OM EJERPANT OG PANTEPRIORITET

af Knud Illum

3. OPLAG

KØBENHAVN
GEC GADS FORLAG
1974

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge lov nr. 158 af 31. maj, 1961 om ophavsret.

© G.E.C. GADS FORLAG 1974
trykt hos Villadsen & Christensen, København
Printed in Denmark 1974
ISBN 87 12 35257 8

Indholdsfortegnelse

Indledning *side* 7

Panterettigheder med lovbestemt fortrinsret 9

Almindelige bemærkninger om pantebreves prioritetsstilling 18

Om ejerpant 38

Om pantebreve på skyldnerens hånd 53

Om pantsætning for fremtidig gæld 75

Forpanteretten for renter og omkostninger 114

Prioriteten i tilfælde af ulige behæftede panter 121

Om fortolkning af bestemmelser om prioritetsstillingen 125

Om ændring i vilkårene for forpanteretten 130

Om efterpanthaverens oprykningsret 141

Retsforfølgnings Prioritet 162

Fortegnelse over benyttede forkortelser 177

Rettelser og tilføjelser 177

Indledning

De faste ejendomme må bære betydelige byrder både i offentlig og privat interesse. Skattebyrden på faste ejendomme er betydelig i Danmark, og for skatterne har staten og kommunerne panteret i ejendommene. Ejendommene skal foruden at tjene ejerens almindelige behov tillige danne kreditgrundlag for hans virksomhed, og den stærkt udviklede realkredit skaber ofte ret komplicerede prioritetsforhold. Hvor sådanne forhold foreligger, volder det også vanskeligheder at indpasse retsvirkningen af kreditorernes retsforfølgning mod deres debitors faste ejendom. Hertil kommer, at navnlig reglerne om udlægs prioritet er blevet afgørende ændret i 1960 ved en omredigering af tinglysningslovens § 40. Den følgende fremstilling tilsigter at belyse og tildels vurdere dansk rets regler om den indbyrdes prioritetsstilling for panterettigheder i fast ejendom. Uden for fremstillingen holdes af praktiske grunde de spørgsmål, der knytter sig til pant i ejendommenes tilbehør, og de særegne prioritetsproblemer, der kan knytte sig hertil. Disse spørgsmål har jeg tidligere behandlet i min bog Fast Ejendom, Bestanddele og Tilbehør.

KNUD ILLUM

Panterettigheder med lovbestemt fortrinsret

For panteretssikkerheden er det karakteristisk, at de forskellige rettigheder som overvejende hovedregel er indrangeret i en prioritetsorden, der medfører, at panthaverne ved ejendommens realisation opnår fyldestgørelse efter deres placering på første, anden og tredie prioritet o.s.v. I nummereringen inddrager man som regel ikke de panterettigheder, hvis prioritet er hjemlet ved lovgivningen, herunder navnlig panteretten for skatter og afgifter til det offentlige m.v.

Samtlige love, der pålægger skat på fast ejendom, indeholder udtrykkelig hjemmel for, at det offentlige har pant for skattekravet i de ejendomme, hvorpå skatten hæfter.[1] Desuden har det været antaget, at T.L. § 4 ved siden af at fritage skatter for tinglysning også giver selvstændig hjemmel for såvel skattekravets panteret som fortrinsretten frem for private hæftelser.[2]

Tilsvarende panteret som for skatter er hjemlet for forsikringsbidrag til de af staten anerkendte brandforsikringsselskaber[3]. Disse brandforsikringspræmier opkræves iøvrigt sammen med amtsstueskatterne. Om panteret for bidrag til krigsforsikringer for bygninger se lov nr.473 af 22.dec. 1939.

Om den indbyrdes rangfølge mellem de lovmæssige panterettigheder bestemmer frd. 8.juli 1840 § 2, at kravene fyldestgøres i følgende række-

1. Se således om skat til staten frd. af 8.juli 1840 § 2, jfr. lov nr. 352 af 7.aug. 1922 § 9, om amtsstueskatter til kommunerne frd. af 8.juli 1848 § 2, om andre kommunale skatter forudsætningen i lov nr.188 af 20.maj 1933 § 25, jfr. U.f.R. 1930.271, men derimod tidligere H.R.T. 1857.243, om bankhæftelsen frd. af 9.juli 1813, jfr. Juristen 1943 s.467 f., om jernbaneskyld lbk. nr.26 af 12.februar 1924 § 6, 2. stk. og om grundstigningsskyld lov nr.265 af 27.maj 1950 § 11, 1 stk. De i frd. af 18.okt. 1811 omhandlede afgifter var derimod kun sikret derved, at skøde ikke måtte lyses, før afgifterne var betalt. Se nu også lov nr. 237 af 9.juli 1958 § 81.
2. E.R.s. 1365, v.Eyben s.17 og Juristen 1951 s.57, men derimod Knud Illum Tinglysning s.54.
3. Jfr. frd. af 8. juli 1840 § 2, lov af 23. apr. 1870 om den almindelige brandforsikring for landbygninger § 3, lov af 14.maj 1870 om almindelig brandforsikring for købstadsbygninger § 5, jfr. T.L. § 4.

følge: 1. bankhæftelsesrenten,[4] 2. kongens egne skatter og afgifter (d.v.s. statsskatter), 3. brandhjælpspenge og 4. kommunale skatter. Skatter til amtskommunen og sognekommunen må antages at være ligestillede.

For at hæftelsen for skatter og afgifter ikke skulle blive for trykkende for efterpanthaverne, foreskrev frd. af 8.juli 1840, at fortrinsretten kun bevaredes i 2 år fra forfaldstiden. Men fortrinsretten holdtes dog i kraft, når fordringen senest inden 3 måneder efter fristens udløb beordredes fogeden til inddrivelse, og forfølgningen forsvarligt fortsattes[5] eller debitors bo inden samme frist toges under skiftebehandling. Efter fortrinsrettens fortabelse anses fordringen alene som en simpel fordring på skyldneren. Efter frd. 1840 gjaldt den samme frist for forældelsen af udpantningsretten, der imidlertid ved udpantningsloven forkortedes til 1 år fra forfaldstid. Efter lov nr.185 af 23.juni 1932 § 7 er retten til at begære udpantning for skatter og afgifter til stat og kommune og lignende fordringer dog pány udvidet til 2 år efter fordringens forfaldstid. Herefter taler kun lidet for, at fortrinsretten skal være bevaret i yderligere 3 måneder, hvis udpantningsfristen er forlænget på grund af henstand, eller debitors bo inden for samme frist tages under konkursbehandling, eller det iøvrigt gøres til genstand for skiftebehandling.[6] Selv om udpantningsfristen kan forlænges på grund af henstand, bevares fortrinsretten dog ikke af den grund i forhold til efterpanthaverne.[7] Er der inden fristens udløb gjort udpantning for en skatterestance, kan begæring af forretningens fortsættelse udskydes til tidspunktet for fristens udløb.[8] Selv om det i frd. af 8.juli 1840 § 2 hedder, at fordringen, når den ikke er rettidigt forfulgt, har karakter af en simpel fordring, kan dette dog ikke udelukke, at udpantningen fortsat giver en panteret uden fortrinsret frem for tidligere stiftede rettigheder. Denne

4. Bankhæftelsen, der pålagdes samtlige ejendomme i Danmark til tilbejebringelse af en grundfond for Nationalbanken, har nu mistet sin betydning ved afløsning.
5. Er udpantning foretaget i god tid før fristens udløb, kan det formentlig kun kræves, at forretningens fortsættelse begæres inden fristens udløb, U.f.R. 1934.1088.
6. Jfr. dog U.f.R. 1936.744, v.Eyben s.19, men U.f.R. 1930.271.
7. U.f.R. 1936.744.
8. U.f.R. 1930.271, der også fastslår, at fristen i amtsstueforordningen er gældende for skat til sognekommunen. E.R. s.1366, men herimod Tidemand-Petersen i U.f.R. 1949 B 26 f. og tidligere Knud Illum, Tinglysning s.58.

panteret må dog antages at vige for kreditorer og godtroende omsætningserhververe, medmindre den tinglyses.

Foruden for skatter hjemler lovgivningen lovbestemt panteret med fortrinsret frem for private rettigheder for en række fordringer, der vedrører foranstaltninger med hensyn til de faste ejendomme. Til grund for panteretten og fortrinsretten ligger i vid udstrækning princippet versio in rem, idet de foranstaltninger, hvorom der er tale, overvejende er sådanne, der forhøjer ejendommens værdi. Med hensyn til vedligeholdelsesbidrag til de her nævnte foranstaltninger er det antaget, at bestemmelsen i T.L. § 4, 2 stk. ved siden af fritagelse for tinglysning og fortrinsret også hjemler panteret[9] og denne forståelse er også lagt til grund ved lov om vandløb nr. 214 af 11. april 1949, hvis § 97 kun udtrykkeligt giver hjemmel for panteret og fortrinsret for de af kommunerne forskudsvis afholdte udgifter til anlægsbidrag, men for vedligeholdelsesbidrag indskrænker sig til at hjemle udpantningsret. T.L. § 4, 2 stk., omfatter ydelser hidrørende fra foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens forsyning med vand, lys, varme og lignende, dens forbindelse med omverdenen, afledning eller fjernelse fra ejendommen af vand eller andet, under forudsætning af, at nævnte foranstaltninger foretages af det offentlige selv eller efter en af det offentlige given bemyndigelse.[10] T.L. § 4, 2 stk., undtager fra sit område udtrykkeligt anlægsbidrag, men for disse bestemmes der i T.L. § 4, 4 stk., fritagelse for tinglysning i tilfælde, hvor der i lovgivningen er hjemlet kommuner fortrinsret for afgifter til de i paragraffens 2 stk. nævnte foranstaltninger. Herunder falder også sådanne tilfælde, hvor kommunen forskudsvis afholder udgifter til vej- og vandvæsen, der skal refunderes af de private grundejere. For andre anlægsbidrag, f.eks. for digelagsbidrag og kystsikringsbidrag er fortrinsretten derfor i sammenstød med retsforfølgning eller godtroende aftale betinget ikke blot af, at der findes hjemmel hertil i lovgivningen, men også af, at der er sket tinglysning af de bestemmelser, hvorved bidraget er pålagt.

Om de bidrag, der omhandles i T.L. § 4, 2 stk., bestemmes i samme

9. E.R. s.1365f., v.Eyben s.17, men derimod Knud Illum, Tinglysning s.55.

10. Med hensyn til den nærmere fortolkning af, hvilke rettigheder der falder under T.L. § 4, 2 stk., kan henvises til Knud Illum, Tinglysning s.54ff. De mest betydningsfulde ydelser, der omfattes af bestemmelsen, findes omhandlet i vej- og vandløbslovgivningen.

paragrafs 3 stk., at de står tilbage for offentlige skatter og afgifter, bankhæftelsen og de i 1. stk. nævnte brandforsikringer, men går forud for alle såvel tidligere som senere stiftede rettigheder iøvrigt. Denne regel stemmer for så vidt ikke med de love fra tiden før og efter tinglysningsloven, der tillægger navnlig kommunerne fortrinsret som for kommunale skatter. Det kan derfor også være tvivlsomt, om den skal anvendes på de i § 4, 4 stk., omhandlede anlægsbidrag. Findes der på tvangsauktionens tidspunkt flere fordringer med lovbestemt panteret af lige rang, og de ikke alle kan opnå fuld dækning, må der formentlig ske forholdsmæssig afkortning. Da der i praksis altid bliver dækning for de lovbestemte panterettigheder, har spørgsmålet om disses indbyrdes prioritet dog ringe betydning.[11]

De ydelser, der omhandles i T.L. § 4, falder ind under loven af 23.juni 1932, når det drejer sig om afgifter, der opkræves ved kommunernes foranstaltning. De omfattes derfor af regelen om udpantningsrettens forældelse i løbet af 2 år fra forfaldstid. I andre tilfælde, hvor udpantning er hjemlet, er udpantningsfristen efter Rpl. § 597 1 år. Hvis imidlertid den lov, der hjemler panteret, udtrykkelig giver samme panteret som for skatter, følger det formentlig heraf, at panteretten også er undergivet den i forordningen af 1840 fastsatte begrænsning, der vistnok også kan anvendes analogt på andre af T.L. § 4 omfattede ydelser, i hvert fald for så vidt der er hjemlet udpantningsret for ydelsen. For tiden efter udpantningsrettens bortfald indtil udløbet af forordningens frist på 2 år og 3 måneder synes man da at burde antage, at retten kan bevares ved søgsmål. Hvis det er forsvarligt fremmet, er det imidlertid betænkeligt at fastslå, at også udlæg skal være foretaget inden fristens udløb, idet sagens

11. Selv om det i T.L. § 4, 3 stk., siges, at det lovbestemte pant bortset fra skat og forsikring går forud for alle rettigheder over ejendommen, kan det ikke antages, at der hermed er taget stilling til panterettens forhold til de bestemmelser, der f.eks. efter bygnings- og vejlovgivningen eller tilsvarende lovgivning er truffet om brugen eller indretningen af ejendommen. Den lovmæssige panteret kan formentlig kun antages at gå forud for de rettigheder, der undertiden i lovgivningen siges at have privatretlig karakter. Det synes derfor uheldigt, når det f.eks. i lov om landbrugsejendomme nr.291 af 31.marts 1949 § 7 siges, at de pligter, der påhviler ejeren af en landbrugsejendom, går forud for alle hæftelser af privatretlig oprindelse, idet forpligtelsen efter sagens natur bør gå forud for enhver pantehæftelse, selv om den som skatteforpligtelsen er af offentligretlig oprindelse.

forhaling ikke behøver at skyldes den berettigede. Antages det ikke, at søgsmålet virker afbrydende, vil fristen iøvrigt kun få betydning, hvis betingelserne for at erklære skyldneren konkurs er til stede.

Af den af indenrigsministeriet i 1953 nedsatte kommission vedrørende landbrugets kreditforhold er der stillet forslag om en almindelig forkortelse af såvel fristen for udpantning som fristen for fortrinsret til et år, se Betænkning nr.153, 1956 s.70 ff. Selv om denne frist i visse tilfælde kan synes for kort, ville en tilvejebringelse af overensstemmelse med hensyn til de to fristers længde i hvert fald bidrage til at skabe en ønskelig forenkling.

Den lovbestemte panteret for skatter og afgifter til det offentlige er tildels bestemt af rent fiskale hensyn, der gør det naturligt om end ikke nødvendigt, at ydelserne fra ejerne sikres ved pant i ejendommene. På rent fiskale hensyn hvilede også bankhæftelsen, der i sin tid lagdes på samtlige ejendomme til tilvejebringelse af en grundfond for Nationalbankens virksomhed. For så vidt angår ydelser til vej, vandløbsforanstaltninger o.lign., er baggrunden for den legale panteret snarest at finde deri, at de ejendommene pålagte ydelser ikke blot kommer disse til nytte, men der er tillige tale om ydelser til foranstaltninger, der har vital betydning for samtlige i ejendommene berettigede. Det har derfor betydning også for disse, at ejendommenes udnyttelse ikke hindres ved ejernes manglende evne til at svare vederlaget herfor. I regelen drejer det sig også om foranstaltninger, der som vejanlæg, kloakering og lignende må udføres for et større antal ejendomme under eet, og hvori ejendommenes ejere i vid udstrækning er tvungne deltagere. At de enkelte ejeres ydelser sikres i ejendommene, er derfor også fornødent for at sikre, at de solvente deltagere i fællesskabet ikke kommer til at betale for de insolvente.

I de senere år er reglerne om de lovbestemte panterettigheder blevet suppleret med regler om viljesbestemt pant med fortrinsret frem for andre rettigheder af privatretlig oprindelse. Det første skridt i denne retning foretoges ved lov nr.136 af 1.juni 1929 om mergelselskaber, jfr. nu lovbkg. nr.151 af 6. april 1940. Herefter kan der gives mergelselskaber en bevilling, der bl.a. medfører, at selskabet for de bidrag, som medlemmerne skal yde for merglingen, kan betinge sig panteret som for kommunale skatter. Medens denne panteret for så vidt holder sig inden for rammen af de formål, der er tilgodeset ved den ældre lovgivning, som det drejer

sig om foranstaltninger, der nødvendigvis må iværksættes af en større kreds af landbrugere i forening, er man senere under indtrykket af de vanskelige økonomiske forhold for landbruget gået videre. Ved lov nr.106 af 31.marts 1933 om grundforbedring blev der åbnet adgang for landbrugere til at opnå lån til grundforbedring af deres ejendomme med pant som kommunale skatter i de grundforbedrede ejendomme. Som betingelse herfor krævedes erklæring fra vedkommende kommunalbestyrelse om, at ydelsen af lånet var ønskelig under hensyn til jordbrugerens økonomiske forhold og vanskeligheden ved at få lån ad anden vej på rimelige vilkår.[12] Navnlig denne lov har mødt en del kritik fra kreditforeningernes side. De lån, der ydes til grundforbedring, kan andrage meget betydelige beløb. Hvor sådant lån er ydet, kan det betyde en fare selv for kreditforeningernes sikkerhed, og den blotte mulighed for, at ejeren kan pådrage sig betydelige forpligtelser i anledning af grundforbedring, menes at have været medvirkende til kreditforeningernes meget forsigtige udmåling af lån til ejerne af landbrugsejendomme. Erkendes må det også, at der knytter sig betydelige betænkeligheder til at bryde den almindelige prioritetsorden for lån til ejerne af de enkelte ejendomme alene for at muliggøre en forbedring af ejendommen. I sin yderste konsekvens medfører det, at man i stedet for at tillægge lån prioritet som hidtil efter stiftelsestiden kunne komme til en regel, hvorefter de senere lån i princippet må gå forud for de tidligere, dersom der blot er grund til at tro, at lånet skal anvendes til bedste for den pantsatte ejendom.

Ved lov nr.143 af 13.april 1938 § 2 er der tillagt domstolene myndighed til at bestemme, at den erstatning, der tilkendes en ejer af fast ejendom for nødvej over andenmands grund, skal have pant i den herskende ejendom forud for andre hæftelser. Loven bruger ejendommeligt nok ikke det andetsteds benyttede udtryk »forud for andre hæftelser af privatretlig oprindelse«, hvorfor det måske kan antages, at denne hæftelse endog går forud for panteretten for skatter til staten.[13]

12. Bestemmelserne om lån til grundforbedring findes nu i lovbekg. nr.104 af 30.april 1957.

13. Den kommission, der udarbejdede udkast til loven, brugte udtrykket »forud for al pantegæld«, uden at det med nogen sikkerhed kan siges, om deri var indbefattet det lovbestemte pant for skatter, se Rigsdagstidende 1937/38 till. A. sp.4035

Efter lov nr.279 af 11. april 1934 § 8, jfr. lov nr.101 af 10.marts 1950 § 3, kan der på tilsvarende måde ydes lån med pant som for kommunale skatter til moderne installationer i bestående ejendomme. Bestemmelserne herom er imidlertid udgået af de senere boligstøttelove. En lignende bestemmelse findes i § 3 i lov nr.106 af 15.marts 1939 om staldhygiejnelån, der ydes til foranstaltninger vedrørende opbevaring af naturgødning på landbrugsejendomme.[14]

Bidrag, der pålægges efter vandløbsloven, har som foran nævnt som hovedregel direkte lovmæssig panteret. For så vidt anlægsbidrag ikke udredes forskudsvis af vedkommende kommune, gives der imidlertid i vandløbslovens § 97, 2 stk., hjemmel for, at vandløbsretten kan træffe bestemmelse om, at der til fremskaffelsen af anlægsbidraget kan optages lån i den bidragspligtige ejendom med pant forud for andre hæftelser af privatretlig oprindelse, en formulering, der medfører, at lånet i dette tilfælde ikke rangerer lige med, men viger for de kommunale skatter. Om det viger for de i T.L. § 4, 2 og 4 stk. omhandlede ydelser, kan synes tvivlsomt, da disse i hvert fald tildels kan siges at have offentligretlig oprindelse. Da den indbyrdes rangfølge mellem de privilegerede hæftelser som regel har ringe praktisk betydning, synes det, som lovgivningens bestemmelser om deres indbyrdes placering ikke er særlig vel gennemtænkt.[15]

Hvor der som for grundforbedringslån udstedes pantebrev til långiveren, må det antages, at kravet på rente mister sin fortrinsstilling i

14. Tilsvarende fortrinsret er derimod ikke hjemlet ved den noget mere vidtgående lov nr.288 af 27.maj 1950 om udlån til modernisering og rationalisering af erhvervsvirksomheder inden for landbrug, gartneri og frugtavl, der hjemler lån bl.a. til de samme foranstaltninger som de i teksten nævnte love, og ej heller ved lovbkg. nr.225 af 17.juni 1959 om udlån til forbedring af landbrugets avlsbygninger.

15. Blandt de privilegerede panterettigheder alene med forbigående betydning kan også nævnes panteretten for tiendeafløsning, jfr. lov nr.100 af 15.maj 1903, og for lån til afløsning af afgifter til statskassen efter lov nr.102 af 29.april 1913. Et begrænset privilegium kan tillægges lån til afløsning af private grundbyrder, der afløses i medfør af lov nr. 505 af 28.september 1918, idet der for lånet kan indrømmes panteret på samme prioritet som den, den afløste byrde havde. Fortrinsretten beror i disse tilfælde på, at byrden blot er konverteret til en hæftelse af anden art end den hidtidige.

overensstemmelse med regelen i T.L. § 40, 4 stk., medens der næppe er grundlag for at antage, at kravet på hovedstolen mister fortrinsretten efter regelen i forordningen af 1840. I hvert fald kan en sådan regel ikke antages om afdrag på lån efter vandløbsloven eller loven om private vejrettigheder, der ikke henviser til panteretten for de kommunale skatter.[16] Derimod må de almindelige regler i tinglysningsloven og pantebrevsformularen om restancer og henstand være anvendelige også på privilegerede forpantebreve. Det samme kan derimod næppe antages om reglerne om oprykningsret i T.L. § 40, se nfr. s. 145 f.

Ved § 22a i lov om medhjælpere, jfr. lovbkg. nr.270 af 16.juni 1941 hjemles der medhjælpere en ejendommelig fortrinsret i den ejendom, ved hvilken de har eller har haft beskæftigelse. Retten benævnes ikke som en panteret, og der gives tilsyneladende ikke medhjælperen nogen selvstændig ret til som panthaver at søge dækning i ejendommen. Derimod hedder det først, at udlæg i en fast ejendom alene kan ske med forbehold af de krav, som ejerens medhjælpere har på ham på udlægets tid, dog ikke for længere tid end 6 måneder, dels af deres krav på løn og kostpenge for tiden indtil udløbet af den efter udlægets foretagelse følgende måned. Det samme gælder i tilfælde af udpantning, medmindre denne foretages for en fordring, der er sikret ved lovbestemt pant.[17] Såfremt ejendommen stilles til tvangsauktion, har medhjælperen i det omfang, hvori det er fornødent, for de nævnte krav fortrinsret i ejendommen med tilbehør forud for ethvert krav, der er sikret ved viljesbestemt pant i denne, hvorhos det pålægges fogeden at drage omsorg for, at medhjælperens interesser varetages.

Det synes påfaldende og lidet hensigtmæssigt, at fortrinsretten regnes fra foretagelsen af udlæg og ikke fra tvangsauktionens dato. Det er ikke sikkert, at medhjælperen underrettes om stedfundet udlæg, og selv om han får meddelelse herom, er det sikkert kun undtagelsesvis, at medhjælperen benytter sig af den dog kun for erhvervsejendomme bestående adgang til at kræve sikkerhedsstillelse efter medhjælperlovens § 23. Da der ofte vil gå længere tid fra foretagelsen af udlæg og til tvangsauktionen,

16. Jfr. herved betænkning om landbrugets kreditforhold 153, 1956 s.84. Om anvendelsen af frd. af 12.marts 1790 analogt på bankhæftelsen, se Schl. III. 334.

17. Herunder falder formentlig også viljesbestemt pant med fortrinsret frem for rettigheder af privatretlig oprindelse, jfr. foran s.11.

er der ved tvangsauktionens foretagelse i regelen tale om lønkrav fra en senere periode og måske om lønkrav fra helt andre medhjælpere end dem, der havde krav på udlægets tid. Alligevel er det antaget, at medhjælperlovens § 22 a hverken direkte eller analogisk kunne hjemle fortrinsret for medhjælpernes krav på løn for en tid, der lå efter udlægets foretagelse, da udlæg var foretaget 3 år før tvangsauktionen.[18]

En anden regel gives i § 22 a, 3 stk. om det tilfælde, at ejeren går konkurs, eller hans bo behandles som gældsfragåelsesbo. Fortrinsret haves i disse tilfælde dels for de krav, som ejerens medhjælpere har på ham ved dødsfaldet eller konkursens begyndelse for allerede fortjent løn og kostpenge, dog ikke for længere tid end 6 måneder, dels for krav på løn og kostpenge for tiden indtil udløbet af den efter dødsfaldet eller konkursens begyndelse følgende måned.

Anvendelse af denne regel kan indebære, at en medhjælper, der f.eks. 8 måneder før dødsfaldet har forladt pladsen på grund af manglende sikkerhedsstillelse efter stedfundet udlæg, mister den erhvervede panteret, medens den medhjælper, der er antaget efter sket udlæg, og som ingen sikkerhed havde før dødsfaldet, træder i stedet som berettiget til dækning, idet det efter ordene synes udelukket at kumulere krav på dækning efter 2 og 3 stk. En vis mulighed for kumulation synes derimod at måtte kunne indtræde efter 2 stk., hvis der er gjort flere udlæg i ejendommen efter hinanden. Dog vil den enkelte medhjælper næppe under påberåbelse af flere på hinanden følgende udlæg kunne kræve løn og kostpenge for en længere periode end fastsat i 1 stk.

18. V.L.T. 1939.274. Se derimod om et tilfælde, hvor tvangsauktion vel afholdtes på grundlag af en ældre udpantning, men hvor hypotekforeningen yderligere havde foretaget udlæg og tiltrådt begæringen om tvangsauktion og forlangt den udvidet til løsøret, U.f.R. 1940.186.

Almindelige bemærkninger om pantebreves prioritetsstilling

For de private byrder og behæftelser, som ejeren lægger på den faste ejendom, gælder det i princippet, at deres prioritetsstilling bestemmes ved de indgåede aftaler i forbindelse med de særlige regler om tinglysning.[19] Naturligvis er adgangen til frit at bestemme en panterets eller en byrdes prioritetsstilling begrænset af den retsstilling, der allerede tilkommer tidligere rettighedshavere. Og da man i regelen følger det princip, at den, der kommer først til mølle, får først malet, vil det i regelen blive tidsprioriteten, der bestemmer de private rettigheders indbyrdes retsstilling. Den, der betinger sig en ret over fast ejendom, være sig en panteret, en servitut eller anden ret, skaffer sig i regelen den bedst mulige prioritetsstilling.[20] Især for panterettighedernes vedkommende gælder det, at ejeren af ejendommen i regelen vil se sin interesse i først at udnytte den billigste kredit, der fordrer den bedste sikkerhed. Det følger derfor af sig selv, at både ejer og långiver ved panterettens stiftelse er enige om, at det indrømmede pant skal have den bedst mulige prioritetsstilling alene med respekt for tidligere stiftede rettigheder. Er der flere panterettigheder over samme faste ejendom, indrangeres de derfor i en prioritetsorden bestemt af stiftelsestiden med den retsvirkning, at den ved en tvangsrealisation fremkomne købesum først anvendes til dækning af den panthaver, hvis pant har første prioritet, derefter til anden prioritetshaver og til den tredie o.s.v., så vidt pengene kan tilstrække. Særegne komplikationer fremkommer ved tvangsfuldbyrdelsen, når der mellem panterettighederne er indskudt andre rettigheder såsom servitutter, brugsrettigheder og lignende rettigheder. Men dem ses der bort fra i den følgende fremstilling, idet der herom kan henvises til læren om tvangsfuldbyrdelse og de almindelige tingsretsfremstillinger.

19. Om de særlige kollisionsproblemer, der skyldes kravet om tinglysning af rettigheder over fast ejendom, må i det væsentlige henvises til læren om tinglysning.
20. Dette gælder mindre med hensyn til lejerettigheder. Selv i langvarige lejemål aftales det ofte, at lejeretten ikke skal være til præjudice for ejerens ret til at foretage pantsætning af den udlejede ejendom.

Ikke sjældent støder man i retspraksis på sideordnede prioriteter, der kendetegnes derved, at panthaverne på tvangsauktion skal have forholdsmæssig dækning i forhold til den andel, de har i den dem forbeholdte panteret. Baggrunden for stiftelsen af sådanne panterettigheder er oftest, at panteretten har fælles oprindelse. Undertiden er det sket, at bygningshåndværkere har måttet indgå på at give ejeren henstand med en del af deres tilgodehavender. Eller arvinger har ved ejendommens salg af en dem tilfaldet ejendom eller ved ejendommens overtagelse af en enkelt arving ladet en del af arven indestå i ejendommen. I sådanne tilfælde er det naturligt, at de pantebreve, der udstedes for arvingernes eller håndværkernes tilgodehavende, får samme prioritet. Er der tale om en større kreds af kreditorer, der har ligestillet pantebrev, udstedes der undertiden et hovedpantebrev for det samlede tilgodehavende og partialobligationer for hver enkelt kreditors tilgodehavende.

Der er heller intet i vejen for, at der kan stiftes brudne prioriteter, hvorved kreditor ifølge et pantebrev for en del af pantegælden går forud for visse tidligere eller senere stiftede panterettigheder, men for en del skal stå tilbage for disse. Selv om et sådant forhold ikke har foreligget fra først af, kan det senere indtræde som følge af aftale eller på grund af efterpantebrevets oprykningsret. Indeholder forpantebrevet ingen oprykningsklausul, finder efterpanthaverens oprykning sted gennem forbirykning.[21]

En særegen form for forrykkelse af den aftalte prioritetsorden foreligger, når et pantebrev i kraft af prioritetsforbehold eller som følge af indfrielse af foranstående prioriteter må tåle optagelsen af nye forprioriteter, men der på efterstående prioritet findes panterettigheder, der ikke har sådan forpligtelse, men som efter deres eget indhold respekterer forpantebrevet fuldt ud. Er f.eks. et pantebrev på første prioritet indfriet under forhold, hvorunder 2. prioriteten ikke rykker op, og ejeren derefter optager et lån på 3. prioritet med respekt alene af 2. prioriteten, er det bestå-

21. Nfr. s.151 f. Under sagen i U.f.R. 1937.622 gjordes det gældende, at en panthaver, der havde betinget sig pant på første prioritet af større omfang end det bestående ejerpant på denne plads, derved var afskåret fra at få delvis panteret på førsteprioritet. Denne opfattelse blev dog med rette forkastet. En delvis kompetencemangel medfører kun, at pantebrevet i fornøden udstrækning må træde tilbage i prioritetsordenen.

ende ejerpant på 1. prioritet dermed bortfaldet i forhold til 3. prioritetshaver. Så længe 3. prioriteten består, vil 2. prioritetshaver faktisk komme til at indtage stillingen som 1. prioritetshaver.[22] Men hans forpligtelse til at tåle lån på forprioritet må dog forblive bestående, således at den igen bliver aktuel, når tredieprioriteten er bortfaldet, eller indehaveren også for sit vedkommende giver rykningspåtegning. Da den forbedring i forpanthaverens retsstilling kun skyldes en bivirkning af efterpanthaverens retsstilling, kan man i dette tilfælde bruge betegnelsen refleksoprykning.

Ikke sjældent sker det, at tidsprioriteten fraviges ved en bestemmelse i det tidligere pantebrev om, at det viger for senere optaget lån. Meget ofte vil tilladelsen være knyttet til betingelser såsom, at den pantsatte ejendom er forbedret. Tilladelsen kan også være begrænset til optagelse af lån i kreditforeninger. Meget anvendt er bestemmelse i pantebrev udstedt til sælgeren af en byggegrund om, at pantebrevet i tilfælde af bebyggelse viger for byggelån og senere for kredit- og hypotekforeningslån.[23]

Endnu mere almindeligt er det, at en panthaver i forbindelse med optagelsen af nye lån i den pantsatte ejendom meddeler samtykke til, at den foranstående gæld i eller uden forbindelse med en omprioritering må forøges. Det sker derved, at panthaveren meddeler sit pantebrev en rykningspåtegning, der lyses forud for eller i forbindelse med lysningen af det nye forud prioriterede pant.

Undtagelsesvis kan det forekomme, at det senere pantebrev kan få fortrinsret frem for det tidligere. Hvis køberen ifølge betinget skøde udsteder pantebrev til sælgeren for restkøbesummen, vil sådant pantebrev under alle omstændigheder få prioritet frem for tidligere af køberen stiftede panterettigheder, når udstedelsen har været stillet som betingelse for

22. U.f.R. 1937.181, jfr. 1932.856, Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1930 B. 127 ff. Ganske urigtig synes afgørelsen i U.f.R. 1930.334, for så vidt som dommeren noterede ejerpant og gav retsanmærkning på et skadesløsbrev, uagtet efterpanthaverne måtte antages at være rykket op efter de før tinglysningsloven gældende regler, og skadesløsbrevet efter sit eget indhold kun respekterede den endnu bestående pantegæld.

23. Til spørgsmålet, om de kommende pantebreve kan lyses uden videre, eller om lysningen af forpantebrevet kræver samtykke (moderationspåtegning) fra indehaveren af det tidligere udstedte pantebrev, se Tinglysning s.232 ff.

endeligt skødes meddelelse, eller pantsætningen til sælgeren dog har vist sig at være nødvendig herfor.[24]

Fra romersk ret havde den danske ret overtaget en grundsætning, hvorefter panteretten omfatter den pantsatte ting i dens helhed. Dette princip »propter indivisam pignoris causam« antoges ligefrem at høre til panterettens væsen eller begreb.[25] Det medførte bl.a., at et prioritetsforbehold, der endnu ikke var udnyttet af ejeren, ikke kunne komme den panthaver, der havde indrømmet det, til skade, så længe lånet på forprioriteten ikke var optaget. Var et foranstående pantebrev kun delvis udnyttet, eller var pantegælden nedbragt på forprioriteterne, opstod der dog ikke derved huller i prioritetsordenen. Den købesum, der fremkom på en tvangsauktion over pantet, tilfaldt derfor panthaverne ubeskåret, indtil de havde fået fuld dækning for deres krav. For så vidt kan man sige, at der altid skete en nødvendig oprykning, når der ved ikke-udnyttelse af prioritetsforbehold, indfrielse eller kun delvis udnyttelse af forpantebreve var mulighed for en bedre retsstilling for efterpanthaverne.

Den automatiske oprykning, der således altid fandt sted, antoges dog ikke principielt at være til hinder for, at ejendommens ejer stiftede panteret, der atter trængte efterpanthaveren tilbage, men dette måtte principielt afgøres ved en fortolkning af aftalen med efterpanthaveren. Ved afgørelsen heraf domineredes såvel udviklingen i teori som i praksis af den fra Ørsted stammende lære om de abstrakte panteretsklausuler og ombytningen af pantebreve.[26]

Ifølge Ørsteds opfattelse, som er ganske konsekvent ud fra kontraktsfrihedens synspunkt, kan efterpanthaveren have forpligtet sig til kun at stå tilbage for den ved stiftelsen af hans egen panteret bestående forpanteret, men ikke for andre efter dennes bortfald senere tilkommende panterettigheder. Eller han kan have forpligtet sig til at stå tilbage for en foranstående gæld, der til enhver tid kan stige til nærmere angivet beløb. Det

24. Jfr. herved U.f.R. 1937.374, Tinglysning s.246.

25. Se således landsrettens begrundelse i sagen i U.f.R. 1922.845, der dog på dette punkt ikke er tiltrådt af højesteret.

26. Se Ørsted Hdbg. 6. 198 ff. og J.T. 16.2.358 ff. Udførligere er Ørsteds lære og den foreliggende domspraksis fra tiden før tinglysningsloven behandlet hos Ernst Møller, Dækningsadgang s.204 ff., Torp s.683 ff. i E.R.S. 1558 ff. og af v.Eyben s.214 ff.

første måtte antages at være tilfældet, når de foranstående panterettigheder var angivet konkret. Det ville således være tilfældet, hvis pantebrevet selv angav at respektere »Lån på 20.000 kr. til Aalborg Sparekasse«. Det var da kun det omtalte lån, der skulle respekteres, medens andre lån, hvad enten de optoges i sparekassen eller andetsteds, faldt uden for de hæftelser, som efterpanthaveren ville respektere. Var lånet til Aalborg Sparekasse helt eller delvis indfriet, måtte efterpanthaveren derfor rykke op i den således ledigblevne plads. Hvis efterpantebrevet derimod blot henviste til, at det stod tilbage for »forud prioriteret gæld stor 20.000 kr.« skulle det indebære, at aftalen hjemlede pantsætteren ret til optagelse af nyt lån af samme størrelse, når den forud prioriterede gæld var indfriet. Man ville også kunne udtrykke forholdet på den måde, at den abstrakte klausul indeholdt et prioritetsforbehold for kommende belåning, medens efterpanthaveren, når den konkrete angivelse af forpanterettighederne var anvendt, kun ville finde sig i de indskrænkninger i hans ret, der var nødvendiggjort ved udstederens manglende kompetance som følge af tidligere pantsætning.

Desuden antog Ørsted, at pantsætteren nårsomhelst kunne ombytte et forpantebrev med et andet af tilsvarende størrelse. I så fald anfører Ørsted, at det ville være lidet rimeligt, om den sekundære panthaver skulle nyde godt af den stedfundne indfrielse uden at være bundet ved den handling, der har udgjort betingelsen og midlet for indfrielsen. Da der kun er tale om en ombytning, kan det også siges, at pladsen slet ikke har været ledig, ligesom det taler for løsningen, at samme resultat kunne være opnået gennem cession af panteretten. Der kan næppe herske tvivl om, at ombytningslæren førte til et praktisk, hensigtsmæssigt resultat ved at muliggøre en omprioritering af de pantsatte ejendomme uden efterpanthavernes samtykke. Om resultatet var i overensstemmelse med det udgangspunkt, som læren havde, nemlig den herskende kontraktsfrihed, kunne diskuteres. Og når det blev lagt til grund for læren, at efterpanthaveren, hvis pantebrev angav forpanteretten konkret navnlig ved angivelse af kreditors navn, derved kun forpligtede sig til at respektere den i pantebrevet nævnte gæld, fremtræder ombytningslæren til en vis grad som et brud på den grundlæggende opfattelse.

At der ved lysningen af et pantebrev forud var lyst hæftelser, der havde mistet deres betydning, eller som androg et mindre beløb end det ting-

lyste, kunne efter den før tinglysningsloven gældende ret vel medføre, at der meddeltes pantebrevet en retsanmærkning. Men det kunne ikke afskære panthaveren fra den betingede prioritetsstilling. Hvis gælden på forpantebrevet senere øgedes, kunne der imidlertid opstå kollisionsproblemer af lignende art som dem, der omtales nedenfor s.79 f.

Selv om ejeren af den pantsatte ejendom havde en vis begrænset adgang til at stifte nye panterettigheder med forprioritet i kraft af derom taget forbehold, antoges et af pantsætterens kreditorer gjort udlæg i ejendommen dog ikke at have fortrinsret frem for de panthavere, der skulle respektere yderligere belåning.[27]

Den vidtgående oprykningsret, der var gældende efter tidligere dansk ret, var gjort til genstand for en udførlig kritisk behandling hos Ernst Møller[28] og Fr. Vinding Kruse.[29] Begge forfattere har peget på, at den vidtgående oprykningsret, der var en følge af Ørsteds lære, kunne give efterpanthaveren en fordel, som han ikke havde regnet med, og som han derfor heller ikke kunne antages at give noget vederlag for. Pantsætteren derimod har en beskyttelsesværdig interesse i at kunne optage nye lån med den bedre sikkerhed, der vil kunne gives på den ledigblevne plads. Men medens Ernst Møller mente at kunne nå til en begrænsning af oprykningsretten inden for rammerne af gældende ret, stillede Fr. Vinding Kruse forslag om en ændring ad lovgivningens vej, således at oprykningsproblemet blev løst ved præceptive regler. Sammenholder man de almindelige bemærkninger hos Fr. Vinding Kruse om reformens formål og de forslag, der indgik i tinglysningsloven, finder man imidlertid her en uklarhed, som har sat sig spor navnlig i diskussionen om adgangen til at give pant inden for rammen af et skadesløsbrev. I afhandlingen om tinglysning finder man således udtryk for den opfattelse, at det ved forslaget til lov om tinglysning var hensigten at *tilvejebringe en ordning, hvorefter hver panteret ved stiftelsen henvistes til sin bestemte plads inden for prioritetsordenen, såle-*

27. J.T. 1863.286, U.f.R. 1869.326, 1922.845 og nfr. s.141 ff. Da bestemmelserne i tinglysningslovens § 40, 1 og 2 stk. ikke har tilbagevirkende kraft, skal prioritetsstillingen for pantebreve, der er stiftet før tinglysningsloven, fremdeles bedømmes efter de dagældende regler, se f.eks. U.f.R. 1928.347, 1932.830, jfr. 1930.334.

28. Dækningsadgang s.204 ff.

29. Tinglysning s.247 ff.

de at afbetalinger eller andre forandringer på forprioriteten ikke påvirkede efterpanthaverens retsstilling.

Det forslag til lov om tinglysning, der fremkom fra Fr. Vinding Kruses hånd, indeholdt imidlertid ikke nogen dertil sigtende almindelig bestemmelse, men kun en regel om afskaffelse af oprykningsretten. Hvis en foranstående panteret ophørte eller viste sig ikke at være gyldigt stiftet, skulle der uanset modstående aftale sikres pantsætteren adgang til at stifte en ny panteret af et tilsvarende indhold. Herved ville man komme uden om såvel ombytningslæren som om læren om den individuelle klausul, der begge skønnedes uegnede til at danne grundlag for problemerne om oprykningsretten.

På flere punkter ændredes under forslagets senere behandling dets bestemmelser om oprykningsretten og der er herefter skabt grundlag for genindførelsen af ombytningslæren, ligesom også den individuelle klausul har vist sig at have kunnet overleve tinglysningsloven i nogen udstrækning, se nedenfor s.33 ff. Det er dernæst urigtigt generelt at kendetegne tinglysningslovens ordning ved at sige, at afbetalinger på forprioriteten er uden betydning for efterpanthaverne. Da loven kun ordner oprykningsproblemer, gælder sætningen kun for de afbetalinger, der finder sted efter de sekundære prioriteters stiftelse. En af de omstændigheder, der kan bidrage til at komplicere problemerne om panteprioriteten, er tværtimod, at der ikke er nogen regel i tinglysningsloven, der forbyder stiftelsen af en panteret på en på stiftelsestiden ledig plads. Ved opretholdelsen af retsanmærkningssystemet for mangler ved de tinglyste dokumenters angivne prioritetsstilling er det netop forudsat, at det efter tinglysningsloven såvel som før denne ikke er til hinder for den i pantebrevet vedtagne prioritetsstilling, at den kun kan vindes derigennem, at der er betalt afdrag på tidligere lyste hæftelser, eller disse af anden grund ikke stifter nogen panteret.

At der principielt kan gives en panthaver panteret på en plads, der allerede i tingbogen er optaget af et uaflyst, men ikke eller ikke fuldt ud gældende pantebrev, er også almindeligt antaget. Kun for skadesløsbrevenes vedkommende har det efter tinglysningslovens gennemførelse været hævdet, at de grundsætninger, der har fundet udtryk i bestemmelsen i T.L. § 40, har måttet medføre, at man bag skadesløsbreve må nægte ikke blot oprykning efter panterettens bortfald, men også, at ejeren disponerer over en ledig panteretsplads inden for skadesløsbrevets ramme.

Herfor ses bestemmelsen dog ikke at give hjemmel[30] – snarere tværtimod. Ved almindeligt og ufravigeligt at sikre pantsætteren adgangen til at disponere over en helt eller delvis bortfalden panteret synes bestemmelsen udtrykkeligt at garantere ejerens ret til at udnytte enhver ledig panteretsplads uden hensyn til dens oprindelse. Det klare udgangspunkt var derfor allerede fra begyndelsen fraveget. Ved stiftelsen af sekundære panterettigheder kræver tinglysningsloven ikke, at forpanthaverens tinglyste fulde fordring skal respekteres af forpanthaveren, men kun, at efterpantet skal respektere den forud faktisk bestående restgæld.

Retsanmærkningssystemet medfører, at der aldrig er grundlag for at afvise et pantebrev fra tingbogen, fordi pantebrevet selv angiver sig prioriteret på en plads, som i tingbogen er optaget af et andet pant.[31] Et pantebrev, der er udstedt af den, der har tinglyst adkomst, vil altid kunne tinglyses uden hensyn til tidligere pantsætninger, omend pantebrevet kan komme til at stå tilbage for tidligere lyste panterettigheder, hvorom det har været nødvendig at give retsanmærkning. Kun hvis anmelderen selv i sin tinglysningsbegæring har betinget denne af anmærkningsfri lysning, vil en tinglysningsmæssig kollision med tidligere stiftede panterettigheder kunne medføre, at lysningsbegæringen afvises.[32] Sådan betinget lysningsbegæring forekommer navnlig i forbindelse med omprioritering, når der samtidig begæres aflysning af et ældre pantebrev og lysning af et nyt pantebrev på samme prioritet.

Selv om et pantebrev imidlertid er lyst med anmærkning om tidligere præjudicerende hæftelser, må man dog nøje skelne mellem den plads i prioritetsordenen, hvorpå et dokument er tinglyst, og den plads, hvorpå dokumentet materielt er placeret. Materielt kan flere rettigheder ikke besætte samme plads på anden måde end gennem den ligestilling, der kan være aftalt eller følge af regelen i T.L. § 25 om samme dag lyste rettigheder. Lyses der iøvrigt flere rettigheder på samme plads, må konflikten mellem dem løses ved kollisionsregler, der giver den ene ret forrang for den anden. I vid udstrækning er det tinglysningsdagen, der

30. Jul Søe i U.f.R. 1933 B.150.

31. Af denne grund kan man ikke i diskussioner over en ledig panteretsplads inden for et skadesløsbrev påberåbe sig bestemmelsen i T.L. § 10, 1.stk., se dog E.R. s.1427, jfr. s.1432.

32. Se f.eks. U.f.R. 1933.320.

bliver bestemmende for løsningen i sammenstødstilfælde. Men selv bortset fra tilfælde, hvor erhververen af det først tinglyste dokument kendte eller burde kende den senere lyste ret, kan der forekomme tilfælde, hvor han burde undersøge tingbogen for at se, om der er stiftet mellemkommende rettigheder.

Er der tinglyst sammenstødende, indbyrdes uforenelige rettigheder, må det imidlertid fastholdes, at såvel det først lyste som det sidst lyste dokument er *tinglyst* med den i dokumentet selv angivne prioritetsstilling. (Dette grundlæggende forhold tilsløres i nogen grad af det forhold, at pantebrev nr. 2 vil blive lyst som hæftelse nr. 2; dette forhold kan vække det indtryk, at det også er tinglyst med 2. prioritet). Er der lyst 10.000 kr. på 1. prioritet på den tid, da der fremkommer et andet 1. prioritets pantebrev ligeledes lydende på 10.000 kr., bør det sidste pantebrev også blive lyst på 1. prioritet, omend med retsanmærkning om det første og om fornødent om efterstående pantebreve og hæftelser. Dette indebærer blandt andet, at det med retsanmærkning lyste pantebrev faktisk får den prioritetsstilling, som dokumentet udviser, hvis det tidligere lyste dokument er uden retsvirkning eller af særlige grunde, f.eks. på grund af ond tro hos modtageren af det første dokument er uden retsvirkning i forhold til modtageren af det sidst lyste. Klart udtryk herfor finder man i afgørelsen i U.f.R. 1939.220. Pantsætteren havde udstedt ejerpantebrev, der var håndpantsat i en bank. Skønt pantebrevet lød på 34.000 kr., udstedte han et pantebrev til bygningshåndværkerne på 13.000 kr. efter 30.000 kr., og dette pantebrev fik anmærkning om ejerpantebrevet. I dommen hedder det: »Da det imidlertid må antages, at pantedebitor ved stipuleringen af pantesikkerheden for det omhandlede pantebrev (på 13.000 kr.) på tilstrækkelig klar og utvetydig måde har disponeret over den allerede på det tidspunkt eksisterende ledige plads i prioritetsrækken til fordel for panthaveren, og da retsanmærkning i denne henseende ikke kan gøre nogen forskel, idet den kun skal advare panthaveren om, at den ham tilsagte retsstilling ikke lader sig forene med tingbogens udvisende, men ikke kan hindre ham i at opnå den bedre retsstilling, der beror på, at der på en foranstående prioritet skyldes mindre, end tingbogen udviser, har der således ikke ved udlægenes foretagelse foreligget nogen ledig panteret – – –.«

I den anførte henseende gælder der som allerede berørt næppe noget

særligt for skadesløsbreve. Om skadesløsbreve indeholder tinglysningsloven ingen anden særlig regel, der kan komme i betragtning i denne henseende, end den, at der i skadesløsbrevet skal angives et maksimum. Og denne regel kan næppe være til hinder for den almindelige adgang til lysning af efterstående rettigheder med prioritet inden for skadesløsbrevets ramme. Herom hersker der stort set heller ingen tvivl i retspraksis, idet man kan finde talrige eksempler på, at pantebreve er lyst efter skadesløsbreves restgæld, men med retsanmærkning om maksimumbeløbet. For så vidt restgælden faktisk var den angivne, og den ikke senere er forøget, får det sekundære pantebrev derfor den betingede retsstilling.[33] Undertiden finder man imidlertid netop på dette punkt en sammenblanding af oprykning og placering af panterettigheder på en ledigbleven plads.[34] Et sådant tilfælde forelå i den sag, der er gengivet i U.f.R. 1937.177. Et pantebrev havde pant næst 24.000 kr. med angivet restgæld ikke over 22.000 kr. ifølge utinglyste afdrag. Den 8.juli gav debitor pantebrevet påtegning om, at gælden androg 23.838 kr. I løbet af fire uger ville der ekstraordinært blive afdraget 6.000 kr., og nærværende pantebrev rykker udtrykkeligt op i prioritet og panteret, efterhånden som disse ekstraordinære afdrag bliver erlagt. Ved lysningen fik pantebrevet anmærkning om, at den nævnte oprykning ikke kunne finde sted, fordi det ikke af pantebogen fremgik, at der i det nævnte tidsrum afdroges det nævnte beløb. Afgørelsen er for så vidt stemmende med T.L. § 40, som der normalt ikke sker oprykning efter skadesløsbreve, der ikke fastsætter tiden for afdragenes betaling.[35]

18. august gav debitor imidlertid efterpantebrevet påtegning om, at

33. Det kan derimod volde megen tvivl, i hvilken udstrækning parterne kan lade gælden vokse til skade for efterpanthaveren. Men den herfra stammende konflikt må løses uafhængigt af tinglysningslovens regler, jfr. nærmere nfr. s.79 ff.

34. I U.f.R. 1933 B.150 udtaler f.eks. Jul. Søe, at den, der lader lyse pant inden for rammen af et skadesløsbrev, ikke opnår en efter T.L. § 1 beskyttet ret. Denne antagelse er uden enhver føje. Hvad der kan omtvistes, er, om den sekundære panthaver kan opnå nogen ret, hvilket Søe antager. At den som tinglyst da opnår beskyttelse efter T.L. § 1, synes uomtvisteligt, og det er i hvert fald ikke i modstrid hermed, at den i fornøden udstrækning må vige for retten efter det tidligere tinglyste skadesløsbrev.

35. Nfr. s.153 specielt om, hvorvidt tiden for afdrags betaling kan fastsættes i efterpantebrevet med samme virkning, som om de var fastsat i forpantebrevet, s.154 f.

det placeredes næst gælden ifølge skadesløsbrevet pr. dato 17.343 kr.; men påtegningen afvistes af tinglysningsdommeren med den begrundelse, at påtegningen ikke kunne give panthaveren nogen bedre retsstilling end den, han allerede havde. Lysningen ville medføre, at pantekreditors prioritetsstilling ville komme til at svinge op og ned i modstrid med formålet med T.L. § 40, alt efter som retsforholdet til skadesløsbrevets kreditor udvikler sig, og det ville være i direkte modstrid med forbudet i T.L. § 40 mod forhånds afkald på ejerpant, idet den uudnyttede del af et skadesløsbrev ikke er et ejerpant, før det aflyses.

Noget sådant ligger på ingen måde i bestemmelsen i T.L. § 40. Hvis tinglysningsloven forbød lysning af en ny panteret, så længe en tidligere lyst panteret henstod uaflyst, måtte det gælde for ethvert pantebrev, såvel skadesløsbrev som pantebrev for bestemt beløb. § 40 gælder for begge arter af pantebreve. Så langt fra at forbyde pantsætteren at disponere over en plads, der helt eller delvis er blevet ledig ved indfrielse, sikrer § 40 denne ret både ved fuld indfrielse og ved delvis betaling.

Landsrettens afgørelse er heller ikke klar: »Efter den betydning, som den foreliggende påtegning fra debitor kan antages at have, skønnes tinglysning af denne ikke at kunne anses som åbenbart overflødig. Dokumentet vil herefter ikke være at afvise, men det findes at burde tinglyses, således at der – til tydeliggørelse af, at skadesløsbrevet kan blive udnyttet for de fulde 24.000 kr. uden hensyn til afdrags erlæggelse – gives anmærkning om, at skadesløsbrevet, indtil fornøden aflysning sker, er til hinder for enhver ændring i prioritetsstillingen.«[36]

Hvis skadesløsbrevet havde været »til hinder for enhver ændring i prioritetsstillingen«, ville det vel have været rettest at afvise lysningen som åbenbart overflødig. Men den dulgte mening må vel være, at efterpantebrevet må vige, hvis gælden vokser, jfr. ordene »at skadesløsbrevet *kan* blive udnyttet for det fulde beløb«. Da imidlertid den tinglyste påtegning selv oplyste, at skadesløsbrevet i sin helhed var uaflyst, er det formentlig overhovedet ikke påkrævet at give retsanmærkning i et tilfælde som det nævnte. Panthaveren må også uden anmærkning være forberedt på, at gælden efter skadesløsbrevet kan være større eller blive større end den angivne restgæld.

