

BENT IVERSEN

Prioritetsstillinger i fast ejendom

Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Prioritetsstillinger i fast ejendom

1. udgave, 1. oplag

© 1984 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Mekanisk, fotografisk eller anden form

for gengivelse eller mangfoldiggørelse

af denne bog eller dele heraf er ikke

tilladt efter gældende dansk lov om

ophavsret.

Omslaget er tilrettelagt af Ib Jørgensen

Bogen er trykt hos Nørhaven Bogtrykkeri a/s, Viborg ·

Printed in Denmark 1984

ISBN 87-574-4120-0

Forord

Denne fremstilling behandler de prioritetskonflikter, der i tinglysningsloven er forudsat reguleret af bestemmelserne i §§ 40 og 41 samt af §§ 40 a., 40 b. og 41 a.

Hovedvægten er lagt på den materielretlige regulering af konflikterne, men jeg har fundet det hensigtsmæssigt – og nødvendigt – tillige at redegøre for, hvorledes tinglysningssystemet behandler de tilfælde, hvor sikkerhedsrettigheder i fast ejendom – tilsyneladende eller reelt – kommer i indbyrdes kollision.

Bogen er nok tænkt som en lærebog, men der er medtaget så fyldige henvisninger til retspraksis og juridisk litteratur (indtil 1. juni 1984), at fremstillingen med fordel tillige skulle kunne anvendes af advokater, pengeinstitutter m.fl.

Århus i juli 1984.
BENT IVERSEN.

Indhold

Kap. 1: Forholdet mellem flere panthavere i fast ejendom.

	Ombytningsret el. oprykningssret?	15
1.	<i>Retsstillingen før tinglysningsloven</i>	15
2.	<i>Tinglysningsloven af 1926</i>	18
3.	<i>Disposition</i>	19
4.	<i>Nogle grundbegreber</i>	20
4.1.	„Ejerpant“ – „ejerpantebrev“ – „ejers panteret“	20
4.2.	„Ombytningsret“	21
4.3.	„Oprykningssret“	22
4.4.	„Viljesbestemt pant“ – „retspant“ – „lovbestemt pant“	22

Kap. 2: Nærmere om panterettens placering

1.	<i>Indledning</i>	24
2.	<i>Prioritetsstillingen ved en panterets stiftelse</i>	24
2.1.	Parternes aftale	25
2.2.	Pantsætterens kompetence	25
2.3.	Eksstinktion	25
2.4.	TL § 40	26
3.	<i>Nærmere om den aftalte prioritetsstilling</i>	26
3.1.	„Bedst mulig prioritet“	26
3.2.	Sideordnet prioritet	29
3.3.	„Brudte prioriteter“	30
3.4.	„Refleksoprykning“	31
3.5.	Rykningsklausuler	32
3.6.	Aktuel rykningsklausul	32
3.7.	Den tinglysningsmæssige ekspedition	34

Kap. 3: Hovedprincippet om den frie

	ombytningsret	36
1.	<i>Indledning</i>	36
2.	<i>Ombytningsrettens begrundelse</i>	36

3.	<i>Disposition</i>	37
4.	<i>TL § 40, stk. 1</i>	37
4.1.	Indledning	37
4.1.1.	Ophør af tinglyst forpanteret	38
4.1.2.	Andre tilfælde	40
4.2.	Nærmere om ejerens dispositionsmuligheder	42
4.2.1.	<i>Forinden</i> ejerpant er opstået	42
4.2.2.	Når ejerpant er opstået	42
4.2.2.1.	Nærmere om „besættelse“ af ejerpant	43
4.2.2.2.	Afkald på ejerpant	46
4.3.	Tinglysningsmæssige aspekter. Formel og materiel retsstilling	46
4.3.1.	Almindelige synspunkter	46
4.3.2.	Tinglysningens betydning ved dispositioner over ejerpant	47
4.3.3.	„Dobbelte retsanmærkninger“	49
4.4.	<i>Aflysning</i> af den oprindelige panteret	51
4.4.1.	Indledning	51
4.4.2.	Noteringens form og indhold	52
4.4.3.	Aflysning af panteret uden notering af ejerpant ..	54
4.4.3.1.	§ 40, stk. 1, 2. pkt.	54
4.4.3.2.	§ 40, stk. 1, 3. pkt.	55
4.4.3.3.	Øvrige tilfælde	56
4.5.	Afkald på (noteret) ejerpant	56
5.	<i>TL § 40, stk. 2</i>	57
5.1.	Indledning	57
5.2.	<i>TL § 40, stk. 2</i>	58
5.2.1.	„Efterfølgende“ ændring af prioritetsstillingen ...	58
5.2.2.	Rykningsklausuler i efterstående pantebreve	59
5.2.2.1.	<i>Forinden</i> rykningsklausulen udnyttes	60
5.2.2.2.	<i>Efter</i> at det respekterede pantebrev er ophørt ...	61
5.2.2.2.1.	Individuel klausul	61
5.2.2.2.2.	Abstrakt klausul	62
5.3.	Fortolkningen af rykningsklausuler	63
5.4.	<i>TL § 15 a.</i>	64
 Kap. 4:	 Undtagelser fra den frie ombytningsret ..	 66
1.	<i>Indledning</i>	66
2.	<i>TL § 40, stk. 3</i>	67
2.1.	<i>TL § 40, stk. 3, 1. pkt.</i>	68

2.1.1.	Vedtagelse om oprykning	68
2.1.2.	Forudberegnelig afvikling af forprioriteten	70
2.2.	Oprykningsrettens beskyttelse	73
2.2.1.	Aftaler, der forsinker oprykningen	73
2.2.2.	Efterpanthaverens sanktionsmuligheder	74
2.2.2.1.	Forfaldsvirkning?	74
2.2.2.2.	Krav på erlæggelse af det forfaldne afdrag	74
2.2.2.3.	Prioritetsstillingen for ubetalte afdrag	77
3.	<i>TL § 40, stk. 4</i>	78
3.1.	Indledning	78
3.2.	§ 40, stk. 4, 1. pkt.	80
3.2.1.	Hvilke rentetillæg og andre ydelser kan medtages i opgørelsen?	80
3.2.2.	„Henstand“	83
3.2.3.	Afbrydelse af henstand	83
3.2.4.	Virkningen af henstand	84
3.2.5.	Hvilke rettighedshavere kan som efterfølgende påberåbe sig § 40, stk. 4, 1. pkt.?	85
3.2.5.1.	Panthavere	85
3.2.5.2.	Andre rettighedshavere	86
3.2.5.3.	Særlig om udlægshaverens retsstilling	87
3.3.	<i>TL § 40, stk. 4, 2. pkt.</i>	89
3.4.	<i>TL § 40, stk. 4, 3. pkt.</i>	90
4.	<i>TL § 40, stk. 5</i>	92
4.1.	<i>TL § 40, stk. 5, 1. pkt.</i>	93
4.2.	<i>TL § 40, stk. 5, 2. pkt.</i>	94
5.	<i>Tvangsauktionsklausuler</i>	95
5.1.	Indledning	95
5.2.	<i>TL § 40, stk. 6</i>	99
5.2.1.	Indeholdt i <i>tinglyst</i> pantebrev	100
5.2.2.	Hvem kan påberåbe sig § 40, stk. 6?	101
5.2.3.	Forholdet til <i>TL § 40, stk. 7</i>	101
6.	<i>Afsluttende bemærkninger om TL § 40, stk. 3-6</i> <i>Bestemmelsernes gennemslagskraft</i>	103
6.1.	Indledning	103
6.2.	<i>TL § 40, stk. 3</i>	104
6.3.	<i>TL § 40, stk. 4</i>	106
6.4.	<i>TL § 40, stk. 5</i>	107
6.5.	<i>TL § 40, stk. 6</i>	108
7.	<i>TL § 41</i>	110
7.1.	Indledning	110

7.2.	TL § 41, stk. 1	110
7.3.	TL § 41, stk. 2	114
7.4.	TL § 41, stk. 3	115
7.5	Virkningen af undladt indhentelse af samtykke ..	116

Kap. 5: Hovedprincipper for kreditorforfølgning mod den pantsatte ejendom 117

1.	<i>Indledning</i>	117
2.	<i>TL § 40, stk. 1, 4. pkt.</i>	119
3.	<i>TL § 40, stk. 1, 5. pkt.</i>	125

Kap. 6: Pant for fremtidig gæld. Brugen af skadesløsbreve og ejerpantebreve 127

1.	<i>Indledning</i>	127
2.	<i>Skadesløsbreve og ejerpantebreve. Generelt om ligheder og forskelle</i>	129
2.1.	Oprettelsen	129
2.1.1.	Skadesløsbrevet	129
2.1.2.	Ejerpantebrevet	130
2.2.	Hemmeligholdelse af kreditors identitet	130
2.3.	„Forberedelse“ af pantsætningen	131
2.4.	Sikringsakten. Sekundær benyttelse	131
2.4.1.	Skadesløsbreve	132
2.4.2.	Ejerpantebreve	133
2.4.3.	Særligt om ejerpantebrevs negotiabilitet	136
2.5.	Panthaverens dispositioner	142
2.5.1.	Skadesløsbreve	142
2.5.1.1.	Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadesløsbrevet	142
2.5.1.2.	Sikkerhed for øvrige fordringer	143
2.5.2.	Ejerpantebreve	143
2.5.2.1.	Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet Sikkerhed for øvrige fordringer	143
2.5.2.2.	Øvrige dispositioner over ejerpantebrevet	144
2.5.2.2.1.	I henhold til fuldmagt	144
2.5.2.2.2.	Eksstinktionstilfælde	146
2.6.	Stempel	149

2.6.1.	Fællesregler	149
2.6.2.	Forskelle	149
2.6.2.1.	Stpl. § 57, stk. 5	149
2.6.2.2.	Stpl. § 10, stk. 2	150
2.6.2.3.	Overdragelse af rettigheder og overtagelse af forpligtelser	151
2.7.	Konklusion	152
3.	<i>Prioritetskonflikter ved brugen af skadesløsbreve og ejerpantebreve. Disposition</i>	153
4.	<i>Indbrud</i>	153
4.1.	Indbrudsprioriteten tinglyses som en ret over den faste ejendom	154
4.1.1.	Indbrudsmuligheden	154
4.1.2.	Den <i>tinglysningsmæssige</i> behandling af indbruds- rettigheder	157
4.2.	Indbrudspant som sekundær håndpant i ejerpante- breve	160
4.3.	Forøgelse af kreditgivningen til skade for indbruds- prioriteten?	160
4.3.1.	Sekundær håndpant	161
4.3.1.1.	Forudsætninger for konfliktens opståen	162
4.3.1.2.	Underretning til den primære panthaver	163
4.3.1.3.	Hvilken gæld skal indbrudsprioriteten respektere?	165
4.3.1.4.	Fortrinsret for særlige krav	167
4.3.1.4.1.	Erstatningskrav	168
4.3.1.4.2.	„Automatisk“ opstående krav	168
4.3.1.4.3.	Eventualforpligtelser	169
4.3.1.4.4.	Honorering af checks	169
4.3.1.4.5.	„Nødvendig“ gældsudvidelse	170
4.3.1.5.	Oprykningensret	171
4.3.1.5.1.	Indledning	171
4.3.1.5.2.	Oprykning til „aftalt eller forudsat prioritetsplads“	174
4.3.1.5.3.	Oprykning i videre omfang?	175
4.3.2.	Indbrud, der stiftes som en ret over den faste ejendom	175
4.3.2.1.	Retsforfølgning som indbrud	176
4.3.2.2.	Indbrud i form af viljesbestemt pant i den faste ejendom	179
5.	<i>Særlige kollisionstilfælde („mellemkommende rettigheder“)</i>	180
5.1.	Indledning	180

5.2.	Forholdet til mellemkommende rettigheder	181
5.2.1.	Retsforfølgning som mellemkommende ret	181
5.2.1.1.	Udlæg	181
5.2.1.1.1.	„Genbenyttelse“ af ejerpantebreve	181
5.2.1.1.2.	Kollision mellem udlæg og sekundære håndpantere rettigheder	185
5.2.1.2.	Arrest	186
5.2.2.	Pantsætning af den faste ejendom	186
5.2.3.	Særligt om arrest	190
5.3.	Pantebreve på skyldnerens hånd	192
5.3.1.	Indledning	192
5.3.2.	Retsvirkninger af en genbenyttelse af pantebrevet	193
5.3.2.1.	Pantsætterens retsstilling	193
5.3.2.2.	Prioritetsstillingen ved nyudgivelse	195
5.3.2.2.1.	Generelle betragtninger	195
5.3.2.2.2.	Særligt om ordinære pantebreve	196
Kap. 7:	Indekspanterettigheder	198
1.	<i>Indledning</i>	198
2.	<i>TL's regler om indekspanterettigheder</i>	200
2.1.	TL § 40 a. – aftale om oprykningsret	200
2.1.1.	Betingelser	200
2.1.2.	Henstand med betaling af <i>afdrag</i> på forprioriteten	202
2.1.3.	Henstand med betaling af <i>renter</i> på forprioriteten	203
2.2.	Ombytning	203
2.2.1.	Indledning	203
2.2.2.	§ 40 b., stk. 1	204
2.2.2.1.	<i>Ingen</i> af de i ejendommen berettigede har tiltrådt ombytningen	204
2.2.2.2.	Ikke alle berettigede har tiltrådt ombytningen ...	205
2.3.	Oprykningsret. TL § 40 b., stk. 2	206
2.4.	Retsstillingen på tvangsauktion. TL § 40 b., stk. 3	207
2.4.1.	Indledning	207
2.4.2.	Reglens indhold	208
2.5.	Rykningsklausuler	210
2.5.1.	TL § 41 a.	210
2.5.2.	I øvrigt	210
2.6.	Forfaldsvirkning?	210
2.7.	Tinglysning af indekspanterebreve	211

2.7.1.	Blankettvang	211
2.7.2.	TL § 15 a.	212
	Fortegnelse over anvendte forkortelser	215
	Lovregister	221
	Domsregister	225
	Stikordsregister	229

KAPITEL 1

Forholdet mellem flere panthavere i fast ejendom

Ombytningsret eller oprykningsret?

