tilkendtes det Panthaveren ved Afgørelsen i U. f. R. 1916. 7.

En Udskillelse af Driften kan foregaa simpelthen ved, at Tilbehørsgenstande af Ejeren føres bort fra Ejendommen til varig Anvendelse andetsteds. En rent midlertidig Bortfjernelse er derimod uden Betydning for Genstandens Egenskab af Tilbehør til Ejendommen. Selv om en Hest maatte være udlaant paa den Tid, da Panthaveren skrider til Retsforfølgning, hører Hesten derfor stadig til Pantet. Det samme gælder for Inventar, der er midlertidigt bortfjernet af Hensyn til Reparation, og saa meget mere naturligvis om Befordringsmidler, der af Ejeren midlertidigt benyttes uden for Ejendommen.[70] Selv om Bortfjernelsen imidlertid er definitiv, maa Panteretten blive bestaaende, naar Bortfjernelsen ikke kan betragtes som Led i en regelmæssig Drift af Ejendommen og derfor er ulovlig over for Panthaveren. En Følge heraf er det, at Tilbehørsgenstande, som Ejeren ulovligt har fjernet fra en ham tilhørende Ejendom og indsat paa en anden Ejendom, ikke herved at udgaaet af det tidligere Pant. Og Genstandene er kun indgaaet under Pantet i den anden Ejendom med Respekt for den tidligere Behæftelse.[71]

Hvor salgsmodne Produkter bortføres fra Ejendommen til senere Afhændelse, maa det antages, at Bortfjernelsen er definitiv. For saa vidt det drejer sig om Produkter, der lovligt kan afhændes, taler meget derfor for, at man betragter Panteretten som bortfalden. Til dette Resultat naaede man ogsaa i et Tilfælde, hvor nogle Kreaturer var afsendt til Hamborg til Salg af den af Brugspanthaveren indsatte Bestyrer, men hvor Salget dog først havde fundet Sted, efter at Ejendommen var afhændet ved Tvangsauktion.[72] Flere andre nyere Afgørelser gaar dog i modsat Retning med Hensyn til Afgrøder, der var bortfjernet fra Ejendommen i Salgsøjemed.[73]

[70] U. f. R. 1904 A. 729, jfr. iøvrigt nfr. S. 160.
[71] U. f. R. 1933. 108 og nfr. S. 112.
[72] U. f. R. 1918. 695.
[73] U. f. R. 1932. 783, 1946. 1128.

Spørgsmaalet har Forbindelse med det nedenfor behandlede Spørgsmaal, om en regelmæssig Udskillelse af Driften efter Omstændighederne kan antages at have fundet Sted, allerede inden Genstanden er fjernet fra Ejendommen, fordi den dog er bestemt til og færdig til Salg. Besvares dette Spørgsmaal bekræftende, maa det saa meget mere gælde, at Genstanden er udgaaet af Pantet, naar den tillige er bortført. I modsat Fald synes det mest rimeligt at følge de nyere Afgørelser. Ellers vil Ejeren eller Brugspanthaveren maaske kun for at berøve andre i Ejendommen berettigede deres Ret efter T. L. § 37 føre Avlen bort fra Ejendommen.

Som oftest foregaar en Udskillelse imidlertid i Forbindelse med en Afhændelse. Udslidte Maskiner sælges, Inventar ombyttes med andet; Mælk leveres til Mejeriet, Svin til Slagteriet. Fra en Ejendom, der opdrætter Heste, sælges Føl og Plage. Mere tilfældig Udskiftning af Besætningen forekommer ogsaa hyppigt. Navnlig fra de større Landejendomme sælges betydelige Dele af Kornafgrøden o. s. v. Inden for Rammerne af en normal Udnyttelse af Ejendommen er saadanne Afhændelser lovlige og fuldt virksomme over for Panthaverne. Derimod er en Pantsætning som Regel ikke nogen normal Disposition. Dog er det antaget, at Forpanthaveren maatte respektere den af Brugspanthaveren foretagne Haandpantsætning til en Købmand af en Del af Ejendommens Kornafgrøder.[74] Baggrunden for denne Afgørelse maa sikkert ses i Trangen til at rejse Penge paa den udtærskede Afgrøde samtidig med, at Ejeren ønsker at afvente Prisudviklingen.[75]

[74] U. f. R. 1932. 783.

[75] Fra Grænseomraadet for T. L. § 37 kan nævnes, at det har været anset for en normal Disposition, at Ejeren af en Landejendom under den i Trediverne bestaaende Svinekortordning byttede et senere Kvartals Kort for Kort for et tidligere Kvartal, U. f. R. 1935. 126.

Ordene i T. L. § 37 kunde give Anledning til den Opfattelse, at kun en over for Panthaveren lovlig Afhændelse kunde bringe Panteretten til Ophør. Det har dog ikke været Hensigten ved T. L. at forandre den hidtil gældende Regel, hvorefter Salg af Tilbehørsgenstande er gyldigt, medmindre Trediemand indsaa eller burde indse, at Overdragelsen gik ud over, hvad der er foreneligt med Panteretten. Var han derimod i ond Tro, kan Panteretten ogsaa gøres gældende imod ham. Har han ikke mere Genstanden i Behold, bliver han erstatningspligtig over for Panthaveren for det Tab, som denne maatte lide ved Afhændelsen. Er Genstanden solgt gennem flere Hænder, maa det sikkert antages, at god Tro hos den senere Erhverver ogsaa maa medføre Bortfald af Panthaverens Ret; over for en senere Erhverver i ond Tro, maa Panthaveren derimod have samme Ret som over for den første. Erstatningspligt maa efter Omstændighederne ogsaa kunne paahvile den, der uden selv at modtage Genstanden medvirker ved Afhændelsen.

Om Erhververen iøvrigt er i god Tro, maa naturligvis afgøres efter et konkret Skøn i det enkelte Tilfælde. Jo mere Afhændelsen fremtræder som en normal Forretningsdisposition, jo snarere kan Medkontrahenten regne med, at Dispositionen er lovlig. Ved Salg af Smaagrise, enkelte Kreaturer eller lignende behøver Medkontrahenten normalt slet ikke at anstille Overvejelser om Overdragerens Berettigelse. Det samme er Tilfældet, hvor Kornafgrøder paa normal Maade leveres fra Landmanden til Købmand eller ved Levering af Slagterisvin til Slagtning. Sælges udslidte Maskiner som gammelt Jern, maa Aftageren ogsaa uden særlig Undersøgelse gaa ud fra, at Salget er lovligt. Medkontrahenten behøver navnlig ikke bekymre sig om, hvorvidt Overdrageren opfylder sin Forpligtelse til i en vis Udstrækning at skaffe sig Er-

statning for det afhændede. Hvis imidlertid Afhændelsen af Kreaturer m. v. antager et større Omfang, eller Afhændelsen angaar Arbejdsredskaber og lignende, der ikke normalt er Genstand for Afhændelse, kan Medkontrahenten kun betragtes som værende i god Tro, dersom han har Føje til at antage, at Nyanskaffelser finder Sted. Er en Ejendom f. Eks. solgt uden Besætning, og Sælgeren derfor afhænder den samlede Kobesætning under eet, er Køberens Ret til Besætningen i Forhold til Panthaveren betinget af, at der virkelig af Køberen indsættes en forsvarlig ny Besætning. Tilsvarende gælder, hvor Ejeren paa een Gang sælger et efter Ejendommens Størrelse betydeligt Antal af Kobesætningen, uden at det i og for sig har Betydning, om Køberen kender Overdragerens økonomiske Vanskeligheder.[76] Men Kendskab til Overdragerens Insolvens kan være en Omstændighed, der bevirker, at Afhændelser, der ellers fremtræder som normale, antager en mistænkelig Karakter. Hvor en Ejendomsbesidder gennem en Driftslaaneforening solgte to Heste, der straks videresolgtes til Sælgerens Søn under Ejendomsforbehold, anførtes det, at dennes Kendskab til Faderens økonomiske Vanskeligheder maatte medføre, at han var i ond Tro. Det samme antoges iøvrigt ogsaa om Driftslaaneforeningen, hvis Repræsentant — selv om han ikke havde Kendskab til Overdragerens nærmere Forhold — dog ikke uden en nærmere Undersøgelse af Omstændighederne ved Salget burde have medvirket ved Transaktionen.[77]

Sker Salget som et Led i Ejendommens regelmæssige Drift, er det iøvrigt uden Betydning for Erhververens Ret, at Salgsgenstanden endnu findes paa Ejendommen i Overdragerens

[76] U. f. R. 1893. 1094, jfr. 1922. 696 og 1938. 405.
[77] U. f. R. 1939. 444.

Besiddelse.[78] Det maa dog være en Betingelse herfor, at Genstanden paa Aftalens Tidspunkt var moden til Afhændelse. Salg af ufærdige Produkter har i Reglen næppe Gyldighed mod Trediemand og kan i ethvert Fald ikke anses som forenelige med en normal Drift af Ejendommen. Derfor er Afhændelsen af Svin til senere Levering til Slagteri ikke gyldig over for Panthaverne.[79] Det faar i saa Henseende ikke Betydning, at Svinene maatte have naaet Slagterivægten paa den Tid, hvor Panthaveren gør sin Ret gældende.[80] Endvidere maa det være en Betingelse for Afhændelsens Gyldighed, at Salgsgenstanden ikke forbliver paa Ejendommen af Hensyn til dennes Drift. Er dette Tilfældet, vil Afhændelsen normalt være ugyldig over for Kreditorer og Omsætningserhververe som Omgaaelse af Lovgivningens Regler om Stiftelse af Panteret; uanset hvor man i saa Henseende vil drage Grænsen, hvilket paa Grund af Vaklen i Retspraksis kan være tvivlsomt, maa det fastholdes, at Afhændelser, der af Hensyn til Ejendommens Drift ikke kan opfyldes med det samme, savner Retsgyldighed. Opfyldes Aftalen vel med det samme, men Genstanden umiddelbart eller kort efter tilbageføres til Ejendommen, maa det ligeledes antages, at Afhændelsen ikke har været et normalt Led i Ejendommens Drift.[81]

[78] U. f. R. 1889. 1207, 1923. 132, 1935. 560, men derimod U. f. R. 1898. 135.

[79] U. f. R. 1932. 163, 576.

[80] Resultatet begrundes med, at en Sikkerhedsstillelse maa anses tilsigtet. Det maa imidlertid fremhæves, at Resultatet allerede er en Følge af, at Overdragelsen ikke er et normalt Led i Driften; det vilde derfor næppe gøre nogen Forskel, at den aftalte Betaling først skulde erlægges ved Leveringen.

[81] U. f. R. 1935. 530. Af tvivlsom Rigtighed er Afgørelsen i U. f. R. 1889. 1207, idet den nægter Panthaveren Ret til en Hingst, som Ejeren den 31. Maj 1885 havde afhændet til en Købmand, men som først blev afhentet den 9. Marts 1886, efter at Panthaveren tre Dage forinden havde gjort Arrest i Ejendommen med Tilbehør.

I Retslitteraturen er det omtvistet, om en Udskillelse kun kan ske ved en Afhændelse eller ved definitiv Bortfjernelse fra Ejendommen, eller om Ejendommens Frembringelser i hvert Fald i en vis Udstrækning kan siges at være udskilt fra Ejendommen allerede i en driftsteknisk Betydning ved at være blevet salgsmodne. Det sidste Standpunkt er indtaget af Poul Andersen i en Afhandling i U. f. R. 1928 B. 88 ff. Poul Andersen tager sit Udgangspunkt i den Betragtning, at T. L. § 37 har til Formaal at sikre, at en Landejendom bevares som en produktiv Enhed. Naar der gælder særlige Regler om Tilbehøret til en Landejendom, skyldes det den Omstændighed, at Frembringelserne ikke som ved andre Virksomheder typisk er bestemt til Salg, men de skal i betydelig Udstrækning indgaa i den fremtidige Drift af Ejendommen. Men Hensynet til Ejendommens Drift kan ikke motivere, at Pantet udstrækkes til Produkter, der er bestemt til Salg og modne til Afhændelse. Inddrages de under Pantet, kan de ikke være Genstand for særskilt Retsforfølgning fra de simple Kreditorers Side. Følgen vil da oftest være, at Retsforfølgning for simpel Gæld paa Forhaand er udsigtsløs over for vanskeligt stillede Landbrugere, hvis Ejendomme er overprioriterede. Dette medfører atter, at Landbruget har vanskeligt ved at opnaa den fornødne Kredit til Gennemførelsen af Ejendommenes Drift. Hensynet til Landbrugskreditten berettiger derfor til en Forstaaelse af T. L. § 37, 1. Stk., hvorefter Udskillelse af Ejendommen forstaas driftsmæssigt. Ejendommens Frembringelser kan være udskilt af Ejendommen, selv om de findes uafhændede paa Ejendommen.

Om en Udskillelse har fundet Sted, skal dog ikke afgøres ved en helt konkret Undersøgelse af, om Frembringelserne er bestemt til Salg eller til Forbrug i Virksomhedens Kredsløb. Det afgørende skal være, om Produkterne efter Ejendom-

mens Driftsform typisk fremtræder som Salgsvarer. Poul Andersen naar derfor til det Resultat, at Kornafgrøderne ved det typisk kornproducerende Landbrug som Salgsvare er undtaget fra Pantet, naar Kornet er udtærsket. Det samme skal gælde om Afgrøder af Frø, hvorimod Afgrøder af Rodfrugter i Almindelighed anvendes paa Ejendommen. Selv Sukkerroer skal af Hensyn til Roeaffaldet henregnes under Tilbehørspantet. Det samme gælder om Kvægbesætningen i dens Helhed. Derimod maa Svin, der har naaet Slagterivægt, betragtes som en ren og skær Salgsvare. Dersom Ejendommens Besidder lægger an paa Sohold og Salg af Pattegrise, skal særskilt Udlæg ogsaa kunne gøres i disse. Med Hensyn til Høns slutter Poul Andersen sig til Vinding Kruses Opfattelse;[82] derimod er Æggene et Salgsprodukt.

Poul Andersens Opfattelse er imødegaaet af Vinding Kruse.[83] Det anføres navnlig, at det ikke er muligt at give klare Retningslinier for, hvilke Frembringelser der henhører under Ejendommens produktive Driftsenhed. Sondringen mellem forskellige typiske Driftsformer kan ikke gennemføres; inden for de forskellige Driftsformer forekommer Salg af Avlsdyr i en saadan Udstrækning, at de givne Retningslinier synes ganske vilkaarlige. Ejendommens Driftsform kan ogsaa skifte, hvilket Realkreditten om fornødent maa indstille sin Laangivning efter. Gennemførelsen af Poul Andersens Opfattelse vil kunne medføre en Forringelse af Tilbehørspantets Betydning. Landbrugets Driftskredit maa derfor henvises til at benytte de samme Former som den mere varige Realkredit, for saa vidt der ikke kan opnaas anden Sikkerhed gennem Ejendomsforbehold.

[82] Jfr. foran S. 84 ff.

[83] Se herom U. f. R. 1927 B 342 ff., 1928 B. 93 ff., samt E. R. S. 1592 ff.

Der er sikkert ogsaa store tekniske Vanskeligheder forbundet med Afgørelsen af, hvorledes Tilbehørspantet skal afgrænses, hvis man følger den Opfattelse, der er gjort gældende af Poul Andersen. Om og i hvilken Udstrækning Kornafgrøderne skal afhændes eller opfodres paa Ejendommen, kan næppe afgøres alene ved en Undersøgelse af, om Ejendommen hører til det typisk kornproducerende Landbrug. Det samme gælder Afgørelsen af, om Pattegrise skal afhændes. Det beror i det enkelte Tilfælde paa, hvorledes Ejeren bedømmer den kommende Tids Prisudvikling. I de fleste Tilfælde vil man derfor ikke kunne komme uden om en konkret Undersøgelse af den enkelte Ejendoms specielle Driftsform, og man kommer til at tage Stilling til vanskelige Spørgsmaal om, hvor meget af Frembringelserne, der maa forbeholdes til Ejendommens Brug. Ensartethed i Afgørelserne vil være vanskelig at opnaa, og der vil blive mange Retssager om Panterettens Udstrækning. Hvad der kan vindes for Landbruget i Henseende til lettere Adgang til personlig Kredit, sættes til paa et andet Omraade. Selve den Regelmæssighed, hvormed Indkomsten af Ejendommens Produkter indgaar, bidrager i væsentlig Grad til at sikre Landbrugeren de fornødne Midler til Ejendommens Drift. Hvis de simple Kreditorer sættes i Stand til at berøve Ejeren disse Indtægter ved særskilt Udlæg i Korn- og Frøafgrøder, i Svinebesætning m. v., kan dette i sig selv bringe Ejendommens Drift i Fare og fremskynde et Sammenbrud, der ender med Tvangsauktion.

Det maa imidlertid erkendes, at ogsaa Argumentationen fra den anden Side skyder over Maalet. Spørgsmaalet har næppe den centrale Betydning for Tilbehørspantet og Realkreditten, som Vinding Kruse antager. Naar Forholdene har udviklet sig derhen, at Ejendommen tages til brugeligt Pant eller sættes til Auktion, vil der ikke findes synderlige Værdier i Form af

salgsmodne Produkter. Den insolvente Landmand sælger ud, saa hurtigt han er i Stand til det, og det beror paa Tilfældigheder, hvad enten Panthaverne eller de simple Kreditorer vil kunne faa ud af Ejendommens Produkter. Det er derfor først og fremmest den Retsusikkerhed, der maatte blive Følgen af en Gennemførelse af Poul Andersens Standpunkt, der gør det rimeligt at forkaste den.

I Forarbejderne til Tinglysningsloven findes der ikke afgørende Bidrag til Afgørelsen af det tvivlsomme Fortolkningsspørgsmaal. I Afhandlingen om Tinglysning (Tinglysning 1923 S. 372 Note 3) udtaler Vinding Kruse, at Kreditorerne kan tilegne sig Frugter af Besætningen i samme Udstrækning, hvori Ejeren er berettiget til at afhænde dem. Som det fremgaar af de straks nedenfor omtalte Domme, dækker denne Udtalelse ikke over den før Tinglysningsloven herskende Retstilstand. I det af Vinding Kruse udarbejdede Udkast til Bestemmelsen i T. L. § 37, 1. Stk.,[83a] var Genstanden for Pant i Frembringelser og Besætning saadant, der var nødvendigt for en forsvarlig Drift af Ejendommen. Denne Formulering maatte tale for, at særskilt Udlæg kunde gøres i Frembringelser og Besætningsdele, der ikke kunde siges at være strengt nødvendige for Ejendommens Drift. Da dette vilde sætte for snævre Grænser for Panteretten, ændredes Udkastet i det af Justitsministeriet fremsatte Forslag til den nuværende Affattelse, uden at det dog af Motiverne kan ses, hvilken Udstrækning Pantet herefter skulde have.[84]

Til Trods for, at det foreliggende Spørgsmaal synes at maatte have betydelig praktisk Interesse, finder man dog kun relativt faa Domsafgørelser, der belyser det. Det er næsten kun Afgørelserne om Svinebesætningen, der kommer i Betragtning.

[83a] Rigsdagstidende 1925—26 Till. A. Sp. 4627.
[84] Rigsdagstidende 1925—26 Till. A. Sp. 4602.