36. Se også v.Eyben s.133, jfr. Knud Illum i U.f.R. 1959 B.130.

En anden vigtig konsekvens af det synspunkt, at det med anmærkning lyste dokument dog må betragtes som lyst på den plads, som dokumentet selv angiver, er den, at dommeren ikke ved aflysning af nogen af de kolliderende rettigheder må antage, at der derved er opstået en ledig plads i prioritetsordenen. Fordi der i tingbogen har været en uforenelig kollision af indbyrdes modstridende rettigheder, er det ikke sikkert, at der også har været en materiel kollision, lige så lidt som tinglysningsdommeren med sikkerhed kan vide, om det først tinglyste dokument også gav nogen materiel fortrinsret. Ond tro kan f. eks. være til hinder derfor. Er der som anført lyst to modstridende pantebreve på 10.000 kr., medfører dette, at dommeren principielt ikke må notere ejerpant, før begge de kolliderende pantebreve er udslettet. Før dette er sket, er der ikke efter tingbogen nogen ledig plads i prioritetsordenen. Derfor bør man f.eks. ikke følge afgørelsen i U.f.R. 1932.802. Forholdet var under denne sag det, at der først var lyst udlæg til en kreditor K. for ca. 1000 kr. Derefter lystes skadesløsbrev til K. for 6.000 kr. Da skadesløsbrevet ikke nævnte udlægget, gaves der retsanmærkning derom. Sluttelig fremkom yderligere et skadesløsbrev også til K. lydende på 5.000 kr., og dette pantebrev angav selv at respektere såvel udlægget som skadesløsbrevet. Da sluttelig udlægget aflystes, noterede dommeren ejerpant foran begge skadesløsbreve svarende til udlægget. Herimod protesterede K., idet han gjorde gældende, at pantsætterinden havde givet afkald på ejerpant, idet det første pantebrev ikke nævnte udlægget, men kun fik retsanmærkning derom. I landsrettens begrundelse hedder det, at denne påstand ikke kunne gives medhold, da udlægget henstod uudslettet, da skadesløsbrevet blev udstedt. Dommeren havde derfor med rette noteret ejerpant. Efter min mening burde afgørelsen være faldet ud til, at der noteredes ejerpant, men først efter det først udstedte skadesløsbrev. Udlægget og skadesløsbrevet havde ifølge skadesløsbrevet samme prioritet. At udlægget aflystes, måtte derfor have den virkning, at fjerne den kollision, som tingbogen udviste, men kunne ikke give dommeren anledning til at konstatere en ledig prioritetsplads. Skadesløsbrev nr. 2 angav derimod selv at respektere udlæg såvel som skadesløsbrev nr. 1, og dette måtte dommeren også lægge til grund for sin notering af ejerpant.

Resultatet kan i dette tilfælde synes at være kunstigt, fordi det var sandsynligt eller dog muligt, at der bestod ejerpant også foran skadesløs-

brev nr. 1, nemlig hvis udlægget ikke var bragt ud af verden i forbindelse med ydelsen af lån nr. 1. Da der ikke er oprykning efter udlæg, måtte også skadesløsbrev nr. 1 respektere, at ejeren optog et nyt lån foran. Var udlægget indfriet i forbindelse med skadesløsbrev nr. 1, havde skadesløsbrev nr. 1 imidlertid den betingede retsstilling, og pladsen er ikke ledig, selv om der var givet retsanmærkning om den. I dette sidste tilfælde havde også skadesløsbrev nr. 2 kunnet udstedes med prioritet lige efter nr. 1 uden respekt af udlægget; men det angiver selv en ringere retsstilling, og dette burde dommeren også lægge til grund for sin notering af ejerpant.

En lignende misforståelse som lige nævnt ligger formentlig til grund for afgørelsen i U.f.R. 1927.1027. Ved en omprioritering fik et pantebrev retsanmærkning om 5 forskellige hæftelser. Umiddelbart efter fremkom de fire pantebreve til aflysning, medens det femte indleveredes med rykningspåtegning. Dommeren forlangte nu erklæring fra pantsætteren om frafald af ejerpant, men hans standpunkt underkendtes af landsretten med den motivering, at det klart fremgik af omstændighederne, at der var tale om en ombytning. Selv om der ikke havde været fornøden samtidighed mellem lysning og aflysning, burde resultatet være blevet det samme. Det nye pantebrev var lyst på forprioritet, og under forudsætning af, at fire ældre panterettigheder ikke gav panteret på lysningstiden, ville det nye pantebrev også med rette få forprioritet. Skyldtes beløbene på de ældre pantebreve derimod, ville T.L. § 40 kunne være til hinder for den betingede prioritetsstilling. Men da dette resultat ikke kan udledes af tingbogen, havde dommeren ingen anledning til at notere ejerpant eller stille krav om frafald af ejerpant som betingelse for ikke at foretage sådan notering. Gennem den meddelte retsanmærkning er panthaveren tilstrækkelig advaret om forhæftelserne. Den eneste konsekvens, der måtte følge af, at der ikke forelå en ombytning, måtte i givet fald være, at dommeren kunne nægte at slette retsanmærkningen på det nye pantebrev som følge af de gamle pantebreves aflysning, idet han ikke ville kunne garantere det nye pantebrev den tilsagte placering.

Det påpegede fænomen, at flere rettigheder kan være lyst på samme prioritet, selv om de ikke har samme prioritet, er endelig grundlaget for læren om de dobbelte retsanmærkninger, som jeg fremsatte i U.f.R. 1937 B.313 ff. Hvor to pantebreve er lyst med samme prioritet, skal som en

selvfølge det senest lyste have retsanmærkning om det først lyste. Aflyses imidlertid det først lyste, og der i stedet anmeldes nyt pantebrev på samme prioritet, må der gives anmærkning om pantebrev nr. 2. Det er også lyst på 1. prioritet og har også fået 1. prioritet – såfremt pantebrev nr. 1 ikke var bærer af nogen fordring eller indfriedes samtidig med, at pantebrev nr. 2 blev udstedt.[37]

En rigtig anvendelse af de dobbelte retsanmærkninger finder man f.eks. i afgørelsen i U.f.R. 1933.806.[38] I 1926, da en ejendom ifølge tingbogen var behæftet med fire pantebreve, lystes et nyt pantebrev, der selv angav kun at respektere 1. og 2. prioritet. Det fik derfor anmærkning om 3. og 4. prioritet. Da der i 1933 senere begæredes aflysning af 4. prioriteten og samtidig lysning af et nyt pantebrev for et iøvrigt noget mindre beløb, gav dommeren retsanmærkning om det i 1926 lyste pantebrev. Denne retsanmærkning opretholdtes med den begrundelse, at det foreliggende pantebrev forudsatte en anden prioritetsstilling, end tingbogen udviste. Til støtte for kæren var anført, at pantsætteren måtte være berettiget til at ombytte den aflyste pantehæftelse med en anden trods den stedfundne lysning af pantebrevet fra 1926.

Afgørelsen er formentlig rigtig. Materielt set er det muligt, at den kærendes standpunkt var rigtigt. 4. prioriteten var kvitteret i 1933, og hvis pengene endnu skyldtes på denne tid, var pantsætteren berettiget til at ombytte prioriteten med en ny i henhold til T.L. §40, 1 stk. Men hvis 4. prioriteten allerede var indfriet før lysningen af pantebrevet af 1926, ville der ikke bestå nogen ombytningsret. Da de to pantebreves prioritetsstilling således er afhængig af et uden for tingbogen liggende forhold, som dommeren ikke kan afgøre, er den naturlige konsekvens, at begge dokumenter bærer retsanmærkning om hinanden. Den usikkerhed, der

37. Princippet er på ingen måde nyt. Anvendelse deraf er f.eks. før tinglysningsloven gjort ved sammenstød mellem panteret og skøde i U.f.R. 1924.846, jfr. 1923.715 note 2. Se derimod om det komplicerede retstilfælde i U.f.R. 1932.856 mine bemærkninger l.c. s.314 f., v.Eyben s.115. Min kritik var rettet mod dommerens af landsretten tiltrådte opfattelse, hvorefter dommeren burde gå ud fra, at den i efterpantebrevet angivne gæld fuldt ud hidrørte fra gælden ifølge skadesløsbrevet, et forhold som v.Eyben ikke kommer ind på i sit forsvar for afgørelsen. At der kunne noteres ejerpant, har jeg ikke bestridt.

38. Se også U.f.R. 1942.184.

klæber til begge pantebreve med hensyn til prioritetsstillingen, er derved bragt til dokumentmodtagerens kundskab. Sagen kan også udtrykkes på den måde, at den plads i tingbogen, der er dobbelt optaget, først af dommeren kan betragtes som ledig, når begge de dokumenter, der er lyst på samme plads, er aflyst.

Hvis et pantebrev er tinglyst med en prioritet, som ikke kan opnås materielt, fordi der består andre retskraftige krav, der er til hinder derfor, indebærer det dog ikke, at pantebrevet ingen sikkerhed får. Subsidiært får pantebrevet den sikkerhed, som kan opnås efter tidsprioriteten. Dette kan også udtrykkes på den måde, at senere rettighedshavere, hvis ret er erhvervet på et tidspunkt, da en prioritetsplads er dækket kumulativt af to kolliderende panterettigheder, om fornødent er forpligtet til at finde sig i, at de kolliderende rettigheder dækkes kumulativt.

Den almindeligt anvendte retsanmærkningsform »pantebrevet præjudiceres af« eller »forud hæfter« med angivelse af de tinglyste rettigheder, der giver anledning til retsanmærkningen, er egnet til at tilsløre det rette forhold. De leder tanken hen på, at anmærkningen forviser pantebrevet til en ringere plads end den, det selv angiver, og denne tankegang er atter motiveringen for landsrettens forud citerede begrundelse i U.f.R. 1932. 802. Men bag den almindelige anmærkningsformulering ligger altid det tyste forbehold »såfremt pladsen ikke trods tingbogens udvisende dog er ledig«. Det langt overvejende er imidlertid, at pladsen faktisk er ledig trods anmærkningen, og at pantebrevet derfor også materielt med rette er placeret på et andet tinglyst pantebrevs plads enten helt eller delvis.

Har et pantebrev på grund af kompetencehindringer ikke opnået den betingede prioritetsstilling, gælder det heller ikke som almindelig regel, at det senere rykker frem, når den præjudicerende panteret er bortfaldet ved betaling eller på anden måde. Var dette tilfældet, ville man kunne sætte sig ud over tinglysningslovens ufravigelige regler om oprykning blot ved at betinge sig en bedre prioritet end den, man for tiden kan få.[39]

I regeringsforslaget ændredes T.L. § 40, idet der – når oprykningsret var vedtaget – tillodes oprykning efter de såkaldte tidsfæstede afdrag og i tilfælde af hele kapitalens betaling til et forud i pantebrevet fastsat tidspunkt. Mange gode grunde kan anføres for denne regel. Navnlig gælder

39. Jfr. nærmere nfr. s.157, Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.5.

det, at den amortisation, der er foreskrevet for forprioriteterne, ikke sjældent kan være afpasset efter den værdiforringelse af pantet, der skyldes slid og ælde. Hvis man i slige tilfælde ikke tillod oprykning, ville det kunne medføre, at efterpanthaveren for sit vedkommende måtte kræve en hurtigere amortisation end ellers. Ændringen medførte imidlertid, at den forkætrede ombytningslære kunne holde sit indtog også i praksis efter tinglysningsloven sammen med de vanskeligheder, der er forbundet med konstateringen af, at en ombytning virkelig har fundet sted.[40] Ganske de samme grunde, der efter den tidligere ret havde ført til at nægte oprykning, når et bestående pant erstattedes af en ny panteret, idet provenuet af det nye lån anvendtes til indfrielsen af det gamle, måtte føre til at nægte oprykning efter forfaldne, men ubetalte afdrag i ombytningstilfældene. Ombytningslæren viste således en betydelig sejlivethed.

Det samme har i nogen udstrækning vist sig at være tilfældet med den individuelle henvisningsklausul. Tanken med Fr. Vinding Kruses forslag var den, at det – når forpantets størrelse var bestemt – skulle være uden betydning, til hvem beløbet skyldtes, og hvilke vilkår der iøvrigt var aftalt for lånets ydelse, når de ikke gik ud over det sædvanlige. Tanken bag læren om den individuelle klausul kom imidlertid igen ind i tinglysningsloven gennem ændringen af § 41. Efter denne bestemmelse kan man, når efterpantebrevet lyder på, at det respekterer lån af offentlige midler, ikke ombytte et sådant lån med private midler. Og for lån af kredit- og hypotekforeninger, hvis lån kan tilbagebetales med kasseobligationer, gælder der yderligere indskrænkninger i ejerens ret til at råde over en ledigbleven ret.[41] Bag § 41 ligger tanken om, at det trods alt ikke er ligegyldigt for efterpanthaveren, hvilken kreditor han har foran sig.

Afset fra disse tilfælde synes tinglysningsloven at gå ud fra, at den, der har forpligtet sig til at respektere én panteret, også må respektere en hvilken som helst anden panteret, når blot panteskyldens beløb ikke overstiger den hidtidige, og der ikke foreligger sådanne ændringer af vilkårene, der strider mod bestemmelsen i T.L. § 40, 3 stk. Er tilladelsen til at optage lån på forudgående prioritet eller til at ombytte sådant lån derfor begrænset f. eks. til lån med en rentefod på 4 % p.a., må begrænsningen

40. Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B.289 f. og nfr. s.155 ff.
41. Se nærmere nfr. s.134 ff.

anses som uskreven. Det samme gælder, hvis efterpanthaveren kun vil tillade lån til bestemt kreditor.[42]

Ved siden af de tilfælde, der er omhandet i T.L. § 41, er der imidlertid andre, hvor man med større eller mindre grund kan spørge, om man fuldt ud kan gennemføre den regel, at stiftelsen af en ny panteret i stedet for den bortfaldne kan være sikret pantsætteren i alle tilfælde.[43] Man finder f. eks. den individuelle klausul igen i bestemmelsen om, at pantsætteren forud for grundprioriteten må optage byggelån af en nærmere angiven størrelse, f.eks. indtil 30.000 kr. For så vidt kan man tale om, at der er en ledig plads på 30.000 kr. Tager man T.L. § 40, 1 og 2 stk. på ordet, har ejeren en almindelig ret til at besætte den. Men der kan næppe herske tvivl om, at det kun er byggelån, som grundprioriteten skal respektere.[44] Hvis efterpanthaveren har givet ejeren tilladelse til at optage et forud prioriteret lån, når ejendommen er blevet forbedret ved indlæggelse af centralvarme, vil et sædvanligt ejerpant i hvert fald først kunne foreligge, når ejendommen er forbedret.[45] Efter Fr. Vinding Kruses udkast til tinglysningsloven gjaldt der væsentlig samme regler for

42. I ældre retspraksis kan man finde eksempler på, at forpligtelsen til at respektere foranstående lån var tidsbegrænset. For så vidt aftalen skal forstås således, at efterpanthaveren ved tidsfristens udløb skal rykke frem foran den tilladte forprioritet, U.f.R. 1900.325, jfr. 1896.834, er der næppe tvivl om, at aftalen er stridende mod T.L. § 40. Det kan derimod næppe med sikkerhed fastslås, at et tidsbegrænset prioritetsforbehold, d.v.s. en aftale, hvorefter pantsætteren kun indtil en vis dato må optage lån på forprioritet, strider mod bestemmelsen. Er lånet ikke optaget inden den nævnte dato, må retten bortfalde. I hvert fald må det være lovligt at betinge tilladelsen til rykning af, at der reserveres oprykningsret, og at det nye lån skal klausuleres således, at det skal tilbagebetales til nærmere angivne tidspunkter, jfr. T.L. § 40, 3 stk. 2 pkt. Aftale om, at efterpanthaveren skal rykke frem på betingelse af, at han frafalder at gøre gældende, at kapitalen er forfalden, kan ikke være stridende mod tinglysningsloven, Schl. III. 449.

43. Om lovbestemt pant, se foran s. 16.

44. Se iøvrigt herom Knud Illum i U.f.R. 1937 B.320 ff. og nfr. s.51 f.

45. U.f.R. 1930.83. Afgørelsen kunne også støttes på, at samtykket kun strakte sig til optagelse af tillægslån i kreditforeningen, jfr. T.L. § 41. Ved afgørelsen i U.f.R. 1941.1046 antages det, at et af køberen udstedt pantebrev, hvis fortrinsret var betinget af ejendommens modernisering, havde fortrin for sælgerens pantebrev, selv om denne havde fuldført moderniseringen efter ejendommens tilbagetagelse. Fortrinsretten måtte dog begrænses af det beløb, som sælgeren havde anvendt til færdiggørelsen.

kreditforeningslån som for andre lån. I udkastets § 41, 2 stk. var det foreslået, at efterpanthaverens samtykke ikke fordredes til påtagelsen af det solidariske ansvar. Når et privat pantebrev indfriedes, kunne man optage et kreditforeningslån af samme størrelse som den hidtidige gæld, og derudover påtage sig det solidariske ansvar efter kreditforeningsloven. Hvis kreditforeningslånet indfriedes igen, måtte det være ganske klart, at man ikke kunne optage et nyt privat lån, der androg den hidtidige hovedstol med tillæg af det solidariske ansvar. Skal imidlertid noget andet gælde, hvis efterpanthaveren giver sit samtykke til, at pantsætteren udsteder skadesløsbrev for egen forpligtelse til at betale for anlæg af vandværk indtil 5.000 kr. og for et solidarisk ansvar for de øvrige vandværksinteressenter for indtil yderligere 5.000 kr.? Kan han ved aflysning af vandværksforpligtelsen være forpligtet til at tåle, at der lyses pantebrev for 10.000 kr. for en almindelig låneforpligtelse? Hvis to ejendomme på første prioritet er behæftet med 20.000 kr., således at begge ejendomme hæfter solidarisk for hele gælden, ville det indebære en fordobling af forpligtelsen, hvis ejeren ved forpantebrevets kvittering skulle kunne belåne ejendommene med 20.000 kr. hver på første prioritet.[46] Et forsøg på fordobling af gælden forelå i sagen i U.f.R. 1912.995, hvor en panthaver for 10.000 kr. relakserede 7 matrikelnumre, hvori der derefter lystes nyt pantebrev også for 10.000 kr. Dette pantebrev fik med rette retsanmærkning om udlæg i den samlede ejendom. Spørger man imidlertid om grunden til resultatet, er svaret ikke ganske let. Antager man, at efterpanthaveren har regresret, se nfr. s.123, kan den rette hovedstol måske siges at være mindre end den tinglyste. Ellers er det kun fordringens betingede karakter, nemlig af at dækning ikke opnås i den anden ejendom, der begrunder resultatet. Hvis en far først har hjulpet sin søn til et hus mod pant for udbetalingen, og han lover at rykke for skadesløsbrev for sønnens ansvar for betroede midler, ville det være en betydelig byrde, hvis han var forpligtet til at tåle, at sønnen efter skadesløsbrevets kvittering optog et nyt lån for samme beløb forud for faderens panteret. Det betyder, at en betinget forpligtelse erstattes af en ubetinget. Først efter at sønnen har taget af kassen, og tilsvaret er forvandlet til en almindelig gældsforplig-

46. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1932 B.188, men afvigende i U.f.R. 1937 B.39, for så vidt angår kreditorernes retsforfølgning.

telse, kan det være faderen som efterpanthaver ligegyldigt, om beløbet skyldes til den besvegne eller til trediemand, der dækker besvigelsen. I praksis er det forekommet, at staten ved salg af en grund har forbeholdt sig, at der skulle oprettes en vis tilstand; overholdtes forpligtelsen ikke, skulle manglerne kunne rettes ved statens egen foranstaltning på køberens bekostning; til sikkerhed for herved opståede krav forlanger man skadesløsbrev udstedt. Hvis f. eks. køberens bankforbindelse har forbeholdt sig at vige for dette skadesløsbrev, ville det være en uforsvarlig belastning, hvis det uden videre skulle kunne erstattes af et tilsvarende skadesløsbrev for lån.

Ved udformningen af bestemmelsen i T.L. § 40 har man formentlig udelukkende haft de sædvanlige massive panteforpligtelser for øje. Når pantsætteren skyldte 20.000 kr. på forprioriteten, og han betalte de 20.000 kr., skulle der sikres ham ret til at låne andre 20.000 kr. på samme plads. Men er panthaverens ret knyttet til betingelser, der kun gør belåningsmuligheden aktuel, hvis ejendommen til gengæld er forbedret, eller som medfører, at der kun er en chance eller en fare for, at panteretten vil belaste pantet, er det overvejende betænkeligt at tillade skyldneren ubetinget at erstatte det eventuelle pant med en anden massiv forpligtelse. At gøre sondringer mellem tilfælde, hvor betingelsen gør det mere eller mindre sandsynligt, at forpanteretten bliver aktuel, er næppe gørligt.

Såfremt dette accepteres, må man i fornøden udstrækning acceptere den individuelle henvisning i det sekundære pantebrev. Såfremt efterpanthaveren har givet tilladelse til optagelse af et byggelån, er pantsætteren kun berettiget til at optage byggelån. Har han givet tilladelse til udstedelsen af forpantebrev for en garantiforpligtelse, kan kun kravet, der hidrører herfra, få forprioritet. Hvis derimod efterpanthaveren blankt har tilladt belåning forud, kan hans ret naturligvis ikke blive større, fordi adgangen til at optage en forprioritet rent faktisk er udnyttet til at indrømme forpanthaveren en betinget ret såsom sikkerhed for en kasserers besvigelser. Man må dog i denne forbindelse være opmærksom på, at de erklæringer, der ligger til grund for tinglysningen, ikke altid udviser de begrænsninger, som aftalen fastsætter. Når f.eks. efterpanthaveren giver tilladelse til optagelse af byggelån, lyses der oftest et ejerpantebrev til den byggelångivende bank tillige med rykningspåtegning på grundprioriteten.

Af de til lysning indleverede dokumenter fremgår der intet om, at ejerpantebrevet ikke må udnyttes til anden belåning end byggelånet. Men ikke desto mindre er det den selvfølgeligste forudsætning for rykningstilladelsen. Selv om derfor pantsætteren bliver legitimeret til at optage et hvilket som helst lån foran grundprioriteten, er han ikke berettiget dertil. Den, der ved, at det drejer sig om en byggelånsobligation, kan derfor ikke ved aftale med pantsætteren erhverve nogen ret over den til skade for indehaveren af grundprioriteten.

Er forholdet det, at en kautionist har stillet sikkerhed for hovedmandens forpligtelse, er panteretten for så vidt betinget, som kautionisten kun skal betale, dersom hovedmanden ikke opfylder sin forpligtelse. Det vil derfor være mere tyngende for efterpanthaveren, hvis panteretten for kautionsforpligtelsen senere afløses af en forpligtelse, der påhviler pantets ejer. I disse tilfælde, hvor gælden er ubetinget, ses der dog ikke at være afgørende grunde, der taler for at udelukke anvendelsen af reglerne i T.L. § 40 ved kautionsforpligtelsens aflysning, selv om gælden ikke er indfriet af pantsætteren. Den omstændighed, at forpanterettens afvikling uden skade for efterpanthaveren foruden på ejerens betalingsevne tillige beror på en anden persons betalingsevne, synes ikke i sig selv at være tilstrækkelig til at afvige fra de almindelige panteretsregler. Det samme må da gælde i tilfælde, hvor pantsætteren har forpligtet sig sammen med en solidarisk medskyldner, der ikke selv har stillet pant for gælden.[47]

Når det således viser sig, at T.L. § 40 ikke har afskåret optagelsen af lån på panteretspladser, der allerede er besat i tingbogen, men ikke i retsforholdet mellem parterne, når oprykningsretten ikke er afskaffet, men kun begrænset, og der derfor er blevet plads både for ombytningslæren og de individuelle ryknings- og forbeholdsklausuler, og da endelig T.L. § 40 havde åbnet adgang for kreditorerne til at trænge ind på ledige panteretspladser, kan det ikke undre, at tinglysningsloven ikke har bragt den tilsigtede forenkling af forholdene flere panthavere i samme faste ejendom imellem. Tværtimod er dette retsforhold blevet langt mere kompliceret og nuanceret end tidligere.

47. U.f.R. 1935.1150, jfr. 1935.824.

Om ejerpant

Er der forbeholdt ejeren en ret til mellem de bestående panterettigheder at indskyde yderligere panterettigheder, eller en sådan ret følger af regelen i T.L. § 40, 1 stk., taler man om, at der foreligger et ejerpant. Da man også før tinglysningsloven kunne finde tilfælde, hvor ejeren havde ret til at optage lån forud for bestående prioriteter, kunne man for så vidt også dengang have talt om ejerpant.[48] Men det er først efter, at tinglysningsloven har udvidet og ved præceptive regler sikret ejerens adgang til denne fortrinsbelåning, at udtrykket ejerpant har vundet indpas i den almindelige juridiske sprogbrug. Til at give den forbeholdte eller ledigblevne plads en særlig betegnelse kan det også have bidraget, at man samtidig gav kreditorerne adgang til at besætte ejerpantet ved udlæg eller anden retsforfølgning, idet reglerne herom fæstnede indtrykket af et hul i prioritetsordenen. T.L. § 40 bruger imidlertid ikke selv betegnelsen ejerpant. Den taler om en ledig plads i prioritetsordenen, se § 40,1 og 2 pkt. Desuden bruger loven det udtryk, »at den tidligere panteret nu tilkommer ejeren«. Disse sidste udtryk bør dog ikke lede til den antagelse, at T.L. § 40 lovfæster en ordning, hvorefter ejeren har en panteret over egen ejendom. Det har kun været meningen at sikre ejeren muligheden for at stifte panterettigheder. Så længe dette ikke er sket, må det fastholdes, at ejendommen i tilsvarende grad er ubehæftet. Ejerpantet er ikke en panteret, og ejeren har ikke nogen beføjelse af den art, som udspringer af panteretten. For så vidt ejeren udnytter ejerpantet, består det da også i, at han pantsætter ejendommen, ikke i overdragelsen af en ham selv tilkommende panteret. Når det sluttelig i T.L. § 40, stk. 1 indtil ændringen i 1960 hed, at i tilfælde af udlæg, konkurs og anden retsforfølgning tilfaldt en ledig panteret kreditorerne, måtte disse ord opfattes i overensstemmelse hermed. Udlæg i ejerpant var ikke udlæg i en panteret, men simpelthen udlæg i ejendommen prioriteret forud for efterpanthaverne. Det er derfor mindre træffende med T.L. § 40 at betegne ejerpantet som en ledig panteret. Snarere kan man tale om en ledig panteretsplads. Et ejerpant er ingen panteret.[49]

48. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931. B.65.
49. Se også Svend Ipsen i U.f.R. 1953. B.2.

Det hænder imidlertid, at terminologien forlener begrebet ejerpant med et mere substantielt indhold, f.eks. når det i en underretsdom[50] hedder: »idet tinglysning kun kan anses nødvendig, når udlægets genstand er selve den faste ejendom, men ikke hvor genstanden som i det foreliggende tilfælde er det opståede ejerpant, der som et selvstændigt formuegode må kunne være genstand for særskilt retsforfølgning . . .«. Derfor var også udtrykket »udlæg i ejerpant«, som man hyppigt har set anvendt, et farligt udtryk, og det samme gælder endog udtrykket »pantsætterens dispositioner over ejerpantet«. Selv om vendingen kan være praktisk, må man erindre, at udtrykket dækker over ejerens pantsætning af ejendommen med prioritet frem for bestående panterettigheder.[51]

Det er formentlig udtryk for en lignende hypostasering af ejerpantet, når man ikke i den almindelige sprogbrug vil opgive udtrykket »afkald på ejerpant« om situationer, hvor pantsætteren benytter den ham tilkommende adgang til at pantsætte ejendommen med forprioritet. Som man vil se af T.L. § 40, 1 stk., skelnes der i bestemmelsen imellem det forhold, at pantsætteren enten besætter den ledige plads med en ny panteret, eller han giver ved ophøret eller senere afkald på denne ret. Denne regel står i nøje sammenhæng med regelen i første pkt., hvorefter der ikke i pantebrevet kan træffes forhåndsaftale om oprykning i videre udstrækning end udtrykkeligt hjemlet. Ud fra en naturlig og logisk fortolkning af T.L. § 40, 1 stk. betegner besættelse af en ledig panteretsplads således stiftelsen af en ny panteret, der opsluger ejerpantet ved at bruge det efter dets hovedsagelige bestemmelse. Afkald på ejerpant er herefter den aftale med efterpanthaveren, der tillader en tidligere stiftet panteret at rykke frem, selv om dette ikke på forhånd kunne vedtages.

I tiden efter tinglysningsloven synes ordene imidlertid at have taget magten fra tanken, idet betegnelsen afkald på ejerpant er strakt ud over alle rimelige grænser. Det er en almindelig udtryksmåde, at enhver disposition over en ledig panteretsplads forudsætter et af ejeren givet afkald

50. U.f.R. 1941.602.

51. En lignende fejltænkning har givet anledning til, at man lejlighedsvis har været inde på tanken om at give retsanmærkning om ejerpant, jfr. herom Tinglysning s.224.

på ejerpant.[52] Hvis ejeren f.eks. indløser en første prioritet i utide, og han to år efter stifter en ny første prioritet, siger man, at han derved giver afkald på ejerpantet. Eller man bruger den farlige vending, at efterpantebrevets placering på den ledige plads forudsætter et afkald på ejerpant. Jeg har tidligere[53] gjort opmærksom på, at der ikke vindes noget ved en sådan konstruktion, der uden nødvendighed eller nytte forudsætter en dobbelt disposition, dels en pantsætningserklæring, dels et afkald på den ledige plads. Det nye pantebrev indsættes direkte på det gamle pantebrevs plads, og de spørgsmål, der kan være forbundet med pantebrevets placering, afgøres direkte ved pantebrevets egen bestemmelse om dets placering. Herimod er det indvendt,[54] at den anvendte udtryksmåde er træffende, for så vidt som man dog må erkende, at ejeren ved at disponere over en ledig plads inden for et skadesløsbrev giver afkald på at udnytte skadesløsbrevet for mere end restgælden. Det er vel rigtigt, men også betydningsløst. Man kan med samme ret sige, at den, der sælger en gås, samtidig giver afkald på sin ret til at spise den.

Ganske uklar er også fremstillingen hos v.Eyben s.222., hvorefter det skal bero på en fortolkning af det nye pantebrev, om det rummer en besættelse eller et afkald. Man sætte ølse for; man sætte ølse bag. Pølsen bevarer dog sin smag.

Det er imidlertid altid farligt at benytte en udtryksmåde, der er uklar og unødvendig. Man kommer herved let til at lade udtryksmåden blive afgørende for realiteterne. Når man f.eks. er kommet ind på at kræve et klart afkald på ejerpant, for at en nystiftet panteret skal besætte eller opsluge en ledig plads inden for prioritetsordenen, er det formentlig en følge af uklarhed i terminologien.

Det sker også, at udtryksmåden »afkald på ejerpant« overføres til tilfælde, hvor der slet ikke behøver at være spørgsmål om ejerpant. Det gælder navnlig for de spørgsmål, der knytter sig til besættelsen af en ledig plads inden for et skadesløsbrev. De problemer, der knytter sig her-

52. Ved afgørelsen i U.f.R. 1927.1027 er det formentlig en uklarhed af den nævnte art, der har givet dommeren anledning til at kræve sig forelagt afkald på ejerpant, der af landsretten ansås som overflødig, v.Eyben s.224.

53. Tinglysning s.223 f.

54. Ipsen i U.f.R. 1953 B.3 Note 7.

til, er ikke afhængige af, om der overhovedet forekommer et ejerpant, d.v.s. et hul i prioritetsordenen. For problemet, om pantsætteren kan optage lån inden for rammen af et skadesløsbrev, er det ganske ligegyldigt, om skadesløsbrevet står på sidste plads inden for pantebrevenes rækkefølge, eller der bag skadesløsbrevet står andre pantebreve. Når man desuagtet hyppigt kan se den betragtning anført, at udnyttelsen af den ledige plads rummer et afkald på ejerpant, er udtryksmåden direkte misvisende og medfører på forhånd en skæv indstilling til problemets løsning. Endmindre kan man tale om besættelse af eller afkald på ejerpant, fordi ejeren besætter en del af den plads, der er fremkommet ved afbetaling på et kreditforeningslån med en 2. prioritet, hvis der ingen efterpanthaver er.[55]

En lignende skævhed i problemstillingen kan man finde i bedømmelsen af de tinglysningsspørgsmål, der kan opstå ved ombytning af pantebreve. Når f. eks. det tidligere 1. prioritets pantebrev aflyses, og der samtidig fremkommer et andet 1. prioritets pantebrev til tinglysning, har man rejst spørgsmålet, om det var nødvendigt at kræve afkald på ejerpant som betingelse for at lyse pantebrevet på 1. prioritet. Og spørgsmålet ses besvaret derhen, at afkald på ejerpant er unødvendigt, fordi den samtidige lysning og aflysning implicerer fornødent afkald på ejerpant.[56] Den rigtige betragtning er den, at afkald på ejerpant er ufornødent, fordi pladsen er ledig eller bliver det på den tid, da pantsætning sker. Det kan imidlertid ske, at der ikke er samtidighed mellem lysning af nyt pantebrev og aflysning af det gamle. Hvis det nye pantebrev først lyses med retsanmærkning, og der f.eks. går et år, inden det gamle fremkommer til aflysning, kan det være, at der dog foreligger reel sammenhæng mellem det gamle pantebrevs aflysning og det nyes lysning. Selv i dette tilfælde er afkald på ejerpant reelt ufornødent. Pladsen var da ledig ved det nye pantebrevs udstedelse, og den anmærkning, der er givet pantebrevet, er da rent formel. Hvis det nye lån imidlertid ikke har været anvendt til indfrielsen af det gamle, forelå der en reel hindring for det nye pantebrevs placering på 1. prioritet, og heller ikke indfrielsen af det gamle lån vil medføre oprykningsret for det nye. Her er afkald på ejerpant derfor en betingelse for det seneste pantebrevs placering på 1. prioritet. Selv om retsanmærknin-

55. Se dog v.Eyben s.114.

56. Jfr. U.f.R. 1937.181, jfr. 1942.184 v.Eyben s.223 f.

gen imidlertid var rent formel, vil dette vanskeligt kunne dokumenteres for tinglysningsdommeren. Selv om det materielt er ufornødent, vil den letteste måde at tilvejebringe grundlaget for slettelse af den skete retsanmærkning derfor være at lade pantsætteren udstede erklæring om afkald på ejerpant. Afkald på ejerpant er nødvendiggjort, når den plads, hvorpå det nye pantebrev begæres lyst, ikke var ledig ved pantebrevets udstedelse eller ikke kan dokumenteres at have været det.

En fuldkommen begrebsforvirring med hensyn til fænomenet ejerpant finder man hos Egon Larsen i U.f.R. 1939. B.130 f. Medens denne forfatter tidligere havde antaget, at pantsætterens kreditorer kan gøre udlæg i den ledige del af et pantebrev, der er udstedt for byggelån, gav han i denne artikel tilslutning til den opfattelse, at der ikke opstår ejerpant inden for rammen af det til sikkerhed for byggelån udstedte pantebrev. Men da den ledige plads har karakteren af ejerpant, må løsningen forudsætte et af ejeren givet afkald på ejerpant. Det er at vende sagen på hovedet. Efterpanthaverne, der for deres vedkommende har givet tilladelse til optagelsen af byggelån, rykker derfor netop kun for byggelån. At ejeren giver afkald på ejerpantet, kunne i denne sammenhæng kun betyde, at han gav afkald på retten til at optage byggelån over for efterpanthaverne.

Det eneste tilfælde af panterets stiftelse, hvor man med nogen føje kan anvende udtrykket »afkald på ejerpant«, er det foran nævnte, hvor den nye panteret ikke direkte besætter den ledige plads, men ved refleksoprykning skubber et foranstående pantebrev frem på den ledige plads.[57]. Men også i dette tilfælde bør den anvendte udtryksmåde dog helst undgås. Heller ikke her foreligger der en dobbelt disposition, en pantsætning og et afkald, der rykker forpantebrevet fremover. Der foreligger kun én bestemmelse, hvorved pantsætteren giver sikkerhed på den i pantebrevet angivne prioritetsplads. I hidtidig teori og praksis har den uklare terminologi navnlig ført til at kræve en klar tilkendegivelse af, at afkald på ejerpant er givet. Det, der kan kræves, er blot, at pantebrevet indeholder en klar tilkendegivelse af efterpantebrevets prioritetsstilling.

Efter den oprindelige affattelse af T.L. § 40 måtte det antages at være uden betydning for eksistensen af et ejerpant, at det ikke fremgik af ting-

57. Foran s.19 f.

bogen, at der forelå et sådant. § 40, 1 stk. indeholdt ganske vist et påbud om, at det ved aflysning af et pantebrev skulle fremgå af tingbogen, at den aflyste panteret nu tilkom ejeren, medmindre han samtidig benyttede sin adgang til at stifte en ny panteret. Men ejerens ret til at stifte en ny panteret kunne ligeså vel udnyttes uden aflysning af den tidligere panteret. Kun måtte dommeren i dette tilfælde give det nye pantebrev retsanmærkning, medmindre det selv anførte, at det præjudicerende pantebrev ikke var aflyst. Selv om de i T.L. § 40, 1 stk. givne regler ved § 40, 2 stk. var anvendelige også på ejerpant, der skylder et prioritetsforbehold deres tilblivelse, har man i praksis næppe gjort anvendelse af noteringsregelen på prioritetsforbehold. Og selv om dommeren ved aflysningen af et pantebrev havde undladt at notere ejerpant, kunne dette dog ikke medføre, at ejerens ret til at besætte en ledig panteret derved var forspildt.

Ved ændringen af tinglysningsloven i 1960 er notering af ejerpant ved et pantebrevs aflysning gjort betinget af, at der samtidig med begæringen om aflysning er fremsat begæring om sådan notering. Formålet hermed har først og fremmest været at begrænse tinglysningskontorernes arbejde med aflysningsekspeditionerne. Navnlig i tilfælde, hvor det ved indfrielsen af et pantebrev opståede ejerpant omfatter et forholdsvis ringe beløb, savner pantsætteren rimelig interesse i at stifte nye lån med fortrinsret. Ejerpantet plejer da at forsvinde igen ved en ny belåning, hvorved panthaveren indgår på at respektere den samlede restgæld på bestående prioriteter. Det er derfor ubetænkeligt at gennemføre den nye regel. Navnlig hvis den, der begærer aflysning, er mindre kyndig, vil den nugældende regel dog også kunne føre til ubegrundet retsfortabelse, og det kan næppe undgås, at den vil lede til nye og vanskelige tvivlsspørgsmål i retsanvendelsen. Det har allerede tidligere kunnet betvivles, om notering af ejerpant overhovedet medførte fordele, som modsvarede de ulemper, der var forbundet dermed. Noteringen medførte, at tinglysningsmyndighederne ved alle aflysninger af pantebreve undtagen det sidste i prioritetsordenen har måttet tage stilling til mulighederne for at optage nyt lån på samme plads, selv om dette ikke var og aldrig ville blive aktuelt. Ved lysning af nyt pantebrev på efterprioritet har man ligeledes måttet tage stilling til, om ejerpantet herefter pany skulle udslettes, selv om det kunne være usikkert, om afgørelsen af dette spørgsmål overhovedet ville

få nogen praktisk betydning. Og når der sluttelig til tinglysning fremkom pantebreve, der selv prætenderede at indtage den ledigblevne plads, måtte det påny undersøges,hvorvidt grundlaget for det noterede ejerpant var blevet forrykket som følge af oprykning eller lignende forhold. Havde man i stedet for den stedfundne ændring af T.L. § 40 ophævet bestemmelserne om notering af ejerpant, ville man have sparet ethvert besvær ved aflysningen såvel som ved lysningen af efterprioriteter. Og kun i de tilfælde, hvor det viste sig, at pantets ejer havde en aktuel interesse i at udnytte det opståede ejerpant, ville den mere indgående undersøgelse af prioritetsforholdene med henblik på ejerpantet være nødvendig.

Hvorledes lovændringen vil komme til at virke, vil naturligvis i nogen grad bero på, i hvilket omfang pantsætterne ved aflysningen vil forbeholde sig, at ejerpant noteres. Herom er det vanskeligt på forhånd at have sikker mening. I nogen udstrækning forekom det allerede under den tidligere retstilstand, at pantsætteren ved aflysning frafaldt ejerpant. Det er imidlertid vanskeligt at skønne over, i hvilken udstrækning det kunne tages som udtryk for, at der i forbindelse med aflysningen forelå aftale med efterpanthaveren, der gav kompensation herfor på den ene eller den anden måde. Bortset fra sådanne tilfælde medfører den omstændighed, at pantsætteren ved at undlade at begære notering forskertser en ret, som han i almindelighed kan forbeholde sig gratis, at man har grund til at forvente begæring om notering i ret stor udstrækning. Ligesom det ikke er lykkedes at begrænse oprykningsretten efter tidsbestemte afdrag væsentligt ved at kræve udtrykkelig aftale derom, synes også det nye forsøg på en reform af oprykningsreglerne ganske vist i modsat retning at kunne strande på en praksis, hvorefter notering af ejerpant som hovedregel vil blive begæret. Ved tinglysningsekspeditionen synes det langt lettere for sagførerne at begære notering end at drøfte ejerpantproblemerne med ejeren af den pantsatte ejendom. Og det synes også at være den forsigtigste fremgangsmåde, da sagførerne stedse vil kunne være udsat for kritik, hvis de ved ikke at begære notering har forskertset en ret, stor eller lille, der tilkom deres klienter.

Af de tvivlsspørgsmål, som notering af ejerpant efter de nye regler vil kunne give anledning til, skal der nævnes enkelte. Det synes efter indholdet af T.L. § 40, 1 stk. klart, at det ikke er tilstrækkeligt til bevaring af pantsætterens ret, at notering er begæret. Den må også være foretaget.

Efter hidtidig tinglysningspraksis har man formentlig undladt at foretage notering af ejerpant ikke blot, hvor det efter tingbogens indhold måtte anses som udelukket, at ejeren havde ret til at besætte den ledigblevne plads med en ny panteret, men tillige, dersom det kunne være tvivlsomt, om han havde denne ret.[58] Så længe det ikke medførte nogen retsfortabelse, at notering nægtedes, måtte dette også være forsvarligt. Når undladt notering imidlertid skal medføre retsfortabelse, synes dommeren i alle tilfælde, hvor ejerens berettigelse til at stifte nye panterettigheder med forprioritet kan omtvistes, at måtte være forpligtet til at foretage noteringen. Hvor tingbogen imidlertid synes at give et sikkert grundlag for, at intet ejerpant er opstået, f.eks. når det aflyste pantebrev er fuldt udamortiseret, og efterpanthaveren har forbeholdt sig oprykningsret, eller når afdrag er betalt i anledning af ekspropriation, synes man fortsat at måtte nægte at notere ejerpant. Hvis pantsætteren dog ønsker at bevare sin ret til yderligere belåning med forprioritet, må han da kære dommerens afgørelse til landsretten. Stadfæstes afgørelsen, synes bestemmelsen i § 40 at forudsætte, at den manglende notering har medført rettens bortfald, således at det ikke hjælper pantsætteren senere at møde med en dom i en sag mod efterpanthaveren, der giver ham medhold, en løsning, der stemmer lidet overens med de almindelige principper for tinglysning.

Medens man tidligere nok har noteret ejerpant, men man ikke har behøvet at anmærke noget om noteringen på det aflyste dokument, synes det nu påkrævet i tinglysningspåtegningen at gøre anmærkning i hvert fald om, at en begæret notering helt eller delvis er afslået. Er notering ikke begæret, kan det derimod ikke være nødvendigt at foretage nogen notering på dokumentet, da det følger af sig selv, at notering heller ikke er foretaget. Er begæring om notering taget til følge, synes det sikrest også at gøre bemærkning om, at ejerpant er noteret og eventuelt størrelsen af det noterede beløb.

I retspraksis er det utvivlsomt sket, at man har noteret ejerpant uden angivelse af dets omfang i beløb. Men det er også forekommet, at man har noteret ejerpant f.eks. for 10.000 kr. Den første fremgangsmåde har i hvert fald været anvendt, hvor tinglysningsdommeren ikke ud fra de

58. Tinglysning s.221.

tinglyste dokumenter har kunnet afgøre omfanget af ejerens berettigelse til at optage nyt lån, f.eks. ved afdrag i tilfælde af relaksation. Undertiden har den også været benyttet i tilfælde, hvor det aflyste pantebrev skulle afdrages, og ejerpantet derfor ville svinde ind, efterhånden som afdragene skulle være erlagt. Angivelse af ejerpant med bestemt beløb er mest hensigtmæssig i tilfælde, hvor ejerpantet fremover vil være uforandret, f.eks. i tilfælde, hvor det aflyste pantebrev var et skadesløsbrev. I nævnte henseende har der næppe været fulgt nogen ensartet praksis i de forskellige retskredse.

Efter lovændringen i 1960 kan man næppe stille almindeligt krav om, at der skal noteres ejerpant for bestemt beløb. Det kan derfor ikke være nødvendigt, at der ved aflysningen begæres notering for bestemt beløb, ligesom dommeren i hvert fald i samme udstrækning som tidligere kan indskrænke sig til at notere ejerpant uden beløbsangivelse i tingbogen. Er der f.eks. begæret noteret ejerpant for 10.000 kr., opstår der heller ikke noget særligt problem, hvis dommeren indskrænker sig til at notere ejerpant uden beløbsangivelse. Men noterer tinglysningsdommeren ejerpant for et mindre beløb end det begærede, kan man spørge, om ejerpantet for differencen derved er forspildt som ikke noteret. Et tilsvarende spørgsmål opstår, dersom notering er begæret uden angivelse af beløb, men dommeren har noteret ejerpant for et mindre beløb end det virkelige. Afgørelsen beror på fortolkningen af ordene i T.L. § 40, 1 stk. i den nye affattelse: »Er notering ikke foretaget«. Ud fra den almindelige betragtning, at ejerpant bør falde bort i tilfælde, hvor pantsætteren ikke har tillagt det en sådan vægt, at han har ønsket at tage forbehold om bevaringen, og under hensyn til, at angivelsen af ejerpantets størrelse ikke er en retlig nødvendighed, synes det rimeligt at fortolke regelen på den måde, at et noteret ejerpant er gældende for, hvad der ifølge rigtig fortolkning tilkommer ejeren, selv om beløbet i tingbogen måtte være urigtigt angivet. At angivelse af ejerpantet til et større beløb ikke kan forrykke efterpanthavernes stilling, synes at være en selvfølge.

Ikke sjældent kan det være tvivlsomt, om der ved aflysningen af et pantebrev består et ejerpant. Er der f.eks. betalt afdrag ved relaksation, opstår der ejerpant i den udstrækning, hvori afdraget overstiger den værdiforringelse, der tilføjes ejendommen ved formindskelse af dens areal. Men hertil kan dommeren ikke tage nogen endelig stilling ved af-

lysningen. Er der tidligere lyst rettigheder med anmærkning om den lyste hæftelse, opstår der ejerpant, hvis retsanmærkningen dækkede over et reelt sammenstød af rettigheder, men ellers ikke. Ud fra den opfattelse, at afgørelsen om noteringen af ejerpant var en præliminær afgørelse af, om nyt pantebrev kunne lyses uden retsanmærkning, har jeg tidligere hævdet den opfattelse, at dommeren i tvivlstilfælde hellere måtte undlade at notere ejerpant, og, hvis der kunne være tvivl om størrelsen af ejerpant, måtte notere ejerpant på den mest forsigtige måde. Efter lovændringen i 1960 kan man næppe fastholde dette standpunkt, da den manglende notering kan medføre retstab for pantsætteren. Man synes derfor at måtte efterkomme ejerens begæring om notering af ejerpant, selv om det er en nærliggende mulighed, at der intet ejerpant består. Spørgsmålet får navnlig betydning i de tilfælde, hvor efterpantebrevet giver pant næst en i pantebrevet angiven restgæld, der er mindre end den på forprioriteten angivne restgæld. Har angivelsen af restgælden været for lav, vil der kunne opstå ejerpant ved indfrielsen af forprioriteten også for den del, der angives at være besat af efterpantebrevets placering. For at denne ret ikke skal forspildes, synes dommeren at måtte efterkomme notering af ejerpant for forpantebrevets fulde pålydende, eller han kan måske vælge at notere ejerpant uden angivelse af dets størrelse. Til gengæld må man nu være endnu varsommere end før med at tillægge afgørelsen om notering af ejerpant betydning for den senere afgørelse af, om et nyt pantebrev kan lyses anmærkningsfrit på ejerpantets plads. Ikke blot kan forholdene efter noteringen have udviklet sig således, at ejerpantet er indskrænket eller bortfaldet. Men det kan også være, at noteringen, allerede dengang den skete, dog ville kunne være uforenelig med ejerpantets besættelse med en ny panteret med anmærkningsfri lysning.

Sagen kan også udtrykkes på den måde, at dommeren tidligere noterede, at ejeren efter tingbogen havde adgang til at stifte ny panteret på det gamle pantebrevs plads. Efter den nye lov sker notering af ejerens ønske om at forbeholde sig en mulig ledigbleven plads. Det kunne måske være praktisk, om man herefter undlod at prøve, om ejeren overhovedet kan have mulighed for at stifte en ny panteret, således at man uden nogen art af prøvelse efterkommer enhver begæring om notering af ejerpant. Denne løsning giver tinglysningsloven dog næppe hjemmel for. Hvor det må anses som udelukket, at der er opstået ejerpant, f.eks. fordi

sagen drejer sig om afbetaling hidrørende fra ekspropriationserstatning, bør notering af ejerpant nægtes. Det samme gælder i tilfælde, hvor det aflyste pantebrev forfalder til bestemt tid forud for aflysningen, og efterpantebrevet indeholder oprykningsklausul.

For begæring af notering af ejerpant er der ikke foreskreven nogen særlig form. Da tinglysning kan begæres formløst ved aflevering af et dokument til lysning på dommerkontoret, er det en nærliggende antagelse, at også notering af ejerpant samtidig kan fremsættes mundtligt ved pantebrevets aflevering til aflysning. Da en sådan formløs begæring imidlertid ville medføre meget store muligheder for ekspeditionsfejl, bør det vist nok kræves, at begæringen sker skriftligt. Men det havde været sikrest at foreskrive, at begæringen burde fremgå af pantebrevet selv. Er notering forsømt, må det formentlig følge af den efterpanthaverne tillagte ret til oprykning, at fejlen ikke kan berigtiges af dommeren selv, således at en ændring af noteringen kun kan ske ved kære til landsretten. Også af den grund er det af betydning, at det fremgår af lysningspåtegningen, at begæring om notering er afvist eller taget til følge.

Når der samtidig med aflysningen af et pantebrev lyses nyt pantebrev på det gamles plads, er notering af ejerpant overflødig. Om det gamle pantebrev er indfriet tidligere, eller det først indløses ved hjælp af det lån, der ydes af den nye panthaver, er for så vidt uden betydning. I det sidste tilfælde kræver almindelig forsigtighed imidlertid, at det nye pantebrev tinglyses først med anmærkning om det ældre, eller at aflysningen gøres afhængig af, at det nye pantebrev samtidig lyses. Er det ældre pantebrev indfriet tidligere, har der hidtil ikke været nogen grund til at iagttage sådanne sikkerhedsforanstaltninger i forbindelse med den tinglysningsmæssige ombytning. Efter ændringen synes det at være det simpleste ex tuto at forbeholde ejerpantet af hensyn til den mulighed, at det nye pantebrev afvises, eller det ved en ekspeditionsfejl ikke fremkommer samtidig med det nye. Man kan naturligvis også vælge at betinge aflysningen af det nye pantebrevs lysning. Men det er dog mindre adækvat på denne måde at vanskeliggøre aflysningen, der i sig selv er uden betænkelighed. Har man ikke sikret sig på nogen af de anførte måder, kan det frembyde et fortolkningsspørgsmål, hvad det indebærer, at ejeren samtidig lader nyt pantebrev lyse. Det er næppe påkrævet at statuere oprykning, hvis det nye pantebrev er anmeldt til tinglysning, inden aflysnin-

gen er noteret i tingbogen. Men sikkerhed for, at dommeren vil være opmærksom på det nye pantebrev haves da næppe.

Efter T.L. § 40, 2 stk. gælder regler svarende til de i 1 stk. fastsatte for en af ejeren forbeholdt plads til stiftelse af en panteret. Hermed er der dog formentlig kun sigtet til de materielle regler i § 40, 1 stk., og henvisningen gælder næppe for reglen om notering af ejerpant, der synes at være bundet til forudsætningen om aflysning af en hidtidig panteret. Spørgsmålet havde ikke så afgørende betydning efter den tidligere affattelse, dels fordi manglende notering af ejerpant ikke afskar fra ejerpantets udnyttelse, dels fordi man ved angivelsen af prioritetsstillingen for det pantebrev, der rummer et prioritetsforbehold, i regelen vil have gjort en bemærkning om forholdet, f.eks. »Med hensyn til prioritetsstillingen ved fremtidig prioritering henvises til akten«. Kunne det imidlertid antages, at henvisningen til 1 stk. også gælder noteringen af det pantsætteren forbeholdte ejerpant, må det kræves, at notering særskilt begæres, og at begæringen tages til følge. I modsat fald ville forbeholdet savne retsvirkning. De grunde, der taler for ved aflysning at forlange særskilt begæring om notering af ejerpant, taler imidlertid kun i ringe grad for, at disse krav skal være opfyldt. Der kan ikke herske tvivl om, at pantsætteren har lagt afgørende vægt på udnyttelsen af den forbeholdte pantsætningsmulighed.