1. Retsstillingen før tinglysningsloven

De regler, der regulerer retsforholdet mellem flere panthavere i fast ejendom, blev med gennemførelsen af tinglysningsloven ved lov nr. 111 af 31/3 1926 (TL) formaliseret i lovens § 40 og § 41.

Med de nævnte bestemmelser blev der dels i *præceptiv*, dels i *deklaratorisk* form, fastlagt nærmere retningslinier for pantsætterens ret til – med eller uden efterstående berettigedes samtykke – at *ombytte* én panteret med en anden og for, under hvilke betingelser en efterstående panteret kunne *rykke op* på en foranstående prioritets plads.

I de overvejelser, der førte til den endelige udformning af reglerne, indgik – på det *teoretiske* plan – en række betragtninger over „ombytningsret“ og „oprykningsret“, som navnlig Ørsted havde været ophavsmand til. Udformningen af reglerne kunne endvidere ske på baggrund af en del *retsafgørelser*, som i løbet af det 19. og begyndelsen af det 20. århundrede havde taget stilling til de konkrete aspekter af de til tider komplicerede retsforhold, som de nye regler skulle dække.

I retslitteraturen var det navnlig spørgsmålet om en efterstående panthavers mulighed for at rykke op i en foranstående prioritet, der gav anledning til overvejelser.

Udgangspunktet var ifølge Ørsted, at en efterstående panteret i *almindelighed* måtte have oprykningsret, når en foranstående prioritet faldt bort ved indfrielse, eller når denne på anden vis ophørte med at eksistere. Dette fandtes at følge af selve det sekundære retsforholds „natur“.¹

Ørsted måtte imidlertid erkende, at den eneste hjemmel i positiv ret, der på afgørende måde tog stilling til dette spørgsmål – Forordning af 5/1 1813 – som et vilkår for, at en efterstående panteret

1. Ørsted, *Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed* 6. bd., 1835, s. 205 („... den sekundære Panteforskrivnings Indhold i Forbindelse med Retserhvervensens Natur“).

kunne rykke op, krævede, at denne mulighed *udtrykkeligt skulle være forbeholdt* i efterpantebrevet.

Et sådant vilkår – om udtrykkelig oprykningsklausul – kunne dog efter *Ørsteds* opfattelse ikke udstrækkes til også at gælde i tilfælde, hvor et pantebrev efter sine vilkår stod tilbage for et allerede udstedt pantebrev og i øvrigt nærmere angav, hvem der var *kreditor* i henhold til det respekterede pantebrev, hvornår dette var *udstedt* m.v. („individuel klausul“). I et sådant tilfælde måtte det være *hovedreglen*, at det efterstående pantebrev – selv uden at indeholde oprykningsklausul – måtte rykke op i en foranstående prioritet, efterhånden som og i det omfang forprioriteten ophørte med at eksistere.² Denne oprykningsret grundede sig efter *Ørsteds* opfattelse *ikke* på et stiltiende samtykke fra pantebrevets debitor men på, at der ved den „individuelle“ forprioritets bortfald ikke kunne opstå nogen „ledig plads“, som debitor kunne besætte (ombytte) med en ny panteret.

Derimod måtte det normalt være reglen, at når det efterstående pantebrev (uden oprykningsklausul) respekterede en forprioritet af en *bestemt størrelse* uden nærmere at angive kreditors identitet eller andre individuelle kendetegn ved det respekterede pantebrev („abstrakt klausul“), kunne pantsætteren – ved forprioritetens bortfald – besætte den ledigblevne plads med en ny panteret efter eget valg.

Hermed var hovedbetingelserne i den „*klassiske ombytningslære*“ angivet:

Et efterstående pantebrev med „*abstrakt klausul*“ måtte ubetinget respektere ejerens ombytningsret, hvorimod den modsatte regel måtte gælde for en sekundær prioritet med „*individuel klausul*“.³ Undtagelsesvis måtte dog også et pantebrev med individuel klausul respektere ejerens ombytningsret: Når ombytningen af forprioriteten var „reel“, hvorved man forstod, at provenuet af et hos en ny kreditor optaget lån var blevet anvendt til indfrielse af den ældre forprioritet, måtte hovedreglen om oprykning *vige*, idet efterpantehaveren ikke kunne have føje til at modsætte sig en ombytning, når denne i realiteten kun indebar et *kreditorskifte*.⁴ Det var dog yderli-

2. *Ørsted*, *Haandbog* s. 198 f. og s. 209.

3. Afgrænsningen mellem abstrakte og individuelle klausuler gav undertiden anledning til problemer i retspraksis, jfr. JU 1863.641 LOHS, hvor det efterstående pantebrev efter sit indhold respekterede „... 5.400 Rd. som skyldes til Creditforeningen for de jydsk Købstæder ...“ og UfR 1876.934 LOHS („... 2. pr. Panteret næst efter 2.000 Rd. på 1. pr. til Stamhuset Birkelse ...“), jfr. nærmere *F. Vinding Kruse*, *Ejendomsretten*, bd. III, s. 1564 og v. *Eyben*, *Panterrettigheder* s. 265 f.

gere en betingelse, at der forelå „formel samtidighed“, dvs. at udslettelse af det ældre pantebrev måtte ske *senest* samtidig med tinglysningen af det nye pantebrev.⁵ Hvis besættelsen først skete, efter at den ældre forprioritet havde været *ubesat* i nogen tid, måtte dette tages som udtryk for, at forprioriteten én gang for alle var bragt til ophør ved indfrielse eller på anden måde. Hvis derfor pantsætteren på dette senere tidspunkt ønskede at indsætte et andet lån på den oprindelige forprioritets plads, måtte dette støde an imod, at det med individuel klausul udformede pantebrev i mellem-tiden var *rykket op*.⁶

De teoretiske overvejelser satte deres præg på retspraksis, der i flere tilfælde tiltrådte en stedfunden ombytning under fremhævelse af, *at* indfrielse af forprioriteten var sket ved hjælp af det lån, der var sikret ved det nye pantebrev, og *at* ombytningen ikke kunne antages at have *forringet* den efterstående panthavers retsstilling.⁷

I en enkelt henseende gik retspraksis videre end Ørsted, idet det forhold, at efterpanthaveren udtrykkeligt havde betinget sig opryk-ningsret, ikke fandtes at være nogen hindring for ombytningen.⁸ Ombytningsretten var med andre ord sikret på det *præceptive* plan.⁹

Under udarbejdelsen af forslag til tinglysningsloven stod det klart, at af den *kritik*, ombytningslæren havde været genstand for, måtte i hvert fald det synspunkt, at ejeren ikke skulle være pligtig at besætte en ledig plads, *så snart denne opstod*, finde udtryk i forslaget til tinglysningslovens regel herom.¹⁰

4. Jfr. JU 1863.641 LOHS, der lægger vægt på, at „... 1. Prioriteten i Virkeligheden aldrig havde været fri ...“.

5. Jfr. JU 1864.378 LOHS („... da Skadesløsbrevets Udslettelse og Obligationens Tinglysning havde fundet Sted samme Dag ...“) og F. Vinding Kruse, *Ejendomsretten*, bd. III, s. 1581 ff.

6. Når det efterstående pantebrev ved en udtrykkelig klausul havde betinget sig opryk-ningsret, krævede retspraksis ikke, at ombytningslærens betingelser var opfyldt, jfr. UfR 1873.414 HD, ligesom disse betingelser heller ikke fandtes at skulle være opfyldt for at hindre et med *abstrakt klausul* udformet (efterstående) pantebrev i at rykke op, jfr. v. Eyben, *Panteretigheder* s. 266 f.

7. Jfr. UfR 1868.619 HD og UfR 1867.501 HD.

8. Jfr. UfR 1896.205 LOHS, UfR 1884.261 LOHS og JU 1864.904 LOHS.

9. Jfr. F. Vinding Kruse, *Ejendomsretten*, bd. III, s. 1582.

10. Jfr. Rigsdagstidende 1925/26, A, s. 4604-05: „Det bemærkes endvidere, at Reglen i TL § 40, stk. 1, ikke indfører nogen væsentlig Ændring i vor materielle Ret; den stadfæster i saa Henseende kun vor lange og faste Praksis om Ombyt-ningens Tilladelighed. § 40, stk. 1, indfører kun en mindre Ændring i den tinglysningsmæssige Fremgangsmaade, idet Ombytning herved fritages for den besynderlige Formalitet, at Aflysning skal ske samtidig med Tinglysningen“.

2. Tinglysningensloven af 1926

TL § 40, stk. 1, „overtog“ ombytningslærens regel om genbesættelse, og det kom udtrykkeligt frem, at kravet om „formel samtidighed“ var opgivet, jfr. ordene „enten straks eller senere“. Ejeren skulle bevare den fordel, der er forbundet med at kunne se tiden an og lade en eventuel nybesættelse af den ledige plads afvente det tidspunkt, hvor det er mest hensigtsmæssigt at træffe aftale om optagelse af nye lån. Heller ikke kravet om „reel samhörighed“ mellem den ældre og den yngre panteret blev opretholdt i § 40, der – i sin endelige form – udtrykte det princip, at den, der har forpligtet sig til at respektere én panteret, også må respektere en *hvilken som helst* anden panteret af *samme størrelse*. Herfra gjorde § 40 alene undtagelse i de i stk. 3-6 nævnte tilfælde, ligesom også § 41 kom til at indeholde en begrænsning af den frie ombytningsret. I et oprindeligt udkast til § 40 var det foreslået at gøre ombytningsretten i henhold til § 40, stk. 1-2, *ubetinget*.¹¹ Loven kom imidlertid til at indeholde den – fortsat gældende – regel i § 40, stk. 3, der giver mulighed for, at en panteret under særlige betingelser kan rykke op i en foranstående plads, når denne afvikles ved erlæggelse af afdrag eller helt indfries.

Formuleringen af TL § 40, stk. 3, indebærer, at der fortsat er holdt liv i den klassiske ombytningslæres princip om at nægte oprykning, når et bestående pant var erstattet af en ny panteret, hvis provenu var anvendt til indfrielse af den ældre ret.¹²

Også på et andet væsentligt punkt fraveg tinglysningensloven af 1926 et oprindeligt forslag, idet § 40, stk. 1, sidste pkt. – i modsætning til forslaget – tillod de almindelige kreditorer at tilegne sig ledige pladser i prioritetsrækken. Denne regel, der gav en udlægshaver mulighed for at opnå en bedre prioritet end tidligere stiftede (og tinglyste) rettigheder, såfremt der på udlægstidspunktet bestod et ejerpant i prioritetsrækken, blev imidlertid ændret i 1960.¹³

Efter denne ændring af TL kan et udlæg ikke længere besætte ejerpant. Retten til at råde over dette tilkommer alene *ejeren* af den pantsatte ejendom. Til gengæld bevirkede ændringen af § 40, stk. 1,

11) Se *F. Vinding Kruse, Ejendomsretten*, bd. III, s. 1591. Resultatet ville være blevet et „pladssystem“ med faste vandtætte skodder mellem de eksisterende panterrettigheder i ejendommen.

12) *Smh. Illum, Ejerpant* s. 32 f. og nærmere nedenfor i kap. 4,2.2.2.3.

13) Jfr. nærmere nedenfor i kap. 5.

at også den side af den klassiske ombytningslære, der foreskrev „formel samtidighed“ som betingelse for gennemførelse af en gyldig ombytning af et ældre og et yngre pantebrev, fortsat *kan* få praktisk betydning, jfr. nærmere nedenfor i kap. 3,4.3.1.

De øvrige siden TL's ikrafttræden gennemførte ændringer af loven, der har betydning for prioritetsstillingen, vil blive omtalt i den følgende del af fremstillingen.¹⁴

3. Disposition

De følgende kapitler vil indeholde en beskrivelse af de retsforhold, der opstår, når flere panthavere eller andre rettighedshavere har sikkerhed i samme *faste ejendom*, herunder ejerlejligheder.

Efter en – generel – beskrivelse af, hvilke faktorer, der er bestemmende for en panterets *placering* i prioritetsordenen (nedenfor i kap. 2), redegøres der i kap. 3 for det „pladssystem“, der er TL's teoretiske udgangspunkt. Denne del af fremstillingen angår derfor de betingelser, der gælder for ejerens adgang til – uden forinden at have opnået samtykke fra de øvrige i ejendommen berettigede – at foretage *ombytning* af panterettigheder. I kap. 4 omtales de *begrænsninger* i den frie ombytningsret, der følger af bestemmelserne i henholdsvis TL § 40, stk. 3-6, og af reglen i lovens § 41. Reglerne om *retsforfølgnings* prioritet, dvs. de retlige synspunkter, der er afgørende for, hvorledes *udlæg* og *arrest* er stillet i konkurrence med andre rettigheder over den pantsatte ejendom, og som er bestemmende for retsstillingen, når ejendommen inddrages under *bobehandling* (konkurs og gældsfragåelse), vil blive behandlet i kap. 5. I kap. 6 er der først og fremmest foretaget en samlet behandling af de særlige prioritetsproblemer, der opstår, når der ved *ejerpantebreve* og *skadesløsbreve* stilles sikkerhed for fremtidig gæld, og når ejeren af den faste ejendom (og andre) *genbenytter* pantebreve, der har udspillet deres rolle som sikringsdokumenter i tidligere skyldforhold. Endelig er reglerne om *indekspant*, jfr. TL §§ 40 a., 40 b. og 41 a., omtalt nedenfor i kap. 7.