Under en ældre Retssag blev det gjort gældende, at en Grisegalt og to Kalve ikke kunde betragtes som hørende til Besætningen, men kun som Produkter af denne var bestemt til Salg. Det hedder i Dommen, at efter den Betydning, som saadanne Dyr i Almindelighed har for Bedriften paa en Landejendom, maatte de anses som en Bestanddel af Ejendommens Besætning. Af den Omstændighed, at Ejeren inden for visse Grænser maatte være berettiget til at sælge af Besætningen, herunder af de nævnte Dyr, kunde ikke sluttes, at Kreditorerne kunde gøre særskilt Udlæg med Tilsidesættelse af Panthavernes Ret.[85] I en senere Dom benyttes den Udtryksmaade, at to Grise, der af en Statshusmand var indkøbt til Opfedning, og en paa Ejendommen tillagt Kalv uden Hensyn til, om de var nødvendige Bestanddele af et saadant Landbrug, maatte betragtes som hørende under Statskassens Panteret i Besætningen, jfr. Lov Nr. 39 af 24. Marts 1899, *saa længe Afhændelse ikke har fundet Sted.*[86] En tilsvarende Udtryksmaade benyttes i flere senere Afgørelser. I en Højesteretsdom fra 1915 siges det saaledes om en Svinebesætning, der til og med opfødtes væsentlig ved Affald fra Mølleri og Bageri, at Svinene *saa længe de som endnu uafsatte var til Stede paa Ejendommen* maatte betragtes som hørende til dens Besætning.[87] For saa vidt angaar Tiden før Tinglysningsloven, har Poul Andersens Opfattelse saaledes ikke Støtte i Retspraksis for saa vidt angaar Ejendommens Besætning, hvorimod den Maade, hvorpaa ogsaa Højesteret udtrykker sig, ikke lader nogen Tvivl tilbage om, at det først er Afhændelsen, der bringer Svinebesætningen uden for Panthavernes Rækkevidde.

Senere er Poul Andersens Opfattelse fulgt ved en Dom,

[85] U. f. R. 1897. 753.
[86] U. f. R. 1911. 307.
[87] U. f. R. 1916. 7, jfr. ogsaa U. f. R. 1912. 638 og 1929. 16.

der stadfæster Udlæg i 5—6 Uger gamle Grise, fordi det var oplyst, at Ejendommens Ejer havde Sohold og bortsolgte Smaagrise.[88] Med Hensyn til Frøavlen, der mere typisk end nogen anden Afgrøde kan anses bestemt til Salg, er det imidlertid klart forudsat i en senere Afgørelse, at den ikke med Udtærskningen var udgaaet af Tilbehørspantet.[89] Dommen angaar vel ikke Forholdet mellem Panthaver og Udlægshaver; men det Standpunkt, som man indtager om Udlægshaverens Adgang til at tilegne sig Ejendommens Produkter, maa blive afgørende for Panterettens Udstrækning ogsaa i andre Relationer. I den nævnte Sag var Forholdet det, at Ejeren af Ejendommen paa Forhaand havde afhændet Ejendommens Frøavl til et Frøfirma. Inden Ejendommen overtoges til brugeligt Pant af Panthaveren, blev et Parti af Frøavlen bragt bort fra Ejendommen af Ejeren, men først efter at Panthaveren havde taget Besiddelsen af Ejendommen, leveredes Partiet til Køberen. Da Køberen ikke var blevet Ejer af Partiet inden Overtagelsen, statueredes det, at Panthaveren var berettiget til Partiet. Skønt ikke blot udskilt fra Ejendommen i driftsteknisk Betydning, men endog bortført fra Ejendommen ansaas Partiet saaledes endnu ikke udskilt fra Ejendommen som Følge af en regelmæssig Drift af denne.

Under disse Forhold synes Retspraksis ogsaa efter Tinglysningsloven at maatte give vægtig Støtte for Vinding Kruses Opfattelse.

Pant i Tilbehør og Trediemands Ret til dette.

Panteretten i det i T. L. § 37 omhandlede Tilbehør har i Almindelighed til Forudsætning, at Genstanden, dengang den indgik som Tilbehør til Ejendommen, tilhørte Pantsætteren.

[88] U. f. R. 1932. 151.
[89] U. f. R. 1946. 1128.

Panteretten er vel til Hinder for, at Pantsætteren disponerer særskilt over Tilbehøret, efter at det er indgaaet under Pantet, medmindre Genstanden udskilles ifølge en regelmæssig Drift af Ejendommen; men Bestemmelsen giver ingen Hjemmel for, at Rettigheder, som tidligere bestod over Tilbehøret, bortfalder ved, at det knyttes til Ejendommen. Dette fremgaar ogsaa forudsætningsvis af T. L. § 38, der indeholder en bestemt afgrænset Undtagelse fra Hovedreglen.

Naar en Ejendomskøber har overtaget Pantegælden, er han naturligvis ligestillet med Pantsætteren. Inventar og Besætning, som han indsætter paa Ejendommen, maa derfor uden videre indgaa under Pant i Tilbehøret. Saa længe Køberen ikke har overtaget Pantegælden, er et saadant Resultat imidlertid mindre selvfølgeligt. Køberen har ikke overtaget Forpligtelsen til Pantets Vedligeholdelse. Og i Forhold til Overdrageren vil han i hvert Fald ofte være berettiget til at fjerne det af ham paa Ejendommen indbragte Tilbehør, naar han fratræder Ejendommen. Alligevel maa det vistnok antages, at den af Køberen indsatte Besætning og det af ham tilførte Inventar og andet Driftsmateriel umiddelbart indgaar under Pantet, uden at det iøvrigt har Betydning, om hans Adkomst er tinglyst eller ikke. Dette Standpunkt indtog i hvert Fald ældre Praksis. Hvor en Sælger havde solgt en Landejendom og forbeholdt sig Pant i Besætningen, solgtes Ejendommen paany; ogsaa den anden Sælger fik Pantebrev fra sin Køber med Pant i Besætning. Selv om den sidste Køber ikke havde overtaget Gælden til 1. Sælger, antoges denne at have Pant i den af sidste Køber indsatte Besætning frem for Sælger Nr. 2.[90] I en Overretsdom udtales det ganske i Almindelighed, at Pant i en Ejendom med Besætning maa omfatte denne uden Hensyn til, om den maatte være indsat paa Ejendom-

[90] Schl. I. 513.

men af Debitor eller af andre. Men navnlig udtales det, at Køberen ifølge Købekontrakt, der er bekendt med Panteretten i Tilbehøret, ordentligvis maa have underkastet sig, at den af ham indførte Besætning indgaar under Pantet. Af Højesteret udtales det mere forsigtigt, at Køberen ikke havde bevist, at Besætningen var hans særlige Ejendom.[91] Udtryksmaaden kan ikke siges at være klar, men Dommen kan betyde, at Køberen ikke havde bevist sin Berettigelse i Forhold til Sælgeren til at medtage Besætningen, og det er vanskeligt at se, i hvilken anden Betydning man skulde kunne tale om, at Besætningen er Køberens særlige Ejendom. I en senere Afgørelse tager Højesteret imidlertid klarere Stilling til Fordel for Panthaveren.[92] Overretten havde nægtet Panthaveren Ret til at søge Fyldestgørelse i forskellige Tilbehørsgenstande, der var indført paa Ejendommen af en Erhverver ifølge mundtlig Mageskiftekontrakt. Det anførtes herved, at Genstandene tilhørte en Trediemand, der ikke havde paataget sig nogen Forpligtelse over for Panthaveren, og som heller ikke ved at tiltræde Ejendommen var blevet Ejer af denne. I Højesterets Dom hedder det derimod blot, at Ejendomskøberen ved at tiltræde Ejendommen og derefter supplere den mangelfulde Besætning af Hensyn til Ejendommens Drift har bragt de indførte Besætningsdele og Inventargenstande i et saadant Forhold til Ejendommen, at de maa henregnes til det med denne pantsatte Tilbehør.

Genstande, som Ejendommens Besidder har laant eller lejet af Trediemand, hører derimod ikke under Panteretten i Tilbehør. Genstande, som tilhører hans Ægtefælle eller hører til dennes Bodel, maa staa i samme Stilling. Hvad der i saa Henseende gælder om selve Tingen, maa principielt og-

[91] H. R. T. 1861. 161.
[92] U. f. R. 1880. 28.

saa gælde for dens Frugter. Er en Følhoppe opstaldet hos en Landmand udelukkende eller væsentlig i Ejerens Interesse, bør det derfor antages, at ogsaa Afkommet tilhører Hoppens Ejer og er Panthaveren uvedkommende. Dersom Ejendommens Ejer imidlertid har et Dyr for egen Regning, saaledes at Udbyttet skal tilfalde ham, maa noget andet sikkert gælde. Navnlig hvor Dyr af Ejeren er købt under Ejendomsforbehold, er der Grund til at antage, at Sælgerens Ret ikke kan omfatte Afkommet.[93] Et lignende Resultat naaede Retten til, hvor en So var givet i Pleje paa Vilkaar, at Ejeren skulde have to Grise af hvert Kuld. Som Begrundelse siges det blot, at Ejerens Ret til to Grise i hvert Fald ikke kunde gøres gældende mod Panthaveren, da Grisene var indgaaet under Besætningen paa den paagældende Ejendom. Afgørelsen er sikkert rigtig, allerede fordi Soens Ejer ikke havde Ret til to bestemte Grise af hvert Kuld. Selv bortset herfra maatte det blive afgørende, at Besidderen disponerede over Soen i egen Interesse. Trods den almindelige Begrundelse bør Dommen næppe følges, hvor Besidderen kun har Dyret i Pleje i Ejerens Interesse.

Er Ejendommen bortlejet eller bortforpagtet, kan Panteretten i Almindelighed heller ikke omfatte Brugeren tilhørende Driftsinventar og Driftsmateriel, Besætning m. v. For saa vidt angaar Ejendommens Frembringelser, er dette en ligefrem Følge af den Beskyttelse, der tilkommer Brugeren lige over for Panthaveren i Medfør af T. L. § 3. Reglen er ogsaa rimelig begrundet, dels fordi Lejeren afholder Udgifterne ved Udsæd m. v. og har nedlagt Arbejde i Ejendommens Drift, dels fordi Panthaveren i Stedet for Adgangen til at overtage Ejendommens Brug kan tilegne sig Ejendommens Udbytte gen-

[93] Jfr. U. f. R. 1927. 193, 1935. 561, jfr. Illum, Ejendomsforbehold 1946 S. 207 f.

nem den Afgift, der betales af Brugen. Det kan næppe gøre nogen Forskel, om det er hele Ejendommen eller kun en Del af den, der er bortlejet. I de senere Aar skal det paa Grund af manglende Arbejdskraft have været ret almindeligt, at Arealer af Landejendomme har været bortlejet til Roeavl, saaledes at Lejeren har tilsaaet Arealet, foretaget Rensningsarbejdet og indhøstet Afgrøden. Ogsaa disse Lejemaal synes Panthaveren at maatte respektere. En anden Sag er det, at Lejemaal kan ske i en saadan Udstrækning, at det kan virke forstyrrende for Ejendommens normale Drift. Sker dette, kan Panthaveren ikke være pligtig til at respektere Lejemaalet.[94]

Har Ejendommen ikke ved Pantsætningen eller senere været drevet for Ejerens Regning, og Besætning og Inventar er anskaffet af Brugeren, kan Panteretten ikke heller udstrækkes til dette Tilbehør. Hvis Ejendommen derimod er forsynet med Besætning og Inventar af Ejeren og givet i Brug med dette Tilbehør, vil Retsforholdet mellem Ejer og Bruger oftest gaa ud paa, at Brugeren skal vedligeholde Tilbehøret, saaledes at Nyanskaffelser uden videre bliver Udlejerens Ejendom.[95] De omfattes dermed uden videre af Panteretten, og dette Resultat maa i Reglen antages, selv om Værdien overstiger Værdien ved Udlejningen, idet dette som Regel kun vil medføre, at Ejeren erstatter Værdiforøgelsen ved Brugsforholdets Ophør. Det vil desuden oftest være umuligt at udsondre bestemte Genstande som dem, Brugeren ved Ejendommens Fravigelse vilde være berettiget til at medtage. Men kan det fastslaas, at Brugeren har foretaget Anskaffelser af enkelte

[94] Har Brugen Karakter af Servitutbrug, skal bedre prioriterede Panthavere næppe respektere den, jfr. Knud Illum, Servitutter 1943 S. 264 ff., men dog Højesteretsdom i U. f. R. 1938. 447.

[95] Jfr. U. f. R. 1882. 1036, V. L. T. 1932. 323, jfr. smst. 293, og med Hensyn til Anskaffelse af Inventar foretaget af Køberen ifølge Købekontrakt H. R. T. 1864. 275, men derimod U. f. R. 1905 A. 385.

Genstande, som han har Ret til at medtage ved Forholdets Ophør, er der ikke Grund til at nægte ham denne Ret i Forhold til Panthaveren.

Undertiden forekommer det, at Ejeren af Ejendommen overdrager en Forretnings Inventar og øvrige Materiel eller Besætningen paa en Landejendom til Brugeren. En saadan Overdragelse har ikke Karakter af et normalt Led i Ejendommens Drift, og Panteretten i Tilbehøret kan derfor ikke umiddelbart berøres af en saadan Disposition. Hvor Ejeren af en Landejendom havde overdraget Brugeren hele Ejendommens Kobesætning under Ejendomsforbehold for at kunne rejse Penge paa Salgskontrakten, er det derfor antaget, at Panthaveren havde bevaret sin Ret til de Kreaturer, der endnu var i Behold, da han skred til Retsforfølgning. Hvad der derimod kan være tvivlsomt er, om Panthaveren kan gøre nogen Ret gældende over Inventar og Besætning, som Brugeren senere har anskaffet til Erstatning for andet, som ikke mere findes paa Ejendommen. Fra den Omstændighed, at Panthaveren i specificeret Løsøre ikke uden videre erhverver Panteret i Genstande, der anskaffes i Stedet for de pantsatte,[96] kan der ikke drages nogen afgørende Slutning. Panteretten i Tilbehør er jo netop i Modsætning til Pant i Løsøre i Almindelighed en Panteret i et Tingsindbegreb med skiftende Bestanddele. Væsentligt synes det derfor at være, at Brugeren kun er berettiget til at foretage Afhændelser som Led i en normal Drift af Ejendommen. Det er imidlertid et Led i en normal Drift, at Nyanskaffelser og Tillæg af Besætning sker i en vis Udstrækning. Brugeren, der f. Eks. efterhaanden har afhændet Ejendommens Besætning og tilegnet sig Tilbehørets Værdi, synes derfor ikke at kunne skyde sig ind under, at senere indkøbt Besætning er anskaffet

[96] U. f. R. 1933. 763, jfr. E. R. S. 1603.

af ham. Dette vil blot være Udtryk for, at han ikke har opfyldt Betingelserne for Afhændelsernes Lovlighed. Man synes derfor snarest at maatte antage, at i hvert Fald Tilbehør, der er anskaffet af Brugeren i Stedet for Genstande, som han har afhændet som Led i Driften, maa indgaa under Pantet.[97] Med Hensyn til Genstande, der er anskaffet i Stedet for udslidt Materiel, kan det anføres, at Brugeren gennem Brugen har høstet Fordelen ved Genstandene, og at Erstatningsgenstande af den Grund maa indgaa under Pantet. Har Brugeren suppleret det forefundne Inventar m. v. ved Nyanskaffelser, er der derimod ikke tilstrækkelig Grund til at fravige den Regel, at Genstande tilhørende andre end Pantsætteren er undtagne fra Tilbehørspantet. Er Ejendommen udlejet med Besætning og Inventar, maa Brugeren under alle Omstændigheder have Bevisbyrden for, at Tilbehørsgenstande er hans særlige Ejendom.[98]

Navnlig i de senere Aar har det kunnet betyde en meget væsentlig Indskrænkning i Panthaverens Ret til Tilbehøret, at som Hovedregel Genstande, der er solgt under Ejendomsforbehold, er unddraget hans Panteret, saa vidt som Sælgerens Ret strækker sig.[99] Selv om Ejendommen for en ydre Betragt-

[97] Ved en Afgørelse i U. f. R. 1947. 419 er det antaget, at Overdragelsen af Tilbehørsløsøret til Forpagteren ikke berettigede til øjeblikkelig Udbetaling af Kapitalen, hvilket maa forudsætte, at hans Anskaffelser indgaar under Pantet. At Forpagteren havde indgaaet herpaa, synes i og for sig irrelevant, da han næppe selvstændigt kan indrømme Ejendomspant i Løsøre, som ikke i Kraft af Aftalen med Ejeren indgaar under Pantet.

[98] U. f. R. 1904 A. 729.

[99] Med denne Begrænsning hører Tingen under Pantet, hvorfor den ikke kan gøres til Genstand for Retsforfølgning fra de simple Kreditorers Side under Henvisning til Ejendomsbesidderens manglende Ejendomsret, jfr. U. f. R. 1927. 775. Om Panthaverens Ret til den Værdiforøgelse, der er tilført Kontraktssvin ved Opfodringen paa Ejendomme, se U. f. R. 1928. 389, 1931. 559, 1932. 808, 1940. 126, V. L. T. 1931. 150, jfr. U. f. R. 1930. 885.

ning kan synes vel vedligeholdt og forsynet med Besætning og Inventar, kan det ved Pantsætterens Iværksættelse af Retsforfølgning mod Pantet vise sig, at værdifulde Dele af Løsøret tilhører Trediemand. For en Del er dette vel hindret ved T. L. § 38.[100] Men uden for Omraadet af denne Bestemmelse har Sælgeren Fortrinsret. Panthaveren maa derfor finde sig i Udlevering af Genstanden, eller han maa udløse Sælgeren, hvortil han maa være berettiget i samme Udstrækning som Køberen.

Det Spørgsmaal opstaar derfor, om ikke den Forringelse af Panteretten, som sker gennem Køb af Tilbehørsgenstande under Ejendomsforbehold, ligesom den faktiske Forringelse maa kunne medføre, at Kapitalen forfalder til øjeblikkelig Udbetaling. Skønt man ofte fra Realkreditinstitutionernes Side har paapeget Problemets Betydning og stillet Forslag om en Revision af Tinglysningsloven med Hensyn til Gyldigheden af Ejendomsforbehold, er der aldrig for Domstolene nedlagt Paastand paa, at Forringelsen af Pantet paa den angivne Maade skulde medføre Misligholdelsesfølger. For en væsentlig Del skyldes dette vel, at Panthaverne ikke faar Kundskab om Køb paa Afbetaling. Men en medvirkende Grund er sikkert ogsaa den Omstændighed, at Afbetalingskøbene trods deres iøjnefaldende Ulemper for Panthaverne ogsaa medfører Fordele for dem. Som nævnt i Indledningskapitlet bidrager Muligheden for Køb under Ejendomsforbehold til at sikre Ejendommens Ejer fornøden Kredit til Driftens Fortsættelse. Naar Panthaveren maa tilsvare Restkøbesummen, maa man heller ikke glemme, at han til Gengæld beholder Tingen, der muligvis ikke kunde have været anskaffet, uden at Sælgeren fik Sikkerhed i det solgte. I Almindelighed er der derfor næppe Grund til at give Panthaveren Ret til at kræve

[100] Jfr. om denne Bestemmelse nfr. S. 117 ff.

en Kapital paa Grund af Køb paa Afbetaling. Dog maa det sikkert kræves, at Pantsætteren ikke ved sine Dispositioner over Ejendommens Tilbehør gaar ud over Rammen af en regelmæssig Drift og afhænder Tilbehørsgenstande udelukkende for at skaffe sig likvide Midler, idet det bortsolgte erstattes med Genstande anskaffet paa Kredit.