Selv om prioritetsforbeholdet har et sådant indhold, at vedkommende panthaver udtrykkeligt lover til enhver tid at respektere forud prioriteret gæld af nærmere angiven størrelse, kan denne omstændighed dog næppe fritage for at begære notering, hvis forbeholdet én gang er udnyttet, og forpantebrevet atter aflyses. Da reglerne om notering af ejerpant først og fremmest er motiveret med hensynet til forenkling af tinglysningsekspeditionerne, må de antages at være præceptive. Fritagelse for begæring af notering synes derfor ikke at kunne hjemles ved bestemmelse i efterpantebrevet. Dette kan atter føre til lidt kunstige konsekvenser, hvis prioritetsforbeholdet udnyttes delvis. Har pantsætteren f.eks. tilladelse til optagelse af lån på forprioritet indtil 20.000 kr., men lån kun er optaget for 10.000 kr., vil forbeholdet bortfalde for dette beløbs vedkommende, hvis der sker aflysning uden forbehold af ejerpant, medens det iøvrigt må antages at blive bestående.

Uanset at et prioritetsforbehold medfører en retsgyldig forpligtelse til at tåle en panteret med forprioritet, er det langt fra givet, at dommeren

på grundlag af det tidligere og det nye pantebrevs tekst kan afgøre, om aftalens betingelser er opfyldt, på en over for panthaveren forbindende måde. Hvis f.eks. retten til at give sikkerhed for byggelån er betinget af, at lånet ikke overstiger en vis procent af byggeomkostningerne, eller yderligere belåning er betinget af, at ejendommen i nærmere angiven udstrækning er blevet moderniseret, må det ved den tidligere panthavers erklæring (moderationspåtegning) eller ved dom være godtgjort, at betingelserne for stiftelsen af forprioriteten er opfyldt, før den nye panteret kan noteres med anmærkningsfri prioritet.[59] Samme grundlag for anmærkningsfri lysning må kræves, hvor ejerpant er noteret ved aflysning, hvor det ikke med sikkerhed fremgår af omstændighederne, at der virkelig består et ejerpant.

I det foran s.42 omtalte tilfælde, hvor ejerpant er noteret, men der senere er givet en ny panthaver panteret uden respekt af ejerpantet, har det tidligere været almindelig tinglysningspraksis at slette ejerpantet, selv om retten til at optage forprioriteret lån i og for sig blev bestående over for tidligere tinglyste panterettigheder. Som T.L. § 40 nu er affattet, synes det uforeneligt med bestemmelsen at opretholde et ikke noteret ejerpant. Og der savnes hjemmel for at slette ejerpantet, fordi det ikke ved lysningen af det nye efterpantebrev kræves bibeholdt. Konsekvensen synes at være, at dommeren må notere, at ejerpant kun består i forhold til nogle af efterpanthaverne, f.eks. ved tilføjelsen »i forhold til pantebrev nr. 3 og 4«. Er der ved aflysningen af et forpantebrev begæret notering af ejerpant, og der derefter til lysning fremkommer en påtegning på et efterpantebrev om afkald på ejerpant, vil ejerpantet kunne slettes, såfremt der ikke er andre efterpanthavere. Det synes derimod tvivlsomt, om ejerpantet kan slettes, hvis der også er andre efterpanthavere, over for hvem der ikke er oplyst afkald. Hvis erklæringen udtrykkelig lyder på, at pantsætteren givet afkald på ejerpantet i forhold til en enkelt panthaver, må det formentlig opretholdes over for de øvrige og om fornødent flyttes til pladsen efter det pantebrev, over for hvilket der er givet afkald.[60]

For forståelsen af reglerne om ejerpant er det iøvrigt af vigtighed at fastholde, at det principielt er uden betydning for eksistensen af et sådant,

59. Se herved F. Vinding Kruse i U.f.R. 1935 B.274 ff., 335, Knud Illum i U.f.R. 1937 B. 318 ff., Tinglysning s.222.

60. Jfr. herved afgørelsen i U.f.R. 1930.335.

at det tilsyneladende er uforeneligt med tingbogens indhold. I T.L. § 40, 1 stk., 2 pkt. bestemmes det vel, at det skal fremgå af tingbogen, at den tidligere bestående panteret tilkommer ejeren. Kravet om notering af ejerpant gælder netop kun, dersom den indfriede eller på anden måde bortfaldne panteret aflyses. Selv om dette ikke sker, har pantsætteren alligevel efter T.L. § 40, 1 stk., 1 pkt. ret til at besætte den ledige plads. Er det tidligere pantebrev ikke aflyst, vil det nye pantebrev, hvorved ejeren udnytter ejerpantet, ganske vist få retsanmærkning. Men denne retsanmærkning er ikke præjudicerende i tilfælde, hvor forprioriteten slet ikke eller kun til dels dækker over et virkeligt gældsforhold. Denne regel gælder både for det tilfælde, at det uaflyste pantebrev, der dækker over den ledige plads, er et pantebrev for bestemt beløb eller et skadesløsbrev. Dette resultat kan ejendommeligt nok fastslås, uden at man derved behøver at tage stilling til det endnu ikke fuldt afklarede spørgsmål om adgangen til at optage lån inden for et ikke fuldt udnyttet skadesløsbrev. Hvis f.eks. et skadesløsbrev er kvitteret og tilbageleveret pantsætteren, men ikke aflyst, er det en selvfølge, at den ved kvitteringen ledigblevne panteretsplads kan besættes med et nyt pantebrev, der ganske vist lyses med retsanmærkning. Gives der panteret inden for rammen af et delvis udnyttet skadesløsbrev, må det på tilsvarende måde fastholdes, at tingbogens udvisende ikke er til hinder for den sekundære pantsætning. Men med denne konstatering er der ikke taget endelig stilling til, om placeringen inden for skadesløsbrevet er berettiget eller ikke. Kun må det stå fast, at de indskrænkninger, som eventuelt måtte bestå i pantsætterens adgang til at indrømme sekundære panterettigheder, må udledes af retsforholdet mellem pantsætteren og modtageren af skadesløsbrevet og ikke umiddelbart af tinglysningssystemet.

Omvendt kan det forekomme, at tingbogen tilsyneladende udviser, at pantsætteren har ret til at stifte en forpanteret, der dog ikke stemmer med hans virkelige berettigelse. Eksempel herpå foreligger, hvis pantsætteren efter indfrielsen af forpanteretten udtrykkeligt over for efterpanthaveren giver afkald på ejerpantet, uden at dette afkald bliver noteret i tingbogen. Et andet praktisk eksempel foreligger, når f.eks. indehaveren af en grundprioritet, der på forhånd har forpligtet sig til at respektere størst muligt byggelån, giver rykningspåtegning på sit pantebrev, hvorved det viger for et ejerpantebrev til den byggelångivende bank. Der forelig-

ger da tilsyneladende en ret til forud at optage lån af en hvilkensomhelst art indtil et beløb, der svarer til ejerpantebrevets pålydende. I virkeligheden er pantsætterens ret til optagelse af lån med forprioritet fremdeles begrænset til et byggelån i en bank med udbetaling i rater, efterhånden som byggeriet skrider frem. Den, der kender eller burde kende forholdet, kan derfor ikke opnå nogen ret ved andre dispositioner over den tilsyneladende ledige plads.[61] I praksis er det også forekommet, at efterpanthaveren har givet rykningspåtegning for nye lån, uden at det i påtegningen er nævnt, at rykningen helt eller delvis har været knyttet til forudsætningen om, at det nye lån prioriteredes på de bortfaldne prioriteters plads. Også i disse tilfælde opnår ejeren en legitimation, der ikke dækker over nogen virkelig berettigelse. Man kan også udtrykke det på den måde, at der tilsyneladende foreligger ejerpant. Når de pantebreve, der indfries samtidig med lysning af nyt pantebrev, kommer til aflysning sammen med eller umiddelbart efter det nye pantebrev, er det iøvrigt antaget, at notering af ejerpant kunne undlades ud fra en slutning fra den foreliggende situation til, at ejeren ikke på grundlag af den indgåede aftale skulle kunne forøge gælden.[62]

61. v.Eyben s.229, U.f.R. 1935.1150, jfr. 1930.377, 1935.824. Ved afgørelsen i U.f.R. 1955.865 er det derfor fastslået, at indehaveren af grundprioriteten ikke har behov for eller koutumemæssigt krav på at få sekundært pant i byggelånsobligationen. Om retsforfølgning før lovændringen i 1960 U.f.R. 1930.377.

62. U.f.R. 1927.1027, 1937.181. I disse afgørelser henvises der til, at der åbenbart var tale om en ombytningstransaktion, jfr. også v.Eyben s.224. Det synes dog ikke afgørende, om indfrielsen af de ældre pantebreve var sket samtidig med det nye pantebrevs lysning eller tidligere.

Om pantebreve på skyldnerens hånd

De fleste dokumenter, der udstedes vedrørende fast ejendom, udfærdiges til opfyldelse af allerede indgåede aftaler. Et skøde udstedes først, når ejendommen er solgt, og en lejekontrakt, efter at lejemålet er indgået. Der hersker derfor ingen tvivl om, at dokumentet er retsstiftende, selv om retten først er fuldt beskyttet fra det øjeblik, da dokumentet tinglyses. Om dokumentet er bærer af retsvirkninger, og i hvilken udstrækning dette er tilfældet, kan dog frembyde tvivl både med hensyn til servitutdokumenter, når kun den, der pålægger servitutten, er påtaleberettiget, og med hensyn til pantebreve, forinden de udgives, eller efter at de er vendt tilbage til pantsætteren selv.

Det forekommer undertiden, omend næppe særlig ofte, at pantsætteren udsteder et pantebrev til eventuel senere brug. Før tinglysningsloven ville et til fremtidig brug udstedt pantebrev i regelen have karakter af en akkomodationsobligation, der udstedtes til trediemand. Da denne dog intet har til gode, ledsagedes udstedelsen af pantebrevet ofte af en reverserklæring fra modtageren, der erkendte, at han intet kunne kræve i henhold til pantebrevet. I Norge, hvor brugen af ejerpantebreve aldrig er trængt igennem, synes det også almindeligt, at akkomodationsobligationen straks transporteres tilbage til dokumentets udsteder. Dokumentet kommer herved i alle væsentlige retninger til at modsvare de i Danmark anvendte ejerpantebreve.

Selv i tilfælde, hvor pantebrevet udstedes med henblik på et bestemt låns optagelse, forekommer det regelmæssigt, at der er et kort interval fra det tidspunkt, da pantebrevet er udstedt og tinglyst, indtil det kan siges at være fuldt ud retsstiftende. Skal lånet først udbetales mod overlevering af det tinglyste pantebrev, vil pantsætteren i regelen ikke være forpligtet til at modtage lånet, og långiveren kan ikke kræve, at lånet kommer til udbetaling. Bestemmer pantsætteren sig om og vægrer sig ved at modtage lånet, får panthaveren derfor ingen ret til at gøre pantebrevet gældende over for ham. Er lånet allerede ydet, er retsstillingen en helt anden. Talrige af de sædvanlige i forretningslivet forekommende pantebreve udstedt for lån bærer derfor i tiden mellem udstedelsen og indtil lånets berigtigelse akkomodationsobligationens kendemærker.

Allerede før tinglysningsloven kan det være forekommet, at ejeren

af en fast ejendom udstedte et pantebrev til sig selv. I hvert fald finder man denne mulighed omtalt i litteraturen.[63] Men først efter tinglysningsloven har ejerpantebreve vundet almindelig udbredelse. Undertiden finder man udtryk for den opfattelse, at anvendelsen af ejerpantebreve ligefrem er indført eller lovfæstet ved tinglysningslovens § 40.[64] Men det er en misforståelse. T.L. § 40 giver regler om ejerpant, men ikke om ejerpantebreve, der ikke nævnes i paragraffen med et ord. De retsvirkninger, der kan tillægges et ejerpantebrev, må derfor udledes af de almindelige panteretsregler, og da ejerpantebrevet på ejerens hånd ikke er bærer af noget skyldforhold, er det først og fremmest de i praksis udviklede regler om akkomodationsobligationer, der må være bestemmende for deres retlige behandling.

Den almindelige formular til ejerpantebreve lyder ganske vist »Underskrevne N.N. giver herved mig/os eller den, til hvem nærværende pantebrev måtte blive overdraget, pant for den sum 10.000 kr. med/uden personligt gældsansvar for mig/os for samme beløb i tilfælde af dette pantebrevs overdragelse til andre være sig til ejendom, pant eller på anden måde . . . .«. Denne formulering bør imidlertid ikke lede til den opfattelse, at pantebrevet i sig selv er panteretsstiftende. At ejeren skulle have en fordring på sig selv, synes at være uden mening, og det kan ikke antages, at ejeren af en fast ejendom i forhold til efterpanthaverne er kompetent til at stifte en panteret til fordel for sig selv og med de virkninger, der normalt knytter sig til panteretten.[65] Udstedelsen af et ejerpantebrev kan således ikke give ejeren adgang til at sætte ejendommen til tvangsauktion, fordi forfaldstid efter pantebrevet er indtrådt. På tvangsauktion kan han lige så lidt kræve dækning forud for efterpanthaverne som i tilfælde, hvor der blot forekommer et ubesat ejerpant. Uden at jeg skal tage stilling til det i sagen kommende stempelspørgsmål, må jeg derfor sige, at jeg ikke forbinder nogen mening med udtalelserne i en afgørelse om stempelpligten for ikke udgivne ejerpantebreve. I underrettens dom (V.L.T. 1938.191) hedder det, at der ved udstedel-

63. Torp s.451 og 569.

64. Egon Larsen i U.f.R. 1935 B.34, men derimod v.Eyben s.112. Opfattelsen har også givet sig udtryk i en vis tvivl om, hvorvidt ejerpantebreve i løsøre var stemmende med lovgivningen.

65. Herimod dog uden nærmere begrundelse Tork. Sørensen i U.f.R. 1936 B.233.

sen og tinglysningen af et ejerpantebrev skabes en retskraftig, pantesikret omend betinget (parat til benyttelse) hæftelse på vedkommende ejendom. Idet landsretten stadfæster underrettens dom, tilføjer den, at den ved pantebrevet pålagte hæftelse ikke er betinget.

Den i underretsdommen udtrykte opfattelse, hvorefter pantebrevet på ejerens hånd skaber en betinget panteret, er iøvrigt for norsk rets vedkommende forfægtet af Rygh.[66] Hvad enten man opfatter panteretten som betinget eller ubetinget, gælder det imidlertid, at man ikke dermed så meget vil karakterisere retsstillingen, før panteretten får aktuel betydning, som give en begrundelse for bestemte løsninger af de prioritetskonflikter, der senere opstår, når pantebrevet er overdraget til en kreditor, eller pantsætteren trækker på den hidtil uudnyttede kredit. Dette formål fremtræder ganske åbenlyst hos Rygh, der ligefrem udtaler, at en modsat opfattelse ville føre til uantagelige resultater med hensyn til mulighederne for at omsætte akkomodationsobligationer. Skal man imidlertid karakterisere retsstillingen i den tid, hvor pantebrevet befinder sig på ejerens hånd, kan resultatet ikke afledes af løsningen af retskonflikter efter pantebrevets udnyttelse, og de løsninger, som man anbefaler for typiske sammenstødstilfælde, bør ikke udfindes på grundlag af en terminologi, men på grundlag af overvejelser over, hvad der er mest formålstjenligt for realkreditten.

Trods vaklen i udtryksmåden er det vel også den herskende opfattelse, at udstedelsen af pantebrev i egen ejendom ikke skaber nogen panteret, men kun forbereder en kommende pantsætning.[67] Navnlig kan ejeren ikke ved at udstede et pantebrev til sig selv endsige til en trediemand, der ikke har fået tilsagn om pant, skaffe sig selv en panthavers retsstilling. Han kan ikke i den anledning rejse noget krav mod sig selv eller sætte ejendommen til auktion. Det ejerpant, der muligt tidligere stod i tingbogen på pantebrevets plads i prioritetsordenen, vil ganske vist blive udslettet, men det betyder ikke, at ejerpantet dermed er bortfaldet. Ejeren har netop fortsat ret til at stifte en panteret på den ledige plads. Som regel vil det ske derved, at han disponerer over det til dette brug udstedte pantebrev. Men det er ikke udelukket, at han i stedet udsteder et helt andet pantebrev på den samme plads. Så længe det ubenyttede

66. s.14 ff.

67. Torp s.569.

pantebrev ikke er aflyst, vil det andet pantebrev ganske vist blive forsynet med retsanmærkning. Men dette er ikke til hinder for, at der materielt er opnået en tinglyst panteret, der i hvert fald, hvis der ikke disponeres over ejerens tidligere lyste pantebrev, har fuld retsgyldighed. Står pantebrevet på sidste plads i prioritetsordenen, kan dets udfærdigelse og tinglysning sluttelig ikke være til hinder for, at hans kreditorer gør udlæg i ejendommen og derved får prioritet inden for den på denne måde i realiteten ledige plads.[68] Om denne plads er blevet ledig ved indfrielse af et tidligere pantebrev, der endnu er uaflyst, eller sagen angår et endnu ikke udnyttet pantebrev, må for princippet være ligegyldigt.

Ganske særligt bør man vogte sig for den af Rygh benyttede udtryksmåde, at der allerede ved udstedelsen og tinglysningen af et pantebrev skabes en betinget panteret. Har A udstedt en veksel, der lyder på B.s navn, kan man vel undertiden udtrykke sig således, at det er en betingelse for, at B erhverver ret til vekslen, at den bliver overgivet til ham. Men det er på ingen måde ensbetydende med, at B allerede fra vekslens underskrift har en betinget fordring på A. Og retsstillingen er en ganske anden, hvis nogen har afgivet et tilsagn om, at løftemodtageren skal få et pengebeløb, dersom han f.eks. består en eksamen. Panteretten for betingede fordringer skaber særegne prioritetsspørgsmål, som ikke må sammenblandes med problemerne om pantebreve på ejerens hånd. Herom henvises til et følgende afsnit.[69]

Ved behandlingen af ejerpantebreve er der iøvrigt grund til at fremhæve, at et ejerpantebrev på ejerens hånd ikke behøver at dække over, hvad tinglysningslovens § 40 betegner som et ejerpant. Et ejerpant i den forstand, hvori betegnelsen benyttes i § 40, forudsætter et efterpant, der er forpligtet til at tåle en kommende forprioritet. Hvis ejerpantebrevet er eneste pantebrev, eller det er placeret på sidste plads i prioritetsordenen, foreligger der ikke på grund af ejerpantebrevet noget ejerpant. Hvis ejeren disponerer over pladsen til fordel for en anden panthaver, idet han ikke pålægger denne at respektere ejerpantebrevet, kan man derfor ikke i egentlig forstand tale om, at ejeren disponerer over et ejerpant. Da ordene ejerpant og ejerpantebrev således ikke er korrelate,

68. Nfr. s.168 f.

69. s.93 f.

vil det også af den grund kunne være heldigt, om den mangetydige betegnelse ejerpant kunne erstattes af et andet navn.

Det om det uudgivne pantebrev bemærkede indebærer i og for sig ikke, at udstedelsen af et pantebrev i sig selv er uden retlig betydning. Udstedelsen af pantebrevet forbereder som nævnt stiftelsen af en panteret. Selv om der går lang tid mellem pantebrevets udstedelse og dets benyttelse til overdragelse til eje eller pant, står det fast i retspraksis, at dispositionen ikke kræver ny tinglysning. Netop denne omstændighed er det, som har forledt til den tanke, at pantebrevet allerede fra stiftelsen eller efter indfrielsen begrunder panteret. I virkeligheden er den blot udtryk for, at det tinglyste pantebrev, selv om ingen aftale har ligget til grund for den skete tinglysning, rummer *en latent mulighed for stiftelsen af den nye panteret uden en gentagelse af tinglysningen på aftalens tid.*

Også i en anden henseende har udstedelsen af et ikke udgivet pantebrev betydning. Hvis der efter udstedelsen af et ikke benyttet pantebrev udstedes andet pantebrev, der selv udtaler, at det står tilbage for det tidligere udstedte pantebrev, indebærer den sidste disposition implicite en tilladelse til at stifte en panteret med forprioritet.[70] Om efterpanthaveren på det tidspunkt, da han modtog sit pantebrev, vidste, at pladsen på forprioriteten var ledig eller ikke, er for så vidt ligegyldigt. Navnlig ved prioritering af ejendomme ved bebyggelse kan det være ret tilfældigt, i hvilken orden lånene i ejendommen berigtiges. De udtalelser, der findes i de sekundære pantebreve om, hvilke forpanterettigheder, der består ved pantebrevets udstedelse, kan derfor i flæng dække over tilfælde, hvor der ved lånets udbetaling faktisk var forpanterettigheder, og tilfælde, hvor de i realiteten først kom i stand senere. I forbindelse med efterpantebrevets indhold virker pantebrevet som et prioritetsforbehold.

Vanskeligere er det at afgøre, hvilken prioritetsstilling man skal tillægge den, der får pantsætterens eget pantebrev overdraget i sammenstød med rettigheder, der er stiftet og lyst i tiden mellem ejerpantebrevets lysning og dets overdragelse. Sætningen »først i tid, først i ret« giver ikke nogen sikker løsning på problemet. For så vidt som tinglysningslovens § 25 fastsætter, at tinglysningens retsvirkninger regnes fra den dag, da dokumentet anmeldes til tinglysning, er det ikke på forhånd givet, at

70. Torp s.569.

denne bestemmelse kan udstrækkes til dokumenter, som ikke på den tid, tinglysningen finder sted, dækker over nogen aftale. Overvejende grunde taler dog vistnok for denne løsning. At pantebrevets virkning altid principielt regnes fra tinglysningstiden, antages ganske vist af de fleste forfattere.[71] Dette indebærer dog ikke, at panteretten af den grund altid får fortrinsret for mellemkommende rettigheder. Kender panthaveren disse lovligt stiftede rettigheder, må han vige for dem.[72] Man vil i ethvert fald ikke kunne anvende den regel i T.L. § 5, hvorefter god tro hos erhververen skal være til stede på det tidspunkt, da anmeldelsen til tinglysning finder sted. Hvis pantsætteren har forhandlet med A om et lån, men han afbryder forhandlingerne og optager lånet hos B på en tid, hvor der allerede er udstedt og tinglyst pantebrev til A, må det være udelukket, at pantsætteren senere slår sig sammen med A om at berøve B den af ham erhvervede prioritetsstilling; hvis A vidste, at ejeren på grund af det til B udstedte pantebrev med samme prioritet er uberettiget til at gøre brug af det tidligere lyste pantebrev, kan han ingen fortrinsret få. En konkurs, som panthaveren kender, er naturligvis en absolut hindring for, at fallenten oppebærer det tilsagte lån. Ligeledes kan et udlæg, hvis pantebrevet er lyst på sidste prioritet, være til hinder for erhvervelsen af panteret med fortrin for udlægget, hvis panthaveren ved lånets udbetaling kendte eller kun som følge af grov uagtsomhed var skyld i sit ukendskab til retsforfølgningen.[73]

Lige så sikkert er det vel nok, at panthaveren ikke i de mere normale lånesituationer behøver at undersøge tingbogen på den tid, da lånets udbetaling sker, for derigennem at konstatere, om der måtte være disponeret i strid med hans ret, eller om der er gjort udlæg i ejendommen. Om panthaveren overhovedet er pligtig til at efterse tingbogen på lysningstiden, er et omtvistet spørgsmål, hvis praktiske rækkevidde dog ikke er så stor. Dommeren vil som regel give retsanmærkning om tinglyste rettigheder, der er stiftet før lysningen. Om rettigheder, der er stiftet efter lysningen, giver tinglysningen derimod ingen oplysning, og er der overhovedet et interval mellem lysningen og panterettens endelige stiftelse, kunne man principielt anføre, at lysningen ikke kan byde

71. Torp s.674, Ernst Møller s.165.
72. Torp s.674.
73. Torp s.569 f.

nogen garanti herimod. Praktiske hensyn taler imidlertid for, at i hvert fald den, der modtager pantebrevet straks efter eller kortere tid efter lysningen, ikke behøver at sikre sig hverken ved tingbogseftersyn eller fornyelse af lysningen mod de sjældnere retskollisioner, som kan skyldes mellemkommende rettigheder.

Er der sluttelig tale om en akkomodationsobligation, der uberettiget sættes i cirkulation af den strømand, til hvem obligationen er udstedt, er der i almindelighed ingen grund til, at erhververen skulle efterse tingbogen. I forhold til skyldneren ekstingveres den indsigelse, at dokumentet er oprettet pro forma.[74] I dette tilfælde får det derfor afgørende betydning, at tinglysningens virkning regnes fra anmeldelsen. At ejeren har udstedt andre pantebreve i mellemtiden, bliver uden indflydelse på erhververens retsstilling.

Med sikkerhed synes man herefter at kunne fastslå følgende:

1) Panteret kan principielt stiftes på grundlag af pantebrev, der er udstedt og tinglyst endog år før panteaftalens indgåelse.

2) Panteretten får prioritet fra tinglysningen, men panthaveren må stå tilbage for mellemkommende rettigheder, som han kendte eller kun på grund af grov uagtsomhed har været ukendt med.

3) Selv om tinglysningen i og for sig kun garanterer, at der på tinglysningens tid ikke bestod præjudicerende rettigheder, behøver panthaveren i hvert fald ikke at undersøge tingbogen eller lade overdragelsen lyse ved lånets berigtigelse, hvis denne følger normalt i kontinuation af aftalens indgåelse og lysning.

4) Hvis erhververen af pantebrevet regner med, at transporten dækker over en på normal måde opstået panteret på overdragerens hånd, er undersøgelse af tingbogen eller lysning af transporten ligeledes unødvendig.

Hvis derimod et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation har beroet i længere tid hos ejeren, må denne omstændighed i meget væsentlig grad forringe de garantier, som tinglysningen kan give for rettens bestående. Ejeren kan have indrømmet kolliderende mellemkommende rettigheder. Inden for de grænser, der er afstukket ved tinglysningslovens

74. J.U. I.405, U.f.R. 1910.739.

§ 40, kan der være gjort præjudicerende udlæg i ejendommen. For ubetinget at lade pantebrevet have fortrin fra tinglysningen, hvis ikke erhververen er bekendt med omstændigheder, der kan røbe, at der er stiftet mellemkommende rettigheder, taler navnlig hensynet til ejerpantebreves lette omsættelighed. For at kræve den gode tro understøttet af et eftersyn af tingbogen eller transportens lysning taler hensynet til mellemkommende rettighedserhververe, der ganske vist kan være advaret gennem tingbogens udvisende, men som kan have været afskåret fra uden urimelig opofrelse at foranstalte tingbogen berigtiget, således at den kom til at svare til den materielt rigtige retstilstand. Da vanskelighederne ved denne konflikt fremtræder mere prægnant ved de indfriede og til ejeren transporterede pantebreve, skal den endelige stillingtagen til problemet udskydes til behandling i forbindelse hermed.

Væsentlig samme retsvirkning, der knytter sig til det uudgivne pantebrev, har også et pantebrev, der iøvrigt ikke medfører panteret. Selv om et pantebrev er udgivet, kan det forekomme, at det viser sig at være ugyldigt stiftet. Eller pantebrevet er efter at være blevet indfriet vendt tilbage på ejerens hånd. Navnlig når sagen drejer sig om pantebrev udstedt for bestemt beløb, sker det ofte, at det i stedet for at blive kvitteret, transporteres til ejeren. Anvendelsen af transportformen kan vække den forestilling, at ejeren har en panteret i sin egen ejendom. Men heller ikke den panteskyldner, der har indfriet pantegælden, kan antages at have en panthavers beføjelser over for sig selv. Når panteskylden er betalt, opstår der ejerpant efter T.L. § 40, og panteretten er for så vidt ude af verden. Pantsætteren kan lige så lidt som i tilfælde, hvor han har udstedt et ejerpantebrev, sætte ejendommen til tvangsauktion. Hvis en efterpanthaver gyldigt har forbeholdt sig oprykningsret, kan det ikke hindre den tilsagte oprykning, at pantebrevet i stedet for at være kvitteret, er transporteret til skyldneren. Udstedes nyt pantebrev med anmærkning om pantet, træder det automatisk ind på det tidligere pantebrevs plads, hvorfra kun reglerne om godtroenhedserhvervelse kan fordrive det.

En udslukket panteret vil endvidere kunne genopstå, hvis den pantsatte ejendoms ejer sælger den pantsatte ejendom, men forbeholder sig det endnu uaflyste pantebrev til sikkerhed for sine fra købet eller fra anden lejlighed stammende fordringer på køberen. I regelen vil det ved

salget udstedte skøde vise, om det har været meningen, at panteretten skulle vedblive at bestå, og om køberen har påtaget sig den personlige forpligtelse efter pantebrevet. Er aftalen imidlertid tavs herom, kan tvivl i så henseende let opstå.[75]

Det pantebrev, der er transporteret til pantsætteren, får således virkning som et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation. Gives pantebrevet ud igen, kan man derfor heller ikke sige, at det indebærer en opvågnen af pantsætterens tidligere forpligtelse. Tværtimod stiftes der en ny gældsforpligtelse. Før pantebrevet transporteres, skylder pantsætteren intet bort. Det ejendommelige ved dispositionen består blot deri, at den oprindelige forpligtelseserklæring, der er afgivet over for en navngiven person og dækker gælden til ham, efter at have udspillet sin rolle dog ved at suppleres med en transport kommer til at dække et retsforhold, der først nu opstår mellem pantsætteren og en trediemand.[76] Dispositionen har dog undertiden en form, der klarere dækker over det reelle forhold, idet transporten til den nye kreditor kan være suppleret med en tilføjelse, hvori der gøres bemærkning om, at pantebrevet nu tjener som sikkerhed for et nærmere angivet krav og således, at forfaldstid og rentefod for det nye krav er særskilt angivet.

Hvis det pantebrev, der er transporteret til pantsætteren, kommer på afveje, og der bliver spørgsmål om at anvende tinglysningslovens eller gældsbrevslovens ekstinktionsregler til fordel for en godtroende erhverver af pantebrevet, er det derfor også reglerne om indsigelsers fortabelse, der bliver bestemmende. Jeg kan derfor ikke være enig i begrundelsen for afgørelsen i U.f.R. 1954.32. Sagen angik et pantebrev med pålydende 4.000 kr., der ved indfrielsen var transporteret til pantsætteren. Efter anvisning af en ejendomsmægler tegnede pantsætteren sit navn på pantebrevet, formentlig for at det kunne blive besørget kvitteret og aflyst. I stedet for at besørge aflysning indføjede ejendomsmægleren foran navnet følgende påtegning: »Nærværende pantebrevs restgæld 4.000 kr. trans-

75. Arnholm s.314.

76. Dommen i U.f.R. 1927.710 synes dog at gå ud fra, at man ikke på denne måde kan bringe en ny fordring ind under et ældre pantebrev. I virkeligheden angik tvivlen ikke så meget, om dispositionen kunne være panteretsstiftende, som spørgsmålet, om den nye panteret kunne have fortrinsret for mellemkommende panterettigheder, jfr. nfr. s.64 f.

porteres og overdrages herved med påløbne renter til statsexm. ejendomsmægler N. Chr. Busted. For transporten er jeg fyldestgjort den 18. november 1951«. Ejendomsmægleren belånte herefter pantebrevet hos en trediemand. I landsrettens domsbegrundelse hedder det blot: »Retten må give ..... medhold i, at påtegningen af 13. december 1938 må anses som en transportpåtegning.« Da det ydermere statueredes, at modtageren havde været i god tro, frifandtes modtageren for at udlevere pantebrevet uden betaling af det derpå lånte beløb. Flertallet i højesteret tiltrådte ligeledes, at forholdet måtte bedømmes efter regelen i T.L. § 28 og stadfæstede derfor afgørelsen. Men også mindretallet gik ud fra, at § 28 var bestemmende for resultatet.

I virkeligheden havde ejendomsmægleren ikke noget til gode efter pantebrevet. Pantsætteren havde over for ham den indsigelse, at han ikke skyldte ham noget. Af bestemmelsen i T.L. § 28 følger, at panthaverens ret kan fortabes over for den godtroende erhverver. Men for at pantebrevets udsteder kan blive forpligtet til at betale, skønt han intet skyldte overdrageren, må man påberåbe sig reglerne om fortabelse af indsigelser, i første række bestemmelsen i T.L. § 27.Den langt snævrere begrundelse, der gives i den nævnte sag, forudsætter, at panteretten består på ejerens hånd, en opfattelse, som hverken de almindelige regler om gældsbreve eller de særlige om panteretten gældende regler giver grundlag for at opretholde.[77] Den rigtige begrundelse for afgørelsen ville efter min opfattelse være, at den indsigelse, at der intet skyldtes i henhold til dokumentet, og at dette ikke var udgivet af udstederen i forpligtelseshensigt, var afskåret i henhold til T.L. § 27, hvorhos den omstændighed, at pantebrevet ikke tillagde modtageren nogen ret, måtte blive uden betydning, da der forelå fornøden formel transport. Der er i denne henseende ingen grund til at gøre forskel mellem det tilfælde, hvor et aldrig udgivet gældsbrev stjæles og transporteres, og det tilfælde, at samme skæbne overgår et til skyldneren efter indfrielsen transporteret pantebrev. Det karakteristiske for det til pantsætteren transporterede pantebrev er derfor også, at det rummer en latent mulighed for stiftelsen af en ny panteret uden tinglysning.[78]

77. Ved transport af et ejerpantebrev ses spørgsmålet om udstederens betalingspligt også rigtigt opfattet som et spørgsmål om anvendelsen af T.L. § 27 i dommen i U.f.R. 1937.866.

78. Selv om gældsbrevet oprindelig lød på navn og oprindelig er stiftet for et konkret

Når et pantebrev er kvitteret, forekommer det vistnok temmelig sjældent, at det sættes i cirkulation igen som sikkerhed for en ny fordring. Men det skyldes sikkert mere fordom end realiteter. Når det først er erkendt, at transporten fra skyldneren ikke er nogen reel transport, men stiftelse af en ny panteret på grundlag af det gamle pantebrev, må det også fremtræde som underordnet, hvilken form panthaverens erklæring om ophøret af den tidligere panteret har fået. Af hensyn til den lettere omsættelighed kan det dog være af betydning, at der gives transport i stedet for kvittering. I hvert fald, hvis indfrielsen sker ved en kautionist eller anden trediemand, f. eks. en forpanthaver, der udøver udløsningsretten, må panthaveren være pligtig til på begæring at give transport. Ifølge de oplysninger, der er givet af højesteretssagfører Gangsted Rasmussen i U.f.R. 1960 B.263 ff, sluttede en sag om, hvorvidt også pantsætteren kunne kræve transport i stedet for kvittering, dermed, at dommerne enstemmigt gav udtryk for, at spørgsmålet måtte besvares bekræftende. Derefter hævede sagsøgeren sagen. At kreditor har påtegnet pantebrevet en kvittering, der ikke har været ledsaget af panterettens bortfald, er i hvert fald uden retlig betydning.[79] Om en ny panteret skal stiftes, beror imidlertid ikke på den tidligere pantekreditor, men alene på debitor. Vil han udnytte den latente mulighed for at stifte en ny panteret, må han også kunne give det kvitterede pantebrev en påtegning om, at det fremtidig skal gælde som ejerpantebrev eller som pantebrev til en ny kreditor.[80] Ved en ældre afgørelse[81] synes man da heller ikke at have været i tvivl om, at den allerede gjorte kvitterings-

gældsforhold, kræves der næppe nogen ny ægte underskrift, for at udstederens underskrift skal forpligte ham. Sagen ville derfor sikkert have fået samme udfald, hvis ejendomsmægleren selv havde underskrevet transportpåtegningen med udstederens navn.

79. At pantebrevet havde fået kvitteringspåtegning af panthaveren, kunne således ikke hindre, at panteretten gjordes gældende af kautionisten, U.f.R. 1897.722.

80. Ernst Møller s.184 f. I. U.f.R. 1927. B.291 antager Torkild-Hansen, at det indfriede pantebrev kan sættes i cirkulation ved den blotte overgivelse til en ny panthaver. En sådan fremgangsmåde er af flere grunde ikke anbefalingsværdig. Beviset for, at en panteretsstiftelse er tilsigtet, vil let kunne svigte, og pantebrevet er i en sådan stand, at det kan udslettes uden opgivelseserklæring fra panthaveren.

81. U.f.R. 1893.1207.

påtegning kunne hæves ved pantekreditors medvirken, hvorefter panteret kunne stiftes ved transport af pantebrevet.

Kun på ét punkt synes det at kunne gøre en forskel, om pantebrevet er kvitteret, eller det er forsynet med transport til skyldneren. Er det kvitteret, må det siges at være forsynet med en sådan påtegning om betalingsindsigelsen, der efter gældsbrevslovens § 15, stk. 3, må udelukke, at en af en uberettiget foretagen disposition over pantebrevet bliver bindende for pantsætteren. Er der kun sket transport til pantsætteren, må derimod principperne i tinglysningslovens § 28, jfr. gældsbrevslovens § 14, sikkert medføre, at ekstinktiv erhvervelse er sket på grundlag af en falsk transport fra pantsætteren til den, der udøver bedrageriet. Ved benyttelsen af transportformen kommer pantebrevet således til at foreligge klar til brug i henhold til den ældre forpligtelse, og pantsætterens indsigelse, at dokumentet ikke begrunder et skyldforhold, og at han ikke selv har udgivet pantebrevet, kan fortabes over for den godtroende erhverver af pantebrevet.

Når et pantebrev, der efter at være indfriet, transporteres videre, må det vistnok også gælde, at pantebrevets prioritet principielt regnes fra tinglysningen. Hvis det er panthaveren, der foretager transporten, og medkontrahenten er i god tro, vil erhververen derfor opnå den i pantebrevet fastsatte prioritet, selv om der i tiden mellem indfrielsen og transporten måtte være stiftet præjudicerende tinglyste panterettigheder. Er det derimod skyldneren, der foretager transporten, taler vægtige grunde for at fastslå, at modtageren af pantebrevet ikke uden undersøgelse af tingbogen eller lysning af transporten kan anses som en godtroende erhverver af pantebrevet. Han må vide, at der ved pantebrevets modtagelse ingen panteret består, og den måske år i forvejen stedfundne lysning uden anmærkning[82] kan ikke give grund til at regne med, at der ikke er andre rettigheder, der er til hinder for retserhvervelsen.

Præjudicerende rettigheder kan hidrøre fra stiftelsen af nye rettigheder, der er lyst med retsanmærkning; et tilfælde af denne art forelå til påkendelse under den sag, der er omtalt i U.f.R. 1927.710. Køberen af en ejendom havde udstedt et pantebrev til sælgeren for 15.000 kr. Han havde derefter udstedt flere andre pantebreve, inden han gav sælger-

82. Om retsanmærkning ved transport se U.f.R. 1931.923, Tinglysning s.250.

pantebrevet påtegning om, at det nedskreves til 3.000 kr., og overgav det til en anden kreditor til sikkerhed for dennes krav. Ved dommen antoges det, at det ikke var muligt således at anvende det for restkøbesummen udstedte pantebrev til sikkerhed for en anden gæld, en begrundelse, der efter min opfattelse ikke stemmer med den almindelige praksis, at et pantebrev på skyldnerens hånd kan anvendes som ejerpantebrev. En dissens til dommen gik da også ud på, at der var stiftet panteret i overensstemmelse med dokumentets nuværende pålydende 3.000 kr. efter almindelige ekstinktionsregler. Man ville kunne være nået til det samme resultat, som flertallet kom til, ved at antage, et erhververen ikke var i god tro. Da han måtte vide, at sælgeren var fyldestgjort for sit krav efter pantebrevet, måtte det være en nærliggende mulighed, at pantsætteren senere havde disponeret over den plads, der var blevet ledig gennem indfrielsen.

På denne måde opfattedes spørgsmålet ved dommen i U.f.R. 1893. 1203. Under denne sag var der ikke spørgsmål om rettigheder stiftet mellem indfrielsen og genudgivelsen af pantebrevet, men om virkningen af efterpanthaverens oprykningsret. Efter at pantsætteren havde fyldestgjort en panthaver for hans andel i en obligation stor 600 kr., kvitteredes pantebrevet for denne andels vedkommende. Kvitteringen hævedes dog ved en påtegning fra skyldnerens side for at muliggøre optagelsen af nyt lån. Pantsætteren havde imidlertid tidligere stiftet to andre panterettigheder, hvis oprykningsret efter den dagældende ret medførte, at den nye belåning var uberettiget. I dommen hedder det: «Idet Hansen saaledes ikke kan antages at have kunnet overdrage Citanten en Panteret i Ejendommen til Skade for de ved de to nysnævnte Obligationer stiftede Panterettigheder, maa det blive uden Betydning, om Citanten ..... ved Erhvervelsen maatte være gaaet ud fra, at Hansen havde den fornødne Beføjelse til at overdrage ham en saadan Ret, ... thi det fremgik i al Fald tydeligt af Dokumentet, at det engang havde været indfriet og kvitteret, og Citanten – der har erkendt, at han var vidende om, at der bestod et Mellemregningsforhold mellem Hansen og Lorenzen, hvorefter det laa nær at antage, at den Fyldestgjørelse, som Hansen havde erholdt af Lorenzen, var sket ved Likvidation i dennes Tilgodehavende hos Hansen – havde saaledes efter Dokumentets eget Udvisende al Opfordring til at undersøge Sammenhængen med, at den saaledes foretagne

Udligning af deres Mellemværende atter skulde være gaaet tilbage, samt om ikke en af Trediemand ved den skete Kvittering af Pantefordringen erhvervet Ret maatte være til hinder for, at den kaldtes til Live igjen.« Det fastsloges derfor, at transporten ikke kunne give transporthaveren fortrinsret frem for de to efterpanthavere.

Overensstemmende med den just nævnte dom er også dommen i U.f.R. 1927.41, der dog angår et delvis indfriet pantebrev, der blev opskrevet til det oprindelige pålydende. Den omhandlede et tilfælde, hvor pantsætteren havde udstedt et pantebrev på 6.000 kr. til sin sagfører. Da forpligtelsen efter pantebrevet var nedbragt til 4.000 kr., indfriedes gælden ved hjælp af et sparekasselån, og pantebrevet transporteredes til to kautionister til sikkerhed for deres eventuelle ansvar. På et tidspunkt, da gælden til sparekassen androg 3.750 kr., udstedte panthaveren til en anden kreditor et skadesløsbrev, der efter sit eget indhold respekterede private midler 3.750 kr., oprindelig 6.000 kr. Efter at forpligtelsen var nedbragt til 3.500 kr., påtog kautionisterne sig yderligere kaution for 2.500 kr. Men i dommen hedder det, at det kun havde været hensigten at sikre kautionisterne med hensyn til deres kaution for 4.000 kr. De kunne derfor ikke have pant forud for modtageren af skadesløsbrevet, hvis ret var tinglyst efter private midler til et beløb af 3.750 kr., hvorfor kautionisterne havde haft adgang til at komme til kundskab om denne disposition.[83]Deres krav om dækning også for det beløb, hvormed kautionen var blevet forhøjet, toges derfor ikke til følge.[84]

Man kan sige, at dommene tager deres udgangspunkt i pligten til at kende tingbogen. Nu er pligten til at kende tingbogen et omstridt spørgsmål. På den ene side er det antaget, at modtageren af et tinglyst dokument er pligtig til at kende tingbogen på lysningstiden[85]. På den anden side er det hævdet, at netop den prøvelse, som dommeren foretager, overflødiggør et eftersyn af tingbogen på lysningstiden. Men dette spørgsmål har ikke direkte forbindelse med det problem, som jeg her har for øje, hvorvidt den, der længe efter lysningen eller indfrielsen af et

83. Det anførtes tillige, at i hvert fald den ene kautionist havde vidst, at pantsætteren havde måttet give sikkerhed for yderligere lån.

84. Se om dommen også v.Eyben s.118, Tinglysning s.249.

85. E.R. s.1077 f., v.Eyben, Formuerettigheder s.304 f.

pantebrev modtager det fra pantsætteren, kan stole på, at pantsætteren stadig er kompetent med hensyn til pantet. De almindelige regler i tinglysningsloven giver i og for sig ingen sikkerhed herfor.

Den almindelige retsopfattelse synes imidlertid på en beklagelig måde at have fjernet sig fra den opfattelse, der ligger til grund for de citerede domme.[86] I almindelig bankpraksis modtager man vistnok de til pantsætteren transporterede pantebreve til belåning, uden at man ved eftersyn af tingbogen eller lysning af transporten sikrer sig mod mellemkommende rettigheder eller præjudicerende oprykning. Er det til pantsætteren transporterede pantebrev af en sådan art, at der kan være mulighed for efterpanthavernes oprykning, forekommer det mig utvivlsomt, at efterpanthavernes oprykningsret må have fortrinet. Skulle pantebrevet afdrages til bestemte tider, eller det i sin helhed forfaldt til et bestemt tidspunkt, der allerede er kommet, må erhververen regne med, at der kan være efterpanthavere, og at de er rykket op. Er pantebrevet af et sådant indhold, at oprykning er udelukket, således navnlig hvis det overdragne pantebrev er et ejerpantebrev, der forfalder efter opsigelse, stiller sagen sig mere tvivlsom. Men den adgang, som lovgivningen hjemler til at stifte nye rettigheder med retsanmærkning om ældre i regelen ikke virksomme pantebreve, gør det naturligt at kræve, at den, der modtager langt tidligere lyste pantebreve som sikkerhed for ny gæld, sikrer sig, at pantsætteren fremdeles er kompetent til at disponere over den pågældende panteretsplads. Antager man dette, synes samme regel at måtte opstilles om ejerpantebreve og akkomodationsobligationer, der først udgives eller genudgives længe efter deres tinglysning.

Til yderligere belysning af spørgsmålet skal jeg pege både på slægtskabet og forskellen mellem de nævnte tilfælde og andre lignende. Hvis den, der har et pantebrev i håndpant, først yder forstrækninger længere tid efter modtagelsen af pantedokumentet, antages han at erhverve panteret uanset mellemkommende rettigheder, hvorom han ikke er underrettet. Herfra kan imidlertid ikke sluttes med sikkerhed til tilfælde, hvor pantebrevet ligger på pantsætterens egen hånd, hvor en tilsvarende sikring kun kan opnås ved aflysning. Måske kan en aflysning dog ikke ske, fordi

86. At det til pantsætteren transporterede pantebrev ved genudgivelse kan bevare fortrinsretten trods vedtagen oprykningsret for efterpanthaveren, antages også af Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B.290 f.

pantebrevet er bortkommet, eller meddelelsen af rigtig kvittering støder på hindringer. Fra den omstændighed, at modtageren af et pantebrev ikke behøver at efterse tingbogen, hver gang han foretager udbetalinger i et løbende mellemværende, kan der derfor ikke sluttes til, at den, der modtager et pantebrev vidende om, at det forud for den nu af pantsætteren trufne disposition ikke begrundede panteret, også skal være fritaget for at undersøge, om pantsætteren fremdeles er kompetent.

På den anden side antages det nfr. s.71 f., at den, som har modtaget afdrag på et fast lån, ikke uden at sikre sig ved eftersyn af tingbogen kan gå med til en forhøjelse af lånet. Det beror navnlig på den almindelige praksis, hvorefter man giver efterpant uden at sikre sig aflysning af afdrag på forprioriteterne. Heller ikke herfra kan man dog med sikkerhed slutte til det foreliggende tilfælde, idet det ikke er typisk, at man på samme måde modtager pantebrev med retsanmærkning om bortfaldne forhæftelser. Dem vil man oftest kræve aflyst, før det nye pantebrev lyses. Men man må dog erindre, at det pantebrev, der er transporteret til debitor, altid kan være indfriet i rater. Er dette tilfældet, ligger en lysning af efterstående pantebreve med respekt alene for en del af pantebrevet inden for det sædvanlige.

Når et af skyldneren indfriet pantebrev senere gives i håndpant til en bank, skal det forekomme, at banken stiller krav om en påtegning, hvori debitor erklærer, at pantebrevet nu gælder som ejerpantebrev, og at meddelelser vedrørende pantet skal sendes til N.N. bank. Den første del af påtegningen er formentlig betydningsløs og giver næppe tinglysningsdommeren anledning til anmærkning om oprykning eller mellemkommende rettigheder. Notering og tinglysning af den nævnte art synes således ikke egnet til at erstatte lysning af transport til eje eller pant.

I praksis er det næppe forekommet, at pantebreve til kredit- og hypotekforeninger efter at være indfriet af pantsætteren er blevet sat i cirkulation igen. I praksis er det såvel før som efter tinglysningsloven antaget, at disse pantebreve kunne aflyses, uden at pantebrevet behøvede at medfølge.[87] Denne regel har dog umiddelbart sammenhæng med, at de til kredit- og hypotekforeninger udstedte pantebreve ikke af foreningerne må transporteres hverken til eje eller pant, fordi de skal tjene som

87. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1952 B.294, Tinglysning s.121 note 204, U.f.R. 1902.775, 1958.133.

sikkerhed for de af foreningerne udstedte kasseobligationer. Hvis de efter indfrielsen kunne benyttes som ejerpantebreve og udgives igen til andre, kunne det diskuteres, om den i praksis antagne regel burde opretholdes. Ved lovændringen i 1960 er der imidlertid gjort en tilføjelse til T.L. § 11, 2 stk., hvorefter pantebreve til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner samt kreditforeninger (kreditkasser) og hypotekforeninger efter dommerens bestemmelse, kan udslettes mod kvittering af den ifølge tingbogen berettigede. Da der i hvert fald ikke i lovgivningen er grundlag for at fastslå, at et til statskassen udstedt pantebrev ikke efter indfrielsen kan benyttes som ejerpantebrev, hvortil det i hvert fald egner sig bedre end et kredit- og hypotekforeningspantebrev, kan regelens begrundelse ikke mere søges i, at en kvittering fra den berettigede byder sikkerhed for, at ingen anden er berettiget i.h.t. pantebrevet. Men det må antages, at den, der lader sig overdrage ret i henhold til et til staten udstedt pantebrev, må drage omsorg for at lade den til ham givne transport tinglyse. Herefter fremtræder pantebrevet ikke mere som et pantebrev til statskassen, og de almindelige regler om aflysning af pantebreve må da finde anvendelse.[88] Har erhververen forsømt at lade transporten tinglyse, må virkningen være den, at panteretten, hvis udslettelse sker på grundlag af løs kvittering, må være at behandle som en utinglyst ret. En tilsvarende regel må da antages om pantebreve til en kredit- eller hypotekforening. Men sådanne pantebreve egner sig på grund af deres indhold ikke til at anvendes som sikkerhed for anden gæld end gælden til foreningen.

Pantebreve med rektaklausul er en så sjælden foreteelse, at de regler, som man opstiller for dem, har ringe praktisk betydning. Da disse pantebreve ikke er negotiable, og fordringen derfor ikke er knyttet til dokumentet på samme måde som ved de pantebreve, der er omsætningspapirer, antages det, at udslettelse af tingbogen kan ske på grundlag af løs kvittering fra den berettigede.[89] Denne omstændighed udelukker dog ikke, at pantebrevet, efter at gælden er indfriet, kan transporteres til en anden kreditor til sikring af dennes fordring. Også i dette tilfælde synes transporthaveren at måtte sikre sig ved at lade transporten ting-

88. Se betænkning af det af folketinget nedsatte udvalg, Folketingstidende 1959-60 till. B. sp.778 ff.

89. Tinglysning s.121.

lyse. Men det må erhververen også i tilfælde af transport fra den, til hvem pantebrevet oprindelig er udstedt.

Ligger skyldneren inde med et skadesløsbrev, der aldrig er udgivet, eller som er tilbageleveret ham, efter at det retsforhold, der gav anledning til udstedelsen, er ophørt, er der i og for sig heller ikke nogen almindelig grund til, at dokumentet ikke kan overgives eller tilbagegives til panthaveren med den virkning, at panteretten nu opstår eller genopstår uden ny tinglysning. Men man må have i erindring, at der i mellemtiden kan være stiftet andre rettigheder. Det synes derfor rettest at antage, at panthaveren må stå tilbage for sådanne panterettigheder efter tingbogen, der er til præjudice for ny pantsætning, og som panthaveren ville have fået kendskab til ved eftersyn af tingbogen eller lysning af en fornyelsespåtegning, hvorved pantsætteren vedstår påtegningen. At man nok må opstille den modsatte regel i tilfælde af konflikt med indehaveren af skadesløsbrevet, hvis en mellemkommende ret er stiftet efter skadesløsbrevets udgivelse, men før modtagerens fordring er stiftet, taler næppe afgørende herimod. I dette tilfælde er det naturligt at pålægge den, der erhverver præjudicerende ret, at give meddelelse til indehaveren af skadesløsbrevet.