14) Se nedenfor i kap. 3,5.4. om den ved lov nr. 318 af 19/6 1974 indførte bestemmelse i TL § 15 a., nedenfor i kap. 4,3.3. om den ved lov nr. 144 af 13/4 1938 indførte bestemmelse i TL § 40, stk. 4, 2. pkt., nedenfor i kap. 4,5.2. om den ved lov nr. 277 af 30/5 1973 indførte regel i § 40, stk. 6, samt – i kap. 7 – de ved lov nr. 120 af 31/3 1982 indsatte regler i §§ 40 a., 40 b. og 41 a.

4. Nogle grundbegreber

I en fremstilling – som den foreliggende – af de prioritetsproblemer, der kan opstå, når fast ejendom gøres til genstand for belåning og retsforfølgning, vil en række grundlæggende begreber og foretelser dukke op flere gange i forskellige sammenhænge. Begreber som f.eks. „ejerpant“, „oprykningsret“, „ombytningsret“ m.fl. kan naturligvis kun forventes at fremstå med et meningsfuldt indhold, når der dels er givet en beskrivelse af de mange praktiske og teoretiske sammenhænge, hvori begreberne optræder, og dels er redegjort for de almindelige og specielle regler, der har betydning for det enkelte begreb.

Bemærkningerne nedenfor skal ses som foreløbige beskrivelser af forskellige begreber, som den senere detailbeskrivelse vil udstyre med en række karakteristiske og – i forhold til den foreløbige definition – mere nuancerede kendetegn.

4.1. „Ejerpant“ – „ejerpantebrev“ – „ejers panteret“

Begrebet *ejerpant* dækker over et af de centrale begreber i en fremstilling af de prioritetskonflikter, der kan opstå, når der – som det normalt er tilfældet – er flere rettighedshavere i en fast ejendom.

Ejerpant kan bestemmes som *en ledig plads i prioritetsordenen forud for en eller flere bestående panterettigheder*.¹⁵ Afgørende er det altså, at der foreligger en *ubenyttet* plads *inde* i prioritetsrækkefølgen, hvorimod den „ledige“ plads, der befinder sig *bagest* i prioritetsordenen, og som udgør den pantsatte ejendoms eventuelle fri-værdi, ikke udgør et ejerpant.

Til trods for betegnelsen ejerpant dækker begrebet ikke over en *panteret*. Ejerpantets værdi for den berettigede, ejeren af den pantsatte ejendom, består i ejerens adgang til – forud for efterstående rettigheder i ejendommen – at besætte den ledige plads med en ny panteret, og i hans adgang til at give *afkald* på pladsen over for en eller flere af de efterstående panthavere i ejendommen.¹⁶

Det følger af det anførte, at begrebet ejerpant ikke indholdsmæssigt er sammenfaldende med den særlige form for pantebrev, der benævnes *ejerpantebrev*. – Et ejerpantebrev i fast ejendom er et

15. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 38 ff. og nærmere nedenfor i kap. 3.

16. Jfr. nærmere nedenfor i kap. 3,4.2.

pantebrev, hvori ejeren af ejendommen erkender at skyldes sig selv et bestemt pengebeløb, for hvilket han giver sig selv pant i ejendommen. Når ejerpantebrevet herefter omsættes, typisk i form af en *håndpantssætning* til en kreditor til sikkerhed for dennes (aktuelle og/eller fremtidige) tilgodehavender, opnår kreditor en retsstilling, der i mange henseender er sammenfaldende med den, han ville have opnået, såfremt et *ordinært* pantebrev var blevet udstedt direkte til ham.¹⁷ Pantsætterens eventuelle råden over et ejerpantebrev sker i almindelighed i form af en *håndpantssætning* af pantebrevet. Ejerpantebrevet forudsætter ikke et ejerpant, og kan derfor (også) udstedes på sidstepladsen i prioritetsordenen.

Når et pantebrev og ejendomsretten til den pantsatte ejendom kommer på samme hånd, uden at der derved opnås fyldestgørelse for panteretten – f.eks. hvis pantsætter *arver* panthaveren – foreligger der en *ejerpant* (ejers panteret i egen ejendom).¹⁸ Ejerpantretten giver i enkelte – men langt fra alle – henseender ejeren af ejendommen en status som øvrige panthavere i ejendommen.

4.2. „Ombytningsret“

Begrebet ombytningsret har snæver sammenhæng med begrebet *ejerpant*, jfr. ovenfor under 4.1., og med det ovenfor under 1.2. omtalte „pladssystem“.¹⁹

Ombytningsretten er – efter de gældende regler, jfr. TL § 40, stk. 1 – en pantsætters *ufraskrivelige* ret til, når en panteret *ophører*, at give panteret – med samme fortrinsret som den ophørte panteret og for et tilsvarende beløb – til en ny pantnaver.²⁰ Ejeren af den faste ejendom kan benytte denne ret på det tidspunkt, han selv måtte finde mest hensigtsmæssigt, og retten kan ikke være berøvet ham

17. Et *ordinært* pantebrev, f.eks. et pantebrev, der udstedes til et realkreditinstitut eller et sælgerpantebrev, udstedes af pantsætteren til pantnaveren, og det fremgår således af pantbrevets tekst, hvem der er kreditor. Ved et *skadesløsbrev* opnår kreditor pant i ejendommen inden for rammerne af et i pantbrevet angivet maksimumbeløb, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 53 ff og nærmere nedenfor i kap. 6.

18. Jfr. nærmere *Illum, Ejerpant* s. 73 og nærmere nedenfor i kap. 3.4.1.1. Hvis pantbrevet derimod kommer på pantsætterens hånd under omstændigheder, hvor panteretten er *ophørt*, foreligger der i forhold til efterstående panthavere et ejerpant, jfr. bemærkningerne ovenfor.

19. Ombytningsretten behandles nærmere nedenfor i kap. 3.

20. v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 271 ff. og *Illum, Tinglysning* s. 267.

gennem en bestemmelse herom i et efterstående pantebrev. Ombyttingsretten kan alene være begrænset under de i TL § 40, stk. 3-6, samt § 41, 40 b. og § 41 a. nævnte omstændigheder.

4.3. „Oprykningensret“

Oprykningensret er betegnelsen for den ret, der tilkommer en efterpanthaver til – efter forudgående aftale herom med pantsætteren – at lade sin panteret rykke frem på de pladser i prioritetsordenen, der opstår, efterhånden og for så vidt som en foranstående prioritet nedbringes ved erlæggelse af *tidsfæstede afdrag* eller ved *fuldstændig indfrielse* af forpantebrevets restgæld til et forud aftalt, bestemt tidspunkt.²¹

I det omfang en efterstående panthaver gyldigt – jfr. TL § 40, stk. 3 – har betinget sig oprykningensret, har pantsætteren fraskrevet sig retten til at udnytte den ombyttingsret, der er omtalt ovenfor under 4.2.

Undertiden bruges udtrykket oprykningensret også om tilfælde, hvor en efterstående panterets prioritetsstilling bliver forbedret som følge af omstændigheder, der ikke er forudberegnelige, jfr. f.eks. TL § 40, stk. 1, 3. pkt., om virkningen af manglende notering af ejerpant. Tilfælde af denne art betegnes i nærværende sammenhæng „ekstraordinær oprykning“, idet det herved tilkendegives, at den som følge af fremrykningen forbedrede prioritetsstilling ikke har baggrund i den *forudberegnelighed* i henseende til afvikling af forprioriteten, der kendetegner den „ordinære“ oprykningensret, jfr. TL § 40, stk. 3.²²

4.4. „Viljesbestemt pant“ – „retspant“ – „lovbestemt pant“

En fremstilling af de prioritetskonflikter, der kan opstå, når flere rettighedshavere gør krav på at have bedst mulig prioritet i samme ejendom, omfatter i første række regler, der gælder for *viljesbestem-*

21. De betingelser, hvorunder der gyldigt kan aftales, at efterpantebrevet skal have oprykningensret, omtales nedenfor i kap. 4.

22. Se om forholdet mellem „ordinær“ og „ekstraordinær“ oprykning nedenfor i kap. 4.2.

te panterrettigheder (kontraktpant), dvs. rettigheder stiftet ved *aftale* mellem pantsætteren og panthaveren.

Udtrykket *retspant* bruges om rettigheder over ejendommen, der er stiftet ved *retsfølgning*, dvs. ved udlæg (udpantning) og arrest.

Når det – undtagelsesvis – er *lovgivningen*, der er grundlaget for stiftelsen af en ret over fast ejendom, anvendes betegnelsen *lovbestemt panteret*.²³

23. Det forhold, at en række krav af offentligretlig karakter efter TL § 4 er *fritaget for tinglysning*, er ikke uden videre ensbetydende med, at der også for disse krav er hjemlet *panteret* – endsige *fortrinsret* frem for andre rettigheder – i den faste ejendom, jfr. nærmere *Illum, Tinglysning* s. 66 ff. Hertil forudsættes, at der i speciallovgivningen, f.eks. i skattelovgivningen m.v., er hjemlet pantesikkerhed for kravet.

KAPITEL 2

Nærmere om panterettens placering

1. Indledning

Nedenfor vil det blive belyst, hvilke faktorer, der er bestemmende for en panterets placering i prioritetsordenen. Bemærkningerne begrænses til at angå prioritetsstillingen for de *viljesbestemte panteret-tigheder i fast ejendom*. Reglerne om *retsforfølgnings* prioritet, dvs. prioritetsstillingen for de rettigheder, der stiftes ved *udlæg* og *arrest*, samt betydningen af pantsætterens *konkurs* behandles nedenfor i kap. 5. De særlige synspunkter, der gør sig gældende ved stiftelse af pant for *fremtidig gæld*, er udskudt til særskilt behandling i kap. 6, og de placeringsspørgsmål, der knytter sig bl.a. til *indbrudspant*, dvs. besættelse af ledige pladser inden for rammerne af eksisterende pantebreve, typisk *skadesløsbreve* og *ejerpantebreve*, vil derfor blive behandlet mindre indgående i nærværende sammenhæng.

2. Prioritetsstillingen ved en panterets stiftelse

Den prioritetsstilling, en panteret opnår på *stiftelsestidspunktet*, er ikke nødvendigvis den samme som den, hvormed panteretten kan hævdes på et *senere* tidspunkt, f.eks. under en senere afholdt tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Særlige omstændigheder kan have bevirket, at panteretten da må tages i betragtning med en ganske anden placering, der kan være *bedre* end den oprindelige, fordi panteretten er *rykket op* i foranstående prioriteters plads, f.eks. på grund af den særlige regel i TL § 40, stk. 3, – en *ringere* placering på det senere tidspunkt kan eksempelvis skyldes, at pante- retten på grund af et prioritetsforbehold, jfr. nedenfor i kap. 3, har tilladt pantsætteren at placere gæld forud for det pågældende pante- brev. Også den nedenfor i kap. 4,3. omtalte regel i TL § 40, stk. 4, 1. pkt., hvorefter en panteret i fast ejendom må respektere, at en foranstående prioritet på tvangsauktion opgøres med tillæg af op til et års forfaldne renter, vil efter omstændighederne kunne bevirke, at panteretten *presses ned* i prioritetsordenen i forhold til den plads, hvor den oprindeligt er blevet placeret.

2.1. Parternes aftale

Om en given panteret skal sikres ved en placering som 1., 2. eller 3. prioritet eller som en senere rangeret hæftelse, beror i *første række* på, hvilken *aftale* herom, der er indgået mellem pantsætteren og panthaveren.¹ Aftalen om panterrettens placering udgør et af de væsentligste led i de individuelle *vilkår* i det *pantebrev*, der oprettes i anledning af pantsætningen. Når pantebrevet er oprettet i overensstemmelse med bl.a. reglen i TL § 15, stk. 5, 2. pkt., hvorefter et pantebrev altid skal angive *de enkelte foranstående hæftelser* samt disses beløb og i øvrigt ikke efterlader tvivl om, hvorvidt et eventuelt ejerpant er forbeholdt eller besat – jfr. om dette fortolkningsproblem nedenfor i kap. 3,4. – vil der normalt ikke opstå placeringsmæssige vanskeligheder.² Aftalen kan imidlertid – som enhver anden formueretlig disposition – give anledning til tvivl, jfr. nærmere nedenfor under 3.

2.2. Pantsætterens kompetence

Også pantsætterens *kompetence* er afgørende for panterrettens placering. Pantsætterens kompetence til ved aftale med panthaveren at tilbyde panteretten placeret på en bestemt plads i prioritetsordenen kan være begrænset af, at *andre* rettighedshavere i *forvejen* har fået sikkerhed i ejendommen, og derfor – i hvert fald indtil videre – stiller sig i vejen for, at den nye panthaver opnår den placering, pantsætteren har tilsagt ham.³

2.3. Eksstinktion

TL's eksstinktionsregler – især reglen i § 1 – kan medføre, at en panteret opnår en prioritet, der er *ringere* end den, pantsætteren *materielt* har haft kompetence til at give. Såfremt panteretten, f.eks. ved en forglemmelse, ikke er blevet tinglyst, er pantsætteren ganske

1. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 19.