Den Trediemand tilkommende Ret over Tilbehøret, der gaar forud for Panthaverens Ret, behøver ikke at være en Ejendomsret. Ogsaa en gyldigt stiftet Underpanteret i Løsøre maa gaa forud for Panteretten i Ejendommen. Er f. Eks. en Hest gyldigt underpantsat, vil det ikke medføre Panterettens Bortfald, at den senere indsættes som en Del af Besætningen paa en Pantsætteren tilhørende Landejendom. Har den, der driver Virksomhed i lejet Ejendom, underpantsat sit Inventar og Driftsmateriel, kan Underpanteretten ikke blive bragt til Ophør, fordi han køber Ejendommen, og Løsøret derfor ogsaa indgaar under Pantet i Ejendommen. Det er en Følge heraf, at Genstande, der ulovligt fjernes fra en Ejendom for at indsættes paa en anden Ejendom, ikke herved udgaar af det tidligere Pant.[101]

Selv om en Genstand er Tilbehør til fast Ejendom og som saadan er indgaaet under Panthavernes Ret, er dette næppe heller til Hinder for en særskilt Underpantsætning. Dog maa Løsørepanthaveren naturligvis respektere Panterettighederne i Ejendommen, som allerede bestod ved Pantebrevets Oprettelse. Men Løsørepanteretten vil kunne gøres gældende mod

[101] U. f. R. 1933. 108, men herimod formentlig urigtigt U. f. R. 1921. 774, hvor det udtales, at Indsættelse paa en anden Ejendom maa sidestilles med Afhændelse. Det er overset, at en Afhændelse ikke i sig bringer Panteretten til Ophør. Hertil kræves enten, at Afhændelsen er lovlig, eller at Medkontrahenten kan paaberaabe sig Godtroenhedserhvervelse.

senere Panthavere i Ejendommen, hvilket i høj Grad vil kunne komplicere Opgørelsen paa Tvangsauktion.[102] Lyses Pantebrev i Ejendommen og Pantebrev i specielt Løsøre samme Dag, maa de to Panthavere, for saa vidt Pantsætningerne kolliderer, være ligestillede.[103] Selv om det af et Løsørepantebrev fremgaar, at der er Tale om Tilbehør til fast Ejendom, savnes der dog Hjemmel til at notere Pantet paa Ejendommens Blad i Tingbogen.[104] Ved Lysning af Pant i Ejendommen kan det heller ikke paahvile Dommeren at gøre Retsanmærkning om tidligere Løsørepantsætninger. En selvstændig Realisation af Løsøret kan Løsørepanthaveren naturligvis ikke foretage, saalænge forud prioriterede Panterettigheder i Ejendommen med Tilbehør endnu bestaar. Endvidere maa det være en Forudsætning for Lysning af Underpant efter Reglerne om Løsøre, at Genstanden ikke er en egentlig Bestanddel af Ejendommen. En eventuel Panteret i Lejerens Ret til at borttage Bestanddele bør derfor noteres paa Realfoliet for at være rettelig lyst.

Særlige Regler gælder om Pantsætning til Sikkerhed for Gæld, der stiftes hos Stat, Kommune eller private til Igangsættelse eller Forøgelse af Produktionen af Tørv, Kul eller Brunkul i Henhold til Lovbekendtgørelse Nr. 179 af 30. Marts 1943. Med Landbrugsministeriets Samtykke kan der gives Tilladelse til at indrømme Panteret i Produktionen og de dertil anskaffede Maskiner med samme Fortrinsret som ved Pant i fast Ejendom. Panteretten lyses efter Reglerne om Pant i den faste Ejendom, medmindre Pantsætteren kun er Bruger. Selv i sidstnævnte Tilfælde noteres Pantebrevet tillige paa Ejendommens Blad i Tingbogen. Panteretten gaar forud for Panterettighed i Ejendom med Tilbehør og for den Ejeren

[102] Jfr. U. f. R. 1934. 352, men derimod U. f. R. 1928. 963.
[103] U. f. R. 1919. 289.
[104] V. L. T. 1941. 275.

af Ejendommen efter K. L. § 152, 2. Stk. tilkommende Panteret.

Naar det saaledes antages, at Tilbehøret til fast Ejendom kan være Genstand for særlig Underpantsætning uanset Panteretten i Ejendommen, vilde det være nærliggende at antage, at de ogsaa kunde være Genstand for Udlæg og Udpantning for simpel Gæld. Selv om Udlægshaveren ikke umiddelbart vilde kunne realisere udlagte Genstande paa Grund af Panteretten, kunde Udlægget dog ikke siges at være retligt betydningsløst. Dersom Panthaverne kunde dækkes, uden at de maatte ty til Løsøret, vilde Udlægshaveren kunne sætte det til Auktion. Ved Salg af Ejendommen med Tilbehør kunde han maaske faa Andel i Købesummen. Men navnlig vilde Udlæg i Tilbehørsgenstande, der staar over for snarlig Udskillelse af Ejendommen ved dennes regelmæssige Drift, lægge sig hindrende i Vejen for Ejerens Dispositioner over Løsøret. Udlægshaveren kunde derved ikke sjældent have Udsigt til at fremtvinge Betaling. Det er imidlertid en Sætning, der staar ganske fast i Retspraksis, at særskilt Retsforfølgning ikke kan rettes mod Genstande, der hører under Tilbehørspantet. Denne Regels Overholdelse har ogsaa den allerstørste Betydning for Panterettens Funktion som Middel til at sikre Ejendommens fortsatte Drift i Panthaverens Interesse. Kunde Udlæg gøres i en Landbrugsejendoms Avl eller Avlsdyr bestemt til Salg — selv med Forbehold af Panteretten — vilde de simple Kreditorer kunne standse Salget fra Ejendommen, og Ejeren vilde blive ude af Stand til at skaffe de nødvendige Midler til den fortsatte Drift. Indsigelse mod Udlæg i Tilbehørsgenstande kan naturligvis fremsættes af Panthaveren, men formentlig ogsaa af Ejeren, hvis retlige Interesse i at gøre Indsigelsen gældende i hvert Fald maa være en Følge af hans Pligt til at vedligeholde Tilbehøret.[105]

[105] Se dog herimod V. L. T. 1933. 114, men V. L. T. 1934. 340.

Et Spørgsmaal, der kan have nogen praktisk Betydning, er, om den Hindring, der skyldes Trediemands Ret til Løsøret, kan fjernes derved, at han giver sit Samtykke til Pantsætningen. Hvor f. Eks. en Virksomhed var omdannet til et Aktieselskab, og Selskabet drev Fabrikation i Lokaler, der var lejet af Selskabets tidligere Indehaver og Hovedaktionær, er det forekommet, at denne har søgt Laan i Ejendommen med Driftsinventar og Driftsmateriel, idet Aktieselskabet erklærer sig villigt til at samtykke i Pantsætningen. Ogsaa hvor Tilbehørsgenstande tilhører Ejendomsbesidderens Hustru eller andre nære Paarørende eller en Forpagter af en Landejendom, kunde en saadan Ordning maaske undertiden være hensigtsmæssig. Givet er det imidlertid, at Ejeren af Løsøret ikke selvstændigt kan disponere over det paa anden Maade end ved Løsørepantsætning. Det vil derfor ikke have Betydning, at han som Pantsætter medunderskriver Pantebrevet. Og da der til Stiftelse af en Underpanteret altid kræves en Tinglysning, som vedrører Pantets Ejer, maa det vistnok antages, at Løsøreejerens Samtykke i det hele maa betragtes som betydningsløst i Forhold til hans Kreditorer og senere Omsætningserhververe i god Tro.

Som almindelig Hovedregel maa det være uden Betydning for Trediemands Ret til Tilbehørsgenstande, at Panthaveren ved Panterettens Stiftelse ikke kendte eller burde kende Retten. T. L. § 27 finder kun Anvendelse paa selve den faste Ejendom. De Regler, der gælder om Godtroenhedserhvervelser ved Løsøre vil oftest forudsætte, at Erhververen faar Tingen i Hænde, og kan allerede af denne Grund ikke paaberaabes af Panthaveren. Selv en Regel som Aftalelovens § 34 vil kun kunne gælde til Fordel for Panthaveren, hvis Pantsætning er sket i Henhold til den skriftlige pro forma Overdragelse, hvorved Genstanden er overdraget Pantsætteren.

Dette forudsætter, at Panteretten ikke alene hviler paa den almindelige Bestemmelse om Pant i Tilbehør, men at der specielt er tilsagt Pant i bestemte Genstande under Henvisning til pro forma Aftalen.

Tilbehør i Henhold til Rpl. § 507.

En særlig Forskrift om Tilbehør i fast Ejendom findes i Rpl. § 507, hvorefter Gødning saavel som Straa og Hø samt Føde- og Sædekorn, Foderroer, Foderkartofler og Sukkerroeaffald, for saa vidt til Ejendommens Drift findes fornødent, ikke ved Udlæg maa skilles fra Ejendommen, men bliver at betragte som et Tilbehør til den. Efter Udvidelsen af Tilbehøret ved T. L. § 37, 1. Stk. har Bestemmelsen ringe praktisk Betydning. Da Kreditorerne allerede paa Grund af Panthavernes Ret er afskaaret fra Udlæg i Løsøret, faar Retsplejelovens Forskrift kun Betydning i de Undtagelsestilfælde, hvor § 37 er uanvendelig. Dette er Tilfældet, naar Ejendommen undtagelsesvis ikke er pantsat eller Pantebrevet udtrykkelig undtager Tilbehøret. Mere praktisk er Reglen, hvor Ejendommen er udlejet og Tilbehøret tilhører Brugeren.

Kapitel IV.

Forskriften i T. L. § 38.[1]

Som omtalt i Indledningskapitlet havde Trediemand for Tinglysningsloven en ret vid Adgang til at fjerne Genstande, der tilhørte ham, endog selv om de var indføjet som Bestanddele af en fast Ejendom. Bortfjernelse var lovlig, naar den kunde ske *sine læsione priori status* i Overensstemmelse med den nedarvede Tilvækstlære.[2] Navnlig den, der under Ejendomsforbehold havde solgt Maskiner, elektriske Anlæg og lignende til Ejeren af en fast Ejendom, havde en vidtgaaende Ret til at gøre sin Ret gældende ogsaa mod Panthaverne i Ejendommen. Ved Tinglysningsloven blev Retten til at tage Forbehold om Ret over Bestanddele af Ejendommen og i en vis Udstrækning ogsaa over Løsøre væsentligt indskrænket. I T. L. § 38 hedder det:

»Naar en Bygning er opført, helt eller delvis, og naar Maskiner, Kedler, Ovne eller lign. er blevet indlagt i Ejendommen paa Ejerens Bekostning til Brug for Ejeren eller en derværende Erhvervsvirksomhed, kan særskilt Ret over Bygningens Materialer og over nævnte Tilbehør ikke forbeholdes, være sig som Ejendomsret eller paa anden Maade. Tinglyst

[1] Dette Kapitel er i let forkortet og bearbejdet Skikkelse optaget fra Knud Illum, Ejendomsforbehold 1946 S. 152 ff.

[2] Se om ældre Retspraksis E. R. S. 1612 ff., Ejendomsforbehold 1946 S. 152.

Pantebrev i Ejendommen omfatter uden særlig Vedtagelse ogsaa dette Tilbehør.«

Initiativet til Bestemmelsen er udgaaet fra Vinding Kruse, der navnlig har motiveret Bestemmelsen med Hensynet til Realkredittens Betryggelse.[3] Dette Udgangspunkt er ogsaa tiltraadt af O. K. Magnussen, der imidlertid stærkt har fremhævet, at Hensynet til Realkredittens Betryggelse kun kan fordre, at man tilsidesætter Ejendomsforbehold m. v., hvor Genstanden er tilført Ejendommen til Erstatning for tidligere tilsvarende Ting.[4] Er dette Tilfældet, maatte allerede den almindelige Tilvækstlære rigtigt opfattet kunne føre til at tilsidesætte Sælgerens Ejendomsforbehold.[5] Som nævnt i Indledningskapitlet har man været tilbøjelig til at overdrive Tilbehørspantets Betydning for Realkreditten. Naar Tinglysningslovens § 38 ikke omfatter hele det i § 37 omhandlede Tilbehør, kan Grunden hertil kun findes i Betragtninger, der mere har Relation til almindelige Samfundshensyn end til Panthavernes Interesser. I Almindelighed er det Tinglysningslovens Standpunkt, at Trediemands Ret til Tilbehørsgenstande gaar forud for Panteretten. Men noget andet bør gælde, hvor Genstandens Udskillelse fra Ejendommen medfører en Værdiforringelse af Helheden, der ikke opvejes af de Fordele, der er forbundet med, at Ejeren kan opnaa fornøden Kredit til Ejendommens Drift ved Indrømmelsen af en særlig sikret Ret for Sælgeren. Den klassiske Tilvækstlæres Krav om, at Bortfjernelsen skal kunne ske uden Skade for Ejendommen, fyldestgør ikke de Krav, der maa stilles. Tilvækstlæren er derfor i nyeste Retspraksis ved at undergaa Forandring.

[3] Tinglysning, 2. Udg. 1925 S. 201 ff., E. R. S. 1609 ff.
[4] T. f. R. 1937 S. 20 ff.
[5] Se herimod Illum, Ejendomsforbehold S. 154 ff.

Hvor Sagen drejede sig om Sælgerens Adgang til at tilegne sig en Ovn, der var indlagt paa Lejerens Bekostning, og som derfor ikke falder ind under Reglen i T. L. § 38, blev der derfor ikke alene lagt Vægt paa, at den tidligere Tilstands Genoprettelse fordrede ikke ubetydelige Udgifter, men ogsaa paa, at Ovnen kun for en Del, nemlig med Hensyn til det til Ovnen medgaaede Jern, kunde komme Sælgeren til Gode.[6] Men det er en Vildfarelse at tro, at de samfundsmæssige Tab er begrænset til Tilfælde, hvor enten den faste Ejendom eller den indføjede Genstand beskadiges ved Udskillelsen. Blandt de Tilfælde, der har været forelagt for Domstolene, og hvor Indføjelsen var sket før Tinglysningsloven, har ogsaa været flere Sager angaaende elektriske Ledninger. Ledningernes Værdi for Sælgeren er — maaske bortset fra de abnorme Prisforhold, som Krigen har medført — ret ringe sammenlignet med Installationens Værdi paa det Sted, hvor den er anbragt. Tages den bort fra sin Plads, er Udgifterne ved Installationens Anbringelse spildt, og ogsaa Nedtagningen maa siges i Almindelighed at være spildt Arbejde, set fra et samfundsmæssigt Synspunkt. Ved at være anbragt i Ejendommen er Ledningerne gaaet op i en større økonomisk Enhed, hvorfra de ikke paany kan udskilles uden Tab. Udskillelsen maa derfor forhindres; det kan netop bedst ske derigennem, at Installationen gaar ind under Panthaverens Ret, og at man nægter Sælgeren Adgang til Tilbagetagelse.

Men dermed er ogsaa Princippet for den rette Afgrænsning af en Lovregel om Ejendomsforbeholdssælgerens Ret givet. I den Udstrækning, hvori Genstande, der er solgt paa Afbetaling, er indgaaet ikke blot i en faktisk, men ogsaa i en økonomisk Helhed, hvorfra de ikke paany lader sig udskille uden væsentlige Tab, bør Ejendomsforbeholdet blive uvirk-

[6] U. f. R. 1941. 731 og nfr. S. 155 f.

somt. Hvor Genstandens Forbindelse med Ejendommen er mere løs og tilfældig, bør Udskillelse kunne finde Sted. Og dette Hovedsynspunkt bør ikke fraviges til Fordel for Realkreditten, der kan indstille sig paa, at Udskiftning af Tilbehørsdele kan finde Sted ved Salg under Ejendomsforbehold.

Men kan man saaledes angive en ledende Grundsætning, er man naturligvis kun et Skridt paa Vejen til en hensigtsmæssig Ordning. Dels maa man gøre sig klart, i hvilken Udstrækning Tilbehørsgenstande har en saa intim Tilknytning til Ejendommen, at Ejendomsforbeholdet bør underkendes. Dels maa man udforme Synspunktet i Regler, der kan give klar Vejledning til Panthavere og navnlig til Sælgere om Udsigten til Anerkendelse af Sælgerens Ret. I hvert Fald i sidstnævnte Henseende maa det vist erkendes, at den Regel, der er givet i Tinglysningslovens § 38, har svigtet. Gennemgaar man opmærksomt de Afgørelser, der er truffet siden Lovens Ikrafttræden, vil man finde, at der ikke blot i betydelig Udstrækning findes modstridende Afgørelser om ensartede Genstande. Men yderligere Uklarhed hidrører fra, at de Kriterier, som anvendes til Afgrænsning af Paragraffens Omraade, er gjort saa mangeartede, at en Linie for dens Anvendelse er vanskelig at fastlægge. Og som det siges i Motiverne til den svenske Lov af 24. Maj 1895 om, hvad der hører til fast Ejendom, har det forholdsvis mindre Betydning, hvor Grænsen mellem fast Ejendom og Løsøre drages, imod at det klart angives, hvor Grænsen gaar.[7]

De Aftaler, der rammes af T. L. § 38, er ikke blot Forbehold af Ejendomsret, men ogsaa af anden Ret. Herunder kan f. Eks. falde Underpanteret. Et Forbehold af Ejendomsret foreligger ikke alene i Form af vanligt Ejendomsforbehold i

[7] Undén, Svensk sakrätt II, Fast egendom, Lund 1936—1941 S. 41.

en Salgskontrakt. Ogsaa Ejerens Ret ifølge en Lejekontrakt maa rammes af § 38. Maskinfabrikanterne vil derfor ikke kunne forbedre deres Retsstilling ved at foretage Udlejning i Stedet for Overdragelse.

Skønt Bestemmelsen i T. L. § 38 i og for sig ikke bygger paa Sondringen mellem Bestanddele og Tilbehør, maa det antages, at Bestemmelsen med Hensyn til almindelige Beboelsesejendomme og lignende Ejendomme i hvert Fald i det væsentlige finder Anvendelse paa Genstande, der ogsaa i andre Retninger kan betragtes som Bestanddele af Ejendomme. Ved disse Ejendomme strækker Panteretten sig ikke til Løsøre, der anvendes som Tilbehør til Ejendommen, og heri kan det ikke have været Meningen at gøre Forandring ved T. L. § 38. Genstande, der er kommet i en saadan fast Forbindelse med Ejendommen, at de er blevet Bestanddele af denne, maa normalt forudsættes at være indlagt i Ejendommen i den Betydning, Betegnelsen anvendes i § 38. Ved de af T. L. § 37 omhandlede Ejendomme strækker Bestemmelsens Anvendelsesomraade sig ogsaa til Løsøre, for saa vidt det maa siges at være indlagt i Ejendommen.[8]

Udtryksmaaden i T. L. § 38 vækker nærmest den Forestilling, at Bestemmelsen kun er anvendelig paa Bygninger og Tilbehør til disse, jfr. Ordene »indlagt i Ejendommen«. Dette Udtryk synes ikke saa omfattende, at der derunder kan indbefattes Hegn eller Plantninger, der nævnes i den svenske Lov af 1895. Ogsaa i B. G. B. § 94 gives en meget rummelig Regel, der omtaler »die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen«. Den mest nærliggende Løsning af de Problemer, som det umiddelbare Tilbehør til Jorden rejser, synes da at være, at man maa blive staaende ved den før Ting-

[8] Om Betydningen af Udtryksmaaden »en der værende Erhvervsvirksomhed« se foran S. 64 ff.

lysningsloven gældende Ordning. Kun med Hensyn til Plantninger kan der være Grund til at antage noget andet. Ved Væksten undergaar de en Forandring, der kan sidestilles med en Omdannelse af Genstanden, der udelukker, at Ejendomsforbeholdet gøres gældende. Til Støtte for denne Opfattelse kan ogsaa anføres en Afgørelse fra Tiden efter Tinglysningsloven.[9] En Stempelpumpe, der anvendtes til en Briketfabrik, og som var fast anbragt i et Skur paa en Dæmning, men uden Tilknytning til nogen Bygning, fandtes efter sin Anbringelsesmaade ikke indbefattet under T. L. § 38. Sælgerens Ejendomsforbehold var derfor ikke gaaet tabt.