En transport på skadesløsbrevet til en trediemand synes derimod ikke at kunne skabe nogen umiddelbar ret for denne. Når det f.eks. er antaget, at transport fra kreditor ikke kan skabe ret for erhververen til sikkerhed for fordringer, der stiftes på hans egen hånd,[90] synes også en simpel transport fra debitor at støde på den hindring, at dokumentet selv kun giver panteret for de fordringer, der tilkommer den oprindelige kreditor. Et skadesløsbrev kan derfor ikke på debitors hånd finde samme anvendelse som et ejerpantebrev. Derimod synes der ikke principielt at være noget til hinder for, at debitor meddeler skadesløsbrevet påtegning om, at det fremtidig i stedet for at tjene til sikkerhed for den oprindelige panthavers fordring skal tjene til sikkerhed for de fordringer, der tilkommer en anden panthaver.[91] Men da dette rummer en ændring af de tinglyste vilkår for den skete pantsætning, vil det formentlig være en betingelse for, at en sådan disposition har gyldighed overfor kreditorer

90. U.f.R. 1890.137.

91. Om et tilfælde, hvor debitor lyste deklaration om, at pantebrevet *tillige* skulle tjene til sikkerhed for en anden kreditor, U.f.R. 1933.105.

og omsætningserhververne i god tro, at der sker lysning. Da fordringen ikke ved skadesløsbreve er knyttet til dokumentets besiddelse, ville det være overvejende betænkeligt at knytte retserhvervelsen alene til aftaler uden for tingbogen, således som det ellers kan ske ved fornyet udgivelse af ejerpantebreve eller pantebreve lydende på bestemt beløb. At kræve aflysning af skadesløsbrevet og lysning af nyt skadesløsbrev af samme indhold, synes derimod overflødigt.

Et ganske beslægtet spørgsmål, der må løses på lignende måde, er iøvrigt problemet, om et skadesløsbrev uden tinglysning kan udvides til at give sikkerhed for andre skyldgrunde end dem, der er nævnt i skadesløsbrevet. Er der f. eks. givet pant for varegæld, kan man spørge, om man ved formløs aftale eller påtegning på skadesløsbrevet kan udvide sikkerheden til også at gælde for lån. Efter mit skøn bør man holde sig til den betragtning, at kun pant for varegæld er tinglyst. Ganske utvivlsomt er spørgsmålet dog ikke, når man betænker, hvor let pant for bestemt gæld kan forandres til at give sikkerhed for en ganske anden gæld end den, for hvilken pantebrevet er udstedt.

Er et pantebrev delvis indfriet, vil det hyppigt forekomme, at der trods dette tilbagestår et pant for fremtidig gæld, der medfører, at retsstillingen må bedømmes efter de regler, der omtales i det følgende kapitel. Men hvis dette ikke er tilfældet, må pantebrevet for så vidt for en del være et ejerpantebrev. Ved visse pantebreve falder dette ganske naturligt. Sekundær pantsætning af et ejerpantebrev er en almindelig forekommende ting. Er pantebrevet derimod et pantebrev for bestemt beløb og navnlig et sådant, som afdrages til bestemte tidspunkter, vil man være mindre tilbøjelig til at antage, at pantebrevet stadig kan have liv for den del, der mister den aktuelle betydning gennem amortisation. Men principielt kan der ikke være noget til hinder for, at pantebrevet, så længe det er uaflyst for det samlede pålydende, opskrives og påtegnes om tillige at tjene til sikkerhed for gæld til en trediemand. Ethvert pantebrev rummer, indtil det er aflyst, stedse den latente mulighed for uden ny tinglysning at komme til at dække ny gæld. Undtagelse gælder kun med hensyn til skadesløsbreve, der både med hensyn til kreditor og eventuelt tillige med hensyn til skyldgrund begrænser udnyttelsesmuligheden. For de amortisable pantebreve gælder det imidlertid med særlig prægnans, at man ikke kan blive stående ved også at tillægge en op-

skrivning af pantebrevet prioritet frem for mellemkommende rettigheder. Det ville alt for voldsomt kollidere med den almindelige handelsbrug, hvorefter lån gives efter den ved långivningen bestående og over for panthaveren oplyste restgæld.

I panteretsteorien er det vistnok med rette antaget, at retsstillingen principielt er en anden end den almindelige, når panteretten og ejendomsretten til pantet kommer på samme hånd ved konfusion, uden at der derved opnås fyldestgørelse for panteretten. Tilfælde af denne art forekommer navnlig, dersom pantsætteren arver panthaveren eller omvendt panthaveren arver pantsætteren. Konfusion kan også indtræde, når panthaveren erhverver den pantsatte ejendom ved køb, og panteretten er prioriteret forud for anden panteforpligtelse.[92] I disse tilfælde kunne der indtræde en ugrundet berigelse for efterpanthaverne, hvis det ikke antoges, at panteretten blev bestående. Det antages derfor, at panteretten principielt bliver bestående på ejerens hånd.[93] Efterpanthaveren vil derfor ikke kunne rykke op, selv om betingelserne herfor iøvrigt måtte være til stede.[94] Sættes ejendommen til tvangsauktion, antages det fremdeles, at ejeren kan forlange dækning af ejendommens værdi i overensstemmelse med det erhvervede pantebrevs prioritetsstilling, en regel, der ikke heller gælder for det

92. For så vidt Fr. Vinding Kruse i E.R. s.1449 og v.Eyben s.132 f. antager, at der foreligger konfusion også i tilfælde, hvor pantsætteren erhverver transport på det af ham indfriede pantebrev i stedet for kvittering, er dette næppe rigtigt. I denne situation har panteretten netop udspillet sin rolle, og der er ikke grundlag for at indrømme ejeren en bedre retsstilling end i tilfælde, hvor han har udstedt et endnu ikke udgivet ejerpantebrev, Arnholm s.309. At pantebrevet er erhvervet til underkurs, gør næppe nogen forskel, Arnholm s.309, men derimod Ernst Møller s.247.

93. Ved afgørelsen i U.f.R. 1947.646 antoges det, at pantsætteren kunne besætte en eftergivet pantehæftelse med en anden tilsvarende pantehæftelse, og resultatet støttedes på den almindelige ombytningslære. Da det nye lån ikke anvendtes til indfrielse af det gamle, er afgørelsen næppe rigtig, se nfr. s.153 note 279. Derimod kunne samme resultat nås ud fra konfusionssynspunkter, jfr. herved Arnholm s.221. Var forpanteretten f.eks. forældet, ville udlægshaverens oprykningsret derimod have været til hinder for det nye pantebrev, se nfr. s.151.

94. Det er derfor næppe rigtigt, når Fr. Vinding Kruse i E.R. s.1450 antager, at dette spørgsmål er løst ved bestemmelsen i T.L. § 40.

: mindelige ejerpant.[95] Gøres der udlæg hos ejerpanthaveren, må det :mdeles antages, at udlæg i ejendommen ikke omfatter den ejeren selv med panteret tilkommende plads, men udlæg må kunne gøres i panteretten som sådan. Om ejeren kan sætte ejendommen til tvangsauktion på grundlag af den ham selv tilkommende panteret, er tvivlsomt. Om misligholdelse kan man vanskeligt tale.[96] Som sådan vil Fr. Vinding Kruse behandle det forhold, at ejendommen ikke giver en afkastning, der svarer til forrentning af pantefordringen.[97] Hvis dette antages, må det så meget mere gælde, hvor det tidspunkt, da panteskylden efter pantebrevet skulle indfries, er kommet. At ejeren kan have en interesse i at iværksætte realisation, er utvivlsomt. Arnholm nævner både den mulighed, at han ønsker at forbedre den overprioriterede ejendom, og det tilfælde, at det drejer sig om en byggegrund, der for tiden er overprioriteret, men som kan ventes at stige i værdi. I disse tilfælde er det dog mere som ejer end som panthaver, at ejerpanthaveren har interesse i realisationen.

Den panteret, som ejeren kan have over sin egen ejendom, har naturligvis fortrinsvis betydning, når han ikke hæfter personlig for pantegælden til sekundære panthavere. I modsat fald vil de foruden mod ejendommen kunne rette deres retsforfølgning mod panteretten.

Da den retsstilling, der følger med konfusion, afviger betydeligt fra den, der er forbundet med sædvanligt ejerpant, bør man her tale om *ejers panteret* og ikke om *ejerpant*.

At en arving, der ikke har vedgået arv og gæld, kan gøre sin panteret gældende imod boet efter almindelige regler, synes utvivlsomt. Ellers synes man ikke at kunne give den eneste arving nogen særstilling som følge af, at skiftebehandlingen sker ved skifteretten eller en eksekutor adskilt fra arvingens øvrige formue.[98] Er der flere arvinger, må den panteret, som en enkelt arving har i ejendommen, i hovedsagen følge reglerne om pant i fremmed ejendom.

Særlige vanskeligheder er forbundet med opsigelse af panteskylden, når panthaver og pantsætter er samme person. Det har været foreslået,

95. Arnholm s.310.
96. Arnholm s.312.
97. E.R. s.1451.
98. Se dog Arnholm s.312.

at varsel til efterpanthaveren træder i stedet for varsel til panthaveren.[99]

Også retten til at tage ejendommen til brugeligt pant kan ejerpanthaveren have brug for at gøre gældende, navnlig hvis en ringere prioriteret panthaver vil tage ejendommen til brugeligt pant.[100]

Hvis f. eks. den, der er sidste panthaver, erhverver den pantsatte ejendom ved køb, vil han i regelen derigennem være fyldestgjort for sin panteret. Et udlæg for køberens gæld behøver derfor ikke at respektere pantebrevet, selv om det henstår uaflyst. At heller ikke skødet er tinglyst, er i og for sig ikke afgørende for udlægets prioritetsstilling, men nok for muligheden for dets tinglysning. Gøres der imidlertid udlæg for sælgerens gæld, må det sikkert antages, at køberen kan falde tilbage på sin tinglyste panteret, når ejendomsretten må vige på grund af manglende tinglysning. Det er dog ikke rigtigt med Arnholm[101] at forklare dette fænomen som et udslag af panteret over egen ejendom. Det er netop trediemands erhvervelse af ret over ejendommen gennem en ekstinktiv erhvervelse, der bevirker, at den mindre omfattende tinglyste ret træder i stedet for den mere omfattende utinglyste. Det samme ville være tilfældet, hvis f. eks. nogen erhverver en fast ejendom ved køb, men hvor køberen for at holde købet hemmeligt tager tinglyst pantebrev i stedet for skøde.

99. Arnholm s.313.
100. Arnholm s.313.
101. S.307 f.

Om pantsætning for fremtidig gæld

Det forekommer som bekendt meget almindeligt, at pantsætteren – oftest i forbindelse med pantsætningen for en konkret aktuel gæld – giver pant også for andre kommende forpligtelser over for panthaveren. Adgangen til sådan pantsætning er efter dansk ret meget vid og måske for vid.[102] Formålet er i regelen at sikre også kommende kreditgivning fra panthaveren uden ny tinglysning og uden særskilt aftale ved ydelsen af den enkelte forstrækning. Skønt et skadesløsbrev eller en håndpantsætningserklæring efter sin ordlyd rækker langt videre, kan man undertiden ved fortolkning indskrænke dispositionen til de nævnte tilfælde. Men for de meget almindelige klausuler om pant for alle fordringer, der måtte tilkomme en bank, synes det forudsat, at pantet skal dække enhver fordring, som banken erhverver på pantsætteren, selv om det sker ved transport eller et kreditforholdet uvedkommende retsbrud.

De dokumenter, der oftest benyttes til pant for fremtidige fordringer, er skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Et skadesløsbrev er særlig egnet til brugen, fordi selve teksten angiver pantefordringen som bestående og kommende gældsfordringer. Denne omstændighed må dog ikke forlede til den anskuelse, at et skadesløsbrev nødvendigvis giver pant både for den forpligtelse, der har givet anledning til skadesløsbrevets udstedelse, og for anden gæld. Det kan være, at det kun har været parternes hensigt at sikre den konkrete gældsforpligtelse, og at det derfor er mere tilfældigt, at man dertil har benyttet et skadesløsbrev.

Ligesom i sin tid bankerne i vid udstrækning ydede lån mod sikkerhed i akkomodationsobligationer, er det efter tinglysningsloven oftest ved banklån, at man benytter ejerpantebreve. Ved udbetalingen af lånet transporteres ejerpantebrevet ikke til ejendom, men til sikkerhed. I det håndpantsætningsdokument, der udstedes til banken, indeholdes der som regel også bestemmelse om, at pantet tjener til sikkerhed for alle forpligtelser, som låntageren har over for banken af en hvilkensomhelst skyldgrund. Ligesom ved skadesløsbreve kan den vidtgående klausul have betydning allerede fra pantebrevets udstedelse, selv når pante-

102. Se herved v.Eyben s.63 ff.

brevet skal sikre lån, da pantebrevet i regelen udstedes for et større beløb end lånet. Efterhånden som lånet afdrages, kan det naturligvis have voksende betydning, at panthaveren også har pant for anden gæld.

Selv om akkomodationsobligationer i det væsentlige har mistet deres praktiske betydning, kan de dog nu og da fremkomme i praksis anvendt på samme måde som ejerpantebreve. Og selv pantebreve udstedt for bestemt beløb direkte over for pantekreditor kan undertiden dække over en pantsætning for fremtidige fordringer, nemlig hvis der enten intet aktuelt skyldforhold består, eller den aktuelle gæld har været mindre end pantebrevets pålydende. Pantebreve af denne art har en lignende pro forma karakter som akkomodationsobligationer og henregnes undertiden ligefrem til disse.

Er der givet pant for fremtidige fordringer, opstår der kollisionsproblemer, der frembyder et nært slægtskab med dem, der er behandlet i det foregående kapitel. De gælder navnlig sammenstødet mellem rettigheder, som skyldneren har indrømmet en trediemand i tiden mellem pantebrevets udstedelse og pantefordringens stiftelse. Men problemet har en særlig karakter, fordi det, når pant er tilsagt for fremtidige fordringer, ikke alene er tinglysningen, men pantsætningsaftalen, der ligger forud for stiftelsen af den mellemkommende ret. Hvor et pantebrev ligger på ejerens hånd, er der ikke tvivl om hans kompetence til at stifte rettigheder på samme plads. Har han derimod lovet pant for fremtidige fordringer, må kompetenceproblemet komme til at stå i forgrunden.

Selv om de bestående fremstillinger af pant for fremtidig gæld stiller problemet i almindelighed, har fremstillingen dog ofte først og fremmest relation til den pantsætning, der sker ved skadesløsbrev. Indledningsvis har jeg også kun sådan pantsætning for øje.

I Fr. Vinding Kruses sondring i ejendomsretten gøres der en hovedsondring mellem tilfælde, hvor der ingen fordring er opstået, og tilfælde, hvor der dog skyldes et vist, omend måske mindre beløb, der er sikret ved skadesløsbrevet.[103] I det sidste tilfælde skal pantsætteren være inkompetent til at stifte nogen ret, der får fortrinsret

103. E.R. s.1431.

frem for indehaveren af skadesløsbrevet. I det første tilfælde derimod skal pantsætteren principielt have ret til at give pant til andre på skadesløsbrevets plads. Modtageren af skadesløsbrevet går dog forud, hvis han yder forstrækninger i god tro, eller i visse andre tilfælde, der nævnes i det følgende.

De fleste forfattere skelner ikke imellem, om der skyldes noget eller intet efter skadesløsbrevet, når de skal bedømme, om pantsætteren er kompetent til at stifte andre rettigheder til præjudice for indehaveren af skadesløsbrevet, og jeg kan heller ikke se, at der skulle være nogen almindelig grund hertil. Hvis et tilsagn om pant for fremtidig gæld ikke principielt er til hinder for at disponere over den endnu ledige plads til fordel for en anden panthaver, er der heller ingen grund til, at den aktuelle fordring skal medføre nogen anden og yderligere indskrænkning i pantsætterens kompetence end den, der følger af den aktuelle gæld.

Der er imidlertid en anden sammenhæng mellem den aktuelle gæld og hæftelsen iøvrigt. Er skadesløsbrevet udstedt i anledning af et bestemt retsforhold, f. eks. en kassekredit, må retten efter skadesløsbrevet som hovedregel være betinget af, at kreditten ydes. I modsat fald kan modtageren næppe bruge pantebrevet til sikring af andre krav, men må i hvert fald som regel tilbagelevere pantedokumentet. Når endvidere pantsætteren indfrier samtlige de aktuelle fordringer, som panthaveren har på ham, må han i regelen kunne kræve skadesløsbrevet udleveret i kvitteret stand, selv om modtageren af dokumentet kunne have interesse i at bevare sikkerhed for fremtidige fordringer erhvervet ved diskontering eller på lignende måde. Kun hvis skadesløsbrevet er udstedt med særligt henblik på eventuelle fordringer, f. eks. en garantiforpligtelse, vil det først kunne kræves tilbage ved garantiforpligtelsens ophør. Iøvrigt gælder det som hovedregel, at hæftelsen for fremtidig gæld er bundet til forudsætningen om, at det retsforhold, der gav anledning til udstedelsen, kom i stand, og at der fremdeles består en aktuel gæld. Det følger af sagens natur, at et skadesløsbrev ofte kun er delvis udnyttet. Skal panthaveren fuldt ud have pantesikkerhed for sin fordring, er det nødvendigt, at maksimum efter skadesløsbrevet fastsættes ikke uvæsentligt højere end den ydede kredit, for at pantsætningen kan give fornøden margin for eventuelle krav på renter og omkostninger.[104]

104. Nfr. s. 116 og 119 f.

Gives pant for et løbende mellemværende, kan gældens omfang være skiftende. Og gives der ved skadesløsbrev sikkerhed for faste lån, øges spillerummet mellem maksimum og restgæld eventuelt gennem betaling af afdrag på gælden. Pantsættelsen kan dog ikke af den grund fordre maksimum i skadesløsbrevet nedsat.[105] Det forekommer derfor ofte, at pantsætteren ved nyt pantebrev giver en efterpanthaver pant umiddelbart efter en i efterpantebrevet angiven restgæld ifølge skadesløsbrevet. Efter hvad der er anført foran s. 24 ff., møder en sådan sekundær pantsætning ikke nogen hindring i tinglysningslovens formelle regler, selv om naturligvis det sekundære pantebrev må lyses med retsanmærkning om skadesløsbrevet. I og for sig er der næppe heller nogen hindring for at pantsætteren lader lyse en erklæring om, at skadesløsbrevet – foruden at tjene til sikkerhed for modtagerens gæld – tillige sekundært skal tjene til sikkerhed for en anden kreditor. En sådan lysning ville næppe kræve tiltrædelse af den oprindelige kreditor.[106]

Såfremt der efter skadesløsbrevet består andre panterettigheder, kan sagen udtrykkes på den måde, at pantsætteren kan disponere over et ejerpant inden for skadesløsbrevets ramme. Har det ikke fuldt udnyttede skadesløsbrev derimod selv sidste plads på det tidspunkt, da spørgsmålet om ejerens disposition over den ledige plads opstår, taler man i almindelighed ikke om ejerpant.[107] Men problemet om den nye panterets prioritetsstilling er dog det samme. Hvis nye panterettigheder kan trænge sig ind på den ledige plads, er det ikke nogen hindring herfor, at der måske er andre panthavere, der må respektere skadesløsbrevets fulde pålydende. Kun kan dette medføre, at en pantefordring, der besætter den ledige plads, i den udstrækning, hvori den overstiger ejerpantet, må have prioritet også bag de efterstående panterettigheder.

Skadesløsbrevet siges undertiden straks ved udstedelsen at stifte panteret for samtlige senere opstående fordringer, der omfattes af aftalen. Heraf har man undertiden også draget den slutning, at modtageren af

105. U.f.R. 1936.357, E.R. s.1432.

106. Eksempel på lysning af erklæring af det angivne indhold haves i sagen i U.f.R. 1933.105. I dette tilfælde var der meddelt den nye panthaver sideordnet prioritet med panthaveren ifølge skadesløsbrevet, hvorfor dennes samtykke naturligvis måtte kræves og også var indhentet.

107. Jfr. herved U.f.R. 1932.1145.

skadesløsbrevet også altid må gå forud for pantsætterens andre pantsætninger, uanset om den konkrete fordring, som sagen måtte dreje sig om, er stiftet før eller efter et udlæg eller pantsætningen til anden side. Med samme ret kan man hævde, at panteretten for en fordring først opstår i og med fordringens stiftelse. Her er der kun spørgsmål om en terminologi. De sammenstødsproblemer, som det helt eller delvis uudnyttede skadesløsbrev rummer, må afgøres uafhængigt af den udtryksmåde, som man vælger, eller udtryksmåden må afpasses efter de resultater, man på anden måde er nået til. Ved afgørelsen kan man udsondre en række tilfælde, der kan bedømmes forskelligt.

1. For det første forekommer det som nævnt, at et skadesløsbrev i den forstand er pro forma, at det har været parternes mening, at det kun skal give pant for den fordring, som gav anledning til skadesløsbrevets udstedelse.[108] At man desuagtet har anvendt et skadesløsbrev, kan skyldes, at fordringen ikke er endeligt opgjort eller fastsat på den tid, da den sikres ved pant, at der ikke er truffet bestemte aftaler om gældens tilbagebetaling, eller mere tilfældige årsager. Grunden kan også være den, at kreditor har villet reservere sig muligheden af at give henstand med renter i større udstrækning end hjemlet ved T.L. § 40.

I disse tilfælde, hvor skadesløsbrevet tjener som sikkerhed for et bestemt beløb, bør man formentlig også ved løsningen af sammenstødsproblemer i det væsentlige antage den samme retsstilling som ved pant ifølge pantebrev, der angiver skylden. Ejendommen er kun behæftet med restskyld plus påløbne eller påløbende renter, og en yderligere behæftelse i henhold til skadesløsbrevet kan kun ske ved en aftale mellem parterne, der udtrykkelig giver panthaveren pant inden for skadesløsbrevet. Skadesløsbrevet rummer således både et aktuelt pant og en latent mulighed for at indrømme samme panthaver pant inden for skadesløsbrevets ramme ved ny aftale. Men denne aftale har præcis samme karakter og struktur som en aftale om forhøjelse af skylden ifølge pantebrev for bestemt beløb efter nedbringelse uden aflysning.

Det er næppe tilfælde af denne art, som Fr. Vinding Kruse har haft for øje, når han har antaget, at indbrud i et tildels ledigt skadesløsbrev

108. U.f.R. 1928.556, påstande herom forkastes ganske vist som oftest under hensyn til pantebrevenes omfattende ordlyd, jfr. V.L.T. 1954.4 og U.f.R. 1880.428, 1924.25, Arnholm s.302.

må være udelukket. De eneste hensyn der synes at kunne tale for løsningen, er i dette tilfælde de ordensmæssige. Men det er kun den omstændighed, at der forud står et uaflyst pantebrev på pladsen, der kan anføres imod, at det sekundære pantebrev får den i dette anførte prioritetsstilling. Og dette er som tidligere[109] anført ingen prioritetshindring.

Kun i én henseende synes det rimeligt at gøre forskel mellem det her omhandlede tilfælde og det, hvor der er udstedt pantebrev for bestemt beløb. Den, der har pant ifølge skadesløsbrev, behøver næppe nogensinde at tage positive skridt for at orientere sig om, hvorvidt pantsætteren måtte have belånt ejendommen med anden gæld, der kan være til hinder for udnyttelsen af den latente mulighed for panterettens udvidelse. Hvis nogen ved aftale eller retsforfølgning erhverver en ret, der bryder ind i rammen af et bestående skadesløsbrev, må det påhvile en sådan efterpanthaver at give underretning til indehaveren af skadesløsbrevet, hvis han vil standse yderligere kreditgivning. I modsætning til pantebrev, der er udstedt for bestemt beløb, er skadesløsbrevet efter sit almindelige indhold bestemt til at dække et løbende mellemværende. Selv om derfor efterpanthaveren ved forevisning af opgørelse eller lignende fra panthaveren ifølge skadesløsbrevet kan sikre sig, hvad der skyldes på den tid, da hans panteret stiftes, vil oplysningerne herom ikke kunne give ham grundlag for at vente, at gælden ikke senere vil blive forøget. Og panthaveren ifølge skadesløsbrevet behøver derfor ikke at efterse tingbogen for at kontrollere, om der senere er stiftet nye rettigheder, der kan præjudicere hans ret efter skadesløsbrevet.

2. Almindeligvis vil skadesløsbrevet dog rumme et tilsagn om pant for fremtidig gæld. Det indebærer, at modtageren af skadesløsbrevet, foruden panteret for den ved skadesløsbrevets overgivelse til panthaveren bestående eller samtidig stiftende fordring, tillige uden ny aftale mellem ham og pantsætteren opnår pant for alle kommende fordringer eller dog sådanne fremtidige fordringer, der falder ind under den i pantebrevet nævnte skyldgrund. Men herved spiller det en rolle, om disse fordringer udspringer af et retsforhold, der består allerede ved pantsætningens tidspunkt, eller de nye fordringer udspringer af nye aftaler mellem parterne. Det sidste er f. eks. tilfældet, hvis A. for et fast lån i

109. S. 24 ff.

en sparekasse udsteder sædvanligt skadesløsbrev. Bevilger sparekassen senere en ny kredit, hviler det nye krav på den nye aftale. Det er navnlig med henblik på sådanne tilfælde, at Fr. Vinding Kruse[110] har opstillet den regel, at indbrud i skadesløsbreve skal være helt udelukket både ved aftale og ved retsforfølgning.

Indledningsvis må det bemærkes, at selve problemstillingen hos Fr. Vinding Kruse lider af en uklarhed. Han udtaler sig undertiden således, at der slet ikke kan stiftes nogen ret inden for rammen af et skadesløsbrev hverken ved aftale eller ved retsforfølgning. Ikke sjældent udtaler han sig i den retning, at aftale eller retsforfølgning mod den ledige plads er uden retsvirkning.[111] Til andre tider synes han imidlertid kun at ville give udtryk for den opfattelse, at efterpanthaveren må vige for enhver ny fordring, som indehaveren af skadesløsbrevet erhverver på pantsætteren.[112] Når forfatteren særlig støtter denne opfattelse på, at den skal have været stemmende med den før tinglysningsloven gældende ret, er det også givet, at denne i hvert fald ikke kan have været til hinder for lysningen af indbrud i skadesløsbreve, men højst for en regel, hvorefter efterpanthaveren må vige for alle senere opståede fordringer på forpanthaverens hånd. I U.f.R. 1937 B. 33 f. adskilles problemerne klart, idet det betragtes som utvivlsomt, at gælden efter skadesløsbrevet frit kan udvides. Men spørgsmålet, om der iøvrigt kan opnås den betingede prioritetsstilling inden for skadesløsbrevets ramme, opfattes som et spørgsmål, hvorvidt der med tilstrækkelig tydelighed er givet afkald på ejerpant.

Før tinglysningsloven var det almindeligt, at skadesløsbreve udstedtes uden maksimum, hvilket imidlertid ikke var til hinder for, at der lystes andre hæftelser bagefter, ligesom man utvivlsomt har anvendt lysning med angivelse af restgælden efter skadesløsbrevet som det, efterpanthaveren skulle respektere. Noget forbud herimod ligger hverken i § 10,

110. Se navnlig E.R. s.1422 ff.

111. Se f.eks. E.R. s.1432. Under påvirkning heraf antager Egon Larsen i U.f.R. 1935 B.39 endog, at indbrudspantebrev må afvises fra tinglysningen. Udtryk for en lignende opfattelse finder man hos Tork. Sørensen i U.f.R. 1936 B. 234 f., når han antager, at ejerpant inden for rammen af et skadesløsbrev først »opstår« ved selve tvangsauktionen.

112. Jfr. U.f.R. 1933 B.194.

der kun påbyder, at skadesløsbrevet altid skal angive et maksimum, eller i § 40, der kun giver regler om oprykning, når en plads bliver ledig, men ikke forbyder placering af pant inden for rammen af en tidligere lyst hæftelse. Der kan derfor næppe herske tvivl om, at man i hvert fald for gældende rets vedkommende må anerkende, at der kan gives pant inden for rammen af et skadesløsbrev. Øges gælden efter dette ikke, vil indbrudspantebrevet få den betingede prioritet. Hvad der kan omtvistes, er alene, om den erhvervede panteret i alle tilfælde må vige for forøgelse af gælden på forprioriteten. Dette synes også forudsat gennem den ret betydelige såvel anmærkningspraksis som praksis vedrørende materielle spørgsmål, der foreligger fra tiden efter tinglysningsloven.[113]

Løsningen af spørgsmålet om retsforholdet til indehaveren af skadesløsbrevet kan derfor heller ikke søges i tinglysningslovens materielle eller formelle regler. Den må bero på, om man efter overvejelserne af fordele og ulemper kan antage, at pantsætteren – uanset at han senere indgår nye aftaler med modtageren af skadesløsbrevet – dog må være kompetent over for denne til at stifte en præjudicerende, mellemkommende panteret.

Før tinglysningsloven havde Fr. Vinding Kruses lære kun støtte hos Matzen,[114] der uden nærmere begrundelse anså det for at være en ligefrem konsekvens af adgangen til at stifte pant for fremtidige fordringer, at den, der har sådant tilsagn, går forud for den panthaver, hvis ret er stiftet senere; en lignende opfattelse synes at ligge til grund for udtalelserne i J.U. 1850.309.[115] En sådan synsmåde, hvortil man også kan finde paralleller i de senere års diskussioner, hviler imidlertid på en slutning fra det, der skal bevises.

Heroverfor stod før tinglysningsloven en anden opfattelse, hvorefter den indbyrdes prioritetsstilling måtte afgøres under hensyn til beskaffenheden af det retsforhold, der bestod mellem pantsætteren og den, der havde modtaget tilsagnet om pant for fremtidig gæld. Formuleringen kan variere noget fra forfatter til forfatter.[116] Men hovedtanken er den

113. U.f.R. 1939.220.

114. Forelæsninger over den danske Tingsret 1884 s.494 f.

115. Om forståelse af denne dom se dog også Torp s.572 note 42 og Jul. Søe i U.f.R. 1933 B.256 f.

116. Se herved Aagesen, Indledning til den danske Formueret s.375 ff., Ernst Møller, Dækningsadgang s.156 ff., 85 ff. samt Torp s.570 ff.

samme, nemlig den, at modtageren af skadesløsbrevet har fortrinsret for de fordringer, som han havde ved stiftelsen af den sekundære panteret, såvel som for fordringer, der stiftes senere, i den udstrækning, hvori de indgåede aftaler tilsikrer panthaveren en vis retsstilling, men ikke i tilfælde, hvor panteretten alene beror på nye dispositioner, der først er truffet efter stiftelsen af de mellemkommende rettigheder. En lignende opfattelse ligger til grund for den nyeste fremstilling af panteretten, nemlig v. Eybens. Også han antager, at pantsætteren uanset den skete pantsætning for fremtidige fordringer kan indrømme en anden panthaver pant inden for skadesløsbrevets ramme.[117]

Til fordel for den anskuelse, at pantsætteren ikke kan disponere over den ledige plads inden for et skadesløsbrev, anfører Fr. Vinding Kruse navnlig, at udenforstående ikke bør kunne gribe forstyrrende ind i den kreditaftale, der løber mellem pantsætteren og indehaveren af skadesløsbrevet. Skadesløsbreve bruges i vid udstrækning til at sikre en løbende kredit, og en kreditor bør ikke kunne presse pantsætteren til at indrømme en ret, der lægger sig hindrende i vejen for udnyttelsen af den indgåede kreditaftale.

Hertil er imidlertid at bemærke, at skadesløsbrevet lige så ofte benyttes til at sikre et fast lån. Allerede ved dettes stiftelse kan der ofte være en margin inden for skadesløsbrevets ramme, som det kan have betydning for debitor at disponere over. Også når skadesløsbrevet skal sikre en løbende kredit, f. eks. en kassekredit, vil der ofte være en margin, der kan have betydning for anden kreditgivning. Er der tale om et fast lån, der afdrages efter aftale med panthaveren, vil der efterhånden kunne opstå en betydelig ledig plads inden for skadesløsbrevet, uden at pantsætteren har nogen sikkerhed for, at den kan benyttes til sikring af nye lån fra modtageren af skadesløsbrevet. Dommen i U.f.R. 1951. 1089[118] viser f. eks., at der er forekommet et tilfælde, hvor et skadesløsbrev på 30.000 kr. kun var udnyttet for ca. 13.400 kr.

117. Iøvrigt kan navnlig henvises til Jul. Søe i U.f.R. 1933 B.151 ff., 254 ff., Torkild-Hansen smst. s.247 ff., Fr. Vinding Kruse smst. s.193 ff., 261 ff., Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.4. For så vidt Jul. Søe antager, at rangfølgen mellem skadesløsbrevet og det derefter lyste pantebrev skal afgøres efter et konkret dommerskøn, er denne opfattelse hverken klar eller anbefalelsesværdig, se Fr. Vinding Kruse l.c. s.197.

118. Udførligere Ipsen i U.f.R. 1953 B.9 f.

Afgørende bør det efter min opfattelse være, at panthaveren ikke har krav på, at der indgås nye aftaler med pantsætteren. Om nye aftaler skal indgås, beror for så vidt ganske på pantsætteren. Og hans tilsagn om pant kan derfor i relation til kommende nye aftaler mellem parterne siges kun at rumme et tilsagn om, at panthaveren, *hvis nye aftaler indgås,* uden særlig ny vedtagelse skal have sikkerhed inden for skadesløsbrevet.Ydes nye lån, er der dog intet til hinder for, at pantsætteren betinger sig, at den nye gæld ikke sikres ved pant. Når pantsætteren disponerer over pantet på anden måde og giver meddelelse herom til panthaveren, opfattes denne meddelelse naturligt som en tilkendegivelse af, at pantsætteren har foretrukket at søge kredit andetsteds og ikke er i stand til at give den sikkerhed, der er stillet i udsigt. Er der tale om et løbende mellemværende, er der dog heller intet til hinder for, at den sekundære pantsætning sker med forbehold også af kommende forstrækninger i henhold til den løbende aftale. De fleste tilfælde, som man træffer på i den trykte retspraksis, angår sammenstød mellem faste lån og indbrudspantebreve.[119]

At panthaveren ikke har nogen ret eller beskyttelsesværdig interesse der gås for nær derved, at skyldneren disponerer på en måde, der forspilder hans mulighed for sikkerhed for fordringer, der skyldes nye aftaler, synes også at fremgå af den stilling, som man tager til salg af den pantsatte ejendom. Når ejendommen er solgt, kan sælgeren ikke mere trække på den kredit, der er sikret ved et skadesløsbrev,[120] medmindre der udtrykkelig er truffen anden aftale. Nogen grund til at gøre forskel på pantsætterens disposition over sikkerhedsretten ved salg og ved pantsætning synes der imidlertid ikke at foreligge. Hvad der gælder om salg, må endelig også gælde om anden overførelse, f. eks. konfiskation, U.f.R. 1956.104.

For pantsætteren synes det ubetinget at være en fordel at fastholde hans mulighed for at disponere over den ledige plads inden for skadesløsbrevet. Det viser sig naturligvis klarest, hvis panthaveren har afslået

119. Her kan henvises til afgørelsen i V.L.T. 1942.169, hvor en aftale om transport på et beløb, der indestod på en sikringskonto, efter omstændighederne antoges at skulle respektere sikkerhed også for kommende vekselengagementer.

120. E.R. s.1440, jfr. herved V.L.T. 1942.169, hvor et modsat resultat fulgte af de indgåede aftaler.

at yde den kredit, som er opnåelig andetsteds, eller hvis den nye kredit giver mulighed for at løsrive sig fra et afhængighedsforhold til den tidligere panthaver. Men selve den omstændighed, at pantsætteren vælger at give sikkerhed til en anden panthaver, indicerer, at han betragter denne udnyttelse af pantet som den nu mest hensigtsmæssige. Pantsætterens interesse må være den at forbeholde sig sin dispositionsfrihed i den udstrækning, hvori det er foreneligt med panthaverens ret. Og dersom det ganske står i pantsætterens magt, om nye fordringer skal opstå, ses det ikke, at panthaveren har beskyttelsesværdige interesser, der kræver, at belåning til anden side skal være udelukket.[121]

Selv om man således principielt antager, at den mellemkommende ret går forud for pant for yderligere gæld ifølge skadesløsbrevet, må det dog også i dette tilfælde være en forudsætning herfor, at den efterfølgende panthaver giver dettes indehaver meddelelse om dispositionen. Sålænge sådan meddelelse ikke er givet, må det hidtidige kreditforhold efter skadesløsbrevet kunne udvikle sig uforstyrret.[122]

Retspraksis giver dog på forskellig måde støtte for den her bestridte lære. Der foreligger bl.a. en tinglysningsafgørelse i U.f.R. 1932.966. Efter at ejeren af en fast ejendom havde udstedt skadesløsbrev for et sparekasselån med et maksimum på 50.000 kr., solgtes ejendommen. Køberen udstedte derefter pantebrev efter skadesløsbrevet, der da angaves at være nedbragt til 39.000 kr. I anledning af salget udstedte køberen nyt skadesløsbrev til sparekassen lydende på 43.000 kr. Ved

121. Uden betydning må det derimod være, om panthaveren er forpligtet til at yde yderligere kredit, idet denne pligt i hvert fald bortfalder, hvis den betingede sikkerhed ikke kan opnås. Bemærkningerne i underretsdommen i U.f.R. 1935. 128, hvorefter det havde betydning for, om udlæg kunne gribe den ledige plads, at pantsætteren ikke havde skaffet den kaution, der var betinget for opnåelse af lån efter det til en bank udstedte pantebrev, er næppe træffende, jfr. også E.R. s.1424 f.

122. Se om U.f.R. 1926.942 nfr. s.90, jfr. Torp s.674. Sådan meddelelse kan dog ikke antages at være en betingelse for panterettens gyldige stiftelse, men kun for, at den undgår at rykke for gælden efter skadesløsbrevet, jfr. Ipsens referat i U.f.R. 1953 B.9 af dommen i U.f.R. 1951.1087, hvorefter udlæg i ejerpantet anerkendtes, selv om der ikke var givet meddelelse til forpanthaveren. For så vidt udtalelserne hos v.Eyben s.118 går ud på, at det er en betingelse for indbrud i et skadesløsbrev, at der er givet underretning til forpanthaveren, har det næppe været meningen at udtrykke en afvigende opfattelse.

lysningen heraf gav dommeren skadesløsbrevet retsanmærkning, at de senere stiftede panterettigheder var til præjudice for, at skadesløsbrevet kunne gøres gældende for mere end 39.000 kr. Denne retsanmærkning hævedes af landsretten med en begrundelse, der dog ikke udmærker sig ved lysende klarhed. Det hedder i kendelsen:

»Der må imidlertid gives de kærende medhold i, at der ikke i den omstændighed, at der i et pantebrev med prioritet næst efter skadesløsbrev udtales, at skadesløsbrevet til trods for den i det angivne størstebeløb i øjeblikket kun behæfter ejendommen for et mindre beløb, af den efterstående panthaver kan findes støtte for, at den i pantebrevet opgivne skyld ifølge skadesløsbrevet ikke senere kan vokse inden for den ved størstebeløbet satte grænse. Den efterstående panthaver er således stadig pligtig at respektere skadesløsbrevet i det omfang, som dets størstebeløb angiver, og der bliver derfor ikke af hensyn til ham at tage noget forbehold over for et skadesløsbrev, der afløser det oprindelige, når det seneste angiver en størsteskyld, der – som i det heromhandlede tilfælde – ikke overstiger den i det første nævnte.«

Det forhold, at gælden kan vokse uden hensyn til den sekundære belåning, er anerkendt fra alle sider. Spørgsmålet er kun, om det kan vokse af en hvilkensomhelst skyldgrund. At der kan løbe renter og omkostninger på, og at skadesløsbrevet kan gøres gældende ud over den angivne restskyld, er selvfølgeligt. Men det spørgsmål, der har været omtvistet, er, om panthaveren ifølge skadesløsbrev også kan gå med til at yde nye forstrækninger og også for disse få sikkerhed frem for efterpanthaverne. Og dette spørgsmål har tinglysningskendelsen ikke taget stilling til. Besvares også dette spørgsmål bekræftende, er afgørelsen rigtig, ellers næppe. Efterpanthaverne vil ganske vist kunne værne sig ved at give indehaveren af skadesløsbrevet meddelelse om deres ret. Men udstedes der derefter ombytningsskadesløsbrev til en anden kreditor i stedet for den hidtidige, kan kun tingbogen give oplysning om den skete sekundære pantsætning.

En anden sag er, at man i et tilfælde som det foreliggende må vogte sig for at give retsanmærkning med en form, der giver et misvisende udtryk for betydningen af det forhold, anmærkningen vedrører. Om de af køberen udstedte pantebreve i givet fald ville være præjudicerende, afhænger af, hvorledes gælden efter skadesløsbrevet vokser. I stedet for

at sige, at de sekundære pantebreve præjudicerer skadesløsbrevet, ville det være rigtigere blot at give anmærkning om, at pantsætteren tidligere har givet pant næst en restgæld på 39.000 kr. efter skadesløsbrevet. Det bliver derefter modtagerens sag at vurdere, hvilken betydning denne anmærkning måtte have for hans retsstilling.

Tinglysningsmæssigt korrekt er derimod efter min opfattelse afgørelsen i U.f.R. 1942.184. På en ejendom var lyst skadesløsbrev stort 2.000 kr. til en bank. Senere lystes pantebrev, der angav gælden efter skadesløsbrevet til 1.000 kr. og tillagde sig selv oprykkende prioritet herefter.[123] Senere begærede ejeren skadesløsbrevet aflyst og i dets sted lyst skadesløsbrev til statskassen på 2.000 kr. Idet aflysning og lysning var betinget af, at det nye skadesløsbrev kunne lyses anmærkningsfrit, afvistes begæringen. Som begrundelse anførtes, at det ikke på det foreliggende grundlag kunne afgøres, om debitor under de foreliggende omstændigheder kunne disponere over et ledigt ejerpant på 2.000 kr., og at det nye skadesløsbrev var uforeneligt med indholdet af det efterstående pantebrev.[124]

Afgørelsen i U.f.R. 1958.744 går derimod på en meget betænkelig måde imod de her hævdede synspunkter. Den angår vel ikke et skadesløsbrev, men belåning af et ejerpantebrev, hvilket imidlertid ikke i denne henseende kan gøre nogen væsentlig forskel. Dommen støtter vel ikke den opfattelse, at der ikke kan gives sekundært pant, en lære, der iøvrigt er mindre vel begrundet for ejerpantebreve, der følger håndpantsætningsreglerne. Men den prisgiver efter min mening efterpanthaverens retsstilling over for den forpanthaver, der ud over pant for en aktuel fordring har betinget sig pant også for ganske ubestemte fremtidige fordringer. Og den giver efter mit skøn ganske unødige koncessioner til bankernes vidtgående ønsker om fortrinsret for ethvert krav, som banken måtte have. Sagen angik to forskellige forhold. Nogle murermestre optog et byggelån, og i en den 28. marts 1955 oprettet kassekreditkontrakt var der truffet bestemmelse om, at banken var berettiget til – selv om kontoen var oprettet i anledning af byggelån – at debitere

123. Oprykning efter skadesløsbrev kan ikke vedtages, og når prioriteten betegnes som oprykkende, må det snarest ses som udtryk for, at den kun skal repræsentere restgælden, jfr. bemærkningerne s.126 f.

124. Se også v.Eyben s.120.

den et hvilket som helst tilgodehavende, som den måtte have. Samme dag, som kontrakten blev underskreet, anmeldte vedkommende byggesagfører for banken et dokument, hvorved pantsætterne meddelte ham sekundær håndpanteret i byggelånsobligationen alene med respekt af byggelånet, og denne sekundære håndpanteret noteredes »med sædvanligt forbehold«. Ved landsrettens dom antoges det – formentlig med rette – at banken forud for sagførerens krav kun kunne kræve dækning for udlæg til byggelånet, men ikke for anden kredit, der ydedes pantsætterne. Man støttede sig herved til den stedfundne notering, hvorimod der ikke var taget tilstrækkeligt forbehold, samt til, at sagføreren efter kontrakten var eneberettiget til at disponere over byggelånskontoen, en beføjelse, der i hvert fald også kunne have til formål at sikre hans stilling som efterpanthaver.

Men resultatet burde efter min mening være blevet det samme, selv om disse særlige omstændigheder ikke havde foreligget. Når pantsætteren tilsiger banken sikkerhed for et byggelån og desuden for anden kredit, som der senere måtte blive truffet aftale om, foreligger der ikke derved nogen pantsætning. Måske nægter banken låntageren anden kredit; måske siger ejeren, at han ikke ønsker at indgå nye aftaler med banken. I så fald kan ejeren udnytte den sekundære sikkerhed på anden måde. Men har han gjort det, er han over for de sekundære panthavere uberettiget og inkompetent til at stå ved sit tilsagn til banken om, at den uden særlig aftale skal have samme panteret, som låntageren lovligt og uden hinder af nogen over for banken bestående forpligtelse har tilstået trediemand.

Det andet spørgsmål vedrørte en leverandør, der ligeledes havde fået sekundær sikkerhed i det samme ejerpantebrev, men som, da banken afviste anmeldelse herom, i stedet anmeldte panteretten hos byggelånssagføreren som den, der disponerede over byggelånet. Flertallet i højesteret afviste derfor denne panthaver allerede på grund af utilstrækkelig denuntiation. Mindretallet antog derimod, at der var givet banken tilstrækkelig meddelelse om pantsætningen. Men disse dommere antog, at den sekundære panteret måtte vige for bankens senere til pantsætterne ydede lån i kraft af kassekreditkontraktens almindelige bestemmelse om retten til at debitere kassekreditkontoen ethvert beløb, som banken måtte få til gode hos pantsætterne. Måske har det bidraget til

afgørelsen, at der forelå en erklæring for højesteret fra Danske Bankers Fællesrepræsentation, der udtalte, at der ikke mellem bankerne foreligger nogen vedtagelse, hvorefter det skulle være bankerne forment at anvende kassekreditkontrakt med et indhold som det i sagen omhandlede, og at man ikke anser anvendelse af en sådan kassekreditkontrakt for at være stridende mod god forretningsskik inden for bankvirksomhed. Sagt i denne almindelighed kan jeg ganske tiltræde udtalelsen. Selv om man undertiden kan støde på endog ret urimelige konsekvenser af bankernes klausul, er det i princippet ikke unaturligt, at det i pantsætningsaftalen bestemmes, at stillet pant i den udstrækning, hvor det er gørligt, skal tjene banken som sikkerhed uden særlig udtrykkelig aftale for kommende forpligtelser. Det urimelige kommer først op, når banken, der ikke har noget krav på, at sådanne nye aftaler indgås, også vil påberåbe sig kontrakten, når ejeren i stedet har indrømmet en anden sikkerhed i pantet. Er denne ret anmeldt for banken, taler intet afgørende hensyn for, at banken som sidste långiver dog skal have første prioritet. Hvis denne dom bliver fulgt også i fremtiden, må den, der opnår sekundær sikkerhed i værdier, der er håndpantsat i en bank, udtrykkelig forlange, at banken i fornøden udstrækning frafalder sin panteret for kommende fordringer.[125] Ellers er han udsat for, at banken og ejeren legalt og med højesterets velsignelse slår sig sammen om at besvige ham for hans sikkerhed.

I samme retning går udtalelsen i en landsretsdom,[126] der angår forholdet mellem en bank som håndpanthaver i et ejerpantebrev og sekundære håndpanthavere. Tvisten vedrørte spørgsmålet, om nogle af banken diskonterede veksler kunne kræves dækket med fortrinsret for de sekundære panthavere. I landsrettens dom hedder det bl.a.: »Efter hvad der maa antages at være stemmende med almindelig Bankskik og Publikums Kendskab hertil, findes det rettest ikke at anse den af Banken noterede sekundære Panteret i Ejerpantebrevet eller Konkurskreditorerne til Hinder for en Gennemførelse af Bankens Standpunkt med Hensyn til Vekselkravene, som givet efter Dokumenternes Ordlyd omfattes af Bankens første Prioritets Panteret i Ejerpantebrevet.« For højesteret var spørgsmålet ikke til påkendelse.

125. Om et tilfælde, hvor sådant frafald antoges at være givet, U.f.R. 1884.118.
126. U.f.R. 1951.759.

I denne dom er det pantsætningens ordlyd, der narrer. Hvis jeg overgiver et ejerpantebrev til A., men inden lånets udbetaling til mig beslutter mig til at tage lån hos B. og giver meddelelse herom til A., foreligger den selv samme situation. A. har tilsagn om pant, hvis han giver lånet, men han har intet krav på pant, hvis han ikke giver lån. Det ville være ganske unaturligt, om jeg – efter at B. har ydet sit lån – bagefter skulle kunne enes med A. om, at lånet nu skulle ydes med den tidligere aftalte prioritet. Men dette er konsekvent tænkt følgen af landsretsdommen.

De citerede domme harmonerer også kun dårligt med afgørelsen i U.f.R. 1926.942,[127] der ganske vist angår sammenstød mellem retsforfølgning og yderligere belåning, jfr. også nfr. s.169. Medens landsretten fastslog, at panteretten ifølge skadesløsbrev måtte have fortrin for udlæg, fordi pantsætningen også omfattede fremtidige fordringer, føjede højesteret hertil den begrundelse, at der ikke var givet banken underretning om det gjorte udlæg. Selv om der kunne være særlige betænkeligheder ved at afskære udlæg i et aktiv, som skyldneren kan belåne yderligere, viser den stilling, som højesteret således har taget til retsforfølgning inden for rammen af et skadesløsbrev, at man ikke anerkender nogen ret for indehaveren af skadesløsbrevet til uhindret af ejerens kreditorer at fortsætte kreditgivningen. Men i så fald savnes der også fornøden begrundelse for at give banken fortrinsret frem for mellemkommende rettigheder stiftet ved aftale.

At det virkelig skulle være den almindelige opfattelse i bank- og forretningskredse, at en sekundær pantsætning efter bankens krav uden særlig aftale må vige for yderligere kredit fra bankens side, er vistnok ikke rigtigt. Det er et standpunkt, som er hævdet af bankerne i enkelte sager i de senere år. Men det er næppe engang stemmende med almindelig bankpraksis. Når sekundært pant er anmeldt, er det vistnok almindelig praksis, at der sker sådanne noteringer, der tjener til standsning af yderligere kredit på grundlag af den ydede sikkerhed. Navnlig i den litteratur, der foreligger om byggeriets financiering, har man uden noget forbehold kunnet finde anbefaling af, at håndværkernes fordringer sikres ved sekundært pant i det til sikkerhed for byggelånet ud-

127. v.Eyben s. 123, Ipsen i U.f.R. 1953 B.12. En lignende begrundelse er givet i afgørelsen i U.f.R. 1909.193.

stedte ejerpantebrev, uden at det i den forbindelse skulle være antydet, at det tillige var nødvendigt, at håndværkerne fik banken til at frafalde sin panteret efter håndpantedokumentets almindelige indhold.[128]

Det kan også have bidraget til at tilsløre det rette forhold, at bankerne i stigende grad ved notering af sekundære rettigheder er kommet ind på at tage udtrykkeligt forbehold om bankens sikkerhed også for kommende fordringer. Er det den almindelige regel, at pantsætteren kan disponere over en ledig plads inden for skadesløsbrevet, bør modtagere af noteringspåtegninger med et sådant indhold tage reservation over for en sådan påtegning.

3. I det foregående er det forudsat, at behæftelsen af den ledige plads inden for et skadesløsbrev ikke kan præjudicere dækning af pantet for de efter stiftelsen af den sekundære panteret påløbne renter. Det samme gælder de omkostninger, som indehaveren af skadesløsbrevet efter almindelige regler kan kræve dækning for ved tvangsforfølgning rettet mod ejendommen. Disse krav flyder af den oprindelige aftale med pantsætteren på en sådan måde, at panthaverens dækning ikke kan berøves ham ved aftale med trediemand. Efter omstændighederne kan disse krav blive så store, at selv en betydelig ledig plads opsluges under retsforfølgningen.

Hæftelsen for renter og omkostninger medfører, at man vel kan bestemme indbrudsprioritetens prioritetsstilling ved stiftelsen ved opgørelse af forpanthaverens tilgodehavende på dette tidspunkt. Men værdien af hans sikkerhed forringes ved den automatiske forøgelse af forpanteretten, der kan skyldes påløbende renter og omkostninger. Denne omstændighed alene synes dog ikke at være tilstrækkelig til at afskære den sekundære behæftelse af den ledige plads. Fænomenet kendes også fra andre, vel etablerede former for pantsætning. Gives der sekundært håndpant i løsøre gælder det på tilsvarende måde, at efterpanthaverens stilling kan forringes ved renter og omkostninger til forpanthaveren.

4. I Fr. Vinding Kruses fremstilling er det stærkt understreget, at man i hvert fald må give modtageren af skadesløsbrev fortrinsret frem for efterpanthaveren i sådanne tilfælde, hvor han efter de aftaler, der gav anledning til skadesløsbrevet, har et krav på at yde den kredit, som

128. Se f.eks. Egon Larsen i U.f.R. 1935 B.25 ff., 1939 B.134.

skal sikres ved skadesløsbrevet.[129] Som eksempel herpå nævnes byggelånskreditten, som den bank, der har ydet byggelånet, må have krav på at yde lige over for efterpanthaveren, selv om ejendommens ejer har givet sekundært pant til andre, eller der er gjort udlæg i den ikke fuldførte bygning.[130]

Den formulering, som Fr. Vinding Kruse har givet sin regel, kritiseres af v.Eyben,[131] der også for sit vedkommende kun har byggekreditten for øje. Idet han påpeger, at den bank, der yder byggelån, ikke kan fortsætte med at yde den tilsagte kredit, såfremt byggeriet kan fuldendes på anden måde, synes han at ville opstille en særregel for lån til ejendommens forbedring i tilfælde, hvor det udførte arbejde ikke tilstrækkeligt dækker eller betrygger panthaverens sikkerhed.