2. Se f.eks. UfR 1972.182 ØLK.

3. En *delvis* inkompetence er – som omtalt nedenfor i kap. 3,4.2.2.1. – ikke til hinder for, at panthaveren *for en del* af sin panteret opnår prioritet i overensstemmelse med den aftale, han har med pantsætteren, jfr. UfR 1937.622 ØLD og *Illum, Ejerpant* s. 19.

vist i forhold til panthaveren uberettiget til at stifte nye rettigheder over ejendommen, der kan komme i strid med den ældre ret. Alligevel vil en senere panteret kunne *fortrænge* tidligere stiftede, men utinglyste rettigheder, når den senere ret lyses på ejendommen, uden at rettighedshaveren er bekendt med og heller ikke ved grov uagtsomhed, jfr. TL § 5, er skyld i sit ukendskab til, at pantsætteren har overskredet sin kompetence.⁴

2.4. TL § 40

Først når det med baggrund i de under 2.1-3. fremhævede forhold er konstateret, hvilken plads i prioritetsordenen en panteret har opnået, bliver det aktuelt at drage TL § 40 ind i billedet som en regel, der – tildels i præceptiv form – skal medvirke til, at panteretten *bevarer* sin prioritetsplads. Dette formål er søgt tilgodeset derved, at § 40 sætter visse snævre grænser for, i hvilket omfang og på hvilken måde vilkårene for andre panterettigheder i ejendommen, nemlig de foranstående og sideordnede, kan ændres til skade for den eller de efterstående eller sideordnede rettigheder. Bortset fra § 40, stk. 1, 4. pkt., der fastslår, at et *udlæg* (arrest) i fast ejendom altid vil blive placeret på *sidstepladsen* i prioritetsordenen, jfr. nærmere nedenfor i kap. 5,1, tager § 40 derimod ikke stilling til de placerings-spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med *stiftelsen* af panteretten. Disse spørgsmål afgøres som nævnt af de forhold, der er fremhævet under 2.1.-3.

3. Nærmere om den aftalte prioritetsstilling

3.1. „Bedst mulig prioritet“

Når prioritetsstillingen som foran anført beror på *parternes aftale*, følger heraf, at prioritetsstillingen, når parternes aftale er *uklar*, vil kunne komme til at bero på en *fortolkning* af pantebrevets oplysninger i så henseende.

Som nævnt opstår der ikke særlige fortolkningsproblemer, såfremt pantebrevet i overensstemmelse med TL § 15, stk. 5, 2. pkt., inde-

4. Såfremt den senere ret stiftes ved *retsforfølgning*, er det uden betydning, om den pågældende kreditor, f.eks. en udlægshaver, er i god eller ond tro med hensyn til den utinglyste ret over ejendommen.

holder de samme oplysninger om foranstående hæftelser, som er anført i tingbogen. En anmærkningsfri tinglysning af pantebrevet vil da normalt kunne tages som udtryk for en bekræftelse af parternes samstemmende ønske om, at pantebrevet tillægges *bedst mulig prioritet* alene med respekt af tidligere stiftede rettigheder.⁵ Omvendt må det understreges, at den omstændighed, at et pantebrev bliver tinglyst med *retsanmærkning* om en tidligere stiftet panteret, *ikke* nødvendigvis er ensbetydende med, at parternes aftale om prioritetsstillingen ikke er sket fyldest.

Dette beror på, at tinglysningen, jfr. nedenfor i kap. 3,4.3.2., ikke altid afspejler den *materielle* retsstilling. Såfremt det foranstående pantebrev, hvis tilstedeværelse i tingbogen gav anledning til, at det senere pantebrev blev lyst med retsanmærkning, ikke (længere) dækker over noget reelt skyldforhold, idet det er indfriet – men endnu ikke *aflyst* fra tingbogen – kan pantsætteren ved at foranledige pantebrevet slettet afhjælpe den tidligere konstaterede, men altså kun tilsyneladende mangel på kompetence.

Som nævnt nedenfor i kap. 3,4.2.2.1., beror det på fortolkning, om en panteret må antages at have besat et ejerpant, eller om dette må antages at have „overlevet“ en ny pantsætning af ejendommen.

Hvis et nyt pantebrev placerer sig umiddelbart efter et *ordinært* pantebrev (eller et *udlæg*), vil der i mangel af holdepunkter for det modsatte gælde en *formodning* for, at pantebrevet kun skal respektere den *faktiske restgæld*, hvortil det foranstående pantebrev eller udlæg måtte være blevet nedbragt. En lignende formodningsregel kan derimod næppe uden videre antages at gælde, såfremt det foranstående pantebrev er et *skadesløsbrev* eller et *ejerpantebrev*, der på tidspunktet for lysningen af det nye pantebrev kun er *delvis udnyttet*.⁶ I hvert fald hvis ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet tjener til sikkerhed for et *løbende mellemværende* mellem panthaveren og pantsætteren, må der formentlig foreligge særlige holdepunkter for at antage, at den efterstående panteret kun skal respektere en aktuel restgæld på forprioriteten. Anderledes derimod, såfremt ejerpantebrevet/skadesløsbrevet skal sikre et bestemt mellemværende, som ikke kan forventes *suppleret* af fremtidige gældsforhold mellem parterne.

Det har navnlig været drøftet, om en klausul i et senere lyst pantebrev, der går ud på, at dette skal have „oprykkende prioritet“ efter de ved tinglysningen af pantebrevet bestående panterettigheder, der nævnes med deres *oprindelige* hovedstole, kan fortolkes som en tilstrækkelig klar tilken-

5. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 19.

6. Således *Illum, Ejerpant* s. 125 men heroverfor *H. V. Højrup, Pant* s. 206.

degivelse af, at kun den faktiske restgæld i henhold til et foranstående pantebrev respekteres.⁷

Selv om udtrykket „oprykningsret“ i TL's system refererer sig til den fremrykning, der bliver aktuel, når forprioriteten nedbringes ved afbetalinger, der sker *efter stiftelsen af efterpantebrevet*, jfr. § 40, stk. 3, er det ikke udelukket at fortolke klausulen således, at den implicit angiver, at kun den restgæld på forprioriteten, der eksisterer på efterpantebrevets *oprettelsestidspunkt*, skal respekteres. En sådan fortolkning vil navnlig være indiceret, såfremt efterpantebrevet tillige indeholder oplysning om det beløb, hvortil forprioriteten – uden at det fremgår af tingbogen – angives at være nedbragt.⁸

Såfremt efterpantebrevet respekterer en forprioritet „oprindelig x kr.“, er det også her et spørgsmål, om efterpantebrevet herved har givet udtryk for, at alene den faktiske restgæld på forprioriteten forudsættes respekteret. Spørgsmålet er ikke afgjort i nyere retspraksis.⁹ Det synes dog at give den bedste mening – og stemme med den almindelige retsopfattelse – at antage, at efterpantebrevet med ordet „oprindelig“ har forudsat, at den faktiske restgæld var lavere end den tinglyste hovedstol.

I visse særegne tilfælde kan det forekomme, at der tillægges parternes aftale om prioritetsstillingen (herunder de betingelser, der er knyttet til aftalen, eller endog de *forudsætninger*, hvorunder den er indgået) en sådan vægt, at aftalen – skønt indeholdt i et *ynge* pantebrev – opnår fortrin frem for tidligere stiftede og tinglyste rettigheder over den pågældende ejendom: Såfremt f.eks. en køber af en fast ejendom, hvis adkomst til ejendommen beror på et (endnu) som *betinget* lyst skøde, udsteder et pantebrev til tredjemand, vil pantebrevet, når ikke andet er aftalt, hvile på ejendommen som en endelig hæftelse, så snart køberens adkomst lyses som endelig. Pantebrevet må imidlertid vige for et senere oprettet (og tinglyst) pantebrev, der i skødet måtte være forudsat udstedt af køberen til sælgeren til berigtigelse af (en del af) købesummen vedrørende ejendommen, dvs. *sælgerpantebrevet*. Dette er en følge af den *mate-*

7. *Jul. Søe*: UfR 1931 B. 19 og *Illum, Tinglysning* s. 266 og nedenfor i kap. 3,4.2.2.1.

8. Se om tilfælde, hvor der på forprioriteten var lyst et *ordinært* pantebrev UfR 1929.1136 ØLK og UfR 1931.587 ØLK. Anderledes derimod UfR 1930.334 VLK. I UfR 1942.184 ØLK var forprioriteten besat med et *skadesløsbrev*, og i den i Juristens Domssamling 1956.55 refererende afgørelse med et *ejerpantebrev*.

9. I afgørelsen UfR 1931.821 ØLD er det forudsætningsvist antaget, at det efterstående pantebrev ved alene at give denne oplysning om sin prioritetsstilling *ikke* havde taget tilstrækkeligt tydeligt forbehold om kun at ville respektere den faktiske restgæld på forprioriteten.

rielle sammenhæng mellem skødet og sælgerpantebrevet, dvs. *aftalen* mellem pantsætteren (køberen) og panthaveren (sælgeren). Den nævnte tredjemands retserhvervelse er med andre ord afhængig af den aftale (bl.a. om sælgerpantebrevets prioritetsstilling), som er indgået mellem køberen og sælgeren, således som denne aftale fremgår af *skødet* mellem parterne.¹⁰ Hvis sælgeren derimod har *tiltrådt* pantsætningen til tredjemand, følger heraf, at han ikke kan gøre sine forudsætninger om sælgerpantebrevets fortrinsstilling gældende.¹¹

3.2. Sideordnet prioritet

I særlige tilfælde – navnlig når panterettigheder i den samme ejendom har *fælles oprindelse* – udstedes undertiden pantebreve med *sideordnet* prioritet i en bestemt plads i prioritetsrækkefølgen. Den fælles oprindelse kan foreligge f.eks. ved udstedelse af sælgerpantebreve til *arvinger*, der afhænder en ejendom, der har tilhørt dødsboet, eller når *bygningshåndværkere* og andre skal have sikkerhed for deres tilgodehavender over for bygherren.¹² Også uden aftale herom kan rettigheder blive placeret med sideordnet prioritet, nemlig når rettigheder, der kolliderer indbyrdes, anmeldes *samtidig* til tinglysning. I så fald er det reglen, jfr. TL § 25, 3. pkt., at rettighederne lyses med gensidig respekt.¹³

Det vil fremgå af bemærkningerne nedenfor i kap. 4, at en del af de *begrænsninger* i en panthavers rådighed over sin panteret, der er fastsat af hensyn til *efterstående* panthavere, også rammer dispositio-

10. *Illum*, *Ejerpant* s. 20 f., *Illum*, *Tinglysning* s. 290 f., *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.295 og fra retspraksis UfR 1975.657 VLK, 1974.601 VLK, 1969. 227 ØLK og 1961.413 VLK.

11. Smh. UfR 1965.900 VLK.

12. Såfremt Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer (AB 72) er gældende for et byggeri, vil betingelsernes § 28, stk. 2, medføre, at *enhver*, der figurerer i *fordelingsplanen* som kreditor, vil kunne påberåbe sig „sideordnet forholdsmæssig“ håndpanteret i det ejerpantebrev, som bygherren typisk vil have udstedt. Se nærmere *H. Krag Jespersen*, *Byggeritransporter* s. 35 f. Der kan opstå særlige *auktionsretlige* problemer med hensyn til *fordelingen* af et auktionsprovenu, når provenuet er utilstrækkeligt til at dække den prioritetsplads, der er optaget af prioritetsmæssigt sideordnede, men størrelsesmæssigt uensartede rettigheder, jfr. *Per Mogensen og Palle Niss-Kristensen*: UfR 1982 B.372 ff. og *Morten Vandborg*: UfR 1983 B.37 ff.

13. *Illum*, *Ejerpant* s. 19 og *Illum*, *Tinglysning* s. 289 f.

ner, der kan have betydning for *sideordnede* prioriteter, jfr. TL § 40, stk. 4-6. Over for et pantebrevs manglende oplysning om respekt af en sideordnet prioritet må tinglysningsdommeren reagere med *rets-anmærkning*.¹⁴

3.3. „Brudte prioriteter“

Det er en følge af den adgang til at råde over ledige pladser i prioritetsordenen, der tilkommer ejeren af en fast ejendom, jfr. nedenfor i kap. 3, 4.2.2., at han kan udnytte denne ret til at „udfylde“ ledige pladser med en ny panteret. Resultatet heraf kan blive, at panthaveren *for en del* af sit tilgodehavende har sikkerhed på én plads i prioritetsordenen, medens han for sit resterende krav har sikkerhed andetsteds i rangfølgen.¹⁵

Tilfælde af brudte prioriteter kan også forekomme som følge af såkaldt *forbirykning*:

Når en foranstående hæftelse (h.1) er et pantebrev, der i overensstemmelse med TL § 40, stk. 3, afvikles efter en forud fastlagt tidsplan, medens et umiddelbart herefter placeret pantebrev (h.2) ikke har oprykningssret efter h.1, kan et som hæftelse 3 placeret pantebrev (h.3) være således klausuleret, at det – med prioritet forud for h.2 – besætter de pladser, der bliver ledige, efterhånden som h.1. afvikles.