En Opfattelse efter de angivne Retningslinier er dog ret betænkelig. Et Stakit, et Brønddæksel, et Drivhus og lignende har i Reglen samme faste Tilknytning til Ejendommen som Centralvarmeanlæg, Badekar o. lign. Og der tiltrænges paa dette Omraade særlig stærkt Værn, fordi en Fjernelse sine læsione priori status næsten altid vil kunne finde Sted. En Anvendelse paa Genstande, der uden at være indlagt i Bygning er bragt i fast Forbindelse med selve Grundarealet, synes derfor ubetænkelig. Visse Tendenser i denne Retning kan man ogsaa spore, f. Eks. naar det er antaget, at § 38 var anvendelig med Hensyn til en Centrifugalpumpe, der anvendtes til et Gartneris Forsyning med Vand.[10] Pumpen fandtes anbragt under aaben Himmel i et Cementrør, der hvilede paa Brønddækslet, og den var med fire Bolte fastgjort til Rørledningen. Da Pumpen var anbragt til Erstatning for en ældre Pumpe, havde Afgørelsen kunnet henvise til Magnussens særlige Lære om Tilvækst uden for Omraadet af § 38, jfr. foran S. 118; men i Dommen støttes Resultatet direkte paa § 38. Dersom det antages, at Grundsætningen i § 38 er anvendelig

[9] V. L. T. 1932. 329.
[10] U. f. R. 1934. 167.

paa Tilbehør til Grunden, maa det i Tvivlstilfælde navnlig være afgørende, om Genstande af den paagældende Art dels er almindelige for Ejendomme af den paagældende Art, dels om de er af afgørende Betydning for Ejendommens Brug. Et Solur bør næppe under nogen Omstændigheder falde under § 38.[11]

Er det rigtigt, at ogsaa Tilbehør til Grunden omfattes af Tinglysningslovens § 38 eller dens Analogi, faar det mindre Betydning at afgrænse Paragraffens Begreb om Bygning. Men Spørgsmaalet kan dog have nogen Interesse; for Bygningers Vedkommende spørger man ikke, om de hører til de Genstande, som det er sædvanligt at opføre paa en Ejendom af den paagældende Art. Ej heller afhænger Afgørelsen af Bygningens større eller mindre Betydning for Ejendommen eller den der drevne Erhvervsvirksomhed. Om Opførelsen er sket paa Grundejerens eller en Lejers Bekostning, synes efter Paragraffens Affattelse ligegyldigt, hvor Talen er om Bygninger. Og det kan ikke gøre nogen Forskel, om Bygningen som tilhørende en anden end Grundens Ejer har faaet sit eget Ejendomsblad. I saadanne Tilfælde har Sælgeren det imidlertid i sin Magt at skaffe sig fyldestgørende Sikring ved tinglyst Pantebrev i Bygningen.

Om der i givet Tilfælde er opført en Bygning, maa naturligvis iøvrigt afhænge af den konventionelle Opfattelse. Fra Retsanvendelsen efter Tinglysningsloven kan nævnes, at en

[11] Vinding Kruse synes at fortolke Bestemmelsen i T. L. § 38 saaledes, at den ikke blot omfatter Bygninger og Bygningstilbehør, men ogsaa »Tilbehør til den faste Ejendom som saadan«. Af de her omhandlede Genstande skal kun Planter falde udenfor, men alligevel behandles efter Bestemmelsens Grundsætninger, jfr. E. R. S. 1628. Det havde dog været ønskeligt, om man ved Bestemmelsens Affattelse havde haft Opmærksomheden henvendt paa Forholdet og klaret de fremkomne Tvivlsspørgsmaal.

Svinestald, helt forarbejdet af Træ, 18,6 m lang, 6 m bred og 3,5 m høj, løst anbragt paa 30 Murstenspiller fandtes at være en Bygning af en saadan Art, at Sælgerens Ejendomsret gik tabt i Forhold til Panthaverne.[12] Til et tilsvarende Resultat naaede man med Hensyn til et Svinehus opført af Asbestflager og hvilende paa en Betonsokkel.[13] Som Bygning betragtede man derimod ikke et Hønsehus, der var sammensat af Flager af tynde Brædder og havde en Bredde af 5 m og en Længde af 12,5 m; det var opstillet et Stykke fra Ejendommens Bygninger paa en støbt Cementramme, saaledes at det let kunde fjernes.[14] Det hedder i Dommen, at idet Hønsehuset efter sin Beskaffenhed ikke kan anses som omfattet af Ejendommens Pantsætning, maatte Ejendomsforbeholdet være gyldigt. Hønsehuset opfattedes saaledes ikke blot ikke som en Bygning, men heller ikke iøvrigt som et Tilbehør til Grunden af en saadan Art, at Grundsætningen i § 38 var anvendelig,[15] ja end ikke som Driftsinventar til en Landejendom indbefattet under Pantsætningen efter T. L. § 37. Afgørelsen synes derfor paavirket af den meget tvivlsomme Opfattelse, at Hønsehold ikke er et normalt Led i en Landbrugsvirksomhed.[16] Allerede derfor kan Bestemmelsen ikke være afgørende med Hensyn til Mistbænke, Drivhuse og lignende Anlæg, der tjener til Brug for en paa Ejendommen værende Erhvervsvirksomhed. Hermed stemmer det, at man i en anden Dom har anvendt T. L. § 38 paa et Hønsehus af Træ til en Pris af 5000 Kr., der var den eneste Bygning paa Grunden. Det anføres udtrykkelig, at Ejendommen udeluk-

[12] U. f. R. 1931. 827.
[13] U. f. R. 1933. 749.
[14] U. f. R. 1939. 883.
[15] Jfr. foran S. 121 ff.
[16] Jfr. foran S. 84 ff.

kende var indrettet til den bestemte Virksomhed, nemlig Hønseri.[17]

Hvad der efter T. L. § 38 gælder om Bygning, gælder ogsaa om Dele af Bygning. Som Dele af Bygning maa man utvivlsomt betragte Vinduer og Døre og deslige. Dog viser den særlige Fremhævelse af Kedler, Ovne og lignende, at »Dele af Bygning« maa tages i en snævrere Betydning end det, man ellers har kaldt naturligt Tilbehør til Bygningen.

De største Fortolkningsvanskeligheder opstaar imidlertid med Hensyn til Anvendelsen af T. L. § 38 paa Bygningstilbehøret. Og naar Bestemmelsen netop her giver Anledning til saa megen Tvivl, maa denne først og fremmest føres tilbage til Bestemmelsens meget uheldige Affattelse. I den afgørende Passus i Bestemmelsen »naar Maskiner, Kedler, Ovne eller lign. er blevet indlagt i en Ejendom paa Ejerens Bekostning til Brug for Ejendommen« ligger Tyngdepunktet for Fortolkningen i Udtrykket »indlagt i en Ejendom«, idet en rimelig Afgrænsning ikke kan findes i Ordene »eller lign.«. Hvis man ikke vidste bedre, vilde man imidlertid læse Bestemmelsen saaledes, at »indlagt« refererer sig til den Maade, hvorpaa Genstanden er bragt i Forbindelse med den faste Ejendom. Paragraffen kunde saaledes udmærket dække den Retstilstand, som raadede før Tinglysningslovens Ikrafttræden. Naar man kender Bestemmelsens Tilblivelseshistorie, er en saadan Læsemaade vel udelukket; men Konsekvensen bliver, at Ordet »indlagt« bliver uden Mening. I hvert Fald fjerner Meningen sig ganske fra den almindelige sproglige Betydning. Resultatet er derfor, at Domstolene har maattet udfinde Afgrænsningen af Paragraffens Anvendelsesomraade udelukkende ud fra Betragtninger over Formaalet med Bestemmelsens Indførelse. Klare Synspunkter for Bestemmel-

[17] V. L. T. 1937. 217.

sens Anvendelsesomraade er imidlertid hverken at finde i Vinding Kruses Afhandling om Tinglysning eller i Lovens Motiver. Og Erfaringerne, som er gjort i den Tid, hvori Bestemmelsen har været praktiseret, viser, at en Mangfoldighed af Formaalsbetragtninger har kunnet paavirke Afgørelserne.

Af Vinding Kruse hævdes det som ledende Synspunkt for Fortolkningen af T. L. § 38, at Sælgerens Ejendomsforbehold ikke kan gøres gældende, dersom Genstanden *efter den almindelige økonomiske Opfattelse* i Samfundet eller *efter den almindelige tekniske Opfattelse* paa vedkommende Omraade maa anses for Tilbehør til Bygningen som Erhvervsbygning eller Boligbygning. Forslaget til § 38 indeholdt ogsaa dette udtrykkeligt ved Ordene: »naar de (nemlig Maskiner, Kedler, Ovne e. lign.) ... efter den almindelige Opfattelse maa anses som Tilbehør til Ejendommen«. Naar disse Ord udgik, var det ikke, fordi man var uenig i den derved angivne Grundbetragtning, men fordi man vilde udtrykke denne mere bestemt.[18] Hertil er forskelligt at bemærke. Ordene i § 38 antyder i den nuværende Affattelse intet om det angivne Synspunkt, der vanskeligt lader sig forene med de anvendte Udtryk. Hvis Genstanden kan siges at være indlagt i Ejendommen til Brug for denne eller den i Ejendommen værende Erhvervsvirksomhed, er Bestemmelsens Fordringer fyldestgjort, uden at det kommer i Betragtning, om Genstanden efter almindelig Opfattelse hører med til en Bygning af den paagældende Art. Denne Indvending er dog mere formel, idet det for at faa et fornuftigt Indhold ud af Paragraffen er nødvendigt at vende og dreje Ordene, saa Meningen ikke har meget med de anvendte Udtryk at gøre. Men vigtigere er det, at en saadan almindelig Retsopfattelse, som skal være bestemmende for Paragraffens Fortolkning, ikke fandtes, den-

[18] E. R. S. 1623.

gang Bestemmelsen blev indført. Den almindelige Retsopfattelse godkendte den ældre Lære om Tilvækst, som det nu var Meningen at bryde med; men en almindelig Opfattelse med Hensyn til Tilbehørsbegrebets Udstrækning vilde da kun kunne danne sig ud fra det nødtørftige Bidrag, som Bestemmelsens Ordlyd og Motiverne kunde angive. Men Motiverne undlod at supplere de magre Ord ved at henvise til den almindelige Retsopfattelse. I Tyskland har Rigsretten paa tilsvarende Maade henvist til »die Verkehrsanschauung der beteiligten Kreise«. Men herom siger Rühl træffende:[19] »Freilich wird gerade bei Maschinen eine solche allgemeine Verkehrsanschauung in den meisten Fällen fehlen. Wichtig aber ist, dass durch diese Formulierung die Entscheidung zum grossen Teil in die Hand des Tatrichters gelegt wird. Dass bei dieser Sachlage eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht, und ein Präjudizienkultus herrscht, kann nicht Wunder nehmen.« Undersøger man de Domme, som er afsagt i Tiden fra Tinglysningslovens Ikrafttræden, vil man da ogsaa finde, at der er lagt Vægt paa mange forskellige Betragtninger; men den almindelige Retsanskuelse har ikke været i Stand til at yde noget væsentligt Bidrag til Fortolkningen. Den almindelige Retsanskuelse er derimod i meget vid Udstrækning paavirket af de Præjudikater, der foreligger. I Virkeligheden findes der ingen anden Vej til Forstaaelsen af den uklare Lovbestemmelse end Præjudikatskultus; men hvorledes saa anvise Dommeren at se hen til den almindelige Retsopfattelse?

Et andet mere almindeligt Synspunkt, der er formuleret af Vinding Kruse, og som snarere er egnet til at give en vis Vejledning, stemmer overens med tysk Retsopfattelse og er beslægtet med engelsk Opfattelse.[20] Det gaar ud paa, at en Gen-

[19] Rühl, Eigentumsvorbehalt und Abzahlungsgeschäft, 1930 S. 143 f.
[20] Se Illum, Ejendomsforbehold S. 160 f.

stand saasom et Redskab eller en Maskine ikke falder under § 38, fordi den er Tilbehør til det Erhverv, der drives i Bygningen, men den skal tillige være Tilbehør til Bygningen.[21] Sætningen er imidlertid vanskelig at anvende. Af Vinding Kruse benyttes den til at begrunde, at ambulante Redskaber m. v. ikke hører under § 38; men hertil behøver man ikke denne Betragtning, jfr. straks nfr. i Teksten. Skal Synspunktet have virkeligt Indhold, maa det betyde, at de Tilbehørsgenstande, der maa antages at forlade Ejendommen, hvis Erhvervsvirksomheden rykker ud, ikke hører under Paragraffen; det gælder navnlig en stor Del af Maskinerne. Men hele Synspunktet er absolut uforeneligt med Indholdet af § 38, der forudsætter, at en Genstand kan være indlagt i Ejendommen *enten* til Brug for denne *eller* den der værende Erhvervsvirksomhed. I begge Tilfælde er Bestemmelsen anvendelig.

Den Omstændighed, at en Genstand er bestemt til ambulant Brug inden for en Erhvervsvirksomhed, synes at udelukke, at den kan betragtes som »indlagt« i Ejendommen. Ambulante Arbejdsredskaber og Maskiner hører derfor ikke ind under T. L. § 38. Dette gælder ikke blot om saadant Værktøj, der hører med f. Eks. til en Haandværksvirksomhed, og som er lige vel anvendelig inden for Virksomhedens Omraade og ude paa fremmede Arbejdspladser.[22] Ogsaa Værktøj og Maskiner, der inden for Ejendommens Grænser anvendes snart her, snart der, falder uden for Bestemmelsens Anvendelsesomraade. Selv om en Malkemaskine til Stadighed anvendes i Stalden, tillodes det Sælgeren at tage den tilbage, da Anlæget dog var indrettet saaledes, at dets væsentlige

[21] E. R. S. 1621.

[22] Se saaledes om smaa Værktøjsmaskiner i et Stenhuggeri U. f. R. 1928. 963.

Dele kunde afmonteres og bruges i Marken.[23] Hvor Tilbagetagelsesretten nægtes, er det fremhævet, at Genstanden efter sin Størrelse og Anbringelsesmaade kun vil kunne finde Anvendelse paa det Sted, hvor den er anbragt,[24] eller det nævnes med Hensyn til en Pumpe, at den er stationær.[25] Anlægets faste Montering er imidlertid ikke noget sikkert Indicium for, at § 38 er anvendelig. Uden for Bestemmelsens Omraade falder en Del fast monterede Genstande. Men den faste Anbringelse er en ufravigelig første Betingelse for at nægte Sælgeren Tilbagetagelsesretten.

Genstandens ambulante Karakter synes ogsaa at have været bestemmende for Domstolenes Stillingtagen til Ejendomsforbehold med Hensyn til Tærskeværker. Medens der findes en almindelig Tendens til at anvende § 38 paa større maskinelle Anlæg, selv om de ikke er fastgjort til Underlaget, er Bestemmelsen gentagne Gange anset uanvendelig paa Tærskeværker. Hvor et Tærskeværk var anbragt paa en Træramme inden for en nogen Tid efter Anbringelsen støbt Cementkant, er Tilbagetagelse saaledes tilladt. Det hed i Afgørelsen, at et Tærskeværk som det under Sagen omhandlede efter sin Beskaffenhed og normale Anvendelse — uanset det om dets Anbringelse oplyste — ikke kan anses som henhørende til det i Tinglysningslovens § 38 omhandlede Tilbehør.[26] Hvor et Anlæg i Almindelighed anvendes ambulant, synes det derfor ikke at kunne bringe Forholdet ind under § 38, at Genstanden lejlighedsvis fungerer stationært.

Den sidste Betragtning er i nogle Afgørelser om Motorer til Anvendelse i Landbrugsejendomme strakt temmelig vidt. Oprindelsen hertil gaar tilbage til en Dom fra 1929, der angik

[23] U. f. R. 1932. 828, 1942. 159.
[24] U. f. R. 1937. 651, jfr. 1931. 790.
[25] U. f. R. 1934. 167.
[26] U. f. R. 1933. 980, jfr. V. L. T. 1931. 45.

en elektrisk Motor, der leverede Drivkraft til en Landejendom. Motoren blev af Sælgeren leveret fastgjort til to aflange Træstykker, der ved Møtrikker fastgjordes til et Fundament. Det oplystes under Sagen, at Motoren skulde kunne anvendes ved Tærskning i Marken, samt at Motorer af den paagældende Art ofte benyttedes som transportable og i mange Tilfælde udlejes sammen med transportable Tærskeværker. Det antoges herefter, at Ejendomsforbeholdet var gyldigt.[27] I senere Afgørelser vedrørende stationært anbragte Motorer til Brug i Landbrugsvirksomheder er det ligeledes antaget, at Ejendomsforbeholdet kan gøres gældende, idet det f. Eks. anføres, at Brugen ikke findes at være forskellig fra den Brug, der under tilsvarende Forhold almindeligvis gøres af saadanne Maskinanlæg paa Landet.[28] Begrundelsen er ved første Øjekast meningsløs, da den Brug, der skal bringe Bestemmelsen under § 38, kun er Brug til en Erhvervsvirksomhed. Men sammenholdt med Afgørelsen fra 1929 maa Meningen være, at Motorens Anvendelse ikke væsentligt adskiller sig fra den Brug, der paa Landet gøres af ambulante Motorer, og derfor er Bestemmelsen uanvendelig. Dommene synes imidlertid at gaa for vidt.[29] En enkelt Afgørelse gaar ogsaa i modsat Retning.[30]

Skønt det ikke udtrykkelig er sagt i Tinglysningslovens § 38, antages Bestemmelsen at være uanvendelig paa Genstande, der ikke varigt er indlagt i Ejendommen. Hvor en Erhvervsvirksomhed fandtes i en Bygning paa lejet Grund, og Lejemaalet fra Lejerens Side kunde opsiges med $^1/_2$ Aars

[27] U. f. R. 1929. 554.

[28] U. f. R. 1932. 146, 584, 963.

[29] Se ogsaa E. R. S. 1624.

[30] U. f. R. 1932. 603; se endvidere om en stationært anbragt, men til ambulant Brug indrettet, lille Motor i en Bagerivirksomhed U. f. R. 1936. 138.

Varsel, fra Udlejerens Side efter 10 Aars Forløb, hvorhos Grunden ved Lejemaalets Ophør skulde afleveres i planeret Stand, ansaas Virksomheden ikke saaledes varigt knyttet til Bygningen, at § 38 kunde bringes i Anvendelse.[31] Af Vinding Kruse antages det, at Maskiners Indlæggelse i en Ejendom paa lejet Grund aldrig har den varige Karakter, der gør § 38 anvendelig.[32] Saa vidt bør man dog ikke gaa. F. Eks. maa det antages, at § 38 er anvendelig med Hensyn til Installationer, der findes i Bygninger, der er opført paa de af Københavns Kommune paa langvarigt Aaremaal udlejede Grunde, hvorpaa der er opført almindelige Beboelseslejligheder. Afgørelsen maa træffes ud fra det Synspunkt, om Ejendommen skønt opført paa fremmed Grund kan belaanes paa almindelige Laanevilkaar for Realkreditten.