Kritikken er næppe træffende. For byggelånenes vedkommende er det vel rigtigt, at banken, der yder lånet, næppe kan kræve at fortsætte kreditgivningen, hvis byggeriet kan fuldendes på anden måde. Men det er i og for sig kun udtryk for en begrænsning i eller betingelse for bankens ret. Det er f. eks. klart, at banken ikke, hvis ejendommen er solgt til en køber, der selv financierer byggeriets fuldendelse, kan udbetale byggelånsraterne til sælgeren eller kræve, at køberen modtager dem, efterhånden som byggeriet skrider frem. Men det rører ikke ved selve princippet, der giver udtryk for, at banken kan kræve byggeriet færdiggjort om fornødent ved yderligere træk på byggelånet eller direkte udbetalinger til håndværkerne. Og princippet må også kunne finde anvendelse uden for forstrækningerne til pantets forbedring. Man bør ganske vist ikke tage det for tungt, om en långiver ved aftalen om ydelsen af et lån måtte have forpligtet låntageren til at modtage lånet. En sådan aftale er så sjælden, at man ville kunne formode, at bestemmelsen var indsat for at afværge dispositioner over den ledige del af det udstedte skadesløsbrev.[132] Men man kan nævne andre tilfælde, hvor

129. E.R. s.1424 f.

130. At den byggelångivende bank kan fortsætte med udbetalingen af byggelånet, når det er fornødent til byggeriets fuldførelse med fortrinsret for tidligere gjort udlæg i ejendommen, er antaget ved afgørelserne i U.f.R. 1908.74 og 1926.209.

131. S.117.

132. I disse tilfælde ville man iøvrigt kunne følge den af Torkild-Hansen anviste fremgangsmåde at tillægge efterpanthaveren ret til provenuet af lånet, se U.f.R. 1933 B.248.

udstederen af et skadesløsbrev har en pligt til at modtage eller fortsætte en vis kredit. Det sker undertiden, at udstederen har påtaget sig at yde bidrag til anlæg af vej eller til vandløbsforanstaltninger og til sikkerhed herfor har udstedt skadesløsbrev. Også her kan man sige, at pantsætteren er pligtig til at modtage kreditten, der ligesom ved byggelån består i en foranstaltning til forbedring af ejendommen. Men at dette er tilfældet, kan næppe være nogen betingelse for fortrinsretten. Hvis f.eks. en fabrikant har bestilt en maskine og til sikkerhed for betalingen har givet pant i en ham tilhørende beboelsesejendom, har fabrikanten krav på aftalens opfyldelse, og denne ret tillige med den stillede sikkerhed bør ikke kunne berøves ham ved sekundær pantsætning af den pantsatte ejendom. At maskinen skal opstilles et andet sted og ikke bidrager til forbedring af den pantsatte ejendom, har næppe betydning for retsstillingen.

5. Om man i de under 4 nævnte tilfælde vil kunne sige, at der allerede ved skadesløsbrevets udstedelse er stiftet en betinget forpligtelse, er tvivlsomt. Det sker imidlertid, at der udstedes skadesløsbrev for betingede forpligtelser, se foran s.34 ff. I disse tilfælde er det antaget. at der – når forpantebrevet selv angiver skyldgrunden, eller det iøvrigt kan oplyses, at efterpanthaveren kun er indgået på at respektere den betingede hæftelse – i regelen slet ikke er noget ejerpant. Pantsætteren kan ikke uden samtykke fra efterpanthaveren forvandle den uvisse og betingede forhæftelse til en massiv hæftelse af ubetinget karakter, f.eks. for lån. Det vil imidlertid kunne forekomme, at efterpantebrevet ganske almindeligt respekterer skadesløsbrev af en vis størrelse ved en ganske abstrakt klausul. Ligesom der ikke ville være noget til hindring for, at forpantebrevet straks havde bestemt, at det skulle give sikkerhed principalt for den betingede fordring og subsidiært for anden ikke betinget gæld, ses der ikke heller at være nogen hindring for, at pantsætteren i et sådant tilfælde giver pant i det bestående ejerpant. Hvis imidlertid betingelsen indtræder, må en sådan panteret naturligvis vige pladsen.

Er f. eks. et ordinært ejerpant udnyttet til udstedelsen af et skadesløsbrev, der giver sikkerhed for en kasserers besvigelser, og der er givet sekundært pant på samme plads, vil den sekundære panthaver kunne få fuld dækning, dersom hæftelsen bortfalder uden at være blevet aktuel. Hvis derimod hele skadesløsbrevets pålydende medgår til dæk-

ning af besvigelser, må det sekundære pantebrev naturligvis blive trykket helt ud af skadesløsbrevets ramme.[133]

6. For så vidt modtageren af et skadesløsbrev efter stiftelsen af den sekundære panteret erhverver et krav, idet han opfylder en forpligtelse, som han har pådraget sig, inden han fik underretning om efterpantet, er det åbenbart, at han må have fortrinsret for de krav, som han derved erhverver på pantsætteren. Hvis skadesløsbrev f.eks. er udstedt til en kautionist til sikkerhed for dennes regreskrav mod pantsætteren, har regreskravet fortrinsret, selv om indfrielsen af kautionsforpligtelsen først er sket efter stiftelsen af den sekundære panteret.[134]

7. Tvivlsomt synes det imidlertid at være, hvorledes man skal stille sig til fordringer, der omfattes af skadesløsbrevet, men som opstår på mere tilfældig måde efter stiftelsen af den mellemkommende ret. F. eks. er det foran nævnt, at bankerne ved deres skadesløsbreve regelmæssigt gør panteretten efter et skadesløsbrev gældende for fordringer, som de har erhvervet gennem diskontering af veksler fra andre kunder. Medens låntageren til enhver tid kan sige, at han ikke vil tage nye lån i banken og dermed standse udvidelsen af sikkerheden, kan han ikke forbyde banken at diskontere veksler, som han hæfter for. Er skadesløsbrev udstedt for fordringer af enhver art, som modtageren måtte få på udstederen, må det formentlig også dække fordringer, der slet ikke hidrører fra aftale. Det må f. eks. også omfatte erstatningskrav hidrørende fra et færdselsuheld, hvorved pantsætteren har pådraget sig erstatningsansvar over for panthaveren.[135] Det bliver således et særligt spørgsmål, om fordringer af sådan tilfældig karakter skal have fortrin for sekundære panterettigheder, der er stiftet inden for skadesløsbrevets ramme. Lad os antage, at pantsætteren har et banklån på 20.000 kr., og det på en tid, da lånet er nedbragt til 10.000 kr., har vist sig, at banken har nægtet at forhøje lånet og henvist pantsætteren til at søge lån fra familien på 10.000 kr. Efter at dette lån er ydet, påkører pantsætteren med hest og vogn et banken tilhørende automobil, der lider en skade på 8.000 kr. De betænkeligheder, der knytter sig til den vide

133. Se herved Torkild-Hansen i U.f.R. 1933 B.248.

134. Torkild-Hansen i U.f.R. 1933 B.248.

135. At pantebrevet ofte må fortolkes indskrænkende, således at tiltransporterede og andre tilfældige fordringer undtages, er en anden sag, jfr. v.Eyben s.106 f.

adgang til at foretage pantsætning for ubestemte fremtidige fordringer, træder særlig grelt frem i dette tilfælde, hvor kun svage grunde taler for at tillægge banken fortrinsret for erstatningskravet. På den tid, da skadesløsbrevet blev udstedt, var der ingen anden fordring end hovedkravet, og der forudsås måske ikke andre krav. Det synes derfor overvejende betænkeligt at tillægge banken fortrinsret for den tilfældige erstatningsfordring.

Noget tilsvarende gælder med hensyn til fordringer, der erhverves ved transport, f. eks. ved diskontering af veksler. I disse tilfælde er den foreslåede løsning også af den grund anbefalelsesværdig, at den kan lægge sig hindrende i vejen for mindre loyale dispositioner. Hvis det i overensstemmelse med det under 2 anførte antages, at indehaveren af skadesløsbrevet ikke ved nye aftaler med pantsætteren kan opnå fortrinsstilling frem for indbrudspantebrevet, vil man dermed også udelukke, at yderligere kreditgivning til pantsætteren camoufleres som en erhvervelse af en veksel fra trediemand, for hvilken pantsætteren hæfter.

8. I sin fremstilling af panteretten[136] har v.Eyben peget på den mulighed, at adgangen til at disponere over en ledig plads inden for et skadesløsbrev kan være indskrænket ved aftale med modtageren af skadesløsbrevet. Om en sådan aftale siges det, at den må have gyldighed i overensstemmelse med almindelige regler. Dette kan for så vidt ikke bestrides. Men man kan med grund rejse det spørgsmål, om ikke netop reglerne i T.L. § 40 om oprykningsretten er til hinder for, at der med forpanthaveren som sådan træffes aftale om indskrænkning i pantsætterens adgang til at stifte sekundære panterettigheder. Hovedregelen i T.L. § 40 går ud på, at der ikke på forhånd kan træffes aftale med efterpanthaveren om oprykning, når en foranstående panteret bortfalder. Men det hedder udtrykkeligt, at en sådan aftale ikke kan træffes med en efterstående panthaver *eller andre*. Det, som herved har været magtpåliggende, har været at sikre pantsætteren udnyttelsen af de sekundære lånemuligheder, der opstår ved indfrielsen af bestående panterettigheder ved en ufravigelig lovregel. Det er sikkert noget uklart, hvad der sigtes til med ordene »eller andre«. Men det ville være lidet stemmende med

136. s.116.

den tankegang, der ligger bag den præceptive regel i T.L. § 40, og pantsætterens adgang til i forhold til efterpanthaverne at udnytte en ledigbleven panteret, om den skulle kunne gøres illusorisk ved aftale med forpanthaverne, der normalt ikke har nogen beskyttelsesværdig interesse i at forbyde dispositioner over et efterstående ejerpant. Det synes derfor naturligt under »andre« i T.L. § 40, 1 stk. også at indbefatte forpanthaverne. Ordene i § 40 er så vide, at de også dækker det tilfælde, hvor den panteret, der bortfalder, indtog den sidste plads i prioritetsordenen. Og hvis man antager, at forpanthaveren ikke kan forbyde pantsætteren at besætte et ledigblevet ejerpant ved en klausul i pantebrevet, taler de samme grunde for resultatet, selv om det er sidste panteret, der bortfalder, og der ikke bliver spørgsmål om, at der herved opstår noget ejerpant i dette ords almindelige betydning. Det anførte kan vel ikke udelukke, at forpanthaveren i anden egenskab end den at være forpanthaver kan have en interesse, der gør det rimeligt, at han kan betinge sig indskrænkning i pantsætterens stiftelse af sekundære panterettigheder. Har han f.eks. skænket pantsætteren ejendommen, men betinget sig pant i ejendommen for et med gaveretshandelen forbundet delvist vederlag, vil man kunne tale om, at aftalen om indskrænkning i pantsætterens dispositionsret kan have gyldighed efter almindelige regler. Men de almindelige regler synes ikke at kunne begrunde, at aftaler med forpanthaveren herom kan have almindelig gyldighed.

9. Er der ved skadesløsbrev stillet pant for trediemands gæld, vil det sluttelig være regelen, at der gennem de aftaler, der ligger til grund for pantsætningen, er sikret trediemand en ret til at udnytte kreditten, der ikke kan betages ham af pantsætteren. Er der f.eks. stillet sikkerhed for en kassekredit, vil den omstændighed, at kreditten på et givet tidspunkt ikke er fuldt udnyttet, i regelen ikke berettige pantsætteren til at hindre træk på den ved dispositioner over den i øjeblikket ledige panteret. Det kan i den henseende ingen forskel gøre, at pantsætteren giver meddelelse til panthaveren om efterpantsætningen. På tilsvarende måde må det antages, at den, der har fået overladt et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation med tilladelse til at låne derpå til egen fordel, kan stifte rettigheder med fortrin fremfor pantsætterens konkurrerende dis-

positioner, selv om modtageren af pantebrevet kendte eller burde kende disse.[137]

Skal man opsummere resultaterne af den foranstående udvikling under 1–9, kan det siges, at der principielt intet er til hinder for, at der stiftes en ny panteret inden for rammen af et bestående skadesløsbrev. Men en sådan ret må vige for senere opståede krav på rente og omkostning, for forstrækninger m.v., som panthaveren allerede forinden har haft *krav på at yde,* eller som skyldes en allerede dengang pådragen forpligtelse. Endelig må den sekundære panteret vige for krav, der er opstået på en tid, da han ikke er underrettet om den sekundære pantsætning.

I tilfælde, hvor den pantsatte ejendom går til tvangsauktion, er det antaget, at den fordring, der er sikret ved skadesløsbrev, må gøres endelig op. Herefter kan modtageren af skadesløsbrevet ikke erholde panteret for yderligere krav, der måtte opstå efter tvangsauktionen.[138] Afbrydes dermed uberettiget et bestående kontraktforhold, må panthaveren naturligvis i disse tilfælde også kunne kræve dækning i henhold til skadesløsbrevet for den erstatning, der måtte kunne tilkomme ham i anledning af retsforholdets afbrydelse.[139] Men om denne regel skal gælde undtagelsesfrit, turde være tvivlsomt. Når det af Fr. Vinding Kruse[140] er nævnt, at en bank, der har ydet byggelån, skal være berettiget til at fortsætte långivningen til køberen til byggeriets gennemførelse, tror jeg ikke, at det kan fastholdes. Det er ikke statueret ved den anførte dom i U.f.R. 1908.74, der handler om forstrækninger, der er ydet inden auktionen, og resultatet følger næppe heller af de grundsætninger, som dommen er udtryk for. Når ejendommen først er solgt i overensstemmelse med auktionsvilkårene, kan køberen hverken være pligtig til at tåle, at banken selv færdiggør ejendommen, eller at modtage byggelånet til færdiggørelsen. Selv om køberen måtte være villig til at modtage det fulde byggelån til ejendommens færdiggørelse, vil banken derfor næppe

137. Jul. Lassen i U.f.R. 1890.614; det ses imidlertid ikke, at denne betragtning kan forklare afgørelsen i H.R.T. 1818.644, hvorefter bygherrens instruks til en trediemand om byggelånets forvaltning ansås som uigenkaldelig, selv om der ikke var givet håndværkerne transport på byggelånsprovenuet.

138. E.R. s.1426.

139. v.Eyben s.118.

140. E.R. s.1426, jfr. s.1434.

heller være berettiget til derigennem at opnå en bedre retsstilling end den, der følger af den på auktionen fastlagte prioritetsorden. Som panthaver må banken på auktionen sikre sig ved at kræve sikkerhedsstillelse og udbetaling i tilstrækkeligt omfang og ikke gennem at stole på den før auktionen bestående prioritetsstilling.

Andre tilfælde synes at kunne volde større vanskeligheder. Når ejeren af en ejendom har forpligtet sig til at yde bidrag til anlæg af en vej, som f. eks. grundsælgeren har påtaget sig at anlægge, og betalingsforpligtelsen er sikret ved et skadesløsbrev, kan ingen fordring opgøres på auktionen. Men man kan næppe af den grund uden videre se bort fra forpligtelsen, der formentlig må pålægges køberen. Da køberen antagelig også vil have fordel af vejen, vil dette som regel ikke give anledning til vanskeligheder. Men iøvrigt må man gå frem efter Rpl. § 563, 3 stk. og afsætte det fornødne beløb til fordringshaverens fyldestgørelse. Det vil f. eks. kunne være tilfældet, hvis ejendommen hæfter for en garantiforpligtelse, når forpligtelsen vedvarer ud over tiden for auktionens afholdelse.[141]

Hvis der er givet pant inden for rammen af et skadesløsbrev eller gjort udlæg i ejendommen, medens dette ikke var fuldt udnyttet, kan der dog ikke ske nogen oprykning, efterhånden som gælden efter skadesløsbrevet nedbringes. Dette måtte være udelukket efter den almindelige regel om indskrænkninger i oprykningsretten efter T.L. § 40. Hvis gælden på forpantebrevet stiger, sker der som allerede nævnt under visse betingelser en tilbageprykning for efterpanthaveren. Sker der atter afbetalinger på skadesløsbrevet, synes man ligeledes at måtte antage, at oprykningsregelen er til hinder for, at efterpantebrevet kan rykke frem igen. Ved anvendelsen af denne regel bør man dog ikke gå for formelt til værks. Hvis der f. eks. ved skadesløsbrevet er givet pant for krav på husleje, bør man næppe antage, at f. eks. efterpanthaveren skal rykke tilbage, blot fordi huslejen betales en dag eller to for sent. Men kan man tale om, at pantsætteren har været i restance med huslejen af ikke

141. Det er formentlig tilfælde af denne art, som Matzen sigter til, når han nævner, at panteretten kan gøres gældende, selv om den betingede fordring først opstår under konkursen, se Forelæsninger over den danske Tingsret s.495, men derimod Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1933 B.196.

ganske ubetydelig karakter, må den efterstående ret rykke tilbage. Tilsvarende må formentlig antages om rentebetalinger.

Om de tinglysningsspørgsmål, der opstår i forbindelse med dispositioner over en ledig plads inden for såvel pantebreve for bestemt beløb som skadesløsbreve, er der i det væsentlige opnået enighed. For så vidt skadesløsbrevet endnu henstår uaflyst, må der naturligvis gives retsanmærkning på efterpantebrevet, hvis det ikke af dette fremgår, at der rådes i strid med tingbogen. Men der er ingen grund til at give retsanmærkning, hvis det f. eks. i efterpantebrevet hedder: »Nærværende pantebrev respekterer restgælden efter skadesløsbrev til N.N. stort 20.000 kr., hvorefter gælden dog – uden at det fremgår af tingbogen – er nedbragt til 8.500 kr.« Derimod har der tidligere hersket tvivl om, hvorvidt det var nødvendigt at give retsanmærkning, når forpantebrevet aflyses, og der til tinglysning samtidig eller senere fremkommer nyt pantebrev, der tillægger sig samme prioritet, som det aflyste pantebrev.[142] Det synes dog nu almindelig antaget, at også det nye pantebrev må have retsanmærkning om efterpantebrevet. Grundlaget herfor er, at dommeren ikke ved tinglysningen kan tage stilling til det materielle spørgsmål, der er afhængigt af, om der var en ledig plads på den tid, da efterpantebrevet udstedtes. Ved at give dobbelte retsanmærkninger er både efterpanthaveren og modtageren af det nye pantebrev med forprioritet advaret om den usikkerhed, der er knyttet til retsstillingen, således at de må sikre sig deres retsstilling ved oplysninger, der søges uden om tingbogen.

Et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation overdrages undertiden til eje, og det er da meningen, at dokumentet skal skabe ret i overensstemmelse med dets lydende. Pantebrevet er i enhver henseende at betragte som et pantebrev udstedt for bestemt beløb. F. eks. må det sikkert antages, at erhververen af et ejerpantebrev kan gøre umiddelbart udlæg i ejendommen på grundlag af bestemmelsen i Rpl. § 478, nr. 3. Om ejerpantebrevet er udstedt til ejeren selv, eller det er udstedt direkte til panthaveren, må naturligvis være uvæsentligt. Også misbrug af legi-

142. Se navnlig Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1937 B.33 ff., men nu E.R. s.1433 og foran s.29.

timation kan medføre, at ejerpantebrevet overgår til at blive pantebrev for bestemt beløb ikke blot i formen, men også reelt.

Til det mere usædvanlige hører det, at et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation transporteres til ejendom til sikkerhed for en forpligtelse, der ikke modsvarer pantebrevets pålydende, men som beror på et underliggende forhold. Herved opnås væsentligt det samme som ved håndpantsætning af dokumentet, men alle spørgsmål om at etablere en særskilt realisation af obligationen, før den gøres gældende, må i så fald bortfalde, og retsstillingen må i det hele være den samme som i tilfælde, hvor der direkte til panthaveren er udstedt pantebrev for et beløb, der ikke modsvarer gælden. Medens man må antage, at der til stiftelsen af en håndpanteret kræves overlevering af pantebrevet, er det ikke sikkert, at dette krav kan opretholdes, hvor transporten sker til ejendom, selv om samme formål ønskes tilgodeset,[143] jfr. Gbrl. § 22. (Ganske usædvanlig er en transaktion, hvorved en akkomodationsobligation overdrages, for så vidt angår en del af dens pålydende, uden samtidig nedskrivning af hovedstolen, se herved H.R.T. 1858.619. Da restbeløbet senere overdroges til en anden, antoges de to erhververe at have ret til forholdsmæssig dækning).

I praksis bruges ejerpantebrevet derimod ganske overvejende til at rejse penge på ved håndpantsætning; det samme var før tinglysningsloven tilfældet med akkomodationsobligationer udstedt til strømænd. Hvad der egentlig er grunden til, at man i så vid udstrækning opretholder denne ejendommelige håndpantsætningsform, kan være noget vanskeligt at sige. Det anføres undertiden, at panthaveren har set sin fordel i at have en håndpanteret, frem for pant i ejendommen. I regelen fører dette dog ikke til en forenkling af retsstillingen, men kun til en komplikation. De banker, der navnlig har foretrukket håndpant i akkomodationsobligationer og ejerpantebreve, har ofte først overtaget pantebrevet på en løsøreauktion og derefter iværksat retsforfølgning mod ejendommen som erhververe af pantebrevet på løsøreauktionen.

Desuden finder man både i ældre retslitteratur og retspraksis udtryk for den opfattelse, at den, der har modtaget en akkomodationsobligation i håndpant, derved i forskellig henseende kan opnå bedre dækningsmuligheder end den, der modtager pantebrev i ejendommen. Kort ud-

143. Arnholm s.341.

trykt kan man sige, at man ved håndpantsætning af en akkomodationsobligation har tilsigtet at give håndpanthaveren samme stilling som den, der har pant i en virkelig obligation med samme pålydende. Endnu i Ugeskrift for Retsvæsen 1890.614 antager Jul. Larsen således, at den, der har en akkomodation i håndpant, på en tvangsauktion over obligation kan afhænde den med den virkning, at den af køberen kan gøres gældende for sit fulde pålydende, uagtet pantsætteren ikke skyldte dette beløb bort.[144] Ældre teori og praksis vil således gå med til at stille modtageren af en akkomodationsobligation i pant, som om strømanden havde en fordring på obligationens pålydende, og dermed give modtageren af akkomodationsobligationen en bedre retsstilling end den, som han ville have, dersom han havde fået pant direkte i debitors faste ejendom. Hvis håndpanthaveren for et lån på 4.000 kr. havde fået i håndpant en akkomodationsobligation på 8.000 kr., der realiseredes for 3.000 kr., ville køberen kunne kræve dækning på tvangsauktion over ejendommen for indtil 8.000 kr. Opnåede han her f.eks. 4.000 kr., ville han kunne anmelde en udækket restfordring på yderligere 4.000 kr., ligesom håndpanthaveren kunne anmelde en udækket restfordring på 1.000 kr. Skønt det retsforhold, der gav anledning til obligationens udstedelse, kun var et lån på 4.000 kr., der fuldt ud kunne dækkes af pantet, blev resultatet af de skete transaktioner uden reel baggrund, at fordringen kunne gøres gældende mod ejendommen og debitors konkursbo for ialt 9.000 kr.

Ud fra den opfattelse, at debitor ikke kan forpligte sit konkursbo til at tilsvare mere end det ydede lån, antog Jul. Lassen senere i tilslutning til Undén, at den reelle gældsforpligtelse måtte danne grænse for, hvad der kunne anmeldes i debitors konkursbo. Når pantebrevet var realiseret, kunne håndpanthaveren fremdeles anmelde sin restfordring, i det foreliggende eksempel 1.000 kr. Den, der på auktionen købte pantebrevet, ville herefter højst kunne anmelde 3.000 kr. som personlig fordring, når han ved erhvervelsen var bekendt med obligationens karakter. Men i

144. Jfr. Aagesen, Indledning til den danske Formueret s.681, noten og dommen i J.U. I.405. Dommen i Schl.III. 426 er her næppe afgørende, idet det ikke var oplyst, om der var lånt mindre på obligationen end dens pålydende. Dommen forkaster blot en påstand om, at akkomodationsobligationen som værende pro forma skulle være uden enhver retsvirkning, jfr. Jul. Lassen i T.f.R. 1917 s.71.

dette beløb måtte dog fradrages den dækning, der opnåedes ved ejendommens realisation. Derimod antog Lassen, at auktionskøberen kunne gøre pantefordringen gældende for dens fulde pålydende i ejendommen, idet forholdet måtte opfattes således, at debitor havde givet håndpanthaveren i obligationen pant i en tilsvarende del af ejendommens værdi.

Over for denne opfattelse har Fr. Vinding Kruse[145] godtgjort, at heller ikke denne opfattelse kan fastholdes. Ejeren af den faste ejendom kan – hvis han optager et banklån – kun give banken ret til dækning af ejendommen ved dens realisation for et beløb, der svarer til det modtagne lån. Og den omstændighed, at man til en trediemand har udstedt en panteforskrivning, der ikke dækker over noget reelt skyldforhold, kan ikke føre til en fravigelse af de ufravigelige regler i lovgivningen om virkningen af en sikkerhedsstillelse. Det indebærer den konsekvens, at auktionskøberen, hvis håndpanthaveren forbeholder sig at gøre den udækkede fordring gældende som simpel fordring på grund af regelen i K.L. § 130, kun kan gøre panteretten gældende for det beløb, som er budt på auktionen. Skal køberen kunne gøre den fulde fordring gældende, må håndpanthaveren på tilsvarende måde frafalde at gøre den personlige fordring gældende. Selv i så tilfælde kan det krav, som køberen gør gældende, ikke overstige, hvad der faktisk skyldes efter den underliggende låneaftale. Denne opfattelse er også lagt til grund for afgørelsen i U.f.R. 1943.182 vedrørende et til skyldneren transporteret pantebrev, hvori der var gjort udlæg for et mindre beløb end dets pålydende.[146]

I sin fremstilling om dækning for panthaveren i en akkomodationsobligation nævner Fr. Vinding Kruse ejendommeligt nok slet ikke retsstillingen for den, der har pant i et ejerpantebrev. Han udtaler derimod nu og da, at ejerpantebrevet i modsætning til akkomodations-

145. Se også v.Eyben s.110 f., Egon Larsen i U.f.R. 1935 B.25 ff. I Norge er synspunkterne nu også godtaget af Arnholm s.347 ff., se derimod Rygh s.116 ff.

146. Afgørelsen i U.f.R. 1930.108 påkender spørgsmålet, i hvilken udstrækning en bank, der selv havde overtaget en akkomodationsobligation på tvangsauktion, måtte frafalde den personlige fordring for at kunne iværksætte retsforfølgning i overensstemmelse med Rpl. § 680. Det statueredes her, at den personlige fordring måtte anses medoverdraget i samme udstrækning, som pantebrevet gjordes gældende, og den almindelige motivering for afgørelsen, nemlig at panthaveren ikke ved modtagelsen af et proformapantebrev kunne opnå en bedre retsstilling

obligationen er et reelt dokument og ikke pro forma.[147] Dette synes imidlertid ikke at være nogen rigtig sondring. Så længe dokumentet er på ejerens hånd, afføder det – ganske som akkomodationsobligationen – ingen fordring og ingen panteret. Det er for så vidt helt pro forma. Er ejerpantebrevet eller akkomodationsobligationen overdraget til eje for dokumentets pålydende, mister begge dokumenter karakteren af pro forma dokumenter, idet de skaber ret i overensstemmelse med deres indhold. Håndpantsættes de, dækker begge dokumenter over en reel pantsætning af ejendommen, nemlig for en eller flere fordringer, der ikke har forbindelse med dokumentets tekst. Hverken fordringens størrelse, dens forrentning, forfaldstiden eller andre i pantebrevet betingede vilkår har direkte forbindelse med pantebrevsvilkårene. Anvendelse af ejerpantebreve og akkomodationsobligationer, der oprindelig tilsigtede at stille håndpanthaveren, som om der var tale om et reelt dokument, har derved udviklet sig til en art juridisk absurditet. Ved dokumentet giver pantsætteren pant for en forpligtelse, som alle implicerede i almindelighed ved, ikke eksisterer. Til gengæld får modtageren af pantebrevet pant for en fordring, der ikke er omtalt i dokumentet, men som skydes ind i stedet for den i dokumentet omtalte.

I visse retninger kniber det imidlertid at drage de fulde konsekvenser af ejerpantebrevets og akkomodationsobligationens karakter af simulerede dokumenter. Det viser den endnu ikke helt overståede strid om

end ved at modtage pantebrev direkte, støtter også Fr. Vinding Kruses opfattelse. Dommen i U.f.R. 1935.987, der i E.R. s.1667 citeres til støtte for resultatet, har derimod næppe betydning i denne henseende. Ved dommen fastsloges det, at en bank, der havde håndpant i en af låntagerens hustru udstedt akkomodationsobligation, ikke derpå kunne støtte nogen personlig hæftelse mod hustruen. Dette er imidlertid et rent fortolkningsspørgsmål; for så vidt det ved dokumentudstedelsen var tilsigtet også at give personlig kaution, f.eks. hvis pantebrevet udtrykkeligt havde statueret personlig forpligtelse, havde ingen ufravigelige retshensyn været til hinder herfor.

147. Se f.eks. E.R. s.1486. Den fulde konsekvens af den tanke, at ejerpantebrevet ikke er et pro forma dokument, er draget af Egon Larsen i U.f.R. 1935. B.35, idet han antager, at den, der overtager et håndpantsat ejerpantebrev på tvangsauktion kan gøre det gældende for det fulde beløb, skønt pantsætterens fordring var mindre end pantebrevets pålydende. Denne antagelse røber kun manglende forståelse af de præceptive retshensyn, der har været bestemmende for behandlingen af akkomodationsobligationen; derimod v.Eyben s.112.

umiddelbar eksekution på grundlag af et ejerpantebrev. Et ejerpantebrev er i formen et pantebrev for bestemt beløb. Når det anvendes til håndpantsætning for en underliggende fordring, har dokumentet nærmest karakter af et skadesløsbrev. I et skadesløsbrev kan man ikke vedtage umiddelbar eksekution, idet retsplejelovens regler er ufravigelige. Det synes da også at være en umiddelbar følge af almindelige omgåelsesregler, at i hvert fald den panthaver, der erkender, at pantebrevet, skønt det i ydre fremtrædende som pantebrev for bestemt beløb dog ikke har denne karakter, ikke kan opnå umiddelbar eksekution. Ganske samme spørgsmål opstår ved akkomodationsobligationer, specielt også ved den afart af akkomodationsobligationer, der udstedes til panthaveren selv for bestemt beløb, skønt hensigten er at stille sikkerhed for en løbende gæld. Ligesom man med hensyn til omfanget af pantsætterens forpligtelser og panthaverens dækningsret efterhånden synes at have draget de fulde konsekvenser af proforma-aftalernes natur, synes praksis også efter nogen vaklen at gøre det ved anvendelsen af reglerne om umiddelbar eksekution.[148]

Men på andre punkter kan der endnu spores rester af den opfattelse, at man trods alt må tillægge pantebrevets fiktive vilkår betydning. Det gælder bestemmelsen om forfaldstiden. I de til bankerne udstedte ejerpantebreve fastsættes det i regelen, at gælden efter pantebrevet forfalder med 14 dages varsel. Og inden banken skrider til retsforfølgning, vil den omhyggeligt iagttage, at gælden – foruden at være forfalden i henhold til det underliggende forhold – tillige er opsagt i overensstemmelse med pantebrevets egen tekst. Nu ved jeg meget vel, at det først og fremmest har været formålet hermed at opfylde vilkårene for retsforfølgning efter Rpl. § 478, nr. 3. Men i så henseende bør heller ikke denne bestemmelses krav anses som opfyldt ved en simuleret aftale om forfaldstiden. Iagttagelsen af opsigelse efter pantebrevets ordlyd kan heller ikke anses som fornøden for at gøre pantebrevet gældende. Når det kun er pro forma, at der er aftalt en opsigelsesfrist for gælden, der i virkeligheden forfalder uden opsigelse eller efter opsigelse i overensstemmelse med den underliggende kontrakt, kan heller ikke debitor forlange, at pro forma bestemmelsen iagttages, før der skrides til eksekution. Har derfor

148. Se herom navnlig undersøgelsen af retspraksis hos v.Eyben s.244 ff. med henvisninger og afgørelsen i U.f.R. 1960.882. Om norsk ret Arnholm s.346 f.

långiveren opnået dom eller retsforlig, må eksekution i ejendommen kunne gøres uden iagttagelse af den i ejerpantebrevet eller akkomodationsobligationen foreskrevne opsigelse.

Det håndpantsatte ejerpantebrev kan også vække tvivl om, hvad der egentlig ligger i, at pantebrevet klausuleres med eller uden personligt gældsansvar. Er det debitor selv, der håndpantsætter ejerpantebrevet, er det formentlig ganske ligegyldigt, hvorledes pantebrevet klausuleres. Personligt gældsansvar for det modtagne lån følger af almindelige retsregler, og noget derudover rækkende gældsansvar kan ikke begrundes ved pantebrevet. En håndpantsætning uden personligt ansvar for hæftelsen efter det underliggende forhold er vel tænkelig, men efter danske forhold ikke praktisk.

For pant stillet af trediemand er det derimod et praktisk spørgsmål, om pantsætteren tillige vil give en personlig kaution for gælden. Selv om en akkomodationsobligation eller et ejerpantebrev er formet som en personlig skylderklæring, er det dog nærliggende, at der blot er tilsigtet en sikkerhedsstillelse ved pant. I tidligere retspraksis er det derfor antaget, at man i mangel af en udtrykkelig aftale derom ikke kunne antage, at håndpantsætningen af en akkomodationsobligation tillige gav grundlag for et kautionsløfte.[149] For så vidt pantebrevet selv bestemmer, at pantsætningen sker med personligt gældsansvar for udstederen, må det ved trediemands pantsætning vel nok opfattes som en kautionserklæring. Men anvendelsen af klausulen herom synes dog at være en lidet klar og for mindre kyndige vanskelig forståelig måde at udtrykke sagen på.

Det mest sandsynlige er vel, at klausulen om manglende personligt gældsansvar er et rudiment fra en tid, da man antog, at håndpanthaverens overdragelse af en akkomodationsobligation medførte forpligtelse til at opfylde den fulde fordring, som dokumentet lød på. I så fald kunne det måske være praktisk eventuelt at pointere, at denne forpligtelse kun gjaldt pantehæftelsen.

I ældre tid antoges det, at den, der havde håndpant i en akkomodationsobligation, var nødsaget til at søge fyldestgørelse i obligationen gennem dens overtagelse på tvangsauktion, en opfattelse, der harmonerede

149. U.f.R. 1935.987.

godt med, at retsstillingen også i andre henseender var at ligestille med pantsætningen af en panteret. Efter at der er tillagt håndpanthaveren adgang til at gøre umiddelbart udlæg efter Rpl. § 478, nr. 3, er denne omvej til dækning af pantet overflødig. Erkendes det, at pantsætningen kun pro forma dækker over pantsætningen af en fordringsret, bliver den naturlige konsekvens, at en tvangsauktion over dokumentet er en absurditet. Den bank, der har ydet lån i henhold til et ejerpantebrev, har en fordring på skyldneren og har pant i ejendommen for denne fordring. En panthaver kan realisere sit pant, eller han kan overdrage sin fordring med dertil knyttet fordringsret. Men auktionen over et håndpantsat ejerpantebrev, som hverken er en auktion over fordringen eller en afhændelse af pantet, er en meningsløshed, der afslører sig selv som sådan allerede derved, at ingen anden end panthaveren selv kan være interesseret i at byde på de vilkår, hvorunder panthaveren er kompetent til at afhænde retten efter dokumentet. Det er derfor også konsekvent, når en nyere dom har nægtet indehaveren af et ejerpantebrev dækning for omkostningerne ved auktionen.[150]

Man bør derfor se i øjnene, at belåningen af en akkomodationsobligation eller et ejerpantebrev, når dokumentets natur er de vedkommende bekendt, i de fleste henseender er ganske at sidestille med belåning ved skadesløsbrev. Skønt man i det ydre giver håndpant i en simuleret fordring og en herfor simuleret panteret, dækker transaktionen over pantsætning af ejendommen for en reel fordring, hvis omfang og vilkår skjuler sig bag dokumentets simulerede bestemmelser. Den i dokumentet angivne skyld har intet andet formål end at tjene som maksimum for de forpligtelser, der pådrages pantet.

I enkelte retninger er der dog også visse forskelligheder mellem pantsætning af ejerpantebreve og akkomodationsobligationer og anvendelsen af skadesløsbreve. Medens skadesløsbreve i almindelighed giver pant for alle fordringer, som panthaveren måtte have på skyldneren, dækker en håndpanteret, hvis ikke andet er aftalt, som hovedregel kun den bestemte fordring, der gav anledning til pantsætningen. Denne regel må formentlig også gælde for håndpantsætning af ejerpantebreve og akkomodationsobligationer. Hvis pantet skal gælde for fremtidig gæld, må

150. U.f.R. 1943.182.

det være særlig aftalt. Medens skadesløsbrevet således som oftest har henblik på pant for fremtidige fordringer, er det i hvert fald den teoretiske hovedregel, at håndpantsætningen af et ejerpantebrev har henblik på konkrete fordringer, der er stiftet på den tid, da pantsætningen finder sted. Håndpantsætter en skyldner et pantebrev udstedt af en trediemand for et konkret lån uden særlig tillægsaftale om pant for fremtidige fordringer, hersker der ingen tvivl om, at han kan foretage en sekundær håndpantsætning. Når meddelelse herom er givet forpanthaveren, er det åbenbart, at at denne ikke ved nye aftaler med pantsætteren kan opnå pant med fortrinsret frem for den sekundære panthaver. Men der er ikke nogen som helst grund til i denne henseende at antage en anden løsning, når det er et ejerpantebrev, der er givet til sikkerhed for en konkret fordring. Vil pantsætteren udnytte den merværdi, der kan være i pantet, kan han efter ønske opnå yderligere kredit hos håndpanthaveren eller hos trediemand. Har håndpanthaveren ikke modtaget noget tilsagn om pant for fremtidige fordringer, er der heller ikke den ringeste grund til ved udvidelsen af kreditten at give ham fortrinsret frem for sekundære panthavere. Forholdet er, som man vil se, beslægtet med det forhold, der for skadesløsbreve er behandlet s.79 f. under nr. 1.

De fleste ejerpantebreve pantsættes imidlertid i banker. Som regel betinger banken sig i det ved pantsætningen udfærdigede dokument, at pantet foruden at tjene som sikkerhed for den fordring, der gav anledning til pantsætningen, tillige skal tjene som sikkerhed for enhver anden fordring, som banken måtte have på låntageren. Bestemmelsen herom anvendes ofte, selv om pantet stilles af trediemand. I dette tilfælde er bestemmelsen som oftest mindre rimelig, og pantsætteren vil som regel kunne få den slettet. Desværre er det langt fra altid, at pantsætteren forstår dette. Først når pantsætningsaftalen imidlertid indeholder bestemmelse om, at pantet tjener til sikkerhed også for alle kommende fordringer, eller i tilfælde, hvor sikkerhed stilles for et løbende mellemværende, kommer ligheden mellem skadesløsbrevet i dets typiske form og pantsætningen af et ejerpantebrev fuldt ud frem.

I de nævnte tilfælde, hvor ejerpantebrevet i alle retninger fungerer som et skadesløsbrev, bør sammenstød mellem sekundære rettigheder over ejerpantebrevet og forpanthaveren løses på samme måde som ved

skadesløsbreve. Der kan derfor henvises til fremstillingen foran. Kun er der grund til at anføre, at den her bestridte opfattelse, at indbrud i et skadesløsbrevs ramme er udelukket, i hvert fald næppe kan fastholdes for håndpantsætning af ejerpantebreve. Selv om man i T.L. § 10 ville finde hjemmel for den opfattelse, at et skadesløsbrev uden hensyn til den øjeblikkelige størrelse af panthaverens fordring, danner en absolut hindring for, at andre trænger sig ind på den ledige plads, vil man ikke i denne bestemmelse kunne finde støtte for at afvige fra de hidtidige regler om pantsætning af ejerpantebreve og akkomodationsobligationer. For disse dokumenters vedkommende kan man derfor meget vel diskutere, i hvilket omfang efterpanthaveren må vige for yderligere fordringer, som forpanthaveren måtte få på pantsætteren, men derimod ikke, om den sekundære pantsætning overhovedet kan have gyldighed.

Et spørgsmål, der yderligere kan give anledning til nogen tvivl er, om bestemmelsen i T.L. § 40, 1 stk. om indskrænkning i oprykningsretten kan finde anvendelse i tilfælde, hvor belåningen sker ved håndpantsætning af lånedokumentet. Før tinglysningsloven har man formentlig stedse regnet med, at der ikke opstod noget, der svarer til et ejerpant i håndpantsætningsforhold. Da den præceptive regel i T.L. § 40 ikke finder anvendelse ved håndpant, er der i hvert fald ikke grundlag for at bringe den i anvendelse ved håndpantsætning i almindelighed, og det er særdeles tvivlsomt, om der er grundlag for at antage, at regelen kan bringes i anvendelse som deklaratorisk.[151] Når ejeren af en fast ejendom belåner denne ved håndpantsætning af et ejerpantebrev i stedet for at udstede pantebrev eller skadesløsbrev for panthaverens fordring, taler reale grunde i og for sig for, at man ikke derved kan sætte sig ud over de præceptive regler om prioritetsstillingen, som lovgivningen indeholder. Men det er dog ikke afgjort i retspraksis, om i dette tilfælde reglerne om håndpant skulle kunne føre til en anden løsning.

Gives der sekundært pant inden for et skadesløsbrev, kan det som tidligere omtalt ske enten ved en udvidelse af skyldgrunden, der da må tinglyses, eller ved lysning af nyt pantebrev, der kun respekterer den øjeblikkelige restgæld. Det er dog kun den sidstnævnte fremgangsmåde, der har praktisk betydning. Ved sekundær pantsætning af et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation medfører dokumentets karakter

151. For den bekræftende besvarelse E.R. s.1633.

af negotiabelt dokument, at den sekundære panteret lige vel kan stiftes ved overdragelse eller (fortrinsvis) sekundær pantsætning af pantebrevet eller ved pantsætning af ejendommen ved nyt pantebrev. En pantsætning af pantebrevet må naturligvis meddeles forpanthaveren efter den almindelige regel i gældsbrevslovens § 22. Overdragelsen af pantebrevet til eje sker navnlig i forbindelse med ejendommens salg, idet sælgeren overdrager ejerpantebrevet til køberen med respekt af den skete pantsætning. I dette tilfælde kræver gældsbrevsloven ikke underretning til håndpanthavere som almindelig betingelse for overdragelsens gyldighed mod trediemand. Meddelelse til håndpanthaveren må dog gives for at afværge, at denne får panteret for kommende fordringer på pantsætteren. Så længe panthaveren ikke er underrettet om pantsætningen, må navnlig fordringer, der stiftes ved ny aftale med pantsætteren, kunne gå ind under pantsætningen på lignende måde som omtalt ved pantsætning ved hjælp af skadesløsbrev.

Underretning om pantsætningen må ligeledes være påkrævet for at afskære dispositioner over ejerpantebrevet foretaget af pantsætteren til fordel for trediemand. Udstederen af ejerpantebrevet er fremdeles legitimeret som retmæssig indehaver af dette. Og selv om f.eks. en sekundær panthaver ikke ved meddelelse til banken om pantsætningen får ejerpantebrevet i hænde, sidestilles han dog med den, der har fået besiddelsen, når der er givet første panthaver en bindende meddelelse om den sekundære overdragelse.[152]

Muligheden for, at en ledig panteretsplads inden for ejerpantebrevet kan udnyttes både ved overdragelse af pantebrevet og ved pantsætning af ejendommen direkte skaber også et særligt kollisionsproblem, der forelå til påkendelse i sagen i V.L.T. 1955.310.[153] Sagen angik følgende forhold: A solgte i 1951 sin ejendom til B. På ejendommen hæftede bl.a. et ejerpantebrev på 20.000 kr., der var pantsat til en bank C. I forbindelse med salget overdrog sælgeren ejerpantebrevet til B, hvorom påtegning gaves dokumentet. I pantebrevet til sælgeren på 38.000 kr. angaves gælden til banken at være nedbragt til 17.000 kr., uden at det fremgik af tingbogen. Ved lysningen den 12. maj fik sælgerpantebrevet retsanmærkning om, at gælden til banken C var sikret ved ejer-

152. Om afgørelsen i V.L.T. 1955.310 se straks nedenfor i teksten.

153. Se herved også Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.10.

pantebrev på 20.000 kr., men det noteredes i tingbogen med opryk-kende prioritet næst bl.a. de 17.000 kr., der var angivet som den ved ejerpantebrevet sikrede restgæld. Skønt køberen herefter ikke kunne være berettiget til at disponere over nogen ledig del af ejerpantebrevet ud over de 17.000 kr., gav han dog en kreditor sekundær håndpanteret i ejer-pantebrevet uden nogen begrænsning, og denne panteret noteredes af banken den 2. december 1953. Som flere gange nævnt i det foregående må det antages, at et pantebrev principielt har prioritet fra tinglysnin-gen. Ved dommen behandles spørgsmålet derfor med rette som et spørgs-mål om den sekundære panthavers gode eller onde tro. Da han havde søgt oplysning hos banken om behæftelser på pantebrevet, var dette tilstrækkeligt. Og dommens resultat må sikkert tiltrædes. Sælgeren A burde, da han havde modtaget sit pantebrev og samtidig overdraget ejer-pantebrevet til B, have underrettet banken om sælgerpantebrevets pri-oritetsstilling. Banken ville hermed selv være klar over, at den ikke kunne øge lånet, og den måtte også ved noteringen af sekundær hånd-panteret have taget forbehold om, at pantebrevet ikke ved nye aftaler kunne gøres gældende for mere end 17.000 kr. Når dette ikke var sket, måtte gælden kunne øges ikke blot ved yderligere lån i banken, men også ved yderligere lån hos en trediemand, der sikredes ved sekundær hånd-panteret.[154]

Som omtalt foran s. 76 forekommer det undertiden, at et til pant-haveren udstedt pantebrev tildels har karakteren af en akkomodations-obligation.[155] Det kan f.eks. være udstedt for 20.000 kr., skønt den gæld, der skulle sikres, kun androg et mindre beløb, eller hensigten har været at stille pant for et løbende mellemværende. Angivelsen af panteskylden er for så vidt pro forma, men dette udelukker ikke, at dokumentet bliver pantstiftende for det beløb, der faktisk skyldes indtil pantebrevets på-lydende beløb.[156] Hvis der efter den underliggende aftale, er indrømmet pant også for fremtidige fordringer, har pantebrevet i det væsentlige karakter af et skadesløsbrev. Selv om pantebrevet i formen fremtræder som pantebrev for bestemt beløb, kan der ligesom ved håndpantsatte ejerpantebreve rejses tvivl om, hvorvidt der kan gøres umiddelbart ud-

154. Se også U.f.R. 1909.193.
155. v.Eyben s.111.
156. U.f.R. 1929.1046.

læg på grundlag af pantebrevet i henhold til Rpl. § 478, 1 stk. nr. 3.[157] Når pantsætteren erkender, at pantebrevet kun pro forma lyder på et bestemt beløb, synes spørgsmålet at måtte besvares benægtende.

Er et pantebrev af den nævnte art kun delvis udnyttet, vil pantsætteren utvivlsomt kunne udnytte den ledige plads inden for pantebrevet til stiftelsen af panteret til fordel for andre. Udsteder han derfor et pantebrev til en trediemand, der efter sit indhold kun respekterer restgælden efter forpantebrevet, vil der ikke være noget til hinder for, at efterpanthaveren opnår den betingede prioritetsstilling, under forudsætning af, at prioritetsangivelsen stemmer med, hvad der faktisk skyldes. Hans panteret må dog utvivlsomt vige, hvis gælden til forpanthaveren forøges med renter eller andre fordringer, der flyder af det oprindelige retsforhold mellem pantsætter og panthaver. Selv om der er tale om pantebrev for bestemt beløb, kan man ikke antage, at sikkerheden for renter er bundet til de betingelser, der omhandles i T.L. § 40, 4 stk. Øges gælden på denne måde, kan det ikke antages, at efterprioriteten rykker frem igen, hvis pantegælden på forprioriteten atter nedbringes ved afdrag. Sådan oprykning må være udelukket ved regelen i T.L. § 40, 1 stk. Er forpanthaveren underrettet om efterpantet, må han på samme måde som ved pant ifølge skadesløsbrev være udelukket fra at opnå pant for fordringer, der ikke hidrører fra det oprindelige retsforhold mellem ham og pantsætteren.[158] Har han derimod ikke fået sådan underretning, kan forholdet give anledning til tvivl. Er forpantebrevet et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, rummer selve denne omstændighed en advarsel til efterpanthaveren. Disse dokumenter benyttes typisk til sikkerhed for et løbende mellemværende. Og det giver ham anledning til at give underretning om efterpantsætningen med det formål at standse yderligere kreditgivning til pantsætteren. Er forpantebrevet derimod en akkomodationsobligation direkte til panthaveren selv, er der intet, der i det ydre kendetegner det som et dokument, der kan sidestilles med et skadesløsbrev. Selv et ganske ordinært pantebrev for bestemt beløb har karakteren af en akkomodationsobligation, for så vidt som pantsætteren stadig har en latent mulighed for at forhøje gælden til den oprindelige størrelse uden ny tinglysning, efter at det er nedbragt ved

157. For den bekræftende besvarelse Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1955 B.22.
158. Foran s.79 ff.

afdrag. Der knytter sig imidlertid store betænkeligheder ved at tillægge forhøjelsen af gælden virkning også mod tidligere lyste pantebreve, der kun respekterer restgælden. Efterpanthaveren vil imidlertid oftest kunne prøve restgælden, uden at forpanthaveren behøver at blive underrettet om dispositionen til fordel for efterpanthaveren, f. eks. ved forevisning af kvittering eller opgørelse for forpanthaveren. Og da det er det almindelige, at efterpantet lyses om fornødent med retsanmærkning, men uden aflysning af afdrag på forprioriteten, vil det være betænkeligt at anerkende adgangen til forøgelse af gælden på forprioriteten uden tinglysning eller eftersyn af tingbogen.

I praksis synes opskrivning af pantegælden i hvert fald i sammenstød med panterettigheder, som pantsætteren i mellemtiden har indrømmet andre, at være en sjælden foreteelse. I det enkelte tilfælde, hvor spørgsmålet om sammenstødets retsvirkning har været påkendt af domstolene, er konflikten løst til fordel for efterpanthaveren.

Til pro forma dokumenter knytter der sig altid ulemper, der kan undgås, hvis man anvender dokumenter, hvis indhold svarer til det bestående retsforhold. Netop derfor har Fr. Vinding Kruse med styrke vendt sig mod anvendelsen af akkomodationsobligationer. De ulemper, der klæber ved disse dokumenter, genfinder man imidlertid også ved ejerpantebrevene. At de har fået så vid udbredelse, som tilfældet har været, skyldes formentlig flere grunde. Tildels hænger det sikkert sammen med, at man har ment gennem håndpant i et ejerpantebrev at få en stærkere stilling eller en lettere adgang til fyldestgørelse end gennem anvendelsen af et skadesløsbrev. Tildels skyldes det også den omstændighed, at pantebrevet har kunnet benyttes flere gange uden ny tinglysning, hvorimod skadesløsbrevet kun med vanskelighed og gennem ny tinglysning kan bringes til at sikre forpligtelser over for en anden kreditor end den oprindelige. Når endvidere bankerne i vid udstrækning har foretrukket at tage håndpant i akkomodationsobligationer og ejerpantebreve frem for ved skadesløsbrev, står det endelig i forbindelse med de lettelser med hensyn til stempling, der ydes ved belåning mod håndpant. Ved benyttelsen af disse dokumenter kan de faste ejendomme pantsættes gang på gang, uden at man behøver at foretage fornyet stempling.

Når pantsætteren tidligere udstedte pantebrev til en strømand og senere er gået over til at udstede pantebrev til sig selv, er grunden måske

fortrinsvis at finde i stempellovgivningens forbud mod at udstede pantebreve til ihændehaveren. Det synes imidlertid lidet hensigtsmæssigt, at stempelloven skal danne en hindring for adækvate pantsætningsmuligheder. Det ville derfor være ønskeligt, om der kunne banes vej for et let omsætteligt dokument, hvorved pantsætteren uden den overflødige og misvisende erklæring om at give pant til sig selv kunne give enhver ihændehaver, til hvem dokumentet måtte blive overdraget, en lignende panteret, som nu indrømmes ved skadesløsbrev, nemlig for, hvad pantsætteren til enhver tid måtte skylde. Et sådant dokument ville have skadesløsbrevets fordele uden at være ledsaget af de ulemper, der knytter sig til anvendelsen af simulerede pantebreve. Dokumentet ville kunne benyttes flere gange efter hinanden og tvangfrit bruges til stiftelse af primær og sekundær ret ligesom et ejerpantebrev. Men det ville ikke være nødvendigt at skabe en legitimation, der let giver anledning til misbrug, mest naturligvis når det drejer sig om akkomodationsobligationer, men i nogen grad også ved ejerpantebreve.

Forpanteretten for renter og omkostninger

Pantebrevsformularens post 3 lyder således: »Dette pantebrev giver sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter, strafrenter, samt opsigelses-, søgsmåls- og inddrivelsesomkostninger, derunder sagførersalær, og enhver udgift, som kreditor måtte have i anledning af andre kreditorers eller skifterettens retsforfølgning vedkommende pantet, derunder for anmeldelser i boer«. Er der ikke tale om et skadesløsbrev, må det dog tillige være en forudsætning, at det af pantebrevet iøvrigt fremgår, at gælden er rentebærende. Ellers må kravet på rente regnes som utinglyst.[159] Aftale om forhøjelse af den i pantebrevet fastsatte rente må derfor også være tinglyst for at kunne gøres gældende frem for aftale eller retsforfølgning efter den almindelige regel i T.L. § 1, og dette må gælde, selv om forhøjelsen falder inden for de 5 % p.a., som iøvrigt kan få virkning mod sekundære rettighedshavere uden deres samtykke.