Illum, Ejerpant s. 19 og s. 151 f., jfr. *Illum, Tinglysning* s. 277 f., antager, at forbirykning sker, når blot det forbirykkende pantebrev (h.3) indeholder en sædvanlig oprykningssklausul („oprykkende efterhånden og for så vidt som foranstående panterettighed(er) afdrages ...“), jfr. UfR 1939. 986 VLK og UfR 1932.152 VLK – og om oprykningssbestemmelsen i § 40, stk. 3, nærmere nedenfor i kap. 4. Heroverfor *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B. 294 f.,

14. Jfr. UfR 1933.105 VLK.

15. Den omstændighed, at hovedstolen ifølge et pantebrev, der afløser et hidtidigt pantebrev i en fast ejendom, overstiger den ledige plads, er, som anført ovenfor under 2, ikke til hinder for, at det nye pantebrev for en del af sin hovedstol overtager den gamle panterets plads, jfr. UfR 1937.622 ØLD. Jfr. også nedenfor i kap. 3, 4.2.2.1.

Indtil ændringen af TL i 1960 kunne brudte prioriteter også opstå som følge af den indtil da bestående adgang til for en *udlægshaver* at placere udlægget i eventuelle ledige pladser i prioritetsordenen. Med ændringen af TL § 40 bortfaldt denne mulighed, idet § 40 nu medfører, at et udlæg altid i sin helhed bliver placeret på *sidstepladsen* i prioritetsordenen, jfr. nærmere nedenfor i kap. 5, hvor muligheden af, at udlæg dog ved *forbirykning* kan skabe en brudt prioritet, er omtalt.

der kun vil tillade, at h.3 i eksemplet rykker forbi h.2, såfremt dette er vedtaget ved en særlig *formulering* af prioritet og oprykningsret i h.3. I modsat fald antages h.3 alene at kunne gøre krav på at være placeret umiddelbart efter den samlede *restgæld* til enhver tid på de foranstående h.1 og h.2.

Den sidstnævnte opfattelse, der bygger på, at der i de sædvanlige tilfælde vil indtræde „refleksoprykning“ – jfr. straks nedenfor under 3.4. om dette begreb – vil efter omstændighederne kunne føre til et utilsigtet og – set med pantsætterens øjne – urimeligt resultat og har da heller ikke støtte i nogen af de to ovenfor nævnte afgørelser.

Man kan f.eks. tænke sig, at h.3 i eksemplet er et mindre pantebrev på 5.000 kr. Eksistensen af dette pantebrev skulle da medføre, at h.2 – med en hovedstol på f.eks. 100.000 kr. – blev skubbet op efter restgælden på h.1 i en situation, hvor der på denne hæftelse efter stiftelsen af h.3. er afdraget f.eks. 50.000 kr. Det ville være uacceptabelt, om dette mindre pantebrev skulle bevirke, at ejeren var afskåret fra at udnytte et efter h.1 eksisterende ejerpant på 45.000 kr. – Det forekommer derfor rigtigst at antage, at der i den foreliggende situation sker *forbirykning*.

3.4. „Refleksoprykning“

Undertiden kan et pantebrev på grund af vilkårene i et *andet* pantebrev opnå en prioritetsstilling, som er bedre end den, som det pågældende pantebrevs kreditor har kunnet påregne ved panterettens stiftelse:

Såfremt den bedst prioriterede af tre hæftelser (h.1) ophører ekstraordinært ved indfrielse, følger det af det i kap. 3, 4.2. anførte, at ejeren har ret til at besætte den ledige plads (ejerpantet) med en ny panteret. Ejeren kan også vælge over for *en enkelt* af de efterstående rettighedshavere at *give afkald* på at udnytte den ledige plads, jfr. kap. 3, 4.5. Såfremt ejeren giver et sådant afkald alene over for h.3, der ifølge sine vilkår *fuldtud* respekterer h.2, vil h.2 – så længe h.3 fortsat eksisterer som en effektiv ret over ejendommen – opnå en prioritetsstilling, der svarer til den tidligere h.1. Den bedre prioritet er opnået ved „refleksoprykning“. ¹⁶

Såfremt hovedstolen i henhold til det som h.3 lyste pantebrev er *lavere* end h.1, vil differencen mellem h.1 og h.3 bestå som et ejerpant, som ejeren frit

16. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 19, *Illum, Tinglysning* s. 262 f. og *Lund Christiansen: Juristen* 1962.369 f. – Se fra retspraksis UfR 1960.123 HKK, UfR 1937.181 ØLK og UfR 1932.856 ØLK.

kan udnytte efter de nedenfor i kap. 3 beskrevne retningslinier. Ejerpantet består nemlig fuldtud i forhold til h.2, hvilket bl.a. viser sig, såfremt h.3 måtte blive *afløst*. Ejeren vil da kunne udnytte den ledige plads i fuldt omfang, idet forudsætningerne for, at h.2 midlertidigt har haft en bedre prioritetsstilling end oprindelig påregnet, da falder væk.

Også under andre omstændigheder end de netop anførte vil en panteret kunne opnå en bedre placering, end det har været forudsat ved stiftelsen af retten, jfr. nedenfor under 3.6 om „uvirksomme respektpåtegninger“ på pantebreve.

3.5. *Rykningsklausuler (forhåndstilsagn)*

Som anført nedenfor i kap. 3, 5.2.2., vil det undertiden være forudsat i et eksisterende, tinglyst pantebrev, at dette *på et senere tidspunkt* skal rykke tilbage for et nærmere angivet lån, som agtes optaget med pant i ejendommen.

Sådanne prioritetsforbehold er hyppigt forekommende bl.a. i sælgerpantebreve vedrørende ubebyggede grunde, idet panthaveren erklærer at ville stå tilbage for byggelån og for lån, der som led i den endelige finansiering af et byggeri optages i realkreditinstitutter.¹⁷ Undertiden er der til en panthavers tilsagn om at ville rykke ned i prioritetsordenen knyttet den betingelse, at det ved senere prioritering indkomne provenu helt eller delvis skal anvendes til at nedbringe restgælden i henhold til det pågældende pantebrev.

3.6. *Aktuel rykningsklausul*

Selv om en panthaver ikke *på forhånd* har erklæret sig indforstået med at rykke tilbage for senere tilkommende rettigheder over ejendommen, står det ham frit for efter pantsætterens anmodning at gå med til at rykke for et pantebrev, som – skønt senere tilkommet – agtes udstedt med en bedre prioritet end den ifølge tingbogen opnåelige. Sådanne aktuelle rykningstilsagn kan gives uden betingelser eller være knyttet til vilkår f.eks. om provenuets anvendelse til ejendommens forbedring eller lignende, eller – som nævnt ovenfor – til hel eller delvis nedbringelse af restgælden i henhold til det rykkende pantebrev.

17. Se som eksempel UfR 1983.429 VLD, der er omtalt nedenfor i kap. 3, 5.3.

Når panthavere ifølge eksisterende pantebrevne går med til at rykke for nye lån, opstår der undertiden prioritetskonflikter, der kan synes vanskelige – undertiden umulige – at løse. Tinglysningsafgørelsen UfR 1969.956 ØLK er et illustrerende eksempel herpå:

Ved lysning af 1. og 2. prioritetspantebrevne til henholdsvis kredit- og hypotekforening fik pantebrevne retsanmærkning om to i ejendommen tidligere lyste ejerpantebrevne på henholdsvis 100.000 kr. og 90.000 kr., selv om de nævnte pantebrevne begge samtidigt blev indleveret til lysning af påtegninger om respekt af de offentlige lån. Ved den tidligere lysning af ejerpantebrevet på 90.000 kr. var der givet dette pantebrev retsanmærkning om det forud lyste ejerpantebrev på 100.000 kr.

Landsretten opretholdt retsanmærkningerne (om de to ejerpantebrevne) med den begrundelse, at en anmærkningsfri lysning af kredit- og hypotekforeningspantebrevne måtte forudsætte, at den materielle indbyrdes retsstilling mellem de to ejerpantebrevne var afklaret.

Det fremhæves bl.a., at rykningspåtegningen på ejerpantebrevet på 90.000 kr. af indehaveren *kunne* være givet under den forudsætning, at pantebrevet opnåede prioritet *umiddelbart* efter pantebrevne til kredit- og hypotekforeningerne. Såfremt denne forudsætning måtte vise sig at være urigtig, idet pantebrevet tillige skulle respektere ejerpantebrevet på 100.000 kr., ville dette kunne bevirke, at indehaveren af ejerpantebrevet på 90.000 kr. efterfølgende fik medhold i, at hans løfte om at respektere de to offentlige lån under disse omstændigheder måtte anses for *uvirksomt*, således at han – uanset rykningspåtegningen – alligevel bevarede sin prioritetsstilling forud for disse lån.

Problemstillingen illustreres også af afgørelsen UfR 1970. 245 ØLK:

I anledning af en ombygning af den pantsatte ejendom gik kreditor ifølge et sælgerpantebrev, som hidtil havde respekteret to ældre offentlige lån, med til også at respektere et nyt kreditforeningslån på 37.000 kr., hvis provenu skulle medgå til finansiering af ombygningen. Ved tinglysning af respektpåtegning på sælgerpantebrevet fik dette imidlertid retsanmærkning om et i mellemtiden lyst ejerpantebrev, der havde været brugt til sikring af byggelånet. Derimod blev kreditforeningspantebrevet lyst alene med respekt af de to ældre i ejendommen indestående lån. Kreditforeningspantebrevet burde formentlig have været lyst med en anmærkning, der kunne vise, at sælgerpantebrevets respekt af dette pantebrev var knyttet til den betingelse, at sælgerpantebrevet efter endt ombygning kun skulle respektere de tre faste lån og ikke tillige ejerpantebrevet. Se om afgørelsen v. *Eyben, Formuerettigheder* s. 369 samt *V. Kersting*: UfR 1970 B. 240-43 og *Illum*: UfR 1970 B.243.¹⁸

18. Se også UfR 1971.350 VLK, UfR 1970.207 VLK, VLT 1955.169, UfR 1933.806 ØLK og UfR 1932.152 VLK.

En tilsvarende problemstilling foreligger, såfremt kun enkelte af flere efterstående panthavere giver samtykke til, at der forude i prioritetsordenen indsættes en ny panteret.¹⁹

Ved lysningen af det nye pantebrev skal der efter almindelige regler gives retsanmærkning om de panterettigheder, hvis indehavere ikke har samtykket i den stedfundne fortrinsbelåning af ejendommen. Hvis der *forud* for disse rettigheder er lyst pantebrev, for hvis vedkommende samtykke til rykning for den nye panteret *er* givet, skal der tillige gives retsanmærkning om disse rettigheder.²⁰

Begrundelsen er den samme som i de ovenfor refererede afgørelser:

Den omstændighed, at det nye pantebrev kan komme til at stå tilbage for rettigheder, der *ikke* er indstillet på at respektere dette pantebrev, *kan* bevirke, at den panthaver, der *har* meddelt samtykke, ikke ubetinget kan fastholdes ved det givne tilsagn.

For så vidt angår den *materielle* fordeling af budsummen på tvangsauktion i de her omhandlede tilfælde ligger det ikke altid lige for, hvilken løsning, der bør vælges som den „logiske“.

Efter et af *H.V. Højrup*: UfR 1973 B.33 ff. fremsat løsningsforslag, jfr. tilslutningen hos *Thomas Rørdam*: UfR 1984 B.193 ff., bør der i videst muligt omfang på auktionen tillægges respektpåtegningerne virkning i overensstemmelse med deres indhold.

I retspraksis har man imidlertid været tilbøjelig til at *se bort fra* en respektpåtegning på et pantebrev, når pantebrevets prioritetsstilling i forhold til en „mellemliggende ret“ ikke har været afklaret, jfr. UfR 1971.222 ØLD og UfR 1983.1114 ØLD.

3.7. Den tinglysningsmæssige ekspedition

I det foregående er der peget på, at et pantebrevs prioritetsstilling i første række er bestemt af den *afsale*, parterne har indgået.

Det må ligeledes fremhæves, at under den *tinglysningsmæssige ekspedition* tillægges et pantebrevs vilkår om prioritetsstillingen den betydning, at pantebrevet lyses med den prioritet, som pantebrevet *selv* prætenderer at ville opnå.²¹ Over for en eventuel uoverensstemmelse mellem pantebrevets indhold i så henseende og tingbogens udvisende, reagerer tinglysningssystemet med *retsanmærkning*.

19. Efterstående *udlæg* vil kunne give anledning til lignende problemer, idet udlægshavere traditionelt er uvillige til at rykke for nye rettigheder over ejendommen.

20. Jfr. *Illum*, *Tinglysning* s. 276 f.

21. *Illum*, *Ejerpant* s. 26. Se endvidere *Gabe*: UfR 1966 B.11 f. og v. *Eyben*, *Formuerettigheder* s. 368-70.

Derimod vil en *afvisning* af pantebrevet kun komme på tale, såfremt pantebrevet kræver at blive lyst anmærkningsfrit, uanset en sådan behandling af pantebrevet ifølge tingbogen ikke er opnåelig.²²

22. Smh. UfR 1971.350 VLK og UfR 1973.749 VLK samt bemærkningerne nedenfor i kap. 3, 4.3. om forholdet mellem tinglysning og materiel retsstilling.

Hovedprincippet om den frie ombytningsret

1. Indledning

I det sæt af regler, der udgør retsgrundlaget for løsningen af prioritetskonflikter mellem flere rettighedshavere i fast ejendom, fremstår TL § 40 som den *centrale* bestemmelse.

Når der bortses fra en række detailspørgsmål, herunder fortolkningstvív med hensyn til anvendelsen af reglen i særlige relationer, er *opbygningen* af § 40 klar og i princippet enkel:

Reglen indeholder som eet hovedprincip – jfr. § 40, stk. 1 og stk. 2 – et princip om „fri ombytningsret“, dvs. en pantsætters ufraskrivelige ret til at besætte ledige pladser i prioritetsordenen. I § 40, stk. 3-6 – bestemmelsens *andet* hovedområde – findes regler, der udgør *undtagelser* fra den frie ombytningsret.