Naar Ordene »indlagt i en Ejendom« efter Bestemmelsens Tilblivelseshistorie ikke kan forstaas som ensbetydende med »bragt i fast Forbindelse med en Ejendom«, giver Affattelsen af § 38 ikke Holdepunkter for nogen yderligere Indskrænkning i Reglens Anvendelse paa Genstande, der tjener til Brug for Ejendommen eller den der værende Erhvervsvirksomhed. »Indlagt« synes blot at betyde »fast og varigt anbragt«. Der er imidlertid kun en enkelt Domsafgørelse, der gaar saa vidt med Hensyn til at afskære Sælgeren fra at gøre sin Ejendomsret gældende. I en Afgørelse om nogle Mejerimaskiner[33] hedder det kun, at hvad enten Maskinerne har været anbragt i mere eller mindre fast Forbindelse med det paagældende Lokales Gulv og Væg, har de været stadig anbragt til Brug i Lokalet til Mejerivirksomhed. Derfor kunde

[31] U. f. R. 1934. 1116; se ogsaa U. f. R. 1931. 757, hvor Maskiners Anbringelse i et ved Siden af en Fabriksbygning opført Skur ikke fandtes at være en varig Anbringelse.

[32] E. R. S. 1626 f.

[33] U. f. R. 1932. 658.

Sælgerens Ejendomsforbehold ikke gøres gældende. Bestemmelsens Anvendelse efter den derved angivne Retningslinie vilde naturligvis fjerne mange af de Fortolkningstvivl, der er en Følge af Domstolens Anvendelse af en Række Synspunkter, der ikke paa nogen Maade henter Støtte i Bestemmelsens Ordlyd. Men Dommen staar alene blandt talrige Afgørelser, der indlader sig paa en Bedømmelse af Genstandens Tilknytning til Ejendommen ud fra en broget Mængde forskellige Betragtninger.

For det første har det vist sig, at Nissen gaar igen. Skønt det var Hensigten med Lovændringen i 1926, at det skulde være uden Betydning for Ejendomsforbeholdet i Sammenstød med Ejendommens Panthavere, om Genstanden var fast forbundet med Ejendommen, eller om Forbindelsen havde en løsere Karakter, er dette Resultat ikke naaet. Næsten alle de Domme, der er afsagt om Tilbehøret efter T. L. § 38 redegør flittigt for alle Detailler, der vedrører Salgsgenstandens Forbindelse med Bygningen, selv om det ikke altid fremgaar af Afgørelserne, hvilken Betydning man har tillagt disse Undersøgelser. I Stedet for at man tidligere lagde Vægt paa, om Genstanden kunde fjernes uden Skade for Bygningen, træffes Afgørelserne efter Tinglysningsloven under Hensyntagen til, om Genstanden er bragt fast i Forbindelse med Bygningen. Det, som i saa Henseende hyppigst anføres, er, at Genstanden er boltet til Gulv eller Vægge.[34] I andre Tilfælde er det Genstandens Forbindelse med Damp-, Gas-, Vand- eller Elektricitetsledninger, man har lagt Vægt paa.[35] Eller man paaberaaber sig, at der i Husets Loft er indbygget en Tragt, hvorigennem Materialer bringes til den løststaaende Maski-

[34] V. L. T. 1929. 275, U. f. R. 1929. 1105, 1931. 756, 790, 1933. 144, 320, 1936. 138.

[35] U. f. R. 1931. 756, 759, 1934. 167, 1942. 992, jfr. 1940. 257.

ne,[36] eller at et Udblæsningsrør er ført gennem Muren.[37] Saasom ingen Betragtning synes at være for ringe ved disse Afgørelser, har man ogsaa tillagt det Betydning, at der uden om den løststaaende Maskine har været sømmet Trælister til Gulvet.[38] Uden Betydning for Afgørelsen har det heller ikke været, om Genstanden er anbragt paa et særligt Fundament,[39] eller om Genstanden i sig selv er af saadanne Dimensioner, at den kun kan flyttes efter Demontering.[40]

Løst Inventar, der er anbragt i et Erhvervslokale, maa i Reglen falde uden for Omraadet af T. L. § 38. Dette er saaledes antaget om »almindeligt løst Café- og Restaurationsinventar«.[41] Det samme er antaget om Symaskiner, der i en Fabrik var løst nedsatte i særligt indrettede Borde, der var boltet til Gulvet, og som var leveret af Sælgeren sammen med Maskinerne.[42] Men man skal alligevel være forsigtig med Generaliseringer. Hvor en Piske- og Røremaskine af smaa Dimensioner kunde vindiceres af Sælgeren, skyldtes det ikke saa meget, at den kun med en Stikkontakt var forbundet med Ejendommen, men mere andre Overvejelser.[43] Endmindre kan man være sikker paa, at Genstande, der er i fast Forbindelse med Ejendommen, ogsaa er Tilbehør i den her omhandlede Forstand.[44] Genstandens Fastgørelse og dens Di-

[36] U. f. R. 1931. 790, jfr. 1940. 257.
[37] U. f. R. 1937. 651.
[38] U. f. R. 1937. 651.
[39] U. f. R. 1939. 1181, V. L. T. 1933. 106.
[40] U. f. R. 1936. 972, jfr. 1937. 651; jfr. derimod U. f. R. 1937. 164 samt om Tærskeværker, der kun kunde flyttes ud af Lokalet ved Bygningsforandringer foran S. 129.
[41] U. f. R. 1934. 833; se derimod E. R. S. 1625 om Teaterinventar.
[42] U. f. R. 1939. 455.
[43] U. f. R. 1939. 27.
[44] Se f. Eks. Domme i V. L. T. 1929. 119, U. f. R. 1932. 991, 1933. 144, 548, 1935. 1001.

mensioner er kun vejledende Momenter ved en Bedømmelse af, om Genstanden kan anses som »indlagt i Ejendommen«.

Et Hovedsynspunkt, der gaar igennem mange Domme, er det, om vedkommende Maskine eller Anlæg er mere eller mindre nødvendigt for Ejendommens Brug eller for den der drevne Erhvervsvirksomhed. Denne Linie er anlagt ved en Dom fra 1929, hvori det om en Motor, der leverede Drivkraft til en Destruktionsanstalt, hedder, at den maa betragtes som »hørende til dennes naturlige og nødvendige Maskineri, idet Virksomheden til effektiv Drift behøver en Motor eller anden Kraftmaskine«.[45] Som en Variant af det anførte Synspunkt fremtræder Paaberaabelsen af, at den under Ejendomsforbehold solgte Genstand er indføjet som Led i den paagældende Virksomheds samlede Maskinanlæg.[46]

Selv om et Anlæg eller en Maskine ikke er nødvendig for Ejendommen eller den der værende Virksomhed, er der dog en Tilbøjelighed til at antage, at det til Anvendelsen af § 38 er tilstrækkeligt, at Genstanden er en sædvanlig Bestanddel af en Ejendom af den paagældende Art. For Beboelsesejendomme kan dette belyses ved en Sammenligning mellem to Afgørelser, den ene om en Vaskemaskine og en Centrifuge til Tørring af Vasketøj til Brug for Beboerne i en større Ejendom, den anden om et Kalkfilter, der var indlagt i en Villa. Under Hensyn til, at Talen var om en nyopført Ejendom forsynet med alle moderne Bekvemmeligheder, blev Vaskemaskinerne betragtet som et for Ejendommen naturligt Tilbehør,

[45] U. f. R. 1929. 1105; se endvidere U. f. R. 1932. 603, 1933. 144, 1934. 167, 1936. 972, 1937. 651, 1938. 659, 1939. 1181, V. L. T. 1933. 106; i Afgørelsen i U. f. R. 1940. 257 understreges Nødvendigheden derved, at Maskinen benyttes daglig; i Afgørelsen i U. f. R. 1933. 320 nævnes det, at nogle Maskiner udgjorde en ret vigtig og væsentlig Del af en Tekstilfabriks Inventar.

[46] U. f. R. 1931. 756, 759, jfr. 1937. 164.

hvorpaa T. L. § 38 maatte være anvendelig.[47] Kalkfilteret havde derimod ikke saadan udbredt Anvendelse, at Sælgeren var afskaaret fra at gøre sin Ejendomsret gældende.[48] Med Hensyn til en Æltemaskine leveret til en Bager paa Landet, anføres det udtrykkelig, at slige Maskiner er almindelige i Landbagerier. Ejendomsforbeholdet kunde derfor ikke gøres gældende med Hensyn til en Motor, der anvendtes som Drivkraft for Æltemaskinen.[49] Paa lignende Maade antoges det, at et Autoløfteranlæg ikke var et saa nødvendigt eller almindeligt forekommende Anlæg i en Automobilreparationsvirksomhed, der ikke havde Karakter af en egentlig Service-Station, at Ejendomsforbehold ikke havde Gyldighed.[50]

En speciel Anvendelse af det Synspunkt, at Genstanden skal være et naturligt eller nødvendigt Tilbehør til Ejendommen eller den der drevne Virksomhed, foreligger, naar man uden for T. L. § 38 holder saadanne Genstande, der findes i Lokaler, der normalt anvendes til Udleje, og som i Almindelighed anskaffes af Lejeren.[51] Denne Betragtning fører Vinding Kruse til at antage, at almindeligt Butiksinventar ikke falder ind under Paragraffen.[52] I den Udstrækning, hvori der er Tale om løst Inventar i Butikker og Kontorer, behøves denne Forklaring dog ikke.[53] Og den lader sig meget vanske-

[47] U. f. R. 1942. 992.

[48] U. f. R. 1932. 991.

[49] U. f. R. 1936. 138; en modsat Afgørelse begrunder sit Resultat med, at Æltemaskinen efter sin Art ogsaa kunde anvendes uden for Bagerier, se U. f. R. 1935. 1001, jfr. 1939. 27. Denne Betragtning vilde konsekvent gennemført medføre, at Motorer, der kan anvendes i mange Slags Virksomheder, ikke hørte under T. L. § 38. Betragtningen er antagelig blottet for Værdi for Fortolkningen af § 38. Se om Æltemaskine iøvrigt ogsaa U. f. R. 1933. 548.

[50] U. f. R. 1937. 808.

[51] U. f. R. 1939. 27, jfr. 1939. 991.

[52] E. R. S. 1624 f.

[53] Se foran S. 133.

ligt forene med Affattelsen af T. L. § 38, der netop ved Fremhævelsen af, at Genstande indlagt paa Lejerens Bekostning er undtagne, maa gaa ud fra, at tilsvarende Genstande, indlagt paa Ejerens Bekostning, ikke kan sælges med gyldigt Ejendomsforbehold. Og vilde man gennemføre Synspunktet konsekvent, maatte f. Eks. Værkstedsmaskiner og meget andet, der betragtes som indbefattet under Paragraffen, undtages sammen med Butiksinventaret.

Lejlighedsvis har man taget Sælgerens Paastand om Udlevering af Salgsgenstanden til Følge med den Begrundelse, at den — selv om den iøvrigt maatte opfylde Betingelserne for at betragtes som indlagt i Ejendommen — dog forholdsvis let kan erstattes af andre og billigere Installationer. Hvor en Motor drev et Vandpumpeanlæg paa en Landejendom, er det taget i Betragtning, at Pumpen ret let kunde erstattes af en Vingepumpe.[54] Om en Landsbytømrers Værktøjsmaskiner hedder det paa tilsvarende Maade, at de kan erstattes med Haandredskaber.[55] Hvor derimod et Hotel har faaet indlagt et Køleanlæg, har man ikke taget Hensyn til, at Hotellet hidtil har kunnet klare sig med et Isskab.[56] Og at man ikke altid lægger Vægt paa Muligheden af at erstatte Maskinkraft med Haandkraft, viser navnlig Afgørelsen angaaende Vaskemaskine og Centrifuge i en moderne Beboelsesejendom.[57] Som almindeligt, legislativt Synspunkt turde det ogsaa være urimeligt at tage Muligheden af at gaa tilbage til en mere primitiv Teknik i Betragtning.

I en enkelt Dom er der lagt Vægt paa, at et Anlæg var knyttet til en Produktion, der for den paagældende Erhvervs-

[54] U. f. R. 1932. 963.

[55] U. f. R. 1933. 144, V. L. T. 1934. 180.

[56] U. f. R. 1933. 136, 1937. 794; om Køleanlæg i Slagteriudsalg se U. f. R. 1939. 991.

[57] U. f. R. 1942. 992.

virksomhed havde Karakter af Bivirksomhed. Sagen angik en Fiskekonservesfabrik, der tillige af Affaldet fremstillede Fiskemel.[58] Tilsvarende Afgørelser er truffet, hvor en Trikotagefabrik havde indkøbt Maskiner til Konfektionering af Trikotagevarerne,[59] og i Tilfælde, hvor en Æskefabrik havde anskaffet en Trykkerimaskine, der endog havde Betydning ogsaa for det Æskerne paaførte Tryk.[60] Men som Modstykke savnes ikke en Udtalelse, hvorefter det af Sælgeren om en Købmandsforretnings Iværksættelse af Kornrensning som en Bivirksomhed anførte ikke kunde medføre, at T. L. § 38 var uanvendelig.[61] Synspunktet har ikke Støtte i § 38 og er sikkert ikke egnet til at bestemme Sælgerens Retsstilling lige saa lidt som den Omstændighed, at en Erhvervsvirksomhed kun drives i en mindre Del af en Ejendom.[62]

Under Paavirkning af O. K. Magnussens foran omtalte Synspunkter[63] har man undertiden tillagt det Betydning imod Sælgeren, at han har taget en ældre Genstand, der tilhørte Sælgeren og indgik under Pantet, i Bytte for Salgsgenstanden. Til Støtte for, at en Hurtigpresse af Sælgeren ikke kunde fordres udleveret, anførtes det saaledes, at der var givet en ældre Presse i Bytte, og denne havde en Værdi af 1400 Kr.[64] Noget videre gaar en anden Afgørelse,[65] idet der lægges Vægt paa, at der tidligere i Virksomheden havde været en Fræser

[58] U. f. R. 1937. 757.
[59] U. f. R. 1939. 455.
[60] U. f. R. 1937. 164.
[61] U. f. R. 1937. 651, jfr. ogsaa V. L. T. 1941. 107.
[62] U. f. R. 1934. 572, men dog E. R. S. 1624, jfr. V. L. T. 1939. 45.
[63] Se foran S. 118.
[64] U. f. R. 1936. 972, jfr. 1937. 651; Synspunktet er ogsaa anført i U. f. R. 1940. 257, men ikke optaget i Rettens Begrundelse; i en Afgørelse i U. f. R. 1933. 548 er der ikke taget Hensyn til Bytte, fordi Panthaveren ved sin Passivitet var stillet som den, der samtykkede.
[65] U. f. R. 1938. 659.

svarende til den under Ejendomsforbehold købte, og Panthaverens Pantebrev gav udtrykkelig Pant i en saadan Maskine. Det var derimod ikke oplyst, at Sælgeren havde modtaget den i Bytte. Ved de anførte Domme er der dog ikke Tale om at følge O. K. Magnussens Lære konsekvent; den Omstændighed, at en Genstand er taget i Bytte af Sælgeren, eller at der tidligere har været en tilsvarende Maskine, der tilhørte Køberen, tages ligesom de øvrige Momenter kun som Indicier for, at Genstanden har en Tilknytning til Ejendommen, som udelukker Sælgerens Tilbagetagelse. Men samtidig maa Afgørelsen træffes under Hensyntagen til alle de andre Momenter, der kan øve Indflydelse paa Resultatet.

Hvis Genstanden saaledes varigt er anbragt paa et bestemt Sted i en Bygning til Brug for Ejendommen eller den der værende Erhvervsvirksomhed, kan Afgørelsen siges at bero paa et Skøn. Ved dettes Udøvelse har det Betydning, om Genstanden er fastgjort og da hvorledes, om Genstanden er mere eller mindre nødvendig, om den er mere eller mindre almindelig i Ejendomme, der anvendes til et vist Formaal, om en Genstand af den paagældende Art normalt anskaffes til Brug i lejet Ejendom, om Ejendommen fra Begyndelsen har været indrettet til den paagældende Virksomhed, om Genstanden kan erstattes af billigere Indretninger, om den henhører under en Bivirksomhed, eller om Virksomheden drives i en mindre Del af Ejendommen, samt om Genstanden træder i Stedet for en tidligere tilsvarende Genstand, som maaske endog er taget i Bytte af Sælgeren. Og hvor saa mange forskellige Synspunkter træffer sammen, maa det ogsaa kunne ventes, at nye Synspunkter vil kunne komme til i Fremtiden.

At en Række forskellige Omstændigheder tilsammen medvirker til en skønsmæssig Afgørelse, er kendt fra adskillige

Omraader; f. Eks. træffes Afgørelsen, om en Person har gjort sig skyldig i en Uagtsomhed, der paadrager Erstatningsansvar, ud fra et Skøn over samtlige Sagens Omstændigheder, hvoraf ingen enkelt kan fremhæves som eneafgørende. Men Forudsætningen for, at en saadan Betragtningsmaade kan have Betydning, er den, at alle de Omstændigheder, som inddrages i Overvejelserne faktisk medvirker til Bedømmelsen ud fra et bestemt legislativt Synspunkt. Det er Culpabegrebet, som tildeler de enkelte Momenter deres Betydning. Ved Afgrænsningen af Omraadet for Tinglysningslovens § 38 er det kun Fiktionen om, at der bestaar en almindelig Handelsopinion, der har kunnet føre til den Tro, at mange Elementer kunde samvirke ved dens Udtryk. Men der findes ingen saadan almindelig Opinion.[66] Der findes derimod mange mulige legislative Synspunkter, hvorefter en Regel kan opstilles. Hvert af de Momenter, som Praksis har tillagt Betydning, kunde tænkes brugt til Afgrænsning af Reglens Rækkevidde, enten ganske selvstændigt eller i Forbindelse med et eller flere af de andre. Man vilde ikke kunne tænke sig at udforme en Erstatningsregel, der paa een Gang udtrykte en Culparegel og en vis major Regel paa en saadan Maade, at det overlades til Dommerens Skøn at fastsætte Erstatning under behørig Hensyntagen til begge Erstatningsprincipper. Men det er en saadan Fremgangsmaade, som Domstolene har benyttet sig af ved Afgørelser vedrørende Fortolkningen af § 38. Det kan være, at det afgørende bør være Fastgørelsesmaaden eller Nødvendigheden, eller om en anden Genstand er givet i Bytte; men § 38 kan ikke rumme alle Mulighederne under eet i en Pose, saaledes at Retten i det enkelte Tilfælde kan vælge, hvilken Regel man foretrækker. At Resultatet maa blive en overordentlig stor Retsusikkerhed for de im-

[66] Se foran S. 126 f.

plicerede Parter, maa i hvert Fald ikke give Anledning til Undren. Og som tidligere berørt, gælder det med Hensyn til et Spørgsmaal som Panterettens Udstrækning til Tilbehøret, at det er vigtigere at vide, hvor Grænsen gaar, end om den fastlægges paa den ene eller den anden Maade.