Tinglysningsloven indeholder lige så lidt som den øvrige lovgivning nogen definition af, hvad man skal forstå ved rente, og det er ikke givet, at man skal forstå det samme herved som f. eks. ved anvendelsen af lovgivningens tidligere regler om maksimalrente. At et pantebrev er udgivet til underkurs, medfører f. eks. ikke, at et til underkursen svarende beløb af pantebrevets pålydende kan betegnes som rente. Kun periodiske ydelser, der pålægges pantsætteren som vederlag for den ham ydede kredit eller lån, kan betragtes som rente. Om beløbet på den anden side som bidrag til administrationsomkostninger eller præmie for kreditforsikring falder uden for, hvad den almindelige sprogbrug eller lånedokumentet selv betegner som rente, er formentlig uden betydning. De ekstraordinære reservefondsbidrag, der ofte ved optagelsen af kreditforeningslån kan berigtiges over nogle få terminer, kan næppe betegnes som rente, men vel nok som »lignende ydelser» ved anvendelsen af bestemmelsen i T.L. § 40, 4 stk. 1 pkt.

Ved lysning af kredit- og hypotekforeningspantebreve kan man i pantebrevet pålægge låntagerne statutmæssigt ansvar såvel for de

159. E.R. s.1419.

nævnte indskud som for det solidariske ansvar, uden at pantebrevet derfor mister karakteren af pantebrev for bestemt beløb med en hovedstol, der svarer til pantebrevets hovedstol. Bortset fra sådanne tilfælde må tillægsydelser, der ikke er rente eller afdrag, imidlertid betragtes som en del af hovedstolen og noteres som sådan i pantebrevet. Er ydelsernes størrelse ikke på forhånd fastsat til bestemt beløb, vil det medføre, at pantebrevet for så vidt må betragtes som en kombination af et gældsbrev og et skadesløsbrev, og et maksimumsbeløb for ydelserne må fastsættes i pantebrevet og noteres i tingbogen som sådant.

For så vidt angår renter, begrænses fortrinsretten, omend ikke panteretten ved bestemmelsen i T.L. § 40, 4 stk.: En panthaver[160] kan ikke, når han giver skyldneren henstand med renter eller lignende ydelser, bevare sin panteret for disse forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere udover et år fra forfaldsdagen. Hvis en panthaver har krav på forhøjet rente eller anden særlig ydelse i anledning af forsinkelse med betaling, står sådanne krav ligeledes ved fyldestgørelse af pantet tilbage for andre panthaveres ret. Disse regler finder dog ikke anvendelse på skadesløsbreve.

For kravet på renter indeholdt allerede frd. af 12.marts 1790 en til T.L. § 40, 4 stk. 1 pkt. svarende regel, der havde til formål at forhindre, at en panthaver ved at give henstand med renter i længere tid forringede efterpanthavernes sikkerhed. Til bestemmelsens anvendelse kan det uanset ordene ikke kræves, at panthaveren udtrykkelig eller stiltiende har givet henstand med renternes betaling. Det er tilstrækkeligt, at renten faktisk ikke er erlagt. På den anden side ligger der i ordet henstand, at fortrinsretten bevares, hvis kreditor inden årets udløb anlægger sag, gør udlæg efter Rpl. § 478, 3 eller 4 stk.[161] eller anmelder sit krav i pantsætterens konkursbo.[162] Det må dog være en forudsætning, at panthaveren uden unødigt ophold fremmer forfølgningen til tvangsauktion, hvor dette står ham åbent.[163]

Tinglysningsloven omfatter foruden renter også lignende ydelser. Herunder kan med sikkerhed indbefattes ydelser, som debitor ved siden af

160. Herunder falder også en udlægshaver, U.f.R. 1897.220.
161. Sål. tidl. Schl. III.537.
162. N.J.T. 1.2.94.
163. U.f.R. 1897.220.

renten skal svare til panthaveren ud over den fastsatte hovedstol, f. eks. en kreditforsikringspræmie eller lignende ydelse. Om bestemmelsen også omfatter afdrag til kredit- og hypotekforeninger som afdrag på pantegælden, er omtvistet.[164] Da særskilt henstand med renteydelsen i disse forhold er ganske upraktisk, synes det naturligt at betragte den samlede ydelse som en enhed ved anvendelsen af T.L. § 40, 4 stk. Det er også hævdet, at man under udtrykket »lignende ydelser« kan indbefatte vejafgifter og lignende ydelser, der ikke antoges at falde ind under frd. af 12.marts 1790;[165] den begrundelse, der gives for den gjorte udvidelse, der indføjedes i regeringsforslaget[166] giver dog ikke grundlag for at gå ud over panterettighedernes område.[167]

Når bestemmelsen i T.L. § 40, 4 stk., ikke er gjort anvendelig på skadesløsbreve, beror det på, at efterpanthaveren, der forud respekterer forpligtelse ifølge skadesløsbrev, ikke respekterer renteforpligtelser ud over det maksimum,[168] hvortil gælden efter skadesløsbrevet kan stige, medens det i almindelighed kan være uden betydning for ham, om gælden inden for maksimumsgrænsen hidrører fra forpligtelsen til at betale rente eller anden skyldgrund. For så vidt der i overensstemmelse med, hvad der er nævnt foran s.26 f., er givet pant inden for rammen af et skadesløsbrev bag den da bestående restgæld, gør denne begrundelse sig dog ikke fuldt ud gældende. Pådrages der pantet betydelige renterestancer, vil efterpanthaveren atter kunne blive tvunget ud fra den fastsatte prioritetsplads. Herimod har efterpanthaveren i dette tilfælde ikke noget værn.

Før tinglysningsloven antoges det, at bestemmelsen i frd. af 12.marts 1790 var deklaratorisk.[169] Dette er også antaget i teorien efter tinglysningsloven.[170] Man kan dog med grund betvivle, om dette er foreneligt med bestemmelsen i T.L. § 10, hvorefter et skadesløsbrev skal angive et

164. For den benægtende besvarelse v.Eyben s.233.
165. U.f.R. 1929.398. Denne dom lader det stå åbent, hvad der gælder efter tinglysningsloven.
166. Rigsdagstidende 1925-26, tillæg C sp.327.
167. Knud Illum i U.f.R. 1959 B.135.
168. Det er på tidspunktet for afholdelse af tvangsauktion, at skadesløsbrevets maksimum er afgørende. Fra auktionen kan renter kræves overensstemmende med Rpl. § 562, 3 stk., U.f.R. 1953 B.1151.
169. Torp s.678.
170. Komm. s.236.

maksimum for forpligtelsen. Hvis det bestemmes, at pantet skal give sikkerhed for renter ud over det i T.L. § 40 bestemte omfang, taler vægtige grunde for, at der dog bør sættes et maksimum for denne fortrinsret. I så fald noteres pantebrevet for hovedstol og tillægsforpligtelse, idet det for tillægsforpligtelsen bliver at betragte som et skadesløsbrev. I modsat fald bør det i hvert fald noteres i tingbogen, at der er betinget fortrinsret for renterestancer, således at denne forøgelse af fortrinsretten kommer til at fremgå både af tingbogen og af genparter af tingbladet, ligesom der om fornødent vil blive givet retsanmærkning, hvis forøgelsen ikke fremgår af efterpantebrevets egen angivelse af forpantet.

T.L. § 40 nævner kun forholdet til efterpanthaverne, men ikke til andre i ejendommen berettigede. Ret stærke grunde taler imidlertid for, at panthaveren ikke kan forrykke andre rettighedshaveres velerhvervede rettigheder ved at give henstand med renter i større udstrækning end hjemlet ved denne bestemmelse. Lejerettigheder, servitutrettigheder og lignende synes i denne henseende at kunne ligestilles med panterettigheder. Meget taler også for, at man ikke heller tillader, at pantet forøges med renterestancer, efter at der er gjort udlæg i ejendommen.

Derimod giver bestemmelsen i T.L. § 40, 4 stk. 1 pkt. ikke nogen beskyttelse, hverken for købere af ejendommen uden for tvangsauktionstilfælde,[171] hvor auktionsvilkårene er afgørende, eller for retsforfølgning mod ejendommen, der foretages på en tid, da restancerne er pådragne. Derimod synes bestemmelsen at måtte være anvendelig i forholdet til yngre panthavere, selv om restancen er pådraget, før deres ret er stiftet. Herved synes man imidlertid at have stillet senere erhververe ifølge aftale i en ganske vilkårligt forskellig stilling.

Ved udstedelsen af akkomodationsobligationer og ejerpantebreve fastsættes det gerne, at der skal svares en nærmere angiven rente af ejerpantebrevets hovedstol. Hvis pantebrevet overdrages til eje uden ændring af rentebestemmelsen, har denne naturligvis gyldighed efter sin ordlyd. For så vidt pantebrevet håndpantsættes, er dets bestemmelse om renten imidlertid rent pro forma; det er gælden efter den underliggende aftale og ikke pantebrevets hovedstol, hvoraf rente skal svares; og den i lånedokumentet fastsatte rentefod afviger som oftest fra den i pantebrevet

171. H.R.T. 1860.900, U.f.R. 1911.963 (Af andre grunde ændret af højesteret, jfr. U.f.R. 1913.249).

fastsatte rente. Som oftere nævnt virker transaktionen i de fleste retninger, som om der var udstedt skadesløsbrev for gælden. Er skylden med tillæg af rente lavere end pantebrevets pålydende, kan dækning herefter kræves uden undersøgelse af, om den hidrører fra rente eller ikke. Overstiger skylden derimod pantebrevets pålydende, kan man spørge, om panthaveren støttet til dettes bestemmelse om renter ud over hovedstolen kan kræve dækning for et beløb, der svarer til den fastsatte rente for et tidsrum, der strækker sig et år forud for det tidspunkt, da panthaveren påbegyndte sin retsforfølgning. Besvares spørgsmålet bekræftende, kan det heller ikke i denne relation være afgørende, om den underliggende fordring i virkeligheden er en rentefordring eller ikke. I retspraksis har der foreligget modstridende afgørelser, idet en tidligere dom har nægtet håndpanthaveren ret til dækning ud over hovedstolen;[172] under sagen var det imidlertid oplyst, at efterpanthaveren kun havde givet tilsagn om at vige for hovedstolen, og der fandtes ikke grundlag for at fastslå, at der var lovet de sekundære panthavere i ejerpantebrevet en videregående ret. Et par nyere afgørelser går i modsat retning.[173] Man kan diskutere, om det er foreneligt med tinglysningslovens regler at lægge rentebeløbet til hovedstolen. Når ejerpantebrevet benyttes som skadesløsbrev, er det ikke fjerntliggende, at man ligesom ved pantebreve, der i det ydre fremtræder som skadesløsbreve, forlanger angivelse af et maksimum, hvortil der ikke kan lægges et rentebeløb. Da ejerpantebrevet imidlertid lige så vel kan anvendes til overdragelse til eje med sikring af rentekravet efter almindelige regler, har det betydelig vægt, at en efterpanthaver må regne med rentekravet som en mulighed. Hvad der mest taler imod at tillade rentens medregning, er den betragtning, at der

172. U.f.R. 1941.1081.

173. U.f.R. 1952.593, V.L.T. 1955.310. I den førstnævnte dom fremhæves det udtrykkeligt, at de skyldige renter efter det underliggende forhold oversteg det rentebeløb, for hvilket der fordredes dækning ifølge ejerpantebrevet. Det samme var næppe tilfældet i afgørelsen i V.L.T. 1955.310, hvor det alene til støtte for resultatet fremhæves, at den sekundære pantsætning af ejerpantebrevet udtrykkeligt omfattede ejerpantebrevet med frugter. Når ejerpantebrevet benyttes som skadesløsbrev, synes det også at burde være uden betydning, om den underliggende fordring er rentebærende, og om de skyldige renter mindst svarer til renten efter ejerpantebrevet. Under sagen i U.f.R. 1904 A. 700 var spørgsmålet ikke genstand for disput.

herefter ikke synes at være nogen som helst grænse for rentekravets gyldighed imod andre retserhververe end efterpanthaverne. Den grænse, der sættes over for disse, gælder ikke over for udlægshavere og senere erhververe af ejendommen. Og da der aldrig svares den i ejerpantebrevet stipulerede rente ved pantebrevets benyttelse til håndpantsætning, brister konsekvensen i bestemmelsens anvendelse, hvis man ikke vil tillade håndpanthaveren at gøre rentekravet gældende mod sådanne tredjemænd uden nogen tidsbegrænsning.

Selv om det måtte være muligt at give håndpanthaveren i et ejerpantebrev pant for hovedstol med tillæg af rente, er det måske ikke urimeligt at antage, at en sådan transaktion fordrer udtrykkelig vedtagelse. Begrundelsen i afgørelsen i V.L.T. 1955.310[174] taler herfor.

Hvad der er anført om håndpanthaverens ret til renter af et efterpantebrev, må finde tilsvarende anvendelse med hensyn til en akkomodationsobligation.[175]

Forpanthaverens sikkerhed omfatter foruden hovedstol og renter efter pantebrev for bestemt beløb også samtlige med inddrivelsen af pantefordringen forbundne omkostninger, se pantebrevsformularens post 3. Selv uden udtrykkelig vedtagelse bør formentlig samme regel antages, f. eks. hvis der i et betinget skøde er givet pant for den forudbetalte købesum uden udtrykkelig aftale om pant for omkostninger. Hvilke omkostninger der kan kræves dækket, skal ikke behandles her. Det drejer sig om omkostninger ved en retssag mod pantsætteren til opnåelse af dom for fordringen, omkostninger ved erhvervelse af udlæg og omkostninger ved tvangsauktion og eventuelt ved ejendommens overtagelse til brugeligt pant.

I ældre retspraksis var det antaget, at også den, der har pant ifølge skadesløsbrev, kunne kræve dækning af omkostninger ved retsforfølgningen forud for efterpanthaverne, selv om hans fordring derfor oversteg et i skadesløsbrevet fastsat maksimum for gælden efter skadesløsbrevet.[176] Ved bestemmelsen i T.L. § 10, hvorefter skadesløsbreve skal angive et størstebeløb for gælden, kunne det ikke anses som utvetydigt angivet, at pantedokumentet ikke herudover kunne indrømme panthaveren

174. Foran note 173.

175. Se om afgørelsen i Schl. III. 426 foran s.101 note 144 .

176. U.f.R. 1868.931, men dog J.U. 1852.250.

sikkerhed for inddrivelsesomkostningerne. Men flere tinglysningsafgørelser har statueret, at en bestemmelse herom var i strid med § 10.[177] I overensstemmelse hermed er det herefter almindelig antaget, at panthaveren ifølge skadesløsbrev ikke ud over størstebeløbet kan betinge sig panteret for omkostninger.[178]

Betydningen af den regel, at man ikke kan kræve dækning for omkostninger ud over skadesløsbrevets maksimum, begrænses imidlertid derved, at regelen efter fast fogedpraksis ikke finder anvendelse på omkostninger, der ved auktionskonditionerne pålægges køberne udenfor budsummen. Derfor kan omkostningerne ved tvangsauktion såvel som underskud ved ejendommens drift under overtagelse til brugeligt pant komme efterpanthaverne til byrde, selv om der iøvrigt kræves dækning indtil maksimum af gælden efter skadesløsbrevet.

Det kan også betvivles, om det er en heldig løsning, man er nået til ved fortolkningen af T.L. § 10. Det kan være vanskeligt på forhånd at skønne over, hvor store omkostningerne ved en eventuel retsforfølgning vil blive. Hvis skyldneren erkender fordringen, såvel som at den er forfalden, eller panthaveren kræver dækning under en forfølgning, der er iværksat af andre, kan omkostningerne blive ubetydelige. Skal panthaveren derimod føre retssag om fordringen, kan omkostningerne blive betydelige. Det kan derfor være nødvendigt, at han ved fastsættelsen af fornøden margin inden for skadesløsbrevet reserverer et beløb ud over, hvad gælden iøvrigt regnes at kunne stige til, til dækning af omkostningerne. Det er imidlertid lidet ønskeligt, at størstebeløbet for gælden efter et skadesløsbrev levner for stor en margin og dermed øger tilbøjeligheden hos pantsætteren til at indrømme pant, der rækker ind i skadesløsbrevets ramme med deraf følgende vanskelige retsspørgsmål. Er der på den anden side fastsat for snæver margin, har efterpanthaveren som regel ikke sikkerhed for, at inddrivelsesomkostninger ikke falder ham til byrde. Det kan komme til at bero på den mere tilfældige omstændighed, om retsforfølgning iværksættes af indehaveren af skadesløsbrevet eller af en anden panthaver, der har panteret for bestemt beløb.

177. U.f.R. 1927.801, 1930.336, jfr. 1933.336.
178. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.238.

Prioriteten i tilfælde af ulige behæftede panter[179]

Har panthaveren pant i flere forskellige pantegenstande, men en sekundær panthaver kun har pant i en del af de pantsatte effekter eller ejendomme, opstår særlige retsspørgsmål. Den panthaver, der har pant i flere ejendomme eller genstande, har principielt fri valgret med hensyn til, hvilke aktiver han først og fremmest vil realisere for derigennem at opnå dækning.[180] Vælger han at realisere pant, hvori den sekundære panthaver ikke har pant, kan virkningen eventuelt blive en helt anden, end om han først realiserer de sekundært behæftede ejendomme. Sælges alt, hvad der omfattes af pantet, under ét, bliver det at afgøre, i hvilken udstrækning panthaveren må anses dækket af de sekundært behæftede genstande, før det kan bestemmes, hvilken andel efterpanthaveren skal have i auktionsprovenuet. Tilfælde af denne art har navnlig foreligget, hvor en fast ejendom er pantsat til 1. prioritetshaver med det til ejendommen hørende tilbehør, medens én eller flere sekundære panthavere har pant i ejendommen uden tilbehør.

For søpanterettighedernes vedkommende gælder Søl. § 281, 2 stk.: »Har fordringshaveren søgt fyldestgørelse i en af genstandene for et større beløb, end der forholdsvis faldt på den, indtræder såvel den ejer, der derved lider tab, som den søpanthaver, hvis pant derved bliver utilstrækkeligt til hans fyldestgørelse, for den overskydende del i fordringshaverens søpanteret i de øvrige genstande.« Gennem denne regel sikrer man efterpanthaveren, at han i hvert tilfælde ikke kan få mindre dækning, end om dækning var søgt forholdsmæssigt. Er alle pantets bestanddele sekundært pantsat til forskellige, vil panthaveren ikke kunne få mere end dette.

En regel svarende til bestemmelsen i Søl. § 281 har ikke sikker hjemmel i retspraksis uden for søretten. Tværtimod taler praksis nærmest imod en hensyntagen til den sekundære panthavers interesser [181] Ved vurderingen af praksis må det imidlertid tages i betragtning, at den sekundære panthaver i de pådømte tilfælde har nedlagt en påstand, der rakte ud over

179. Se hertil den mere udførlige fremstilling i U.f.R. 1953 B.61 ff.
180. E.R. s.1415.
181. N.J.T. 1.2.4., U.f.R. 1888.254, 1886.992, 1922.22.

Søl. § 281 ved at kræve af forpanthaveren, at han i videst mulig udstrækning skulle søge dækning i ubehæftet eller først realiseret pant, hvilket ikke kan anses som stemmende med forholdets natur. Anerkendes et regreskrav med indtræden i panthaverens ret ikke,[182] kan tiden før tvangsrealisationen give anledning til, at de i forfølgningen interesserede ved at opnå transport eller ved udnyttelse af udløsning og indfrielse i forbindelse med nybelåning vil søge at påvirke retsforfølgningens rækkefølge.[183] Kun hvor debitor er gået konkurs, og realisationen iværksættes af boet, er det antaget, at panthaveren uanset den orden, hvori realisationen sker, skal anses som dækket forholdsmæssigt.[184] Det ville også være særlig urimeligt, om boets beslutning om, hvad der sælges først, skulle blive afgørende for panthavernes materielle ret.

Sælger forpanthaveren det samlede pant under ét, er det helt vilkårligt, om man vil sige, at panthaveren er dækket gennem den ene eller den anden del af pantet, og det må ved opgørelsen med de sekundære rettighedshavere lægges til grund, at panthaveren er dækket forholdsmæssigt. Drejer det sig om fast ejendom og tilbehørsløsøre, kan løsørets andel i værdien bestemmes ved alternativt opråb.[185] Sikrere grundlag for værdiansættelsen kan undertiden opnås ved at opråbe pantet samlet og særskilt. Herved opnås dels et bedre værdigrundlag, dels en mulighed for at få en bedre pris, fordi de særskilte bud sammenlagt giver mere.[186]

Er der for en fordring stillet pant både af pantedebitor og en trediemand, berøres fordringshaverens valgret ikke herved. Men trediemand må, hvis fordringen dækkes ved de ham tilhørende dele af pantet, have fuld regres, ligesom det antages, at trediemand indtræder i panteretten i det af debitor selv stillede pant.[187] Denne regel svarer til, hvad der antages ved kaution. Ganske tilsvarende gælder, når pantsætteren med trediemands tilladelse har pantsat dennes effekter sammen med sine

182. Imod regreskravet i tilfælde, hvor flere panter tilhører samme ejer, E.R. s.1417 f.
183. U.f.R. 1938.300, 1938.1082.
184. U.f.R. 1870.963, 1881.867, jfr. 1881.1092, 1906.677.
185. U.f.R. 1907.197, 1930.146.
186. Om tilfælde, hvor fordelingen er sket efter auktionen ved vurdering, se U.f.R. 1919.289, J.U. V. 313, S. og H.T. 1933.282.
187. E.R. s.1415 f., U.f.R. 1961.155.

egne. Er det sket uden tilladelse ved misbrug af given legitimation, bør ejerens retsstilling i hvert fald ikke være ringere.[188] Endelig gælder det samme, dersom de pantsatte genstande ved pantsætningen tilhørte pantsætteren, men de senere delvis er afhændet til en trediemand, uden at denne har overtaget forpligtelsen.[189] Er genstanden solgt til flere forskellige ejere, eller genstande tilhørende flere forskellige pantsat for samme fordring,[190] synes en forholdsmæssig regres at være den naturlige følge, idet kreditors valg ikke bør være bestemmende for, hvilken af køberne der bør bære tabet ved, at debitor ikke har kunnet opfylde sin pligt til at friholde det solgte for pantegælden.[191]

Den regresret, der tilkommer ejeren af en pantsat genstand til andre panter, må efter sagens natur også tilkomme den, der har panteret i genstanden, og som helt eller delvis er blevet fortrængt ved, at forpanthaveren fortrinsvis har søgt fyldestgørelse netop i denne genstand.

Ved pantsætning af livsforsikringspolicer ved siden af fast ejendom eller andet pant får det tillige betydning, at livsforsikringskravet i almindelighed er fritaget for kreditforfølgning i medfør af F.A.L. § 112. Her opstår spørgsmål beslægtede med de allerede nævnte, selv om ingen trediemand er interesseret i den rækkefølge, hvori panthaveren søger fyldestgørelse. At panthaveren i mangel af afvigende aftale kan vælge, hvorledes pantet skal realiseres, er også i dette tilfælde uden for tvivl. Af fritagelsen for retsforfølgning følger iøvrigt ikke direkte noget til afgørelse af retsstillingen i tilfælde, hvor livsforsikringskravet er pantsat. Derimod kunne den omstændighed, at det i almindelighed vil være i pantsætterens interesse at forbeholde sig policekravet, uden at panthaverens interesse afgørende taler derimod, i nogen grad tale for at tillægge pantsætteren fuld regres mod konkursboet, hvis panthaveren dækkes gennem forsikringen. En landsretsdom har dog ud fra lignende synspunkter, der er fremhævet for løsningen af andre konflikter af tilsvarende art,

188. U.f.R. 1928.763, jfr. 1927.21.

189. Regreskravet kan være forudsat i afgørelsen i U.f.R. 1885.219, jfr. Knud Illum i U.f.R. 1953.71, såvel som i afgørelsen i U.f.R. 1938.1082 smst. s.71. Om panthaverens valgfrihed også i dette tilfælde U.f.R. 1890.724.

190. Jfr. om det beslægtede modregningstilfælde U.f.R. 1928.690, Madsen Mygdal i festskrift for Henry Ussing s.348 ff.

191. Om en utr. dom af 13.oktober 1949, der handler om erhververnes erstatningsansvar og indbyrdes regres for erstatningskravet, Knud Illum l.c. s.72 f.

statueret, at det endelige mellemværende mellem boet og pantsætteren måtte opgøres, som om banken havde fået forholdsmæssig dækning af de forskellige pantsatte værdier.[192]

Yderligere kompliceret bliver tilfældet, når en trediemand tillige er indsat som begunstiget, og han i tilfælde af forsikringstagerens død kan gøre policekravet gældende. Den begunstigedes stilling kan i dette tilfælde næppe være ringere end pantsætterens egen. At begunstigelsen er genkaldelig, hvilket navnlig er fremhævet af Ussing,[193] må formentlig blive uden betydning, da adgangen til genkaldelse netop bortfalder ved forsikringstagerens død. Udgangspunktet må derimod findes i den betragtning, at pantsætning ikke i og for sig bringer begunstigelsen til ophør. I regelen vil dette indebære, at forsikringstagerens dødsbo – hvis det er solvent – skal frigøre forsikringen for pantehæftelsen. Hvis det ikke sker, må den begunstigede i tilsvarende udstrækning have regres til dødsboet, hvis banken fortrinsvis søger sig dækket af forsikringskravet. En sådan ret til at fordre policen frigjort for hæftelsen findes dog næppe i tilfælde, hvor policen er pantsat i vedkommende forsikringsselskab, en disposition, der tildels har virkning som en nedsættelse af forsikringen. Er forsikringstagerens dødsbo insolvent, må dødsboets principielle pligt til at tåle, at panthaveren fyldestgøres først i andre panter, medføre, at der tillægges den begunstigede fuld regres til de øvrige panter.[194]

Hvis forsikringen er det eneste pant, eller de øvrige panter ikke strækker til dækning af panthaveren, kan der næppe tillægges den begunstigede nogen fordring mod forsikringstagerens insolvente dødsbo. Gjorde man det, ville det formentlig komme i strid med princippet i K.L. § 130. Det synes heller ikke naturligt, at forsikringstageren – uden at forpligte sig selv over for den begunstigede – kan anvende policen både til overdragelse til pant for den fulde værdi og til at sikre den begunstigede et krav mod hans dødsbo.[195]

192. U.f.R. 1958.957.

193. Kaution s.416.

194. Fuld regres er tillagt den begunstigede ved afgørelsen i U.f.R. 1904 B.266, men herimod U.f.R. 1933.342. Den i T.f.R. 1904.296 anførte betragtning, at det ikke bør tillades panthaveren at spille bold med den begunstigedes interesser, taler i og for sig kun for at tilkende både boet og den begunstigede forholdsmæssig regres. Se om spørgsmålet iøvrigt E.R. s.1416 f.

195. U.f.R. 1933,342, 1937,91, men derimod E.R. s.1417, jfr. T.f.R. 1919.218 ff., O.K. Magnussen i U.f.R. 1936. B.319 ff. Som teksten Ussing, Kaution s.416,

Om fortolkning af bestemmelser om prioritetsstillingen

Som omtalt foran s.18 beror et pantebrevs prioritetsstilling principielt på, hvad det selv bestemmer herom med de begrænsninger, der måtte følge af allerede tidligere stiftede rettigheder over ejendommen. De bestemmelser, som pantebrevene indeholder herom, er dog ikke altid klare, ligesom der kan være tvivl om, hvilke fortolkningsprincipper der skal lægges til grund ved fortolkningen. I så henseende er der anledning til at fremhæve, at det kan være forskellige fortolkningsprincipper, der skal anvendes, alt efter om man skal tage stilling til tinglysningsproblemer eller til det materielle forhold mellem flere rettighedshavere. En tinglysningsdommer bør ved tinglysningen stedse anlægge den fortolkning, der er ugunstigst for den, der begærer lysning. Den, der erhverver ret over ejendommen, bliver derved gjort bekendt med de rettigheder, der muligvis kan være til hinder for hans retserhvervelse. Ved afgørelsen af de materielretlige spørgsmål synes man derimod at måtte anlægge almindelige synspunkter for kontraktsfortolkning. Og disse må formentlig ses på baggrund af det almindelige synspunkt, at panthavere ved panterettens stiftelse ordentligvis betinger sig så god en prioritetsstilling, som det er muligt at skaffe dem. Er der derfor givet en panthaver tilsagn om pant for en fordring, må tilsagnet i regelen fortolkes på den måde, at panteretten skal have bedst mulig prioritet.[196] En modsat antagelse kan dog være nærliggende, hvis ejendommen er behæftet med for tiden ikke fuldt udnyttede pantebreve.

I tinglysningslovens § 40, 1 stk. i den hidtidige affattelse var det foreskrevet, at pantsætteren havde ret til at besætte en ledigbleven plads i prioritetsordenen med en ny panteret, medmindre han *udtrykkelig* ved ophøret eller senere gav afkald på denne ret. For så vidt denne bestemmelse udelukkende betragtedes som anvendelig på de tilfælde, der foran betegnes som afkald på ejerpant, ville den være praktisk betydningsløs. En aftale om, at et bestående pantebrev skal rykke frem på en bedre plads i prioritetsordenen, vil formentlig altid være udtrykkelig. Når et pante-

Cohn, Livsforsikringskravets formueretlige behandling s.217 ff., Sindballe, Nordisk Forsikringstidsskrift 1922 s.66 ff., Hurwitz i U.f.R. 1937 B.22 f.

196. J.U. 1849.688.

brev stiftes med en prioritet inden for rammen af bestående prioriteter på en sådan måde, at den besætter et bestående ejerpant, enten direkte eller gennem refleksoprykning af foranstående prioriteter,[197] har man også været tilbøjelig til med udgangspunkt i T.L. § 40 at kræve, at aftalen herom skulle være særlig klar og uomtvistelig. Der er dog næppe grundlag for at stille et sådant krav, der kolliderer med den fortolkningsregel, hvorefter panthaveren i tvivlstilfælde må antages at have betinget sig den på tiden for pantsætningen bedst mulige prioritetsstilling. I tinglysningslovens § 40, 1 stk. i dens nuværende affattelse stilles der ikke krav om, at afkald på ejerpant skal være udtrykkeligt. Det skyldes imidlertid, at der kun skal noteres ejerpant, når det begæres ved aflysningen. Ellers bortfalder ejerpantet også uden udtrykkeligt afkald. Ændringen på dette punkt synes derfor i og for sig ikke at være grundlag for en ændring af principperne for fortolkning af pantebrevenes bestemmelser om deres egen placering.[198]

Det forekommer ganske almindeligt, at det i et pantebrev refereres, at der forud hviler nærmere angiven tinglyst gæld med den tilføjelse, at gælden er nedbragt til det i pantebrevet angivne beløb. Selv om det ikke udtrykkeligt er sagt i efterpantebrevet, bør pantebrevet forstås således, at det kun er restbeløbet, som respekteres. Eventuelt noteret ejerpant mellem forprioriteterne må derfor anses som bortfaldet i forhold til den pågældende panthaver.[199] Om forpantebrevet er et skadesløsbrev eller et pantebrev for bestemt beløb, kan i denne henseende næppe spille nogen rolle.[200] En lignende betydning bør man tillægge en bestemmelse i et pantebrev, der angiver forpanteretten med ordene »oprindelig 12.000 kr.« eller »pantebrev stort til rest 8.000 kr.«

En vis uklarhed knytter der sig navnlig til en vedtagelse i et pantebrev, hvorefter det skal have »oprykkende panteret efter et kreditforeningslån

197. Foran s.19 f.

198. Om principperne for fortolkning af bestemmelserne om prioriteten kan særligt henvises til J. Damsgaard i U.f.R. 1931 B.49 og Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1937 B.33 f. Også i Norge synes man at antage, at der må være en formodning for, at den nye panthaver skal have den bedste plads, der er ledig på stiftelsestiden, Arnholm s.195 og navnlig s.314.

199. Se dog Jul. Søe i U.f.R. 1933 B.258.

200. U.f.R. 1939.220, Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.4, men derimod U.f.R. 1932.856, Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1937 B.34 f.

på 10.000 kr.«. Bestemmelsen viser klart, at pantebrevet skal have oprykningsret, men derimod ikke med uomtvistelig tydelighed, at det også straks fra stiftelsen skal placeres umiddelbart efter kreditforeningslånets restgæld. Det må dog vistnok antages at være meningen.[201]

Også indholdet af rykningsklausuler giver ofte anledning til tvivl; hvis det på grund af rykningsklausulens indhold ikke kan afgøres af dommeren, hvorvidt rykningsklausulens betingelser er opfyldt, medfører det, at han må stille som betingelse for lysningen på forprioritet, at den panthaver, der har forpligtet sig til at rykke, må tiltræde pantsætningen ved en moderationspåtegning, eller at rykningsforpligtelsen er nærmere fastslået ved dom.[202] Er der givet tilladelse til optagelse af lån af nærmere angiven størrelse, er det en selvfølge, at efterpanthaveren uden særlig aftale også står tilbage for renter og omkostninger.[203] Er der givet tilsagn om rykning for lån, kan det næppe kræves, at renten ikke må overstige 5 % p.a.[204] Rente, der overstiger, hvad der ved meddelelse af rykningspåtegning kunne påregnes, behøver efterpanthaveren dog næppe at respektere.

Bestemmelse i et pantebrev, der tillader omprioritering i en kreditforening, må også antages at implicere tilladelse til optagelse af tillægslån i kreditforeningen.[205] Er det vedtaget i et pantebrev, at der forud må optages kredit- og hypotekforeningslån, kan det undertiden være tvivlsomt, om lånet må optages til ombytning af foranstående prioriteter eller i tillæg til disse. Navnlig ved tinglysningen bør den mindst vidtgående løsning lægges til grund.[206]

201. Se før tinglysningsloven U.f.R. 1884.261 og nu U.f.R. 1931.587, hvor dommeren dog ikke fandt, at resultatet var så utvivlsomt, at en klargørende påtegning burde afvises, jfr. Jul. Søe i U.f.R. 1931. B.19, J. Damsgaard smst. s.49 f., Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931. B.66.

202. Tinglysning s.233 f.

203. U.f.R. 1871.251, 1904 A. 700. Hvor der var givet tilladelse til belåning forud indtil halvdelen af ejendommens værdi, antoges på tilsvarende måde, at kun hovedstolen skulle holdes inden for denne grænse.

204. Ved afgørelsen i U.f.R. 1929.937 er det således antaget, at dommeren ikke burde give retsanmærkning, fordi et sparekasselån på indtil 15.000 kr., som en anden panthaver havde forpligtet sig til at rykke for, skulle forrentes med 5¼ % p.a.

205. U.f.R. 1932.192.

206. U.f.R. 1937.625.

Er der givet tilladelse til, at der optages et lån med forprioritet på betingelse af at der betales afdrag på den efterstående gæld, må der være en formodning for, at den nye forprioritet først kan få den betingede prioritetsstilling, når afdraget er betalt, hvilket derfor må påses ved tinglysningen. Hvor derimod aftalen om tilladelse gik ud på, at der måtte optages kreditforeningslån på betingelse af, at der ved ejerskifte betaltes et afdrag, kunne betaling af et sådant afdrag naturligvis ikke gøres til vilkår for lysning af kreditforeningslånet.

Uden særlig bestemmelse herom kan det ikke antages, at en tilladelse til optagelse af forprioritet skal udnyttes inden nogen bestemt frist, og tilladelsen kan i almindelighed udnyttes også efter, at ejendommen er overdraget til en ny ejer.[207] Det vil dog næppe være stridende mod tinglysningslovens § 40, at der sættes en tidsgrænse, inden hvilken forprioriteten skal være optaget.[208] Er der fastsat en tidsfrist for forprioriteten, vil den også kunne indebære, at forpantebrevet skal være klausuleret således, at den forfalder senest ved fristudløbet og forpantebrevet derved sikrer sig betinget oprykning til bestemt tid. Derimod synes en aftale om, at forprioriteten ved udløbet af en for tilladelsen fastsat frist automatisk rykker tilbage,[209] at være uforenelig med T L. § 40.

I visse servitutter, f. eks., om private fjernvarmeanlæg, har man optaget bestemmelse om, at servitutten respekterer størst muligt lån af kreditforeningen. En sådan bestemmelse bør, for at den ikke skal give anledning til tvivl eller uheldige kollisioner,være suppleret med bestemmelse om, at servitutten også vil respektere sådanne senere lyste servitutter, som kreditforeningen for sit vedkommende vil respektere. Hvis man kan forudsætte, at aftalen uden videre kan fortolkes med denne rimelige udvidelse, kan kreditforeningslånet lyses uden retsanmærkning trods lysningen af en sådan mellemkommende servitut. I modsat fald må tinglysningsdommeren give retsanmærkning om, at denne servitut er til hinder for, at kreditforeningslånet kan opnå prioritet forud for den først lyste.[210]

207. U.f.R. 1935.1113.

208. Se fra tiden før tinglysningsloven U.f.R. 1928.1141.

209. U.f.R. 1900.325, jfr. derimod 1896.834.

210. I princippet synes der ikke at kunne være tvivl herom. Hvis f.eks. en servitut indeholder forbehold om at ville respektere lån til en sparekasse på 10.000 kr., men der først er udstedt privat pantebrev på 1. prioritet, kan sparekassen ikke

I praksis har man i hvert fald nogle steder undladt at give kreditforeningslånet anmærkning om den servitut, der respekterer kreditforeningslån, uagtet dokumentet ikke også udtrykkeligt viger for de mindre betydende, senere lyste servitutter, som kreditforeningen vil respektere, og som heller ikke skal respektere kreditforeningslånet.

for et derefter ydet lån få prioritet forud for servitutten, medmindre enten servitut-haveren erklærer også at ville respektere det private lån, eller den private långiver samtykker i at respektere sparekasselånet.

Om ændring i vilkårene for forpanteretten

De nærmere vilkår for pantsætningen beror som hovedregel på parternes aftale. Da panteretsvilkårene imidlertid på forskellig måde kan have betydning for den byrde, som forpanteretten betyder for efterpanthaveren, er det et særligt spørgsmål, hvorvidt der uden efterpanthaverens samtykke kan træffes aftale mellem panthaver og pantsætter om ændringer i de vilkår, der gælder for forprioriteten. Der tænkes i denne henseende ikke på de tilfælde, hvor aftalen har direkte betydning for pantehæftelsens omfang. At f.eks. en guldklausul ikke kan indsættes i forpantebrevet uden efterpanthaverens samtykke, er en simpel følge af, at guldklausulen rummer en forandring af hovedstolen ifølge forprioriteten.[211] Undertiden har det været antaget, at et skadesløsbrev kan erstattes af et pantebrev for bestemt skyld.[212] Da imidlertid skadesløsbrevet ikke som pantebrev for bestemt skyld hjemler panteret for renter og omkostninger ud over det i skadesløsbrevet fastsatte maksimumsbeløb, og hæftelsen derfor ville forøges ved en sådan ombytning, kan denne opfattelse ikke tiltrædes. Navnlig for omkostningsbeløbets vedkommende er skønnet over den maksimale forøgelse af forpligtelsen så usikker, at man ikke bør gå den mellemvej at tillade lysning af pantebrev for bestemt beløb med en i forhold til skadesløsbrevets maksimum passende nedsat hovedstol.[213] Snarere kan man tænke sig at give en anmærkning om, at pant for hovedstol, renter og omkostninger ikke med fortrinsret for efterpanthaverne kan overstige det tidligere skadesløsbrevs maksimum. At et pantebrev for bestemt beløb erstattes af et skadesløsbrev med et maksimum, der svarer til den hidtidige hovedstol, vil derimod ikke volde betænkeligheder.[214] Mindre essentielle forandringer i forpanterettens vilkår kan derimod ske ved ændring af forfaldstiden, ændring af rentefoden etc. At skyldneren ikke er bundet strengt til de engang vedtagne vilkår for forprioriteten, har særlig betydning for ham, hvis pantegælden

211. Jfr. U.f.R. 1924.567, jfr. 1935.704.

212. E.R. s.1603.

213. Se dog U.f.R. 1934.1116. Det udtales i dommen, at pantebrev for bestemt beløb med en hovedstol på 2.300 kr. ikke kunne betragtes som en mere tyngende forpligtelse end det aflyste skadesløsbrev på indtil 3.150 kr.

214. U.f.R. 1932.991.

er forfalden, og han for at opnå henstand må gøre indrømmelser på andre punkter, f.eks. med hensyn til rentefoden. I hvilken udstrækning ændringer kan ske, er afgjort ved bestemmelsen i T.L. § 40, 5 og 6 stk. og § 41.[215]

Hovedregelen findes i § 40, 6 stk., der fastslår, at »andre ændringer i en panterets vilkår eller virken«, nemlig andre ændringer end de udtrykkelig forbudte, kan finde sted uden panthaverens samtykke. Denne bestemmelse må imidlertid forstås med en vis begrænsning. Selv om en pantsætter i et pantebrev gyldigt kan påtage sig en pligt til inden en nærmere angiven frist at opføre en given bebyggelse på ejendommen, vil påtagelsen af en sådan servitutmæssig forpligtelse ligge ganske uden for de ændringer af panteforpligtelsen, som efterpanthaveren skal respektere.

Under ordlyden af bestemmelsen i T.L. § 40, 4 til 6 stk. falder direkte kun aftaler med panthaveren om en ændring i det hidtidige panteretsforhold. Ændring f.eks. af rentefod, opsigelsesvilkår o.lign. har imidlertid den største betydning ved stiftelse af nye panterettigheder ved samtidig indfrielse af tidligere stiftede. Det vil i disse tilfælde ofte være umuligt at opnå det nye lån på ganske samme vilkår som det tidligere, og det er først og fremmest ved ombytning af prioriteter, at det har betydning at sikre pantsætteren fornøden bevægelsesfrihed. Der kan derfor ikke herske tvivl om, at reglerne om ændring i panteretsvilkårene også finder anvendelse ved ombytning og bestemmer grænserne for de afvigelser, som er tilladelige ved stiftelsen af en ny panteret, der træder i stedet for en ældre forprioriteret panteret.[216]

Af ændringer i panteretten, der kan ske uden samtykke fra efterpanthaveren, kan navnlig nævnes aftale om kortere opsigelsestid fra panthaverens side eller panteskyldens forfald til et tidligere tidspunkt end foreskrevet i den oprindelige aftale. Endvidere kan nævnes strengere bestemmelser om følgerne af misligholdelse af forpantebrevet og forhøjelse af rentefoden, der ikke går ud over 5 % p.a.

215. Se hertil også E.R.S. 1602 ff., v.Eyben s.231 ff.

216. Se særlig om udskydelse af betalingstiden U.f.R. 1937.622, Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B. 288 f., men afvigende Fr. Vinding Kruse smst. s.317 f., jfr. U.f.R. 1931 B. 271 f. og E.R. s.1603. En sondring mellem henstand og ændring af aftalen om afdrags betaling synes dog uigennemførlig.

Selv om en ændring i vilkårene for forpanteretten hører til dem, der i almindelighed ikke kan vedtages uden samtykke af forpanthaveren, kan dette dog ikke kræves, hvis ændringen har hjemmel i det tidligere tinglyste dokument, f.eks. hvis det heri er bestemt, at renten skal forhøjes med samme procent, hvormed Nationalbankens rente forhøjes, selv om den herved kommer til at overstige 5 % p.a.[217]

Af ændringer, der ikke kan foretages uden panthaverens samtykke, nævnes en del i T.L. § 40, 5 stk. og § 41, men ingen af disse bestemmelser angiver de nærmere retsvirkninger af, at sådan afvigende aftale er truffet. På flere punkter lader dette tvivl tilbage om bestemmelsernes retsvirkning. Blandt de forbudte aftaler kan nævnes:

1. Aftale med skyldneren om længere uopsigelighed fra dennes side, end der var aftalt, da den efterstående eller sideordnede ret blev stiftet. Bestemmelsen tilsigter at sikre efterpanthaveren, at ejendommen til den ved långivningen forudsatte tid kan blive befriet for særlig tyngende hæftelser på forprioriteten. Trods ordlyden må bestemmelsen derfor være anvendelig på enhver aftale om udskydelse af frigørelsestiden, uden hensyn til om indfrielsen er betinget af opsigelse.

Træffes aftale i strid med denne bestemmelse, bør tinglysningsdommeren formentlig give retsanmærkning om manglende samtykke fra efterpanthaveren. Går ejendommen senere til tvangsauktion, vil auktionskonditionerne kunne affattes med de oprindelige betingelser som grundlag, hvorfor mangelen ikke kan have den betydning at berøve forpantebrevet den vedtagne prioritet.

2. Der kan ikke uden efterpanthaverens samtykke træffes aftale om højere rente, dersom den årlige rente derved ville komme til at overstige 5 %. Allerede før tinglysningsloven var det dog antaget, at vedtagelsen af forhøjet rente ved ombytning ikke medførte, at det nye pantebrev berøvedes den tilsagte forprioritet, men kun, at der ikke på tvangsauktion kunne kræves dækning for mere end den tidligere vedtagne rente.[218] Også i

217. Om en forhøjelse af renten, der havde hjemmel i den lov, i henhold til hvilken lån var ydet, se U.f.R. 1958.643.

218. U.f.R. 1924.329.

dette tilfælde antages det derfor, at tinglysningsdommeren kun skal give retsanmærkning om manglende samtykke fra efterpanthaveren til den stedfundne forhøjelse eller om, at efterpanthaveren kun respekterer en rente på 5 % p.a. eller den hidtidige rente, hvis den oversteg 5 % p.a.

3. For efterpanthaveren har det utvivlsomt betydning, hvis der på foranstående prioritet står et langvarigt lån. Det vil efter omstændighederne kunne være en forudsætning for, at han magter selv at overtage ejendommen på tvangsauktion, ligesom den pris, der iøvrigt kan opnås på en tvangsauktion over ejendommen, kan blive højere, når køberen kan overtage et i ejendommen indestående lån. Det kan derfor diskuteres, om tinglysningsloven har truffet det rette, når den ikke indbefatter aftale om kortere uopsigelighed eller tidligere forfaldstid under de aftaler, der kræver efterpanthaverens samtykke. Afgørende har det vel været, at en isoleret bestemmelse herom ikke ville kunne sikre efterpanthaveren imod, at forpantebrevet forfalder før tiden. Panteskylden forfalder i tilfælde af misligholdelse med betaling af renter og afdrag. Panteskyldneren vil derfor altid være i stand til at bevirke, at panteskylden forfalder. Og pantebrevsformularen indeholder desuden bestemmelse om, at panteskylden forfalder, hvis der gøres udlæg eller udpantning i den pantsatte ejendom. Uden en regel, der gør ændring i disse pantebrevsregler, ville en isoleret bestemmelse, der kræver efterpanthaverens samtykke til forkortet løbetid for lånet, derfor have ringe praktisk betydning.

I de senere år er man imidlertid stødt på pantebreve, hvori efterpanthaveren har søgt at sikre sig imod, at panteskylden på forprioriteten forfalder, ved vedtagelser, der dels gør det til en betingelse for at kræve betaling på grund af misligholdelse, at efterpanthaveren forinden er underrettet og har haft lejlighed til at berigtige eventuelle restancer, dels bestemmer, at gælden på forprioriteten ikke forfalder i tilfælde af retsforfølgning imod pantet, men tværtimod forpligter forpanthaveren til at lade sin fordring indestå i ejendommen efter auktionen.[219] I disse tilfælde har efterpanthaveren en vital interesse i, at der ikke mellem pantsætteren og forpanthaveren træffes aftale om kortere opsigelsestid

219. Om eksempler på affattelsen af tvangsauktionsklausuler se Lund Christiansen Forfaldsklausuler i pantebreve s. 111 ff.

eller fravigelse af uopsigeligheden. Med henblik herpå har man været inde på at anvende analogien af undtagelsesbestemmelserne i T.L. § 40, 5 stk. på ændringer af aftalen.[220] Herfor synes også overvejende grunde at tale. Man støder imidlertid også på aftaler, der kun sikrer efterpanthaveren i enkelte relationer, f.eks. mod restancer, men ikke mod udlæg i ejendommen.[221] Om analogien også kan udtrækkes til sådanne tilfælde, synes mere tvivlsomt.

I den udstrækning, hvori det herefter kan antages, at kortere uopsigelighed fra panthaverens side ikke kan aftales med pantsætteren uden efterpanthaverens samtykke, må aftale i strid hermed kunne give anledning til retsanmærkning. Og kommer det til tvangsauktion, må aftalen kunne tilsidesættes ved auktionskonditionernes affattelse.

4. Hvis det i et pantebrev er vedtaget, at det står tilbage for lån af offentlige midler,[222] kan en foranstående panteret ikke uden efterpanthaverens samtykke gives til sikkerhed for andre lån end lån af overformynderiet og andre anstalter, der ifølge statsanerkendte regler giver lån i fast ejendom efter reglerne om anbringelse af umyndiges midler, samt lån af de af staten anerkendte kreditforeninger, hypotekforeninger og kreditkasser, T.L. § 41, 1 stk. Når efterpantebrevet nævner, at det respekterer et lån til en kreditforening eller en sparekasse, er denne angivelse tilstrækkelig til at angive, at panthaveren netop kun vil respektere dette lån eller andre lån af offentlige midler.

T.L. § 40 indeholder ikke nogen definition af »offentlige midler«. I underretsdommen i U.f.R. 1936.128 nævnes midler, der hidrører fra stat og kommune, sparekasser, legater, stiftsmidler o.lign. Også lån af over-

220. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1937 B. 40 f. Efter slutningsordene, jfr. E.R. s.1603, kunne man antage, at analogien skulle dække enhver aftale om kortere løbetid, et resultat, der dog synes at stride mod en naturlig anvendelse af en undtagelsesbestemmelse, der er ment som udtømmende. Se herved også U.f.R. 1937.622.

221. Se herved U.f.R. 1941.750.

222. En sådan angivelse af lånet implicerer således tilladelse til påtagelse af det solidariske ansvar, jfr. § 41, stk. 3. Tinglysningskendelsen i U.f.R. 1936.128 anser det for tilstrækkeligt, at pantebrevet henviser til vedtægterne, hvorefter hypotekforeningen kun giver lån efter nærmere angivne offentlige midler. Dommeren kunne dog næppe være forpligtet til at påse overholdelsen af vedtægterne, der ikke giver sig udtryk i det tinglyste dokument.

formynderiet er offentlige midler. Ligesom bestemmelsen i T.L. § 40, 1. stk. er præceptiv, synes også § 41, 1 stk. at være præceptiv. Følgen heraf må blive, at man ikke kan udelukke ombytning med visse former for offentlige lån, f. eks. sparekasselån.[223] Og tillader pantebrevet ombytning med visse lån af private midler, f.eks. banklån, må T.L. § 40 medføre, at der haves ret til ombytning til alle midler. Af bestemmelsen i T.L. § 41, 3 stk. må det dog kunne sluttes, at ombytning med kredit- og hypotekforeningslån må kunne forbydes på grund af det solidariske ansvar. Er efterpantebrevet en hypotekforening, kan de om hypotekforeningerne gældende forskrifter endvidere medføre, at lånet kun kan gives efter visse lån af offentlige midler, regler, der herefter også må respekteres ved ombytning på forprioriteten.[224]

Bestemmelsen i T.L. § 41, 1 stk. kan kun skyldes, at det som oftest er en fordel for efterpanthaveren, at det foranstående lån er ydet af offentlige midler; disse midler anbringes på længere sigt, og sandsynligheden for, at tvangsauktionskøberen vil kunne få panthaverens tilladelse til at overtage lånet, er derfor større end i tilfælde, hvor lånet er ydet af private långivere. Efterpanthaveren har imidlertid ingen retsligt beskyttet sikkerhed herfor, og det er derfor tvivlsomt om regelen i § 41, 1. stk., der kan være til betydelig gene for pantsætteren, er rimeligt begrundet.

Begæres et privat pantebrev tinglyst på en plads, der er forbeholdt lån af offentlige midler, synes den naturlige konsekvens at måtte være den, at et pantebrev, der giver panteret i strid hermed, skal have retsanmærkning om den efterstående gæld. I E.R. s.1606 antages det dog, at overtrædelse kun medfører, at gælden ifølge det efterstående pantebrev forfalder til øjeblikkelig udbetaling på grund af misligholdelse. Denne løsning giver dog ikke efterpanthaveren noget hjælpemiddel over for forpanthaverens krav om panteskyldens udbetaling, når efterpanthaveren foranlediger tvangsauktion.[225] Til opnåelsen af formålet synes det nødvendigt at

223. Se derimod Komm. s.243 f.

224. I U.f.R. 1929.937 finder man eksempel på en pantebrevsbestemmelse, hvorefter efterpanthaveren gav tilladelse til ombytning af visse mindre lån med sparekasselån indtil 15.000 kr. eller lån af offentlige midler indtil 20.000 kr. En sådan bestemmelse synes ikke at kunne forenes med den fri ombyttelighed mellem lån af offentlige midler, hvortil sparekasselån også må regnes.

225. Nærmere Knud Illum i U.f.R. 1957 B. 181 ff.

antage, at det nye private pantebrev må vige for de pantehæftelser, som kun er forpligtede til at stå tilbage for lån af offentlige midler. Overensstemmende hermed er også afgørelsen i U.f.R. 1936.128, idet der her er givet retsanmærkning om, at det private pantebrev præjudiceredes af hypotekforeningslån.