I det følgende behandles de synspunkter, der angår ombytningsretten. De undtagelser fra ombytningsretten, som – i første række reglerne i § 40, stk. 3-6, men også andre regler, navnlig TL § 41 – medfører, omtales nedenfor i kap. 4.

2. Ombytningsrettens begrundelse

TL § 40 bygger på den forudsætning, at det faste *realkreditsystem*, der ligger til grund for belåningen af fast ejendom, giver den fornødne sikkerhed for, at et lån med pant i fast ejendom kan *bevare* sin værdi for kreditor, når blot han kan påregne, at panteretten ikke *bliver presset* ned i prioritetsrækken i forhold til den plads, på hvilken den *oprindeligt*, dvs. på tidspunktet for stiftelsen af panteretten, er blevet placeret.

Ved vurderingen af, hvilket hensyn, der bør tages til *panthaveren*, må det tillægges vægt, at det netop er på det tidspunkt, hvor pantet stiftes, at lånevilkårene – der bl.a. vil være afhængige af kvaliteten af den tilbudte sikkerhed – fastlægges. Vilkårene vil normalt gælde uforandret under hele panteforholdets forløb, hvorfor panthaveren ikke uden videre bør kunne drage fordel af en senere *tilfældigt* opstået mulighed for at opnå en forbedret prioritetsstilling,

når dette ikke modsvares af en pligt for panthaveren til at yde tilsvarende lempelse af vilkårene. Med de begrænsninger, der fremgår af kap. 4 nedenfor, er det derfor i overensstemmelse med § 40, stk. 1, 1. pkt., *ejeren* af ejendommen og ikke de efterstående pant-havere (eller andre), der kan råde over en ledig plads i prioritetsordenen.

3. Disposition

Genstanden for pantsætterens frie ombytningsret er den ledige plads i prioritetsordenen, der opstår, når en tinglyst panteret i fast ejendom *ophører*, helt eller delvis, eller når panteretten viser sig ikke at være *gyldigt stiftet*. Denne del af § 40 behandles nedenfor under 4. I dette afsnit vil der være anledning til også at berøre sammenhængen mellem den *materielle* retsstilling, der følger af § 40, stk. 1, 1. pkt., og de *tinglysningsmæssige* aspekter af ejerens råden over ledige pladser. Dernæst behandles reglen i § 40, stk. 1, 2. pkt., der angår tilfælde, hvor en ophørt eller uvirksom panteret *aflyses* fra tingbogen. Reglen fastslår, at en pantsætter, der undlader samtidig med aflysningen af den tidligere lyste panteret at *besætte* den ledigblevne plads med en ny panteret, skal begære *noteret* i tingbogen, at retten til at råde over pladsen forbeholdes. I tilslutning hertil redegøres der for virkningerne af, at pantsætteren *undlader* at besætte den ledige plads eller undlader at begære foretaget den i det foregående afsnit omhandlede notering. Reglerne i § 40, stk. 1, 4.-5. pkt., der vedrører ombytningsrettens bortfald, når den pantsatte ejendom sættes på *tvangsauktion* og når ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af ejerens *konkurs-* eller *gældsfragåelsesbo*, behandles nedenfor i kap. 5.

4. TL § 40, stk. 1

4.1. Indledning

Reglerne i TL § 40, stk. 1, omfatter som nævnt de tilfælde, hvor en tinglyst panteret ophører eller viser sig ikke at være gyldigt stiftet. I så fald kan ejeren – uanset modstående aftale med en efterstående panthaver eller andre – *ombytte* den ledige plads med en ny panteret, *give afkald* på denne ret eller simpelthen *forholde sig afventende* for eventuelt på et senere tidspunkt at udnytte sin dispositionsret over den pågældende plads.

Også reglen i TL § 40, *stk. 2*, angår ejerens rådighedsret, men i modsætning til § 40, *stk. 1*, omfatter denne bestemmelse tilfælde, hvor ejeren har *forbeholdt* sig dispositionsmuligheden som et vilkår i et tinglyst, stadigvæk – helt eller delvis – effektivt pantebrev i ejendommen. § 40, *stk. 2*, omtales nedenfor under 5.

4.1.1. *Ophør af tinglyst forpanteret*

Så længe en panteret endnu ikke er ophørt og derfor fortsat hviler som en gyldig hæftelse på ejendommen, er det ikke aktuelt at tage stilling til ejerens udnyttelse af den frie ombytningsret, jfr. nedenfor under 4.2.1. om forbudet mod *på forhånd* at disponere over pladser, der endnu ikke rummer et ejerpant.

Denne hindring falder væk, når panthaveren har opnået hel eller delvis *fyldestgørelse* for sit tilgodehavende. Nedbringelsen af restgælden ved erlæggelse af afdrag eller ved fuldstændig indfrielse af pantegælden bevirker, at der i samme omfang er sket et *ophør* af panteretten, som har efterladt et *ejerpant*, dvs. en ledig plads i prioritetsrækken. Det forudsættes, at der i forhold til den pågældende plads i prioritetsordenen er *efterstående* gæld, idet der i modsat fald ikke i teknisk forstand foreligger noget ejerpant, jfr. ovenfor i kap. 1, 2.

På tilsvarende måde er panteretten i henhold til § 40, *stk. 1, 1. pkt.*, „ophørt“, når andre ophørsgrunde end fyldestgørelse, f.eks. *modregning, hævd, mortifikation, udslettelse* i henhold til de særlige regler i TL § 20 og § 52 a. m.v. fører til, at panteretten ikke længere kan gøres gældende over for pantsætteren.¹

Det har givet anledning til en del teoretiske overvejelser at beskrive, hvorledes retsstillingen er ved *konfusion*, dvs. tilfælde, hvor der sker et sammenfald mellem kreditors og debtors personer derved, at pantsætteren *arver* panthaveren (eller omvendt) eller ved panthaverens *køb* af den pantsatte ejendom.²

I relation til det spørgsmål, der behandles i nærværende sammenhæng, er

1. På grund af reglen i TL § 42 om udelukkelse af *forældelse* af panteretten for hovedstolen i henhold til tinglyst pantebrev, opstår der ikke nogen ledig plads, som ejeren kan udnytte, selv om den *personlige* fordring på pantsætteren forældes.
2. Jfr. v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 151 f., *Illum: UfR 1959 B.132, Illum, Ejerpant* s. 72-74 og *Jesper Berning: Juristen* 1967.183.

det dog utvivlsomt, at såvel den pantsætter, der har fået pantebrevet udlagt ved arv som den panthaver, der køber ejendommen, har en ret til at benytte den plads, pantebrevet optager, til forud for efterstående panthavere at besætte pladsen med en ny panteret.

For at markere en forskel fra det traditionelle ejerpant, har man betegnet det forhold, at panteretten og ejendomsretten til pantet kommer på samme hånd *uden* at der derved er opnået *fyldestgørelse* for panteretten, som en foreteelse, der medfører, at der opstår en *ejerpanteret* (ejers panteret).³ Herved er det indiceret, at den ledige plads giver ejeren en retsstilling, der i hvert fald for en dels vedkommende giver ejeren af ejendommen en retsstilling svarende til den, der tilkommer en udenforstående rettighedshaver.⁴

Sondringen mellem ejerpant og ejerpanteret er upraktisk i de (sædvanlige) tilfælde, hvor der til den panteret, der tilkommer en efterstående berettiget, er knyttet en *personlig* hæftelse.

Efter ordlyden af § 40, stk. 1, 1. pkt., er ejerens dispositionsret over den ledige plads knyttet til den betingelse, at den ophørte ret har været *tinglyst*. Hvis efterpanthaveren til trods for, at forpanteretten er utinglyst, skal respektere denne på grund af ond tro om rettens eksistens, jfr. TL § 1 smh. med § 5, forekommer det dog vel formalistisk at kræve tinglysning af den ophørte panteret som forudsætning for ejerens udnyttelse af retten til ombytning.⁵ Er efterpantebrevet lyst med udtrykkelig respekt af den utinglyste ret, er tilfældet omfattet af § 40, stk. 2, jfr. herom nedenfor under 5.

Virkningerne efter § 40, stk. 1, indtræder, når en foranstående *panteret* ophører.

Ejerens ombytningsret er ikke indskrænket til at angå tilfælde, hvor den ophørte ret har været indeholdt i et egentligt *pantebrev*. Det er således givet, at ejeren af ejendommen ved at indfri et tinglyst *udlæg* erhverver ret til at udnytte den plads, som udlægget hidtil har optaget.⁶

Fortolkningen af ordet „panteret“ i denne sammenhæng må ske under hensyntagen til den overordnede begrundelse, der ovenfor under 2 er anført for ombytningsretten, dvs. en tilstræben af, at i første række *ejeren* får mulighed for at udnytte en ledig plads frem for at denne tilfalder de efterstående panthavere, for hvem en tilfældigt opstået chance for en forbedring

3. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 72.

4. F.eks. retten til på tvangsauktion at kræve dele af budsummen udbetalt forud for efterstående panthavere.

5. *Illum, Ejerpant* s. 144. En efterpanthaver *i god tro* vil normalt, jfr. TL § 1, have *fortrængt* foranstående utinglyste hæftelser, hvorfor der normalt ikke vil opstå spørgsmål om nogen ret, hvorover ejeren kan disponere.

6. Jfr. f.eks. UfR 1973.749 VLK.

af prioritetsstillingen ikke har været påregnelig. Heraf følger, at der normalt må være tale om rettigheder med et sådant indhold, at de – så længe de hvilede på ejendommen – er indgået i prioritetsordenen på sædvanlig måde. Dette synspunkt medfører, at der ikke vil opstå ejerpanthod ved bortfald af en *personlig servitut*, eller en *brugsret*, der ikke repræsenterer nogen værdi for ejeren, idet denne ikke kan indrømme andre en tilsvarende ret.

Om visse *vejrettigheder*, *pantesikrede aftægtsrettigheder*, *kystsikringsbidrag*, *vandløbsbidrag*, *digelagsbidrag* og lignende gælder, at de er så atypiske i forhold til det almindelige panteretsbegreb, at de af denne grund falder uden for § 40, stk. 1.⁷ Dette synspunkt må normalt fastholdes, selv om der til sikring af rettighedens eksistens måtte være udstedt pantebrev.

Ved bortfald af *lovbestemte rettigheder*, f.eks. fortrinsretten for skatter og afgifter til det offentlige, jfr. ovenfor kap. 1.4.4., er genbesættelsesretten uden praktisk betydning.⁸

4.1.2. Andre tilfælde

Såfremt det viser sig, at forprioriteten ikke på noget tidspunkt har sikret et reelt tilgodehavende, idet panteretten er *ugyldigt stiftet*, kan ejeren efter den udtrykkelige regel herom i § 40, stk. 1, 1. pkt., råde over den plads, som den uvirksomme prioritet har optaget.⁹

Regeringsforslaget til TL § 40, stk. 1, indeholdt herudover en regel for det tilfælde, at pantsætteren *svigagtigt* – ved stiftelsen af en panteret – over for panthaveren har *fortiet* en eksisterende i forhold til denne ret bedre prioriteret panteret.¹⁰ Den foreslåede regel, der bestemte, at pantsætteren ikke – ved bortfald af den præjudicerende panteret – kunne hævde et ejerpanthod på denne plads, udgik imidlertid af forslaget, idet det fandtes overflødigt i en

7. I UfR 1932.1121 ØLK fandtes en *aftægtsret*, der var sikret ved pant i den faste ejendom, dog at måtte sidestilles med en afdragelig panteret. Se heroverfor *Illum, Ejerpanthod* s. 145. *Illum* lægger vægt på, at rettigheder af denne art normalt vil være tinglyst i ejendommens *byrderubrik* og ikke i panteretsrubrikken. Uanset at en panteret, der er knyttet til en i byrderubrikken lyst hæftelse ikke sjældent netop i kraft af pantesikringen udgør en væsentlig belastning for den tjenende ejendom, må det sikkert fastholdes – ihvertfald som deklatorisk regel – at ophør af rettigheder, der er lyst i denne rubrik, *ikke* skaber et ejerpanthod til fordel for den hidtil forpligtede ejer.

8. v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 329 og *Illum, Ejerpanthod* s. 146.

9. Efter omstændighederne kan panteforpligtelsen dog bestå i forhold til en godtroende erhverver af pantebrevet, smh. UfR 1959.257 HD.

10. Rigsdagstidende 1925/26, A, sp. 4557. Se også bemærkningerne i tinglysningsafgørelsen VLT 1952.206.

bestemmelse, hvis formål var at beskytte pantsætteren, at fastslå en sådan virkning af hans uredelige forhold.