Den herskende Retstilstand medfører naturligvis, at Sælgeren maa være meget om sig. Sælger han en Motor, maa han vide, hvorledes Køberen agter at fastgøre den. Han maa undersøge, hvilken Betydning den har for Køberens Virksomhed, og om Køberen eventuelt kan klare sig med Haandkraft. Han maa vide, om det er almindeligt at anvende Maskinkraft i en Virksomhed af den paagældende Art. Tager han en gammel Motor i Bytte, løber han en særlig Risiko; men nægter han dette, vil det maaske blive anført imod ham, at Køberen har afhændet den gamle Motor og klaret sig med den nye. Han maa gaa igennem et Vildnis af modstridende Domme om Motorer, Æltemaskiner, Trykpresser, Værktøjsmaskiner og Fabrikationsmaskiner af forskellig Art, og det vil dog ikke være muligt at danne sig noget sikkert Skøn over Retsstillingen. Og selv om han kommer til det Resultat, at han skulde være sikret, vil maaske en Udvikling af Køberens Forretning gøre Motoren mere nødvendig, eller en almindelig Udvikling inden for Branchen medføre, at Genstanden nu pludselig erklæres for almindeligt Tilbehør. For Tiden kan f. Eks. et Kalkfilter sælges under Ejendomsforbehold; men dersom dette muliggør et øget Salg af Kalkfiltre, kommer der en Dag, hvor Sælgeren har forsynet Markedet saa stærkt, at man underkender hans Ejendomsforbehold.

Foruden den almindelige Usikkerhed med Hensyn til Bestemmelsen af de Genstande, der falder under § 38, sporer man i Retspraksis ogsaa en Usikkerhed, der ligger i et andet Plan. Efter sin Ordlyd fremtræder § 38 som en simpel

Kollisionsregel, der afgør Rangfølgen mellem to uforenelige Rettigheder, Panteretten og Ejendomsforbeholdet. Kender man Ejendommen, Genstanden, dens Betydning for Ejendommen og andre Momenter af den Art, som er nævnt i det foregaaende, skulde man derfra kunne naa til et Resultat. Men i dette Kollisionssynspunkt, der ganske er beslægtet med den gamle Tilvækstregel blot med en forrykket Grænse for Sælgerens Ret, indblandes undertiden et andet Synspunkt. Det kommer frem, naar der i Afgørelsen lægges Vægt paa, at Panthaverens Pantebrev nævnte en Maskine, der svarer til den solgte,[67] eller der tales om, at Panthaveren har regnet med en bestemt Maskine ved Panterettens Stiftelse.[68] Det er i Virkeligheden ogsaa Udtryk for en Hensyntagen til Panteaftalens Fortolkning, som fører til at lægge Vægt paa, om Virksomheden fra Begyndelsen har været indrettet til en Virksomhed af den paagældende Art. Og den samme Tankegang præger hele Fremstillingen hos O. K. Magnussen.[69] Men Synspunktet er ganske falsk. Det strider mod den Grundsætning, at Parterne i Aftalen ikke kan bestemme dens Virkninger i Forhold til Trediemand. Reglen i T. L. § 37 er til en vis Grad en Fortolkningsregel, idet den inden for Grænsen af det Tilbehør, der kan pantsættes i Forbindelse med fast Ejendom, angiver, hvad Panthaveren i Mangel af anden Aftale tager Pant i. Det kan Parterne selv bestemme. Om Panteaftalen ogsaa skal omfatte Genstande, der tilhører Trediemand, er derimod et Spørgsmaal, som ufravigeligt afgøres ved en Kollisionsregel, hvis Anvendelsesomraade ikke kan udvides ved Panteaftalen.

[67] U. f. R. 1938. 659.

[68] Uden at dog Betingelserne for en ekstinktiv Erhvervelse efter T. L. § 1 er til Stede, se U. f. R. 1933. 320, hvor Underrettens Udtalelse i denne Retning dog ikke er tiltraadt af Landsretten.

[69] T. f. R. 1937 S. 22 ff.

Det vilde være ønskeligt for Retssikkerheden, om Domstolene vilde gaa bort fra den mere skønsmæssige Afvejelse af de mange betydningsfulde og betydningsløse Hensyn og følge mere haandterlige Regler, som kunde være et nogenlunde adækvat Udtryk for de vigtigste Retshensyn. Hidtidig Praksis giver egentlig et ret godt Grundlag for at afstikke Retningslinierne. Det bør antages som en ufravigelig Regel, at Genstanden skal være varigt anbragt i Ejendommen til Brug for det bestemte Sted, hvor den findes. Hvis Genstande af den paagældende Art i Almindelighed forekommer som ambulante, skal Genstanden dog kunne fjernes, hvis ikke andet følger af den almindelige Tilvækstregel. Men det bør ikke være tilstrækkeligt, at tilsvarende Genstande undertiden forekommer som ambulante. Ud over Genstande til ambulant Brug bør fra Paragraffen undtages Genstande, der efter deres Beskaffenhed har Karakter af løst Inventar, selv om det er bestemt til Anvendelse paa et bestemt Sted, herunder navnlig mindre, løststaaende Maskiner. Selv om slige Maskiner er let fastboltet, bør denne tekniske Enkelthed ikke være bestemmende. Som yderligere Betingelse for Anvendelsen af § 38 bør det forlanges, at Genstanden er nødvendig eller dog naturlig for en bedre Udnyttelse af Ejendommen eller for den der værende Erhvervsvirksomhed, uden at man dog bør lægge synderlig Vægt paa, om Genstanden har Karakter af en Nyhed, der kun er naaet til et Faatal af Virksomheder.

Anvender man denne Rettesnor, ikke som vejledende, men som Udtryk for Regler, vil en væsentlig Klaring af Forholdet være naaet. De fleste af de øvrige Synspunkter, som er nævnt i det foregaaende, kan man lade tilbage som betydningsløse. Og den Betragtning, at Sælgeren har taget en tilsvarende Genstand i Bytte, bør man ikke heller tage Hen-

syn til. En konsekvent Gennemførelse af Synspunktet forudsætter, at det udstrækkes til alle Tilbehørsgenstande, herunder Besætning og løst Inventar. Og desuden er Betragtningen fejlagtig, fordi den ikke adskiller Spørgsmaalet, om Ejendommens Ejer har forsømt Opfyldelsen af sin Vedligeholdelsespligt over for Panthaverne, og Spørgsmaalet om Sælgerens Indblanding i dette Forhold. Har en Gaardejer solgt sin Hest og i Stedet laant sin Svigerfaders, kan det vel paadrage Gaardejeren Ansvar for Gaardafklædning. Men Udlaanet paadrager ikke Svigerfaderen Meddelagtighed heri. Hvis nogen køber en ung Hest af Landmanden og sælger en anden ung Hest under Ejendomsforbehold, og Hensigten med Transaktionen er at skade Panthaveren, paadrager Medkontrahenten sig Medansvar. Men sælger han en ung Hest under Ejendomsforbehold og tager et udslidt Øg i Bytte, er den gamle Hest udskilt af Driften paa normal Maade, og der foreligger intet, som kan paadrage Sælgeren Ansvar eller berøve ham hans Ret efter Ejendomsforbeholdet. Men der findes intet Grundlag for at anlægge en anden Betragtning, fordi Talen er om Maskiner eller Butiksinventar.

Sluttelig maa det tilføjes, at T. L. § 38 ikke udelukker, at der tages Ejendomsforbehold med Hensyn til Genstande, der er bestemt til Indføjelse i fast Ejendom som Tilbehør, gyldigt for Tiden inden Indføjelsen finder Sted. Den blotte Tildannelse paa Byggestedet medfører ikke, at T. L. § 38 er anvendelig.[70] Hvor en Dampgryde vel var opstillet og fastboltet, men endnu ikke var forbundet med Ejendommens Dampledning eller taget i Brug, antoges det ogsaa, at Ejendomsforbeholdet endnu var i Kraft.[71] Selv om det i

[70] Jfr. herved U. f. R. 1942. 1172.
[71] U. f. R. 1931. 756, jfr. U. f. R. 1933. 951.

Afgørelsen er fremhævet, at Brugen ikke var paabegyndt, er det dog i senere Afgørelser fastslaaet, at det, naar Genstanden er installeret, er uden Betydning, at den Virksomhed, hvortil den skulde anvendes, ikke var paabegyndt.[72] Efter Bestemmelsens Ordlyd kan man næppe heller tillægge det Betydning, om Brugen er paabegyndt, lige saa lidt som det kan gøre Ejendomsforbeholdet gyldigt, at Virksomheden er ude af Drift.[73]

Spørgsmaalet om Beskaffenheden af de Genstande, der falder ind under T. L. § 38, er det vigtigste, men langt fra det eneste Tvivlsspørgsmaal, som Paragraffens Anvendelse giver Anledning til. Bestemmelsen siger ikke, at særskilt Ret over Tilbehørsgenstande ikke kan bestaa, men at de ikke kan »forbeholdes«. Den almindelige Tilvækstlære er saaledes anvendelig med Hensyn til stjaalne Genstande, der er indføjet i fast Ejendom som Tilbehør. Naar imidlertid et Forbehold af Rettighed er ugyldigt, maa heraf saa meget mere følge, at f. Eks. Sælgeren i Almindelighed ikke vil kunne gøre gældende, at en Forudsætning for Salget er bristet. Dog synes de Hensyn, der har været bestemmende for § 38, ikke bydende at kunne medføre, at Kontantsælgeren hindres i at udøve sin Ret efter K. L. § 16 til at hæve Købet, naturligvis forudsat, at han ikke lader hengaa saa lang Tid, at han maa betragtes som den, der har givet Henstand med Købesummens Betaling. Selv om Genstanden maatte være bragt paa Plads og forbundet med Bygningen, inden Regning præsenteres, synes der ikke at være tilstrækkelig Grund til at hindre den umiddelbart paafølgende Ophævelse og Fjernelse af Genstanden.[74]

[72] U. f. R. 1934. 841, 1945. 864.
[73] U. f. R. 1934. 572.
[74] Se U. f. R. 1933. 951.

Dersom en Genstand er solgt til Anvendelse som Tilbehør til fast Ejendom, men Aftalen er ugyldig som Følge af ulovlig Tvang, Svig eller andre af de i Aftalelovens §§ 28—33 nævnte Ugyldighedsgrunde, kan Genstandens Borttagelse ikke siges at bero paa en Sælgeren forbeholdt Ret. Sælgeren maa derfor kunne fordre sin Genstand udskilt uden Hensyn til, at den hører til dem, der falder ind under T. L. § 38.

Mere tvivlsomt kan det være, hvilken Betydning det har, at Indføjelsen af Genstanden som Ejendomstilbehør har ligget ganske uden for Kontraktens Forudsætninger. Spørgsmaalet kan antage forskellige Former. Det kan f. Eks. være, at en Genstand er anskaffet til Opstilling i en Ejendom, hvor Køberen har lejet Forretningslokaler; senere køber Lejeren Ejendommen. Eller Lejeren køber en anden Erhvervsejendom, hvortil han flytter den købte Genstand. Genstanden kan som en Automobilmotor være solgt til ambulant Brug, men Køberen udtager den af det Automobil, hvor den er anbragt og anvender den til Drivkraft i sin Erhvervsvirksomhed, hvor den installeres som fast Inventar. Saadanne Tilfældes Behandling er vanskelig. Paa den ene Side er det betænkeligt, om Sælgeren, der ved Salget har god Grund til at antage, at Betingelserne for et gyldigt Ejendomsforbehold er til Stede, skal miste sin deraf flydende Ret til Købets Ophævelse. Paa den anden Side kan Sælgerens Ukendskab til Køberens Virksomhed og Hensigter med Tingens Anvendelse ikke i Almindelighed komme ham til Gode. Herved vilde Hensigten med T. L. § 38 i høj Grad blive forflygtiget.

Har Køberen svigagtigt givet Sælgeren urigtige Oplysninger om de Forhold, der har Betydning for Anvendelsen af T. L. § 38, synes Aftalens Ugyldighed paa Grund af Svig efter det foran anførte at maatte medføre, at Sælgeren kan

fordre Genstanden udleveret. Dette kan f. Eks. være Tilfældet, hvis Køberen ved Købet i Strid med Sandheden angav, at han var Lejer af den Ejendom, hvor Tilbehøret installeres.[75] Dersom Salgsgenstandens Beskaffenhed medfører, at Indføjelse i fast Ejendom som fast Inventar ligger ganske uden for Kontraktens naturlige Forudsætninger, synes en indskrænkende Fortolkning af § 38 naturlig. Hvor en Automobilmotor udtages af Automobilet til stationær Anvendelse, passer Bestemmelsen meget daarligt. Hvis en Motor er indrettet til ambulant Brug, er det antaget, at denne Omstændighed ikke i og for sig udelukker, at § 38 kan anvendes paa den, naar den faktisk benyttes som stationær.[76] Men samtidig forudsættes det i Afgørelsen, at man vilde være kommet til et modsat Resultat, dersom Sælgeren i Købekontrakten havde forbudt saadan Anvendelse. Afgørelsen er ikke i Strid med det her antagne, men understøtter snarere denne Paastand. Hvor en Motor sælges, uden at Sælgeren har undersøgt den Brug, Køberen vil gøre af den, kan dens Indretning til ambulant Brug ved Montering paa Slæder ikke berettige Sælgeren til at stole paa, at Fastgørelse ikke vil ske. Men kan han forbyde, at Genstanden »indlægges i Ejendom«, og derved sikre sig sin Ret, er det et Udslag af samme Tankegang, at hans Ret er bevaret, dersom den stationære Brug er upaaregnelig.

Hvor en Maskine er indlagt paa Lejerens Bekostning, og denne senere køber Ejendommen eller flytter til egen Ejendom,[77] taler stærke Grunde for at anse Ejendomsforbeholdet for gyldigt. Sælgeren har gyldigt kunnet træffe Aftale herom, og det synes ikke rimeligt, at hans Ret skal forspildes,

[75] Se dog Udtalelser i U. f. R. 1933. 320.

[76] U. f. R. 1936. 138.

[77] Jfr. herved U. f. R. 1935. 812. Om Dommens Begrundelse for Resultatet se nfr. S. 153.

fordi Ejerforholdene senere forandrer sig. Ellers vil man — uden at det i Almindelighed kan komme Panthaverne til Gode — hindre Lejerne i at opnaa Kredit paa Basis af Afbetalingssalg.[78] Navnlig gælder dette, hvis Forholdet er oplyst for Sælgeren, saaledes at det har været bestemmende for ham. Hvis han uden Undersøgelse af Ejendomsforholdet har solgt en Motor, er det i Forhold til ham en mere tilfældig Omstændighed, om Køberen først senere er blevet Ejer af Ejendommen. Den Regel, der opstilles for Lejerens Overtagelse af Ejendommen, maa ogsaa finde Anvendelse, hvor Salgsgenstanden, efter at være installeret for Lejerens Regning, senere overdrages til Ejendommens Ejer.

Et andet Spørgsmaal, der ikke kan siges at være tilstrækkeligt afklaret, er det, hvorvidt og i hvilken Udstrækning et Ejendomsforbehold, der omfattes af T. L. § 38, er ugyldigt i Forhold til andre end de Panthavere, hvis Ret er stiftet forud for Genstandens Indlæggelse i Ejendommen. Efter Paragraffens Ordlyd ligger det nærmest at antage, at Ejendomsforbeholdet er ugyldigt baade mellem Parterne og over for Trediemand. Under Hensyn til, at Bestemmelsens Formaal har været at yde Beskyttelse for Realkreditten, og til dens Plads i Loven i Afsnittet om »Tinglyst Pant i fast Ejendom« antager Vinding Kruse dog, at Ugyldigheden umiddelbart kun er fastslaaet i Forhold til Ejendommens Panthavere. Lige med Panthavere maa dog stilles andre, der har omsætningsbeskyttede Rettigheder over Ejendommen, f. Eks. Lejere og grundbyrdeberettigede. Men indirekte naar Vinding Kruse dog til den Antagelse, at Ejendomsforbeholdet ogsaa er ugyldigt i Forhold til Udlægshavere, fordi der savnes Hjemmel til Ejendomsforbeholdets Tinglysning. Ejendomsforbeholdet er ikke en Ret over den faste Ejen-

[78] E. R. S. 1626.

dom som saadan af den Art, som omhandles i T. L. § 10, 1. Stk.[79] I daarlig Samklang hermed staar det ganske vist, naar Vinding Kruse i samme Aandedræt fortsætter med at sige, at en Tinglysning vilde være formaalsløs, da Ejendomsforbeholdet overhovedet ikke kan gøres gældende over for de særlige i Ejendommen berettigede. Det antages derimod, at Aftalen er gyldig mellem Parterne selv. Den kan derfor haandhæves, dersom Ejendommen enten ikke er behæftet, eller samtlige i Ejendommen berettigede samtykker deri. Om Ejendomsforbeholdet kan gøres gældende imod Panthavere og andre, der efter Købet erhverver Ret over Ejendommen, behandles ikke særskilt i Fremstillingen i Ejendomsretten; men Vinding Kruse har senere taget Afstand fra Muligheden af at indskrænke Bestemmelsen, saaledes at den ikke skulde berøre Sælgerens Ret over for senere Rettighedserhververe, der har Kendskab til Ejendomsforbeholdet ved Rettighedens Lysning.[80]

En afvigende Opfattelse er fremsat af O. K. Magnussen.[81] Naar det antages, at en Panthaver kan give Afkald paa sin Ret til at modsætte sig Ejendomsforbeholdets Udøvelse, maa det være en naturlig Konsekvens heraf, at den Omsætningserhverver, som med Kendskab til Ejendomsforbeholdet erhverver Ret over den faste Ejendom, ogsaa maa respektere Sælgerens Ret. Der er derhos ikke i T. L. § 1 nogen Hindring for en Tinglysning af Ejendomsforbeholdet. Naar det antages, at en Ret til Borttagelse af en Bygning, til Fjernelse af Træer paa Roden, til at tilegne sig Materialer fra Jordsmonnet o. lign. kan tinglyses,[82] maa man lige saa vel

[79] E. R. S. 1627 f.

[80] T. f. R. 1937. 56 ff. Jfr. ogsaa M. C. A. Bjerre i U. f. R. 1933 B. 187 ff.

[81] T. f. R. 1937. 26 ff.

[82] Jfr. foran S. 49 f.

kunne lade foretage Tinglysning af Sælgerens Ret til at borttage Salgsgenstanden i Tilfælde af manglende Betaling. En saadan Tinglysning maa navnlig baade være nødvendig og tilladelig med Hensyn til Genstande af den i T. L. § 38 omhandlede Art, som er indlagt af Lejeren, hvis Sælgerens Ret skal sikres mod Køberens Kreditorer og godtroende Omsætningserhververe. Ved Tinglysningen bliver Ejendomsforbeholdet kundgjort for Rettighedshavere ifølge Aftale, og Ejendomsforbeholdet maa ogsaa være beskyttet over for Udlægshavere. Man maa derfor undergive Bestemmelsen i T. L. § 38 en indskrænkende Fortolkning. Trods Bestemmelsens kategoriske Form maa det antages, at den kun gælder i Forhold til ældre Rettighedshavere og kan fraviges ved Aftale med disse.