5. Hvis der i et efterstående pantebrev er henvist til, at det står tilbage for et lån i en af staten anerkendt kreditforening, hypotekforening eller kreditkasse, således at lånet kan indfries med de af nævnte foreninger udstedte ihændehavergældsbreve, der har kurs på Københavns børs, kræves efterpanthaverens samtykke til enhver forhøjelse af renten på den foranstående panteret samt til anbringelse på dennes plads af andre midler end de nævnte foreningsmidler.[226]

Den citerede bestemmelse beror på, at de omhandlede obligationer til enhver tid kan indfries med kasseobligationer, der oftest vil kunne indkøbes til en kurs, der ligger under pari, hvorfor lånets tinglyste hovedstol ikke danner grundlag for omfanget af den reelle hæftelse, der veksler med kurserne på børsen. Hvis man ville erstatte et kreditforeningslån med et privat lån af samme størrelse, ville det derfor indebære en forøgelse af byrden forud for efterpantebrevet. Det ville dog ikke gælde, hvis hovedstolen på det nye lån var mindre end den laveste kursværdi af kreditforeningslånet, som man i praksis kan regne med. Men tinglysningsloven giver ingen hjemmel for, at tinglysningsdommeren kan foretage en sådan vurdering. Følgen af overtrædelse må derfor være, at et i strid med bestemmelsen udstedt pantebrev må have retsanmærkning om den efterstående gæld og ikke kan opnå den prioritet, som kredit- eller hypotekforeningslånet forud havde. I dette tilfælde at indskrænke sig til at betragte forholdet som en misligholdelse[227] ville formentlig være særlig urimeligt, fordi det nye lån ikke blot er vanskeligere at overtage i tilfælde af tvangsauktion, men også ville forøge hovedstolen. Den mellemløsning, at man på tvangsauktion kun tilkender forpanthaveren den fyldestgørelse, der svarer til det beløb, hvormed det tidligere lån kunne have været indfriet, savner hjemmel og ville i hvert fald berøve efterpanthave-

226. Jfr. U.f.R. 1933.320.
227. E.R. s.1606.

ren den fordel, der hjemles ham ved § 40, 1 stk. nemlig udsigten til, at tvangsauktionskøberen vil kunne overtage lånet.[228]

6. Når en foranstående panteret besættes med lån i en kreditforening, hypotekforening eller kreditkasse, kræves efter T.L. § 41, 3 stk. efterpanthaverens samtykke til påtagelsen af det solidariske ansvar i en sådan forening eller kasse eller ændringer i dette ansvar, medmindre det er vedtaget, at efterpanthaveren står tilbage for lån af offentlige midler, jfr. 1 stk.

Under hensyn til de fordele, der er forbundet med belåning i kredit- og hypotekforeninger, der ikke i almindelighed betragtes som mere risikable og tyngende end andre lån, er det tvivlsomt, om man ikke hellere burde have foretrukket en regel, hvorefter kredit- og hypotekforeningslån måtte optages med solidarisk ansvar, medmindre det var forbudt i efterpantebrevet. Umiddelbart før tinglysningsloven var der også fastslået en modsat regel, hvorefter en udlægshaver ikke kunne modsætte sig, at byggelånsobligationen kunne ombyttes med lån i kredit- og hypotekforening uden hans samtykke.[229]

Om regelen kan finde anvendelse, hvis lånet med tillæg af det solidariske ansvars maksimum ikke overstiger den ledige plads, synes tvivlsomt.[230]

Medens regelen i T.L. § 41, 2 stk. ikke udelukker, at lån i en kreditforening ombyttes med lån i en anden serie eller endog en anden kredit- el. hypotekforening, så længe renten blot ikke forhøjes, må bestemmelsen i 3 stk., der kræver efterpanthavernes samtykke til ændring i det solidariske ansvar, formentlig være til hinder for en sådan ombytning. Navnlig i de senere år, hvor kreditforeningslånene ydes med en meget forskellig løbetid, der påvirker kursen på obligationerne væsentligt, giver rentefoden ikke nogen sikker målestok for den byrde, som lånet medfører. Er der derfor givet pant efter bestemt lån i en kreditforening og ikke efter lån af offentlige midler i almindelighed, ville en fri adgang til ombytning

228. Se iøvrigt Knud Illum i U.f.R. 1957 B. 181 ff.

229. U.f.R. 1926.742.

230. Om et tilfælde, hvor det gjordes gældende, at låntageren i regelen kunne frigøre sig mod at betale hovedstolen og stille sikkerhed for det solidariske ansvar med 10 % af hovedstolen se U.f.R. 1931.397.

med lån med samme rente også være forbundet med overvejende betænkelighed.

7. En sidste, dog kun uegentlig undtagelse fra hovedregelen i T.L. § 40, 4 stk., finder man i § 40, 3 stk.; bestemmelsen nævner de tilfælde, i hvilke oprykningsret gyldigt kan vedtages, hvorefter det tilføjes: I disse tilfælde kan der ikke vedtages en nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling uden efterpanthaverens samtykke.[231] Denne regel modificeres dog straks ved følgende bestemmelse: En henstand med afdrags erlæggelse fra forpanthaverens side kan ikke bevirke, at efterpanthaverens kapital er forfalden, hvorimod panthaveren i så fald kan forlange det forfaldne beløb udbetalt til ham selv som afdrag på skylden til ham. Hvis flere efterpanthavere kan gøre nævnte ret gældende, tilfalder afdraget den bedst berettigede.[232]

I den almindelige sprogbrug dækker ordet henstand næppe det samme som nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling. Med henstand forbinder man en aftale om udsættelse, måske endog kun en begrænset udsættelse med betalingen af forfaldne eller snart efter forfaldende ydelser. Det er dog også gjort gældende, at den sidstnævnte regel, hvorefter efterpanthaveren kan forlange ydelserne erlagt til sig, kun omfatter dette snævrere område.[233] I så fald nødes man imidlertid til at statuere, at hele efterpanthaverens kapital forfalder, hvis der træffes en aftale om standsning i lånets afvikling, der går ud over en henstand, eller hvad der måske er endnu mere betænkeligt, at forpanthaveren kan miste sin fortrinsret, når betalingstiden er overskredet. Da det endvidere kan være vanskeligt at afgrænse henstand fra anden standsning i lånets afvikling, synes det rimeligt at anvende næstsidste og sidste punktum i T.L. § 40, 3 stk. på enhver standsning i lånets afvikling.

Det indebærer imidlertid, at det er mindre nøjagtigt at sige, at der ikke kan vedtages standsning i lånets afvikling uden efterpanthave-

231. Herunder falder også henstand med hele kapitalen, når den forfalder på én gang, U.f.R. 1947.646.

232. I denne regel må formentlig ligge, at den bedst berettigede ikke taber sin ret til at forlange beløbet betalt til sig, fordi en efterpanthaver har forlangt og fået beløbet betalt.

233. Kai G. Jensen i U.f.R. 1932 B. 35 ff.

rens samtykke. En herom truffet aftale er tværtimod gyldig og medfører ikke noget tab af ret for forpanthaveren, for hvem aftalen endvidere er bindende uden samtykke fra efterpanthaveren. Ved tinglysning af en påtegning på pantebrevet om henstand synes der derfor heller ikke at være nogen anledning til at give retsanmærkning om manglende samtykke fra efterpanthaveren.[234] Efterpanthaverens samtykke til standsningen rummer udelukkende et afkald på den ret, der tilkommer ham til at forlange henstandsbeløbet erlagt som afdrag på hans eget tilgodehavende.

Hvis pantsætteren ombytter et ældre pantebrev med et nyt, og det nye pantebrev fastsætter en senere afvikling af gælden end det tidligere, må det antages, at også dette tilfælde omfattes af reglerne om henstand i T.L. § 40, 3 stk.

Er der ikke truffet aftale om betalingens udsættelse, men panthaveren har affundet sig med, at skyldige afdrag er udeblevet, taler man i almindelighed ikke om henstand. De skyldige ydelser er fremdeles forfaldne og kan kræves betalt nårsomhelst. Om man desuagtet også i dette tilfælde kan anvende T.L. § 40, 3 stk. analogt, har i regelen ikke praktisk betydning. I de nævnte tilfælde er der pådraget restancer, der bevirker, at hele efterpanthaverens kapital kan bringes til at forfalde i henhold til bestemmelsen i pantebrevsformularens post 8 f. Problemet vil derfor kun opstå, hvis efterpanthaverens pantebrev undtagelsesvis ikke indeholder den pågældende bestemmelse, eller efterpanthaveren ikke ønsker at gøre en videregående ret gældende. Navnlig hvis der kun er udvist en begrænset tolerance over for forsinket betaling svarende til den, kredit- og hypotekforeningerne udviser, synes det lidet ønskeligt at give efterpanthaveren ret til at forlange ydelsen erlagt til sig.

Spørgsmålet mister iøvrigt sin praktiske betydning, hvis det antages, at pantsætteren kan vælge at give afkald på den givne henstand og betale ydelserne til forpanthaveren frem for til efterpanthaveren. Navnlig når henstanden er ganske kortvarig, vil dette altid være at foretrække.[235] Ret stærke grunde taler for at give pantsætteren valget mellem at betale til forpanthaveren eller efterpanthaveren. Gør man det, er der heller ikke

234. Se dog U.f.R. 1936.128, jfr. 1934.503, 1942.136 og vedrørende før tinglysningsloven lyste pantebreve U.f.R. 1933.820.

235. Til at kræve længere henstand giver tinglysningsloven næppe hjemmel, se Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B 288, Kai G. Jensen i U.f.R. 1932 B. 36, men derimod Fr. Vinding Kruse smst. s.38.

betænkeligheder ved at indrømme efterpanthaveren ret til at kræve betaling til sig i anledning af blot faktisk henstand.[236]

T.L. § 40, 3 stk. tager ikke stilling til, inden hvilket tidspunkt betaling til efterpanthaveren kan kræves. Det synes imidlertid ikke urimeligt i denne henseende at anvende analogien af bestemmelsen i pantebrevsformularens post 8 f., således at betalingen er rettidig, hvis den sker senest 7 dage efter, at kravet er fremsat af efterpanthaveren. En kortere betalingsfrist ville næppe være rimelig. Selv om betaling måtte udeblive ud over den nævnte eller en rimelig frist, er der næppe i tinglysningsloven eller pantebrevsformularen sikkert grundlag for at fastslå, at hele efterpanthaverens kapital er forfalden. Ved bestemmelsen om udeblivelse af renter og afdrag i pantebrevsformularens post 8 a er der sikkert tænkt på afdrag, der skal erlægges ifølge det pågældende pantebrev og ikke ifølge forpantebrevet, og selv en udtrykkelig bestemmelse om, at forsinkelse med betalingen skal medføre kapitalens forfald, synes ikke forenelig med T.L. § 40, 3 stk.[237] Ej heller kan det pålægges pantsætteren at give meddelelse til efterpanthaveren om henstanden,[238] men dersom panthaveren i medfør af pantebrevsformularen kræver dokumentation for betaling af restancer, nødes pantsætteren til at give oplysning om henstanden.

Har efterpanthaveren modtaget ydelser i kraft af regelen i T.L. § 40, 3 stk., har han dermed opnået en stilling, der svarer til, hvad han kunne opnå gennem oprykning. Han vil derfor næppe rykke yderligere op, når ydelsen, hvormed henstand er givet, til sin tid betales til forpanthaveren.

Kravet om betaling kan ikke gøres gældende, dersom henstanden har hjemmel i pantebrevet til forpanthaveren.[239] Det er derfor antaget, at der intet er til hinder for omskrivning af kredit- og hypotekforeningslån til ny hovedstol i overensstemmelse med vedtægterne, hvortil pantebrevet henviser, selv om dette medfører en forsinket amortisation og dermed en langsommere oprykning for efterpanthaverne.[240]

236. At henstand kan gives stiltiende, fremhæves af Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931 B. 68 f. Se endvidere Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B. 288, Kai G. Jensen i U.f.R. 1932 B. 36.

237. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931 B. 271, men derimod Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B.288, Kai G. Jensen i U.f.R. 1932 B.37.

238. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931 B. 271.

239. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B. 249.

240. U.f.R. 1942.136.

Om efterpanthaverens oprykningsret

I Fr. Vinding Kruses udkast til lov om tinglysning var det som nævnt foran s.23 f. tanken, at efterpanthaverens oprykningsret skulle afskaffes. Var dette blevet gennemført, ville panterettens prioritetsstilling stedse være bundet til den plads, som den kunne opnå ved stiftelsen uden hensyn til modstående aftale. Ved justitsministeriets forslag modificeredes regelen dog væsentligt; hovedregelen bevaredes vel, men der blev givet adgang til i efterpantebrevet at betinge oprykningsret efter afbetalinger, der skete til forud i forpantebrevet fastsatte betalingstider. Tanken bag justistministeriets forslag går tilbage til Ørsted og Ernst Møller.[241] Sker indfrielse til et forud fastsat tidspunkt, kan efterpanthaveren regne med oprykning, efterhånden som forprioriteten afdrages, og det kunne indebære en forringelse af hans udsigter, hvis hans retsstilling forringedes i forhold hertil. Sker indfrielsen af forprioriteten derimod på et tidspunkt, der ikke er forud fastsat i forpantebrevet, vil det bero på tilfældet, om forpanteretten bliver indfriet, og det må da antages, at pantsætterens interesse i at kunne optage lån med samme prioritet, som det indfriede pantebrev havde, overstiger efterpanthaverens interesse i oprykningen. Medens Ernst Møller derfor ville opstille en deklaratorisk regel om oprykning, når forpanteretten indfriedes eller afdroges til forud fastsatte tidspunkter, giver tinglysningsloven en præceptiv regel herom. Når der henses til, at det er kreditorerne, der øver den afgørende indflydelse på pantebrevenes indhold, og til den vide udbredelse, som oprykningsklausulen har haft både før og efter tinglysningsloven, kan det ikke heller antages, at en deklaratorisk regel af det indhold, som Ernst Møller anbefalede, ville have haft megen praktisk betydning.[242]

Det kan imidlertid drages i tvivl, om Ernst Møllers lidt abstrakte synspunkter for en rimelig afvejelse af pantsætterens interesser virkelig rammer det hensigtmæssige i alle tilfælde. En oprykning efter amortisable pantebreve, der afdrages efter en længere årrække, synes ganske vist ønskelig. Ikke blot kan værdien af oprykningsretten i disse tilfælde beregnes forud, men det må også antages, at risikoen for en panthaver er

241. Hdbg. VI 202 og navnlig Ernst Møller s.193 ff.

242. At en begrænsning i oprykningsretten burde sikres ved præceptive lovregler, er navnlig hævdet af Fr. Vinding Kruse i Tinglysning 1923 s.250 ff.

voksende under lånets løbetid. Ejendommen forringes ved slid og ælde, og det kan være vanskeligt at overse konjunkturerne i almindelighed såvel som pantets afkastningsevne en længere tid fremover. Derfor betinger selv kreditforeningerne sig til tider ekstraordinære afdrag over en vis periode. At hypotekforeningerne skal have oprykningsret bag kreditforeningerne, og at private pantebreve skal rykke frem ved betaling af ordinære afdrag på lån af offentlige midler, synes derfor rimeligt påkrævet.

Det er derimod tvivlsomt, om det er heldigt, at der er hjemlet oprykningsret bag pantebreve, der forfalder som helhed til et bestemt tidspunkt. Gælder det private pantebreve, er det ofte ganske tilfældigt, om de forfalder til et bestemt tidspunkt eller efter opsigelse, der dog tidligst kan ske til et givet tidspunkt. I mange tilfælde kan man sikkert regne med, at et pantebrev, der forfalder efter opsigelse, også vil blive opsagt til det tidspunkt, hvortil det tidligst kan opsiges. Det gælder navnlig de mange sælgerprioriteter, der oftest forrentes således, at panthaveren ser sin fordel i at søge midlerne placeret på anden måde, så snart han kan få midlerne løsgjort. Medens det ikke kan bringe pantsætteren økonomisk i klemme, at efterpanthaveren rykker op, efterhånden som forpantebrevene udamortiseres gennem regelmæssigt forfaldende afdrag, vil han som regel komme i vanskeligheder med at remplacere hele den skyldige kapital på én gang. Selv i tilfælde, hvor kapitalen forfalder på én gang, er det langt fra sikkert, at der er taget hensyn til forbedringen i efterpanthaverens stilling, dengang han ydede sit lån. Og da det i hvert fald må stå som usikkert, om ikke ejendommen vil gå til tvangsauktion, inden forpantebrevet forfalder, er det yderst uvist, om efterpanthaveren kan yde mere favorable vilkår eller bevæges til at yde lån på grund af den tvivlsomme udsigt til oprykning ved pantebrevets indfrielse. Nogle omhyggelige sagførere sørger altid for, at et pantebrev, selv om det er meningen, at tilbagebetaling skal ske til et forud fastsat tidspunkt, dog klausuleres således, at det først forfalder efter opsigelse tidligst til den ønskede forfaldstid. Man sikrer dermed klienten mod ulemperne ved efterpanthavernes oprykningsret. Til fordel for en oprykning ikke alene efter afdrag, men også efter hele panteskyldens betaling til forud fastsat tidspunkt er det anført, at afdrag også kan blive så store, at de i følelighed kommer til at stå lige med kapitalens tilbagebetaling i dens helhed. Så-

danne tilfælde er dog kun sjældne, og det kan ikke antages, at deres antal ville blive flere, fordi man indskrænkede oprykningsretten efter vedtagelse til oprykning efter afdrag.

De meget almindelige ejerskifteafdrag erlægges ikke til et forud fastsat tidspunkt, og betaling af ejerskifteafdrag på forprioriteten kan derfor ikke medføre, at efterpanthaveren rykker op.[243] Også på dette punkt kan man være i tvivl om, hvorvidt tinglysningsloven har ramt det rette.[244] Har forpanthaveren betinget sig et afdrag i tilfælde af ejerskifte, kan det i og for sig være en grund for efterpanthaveren til for sit vedkommende at undlade at kræve sådant afdrag, vel at mærke, hvis han kan sikre sig, at afdraget til forpanthaveren kommer ham til gode gennem oprykning. Det gælder navnlig, hvis det ekstraordinære afdrag har en sådan størrelse, at det opsluger hele den udbetaling, som det kan forventes, at en eventuel køber vil præstere. Ved at nægte oprykningsklausulens anvendelse i tilfælde af ejerskifte, tvinger man efterpanthaveren til at kræve kapitalen udbetalt i tilfælde af ejerskifte, om ikke af anden grund så for at forskaffe sig den oprykning, som han ønsker. Og hans krav på, at udbetalingen kommer panthaverne i ejendommen til gode, er lige så rimeligt som forpanthaverens. På denne måde forstærker tinglysningslovens regler den beklagelige tendens til i alle pantebreve at vedtage panteskyldens forfald i tilfælde af ejerskifte, der har gjort sig gældende i de senere år.[245] Beklagelig er tendensen, fordi man, når ejendommen sælges, ikke har nogen sikkerhed for, at forfaldsklausulen kun benyttes til at sikre det formål, for hvilket den er indsat, f. eks. for at sikre oprykningsretten.

I den affattelse, som T.L. § 40 fik i 1960, lyder bestemmelsen om oprykningsretten således:

Ophører en tinglyst panteret i fast ejendom, være sig helt eller delvis, eller viser den sig ikke at være gyldigt stiftet, har ejeren, uanset modsat aftale med en efterstående panthaver eller andre, ret til at besætte – enten

243. U.f.R. 1932.823.

244. Se herved navnlig Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.244 ff., 1932 B.186, J. Damsgaard i U.f.R. 1931 B.51 f., men Jul. Søe smst. s.18 f., Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.5.

245. Om hvorledes også reglerne om gældsovertagelse har virket i samme retning, Knud Illum i U.f.R. 1959 B. 133 f.

straks eller senere – den således ledige plads med en ny panteret, medmindre han ved ophøret eller senere giver afkald på denne ret. Aflyses panteretten, uden at ejeren samtidig benytter sig af sin ret til at besætte den ledige plads med en ny panteret, skal det på begæring noteres i tingbogen, at den tidligere panteret nu tilkommer ejeren. Er notering ikke foretaget, rykker de efterstående berettigede op i den ledige plads. Ved tvangsauktion tilfalder den ledige plads de øvrige i ejendommen berettigede. Det samme gælder, såfremt ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et konkurs- eller gældsfragåelsesbo.

Tilsvarende gælder en af ejeren forbeholdt plads til senere stiftelse af en ny panteret.[246]

I den nye affattelse hjemler T.L. § 40 to nye former for oprykning, der ikke forudsætter aftale om oprykning. Den ene indtræder navnlig på tvangsauktion som følge af, at T.L. § 40 ikke mere hjemler kreditorerne ret til dækning af en ledig plads i prioritetsordenen. Den anden er en følge af kravet om notering af ejerpant ved aflysning, jfr. foran s.43 ff. I det følgende omtales først de almindelige regler om oprykning og derefter de særlige nye regler.

Bestemmelsen i § 40, 1 og 2 stk. er som tidligere nævnt præceptiv[247] og indskrænker på afgørende punkter virkningen af de almindeligt anvendte oprykningsklausuler i pantebreve. Bestemmelsen giver imidlertid ikke nogen fuldstændig løsning på de oprykningsproblemer, der kan komme til at foreligge. Dens anvendelse er navnlig indskrænket til bortfald eller ugyldighed af panterettigheder. Den tager dermed ikke stilling til oprykning ved bortfald af andre rettigheder. Bortfalder f. eks. en servitut eller en brugsret, må dette som hovedregel indebære, at der – selv uden vedtagelse af oprykningsret – sker en oprykning, idet ejeren

246. Det synes at være tvivlsomt, om der er grund til at indskrænke bestemmelsen i T.L. § 40, 1 stk. til bortfald af en tinglyst panteret. Hvis efterpantebrevet selv respekterer det utinglyste pantebrev, kan forholdet, hvis der i stedet lyses et andet pantebrev med forprioritet, vel bringes ind under bestemmelsen i 2. stk. Men hvis det utinglyste pantebrev skal respekteres på grund af modtagerens onde tro, synes det vilkårligt at ville nægte ejeren ret til at ombytte forprioriteten med et andet lån uden først at lyse og aflyse forpanteretten.

247. Om bestemmelsens fravigelse ved særlige love U.f.R. 1938.569, 1939.1156, 1940.523.

ikke kan indrømme andre en tilsvarende ret.[248] Denne regel er imidlertid kun deklaratorisk. Pantsætteren kan derfor betinge sig ret til stiftelsen af brugsrettigheder o.lign., der skal have fortrin for tidligere stiftede panterettigheder.

Aftaler om vejafgifter og lignende afgifter eller om aftægt[249] kan, når ydelserne i henhold til aftalen sikres ved pant, ligge på grænseområdet mellem panterettigheder og andre rettigheder. I almindelighed må disse rettigheder imidlertid betragtes som byrder, der falder uden for det almindelige panteretsbegreb,[250] hvilket også finder udtryk i, at de noteres i hæftelsesrubrikken og ikke i panteretsrubrikken. Det samme gælder om vandløbsbidrag, vejbidrag og lignende bidrag, selv om de har karakter af éngangsbidrag, der forskudsvis udredes af kommunerne, men afdrages af lodsejerne. Ved afløsning af grundbyrder hjemledes der dog ejeren ret til optagelse af lån til afløsningen, se lov nr. 102 af 29. april 1913 § 7 [251] og lov nr.505 of 28.september 1918 § 4.[252] I mange tilfælde er sådanne bidrag f.eks. til vej- eller vandløbsforanstaltninger udstyret med panteret og fortrinsret uden tinglysning. Men selv om dette ikke måtte

248. Om dette skal gennemføres i sine yderste konsekvenser, kan være tvivlsomt; selv om et lejemål er opsagt til nærmere angiven tid, vil aftale om, at lejemålet fortsættes, antagelig skulle respekteres af de ældre panthavere, ligesom muligvis også andre rettigheder efter at være ophævet, når det sker inden fratrædelsen, efter omstændighederne vil kunne sættes i kraft igen mellem de samme parter og med ganske samme indhold.

249. At der ikke opstår ejerpant ved en aftægts aflysning ved nyderens død, antages også i Komm. s.229. At den, som dér antaget, i aftægtsnyderens levende live kan ombyttes med et pantebrev for dens kapitaliserede beløb, kan jeg ikke tiltræde, dersom en sådan løsning ikke er vedtaget i aftægtskontrakten. Det rummer en forandring af ydelsen, og hvis nyderen er dødssyg eller dog svag, berøver det yderen den fordel, han ellers opnår ved nyderens tidlige død.

250. Se herved U.f.R. 1932.1121, hvor resultatet støttes på, at en aftægt sikret ved pant må sidestilles med en afdragelig panteret. Denne motivering kan imidlertid kun begrunde oprykning, hvis efterpantebrevet indeholder oprykningsklausul.

251. Jfr. U.f.R. 1928.830.

252. Også kreditforeningslån kunne optages uden særskilt samtykke til påtegnelse af det solidariske ansvar. Er efterpantet stiftet efter grundbyrdens afløsning, uden at retten til at optage afløsningslån er forbeholdt, er den dermed bortfaldet, U.f.R. 1929.1136.

være tilfældet, som f.eks. med hensyn til digelagsbidrag, kystsikringsbidrag o. lign., kan de almindelige regler om panterettigheder kun i begrænset omfang anvendes på disse forpligtelser. Forpligtelserne forudsættes afviklet inden for en vis tid, ligesom det ikke kan pålægges efterpanthaverne og i særdeleshed ikke 1. prioritetshaver at forbeholde sig oprykningsret af hensyn til, at fortrinsberettigede rettigheder eventuelt kan fremkomme. Ved aflysning af sådanne rettigheder opstår der derfor, uanset om oprykning er aftalt eller ikke, intet ejerpant.[253] At det samme gælder i tilfælde af, at skatter og afgifter, der hviler på fast ejendom, betales, eller forpligtelsen ophæves, er åbenbart.

En særstilling indtager også de tilfælde, hvor der med hjemmel i lovgivningen er tinglyst lån til særlige formål, f. eks. grundforbedring med prioritet forud på de på ejendommen hvilende hæftelser af privatretlig oprindelse, jfr. herom foran s.11 ff. Pantebreve af denne art skal ved lysningen være ledsaget af dokumentation for, at det ydede lån opfylder betingelserne for lysning med forprioritet, og der er givet ufravigelige regler om afdragstiden, der er uforenelige med, at der efter lånets afvikling skulle kunne indrømmes tilsvarende forprioritet. Dette må også gælde uden hensyn til, om der er optaget oprykningsklausul i efterpantebrevet.

Resultatet af de foranstående bemærkninger er herefter, at indskrænkningerne i oprykningsretten kun gælder ved bortfald af de almindelige panterettigheder, der indgår i prioritetsordenen på sædvanlig måde. Ved bortfald af andre rettigheder sker oprykning endog uden oprykningsklausul. Om forpanteretten derimod hviler på pantebrev for bestemt beløb, skadesløsbrev, tinglyst skifteekstrakt eller retsforfølgning,[254] er uden betydning. Om der opstår ejerpant ved aflysning af arrest, er ikke afgjort i retspraksis.

Efter sagens natur må der gøres visse yderligere indskrænkninger i anvendelsesområdet for T.L. § 40.

Foran s.34 ff. er der peget på, at en betinget panteret ikke kan ligestilles med en ubetinget, hvorfor den som regel ikke ved aflysning bør kunne erstattes med en sådan, så længe betingelsen ikke er indtrådt. Under de betingede fordringer kan også henregnes det solidariske ansvar i forbindelse med kredit- og hypotekforeningsgæld, hvis afløsning ikke efterlader

253. Jfr. U.f.R. 1928.558.
254. U.f.R. 1932.802.

noget dertil svarende ejerpant.[255] Skønt T.L. § 40 tilsyneladende omfatter ethvert bortfald af panteret med forprioritet, har den dog – for så vidt pantebrevet er et pantebrev for bestemt beløb – kun henblik på forpantebrevets hovedstol. Er der pådraget forpantebrevet restancer eller omkostninger, der betales senere, har ejeren ikke nogen adgang til at udstede nyt pantebrev svarende til restancen. Dette må vistnok gælde, selv om efterpanthaveren i ond tro måtte være forpligtet til at respektere renter for længere tid end 1 år, der iøvrigt er fastsat i T.L. § 40, 4. stk.[256]

Reglerne om indskrænkning i oprykningsretten er også uanvendelige ved indfrielse af foranstående panteret, der sker helt eller delvis som følge af ejendommens forringelse.[257] Dette kan navnlig få betydning ved deleksпropriation, når der i anledning af ekspropriationen udbetales erstatning til forpanthaveren. Da erstatningen kun modsvarer værdiforringelsen, kan ejeren ikke i den anledning opnå ret til yderligere behæftelse af ejendommen.[258] Det samme gælder, hvis erstatning for ejendommens beskadigelse enten fra skadevolderen eller fra et forsikringsselskab betales til forpanthaveren. Endelig må det samme i en vis udstrækning gælde, når samtykke til frasalg af en del af pantet og det solgtes relaksation er betinget af, at der betales et til værdien af det afhændede svarende beløb.[259] Nødes pantsætteren til på grund af salget at betale et større afdrag (eventuelt til helt at indfri pantegælden) til forpanthaveren – end det, der svarer til værdien af det afståede, vil ejerpant derimod kunne opstå for et beløb, der om fornødent først vil kunne fastslås under en retssag.[260] Da forpanthaveren og ejeren ikke er interesserede i, at efterpanthaverens retsstilling beskyttes, vil det ikke altid fremgå af kvit-

255. Svend Clausen: Kreditforeningsforhold I s.157.

256. Jul. Søe i U.f.R. 1932 B.261, Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.8. Om tilsvarende spørgsmål ved skadesløsbreve se nfr. s.153 f.

257. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.245 ff., 1931 B.65 f., Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.2 f., v.Eyben s.220.

258. Det må formentlig blive uden betydning, om hele erstatningen i overensstemmelse med almindelig ekspropriationspraksis udbetales til forpanthaveren, eller om ekspropriationsloven overlader fordelingen af erstatninger mellem ejer og panthaver til ekspropriationskommissionen, jfr. dog K. Bruun Andersen i U.f.R. 1931 B.102 f.

259. U.f.R. 1931.144.

260. Om notering af ejerpant i et sådant tilfælde, Tinglysning s.221.

teringspåtegningen, i hvilken anledning indfrielsen er sket, hvorfor ejerpant kan blive noteret.[261] Det må formentlig kunne medføre, at efterpanthaveren må vige for et senere stiftet pant, når panthaveren efter dette er i god tro.

Sker ekspropriation, forringelse eller frasalg, før efterpanthaverens ret er stiftet, men erstatningen først betales senere, må der på sædvanlig måde noteres ejerpant, idet efterpanthaverens ret ikke strækker sig til de beløb, der udbetales til forpanthaveren.[262]

Anvendelsen af T.L. § 40, 1 stk. må vistnok have til forudsætning, at der er flere panthavere eller (og) flere pantebreve. Hvis der ved samme pantsætningsaftale er givet samme panthaver pant for flere fordringer, opstår der ikke ved indfrielse af en af fordringerne ejerpant forud for de øvrige krav. Dette følger allerede af, at panthaveren som hovedregel frit kan vælge, for hvilken fordring han først vil søge dækning i pantet. Selv om dette imidlertid ikke måtte være tilfældet, f.eks. hvis det er altalt, at pantet i den udstrækning, hvori det kan dække mere end hovedforpligtelsen, også kan tjene til sikkerhed for andre krav, synes det rimeligt at antage, at der ikke opstår ejerpant ved indfrielsen af hovedforpligtelsen. Antages dette, kan man næppe heller tillade pantsætteren ved indfrielsen af hovedforpligtelsen at ombytte pantet med en anden panteret. At pantsætteren ikke ved den delvise indfrielse af en fordring kan kræve, at betalingen anses som afskrevet på den rangførste del af pantefordringen, er i hvert fald givet.

Hvis panthaveren f.eks. ifølge skadesløsbrev overdrager den rangførste del af pantefordringen med den til denne knyttede sikkerhed, kan man næppe heller antage, at der opstår ejerpant ved den derefter stedfundne indfrielse af den overdragne fordring. I hvert fald synes dette ikke at kunne være tilfældet, når overdragelsen kun er sket til sikkerhed. Men alene den omstændighed, at fordringer til samme panthaver kommer på forskellige hænder ved transport, synes ikke at kunne påvirke retsstillingen med hensyn til prioritetsstillingen.

Samme regel synes imidlertid ikke at kunne antages, hvis der ved ét pantebrev gives flere panthavere pant for flere forskellige fordringer. Da

261. Jfr. Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.2 f. og den dér nævnte V.L.D. af 25.marts 1952.

262. Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.3 og den dér nævnte landsretskendelse.

regelen i T.L. § 40, 1 stk. er præceptiv, synes man ikke at kunne komme uden om den ved at lade ét og samme pantebrev omfatte to forskellige kreditorer. Er der givet sideordnet panteret ved flere forskellige pantebreve, er det også stedse antaget, at indfrielsen af et enkelt medførte, at der opstod ejerpant jævnsides med de endnu bestående sideordnede panterettigheder.[263] Det kan imidlertid ikke nægtes, at det kan volde betydelige vanskeligheder at gennemføre princippet fuldt ud. Er der ved samme skadesløsbrev givet to vareleverandører forholdsmæssig panteret for vareleverancer, og mellemværendet iøvrigt har været af stærkt skiftende omfang, vil det være særdeles vanskeligt at afgøre, i hvilken udstrækning ejerpant måtte være opstået, når den ene fordring bortfalder.

Er der givet flere panthavere pant ved håndpantsætning af et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation, bliver spørgsmålet yderligere tvivlsomt. Ved håndpantsætning gælder T.L. § 40, 1 stk. ikke, og det må vistnok antages, at tinglysningsloven ikke har gjort nogen forandring i den regel, hvorefter efterpanthaveren rykker op, efterhånden som forpanteretten nedbringes. Om det sker til forud fastsatte tidspunkter, eller om oprykning er aftalt, er formentlig ligegyldigt.[264] En håndpantsætning af et ejeren tilhørende pantebrev i egen ejendom er imidlertid kun pro forma en pantsætning af pantebrevet, der i realiteten dækker over en pantsætning af ejendommen til sikkerhed for panthaverens fordring på pantsætteren. Det synes derfor følgerigtigt at antage, at man ikke ved at benytte håndpantsætningsformen kan komme uden om de præceptive forskrifter i T.L. § 40, 1 stk. om rangfølgen mellem flere panthavere. Men den almindelige handelsopfattelse går formentlig i modsat retning.[265] Spørgsmålet ses ikke afgjort i retspraksis.

Når det i T.L. § 40, 1 stk. hedder, at ejeren har ret til at besætte den ledigblevne panteret »uanset modsat aftale med en efterstående panthaver eller andre«, ligger det nærmest at antage, at der med »andre«

263. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931 B.272 f.

264. Ifølge E.R. s.1659 f. gælder T.L. § 40, 1 stk. dog som deklatorisk regel. Det stemmer dog næppe med den almindelige handelsopfattelse. Men under alle omstændigheder møder almindelig oprykningsret ingen hindring, hvis den er aftalt.

265. Således også ud fra den opfattelse, at pantet er pant i en rettighed og ikke i ejendommen, Egon Larsen i U.f.R. 1935 B.36.

sigtes til indehavere af brugsrettigheder, servitutter eller lignende. Dokumenter af denne art indeholder kun sjældnere oprykningsklausul, og navnlig for servitutternes vedkommende er det måske ønskeligt, at de kan rykke op i størst muligt omfang, idet de mere end andre rettigheder udgør et led i en stedsevarende ejendomsordning, der gør deres bedst mulige beskyttelse ønskelig. Da T.L. § 40 findes i et kapitel om panterettigheder, er det imidlertid næppe nødvendigt at indbefatte andre rettigheder end panterettigheder under oprykningsbestemmelsen, idet ordet »andre« kan forstås som andre, der måtte være interesserede i panterettens oprykning, hvorved det ville være muligt at opretholde den ældre rets ordning, hvorefter servitutter, brugsrettigheder og lignende rykker op uden særlig aftale og uden de særlige begrænsninger, der følger af T.L. § 40.[266]

Inden for området af T.L. § 40 gælder det for det første, at oprykning kun sker, når oprykningsret udtrykkeligt er vedtaget i det efterstående pantebrev.[267] Dette vil oftest være tilfældet. Er oprykning betinget i en af panthaveren meddelt rykningspåtegning, må den betragtes som en begrænsning i rykningserklæringen, der er bindende for pantsætteren uden hans underskrift, jfr. Tinglysning s.70 og med en anden begrundelse U.f.R. 1928.346,744. En oprykningsklausul har i almindelighed en ganske generel formulering, idet det f. eks. hedder, at pantebrevet giver oprykkende prioritet. Korrektest er det måske at skrive, at panteretten er oprykkende, efterhånden som foranstående prioritet til bestemt fastsatte tidspunkter afdrages eller fuldt indfries.[268] Indeholder pantebrevet almindelig oprykningsklausul, behøver moderationspåtegning, hvorefter pantet viger for yderligere amortisabelt lån, næppe udtrykkeligt at foreskrive oprykning også efter det nye lån.[269]

I nogle pantebreve kan man tillige finde henvisning til de specielle

266. Se herom nærmere Servitutter s.140 f., Tingsret II s.138 f., men derimod E.R. s.1598. Afgørelsen i U.f.R. 1928.1116 giver ikke støtte for, at en aftægtsret i almindelighed rykker op efter samme regel som en panteret, da resultatet støttes på, at der var betinget panteret for aftægtsydelsen.

267. En angivelse i efterpantebrevet af, at gælden på forprioriteten afdrages, er ikke tilstrækkelig, U.f.R. 1931.821.

268. Jfr. Vimmerslev i U.f.R. 1938 B. 315, Fr. Vinding Kruse smst. 332.

269. Jfr. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1930 B.130.

vilkår, der findes i forpantebrevene om afdragsbetaling, men det er hverken nødvendigt eller sædvanligt.[270] Selv om undtagelsesbestemmelsen i T.L. § 40, 3. stk. kun nævner oprykningsklausuler i pantebreve, hvorunder også falder skadesløsbreve, må bestemmelsen kunne anvendes analogt på pant ifølge tinglyst skifteekstrakt. For så vidt det antages, at T.L. § 40, 1 stk. også gør indskrænkning i oprykningsretten for servitutter og brugsrettigheder, må oprykning dog kunne ske efter samme regler som for pantebreve efter vedtagelse i dokumentet.[271] For panterettigheder, der stiftes ved retsforfølgning, og for arrestretten savnes mulighed for en vedtagelse af oprykningsretten. Men formentlig ud fra det synspunkt, at den vedtagne oprykningsret efter § 40 ikke så meget tilsigter at forbedre efterpanthaverens retsstilling som at sikre den mod forringelse særlig som følge af ejendommens mulige forringelse gennem tiden, er det antaget, at der uden særlig vedtagelse tilkommer retspant samme oprykningsret uden særlig aftale, som der tilkommer de viljesbestemte panterettigheder efter særlig vedtagelse.[272] Et senere udlæg kunne før 1960 gå forud for et tidligere, hvis der i mellemtiden er opstået nyt ejerpant ved betaling af ikke tidsfæstede ydelser på den forud prioriterede pantegæld.[273]

Der er intet til hinder for, at oprykning kan være betinget til fordel for nogle efterpanthavere, men ikke til fordel for andre. Er det f.eks. 2. prioriteten, der har betinget sig oprykningsret, men denne ikke er aftalt i 3. prioritetshavers pantebrev, bliver konsekvensen, at der ved betaling af afdrag på 1. prioriteten opstår ejerpant efter 2. prioriteten. Er det omvendt 3. prioriteten, der har aftalt oprykningsret, bevirker

270. Jfr. U.f.R. 1928.189. Til fordel for en nøjere angivelse af oprykningsklausulens indhold Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.250 f., 1928 B.47 ff., jfr. Torkild-Hansen smst. s.285.

271. Herimod dog nærmest begrundelsen i afgørelsen i U.f.R. 1928.1116, jfr. foran note 266.

272. U.f.R. 1931.923, jfr. 1931.403, 1932.865, Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931 B.67 f., 106 f., 269 f. I U.f.R. 1931 B.103 f. har K. Bruun Andersen ment, at udlæg måtte rykke op uden nogen begrænsning.

273. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1931 B.269 f. K. Brun Andersen i U.f.R. 1932 B.321 f., men tidligere samme forfatter i U.f.R. 1931 B.103 f., Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.7.

afdrag på 1. prioriteten, at 3. prioriteten i samme udstrækning rykker forbi 2. prioritetshaveren. Og dennes prioritetsstilling er således også til hinder for, at der senere træffes aftale med 2. prioritetshaver om oprykningsret, så længe 3. prioriteten består.[274]

Foruden af oprykningsklausul er oprykning betinget af, at den foranstående panteret afdrages eller til et forud bestemt tidspunkt helt indfries. Heri ligger en dobbelt betingelse. For det første kræves det, at der er fastsat en bestemt betalingstid. For det andet kræves det, at betaling virkelig har fundet sted,[275] eller at panteretten på anden måde er bortfaldet. Hvis ingen af pantebrevene forfalder til et forud fastsat tidspunkt, haves ingen oprykningsret. Ved lysningen meddeles der retsanmærkning herom.[276]

Således som T.L. § 40 er affattet, kunne bestemmelsen vel fortolkes således, at den betingelse, at betalingstiden skal være bestemt fastsat i pantebrevet, kun er gældende for kapitalens fuldstændige betaling, men ikke for betaling af afdrag. En sådan forståelse ville dog være lidet stemmende med sagens natur, og det er derfor blevet fast praksis, at kravet om bestemt betalingstid også gælder ved afdragsbetaling. Betales kapitalen eller afdrag før forfaldstid, f.eks. på grund af pantsætterens ønske, ejerskifte[277] eller misligholdelse, sker der ingen oprykning, og ejeren kan frit besætte den således ledigblevne plads. Er der f.eks. tale om et amortisabelt lån, vil oprykning dog ske ved den videre amortisation på den måde, at ejerpantet bliver oprykkende, efterhånden som gælden til forpanthaveren afdrages fremover,[278] og når pantebrevet er fuldt udamortiseret eller til et i pantebrevet forud fastsat tidspunkt skulle have været fuldt indfriet, vil ejerpantet være bortfaldet. Er ejerpantet på denne måde temporært, vil det være naturligt at lade det fremgå af noteringen i tingbogen. For efterpanthaverens oprykningsret må det derhos være uden betydning, om forpanteretten bortfalder ved betaling eller

274. U.f.R. 1939.986.
275. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.319 f.
276. U.f.R. 1928.541, 1936.1145, Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.248, Tinglysning s.234.
277. Foran s.143.
278. Jul. Søe i U.f.R. 1931 B.20.

på anden måde, f.eks. ved forældelse.[279] Der er ikke, selv om forpanteretten er temporær, noget i vejen for, at et nyt pantebrev lyses med en senere betalingstid. Følgen heraf vil blot blive, at efterpanthaveren, når den oprindelige betalingstid er kommet, kan forlange ydelsen betalt til sig i overensstemmelse med T.L. § 40, 4. stk.[280]

Ydes lån mod sikkerhed i henhold til skadesløsbrev, er der i og for sig intet til hinder for, at lånevilkårene kan opfylde kravet i T.L. § 40, 3. stk., at der skal tilbagebetales til forud i låneaftalen fastsatte tidspunkter. Det antages imidlertid, at bestemmelserne om tilbagebetaling skal findes *i forpantebrevet,* hvorfor der i almindelighed ikke kan blive spørgsmål om oprykningsret efter gælden ifølge et skadesløsbrev.[281] Kun hvis dette selv måtte indeholde f.eks. en bestemmelse om, at hele den bestående gæld skal indfries til en bestemt dato, må formentlig noget andet gælde.[282] Om opfattelsen i praksis er hensigtsmæssig, og om den er forenelig med ordlyden i T.L. § 40, 1 stk. kan diskuteres. Med det grundlæggende hensyn efter T.L. § 40, at kun den oprykning, som efterpanthaveren kan regne med, er tilstedelig, kan også en modsat løsning forenes. At afdrag sker til forud fastsatte tidspunkter, kan han vide enten fra tingbogen eller fra forpanthaveren. Som tidligere omtalt er T.L. § 40 i hvert fald ikke til hinder for, at efterpantebrevet får panteret umiddelbart efter restgælden ifølge skadesløsbrevet. Det er ikke et spørgsmål om oprykningsret, men et spørgsmål om panterettens placering ved stiftelsen. Hvis imidlertid gælden ifølge skadesløsbrevet øges under forhold, hvorunder efterpanthaveren skal respektere forøgelsen, synes bestemmelsen i T.L. § 40 at være til hinder for, at efterpantebrevet pâny rykker frem, hvis der sker afbetalinger på gælden, hvorved denne atter bringes ned til den størrelse, som den havde, da efterpanteretten blev stiftet. Vokser gælden til maksimum, vil det derfor medføre, at efterpantebre-

279. For så vidt afgørelsen i U.f.R. 1947.646 går med til en lysning uden anmærkning om efterpanthaverens oprykningsret i et tilfælde, hvor pantegælden er eftergivet, kan afgørelsen formentlig kun forsvares, hvis det kan antages, at eftergivelsen har virket som en transport til ejeren af en panteret af den foran s.72 f. omhandlede art.

280. Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B.288 f.

281. U.f.R. 1931.811, 1932.152.

282. Jul. Søe i U.f.R. 1935.68, men derimod Egon Larsen smst., s.29.

vet bliver trykket helt ud af skadesløsbrevets rammer uden mulighed for igen at få den betingede sikkerhed, hvis gælden til forpanthaveren betales helt eller delvis.

Hvad der gælder om skadesløsbreve, må finde tilsvarende anvendelse, hvor forpanteretten er håndpant i et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation, i hvert fald når efterpanteretten er stiftet ved pantsætning af ejendommen. Er efterpanteretten stiftet ved sekundært pant i pantebrevet til forpanthaveren gælder, hvad der er bemærket foran s.149.

Er den i pantebrevet fastsatte forfaldstid allerede kommet på det tidspunkt, da efterpanthaverens ret stiftes, kan det give anledning til begrundet tvivl, om oprykningsklausulen kan anvendes, når betaling derefter sker. Hvis det ikke er meningen, at forpanthaveren skal dækkes af lån fra efterpanthaveren, kan den omstændighed, at der har været foreskrevet en fast amortisation, der dog ikke har været overholdt, ikke give efterpanthaveren grund til at antage, at restancerne vil blive indfriet på noget bestemt tidspunkt. Tværtimod må han regne med, at betalingen er udskudt i det uvisse. Selv om oprykning i og for sig er forenelig med ordlyden af T.L. § 40, synes den alligevel at måtte nægtes ud fra den tankegang, der ligger til grund for bestemmelsen.[283] Er der givet henstand indtil et bestemt senere tidspunkt, synes det standpunkt, som man har indtaget til oprykning efter gælden ifølge skadesløsbrev at måtte føre til at kræve henstandsaftalen lyst som betingelse for, at efterpanthaveren kan påberåbe sig oprykningsklausulen.

Beslægtet med det anførte spørgsmål er spørgsmålet om oprykning efter udlæg og eventuelt efter arrest. Udlæg eller arrest foretages kun efter forfaldne fordringer. Og da det må være uden betydning for anvendelse af T.L. § 40, 1 stk., om den fordring, som der måtte være gjort udlæg for, forfaldt til et forud aftalt tidspunkt eller ikke, stemmer det bedst med ordlyden af T.L. § 40, at der ikke kan træffes aftale om oprykning efter udlæg.[284] Er der imidlertid med udlægshaveren truffet aftale om betaling til et bestemt senere tidspunkt, og der er sket tinglysning herom, ses der ikke at være noget til hinder for at bringe oprykningsklausulen i anvendelse.

Navnlig med henblik på tilfælde, hvor skylden på forpantebrevet er

283. Herimod dog Jul. Søe i U.f.R. 1932 B.261.

284. E.R. s.1596, Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.1 f., men derimod Jul. Søe i U.f.R. 1932 B.260 ff.

forfalden på det tidspunkt, da den sekundære panteret er stiftet, er det antaget af Fr. Vinding Kruse, at aftale med forpanthaveren om bestemt forfaldstid kan erstattes med aftale med efterpanthaveren om forpanterettens indfrielse til et forud fastsat tidspunkt. Er panteretten f.eks. et udlæg, og efterpanthaveren har forpligtet sig til at indfri gælden til forpanthaveren til en bestemt dato i fremtiden, skal oprykningsklausulen kunne bringes i anvendelse, når denne bestemte dato er kommet.[285] Denne antagelse synes dog at være særdeles omtvistelig. Ført igennem i sin yderste konsekvens medfører den, at efterpanthaveren i alle tilfælde, hvor bestemt forfaldstid ikke er aftalt i forpantebrevet, kan pålægge efterpanthaveren at frigøre sig fra gælden til et bestemt tidspunkt og derigennem opnå den oprykningsret, som T.L. § 40 har villet nægte ham ved en præceptiv regel. Man synes derfor at burde fastholde, at kun de med forpanthaveren trufne aftaler om forfaldstiden kan være bestemmende ved afgørelsen af, om der tilkommer efterpanthaveren oprykningsret. Spørgsmålet er imidlertid ikke afgjort i retspraksis.

Som omtalt foran s.24 var det Fr. Vinding Kruses tanke ved tinglysningsloven at aflive ombytningslæren. Med den begrænsede oprykning, der hjemledes ved T.L. § 40, 1 stk., blev der dog plads for denne lære også efter tinglysningsloven, og det varede ikke længe, før den kom frem igen både i teori[286] og retspraksis. Hovedbetingelsen herfor må være, at det gamle lån er indfriet ved midler, der er stillet til rådighed for pantsætteren af den nye panthaver. Er indfrielsen af det gamle pantebrev sket tidligere end det nye låns stiftelse, er oprykning sket, og den tinglyste oprykningsklausul må medføre, at efterpanteretten har fortrinet. Er indfrielsen sket senere, har efterpantebrevet måttet respektere det gamle forpantebrev og kan kun rykke op efter tidsfæstede afdrag. Det derved opståede ejerpant består derfor uden hensyn til, om der sker en egentlig ombytning.[287] Undertiden har man udtrykt sagen således, at der kræves

285. E.R. s.1597, Komm. s.230.

286. Torkild-Hansen i U.f.R. 1927 B.289 f., v.Eyben s.223 f.

287. I dette tilfælde vil en ny oprykning således forudsætte et afkald på ejerpant. Efter min mening har det derimod ved den egentlige ombytning ingen mening at sige, at udstedelsen og lysningen af det nye pantebrev indeholder et afkald på ejerpant, jfr. Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.166, 238 f. Den naturlige udtryksmåde her er den, at den ledige panteretsplads besættes i det øjeblik, hvor den opstår, jfr. iøvrigt foran s.39 ff.

reel samtidighed mellem stiftelsen af den nye og ophøret af den gamle panteret. I princippet er denne materielle fordring ganske klar. Men ved tinglysningen kan overholdelsen volde vanskeligheder, fordi tinglysningsdommeren ikke har midler til at kontrollere, om samtidigheden er overholdt. Selv om det gamle pantebrev først er kvitteret samtidig med det nye pantebrevs udstedelse, kan det ikke give nogen garanti for, at forpantebrevet ikke er indfriet tidligere. Og det kan ikke tilstrækkelig betones, at pantsætteren vel har en ret til at ombytte en panteskyld med en anden, men at det ikke deraf følger, at han også kan ombytte et pantebrev med et andet af tilsvarende størrelse. Det kan bero på, om pantebrevet ved ombytningen dækker en panteskyld. Navnlig den omstændighed, at tidsfæstede afdrag ikke skal afskrives på pantebrevet, medfører, at man slet ikke kan slutte fra kvitteringspåtegningens pålydende til gældens fortsatte beståen. Man kan end ikke sige, at kvitteringens dato kan tages som indicium for betalingstiden.[288] Selv om transaktionen derfor i det ydre tager sig ud som en ombytning, bør dommeren give retsanmærkning om den efterstående gæld, hvis der er mulighed for, at en ældre panthaver kan være rykket op. Overensstemmende hermed er formentlig afgørelsen i U.f.R. 1927.1005, der ganske vist angik oprykning efter de før tinglysningsloven gældende regler. Da også disse regler anerkendte debitors ret til ombytning, synes den givne retsanmærkning kun at have relation til den mulighed, at der tidligere kunne være sket afbetalinger på gælden til forpanthaveren.[289]

Ligesom det kan komplicere retsstillingen, at forpantebrevet er ind-

288. Se dog Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.2.

289. Jfr. også U.f.R. 1926.102. Den modsatte opfattelse hos Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1935 B.272, jfr. 335 f. bygger på den formentlig urigtige opfattelse, at tinglysningsdommeren er berettiget til at formode, at der ikke er sket afbetaling på forpantebrevet. Når A. Ostenfeld i U.f.R. 1935 B.318 ff. ønsker retsanmærkning givet for at varsko efterpanthaveren om hans ret til efter T.L. § 40, 3. stk. at kræve afdrag betalt til sig selv, hviler også denne opfattelse på en misforståelse. Dels er anmærkningen, der ikke meddeles efterpanthaveren, uegnet til dette formål. Og dels er retsstillingen en anden. Er der givet retsanmærkning om efterpanthaverens oprykningsret eller præjudicerende placering, sker det for at advare panthaveren om, at han måske ikke kan få den betingede retsstilling. Dersom ombytningsbetingelserne ikke har været til stede, må oprykningsretten have fortrinet.

friet før ombytning, kan den mulighed, at indfrielsen af forpantebrevet er sket for sent, give anledning til særlige problemer. Ikke sjældent går der et vist tidsrum fra indfrielsen af det gamle pantebrev og det nye låns optagelse til lysningen. Og denne omstændighed kan afskære tinglysningsdommeren fra at påse, om indfrielsen muligvis er sket, efter at den nye efterprioritet er stiftet. Selv om der ikke er særlig grund til at betvivle, at der foreligger en reel ombytning, kunne man før ændringen i T.L. § 40 ikke være sikker på, om ikke det ældre pantebrev, trods begæring om aflysning, dog alligevel var til hinder for det nye pantebrevs placering på dets plads. Og det måtte derfor også være usikkert, om det herefter kunne rykke op. Når imidlertid pantsætteren ikke samtidig med aflysningsbegæringen kræver notering af ejerpant, er denne hindring for det nye pantebrevs anmærkningsfri lysning bortfaldet. Begærer han sådan notering, bør den formentlig finde sted, men med tilføjende, at det er usikkert, om pantsætteren har ret til at besætte pladsen.