Det er dog ikke uden videre givet, at regeringsforslaget pegede på den rigtige løsning i denne situation. Hensynet til den besvegne efterpanthaver taler ikke afgørende *imod*, at pantsætteren uanset det passerede får ret til at besætte pladsen påny med en anden panteret. Ved tinglysningen af efterpantebrevet med *retsanmærkning* om den foranstående panteret er panthaveren blevet advaret om pantsætterens – i hvert fald tilsyneladende – kompetencemangel. Risikoen for, at efterpanthaveren allerede på det tidspunkt, hvor pantebrevet udleveres fra tinglysning, måtte have udbetalt det til grund for pantebrevets udstedelse liggende lån, må falde på panthaveren selv. En regel, der – som det oprindelige forslag – gik ud på at udelukke pantsætteren fra at råde over den ledige plads, ville kunne skabe risiko for, at pantsætteren og panthaveren i forståelse med hinanden aftalte et resultat, som – hvis de rette forhold var blevet belyst – ikke gyldigt kunne vedtages mellem parterne, jfr. nedenfor under 4.2.1. om det (ufravigelige) forbud mod forhåndsdispositioner, der behersker reglen i § 40, stk. 1.¹¹

Uden for TL § 40, stk. 1, falder derimod tilfælde, hvor en panteret helt eller delvis indfries som følge af, at pantet, den faste ejendom, er gået ned i værdi:

Hvis værdiforringelsen skyldes, at en del af ejendommen fragår ved *ekspropriation*, vil den erstatning, der i denne anledning udbetales (i det normale tilfælde til forpanthaveren), modsvare værdiforringelsen og således ikke bevirke, at der opstår et ejerpant, som ejeren kan gøre brug af.¹² Tilsvarende betragtninger gør sig gældende, når der i anledning af skade på ejendommen kommer en *forsikringsydelse* til udbetaling.

Når pantesikkerheden forringes ved *relaksation*, der er betinget af, at der udbetales et til det relaxerede areals værdi svarende beløb, opstår der normalt heller ikke noget ejerpant.¹³ Et andet resultat vil undtagelsesvis kunne forekomme, såfremt pantsætteren i anledning af relaksationen kan tilpligtes at udbetale et *højere* beløb end svarende til værdien af det afståede areal. Relaksationen kan f.eks. bevirke, at *hele* forpantebrevets restgæld forfalder til indfrielse. I så fald opstår der principielt et ejerpant svarende til værdiforskellen mellem den indfrieede gæld og det afståede areals værdi. Det

11. Således også *Illum, Ejerpant* s. 32 og s. 157 f. og *Jesper Berning: Juristen* 1967. 183. *Anderledes v. Eyben, Panterettigheder* s. 296.

12. Jfr. UfR 1935.286 HD.

13. Jfr. UfR 1931.144 VLK og *v. Eyben, Panterettigheder* s. 286 f.

vil dog give anledning til vanskeligheder at fastslå en nøjagtig størrelse af et sådant ejerpant.¹⁴

4.2. Nærmere om ejerens dispositionsmuligheder

4.2.1. Forinden ejerpant er opstået

Ejeren af ejendommen er afskåret fra *på forhånd*, dvs. forinden ejerpant er opstået ved en panterets ophør eller bortfald i øvrigt, at disponere over en plads, der *forventes* at blive ledig. Dette fremgår af ordene „uanset modsat aftale med en efterstående panthaver eller andre“ i § 40, stk. 1, 1. pkt.¹⁵ Reglen er med andre ord *ufravigelig*, idet det er fundet bedst stemmende med pantsætterens interesser, at han – når ejerpant *er* opstået – kan se bort fra eventuelle tidligere aftaler om udnyttelse af det fremtidige ejerpant og i stedet vælge at udnytte sin dispositionsmulighed på den måde, som *nu* fremtræder som den mest fordelagtige. Alene med de begrænsninger, der følger af bestemmelsen i § 40, stk. 3, jfr. herom nedenfor i kap. 4, rammer ugyldigheden *enhver* forhåndsdisposition – mod eller uden vederlag – som indgås med den anførte personkreds.¹⁶

4.2.2. Når ejerpant er opstået

Som tidligere nævnt bruges udtrykket *ejerpant* i første række om den ledige plads i prioritetsrækken, der opstår, når en bedre prioritet blandt flere panterettigheder i den faste ejendom falder væk i overensstemmelse med de under 4.1. behandlede synspunkter.

14. *Illum, Tinglysning* s. 259 og nærmere nedenfor under 4.4.2.

15. Om udtrykket „eller andre“, se nedenfor i kap. 6.

16. Selv om en aftale mellem ejendommens ejer og en efterpanthaver formelt angår et andet spørgsmål, vil det efter omstændighederne kunne lægges til grund, at aftalen reelt er udtryk for et forsøg på at *omgå* den ufravigelige regel i § 40, stk. 1, jfr. UfR 1928.541 VLK: Et pantebrev indeholdt bestemmelse om, at det straks forfaldt, når en forudgående prioritet blev opsagt til betaling. En sådan klausul, der i virkeligheden afgjorde, at pantebrevet forfaldt i tilfælde af, at der på forprioriteten opstod et ejerpant, fandtes at indeholde en „åbenlys omgåelse“ af TL § 40, stk. 1. Den betragtning, der ligger bag dommen afspejler klart begrundelsen bag § 40, stk. 1: Ejeren af ejendommen skal ikke som følge af måske mere eller mindre frivilligt indgåede aftaler komme i en tvangssituation, hvor andre end han selv kan bestemme, hvorledes et ejerpant skal udnyttes. Se om dommen *H. Lund Christiansen, Forfaldsklausuler* s. 163.

På dette tidspunkt har ejeren – efter eget valg – mulighed for at *besætte* den ledige plads med en ny panteret. En sådan besættelse opsluger ejerpantet i samme omfang den nye panteret beløbsmæssigt dækker ejerpantet, jfr. nærmere nedenfor under 4.2.2.1.

Med det netop anførte er det understreget, at ejerens udnyttelse af et ejerpant efter dets hovedsagelige begrundelse, nemlig ved besættelse, er udtryk for en *pantsætning* af ejendommen og ikke en *overdragelse* af en panteret til den nye kreditor. Ejerpantet er nemlig ikke en panteret. I konsekvens heraf er ejerens eventuelle beslutning om først at tage stilling til en eventuel besættelse af ejerpantet *på et senere tidspunkt* udtryk for, at ejeren herved har forbeholdt sig den latente mulighed for senere at kunne *pantsætte* ejendommen.

Ønsker ejeren ikke at besætte ejerpantet med en ny panteret, står det ham frit at *give afkald på* en sådan udnyttelse af det aktiv, ejerpantet repræsenterer. Besættelse eller afkald på besættelse kan ske „straks eller senere“, jfr. udtrykkeligt § 40, stk. 1, 1. pkt.

Et *afkald* på ejerpant er udtryk for, at ejeren opgiver sin ret til at genbesætte ejerpantet i den forstand, at han ved aftale med en eller flere efterstående panthavere tillader denne eller disse at *rykke frem* på en bedre plads i prioritetsrækken, selv om en sådan fremrykning ikke på forhånd kunne aftales mellem parterne.¹⁷ Adgangen til at udnytte ledige pladser i prioritetsrækken tilkommer kun *ejeren*, og ikke tillige ejerens kreditorer, jfr. herom nedenfor i kap. 5. De særlige spørgsmål, der opstår, når en pantsætter disponerer over ledige pladser inden for rammerne af henholdsvis *ejerpantebreve* og *skadesløsbreve*, behandles nedenfor i kap. 6.

4.2.2.1. Nærmere om „besættelse“ af ejerpant

Når der, *efter at* et ejerpant er opstået, stiftes en ny panteret i samme ejendom, gælder der ikke på forhånd nogen *særlig formodning* for, at ejeren (pantsætteren) herved har benyttet sig af sin ret til at besætte ejerpantet med den i det nye pantebrev („ombytningspantebrevet“) indeholdte panteret. Det beror på en *fortolkning* af ombytningspantebrevets indhold, om det har været tilsigtet at besætte ejerpantet, eller om dette består uantastet af den nye pantsæt-

17. Se hertil *Illum, Ejerpant* s. 38 ff. med kritik af den sammenblanding af begreberne besættelse og afkald, der tidligere er sket, jfr. f.eks. UfR 1939.596 VLK, jfr. nærmere nedenfor under 4.2.2.2.

ning af ejendommen.¹⁸ En besættelse af ejerpantet kan ske såvel *udtrykkeligt* som *stiltiende*. Dette er i overensstemmelse med et almindeligt gældende synspunkt, hvorefter det i første række er parternes *aftale*, således som denne fremstår ved fortolkning af pantsætningserklæringen (pantebrevet), der er afgørende for, på hvilken prioritetsplads en panteret placeres.¹⁹

Undertiden vil det helt klart fremgå af ombytningspantebrevets tekst, at ejerpantet fortsat består, nemlig når pantebrevet *udtrykkeligt reserverer* ejerpantet. Omvendt kan beskrivelsen af prioritetsstillingen være sådan, at der ikke efterlades tvivl om, at det har været meningen at besætte ejerpantet, f.eks. når det *udtrykkeligt* er anført, at pantebrevet skal besætte den ledige plads.²⁰

Selv om der ikke *udtrykkeligt* er taget stilling til, om genbesættelsesretten er udnyttet, vil det ofte kunne udledes af ombytningspantebrevets øvrige vilkår og andre ledsagende omstændigheder, f.eks. derved at lånet optages hos den samme, som er angivet som kreditor i henhold til den ophørte forprioritet, at proventet fra det nye lån (tilnærmelsesvis) er af samme størrelse som ejerpantet m.v.²¹

Afgørelsen UfR 1972.182 ØLK fastslår, at en besættelse efter omstændighederne kan ske *stiltiende*:

I en prioritetsrække i fast ejendom respekterede 3 ejerpantebreve henholdsvis et ejerpantebrev på 96.000 kr. og et skadesløsbrev på 100.000 kr.

På et tidspunkt blev skadesløsbrevet sendt til afløsning, og samtidig blev et nyt ejerpantebrev på 100.000 kr. anmeldt til tinglysning. Det nye ejerpantebrev angav at respektere det nævnte ejerpantebrev på 96.000 kr.

Skadesløsbrevet blev afløst fra tingbogen, medens det nye ejerpantebrev blev lyst med *retsanmærkning* om de tre tidligere lyste ejerpantebreve.

Landsretten ophævede imidlertid retsanmærkningen, da det fandtes med tilstrækkelig klarhed at fremgå af omstændighederne ved den samtidige indlevering af de to pantebreve til henholdsvis afløsning og tinglysning, at ejeren ønskede at benytte sig af sin ret efter TL § 40, stk. 1, til at besætte den ledige plads.

18. *Illum, Tinglysning* s. 264 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 272 ff.

19. Jfr. nærmere ovenfor i kap. 2,2.

20. Se UfR 1942.184 ØLK om et tilfælde, hvor det var utvivlsomt, at et nyt pantebrev krævede at besætte et ejerpant, hvis eksistens imidlertid ikke kunne konstateres af tinglysningsdommeren på det foreliggende grundlag.

21. Den omstændighed, at hovedstolen ifølge et pantebrev, der afløser et hidtidigt pantebrev i fast ejendom, overstiger den ledige plads, er ikke til hinder for, at det nye pantebrev *for en del* af sin hovedstol overtager den gamle panterets plads, jfr. UfR 1937.622 ØLD og ovenfor i kap. 2,2.

Hvis ombytningspantebrevet nævner *samtlig*e pantehæftelser i ejendommen, men ikke omtaler ejerpantet, vil dette normalt også være tilstrækkeligt til at antage, at pantsætteren herved stiltiende har besat ejerpantet. Anderledes derimod, hvis pantebrevet i sin opregning af, hvilke hæftelser det respekterer, kun angiver *enkelte* af de i tingbogen lyste panterettigheder.²²

Et særligt spørgsmål opstår, når pantebreve klausuleres således, at de tillægger sig „oprykningsret“ efter de bestående panterettigheder, der blot nævnes med deres *oprindelige* hovedstol. Problemet er her, om en sådan klausul med tilstrækkelig tydelighed tilkendegiver, at kun den *faktiske restgæld* i henhold til de foranstående pantebreve respekteres.²³ Der er næppe tvivl om, at der i praksis vil være en tilbøjelighed til at gå ud fra, at kun den restgæld, der består på tidspunktet for pantebrevets *oprettelse* skal respekteres. Denne opfattelse, der formentlig også afspejler gældende ret, tillader derfor *ikke*, at ejeren får mulighed for at råde over noget ejerpant for så vidt angår afdrag, der er betalt forud for dette tidspunkt.²⁴ Et lignende problem opstår, når pantebrevet angiver at ville respektere en foranstående panteret „oprindelig stor x kr.“. I hvert fald i dette sidstnævnte tilfælde synes det dog forsvarligt i mangel af holdepunkter for det modsatte at anlægge den fortolkning, at efterpantebrevet med ordet „oprindelig“ har forudsat, at den faktiske restgæld var lavere end den tinglyste hovedstol.

22. Er tinglysningsdommeren af den opfattelse, at ejerpantet er *bevaret* for ejeren til trods for den nye pantsætning, kan det komme på tale, at dommeren – såfremt forholdet ikke afklares ved en efterfølgende, at parterne meddelt påregning på pantebrevet – ved en *retsanmærkning* henleder parternes opmærksomhed på, at pantebrevet ikke på tilstrækkelig tydelig måde giver oplysning om sin prioritetsstilling. En sådan retsanmærkning må imidlertid *ikke* sidestilles med de anmærkninger, hvormed der – jfr. TL § 15, stk. 4 – tilkendegives en tilsyneladende uoverensstemmelse mellem det anmeldte dokument angivelse af sin prioritetsstilling og tingbogens udvisende. Dette har baggrund i, at ejerpantet ikke er nogen panteret, jfr. ovenfor under 4.2.2. Se til det her anførte *Illum, Tinglysning* s. 265 f. og nærmere nedenfor om forholdet mellem den tinglysningsmæssige ekspedition og den materielle retsstilling.

23. *Jul Søe*: UfR 1931 B. 19 og *Illum, Tinglysning* s. 266.