For saa vidt Talen er om Genstande, der er Bestanddele af den faste Ejendom, kan og bør Ejendomsforbehold — hvis § 38 anses for fravigelig — tinglyses for at være gyldigt over for godtroende Omsætningserhververe, men næppe over for Kreditorerne, jfr. foran S. 38 f. Men med Hensyn til saadanne Maskiner, der retteligt maa anses som Løsøre, synes Tinglysning hverken at være mulig eller at kunne faa Betydning. I den Udstrækning, hvori Ejendomsforbeholdet er foreneligt med § 38, maa dets Gyldighed iøvrigt bero paa de almindelige Regler om Løsøre. Er Ejendomsforbeholdet gyldigt mod senere Panthavere, er Tinglysning ikke foreskrevet som Betingelse derfor.

Hvis Vinding Kruses og Magnussens Udgangspunkt var rigtigt, synes Magnussens Opfattelse at maatte have Fortrinet. Hvis Formaalet med § 38 hovedsagelig er at værne Realkreditten mod Overraskelser, er det ikke blot ubetænkeligt at tillade Sælgerens Ejendomsforbehold i Forhold til de Panthavere, der har givet deres Samtykke, men lige saa vel

i Forhold til dem, der ved Erhvervelsen af deres Ret har været bekendt med det. Men det er som omtalt i Begyndelsen af dette Kapitel tvivlsomt, om Hensynet til Panthaverne overhovedet har væsentlig Vægt ved Bedømmelsen af Reglens Værdi. Dens vigtigste Funktion er at drage Omsorg for, at den Helhed, som Ejendom og Tilbehør tilsammen udgør, ikke splittes med det deraf følgende Spild af Værdier. Men dette Spild bliver ikke mindre, fordi Panthaverne samtykker i Ejendomsforbeholdet. Der er saaledes en Del, der taler for at opfatte Bestemmelsen i T. L. § 38 efter Ordene, saaledes at den medfører Ejendomsforbeholdets Ugyldighed, ikke blot i Forhold til Trediemand, men ogsaa mellem Parterne selv.

Naar jeg desuagtet vil gøre mig til Talsmand for en indskrænkende Fortolkning af T. L. § 38, beror det paa, at denne Bestemmelse er langt mere vidtgaaende end tilsvarende udenlandske Bestemmelser.[83] Dens Ufravigelighed vil derfor i urimelig Grad indskrænke Ejerens Muligheder for gennem Ejendomsforbehold at skaffe sig nyt og supplerende Inventar. Ikke alene Ejeren, men ogsaa Panthaveren vil være interesseret i, at Ejendommen holdes forsynet med de nødvendige moderne Installationer. Det forekommer f. Eks. ikke sjældent, at Kreditforeninger erklærer at ville respektere Ejendomsforbehold til bestemte Genstande, der købes under Ejendomsforbehold. I Norge er det da ogsaa et Forslag, der svarer til O. K. Magnussens Opfattelse, der fremsattes som Led i Forslaget til Lov om Tinglysning.[84]

Men antages det, at § 38 er fravigelig i Forholdet til de allerede bestaaende Rettighedshavere, forspildes Fordelene herved, naar man med Vinding Kruse antager, at intet Værn

[83] Se herom Ejendomsforbehold S. 159 ff.
[84] Østrem og Heggelund, Tinglysning, 1935 S. 119 f.

kan opnaas mod senere Erhververe af Ret over Ejendommen ifølge Aftale eller mod Køberes Kreditorer. En praktikabel Ordning opnaas bedst ved Anvendelsen af følgende Betragtning: § 38 gælder kun i Forhold til Panthavere i Ejendommen og analogisk i Forhold til Lejere o. lign.; den har derfor ingen Betydning i Forhold til Kreditorerne. Endvidere har Ejendomsforbeholdet Gyldighed mod ældre Panthavere og andre Rettighedshavere, som har frafaldet deres Ret. Heraf følger som en naturlig Konsekvens, at ogsaa senere Rettighedshavere, der er bekendt med Forbeholdet, maa respektere dette. Tvivlsomt kan det være, om der er Grund til at kræve Tinglysning eller Hjemmel for Tinglysning af Ejendomsforbehold til Erhvervsløsøre, som ikke er blevet Bestanddel af den faste Ejendom. Ejendomsforbeholdet er jo ikke en »Ret over fast Ejendom«. Praktiske Grunde taler dog for at tillade Lysningen og paa den anden Side ogsaa betragte den som fornøden i Forhold til senere Retserhververe. Ad denne Vej kan man opnaa en Ordning, hvorved man enten fuldt ud udnytter de Fordele, som er forbundet med Panterettens Udstrækning til alt det i Bestemmelsen omhandlede Tilbehør, eller fuldt udnytter de Fordele, der er forbundet med Afbetalingshandlens Kreditgivning.

Fra Retspraksis kan fremhæves: Hvor Sælgeren krævede udleveret en Motor, toges Protest fra Ejeren og en Panthaver til Følge under Henvisning til § 38.[85] Dommen er vel Udtryk for, at Gyldighed mellem Parterne ikke medfører, at der kan erhverves Dom over Ejeren, naar han kan dokumentere, at Fjernelsen vil stride mod Panthaverens Ret. Dette Resultat, der er en Følge af Køberens manglende Kompetence til at fjerne Genstanden fra Ejendommen, er langt at foretrække frem for den af Folke Schmidt for svensk

[85] U. f. R. 1929. 1105; jfr. U. f. R. 1939. 1181.

Ret hævdede Opfattelse, hvorefter Panthaverens Ret først er til Hinder for Udleveringsdom og Udlevering, naar Ejendommen er »dömd i mät«.[86]

Ved en senere Afgørelse er det statueret, at Panthaveren, der kort efter Købet af en Piske-, Røre- og Æltemaskine var blevet bekendt med Købet og Vilkaarene for Handelen, og som derefter havde forholdt sig passiv, maatte stilles som den, der havde samtykket i Ejendomsforbeholdet. Han kunde derfor ikke protestere mod Udleveringen.[87] Udtalelsen herom har dog for saa vidt ikke megen Vægt, som det forud er udtalt, at § 38 ikke var anvendelig. Det kan derfor næppe heller tillægges nogen væsentlig Betydning, at det i Dommen udtales, at en Udlægshaver ikke kunde have større Ret end Rekvisitus.

I en Sag angaaende Udlevering af et Tærskeværk fra en Køber af Ejendommen, der havde købt den paa Tvangsauktion, antoges det, at T. L. § 38 ikke var anvendelig; men ex tuto fremhævedes det, at Køberen ved Erhvervelsen havde været bekendt med Ejendomsforbeholdet.[88] Dette refererer sig maaske ikke til den Tvivl, der kan være om Fortolkningen af T. L. § 38, men til Usikkerheden vedrørende Betydningen af Genstandens Afhændelse ved Tvangsauktion.[89]

Dommen i U. f. R. 1935. 812 angaar et Tilfælde, hvor en Mand havde givet sine Kautionister Løsørepant i forskellige Maskiner, der senere flyttedes til en Ejendom, han havde købt. Efter at Hovedskyldneren var gaaet konkurs, og

[86] Folke Schmidt, Om ägareförbehåll og avbetalningsköp, 1938 S. 174.

[87] U. f. R. 1933. 548.

[88] U. f. R. 1933. 980.

[89] Se Ejendomsforbehold S. 69, Note 3.

Ejendommen var solgt ved Auktion med Tilbehøret, kendtes Kautionisterne berettigede til Dækning frem for Konkurskreditorerne, idet T. L. § 38 ikke fandtes anvendelig i Forhold til dem.

Ved en nyere Afgørelse er det fastslaaet, at Lejeren har Ret til at paaberaabe sig T. L. § 38.[90] Naar Retten ogsaa fulgte den af Ejeren fremsatte Protest, skyldtes det antagelig ikke godtroende Erhvervelse af Ret over Ejendommen, men en Refleksvirkning af den Panthaverne og andre Rettighedshavere tilkommende Ret.

I en Dom fra den allernyeste Tid udtales det endelig, at der ikke haves Hjemmel for at undergive T. L. § 38 en indskrænkende Fortolkning, hvorefter den ikke skulde kunne paaberaabes af de almindelige Kreditorer.[91]

Disse Dommes Bidrag til det tvivlsomme Spørgsmaal om Rækkevidden af T. L. § 38 i Forhold til forskellige Grupper over Ejendommen berettigede kan ikke siges at have løst Problemet.

T. L. § 38 undtager fra Bestemmelsens Anvendelsesomraade Genstande, der indlægges paa Ejerens Bekostning. Herved maa først og fremmest tages Hensyn til, hvem der bekoster Anskaffelsen, ikke til hvem der bekoster Installationen.[92] Dersom baade Lejer og Ejer deltager i Bekostningen, vil det være det almindelige, at Genstanden skal tilhøre Ejendommens Ejer. Det synes da rimeligt at anvende T. L. § 38. Hvis imidlertid Lejeren svigagtigt har angivet over for Sælgeren, at Genstanden indlægges paa hans Bekostning, maa det vel følge af Aftalens Ugyldighed, at Ejen-

[90] U. f. R. 1942. 992.
[91] U. f. R. 1945. 864.
[92] E. R. S. 1626.

domsforbeholdet fortsat kan gøres gældende. Har Sælgeren udelukkende forhandlet med Lejeren med Kendskab til, at han ikke er Ejer, synes det ofte at maatte være en Følge af de naturlige Forudsætninger for Handelen, at Bestemmelsen ikke kan bringes i Anvendelse.[93]

Dersom Ejendommens Ejer ikke ligefrem yder Bidrag til Anskaffelsen af Salgsgenstanden, men han dog yder Lejeren Fordele i Form af Nedsættelse af Leje og lignende, kan man spørge, om dette medfører, at Genstanden kan betragtes som i Realiteten anskaffet paa Ejerens Bekostning. Som almindelig Regel synes dette ikke rimeligt. Det kan være en rimelig og forsvarlig Ordning, at f. Eks. Ejeren, der udlejer Forretningslokaler, udlejer den med det Inventar, som han selv har haft, men ikke vil deltage i Nyanskaffelser senere hen. Om han ved ikke at holde Inventaret vedlige paadrager sig et Ansvar over for Panthaveren, synes i og for sig Lejeren uvedkommende. Hvor det imidlertid paa Grund af Genstandens Beskaffenhed eller Aftalen mellem Lejer og Ejer er Meningen, at Genstanden skal indgaa i Ejendommen paa en saadan Maade, at den tilhører Ejeren og ikke kan fjernes af Lejeren, naar han opgiver Lejemaalet, kan Lempelser i Lejemaalet bedst opfattes som Godtgørelse for den af Lejeren betalte Købesum, og Ejendomsforbeholdet maa da være ugyldigt.[94] Selv om Trediemand ikke er bekendt med Forholdet mellem Ejer og Lejer, kan hans manglende Undersøgelse af Forholdet antagelig i mange Tilfælde medføre, at hans Ejendomsret er bortfaldet. Dersom det imidlertid ligger uden for det ventelige, at Ejeren har afholdt Bekostningen, synes det ikke at burde komme Sælgeren til Skade, at han ikke har søgt Oplysning herom.

[93] Jfr. foran S. 145 ff.

[94] Jfr. U. f. R. 1942. 431, men derimod Landsrettens Dom i U. f. R. 1941. 731.

Dersom Lejeren virkelig har bekostet Genstanden, kan Sælgeren dog være afskaaret fra at gøre sit Ejendomsforbehold gældende som Følge af Lovgivningens almindelige Grundsætninger om Tilvækst. I saa Fald vil ogsaa Lejerens Ret til at borttage Tingen være gaaet tabt.[95] At Lejeren herudover har givet Tilsagn om, at Genstanden skal tilhøre Ejeren og ikke maa bortfjernes ved Fraflytningen, kan derimod ikke berøre Sælgerens Ret til at tage Genstanden tilbage.

Ved Anvendelsen af almindelige Grundsætninger om Tilvækst kan det synes naturligt at anse de Retningslinier, der udtrykkes i de før Tinglysningsloven afsagte Domme, for bestemmende og i det hele at give Tilslutning til den klassiske Lære. Det afgørende skulde herefter være, om Bortfjernelsen kan ske sine læsione priori status. Hvis Restejendommen ikke skades, eller Sælgeren tilbyder at erstatte de ved Borttagelsen forvoldte Skader, maatte da Bortfjernelsen være tilladelig.

Med Støtte i de Grundsætninger, der er Baggrunden for T. L. § 38, og som uden Hjemmel i Lovgivningen har vundet Indpas ved Behandlingen af Ejendomsforbehold til Skibstilbehør, maa det dog antages, at saavel Lejerens som Forbeholdssælgerens Bortfjernelsesret maa begrænses yderligere. Selv om Skaden ved Bortfjernelsen kan erstattes fuldt ud, er det ikke rimeligt at tillade den, der vidende selv har indføjet sin Genstand i fast Ejendom, eller Sælgeren, der har vidst, at Indføjelsen vilde ske, atter at borttage Tingen, hvis Bekostningen ikke staar i Forhold til Nytten. Bort-

[95] Jfr. Folke Schmidt, Om ägareförbehåll och avbetalningsköp, 1938 S. 183 f.

tagelse er derfor nægtet bl. a. under Hensyn til, at Fjernelsen af en Bageriovn vilde medføre ikke ubetydelige Efterreparationer.[96] I Betragtning kommer ogsaa de Tab, der forvoldes ved, at Genstanden rives ud af den Helhed, hvori den er indføjet, med de deraf følgende Tab og Ulemper. Ved Siden af Bekostningerne ved Reparationer anføres det derfor, at Ovnen udgjorde en saadan Bestanddel af det samlede Bagerianlæg med Dampskorsten, Kedelanlæg med videre, at Lokalerne ikke vilde kunne benyttes uden Opstilling af en ny Ovn,[97] eller at Bortfjernelsen af en Ovn vilde efterlade Ejendommen i en saadan Tilstand, at den er uegnet til Benyttelse til den Virksomhed, hvortil den er indrettet og anvendt.[98] Sluttelig maa Hensyn tages til, om Genstanden efter Demonteringen bevarer sin Værdi. Det antoges saaledes at være medvirkende til at nægte Sælgerens Vindikation af en Bageriovn, der havde kostet 6.200 Kr., at kun Røranlægget til en Værdi af 3000 Kr. kunde komme ham til Gode.[99] I den ene af de citerede Afgørelser er der tillige lagt Vægt paa, at Ovnen var anbragt til Erstatning for en tidligere.[100] Dette er derimod ikke paaberaabt i den anden.[101] Af de tidligere anførte Grunde, bør der ej heller lægges Vægt paa dette Moment, medmindre Sælgeren har overtaget Genstanden, og han derhos har gjort sig medansvarlig i Ejendommens Afklædning, fordi Formaalet ikke er at fremme Ejendommens Drift, men at rejse Penge. Slige Tilfælde er dog ikke

[96] U. f. R. 1942. 431, jfr. 1941. 731. Se derimod en ældre Dom i U. f. R. 1931. 188 ogsaa vedrørende en Bageriovn.
[97] U. f. R. 1942. 431.
[98] U. f. R. 1941. 731.
[99] U. f. R. 1941. 731.
[100] U. f. R. 1942. 431.
[101] U. f. R. 1941. 731.

forekommet i Praksis. Hvis de ældre Genstande uden Ulempe kan tilvejebringes og indsættes uden særlig Bekostning, er det naturligvis uden Betydning, at de i sin Tid er fjernet.[102]

[102] U. f. R. 1934. 572.

Kapitel V.

Panthaverens Retsforfølgning og Tilbehøret.

Saa længe Panthaveren ikke har indledt Retsforfølgning mod Pantet, maa han ved Fogedforbud kunne hindre Besidderens ulovlige Dispositioner over Tilbehøret. Dette har dog næppe synderlig praktisk Betydning. Har Ejeren afhændet Besætning i Strid med Panthaverens Ret, er det antaget, at der savnes Hjemmel til at søge det afhændede ført tilbage til Ejendommen ved en umiddelbar Fogedforretning.[1] Ved Dom maa det derimod kunne paalægges Modtageren at tilbageføre Genstandene. Er Panthaverens Fordring forfalden, eventuelt paa Grund af den ulovlige Afhændelse, maa han kunne sikre sig ved at gøre Arrest i det afhændede, uden at det kommer i Betragtning, at den, mod hvem Forfølgningen rettes, ikke hæfter for Gælden.[2]

Naar Panthaveren tager Pantet til Brugelighed, indsættes han i Besiddelsen af Ejendommen med det til denne hørende Tilbehør. Er Tilbehørsgenstande af Ejeren eller andre bortført fra Ejendommen uden dog at være udgaaet af Pantet, bør det formentlig antages, at Fogden — om fornødent under en Kontinuation af Indsættelsesforretningen — kan sætte Panthaveren i Besiddelse ogsaa af dette Løsøre. Be-

[1] U. f. R. 1931. 763.
[2] U. f. R. 1932. 783.

gæring herom er dog afslaaet i et Tilfælde, hvor Ejendommens Ejer havde overført Tilbehør til en anden ham tilhørende Ejendom.[3] Som Begrundelse herfor anførtes det, at Tvangsauktion var berammet til Foretagelse 11 Dage efter Dommen, hvorfor Panthaveren ikke af Hensyn til Pantets Udnyttelse havde fornøden Interesse i Indsættelsen. Afgørelsen, der var ledsaget af Dissens, er næppe heldig. Panthaveren har efter Loven Ret til Overtagelse af Pantet til Brugelighed, og det kan ikke tilkomme Fogden helt eller delvis at nægte at tage en Begæring herom til Følge, fordi han mener, at Panthaveren paa Grund af andre forestaaende Retsskridt ikke menes at have Interesse for Overtagelsen. Ogsaa for Auktionens Skyld maatte det være af Betydning, at Genstandene var tilbageført inden Afhændelsen, selv om dette Hensyn i og for sig ikke kunde blive afgørende.[4]

Da det som nedenfor nævnt staar Panthaveren frit for, om han vil have Udlæg udstrakt til Tilbehøret, og da ogsaa Tilbehøret skal registreres og vurderes, Rpl. § 528, 1. Stk., kan det ikke antages, at Udlæg i fast Ejendom uden videre omfatter Tilbehøret.[5] Ved Udlæg i fast Ejendom med Tilbehør følger man undertiden den Fremgangsmaade, at Ejendommen og de ved Udlægget forefundne Løsøregenstande opregnes i Udlægsforretningen, eventuelt med en uspecificeret Post for Smaaredskaber. Skulde det senere vise sig, at Udlægsforretningen ikke har omfattet alle de til Ejendommen knyttede Tilbehørsgenstande, maa Forretningen eventuelt kontinueres for at inddrage hele Tilbehøret under Udlægget. Herunder kan Udlægget udstrækkes til Genstande, der

[3] U. f. R. 1933. 108.

[4] Om Brugspanthaverens Ret til at foretage Afhændelser se foran S. 93.

[5] Udtalelsen herimod i U. f. R. 1930. 938 maa anses som urigtig.

er bragt bort fra Ejendommen.[6] Men det maa ogsaa være muligt at give Udlæg i Ejendommen med det til denne i Medfør af T. L. § 37 hørende Tilbehør eller ved Benyttelsen af en anden almindelig holdt Betegnelse. Forskriften i Rpl. § 528, 1. Stk. er næppe til Hinder herfor. Udlægget kan derfor omfatte Tilbehør, selv om det ikke er specielt vurderet og registreret og maaske end ikke fandtes paa Ejendommen, da Udlæg foretoges.[7] Under alle Omstændigheder synes det derfor mest hensigtsmæssigt at knytte en almindelig Betegnelse af Tilbehøret til Registrering og Vurdering af det forefundne Løsøre. Dette udelukker naturligvis ikke, at man afgør opstaaede Tvivlsspørgsmaal om, hvorvidt enkelte Genstande falder ind under Omraadet for Tilbehørspantet. Selv om Udlæg gøres under Henvisning til T. L. § 37, er det ikke ønskeligt, at Udlægget har en saadan Form, at Tvivlsspørgsmaal herved blot henskydes til Afgørelse under den kommende Tvangsauktion.