Er der tale om en reel ombytning, afficerer det iøvrigt næppe pantesikkerheden, at der går nogen tid, inden ombytningen bliver berigtiget ved tinglysning. Har den nye panthaver indløst den tidligere, vil det endnu ikke aflyste pantebrev til den gamle panthaver formentlig kunne dække den nye panthaver mod konkurrerende rettigheder. At det måske er forsynet med kvitteringspåtegning, er næppe afgørende.[290] Og kommer det nye og det gamle pantebrev senere til lysning og aflysning, kan det i hvert fald ikke anfægte den opnåede retsstilling, at der har været et interval mellem transaktionens udførelse og dens tinglysningsmæssige berigtigelse.[291]

Hvis et pantebrev f.eks. selv angiver, at det har første prioritet, men det i virkeligheden må vige for en eller flere tidligere stiftede panterettigheder, sker der som tidligere nævnt ingen oprykning, fordi de præjudicerende pantebreve senere aflyses efter betaling.

I regeringsforslaget[292] fandtes en undtagelse, hvorefter den almindelige regel i § 40, 1 stk. ikke skulle gælde, hvis »den foranstående panteret

290. Jfr. foran s.63 f.

291. Se således om relationen til efterpanthaverens oprykningsret U.f.R. 1931.482 og til sammenstød med en panteret, der lystes samme dag, som det gamle pantebrev og det nye anmeldtes til aflysning og lysning, U.f.R. 1937.571.

292. Rigsdagst. 1925-1926 till. A. sp. 4557 ff.

var (efter-)panthaveren ubekendt, da hans panteret blev stiftet«. Denne passus udgik imidlertid ved rigsdagens behandling af forslaget med den begrundelse, at en sådan undtagelse måtte anses for selvfølgelig.[293] Efter forholdets natur kan det imidlertid være særdeles tvivlsomt, om den bedragne, alene fordi han er besveget, skal tilkendes en retsstilling, der ikke kunne vedtages mellem parterne, hvis de rette forhold var blevet belyst. Kommer spørgsmålet op længe efter pantsætningen, vil det også kunne være vanskeligt at godtgøre, om der har foreligget svig fra pantsætterens side. Er lånet til pantsætteren først udbetalt, efter at pantebrevet er modtaget fra tinglysning, bliver den anvendte svig formentlig under alle omstændigheder uden betydning. Sin største berettigelse har regelen vel i tilfælde, hvor lånet er udbetalt inden lysningen i tillid til, at lysningen kan ske anmærkningsfrit. Men i sådanne tilfælde har panthaveren handlet letsindigt, og der synes ringe grund til at indrømme ham en fordelagtigere retsstilling, end den, som han ville have haft, hvis han havde kendt forpantebrevet. Er pant givet for ældre gæld, synes den omstændighed, at pantsætteren først har tilsagt panthaveren en bedre prioritet end den, han er kompetent til at give, ikke at kunne motivere en afvigelse fra de almindelige oprykningsregler. Sker der en ombytning af den svigagtigt skjulte forprioritet, synes der heller ikke at blive plads for en oprykning.

For så vidt et pantebrev er lyst på forprioritet med anmærkning om et forpantebrev, kan man yderligere rejse det spørgsmål, om efterpantebrevet alene af den grund kan have oprykningsret uden særlig vedtagelse. I den omstændighed, at efterpanthaveren slet ikke vil respektere forpantebrevet, kan man indlægge, at han i hvert fald kun vil respektere det i det af forprioriteten nødvendiggjorte omfang. Med sikkerhed kan man dog næppe indlægge en oprykningsklausul i pantebrevets tavshed om en forhæftelse.

Bestemmelsen i T.L. § 40, 1 stk., er kun rettet mod forudgående aftale om oprykning. Medens pantsætteren ikke på forhånd kan fraskrive sig retten til at besætte en ledigbleven panteret med en ny panteret, er der intet i vejen for, at han, samtidig med at pladsen bliver ledig eller senere, kan give afkald på denne ret. Et sådant afkald er i virkeligheden ens-

293. Rigsdagst. 1925-26 till. B. sp.541, herved også U.f.R. 1893.730.

betydende med, at pantsætteren besætter den ledige blads ikke med en ny, men med en bestående panteret. For at sikre, at bestemmelsen om forhåndsafkald på ejerpantet ikke skal blive omgået, er det antaget, at man ikke lovligt kan vedtage, at pantegælden ifølge efterpantebrevet forfalder, hvis gælden til forpanthaveren afdrages eller fuldt udbetales til et ikke forud fastsat tidspunkt.[294] En sådan bestemmelse synes ikke at kunne have andet praktisk formål end det at tvinge pantsætteren til at give afkald på et muligt ejerpant, hvis det måtte opstå.[295] Også de bestemmelser, hvorefter efterpantet forfalder i tilfælde af ejerskifte eller kan opsiges nårsomhelst, kan benyttes til at gennemtvinge en oprykning, der ikke kunne betinges forud.[296] Da sådanne bestemmelser også kan benyttes i andet øjemed, navnlig for at sikre kapitalens tilbagebetaling ved ejendommens afhændelse eller nårsomhelst, kan de ikke betragtes som stridende mod § 40. At det kan oplyses, at bestemmelsen er motiveret med et ønske om at kunne opnå oprykning i givet fald, kan næppe være afgørende, hvis det dog ikke kan oplyses, at der er givet tilsagn om, at forfaldsklausulen ikke vil blive påberåbt, hvis ejeren til sin tid er villig til at give afkald på ejerpantet.[297]

Ved den ændring i T.L. § 40, der gennemførtes i 1960, blev der indført to nye oprykningstilfælde. Det ene følger af regelen om, at ejeren ved aflysning af en panteret uden samtidig lysning af en ny panteret på samme plads må forbeholde sig ejerpantet. Gør han ikke det, falder det bort. Med hensyn til de spørgsmål, som bestemmelsen herom kan give anledning til, henvises i det hele til fremstillingen foran s.44 ff. Her skal

294. Komm. s.233, men derimod Torkild-Hansen smst. s.286.

295. Ved kendelsen i U.f.R. 1928.541 statueres det endog, at et pantebrev der forfaldt i tilfælde af forpantebrevets opsigelse, skulle afvises fra tinglysning. Da pantsætningen som sådan ikke er lovstridig, ses der dog ikke at være grundlag for en sådan fremgangsmåde. Det måtte være tilstrækkeligt, om dommeren gav pantebrevet en retsanmærkning om, at bestemmelsen om forfald ved opsigelse af gælden til forpanthaveren var stridende mod T.L. § 40, 1 stk.

296. Se foran s.143.

297. Afvigende Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1927 B.316, der vil tilsidesætte et afkald på ejerpant, der er fremtvunget ved trusel om påberåbelse af forfaldsklausulen. Ved på denne måde at tvinge efterpanthaveren til ved ejerskifte eller forhandling om kredittens forlængelse ikke at vise imødekommenhed mod skyldneren, bringer man ham dog kun fra asken i ilden.

det kun bemærkes, at oprykning som følge af manglende notering af ejerpant må komme alle efterpanthavere til gode uden hensyn til stiftelsesmåden. Består der ejerpant på en senere plads, må også dette rykke op sammen med den øvrige oprykning.

Den anden nye oprykning er en følge af, at der ikke er tillagt kreditorer nogen ret til at besætte en ledig plads gennem retsforfølgning. Da det ikke heller er meningen, at der skal tilfalde pantsætteren nogen del af ejendommens provenu på tvangsauktion bestemmes det nu i T.L. § 40, 1 stk., at ved tvangsauktion tilfalder en ledig plads de øvrige i ejendommen berettigede.[298]

Som følge af forslag fra det folketingsudvalg, der behandlede forslaget om ændring i tinglysningsloven, tilføjedes det yderligere, at det samme, nemlig at den ledige plads tilfalder efterpanthaverne, skulle gælde, hvis ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion sælges af et konkurs- eller gældsfragåelsesbo. Da også sådan bobehandling er en retsforfølgning, er regelen ikke unaturlig.[299] Men det havde dog været vigtigere at tage stilling til spørgsmålet, om konkurs- eller gældsfragåelsesboet ligesom skyldneren inden afhændelsen af ejendommen kan behæfte ejendommen med lån på ejerpantets plads. Efter den almindelige regel i T.L. § 40 vedvarer skyldnerens ret til at optage lån på en ledig plads lige til tvangsauktionen. Under sagen i U.f.R. 1937.571 gjordes det gældende, at adgangen til at besætte ejerpantet måtte bortfalde fra indkaldelsen af møde til auktionsvilkårenes fastsættelse. Fra regelen i Rpl. § 528, 3 stk., hvorefter pantsætteren ikke må afhænde tilbehør, lader sig imidlertid ingen slutning drage til pantsætning af den samlede ejendom, i tilfælde

298. En tilsvarende regel var allerede før lovændringen antaget for det tilfælde, at der ikke var kreditorer, der kunne beslaglægge den ledige plads, U.f.R. 1936.1122, jfr. 1941.602; at ejerpantet ikke udgør en skyld til ejeren, der kan dækkes ved modregning, er yderligere fastslået ved afgørelsen i U.f.R. 1950.827. Se endvidere Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1937 B.39, men derimod Tork. Sørensen i U.f.R. 1936 B.234 ff. Denne meget begrænsede oprykning på tvangsauktionen antoges dog ikke at finde anvendelse, hvis ejeren ikke hæftede personlig for den efterstående gæld, Fr. Vinding Kruse i U.f.R. 1937 B.39, jfr. U.f.R. 1910.59. Efter sagens natur synes også den nye bestemmelse i T.L. § 40 at måtte fortolkes indskrænkende i sådant undtagelsestilfælde.

299. Jfr. Knud Illum i U.f.R. 1959 B.287.

hvor der er indledt retsforfølgning mod ejendommen. Det kan herefter diskuteres, om man bør give konkurs- eller gældsfragåelsesboet en tilsvarende ret til at optage lån på en ledig plads. I realiteten er det imidlertid nogenlunde ensbetydende med, at man lader den ledige plads tilfalde boet, der med personlig hæftelse som massekrav altid vil kunne opnå lån på ejendommen. Og bobestyrelsen vil altid føle sig forpligtet til at udnytte muligheden for at skaffe størst mulig dækning til de personlige kreditorer. Når man imidlertid principielt nægter boet dækning forud for panthaverne, er det den logiske konsekvens at nægte boet ret til at belåne ejendommen i den tid, der går inden salget. Som lovregelen er formuleret, kan dette naturlige resultat kun nås ved en udvidende fortolkning af bestemmelsen.

Retsforfølgnings Prioritet

Som berørt foran s.23 var det før tinglysningsloven antaget i retspraksis, at en kreditor, der gjorde udlæg i fast ejendom, ikke kunne støtte nogen fortrinsstilling på, at pantsætteren i forhold til nogle eller alle tidligere stiftede panterettigheder havde adgang til at stifte nye panterettigheder med forprioritet[300]. Et udlæg for en simpel fordring måtte derfor altid gå ind på sidste prioritet. På tvangsauktion over ejendommen måtte iøvrigt princippet om pantets udelelighed medføre, at provenuet af ejendommens salg tilfaldt de i denne berettigede uden hensyn til, om ejeren havde ret til at optage lån med forprioritet. Var pantsætteren gået konkurs, kunne heller ikke konkursboet kræve dækning af eventuelle ledige pladser. Om ejeren – efter at der var gjort udlæg i ejendommen – desuagtet kunne udnytte retten til at optage lån med forprioritet, ses ikke at være afgjort i retspraksis. Men efter den tankegang, der var herskende, såvel som efter almindelige retsprincipper, synes det nærliggende at antage, at det ikke kunne lade sig gøre. Selv om f.eks. tre panthavere ifølge aftale måtte have givet deres tilladelse til forud at optage et kreditforeningslån på indtil 10.000 kr., synes denne aftale ikke efter almindelige retsgrundsætninger at kunne have været bindende for en udlægshaver, der ikke for sit vedkommende måtte have givet tilladelse til yderligere behæftelse af den ejendom, hvori han havde gjort udlæg.[301]

I sit udkast til lov om tinglysning stillede Fr. Vinding Kruse forslag om, at en ledig panteret i tilfælde af udlæg, konkurs eller anden retsforfølgning skulle tilfalde panthaverne i ejendommen. Forslaget betød således ikke nogen ændring af den hidtil gældende ret.

I det af justitsministeriet fremsatte forslag til lov om tinglysning fik § 40, 1 stk., sidste punktum, dog følgende ordlyd: I tilfælde af udlæg, konkurs eller anden retsforfølgning tilfalder en ledig panteret kreditorerne.

Til støtte for denne ændring af Fr. Vinding Kruses udkast anførtes det, at retten til at optage lån med forprioritet måtte betragtes som en

300. U.f.R. 1869.326 og landsrettens udtalelse i U.f.R. 1922.845.

301. Jfr. herved Jul. Søe i U.f.R. 1931 B.20 ff., Knud Illum i Juristen 1959 s.275. Det er ikke rigtigt, når Jul. Søe anf. sted tillægger landsretten en modsat

formueret, der repræsenterede et aktiv for debitor og ligesom hans øvrige aktiver burde være genstand for kreditorernes retsforfølgning. Dette synspunkt bør, selv om det pånу er fraveget ved den nye formulering af T.L. § 40, haves for øje ved behandlingen af udlægs prioritetsstilling; hvis ikke særlige hensyn eller lovbestemmelser gør indskrænkning i princippets anvendelse, må udlægshaveren formodes at kunne få en prioritetsstilling som den, pantsætteren var kompetent til at indrømme ved aftale.

Justitsministeriets forslag, der vedtoges af rigsdagen, indebar dog ikke, at udlægshaveren blev berettiget til at optage lån.[302] Men virkningen var den, at udlægshaveren, såvidt ejerpantet kunne tilstrække, fik panteret for sin fordring på ejerpantets plads. Det var ikke nogen betingelse herfor, at det fremgik af tingbogen, at pladsen var ledig.[303] Var der imidlertid på den tid, da udlægget blev gjort, betalt afdrag på en forprioritet, uden at efterpanthaveren havde oprykningsret, gled udlægget ind på den således ledige plads. Var forpantebrevet ikke på udlægets tid fuldt udnyttet skadesløsbrev, placeredes udlægget, så vidt den ledige plads tilstrakte, inden for rammen af skadesløsbrevet. Om det igen måtte vige for senere forøgelse af gælden ifølge skadesløsbrevet, måtte afgøres efter lignende synspunker som de foran s.79 ff. med hensyn til sekundært viljesbestemt pant angivne.[304] Var et håndpantsat ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation ikke fuldt udnyttet, kunne udlæg i ejendommen opnå tilsvarende fortrinsret, hvis efterpanthaverne iøvrigt var forpligtede til at respektere pantebrevets fulde pålydende. Det var end ikke nogen betingelse, at udlæg særlig var gjort i ejerpantet,[305] eller at udlægshaveren ved udlægets foretagelse havde kendskab til dets eksistens. I mange tilfælde var det først på tvangsauktion over ejendommen, at det opklaredes, at der fandtes et ejerpant. Var det under udlægsforretningen

opfattelse, idet dommen kun udtaler sig om den viljesbestemte panterets forpligtelse til at tåle lån med forprioritet.

302. Herom kunne der måske blive spørgsmål, hvis et prioritetsforbehold kun tillod optagelse af lån af offentlige midler, jfr. foran s.134 ff.

303. U.f.R. 1935.128, 1939.283, Jul. Søe i U.f.R. 1931 B.24, Fr. Vinding Kruse smst. s.269 f., Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.5. Kunne det ikke ses af tingbogen, at pladsen var ledig, noteredes udlægget på sidste prioritet.

304. Se også nfr. s.168 f.

305. U.f.R. 1935.128, jfr. 1950.827, Jul. Søe i U.f.R. 1931 B.22 f., Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.8.

oplyst, at der var et ejerpant, skete det, at der blev gjort udlæg i ejendommen og specielt i ejerpantet. En bemærkning herom kunne ganske vist ikke give udlægshaveren nogen større ret end den, som han iøvrigt erhvervede ved udlægsforretningen. Var den tidligere panteret endnu uaflyst, kunne dette medføre, at der ved tinglysning af udlægget gjordes retsanmærkning om, at der ikke ifølge tingbogen var noget ejerpant.

I et udlæg forekommer der ikke vedtagelse om udlægspantets placering, og der kunne derfor være tvivl om, hvorvidt det var foreneligt med T.L. § 40, 3 stk., at udlægspantet rykkede op ved betalinger til forpanthaverne efter udlægets foretagelse. I retspraksis antoges det imidlertid, at udlæg uden særlig vedtagelse rykkede op i samme udstrækning som pantebreve med oprykningsklausul, men heller ikke i større omfang. Var der f.eks. gjort udlæg i en ejendom, der var behæftet med et skadesløsbrev, var det derfor ikke tilstrækkeligt til afgørelsen af udlægets prioritetsstilling, at der forelå oplysning om størrelsen af skylden ifølge skadesløsbrevet på tvangsauktionens tid. Afgørende for prioritetsstillingen var, da der ikke sker oprykning efter gælden ifølge skadesløsbrev, hvor stor gælden var på udlægets tid. Foretoges flere udlæg efter hinanden, måtte man have klarhed over gældens størrelse ved foretagelse af hvert enkelt udlæg. Var der sket afbetalinger efter foretagelsen af det første udlæg, måtte konsekvensen være, at det senere udlæg i tilsvarende udstrækning kunne få fortrinsret frem for det tidligere.

I tilfælde af pantsætterens konkurs medførte regelen i T.L. § 40, 1 stk., sidste pkt., at ejerens konkursbo kunne kræve det beløb af provenuet, der svarede til ejerpantet, når forpanthaverne foran ejerpantet var blevet dækket.

Det kan ikke nægtes, at justitsministeriets forslag til ændring af Fr. Vinding Kruses udkast har medført, at opgørelsen af prioritetsstillingen på tvangsauktion er blevet mere kompliceret end forhen, og i de forløbne år har der navnlig fra dommeres og dommerfuldmægtiges side været fremsat ønske om en forenkling af reglerne om udlægs prioritering.

I 1959 førte en henvendelse fra Den danske Dommerforening til justitsministeriet[306] til en ændring af T.L. § 40, 1 stk., hvori det nu hedder:

306. I henvendelsen henvistes til artikler af Fr. Vinding Kruse i Juristen 1958.479 ff., 1959.21 ff. og 50 f.; se endvidere Knud Illum i Juristen 1959.275 og i U.f.R. 1959 B.285, Fr. Vinding Kruse i Juristen 1959.277, 498, Børge A. Nielsen smst. s.495, v.Eyben i Juristen 1960.178.

Ved tvangsauktion tilfalder en ledig panteret de øvrige i ejendommen berettigede.

Til begrundelse af forslaget anfører justitsministeriet i forslagets motiver dels det mindre rimelige i, at kreditorer, der ikke har betinget sig panteret i ejendommen, desuagtet skal have adgang til dækning af denne forud for panthavere, dels de praktiske vanskeligheder, der havde været forbundet med udlæg i ejerpant.

Når det i modsætning til Vinding Kruses forslag fra 1923 siges, at ejerpantet *på tvangsauktion* tilfalder efterpanthaverne, er det hermed tilsigtet at fastslå, at pantsætteren uanset retsforfølgningen bevarer retten til at disponere over ejerpantet indtil tvangsauktionen. Dette gælder dog naturligvis ikke, hvis hans urådighed følger af andre regler, f.eks. konkurs. Til fordel for en sådan løsning er det af Fr. Vinding Kruse anført, at man derved kan sikre pantsætteren mulighed for uden hensyn til retsforfølgningen at skaffe sig driftskapital til den pantsatte ejendom. Dette hensyn synes dog af ringe vægt; hvis det kunne anses ønskeligt at sikre debitorer mod deres kreditorers retsforfølgning, synes en undtagelse af et aktiv fra kreditorernes retsforfølgning at burde ske efter mere rationelle kriterier. Forekomsten af et ejerpant, der i denne henseende må være ganske tilfældig, synes ikke at kunne motivere, at man sikrer rekvisitus dispositionsfriheden over aktiver, der kunne tjene til dækning for kreditorerne.

I justitsministeriets forslag peges der også på, at ejerens dispositionsret over ejerpantet netop kan virke til, at han derved kan tilvejebringe midler til at afværge tvangsauktion. Man må herved have i tankerne, at de midler, der skaffes ved udnyttelse af ejerpantet, anvendes til dækning af udlægshaveren. Og justitsministeriet udtrykker den formening, at man i straffelovens regler om skyldnersvig og konkurslovens afkræftelsesregler har tilstrækkeligt værn imod misbrug af skyldnerens dispositionsfrihed.

Det er imidlertid ret uforståeligt, hvorledes man i denne sammenhæng kan henvise til de almindelige regler om værn for kreditorerne. Dels kan den omstændighed, at ejeren udnytter sin ret til at optage lån på ejerpantets plads, kun betragtes som brug og ikke som misbrug af en ret, der isoleret betragtet ikke kan give anledning til, at disse regler kan påberåbes. Hvis provenuet af lånet anvendes lovligt, er retshandelen uanfægtelig. Dels kan reglerne slet ikke påberåbes af efterpanthaverne, men

kun af kreditorerne i almindelighed. Hvis et pantebrev f.eks. til en æ panthaver afkræftes, må det antages, at afkræftelsen kun kommer til gode, en regel, der næppe kan anses for ændret ved de nye re om ejerpantets retsstilling.[307]

Det havde derfor været ønskeligt, om man – når man ville udeli kreditorerne fra at gøre udlæg på ledige panteretspladser – i stedet fastholde, at lån dog ikke kunne optages til præjudice for det gj udlæg. For så vidt ejendommen ud over de bestående behæftelser rej senterer et aktiv,der kan byde dækning også til udlægshaveren, si man derved, at dette aktiv kommer udlægshaveren til gode. Som l nu er, kan pantsætteren, hvis der er et ledigt ejerpant, ved at optage efter udlægets foretagelse uden at dække udlægshaverens krav, forbi lånets provenu og derved forringe udlægshaverens sikkerhed tilsvare

Til fordel for denne løsning kan der næppe anføres praktisk tekr grunde. Ydes lån på en tid, hvor der består et ejerpant, men den sidste panthaver i sit pantebrev kun respekterer de foranstående pa breves restgæld, forsvinder ejerpantet, uden at det har voldt prak ulemper. Forholdet er i det hele det, at et ejerpant er en foreteelse, beror på retsforholdet mellem pantsætteren og bestemte panthavere, efter den med dem indgåede aftale er pligtige til at tåle nærmere ang forprioriteter. Men den omstændighed, at en bestemt panthaver fo vedkommende er pligtig til at tåle en forprioritet, giver ingen grunc at en anden panthaver skal have den samme forpligtelse. Hvis pant teren opnår 1. panthavers samtykke til forud at måtte optage et kr foreningslån, er det ikke grundlag for, at en efterfølgende panth også skal tåle optagelsen af kreditforeningslånet. Om hans ret er st før eller efter aftalen med 1. prioritetshaveren, er for så vidt ligegyl Består en sådan aftale på en tid, hvor der foretages udlæg i ejendomr er det for mig at se stødende, at lånet kan optages, uden at også udl haverens samtykke må indhentes. Efter regelen i T.L. § 40, 2 stk. imidlertid ejerpant i form af prioritetsforbehold behandles på sar måde som ejerpant opstået ved indfrielse. Resultatet er således næpp at komme udenom.

Sluttelig kan man næppe bortse fra, at den ordning, der er ind

307. U.f.R. 1891.1117, 1941.602, men dog 1893.730.

på en uheldig måde vil øge udlægshavernes interesse i at foranledige tvangsauktion så hurtigt, som det lader sig gøre. På tvangsauktionen kan deres prioritetsstilling blive forbedret, og jo længere tid, der går mellem udlægets foretagelse og tvangsauktionen, jo mere øges risikoen for, at rekvisitus ved nye lån afskærer muligheden for oprykning.

Skulle forpantebrevet derfor tillade optagelse af lån uden maksimumsbegrænsning, bliver udlægshaverens ret indtil tvangsauktionen yderst usikker. Så vidtgående prioritetsforbehold forekommer ganske vist i praksis ikke i pantebreve, men ofte i lejekontrakter. Men det kan vel ikke være meningen, at et udlæg skal rykke for yderligere pant, blot fordi en lejekontrakt, som udlægshaveren skal respektere, er pligtig til uden grænse at respektere nye lån, som ejeren måtte optage i fremtiden.[308] Tilsvarende og måske lidt mere tvivlsomme spørgsmål kan opstå, hvis en aftægtsnyder har givet tilladelse til optagelse af lån. Navnlig når der er givet pant for aftægten, står den panteretten nærmere end lejeretten.

Endelig bemærkes, at den nye regel om udlægs prioritetsstilling for så vidt ikke er ufravigelig, som der intet er til hinder for, at rekvisitus samsidig med eller efter udlægets stiftelse frafalder ejerpant. Er ejerpantet noteret i tingbogen, må det da udslettes ved lysning af udskrift af fogedprotokollen eller ejerens erklæring om afkald på ejerpant. Er ejerpantet ikke noteret i tingbogen, fordi det er besat med et uaflyst pantebrev, må ejerpant ikke noteres, når forpantebrevet aflyses.

Et blot tilsyneladende ejerpant, som forpanthaveren ikke for sit vedkommende er pligtig til at respektere, kan naturligvis heller ikke forringe udlægshaverens retsstilling.[309]

Konsekvensen af lovændringen i 1960 er i første række, at udlæg i forhold til forpanthaverne altid placeres på sidste plads og uden nogen

308. At udlæg ikke går forud for lejeaftalen, er antaget i dommen i U.f.R. 1953.22, en afgørelse, hvis rigtighed kunne betvivles, fordi tinglysningsloven dengang hjemlede udlæg ret til ledige panteretspladser.

309. Eksempel herpå finder man i U.f.R. 1937.625. Efterpanthaveren havde givet tilladelse til at optage nye lån, uden at det af hans rykningspåtegning fremgik, at provenuet skulle benyttes til at indfri to tidligere pantehæftelser. Ved aflysningen af disse noteredes ejerpant, uagtet ejeren ikke havde tilladelse til yderligere belåning. Efter den dagældende ret gav sagen anledning til tvist om, hvorvidt en arrest kunne trænge sig ind på det noterede ejerpants plads. Om tilsyneladende ejerpant inden for byggelånsobligationer se foran s.51 f.

art af refleksoprykning for forpanthaverne, hvis ikke andet aftales i forbindelse med udlægsforretningen.[310] Hverken T.L. § 40, 1 stk., justitsministeriets motiver eller de forfattere, der har gjort sig til talsmænd for forslaget, har imidlertid taget stilling til de problemer, der er forbundet med udlægets placering i forhold til pant på sidste prioritet, der ikke fuldt udfylder den tinglyste ramme. Er f.eks. ejendommen kun behæftet med et kreditforeningslån, der ved afdrag er nedbragt under det oprindelige pålydende, taler man ikke om ejerpant. Reglerne i T.L. § 40 i den hidtidige affattelse har heller ikke haft relation til uaflyst pant på sidste plads. Ved aflysning noteres intet ejerpant. Når det i 1926 blev regelen at ejerpant i tilfælde af retsforfølgning tilfaldt kreditorerne, har denne bestemmelse heller ikke bevirket nogen ændring af udlægets placering i et tilfælde som det anførte. Det har også før tinglysningsloven været antaget, at et udlæg fik prioritet umiddelbart bag den faktiske restgæld, uden at et tinglyst, men ikke virksomt pantebrev kunne udgøre nogen hindring derfor.

Man synes derfor også efter lovændringen at måtte fastholde, at udlægget får prioritet umiddelbart bag restgælden på sidste panteret, skønt sidste pantebrev er tinglyst med en større forpligtelse. Der kan heller ikke være grundlag for nu at kræve, at udlægsforretningen specielt omfatter den ledige plads inden for forpantebrevet, eller at det har været oplyst, at forpantebrevet ikke var gældende for det fulde pålydende.[311] At dette er den hensigtsmæssigste løsning, når pantebrevet på sidste plads er et pantebrev for bestemt beløb, synes også utvivlsomt. Er sidste pantebrev fuldt indfriet og ligger på debitors hånd, ville det være særdeles urimeligt, om det skulle danne en hindring for udlægshaverens retsforfølgning. I så fald må det antages, at udlægget også kan besætte det kun tilsyneladende ejerpant, der måske kan findes foran pantebrevet på ejerens hånd. Om dette er noteret i tingbogen eller ikke, må synes ligegyldigt. Er sidste pantebrev et skadesløsbrev, kan det ikke bestrides, at nogle af de vanskeligheder, der efter den hidtidige ordning af ejerpantespørgsmålet har været forbundet med opgørelsen på tvangsauktionen, kan følge med, når udlæg er gjort inden for rammen af skadesløs-

310. Utinglyst pantebrev på sidste prioritet må naturligvis vige for udlæg, jfr. herved T.L. § 1 og U.f.R. 1941.602, 1950.827, jfr. Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.7.

311. Jfr. foran ved note 305.

brevet. Tinglysningsloven giver imidlertid ikke grundlag for at behandle den ledige del af et skadesløsbrev som et ejerpant af den i T.L. § 40 omhandlede art i større udstrækning end en ledig del af et andet pantebrev.[312] Lige så lidt som den sidste ændring i tinglysningsloven kan antages at afficere pantsætterens adgang til at indrømme sekundært pant ved aftale, lige så lidt synes den at kunne medføre forandring af den hidtidige retstilstand med hensyn til foretagelsen af udlæg inden for rammen af et skadesløsbrev på sidste plads. Man kan endda sige, at der er større grund til at indrømme en udlægshaver adgang til at skaffe sig dækning inden for rammen af tinglyste rettigheder, idet almindelige retshåndhævelseshensyn taler afgjort imod, at pantsætteren ved at lade lyse pantebreve, der er større end fornødent, eller ved at undlade aflysning, når panteskylden går ned, skal kunne lægge hindringer i vejen for kreditorernes fyldestgørelse.

Adgangen til at gøre udlæg inden for tinglyst, men ikke udnyttet panteret skaber imidlertid ganske samme problemer ved sammenstød mellem de tinglyste udlæg og det tidligere lyste pantebrev, der er behandlet foran vedrørende sammenstød mellem panterettigheder, der hviler på aftale. Og problemerne må formentlig løses på samme måde. Det tidligere lyste pantebrev må i princippet have fortrinsret i kraft af den tidligere tinglysning, hvis pantsætteren har givet pant for fremtidige fordringer, og disse flyder af det retsforhold, der gav anledning til pantebrevets stiftelse. Selv om dette ikke er tilfældet, vil den, der erhverver panteret i god tro i henhold til det tidligere pantebrev have fortrinsret frem for udlægshaveren. Men om panthaveren er i god tro uden eftersyn af tingbogen, beror både på pantebrevets art, om det er et skadesløsbrev,[313] et pantebrev for bestemt beløb eller et ejerpantebrev, og på, om pantebrevet allerede tidligere er overdraget panthaveren til sikkerhed for et løbende mellemværende, eller det har beroet på skyldnerens hånd indtil fordringens stiftelse.

Aflyses et pantebrev på sidste prioritet, idet der samtidig begæres lyst nyt pantebrev af samme størrelse, synes det rigtigst at meddele den nye påtegning retsanmærkning om stedfundet udlæg. Der består altid den

312. Om udlæg inden for rammen af et skadesløsbrev i tidligere retspraksis se navnlig U.f.R. 1926.942, 1932.1145 og om udpantning U.f.R. 1950.827.

313. Jfr. U.f.R. 1909.193, 1926.942, der er omtalt foran s.90.

mulighed, at det gamle pantebrev kan være helt eller delvis indfriet inden udlægget blev foretaget, og i så fald har udlægget fortrinsret for det nye pantebrev. I hvert fald bør en sådan anmærkning gives, hvis der foreligger oplysninger, der indicerer, at der er tale om en opskrivning, f.eks. hvis det fremgår af udlægsforretningen, at restgælden har været mindre end forpantebrevets pålydende. Denne opfattelse er også fulgt ved afgørelsen i U.f.R. 1931.923, hvor det ganske vist ikke drejede sig om lysning af et nyt pantebrev, men om lysning af opskrivning og ratihabition af et gammelt. Ved lysningen gav dommeren retsanmærkning om et foretaget udlæg navnlig af hensyn til udlægets oprykning efter afdrag på ialt 450 kr.[314] En modsat opfattelse synes derimod at være lagt til grund for afgørelsen i U.f.R. 1929.1119. Sagen angik et tilfælde, hvor A havde givet sine kautionister pant ved to skadesløsbreve på henholdsvis 4.000 kr. og 1.000 kr. Idet ejendommen solgtes til B, angaves den samlede restgæld i skødet til 1.850 kr. Den 24. april 1929 udstedte B skadesløsbrev for 1200 kr. til C. I dette angaves, at der forud hæftede de 5.000 kr., men at gælden androg 2.000 kr., for hvilken der ville være at udstede nyt skadesløsbrev, der sammen med skadesløsbrevet på 1200 kr. rykker ind på de to andre skadesløsbreves plads. Det nye skadesløsbrev på 2.000 kr. udstedtes den 2. maj 1929. Først den 13. juli fremkom imidlertid de to ældre skadesløsbreve til aflysning samtidig med, at de to nye skadesløsbreve anmeldtes til lysning. Forinden var der den 17. juni 1929 tinglyst fire arrestforretninger. Arresthaverne påstod derefter, at der burde meddeles skadesløsbrevet på 1.200 kr. retsanmærkning om arresten. I landsrettens dom hedder det:

»Heri kan der imidlertid ikke gives de kærende medhold. Ifølge tingbogen stod ved arrestforretningernes tinglysning den 17. juni 1929 som hæftelser på ejendommen de to skadesløsbreve af 1921 og 1923 lydende på panterettigheder for henholdsvis 4.000 kr. og 1.000 kr., og tinglysningsdommeren har derfor ifølge tinglysningslovens § 15, 4 stk., sam-

314. Medens det ved afgørelsen i U.f.R. 1937.571, hvor arresten lystes samme dag, som tidligere pantebrev aflystes, og nyt lystes, var rigtigt at give arresten anmærkning om, at der ikke sås at foreligge ejerpant, se også foran s.31, note 37, er det tvivlsomt, om det var rigtigt at lyse det nye pantebrev uden anmærkning om arresten, der for muligt betaltc afdrag på det gamle pantebrev måtte være ligestillet med det nye pantebrev.

menholdt med § 40, 1 stk., måttet undlade at give de to nye skadesløsbreve retsanmærkning om de den 17. juni 1929 tinglyste arrestforretninger. Det er i denne henseende uden betydning, at de tidligere stiftede panterettigheder for henholdsvis 4.000 kr. og 1.000 kr. var indrømmet ved skadesløsbreve, og at det i skødet af 1. februar 1929 er angivet at restgælden til Spare- og Laanekassen kun udgjorde 1.850 kr.«

Om et ejerpant fremgår af tingbogen, eller det er dækket af et ikke effektivt pantebrev, er for afskærelsen af retsforfølgning mod ejerpantet uden betydning.[315] Også hvis ejeren ligger inde med et ejerpantebrev eller et til ham transporteret, indfriet pantebrev, er udlæg på pladsen udelukket, hvis der er efterstående panterettigheder. Hvis derimod et sådant pantebrev har sidste prioritet, kan man rejse det spørgsmål, om udlægsrekvirenten i stedet for at gøre udlæg i ejendommen kan vælge at gøre udlæg i ejerpantebrevet, eller om han kan forbedre sin retsstilling ved at gøre udlæg såvel i pantebrevet som i ejendommen. Det må i denne forbindelse erindres, at pantsætteren kan stifte en panteret enten ved overdragelse af pantebrevet eller ved at udstede pantebrev på den ledige plads. Og det er derfor en nærliggende antagelse, at også kreditorerne må kunne rette deres retsforfølgning såvel mod ejendommen som mod det pantebrev, som pantsætteren selv sidder inde med. Er et pantebrev på sidste plads håndpantsat for et lavere beløb end det, der skyldes til håndpanthaveren, kan man på tilsvarende måde spørge, om der kan foretages et udlæg i pantebrevet med den virkning, at udlægshaveren får samme retsstilling som håndpanthaveren og ad denne indirekte vej opnår sikkerhed i ejendommen.

I de trykte domssamlinger finder man nu og da eksempler på, at der er gjort udlæg eller arrest i et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation,[316] men det er meget tvivlsomt, om en sådan retspraksis er rigtig. Det må i denne sammenhæng erindres, at udstedelsen af et ejerpantebrev eller en akkomodationsobligation ikke stifter nogen panteret, men kun forbereder stiftelsen af panteret.

Pantsætteren har ingen fordring på sig selv og følgelig heller ingen panteret, der kan være genstand for et udlæg. Han har kun et dokument.

315. Justitsministeriets bemærkninger til ændringsforslaget i Folketingstidende 1959-60 tillæg A, sp. 1374.

316. U.f.R. 1930.377, 1935.128, 1943.182, 1951.1089.

Ligesom en overdragelse af ejerpantebrevet til håndpant vil et udlæg i ejerpantebrevet kun kunne give udlægshaveren den samme retsstilling, som hvis han gennem udlæg fik pant i ejendommen. Han vil lige så lidt som håndpanthaveren kunne bevirke, at kravet gøres gældende hverken som personlig fordring eller i ejendommen for mere end den reelle gæld, for hvilken udlæg er gjort.[317] Er udlæg alene gjort i ejerpantebrevet, vil udlægshaveren være ringere stillet end en håndpanthaver, for så vidt som han ikke som udlægshaver i pantebrevet har håndpanthaverens adgang til umiddelbart udlæg i henhold til Rpl. § 478. Han vil derfor komme lettest til sin ret ved at supplere udlægget i pantebrevet med udlæg i ejendommen med samme prioritetsstilling. Men navnlig synes udlæg i pantebrevet efter omstændighederne at kunne påføre rekvisitus unødvendige ulemper, når udlægshaveren benytter sig af adgangen til at foranledige det udlagte pantebrev taget ud af rekvisiti besiddelse. Finder man f.eks. ved foretagelsen af udlæg for en fordring på 100 kr. i pantsætterens skuffe et ejerpantebrev på 10.000 kr. med sidste prioritet, vil et udlæg i ejendommen ikke afskære pantsætteren fra at benytte sit pantebrev. Han kan med respekt af udlægget udnytte ejerpantebrevet for dets fulde pålydende. Gøres udlæg derimod i pantebrevet, hvorved det eventuelt kan tages ud af hans besiddelse, lægger man ham unødige hindringer i vejen for dets benyttelse. Hvis der derfor gives pantebrevet en påtegning, der ikke let kan fjernes,[318] og som går ud på, at en eventuel erhverver af pantebrevet ud over de i pantebrevet eller ved derpå meddelt retsanmærkning nævnte hæftelser tillige må respektere udlægget, synes ethvert hensyn til udlægshaveren at være varetaget.[319] Er pantebrevet håndpantsat for et mindre beløb end pantebrevets pålydende på den tid, da udlægget foretages, vil en meddelelse til håndpanthaveren i hvert fald i de fleste retninger yde beskyttelse imod, at der opstår sekundære rettigheder, der ikke flyder af den indgåede pantsætningsaftale. Men iøvrigt synes en påtegning på pantebrevet om det i ejendommen gjorte udlæg også i dette tilfælde at kunne give den mest adækvate løs-

317. Foran s. 100 ff.

318. Gbrl. § 15, stk. 3.

319. Sker dette, er det hverken nødvendigt, eller rimeligt, at fogeden i medfør af Rpl. § 531 tager dokumentet i sin varetægt, se dog Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.14.

ning på de problemer, der kan være forbundet med udlægshaverens sikkerhed. En sådan påtegning måtte dog reservere håndpanthaverens rettigheder i henhold til den bestående pantsætningsaftale.[320]

I de trykte domssamlinger finder man ikke noget vidnesbyrd om, at kreditorer har søgt at komme til deres ret ved at foretage udlæg ikke i ejendommen, men i pantebrevet, hvis dette er et skadesløsbrev. Såfremt det er rigtigt som hævdet foran s.70, at skadesløsbrevet heller ikke som følge af aftale med pantsætteren uden ny tinglysning kan bringes til at omfatte andre fordringer end dem, der er omfattet af den oprindelige pantsætningsdisposition, følger det af sig selv, at det ikke er tilstrækkeligt at gøre udlæg i skadesløsbrevet efter reglerne om pant i fordringer. Ligegyldigt fra hvilket synspunkt man herefter betragter sagen, synes udlægshaveren ikke på noget punkt at få en anden retsstilling ved at forsøge udlæg i skadesløsbrevet frem for udlæg i ejendommen.

I tidligere retspraksis er det antaget, at et udlæg har oprykningsret i samme udstrækning som et pantebrev med oprykningsklausul, selv om der i og for sig ikke kan vedtages oprykning i udlægsdekretet. Lovæn-

320. At en udlægshaver ikke kan forbedre sin retsstilling i forhold til andre udlægshavere ved at gøre udlæg i ejerpantebrevet frem for i ejendommen, er antaget ved afgørelserne i U.f.R. 1935.128 og 1951.1089. Det er en følge af, at indsigelser såvel mod gældsbrevsfordringen som mod dens prioritetsstilling kun kan fortabes over for omsætningserhververe i god tro. Den sidstnævnte afgørelse er noget mangelfuldt refereret i domssamlingen. Ifølge oplysninger givne af Svend Ipsen i U.f.R. 1953 B.9 var forholdet det, at en ejendom var behæftet med et ejerpantebrev på 30.000 kr., der var håndpantsat i en bank til sikkerhed for et lån. Den 25. januar foretoges udlæg i ejendommen og ejerpantebrevet. Senere foretoges ikke mindre end 6 udlæg i ejendommen, og sluttelig endnu et – ottende – udlæg i ejendommen og ejerpantebrevet. Da restgælden til banken kun udgjorde ca. 13.400 kr., var der et betydeligt ejerpant. Udlægshaver nr. 8 gjorde nu gældende, at han som havende udlæg i ejerpantebrevet måtte have fortrinsret frem for de seks mellemliggende udlæg, men fik ikke medhold. Selv de udlægshavere, der holdt sig til dokumentet, har øjensynlig haft en fornemmelse af, at ejerpantebrevet som sådant måtte betragtes som et luftigt eksekutionsobjekt, hvorfor de fornuftigvis ikke indskrænkede sig til udlæg i dette, men udstrakte udlægene til selve ejendommen. Et udlæg i ejendommen er et mere solidt fundament for panteret end et udlæg i et dokument, der hverken begrunder fordring på skyldneren eller panteret i ejendommen ud over bankens ret, der selvsagt ikke kan være genstand for udlæg foretaget af pantsætterens kreditorer.

dringen i 1960 synes i og for sig ikke at afgive tilstrækkelig grund til at nægte udlæg oprykningsret i fremtiden. Er der f.eks. gjort udlæg i en ejendom, der kun er behæftet med kreditforeningslån, ses der ikke at være grundlag for at nægte udlægget oprykningsret, efterhånden som der betales afdrag på kreditforeningslånet. Er der tillige hypotekforeningslån, må udlægget kunne rykke op efter afdrag på begge de foranstående lån. Har yderligere en tredieprioritet ingen oprykningsret, må det derimod være en følge af lovændringen, at udlægget ikke rykker op, fordi udlægget ikke kan besætte et ejerpant. Er der derimod endnu en fjerdeprioritet med oprykningsklausul, ses der intet til hinder for, at udlægget rykker op, når fjerdeprioriteten rykker forbi tredieprioriteten, efterhånden som der betales afdrag på kredit- og hypotekforeningslån.

Selv om der tilkommer udlægget oprykningsret, kan det lige så lidt som et kontraktspant være til hinder for en ombytning af forprioriteter, hvis de fastsatte afdrag ikke er betalt. Herom må i det hele gælde regler svarende til de foran s.155 ff. nævnte. Er der tale om de i T.L. § 41 omhandlede indskrænkninger i retten til ombytning, vil man dog kunne være i tvivl. Bestemmelsen i § 41, 3 stk. synes efter ordlyden at angå forholdet til enhver efterstående panthaver. Til påtegnelsen af solidarisk ansvar i en kreditforening må udlægshaverens samtykke indhentes. Reglerne i stk. 1 og 2 omhandler direkte kun tilfælde, hvor det i et efterstående *pantebrev* er bestemt, at det står tilbage for lån af offentlige midler eller for lån i kredit- og hypotekforeninger. Denne omstændighed synes dog ikke at kunne udelukke en analogisk anvendelse, hvis det skønnes påkrævet. En sådan analogi er man jo ikke veget tilbage for med hensyn til udlægets oprykningsret. For så vidt angår regelen i § 41, 1 stk., synes analogien ikke tilstrækkeligt begrundet. Der synes ikke at være grund til at garantere udlægshaveren, at der forud kun hæfter lån, der sandsynligvis kan overtages i hvert fald af en vederhæftig køber. Derimod kan man næppe anlægge samme synspunkt over for ombytningen af et kredit- eller hypotekforeningslån. Når kurserne på lånet ligger under pari, hvad de så godt som altid vil gøre, ville en ret til at ombytte lånene uden samtykke af udlægshaveren medføre en forøgelse af forhæftelsen, der ville stride afgjort mod almindelige retshåndhævelseshensyn.[321]

321. Om man kan anvende regelen i T.L. § 40, 3 stk., analogt på udlægspant, har kun ringe betydning, da gælden, for hvilken udlægget er gjort, er forfalden

Er forprioriteten en panteret for en betinget fordring, et byggelån, skadesløsbrev for betaling for vejarbejder, indeståen for en kasserers besvigelser, kautionsansvar etc., er det i hvert fald givet, at der ikke kan være nogen almindelig ret til at ombytte forhæftelsen med en anden massiv panteforpligtelse uden udlægshaverens samtykke. Et skadesløsbrev til sikkerhed for betalingen til kommunen for vejanlæg, der er nødvendige for ejendommen, bør ikke uden efterstående panthaveres samtykke kunne afløses af et nyt skadesløsbrev for ny gæld. Herom vil der næppe være uenighed. Hvor langt man skal gå i denne henseende, bør imidlertid afgøres på samme måde over for en udlægshaver og en panthaver ifølge aftale. Der kan derfor henvises til fremstillingen foran s.34 ff.

Udbetales det umiddelbart foran udlæget stående pantebrev helt eller delvis efter opsigelse, ved ejerskifte eller på grund af misligholdelse, rykker udlæget som nævnt ikke op i den ledigblevne plads. Man kan derimod rejse det spørgsmål, om udlægshaveren under en kontinuation af udlægsforretningen kan gøre udlæg i det ved betalingen opståede ejerpant. De hensyn, der har begrundet regelen, hvorefter et udlæg ikke kan skyde sig ind mellem bestående forpanterettigheder, taler ikke afgørende imod, at en udlægshaver ved en kontinuation af udlægsforretningen skulle kunne opnå den retsstilling, som han ville kunne have fået, hvis indfrielsen var sket tidligere. Det kan ganske vist ikke bestrides, at den ledige panteret foran udlæget har karakter af et ejerpant, om hvilket det i T.L. § 40, 1 stk. bestemmes, at det først i tilfælde af tvangsauktion tilfalder efterpanthaverne, hvortil også udlægshaverne hører. Problemet har ikke megen praktisk betydning for udlæg for simple fordringer, hvor en kontinuation af forretningen med det formål at forbedre udlægshaverens retsstilling næppe er nogen særlig almindelig foreteelse. Langt lettere kan det forekomme, at en panthaver med sekundær prioritet foretager udlæg på en tid, hvor det umiddelbart foranstående pantebrev ikke er fuldt udnyttet eller måske endog helt indfriet. Medens det er utvivlsomt, at et udlæg foretaget af en panthaver også må være undergivet den regel, at udlægshaveren ikke kan trænge sig ind imellem bestående panterettig-

allerede ved udlægets foretagelse. Hvis udlægshaveren imidlertid har givet henstand med betalingen, synes det naturligt at give udlægshaveren samme ret til at kræve ydelserne til forpanthaveren, med hvilke der er givet henstand, betalt til sig.

heder, synes det ikke lige så klart at følge af T.L. § 40, 1 stk., at udlæg ikke kan besætte den umiddelbart foran pantebrevet ledige prioritetsplads. Og resultatet synes i tilfælde af spørgsmålets bekræftende besvarelse lidet rimeligt.

Fortegnelse over benyttede forkortelser

Ud over de almindeligt benyttede forkortelser af tidsskriftstitler er anvendt følgende forkortelser:

Arnholm bet. Carl Jacob Arnholm, Panteretten, 2. Udg. 1950.
E.R. bet. Fr. Vinding Kruse, Ejendomsretten, 3. udg. 1951.
Rygh bet. Per Rygh, «Gjorte» panteobligationer 1933.
Tinglysning bet. Knud Illum, Tinglysning 1950.
Tingsret bet. Knud Illum, Dansk Tingsret, 1952.
Torp bet. Carl Torp, Dansk Tingsret, 2. udg. ved L. A. Grundtvig 1923.
v. Eyben bet. E. W. v.Eyben, Panterettigheder 1959.
Ørsted Hdbg. bet. Anders Sandøe Ørsted, Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed 1822–1833.

Rettelser og tilføjelser

Til det fotografiske optryk af denne bogs 1. udgave gøres følgende rettelser og tilføjelser:

Til s. 9, 3. afsnit: Den ved lov nr. 473 af 22. dec. 1939 oprettede krigsforsikring for bygninger har afsluttet sin virksomhed, se bkg. nr. 103 af 21. marts 1946.

Til side 9: Note 1 affattes således:
Se således om skat til staten frd. af 8. juli 1840 § 2, jfr. lov nr. 24 af 28. jan. 1966 § 10, om amtsstueskatter til kommunerne frd. af 8. juli 1840 § 2, jfr. lbkg. nr. 13 af 19. jan. 1967 § 29, om andre kommunale skatter, forudsætningen i lbkg. nr. 13 af 19. jan. 1967 § 29, jfr. U. f. R. 1930. 271 H.D., men herimod tidligere H. R. T. 1857. 243, og om bankhæftelsen frd. af 9. juli 1813, jfr. Ravnsholt-Rasmussen i Juristen 1943 s. 467 f og Axel H. Pedersen i Juristen 1964 s. 549. De i frd. af 18. okt. 1811 omhandlede afgifter var derimod kun sikret derved, at skøde ikke måtte lyses, før afgifterne var betalt.

Til side 12 note 11: Bestemmelsen i lov nr. 291 af 31. marts 1949 § 7 er ikke gentaget i lov om landbrugsejendomme nr. 114 af 4. april 1967.

Til side 14 ved note 12: Bestemmelserne om lån til grundforbedring findes nu i lov nr. 241 af 8. juni 1966.

Til side 15 ved note 14: Lov nr. 106 af 15. marts 1939 er ophævet ved lov nr. 101 af 10. marts 1950 § 14.

Til side 15 note 14: Lov nr. 238 af 27. maj 1950 er bekendtgjort som lbkg. nr. 216 af 28. juli 1956.

Til side 16-17: Bestemmelsen om medhjælperens fortrinsret findes nu i lov nr. 156 af 31. maj 1961 § 31.

Til side 16 l. 2 f.n.: Se nu lov nr. 156 af 31. maj 1961 § 32.

Til side 21 note 24: Se også U. f. R. 1961. 413 om samme dag lyste pantebreve.

Til side 48 l. 7 f.n.: Afgørelsen i U. f. R. 1962. 383 angår et tilfælde, hvor aflysning af et tidligere og lysning af nyt pantebrev af samme indhold begæredes samme dag. Da det nye pantebrev afvistes, skete aflysning uden notering af ejerpant, og den herved forspildte prioritetsstilling kunne ikke generhverves ved det nye pantebrevs fornyede anmeldelse til tinglysning, selv om det ikke kunne betvivles, at en simpel ombytning var tilsigtet.

Til side 121 f: Ved afgørelsen i U. f. R. 1966. 374 er der tillagt en efterpanthaver, der uden fuld dækning havde overtaget en ejendom, ret til dækning ved salg af en anden debitor tilhørende ejendom, hvori de ved auktionen dækkede forpanthavere også havde pant, dog kun i den udstrækning, hvori forpanthaveren ville være dækket forholdsmæssig af den sidst solgte ejendom, hvis begge ejendomme var blevet realiseret under ét.

Til side 123 ved note 191: Om indbyrdes regres mellem den, der har stillet pant for trediemands gæld, og en kautionist U. f. R. 1961. 424.

Til side 124 note 194: Afgørelsen i U. f. R. 1961. 155, der tillægger forsikringstagerens enke som begunstiget fuld regres til de ikke udnyttede panter og fuld regres mod pantedebitor, et aktieselskab, hvori forsikringstageren ejede aktierne, har sin særlige forklaring derved, at policerne var stillet til sikkerhed for trediemands, aktieselskabets gæld. Dommen er derfor ikke afgørende for tilfælde, hvor policerne er stillet til sikkerhed for forsikringstagerens egen gæld.

Til side 134 l. 3 f.n.: Nyere praksis fortolker T. L. § 41 mere restriktivt, idet sparekasselån, selv om lånet ydes uden kaution, ikke sidestilles med de udtrykkeligt nævnte lån af offentlige midler, U. f. R. 1963. 267, jfr. om lån af byggeriets realkreditfond U. f. R. 1962. 594.

Tork. Sørensen i U. f. R. 1961 B. 298 vil kun tillade ombytning med andre lån af offentlige midler, når efterpantebrevet udtrykkeligt bestemmer, at det står tilbage for »lån af offentlige midler«, ikke hvis det alene respekterer et nærmere angivet lån f.eks. i Overformynderiet.

Til side 166 ved note 307: Ved HD i U. f. R. 1967. 86 er det nu fastslået, at de ved afkræftelse af panterettigheder i fast ejendom ledigblevne panteplader tilfalder efterstående panthavere. Dommen er kommenteret af J. Trolle i U. f. R. 1967 B. 97-100.