Selv om Udlægsrekvirenten har Pant baade i Ejendommen og i Tilbehøret, maa han kunne begrænse sin Paastand om Udlæg til Ejendommen eller forlange Dele af Tilbehøret undtaget.[8] Naar Panthaveren senere rekvirerer Auktion, kan Auktionen ikke udstrækkes til mere, end Udlægget har omfattet. Panteretten i Løsøret bortfalder dog næppe, blot

[6] U. f. R. 1933. 108, 953.

[7] Jfr. U. f. R. 1904 A. 30, 1904 A. 729, V. L. T. 1936. 53. Køberen paa den paafølgende Tvangsauktion kan dog næppe gøre Krav paa Løsøre, som ikke er registreret, og som han ikke havde Grund til at anse indbefattet under Salget. I Dommen i U. f. R. 1904 A. 30 fremhæves det derfor, at et Lokomobil og Tærskeværk havde været omtalt under Auktionsforretningen som hørende til Ejendommen.

[8] N. J. T. 1.2.97, U. f. R. 1876. 946, 1937. 946; ved sidstnævnte Afgørelse var det imidlertid tvivlsomt, om der var Tale om Tilbehør eller Bestanddele af Ejendommen. For Bestanddele kan Reglen ikke opstilles, se Udtalelserne i U. f. R. 1876. 946 og foran S. 31 Note 6.

fordi det er undtaget fra Udlæg, jfr. derimod om den afholdte Tvangsauktion nfr. S. 165.

Adgangen til at indskrænke Udlægget til Ejendommen er imidlertid kun en Ret for Panthaveren; Rekvisitus kan ikke henvise ham til at søge Dækning i Ejendommen uden Tilbehør, selv om Ejendommens Værdi maatte være tilstrækkelig til Dækning af Pantefordringen.[9] En modsat Regel vilde ogsaa i ganske urimelig Grad kunne gøre det nødvendigt for sekundære Panthavere at foretage særskilt Udlæg i Løsøret.

Før Frd. af 28. Juli 1841 har der ikke kunnet bestaa nogen Hindring for, at Panthaveren foretog særskilt Udlæg i Løsøret. I Retsplejelovens § 560, 3. Stk. forudsættes det, at der stadig er Adgang til at foretage saadant Udlæg. For de sekundære Panthaveres Vedkommende maa Forpanthavernes Ret imidlertid være til Hinder for, at det udlagte bringes bort fra Ejendommen eller realiseres særskilt ved Tvangsauktion. For den, der har eneste eller første Prioritets Panteret i Ejendommen med Tilbehør, kan andre Panthaveres Ret over Ejendommen næppe være til Hinder for særskilt Udlæg i Løsøret.[10] Efter at Lovgivningen imidlertid kun har givet Hjemmel for Pantsætning af Løsøret efter de særlig fordelagtige Regler, naar det sker som Tilbehør til fast Ejendom, synes det rimeligt at antage, at Fyldestgørelse i Løsøret ogsaa kun kan søges i Forbindelse med Ejendommens Realisation.[11] I saa Fald maa det antages, at særskilt Udlæg i Tilbehøret ikke medfører andre Virkninger end den i Rpl.

[9] U. f. R. 1934. 365.

[10] Jfr. E. R. S. 1598 f., hvor det antages, at eneste Panthaver kan gøre særskilt Udlæg i Løsøret, medens det hævdes, at Efterpanthaverne maa kunne modsætte sig, at 1. Prioritetshaver realiserer særskilt.

[11] Torp S. 631.

§ 560, 3. Stk. omhandlede, at Udlægshaveren kan forlange Løsøret inddraget under en af en anden foranstaltet Tvangsauktion.

Efter K. L. § 160, jfr. Rpl. § 509 i den oprindelige Affattelse, kunde Rekvisitus ikke gøre sin Udtagelsesret gældende med Hensyn til Genstande, der særligt var givne til Pant for den Fordring, i Anledning af hvilken Udlæg blev gjort. Ved Udlæg for kontraktmæssig Pantegæld kunde Udtagelsesretten derfor ikke gøres gældende med Hensyn til det af Panteretten i fast Ejendom omfattede Tilbehør. Ved Retsplejelovens Ændring ved Lov Nr. 325 af 3. Juni 1919 udgik den nævnte Regel af Paragraffen. Herefter er det antaget, at de almindelige Regler om Udtagelsesretten finder Anvendelse paa Tilbehøret. Rekvisitus kan derfor udtage dels Bohave (hvilket formentlig ikke har praktisk Betydning) og Genstande, der hører til de vigtigste Livsfornødenheder, dels Genstande, der er fornødne til hans Næringsvejs Udøvelse, alt inden for de i Rpl. § 509 nævnte Vurderingsbeløb.[11a] Udtagelsesretten med Hensyn til Genstande, der er nødvendige til Udøvelsen af Erhverv, antages ogsaa at omfatte et Erhverv, som Rekvisitus efter Ejendommens Salg agter at paabegynde.[12] I og for sig maa det erkendes, at Debitor kan have et rimeligt Krav paa den Beskyttelse, der ydes ved Reglerne om beneficium competentiæ, ogsaa ved Panthavernes Retsforfølgning. De almindelige socialpolitiske Hensyn, der motiverer Udtagelsesretten, taler for, at Udtagelsesretten ikke skal kunne opgives paa Forhaand

[11a] U. f. R. 1929. 530, 552, 1933. 343, V. L. T. 1935. 55, samt om Udtagelsesretten ved Udlæg for Skylden ifølge Høstpantebrev U. f. R. 1933. 328.

[12] Herimod E. Nyborg i »Fuldmægtigen« 1936 S. 55 ff, men Frost smst. S. 63 ff., og H. Munch-Petersen, Tvangsfuldbyrdelse ved E. Munch-Petersen, 1937 S. 94.

ved Pantsætning af de nødvendigste Livsfornødenheder. I Praksis bliver Beskyttelsen for Skyldneren dog ofte mere vidtgaaende end tilsigtet paa Grund af Reglen i Rpl. § 478, Nr. 3. Efter denne Bestemmelse kan Udlæget ikke udstrækkes ud over Pantet, naar det sker uden Lov, Maal og Dom. Dette er som oftest Tilfældet ved Panthaverens Retsforfølgning mod Pantet; Følgen bliver da, at Rekvisitus ikke blot kan benytte Udtagelsesretten fuldt ud i Tilbehøret til den faste Ejendom, men ogsaa kan holde sine øvrige Effekter, der ikke omfattes af Pantet, herunder navnlig Bohavet, uden for Retsforfølgningen.[13] Denne tilsigtede Følge kunde undgaas, hvis der blev givet Adgang til at udstrække Udlæget ud over Pantet i samme Udstrækning, hvori Udtagelsesretten blev gjort gældende i Tilbehøret.

I Rpl. § 529, jfr. § 505 forudsættes, at der foruden Udlæg i Ejendommen kan gives Udlæg i Ejendommens Indtægter, og det fremgaar modsætningsvis af Rpl. § 529, at Ejendommens Besiddelse herved overgaar til Udlægshaveren. Ved Indtægter kan der herved kun være sigtet til Lejeindtægter og lignende, men ikke til Indtægter af den af Ejeren paa Ejendommen drevne Erhvervsvirksomhed.[14] Denne kan Ejeren fortsat udøve, og herunder er han berettiget til at afhænde og forbruge Tilbehørsløsøre i den Udstrækning, hvori det sker som Led i en regelmæssig Udnyttelse af Ejendommen. Vil Udlægshaveren forhindre dette, maa han enten tage sit Pant til Brugelighed eller under Udlægsforretningen erklære, at han agter at skride til Tvangsauktion. Indkaldelse til Møde til Auktionsvilkaarenes Fastsættelse maa da ske inden 2 Uger. Ellers er det ikke Udlæget, men først Indkaldelsen til nævnte Møde, der bringer Ejerens Disposi-

[13] Jfr. U. f. R. 1933. 343.
[14] Herimod E. R. S. 1599.

tionsret til Ophør, Rpl. § 528, 3. Stk. For Ejerens Ret til at disponere over Løsøret er det iøvrigt uden Betydning, at samtlige Tilbehørsgenstande er registreret under Udlægsforretningen. Dette sker først og fremmest for at sikre Kontrol med, at Udnyttelsesretten ikke overskrides. Til Gengæld omfatter ogsaa Udlæg for simpel Gæld Tilbehørsgenstande, der først efter Udlægget tilføres Ejendommen, Rpl. § 528, 3. Stk., 2. Pkt. Da dette sker som Kompensation for Ejerens Dispositioner ved Forbrug og Afhændelse, maa de efter Eksekutionsforretningen tilførte Genstande være omfattet af Udlægshaverens Ret, selv om Udlæg er gjort i Ejendommen og udtrykkeligt opregnede Tilbehørsgenstande. Skønt Ejerens Dispositionsret saaledes trods Udlægget principielt er den samme som før dette, maa man dog alligevel kunne statuere, at Ejerens Adgang til at foretage Foranstaltninger med Hensyn til Omlægning af Driften kan være noget mere begrænset end ellers.

Paa Auktionen kan Ejendommen som allerede nævnt kun sælges med det af Udlægget omfattede Løsøre.[15] Ogsaa ved Auktionen maa Panthaveren imidlertid være berettiget til at frafalde Retsforfølgningen med Hensyn til Løsøret helt eller delvis.[16] Dog bestemmes det i Rpl. § 560, 3. Stk., at en Panthaver, der har Pant i Tilbehøret, og som har gjort Udlæg deri forinden Auktionsvilkaarenes Vedtagelse, kan fordre, at en Auktion, der er begæret af en anden Kreditor uden saadant Tilbehør eller kun med en Del deraf, skal omfatte de til ham pantsatte Tilbehørsgenstande. Paa Auktionen opraabes Ejendommen da alternativt, først uden det nævnte

[15] Jfr. dog Schl. II. 556; da Korn og Gødning var omfattet af Panteretten, kunde det inddrages under Tvangsauktion, skønt det ikke expressis verbis var nævnt i Udlægsforretningen, der derimod nævnte nogle Inventargenstande.

[16] U. f. R. 1903. A. 113.

Tilbehør, og uden at det paalægges Køberne at betale de ved Udlæget heri foranledigede Omkostninger, og dernæst med Tilbehøret og saaledes, at de nævnte Omkostninger paalægges Køberne.

Opnaas der ved det fornyede Opraab en højere Pris, skal Differencen mellem Budene tilfalde den eller dem, der har Pant i Løsøret, i den Rækkefølge, hvori de har Pant heri. Dog maa det antages, at Auktionsrekvirenten ikke kan faa Del i Godtgørelsen for Løsøre. Dette synes forudsætningsvis at ligge i Reglen i Rpl. § 560, 3. Stk. I Tiden før Frd. 28. Juli 1841 var det ganske vist almindeligt, at Realisationen af Ejendommen og Tilbehøret skete særskilt, og Ejendommens Afhændelse kunde derfor ikke medføre, at Panteretten i Tilbehøret bortfaldt. Efter at Lovgivningens Regler om Pantsættelse af det til Ejendommen knyttede Løsøre har faaet Karakter af Særregler med en mere fordelagtig Stilling for Panthaveren, maa det tilstræbes, at Panteretten i Løsøret ikke adskilles fra Ejendomspantet. Det maa derfor antages, at Rekvirenten ved at begære Tvangsauktion uden Løsøret mister den Panteret, han maatte have deri, uden Hensyn til, om nogen anden Panthaver iøvrigt benytter sig af Adgangen til at forlange Løsøret inddraget under Auktionen.

Vanskeligere er Spørgsmaalet om andre Panthaveres Stilling, naar Auktion er begæret og foretaget uden Tilbehøret. Kan Pant i Tilbehør da vedblivende bestaa som Underpant i Løsøre? De ved Auktionen udækkede Prioriteter vil blive udslettede af Ejendommens Blad i Tingbogen, og der vil herefter ikke mere bestaa nogen Tinglysning om Pantet. Opretholdelsen af Panteretten vil derfor være i klar Modstrid med Lovgivningens almindelige Regler om Underpant, der stedse forudsætter, at der om Pantsætningen kan faas Oplysning enten af Tingbogen eller af Personbogen. Alligevel

er der maaske overvejende Betænkelighed knyttet til at betragte Panteretten som bortfaldet. De af Auktionen berørte Panthavere vil ganske vist ofte have det i deres Magt at varetage deres Interesser ved at foretage Udlæg og gøre Brug af Rpl. § 560, 3. Stk.; umiddelbart Udlæg — og kun dette vil i Reglen kunne naas — kan dog kun gøres, naar Panteskylden er forfalden paa Grund af Restancer, og ikke, fordi Rekvirenten har gjort Udlæg. Det vil derfor saaledes let kunne ske, at Auktionsrekvirentens Gennemførelse af Auktionen uden Tilbehør sker, uden at de andre Panthavere kan forhindre det. Derfor bør det sikkert antages, at Pant i Tilbehøret kan blive bestaaende for andre Panthavere end Rekvirenten, uden at Tinglysning herom finder Sted.[17] I en ældre Dom synes Spørgsmaalet, om Panthaveren, der havde Pant i Løsøre, kunde forlange den af Konkursboet foranstaltede Tvangsauktion udvidet til Tilbehøret, ogsaa kun opfattet som et Spørgsmaal om den mest hensigtsmæssige Realisationsmaade; Afgørelsen til Fordel for Boets Standpunkt medførte derfor næppe, at Panthaveren mistede Sikkerheden i Løsøret.[18] Da det imidlertid under Nutidens Forhold er det mest hensigtsmæssige, at Ejendom og Tilbehør realiseres under eet, vilde det være naturligt at give Panthaverne en videregaaende Ret til at forlange Tilbehøret inddraget under Auktionen, enten det skal ske ved at give udvidet Adgang til Udlæg i Løsøret uden Lov, Maal og Dom[19] eller ved at frafalde Kravet om forudgaaende Udlæg som Betingelse for, at Panthaverne kan forlange Auktionen udvidet til Løsøret.

[17] Torp S. 631 Note 151 og for norsk Ret Arnholm, Panteretten 1942 S. 130 samt Dom i Norsk Retstidende 1910. 851.

[18] U. f. R. 1886. 1179.

[19] Saaledes Steglich-Petersen i U. f. R. 1912. B. 277, jfr. E. R. S. 1599.

Efter at Udlægshaveren har forlangt Auktionen udvidet til Løsøret, eller i hvert Fald efter at Auktionsvilkaarene er vedtaget, maa det vistnok staa enhver af de i Auktionen interesserede frit for at forlange Realisationen gennemført. Det er saaledes antaget, at 2. Prioritetshaveren, der ogsaa havde Pant i Løsøret, men ikke havde gjort Udlæg, kunde fastholde det af 3. Prioritetshaveren fremsatte Krav om Løsørets Salg. Det var herved uden Betydning, at det Overbud, som han gav for Ejendommen med Tilbehøret, kun oversteg det for Ejendommen uden Tilbehør givne Bud med en Ubetydelighed, og at 3. Prioritetshaveren tilbød at betale denne Difference.[20]

Retsplejeloven indeholder ikke nogen udtrykkelig Forskrift for det Tilfælde, at Auktionsrekvirenten har Pant i Tilbehøret og forlanger det realiseret sammen med Ejendommen, men iøvrigt ikke alle Panthavere har Pant i Tilbehøret. Et saadant Tilfælde forekom, hvor 13. Prioriteten i et Hotel havde foretaget Udlæg i Ejendommen med Tilbehør, hvori han havde 1. Prioritets Panteret. Det antoges da, at Ejendommen maatte opraabes alternativt efter Analogien af Rpl. § 560, 3. Stk.; derimod var der ikke Hjemmel for at fastsætte Rekvirentens Andel i Auktionsprovenuet paa Grundlag af en Vurdering af Løsøret og Ejendommen.[21]

Hvis imidlertid Ejendommen er solgt uden alternativt Opraab, skønt dette burde have fundet Sted, og der ikke af den Grund er Tale om Auktionens Ophævelse, maa den Andel i Købesummen, der rettelig tilkommer Efterpanthaveren paa Grund af hans Fortrinsret i Løsøret, kunne fastsættes

[20] U. f. R. 1907. 197.
[21] U. f. R. 1930. 146.

skønsmæssigt efter Forholdet mellem Ejendommens og Løsørets Værdi.[22]

Retsplejeloven indeholder ikke nogen Regel om Fordelingen af Provenuet af Løsøret mellem flere Panthavere, der har Pant i dette. Har f. Eks. 1. og 3. Prioritetshaver Pant i Løsøret, og Ejendommen overtages af 2. Prioritetshaver som ufyldestgjort Panthaver, maa 3. Prioritetshavers Ret til Andel i Auktionssummen bero paa, om 1. Prioritetshaveren skal anses fyldestgjort gennem Salg af Ejendommen eller gennem Løsøret. For det Tilfælde, at Auktionen har fundet Sted under Ejerens Konkurs, er det antaget, at Boet og Panthaveren kan fordre, at 1. Prioriteten anses for at have faaet forholdsmæssig Dækning af Ejendommens og Løsørets Værdi.[23] Da man næppe kan overlade det til 1. Prioritetshaveren at afgøre, om han vil dækkes af Ejendommen eller af Løsøret, et Spørgsmaal, hvori han vil være uden Interesse, maa en tilsvarende Løsning anbefales ved Tvangsauktion uden for Konkurs. Paa denne Maade vil Købesummen for Løsøret indirekte komme 2. Prioritetshaveren til Gode. Det er dog mere tilfældigt, og det kan ikke antages, at 2. Prioritetshaver af den Grund kan kræve Auktionen udvidet til Løsøret, en Ret, der selv under Ejerens Konkurs kun kan antages at tilkomme Panthavere med Pant i Tilbehør, der har gjort Udlæg i Tilbehøret, jfr. Rpl. § 560, 3. Stk. modsætningsvis.[24]

[22] Om et beslægtet Tilfælde U. f. R. 1919. 289, jfr. 1934. 510. Ved Afgørelsen i J. U. V. 313 antoges det, at Løsøret kun kunde ansættes til den mindre Værdi, som det vilde have, naar det udskiltes fra Ejendommen til særlig Realisation.

[23] U. f. R. 1870. 963, 1881. 867, men derimod paa Grund af manglende Indsigelse mod Auktionsvilkaarenes Affattelse U. f. R. 1906. 677.

[24] E. R. S. 1599, jfr. U. f. R. 1886. 1179.

Indholdsfortegnelse.

		Side
Kap. I.	Træk af Udviklingen. Tilbehørspantets Betydning for Pantekreditten	5
Kap. II.	Fast Ejendom og dens Bestanddele	29
Kap. III.	Pant i Ejendomstilbehøret	60
	Hvilke Ejendomme omfatter T. L. § 37, 1. Stk.	64
	Genstanden for Tilbehørspant	73
	Det særlige Tilbehør til Landejendomme	83
	Udskillelse ifølge en regelmæssig Drift	89
	Pant i Tilbehør og Trediemands Ret til dette	104
	Tilbehør i Henhold til Rpl. § 507	116
Kap. IV.	Forskriften i T. L. § 38	117
Kap. V.	Panthaverens Retsforfølgning og Tilbehøret	158