24. Jfr. UfR 1929.1136 ØLK og UfR 1931.587 ØLK. I modsat retning UfR 1930.334 VLK. Se også Juristens Domssamling 1956.55. Et mere nuanceret standpunkt må derimod anlægges, når det foranstående pantebrev er et *skadesløsbrev* eller et *ejerpantebrev*, der ikke er fuldt udnyttet, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 125. Det samme gælder, såfremt pantebrevet ved at tillægge sig prioritet efter den faktiske restgæld vil blive splittet op i flere (mange) dele.

4.2.2.2. Afkald på ejerpant

Det fremgår af det under 4.2.2. anførte, at pantsætteren ved overfor en efterstående panthaver at *give afkald* på at udnytte et ejerpant tillader den efterstående ret at rykke frem i prioritetsordenen.

Hvis det er pantsætterens ønske, at fremrykning skal ske for *samtlige* efterstående panterettigheder, kan han – ved *aflysning* af den ophørte eller bortfaldne forprioritet – udvirke dette ved blot at undlade i forbindelse med aflysningen at begære ejerpant *noteret*, jfr. nedenfor under 4.4.3.2. Såfremt fremrykning skal ske for *en enkelt* af flere efterpanterettigheder, kan denne fremgangsmåde ikke anvendes. Pantsætteren må i stedet aftale med den pågældende berettigede, at dennes panteret – eller dele heraf – placeres på ejerpantets plads.²⁶

Afkaldet er tidsmæssigt bundet til de samme betingelser, som gælder for ejerens *besættelse* af ejerpant. En fremrykning af den efterstående panteret kan derfor tidligst ske samtidig med, at ejerpantet på forprioriteten opstår ved denne panterets ophør eller bortfald. For at undgå vanskeligheder i forhold til de panterettigheder, over for hvem afkald ikke er sket, vil det være sikrest at give det fremrykkende pantebrev en *tinglyst* påtegning om den forbedrede prioritetsstilling.

4.3. Tinglysningsmæssige aspekter.

Formel og materiel retsstilling

4.3.1. Almindelige synspunkter

Ifølge TL § 1 skal bl.a. panterettigheder over fast ejendom *tinglyses*, såfremt de berettigede vil opnå *tinglig beskyttelse* i forhold til andre viljesbestemte rettigheder over ejendommen og i forhold til kreditorer, der foretager retsforfølgning mod pantet. Undladt tinglysning vil således efter omstændighederne kunne indebære, at en ret over en fast ejendom *materielt* må stå tilbage for senere stiftede rettigheder, som det ikke har været forudsat, at den utinglyste ret skulle respektere.²⁷

25. I UfR 1931.821 ØLD er det forudsætningsvist antaget, at det efterstående pantebrev ved alene at give denne oplysning om sin placering *ikke* havde taget et gyldigt forbehold om kun at ville respektere den faktiske restgæld.

26. Se som eksempel herpå UfR 1930.334 VLK, og ovenfor i kap. 2 om panterettigheders placering i prioritetsordenen som „brudte prioriteter“.

27. Om tinglysningskravet og dets begrundelse se nærmere *Illum, Tinglysning* s. 285 ff.

Det må imidlertid fremhæves som et *almindeligt* synspunkt, at der *ikke* er et nødvendigt sammenfald mellem på den ene side tinglysningens *formelle* stillingtagen på grundlag af de oplysninger, der fremgår af tingbogen, og – i nærværende sammenhæng – et pantebrevs udvisende, og på den anden side den *materielle* afgørelse af en given prioritetskonflikt.

Er den materielle retsstilling – således som den kan konstateres af tinglysningsdommeren – *uafklaret*, skal dommeren ikke træffe nogen bindende afgørelse, men udelukkende – ved hjælp af det reaktions-system, han har til sin rådighed, navnlig tinglysning med *retsanmærkning* – *gøre opmærksom på* problemet. En senere – mere tilbundsående – prøvelse, f.eks. under en *tvangsauktion* over ejendommen eller under en egentlig *retssag* om spørgsmålet, kan vise, at retsanmærkningen på grund af forhold, *som ikke fremgår af tingbogen* (og eventuelle andre oplysningskilder) har været uforholdsmæssig.²⁸

Det må dog fremhæves, at der netop i relation til afgørelsen af rettighedens indbyrdes prioritet vil opstå tvivlsspørgsmål, som gør det nødvendigt allerede under den tinglysningsmæssige ekspedition at tage højde for en senere materiel afgørelse af prioritetskonflikten. Disse problemer vil blive taget op flere steder i det følgende.

4.3.2. Tinglysningens betydning ved dispositioner over ejerpant

I forlængelse af det netop anførte må det understreges, at det principielt er *uden betydning* for et ejerpants *opståen* og for ejerens udnyttelse af dette ved *besættelse* eller ved *afkald*, at ejerpantet ikke kan læses ud af tingbogen, eller at ejerens dispositioner over det påberåbte ejerpant tilsyneladende er uforenelige med tingbogens indhold.²⁹

28. *Illum*, *Ejerpant* s. 26 ff., *Illum*, *Tinglysning* s. 257 og *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.294 ff. I UfR 1931.403 ØLK udtales det udtrykkeligt, at afgørelsen af, hvilken prioritet et udlæg skal have, ikke skal afgøres af tinglysningsdommeren, men at prioritetsstillingen nærmere vil blive bestemt under en eventuel tvangsauktion. Se også UfR 1948.1314 ØLK, der fastslår, at det ikke er tinglysningsdommerens opgave at undersøge, hvorvidt køberen af en fast ejendom opfyldte betingelserne for at kunne overtage to i ejendommen indestående lån. Se endvidere som eksempler på *oplysende retsanmærkning* UfR 1969 487 ØLK og UfR 1974.256 ØLK.

29. Se f.eks. UfR 1931.587 ØLK, UfR 1937.177 ØLK (særlig tinglysningsdommerens bemærkninger), UfR 1939.220 ØLD, UfR 1950.827 ØLD og UfR 1973.749 VLK.

Hvis pantsætteren har disponeret med respekt af de ufravigelige regler i § 40, stk. 1, dvs. at han ved besættelse af eller afkald på ejerpant tidligst har truffet aftale herom med en udenforstående kreditor eller med en efterstående panthaver, når forprioriteten er *ophørt*, er det uden betydning for besættelsens eller afkaldets gyldighed, at den oprindelige panteret fortsat henstår uaflyst.³⁰

Når panteretten ikke er blevet aflyst, er dette ganske vist en hindring for *anmærkningsfri* lysning af det nye pantebrev, som fremkommer i anledning af genbesættelsen af ejerpantet. Dette er dog uden betydning, idet retsanmærkningen, når ejerpantet – som forudsat – består, blot har haft karakter af en *oplysning* til parterne, hvorimod anmærkningen *ikke er præjudicerende* for den retsstilling, parterne har aftalt.³¹

Som nævnt ovenfor under 4.2.2. kan der undertiden opstå særlige vanskeligheder, når det ikke klart fremgår af et til lysning anmeldt pantebrev, om det har været tilsigtet, at dette skulle besætte en ledig plads i prioritetsordenen.

Også i denne situation må det som det principielle udgangspunkt fremhæves, at det er *pantebrevets indhold* og ikke tingbogens udvisende, der er afgørende for prioritetsstillingen.³² Vælger tinglysningsdommeren den (urigtige) fortolkning af pantebrevet, at dette må anses at have *reserveret* ejerpantet til eventuel senere benyttelse, vil det kunne medføre tab for den berettigede, hvis den „ledige“ plads senere besættes. Virkningen af, at tinglysningsdommerens fortolkning af prioritetsstillingen senere måtte blive underkendt, er

30. I praksis foretages der kun undtagelsesvis aflysning for en dels vedkommende af pantebreve, der nedbringes ved betaling af afdrag. For så vidt angår de *ordinære* (tidsfæstede) *afdrag* er særskilt kvittering tilstrækkelig til, at pantsætteren kan vise et krav om genbetaling fra sig, smh. Gbl. § 16, stk. 2, jfr. stk. 1. For de *ekstraordinære afdrag*, f.eks. afdrag, der lægges i anledning af ejerskifte, er afskrivning på pantebrevet nødvendig og tilstrækkelig. En *nedlysning* til den faktiske restgæld er derimod uforuden.

31. Tinglysningsdommerens reaktion over for pantebrevet (ombytningspantebrevet) er korrekt. Dette pantebrev kræver nemlig at opnå prioritet på en plads, der i forvejen er optaget af en uaflyst panteret. Det er tinglysningsystemets opgave at oplyse om forhold, der *kan* udgøre en hindring for opnåelse af en bestemt ret. *Såfremt* parterne havde disponeret, *forinden* forprioriteten var ophørt, ville retsanmærkningen have været præjudicerende, – men det er netop ikke tinglysningsdommerens opgave at tage stilling til, om betingelserne efter § 40, stk. 1, er opfyldt eller ej. Spørgsmålet herom *henskydes* til eventuel senere afgørelse.

32. *Illum, Tinglysning* s. 265 f.

da, at dommeren (statskassen) kan blive erstatningsansvarlig for det tab, den berettigede har lidt, jfr. TL § 34.

Derimod vil der ikke være grundlag for at gøre tinglysningsdommeren ansvarlig, når det beror på *parternes forhold*, at tingbogen fremtræder med et andet indhold end svarende til det materielle retsforhold. Et eksempel herpå foreligger, når pantsætteren – efter at en foranstående prioritet er indfriet – over for en efterpanthaver giver afkald på at udnytte et herved opstået ejerpant. Hvis afkaldet ikke begæres noteret i tingbogen, vil denne fremtræde med et indhold, der legitimerer pantsætteren til at disponere til anden side uden hensyn til det givne afkald herpå.³³

4.3.3. „Dobbelte retsanmærkninger“

Når et pantebrev tillægger sig prioritet på en plads, der i forvejen er besat med en tinglyst panteret, kan der opstå behov for, at tinglysningsdommeren giver ikke blot dette pantebrev, men tillige senere pantebreve, der tilsyneladende disponerer over den oprindelige panterets plads, retsanmærkning om, at en endelig fastlæggelse af prioritetsstillingen beror på forhold, som ikke er oplyst under tinglysningen.

For at holde de forskellige panterettigheder ude fra hinanden bruges her – og i den øvrige del af fremstillingen – følgende *terminologi*:

Den panteret (eller ligestillet hermed det *pantebrev*), der er placeret forud for en eller flere rettigheder i prioritetsordenen, og som det vil kunne blive aktuelt at ombytte med en ny panteret, vil blive betegnet „den oprindelige panteret“.

Den nye panteret, som søges placeret på den oprindelige panterets plads, benævnes „ombytningspantebrevet“.

Betegnelsen „efterpanteretten“ (efterpantebrevet) bruges om den pantere, som er placeret på en plads i prioritetsordenen, som er *efterstående* i forhold til den oprindelige panteret.

33. En eventuel aftaleerhververs opnåelse af panteprioritet på den tilsyneladende ledige plads er dog betinget af, at han ikke har været bekendt med – eller som følge af grov uagtsomhed været skyld i sit ukendskab til – pantsætterens uretmæssige tilsidesættelse af efterpanthaverens interesser, jfr. TL § 1, jfr. § 5. – Se iøvrigt *Illum, Ejerpant* s. 51 f.

Begrundelsen for, at det undertiden vil være nødvendigt at anvende „dobbelte retsanmærkninger“ er følgende:

Da tinglysningsdommeren ikke kan konstatere, hvorvidt det først anmeldte ombytningspantebrev gyldigt kan besætte den ledige plads, som den oprindelige (uaflyste) panteret angives at rumme, skal retsanmærkning på pantebrevet oplyse panthaveren om, at en besættelse af pladsen er knyttet til den betingelse, at den oprindelige panteret er *ophørt* i fornødent omfang. Det senere anmeldte pantebrev („ombytningspantebrev nr. 2“), der forudsættes fremsendt til ombytning af den oprindelige panteret, der samtidig hermed begæres *aflyst* fra tingbogen, får retsanmærkning, da det tilsyneladende besætter en prioritetsplads, som allerede ombytningspantebrev nr. 1 *kan* have besat.

Et behov for at tinglysningsdommeren reagerer med retsanmærkning over for *begge* ombytningspantebreve, opstår i alle tilfælde, hvor der for dommeren har været tvivl om, hvorvidt en retsanmærkning har været præjudicerende eller blot oplysende, jfr. bemærkningerne ovenfor under 4.3.2, og løsnin-gen af prioritetskonflikten må ske efter følgende retningslinier:

Såfremt den oprindelige panteret på tidspunktet for oprettelsen af det først lyste ombytningspantebrev endnu ikke var ophørt i fornødent omfang, har der foreligget en *ugyldig* forhåndsdisposition over det påberåbte ejer-pant, jfr. ovenfor under 4.2.1. Retsanmærkningen på det først lyste ombytningspantebrev har i så fald været præjudicerende, hvorimod anmærkningen på ombytningspantebrev nr. 2 i så fald blot har været *oplysende*. Det sidstnævnte pantebrev har derfor med andre ord gyldigt kunne besætte ejerpan-tet, idet den ledige plads i hvert fald er opstået ved den samtidige begæring om aflysning af den oprindelige panteret.

Hvis omvendt den oprindelige panteret *var* ophørt på tidspunktet for oprettelsen af det første ombytningspantebrev (men blot ikke aflyst endnu), har dette pantebrev gyldigt kunne besætte det opståede ejerpant. Retsanmærkningen har derfor alene været *oplysende*. Heraf følger, at retsanmærkningen på ombytningspantebrev nr. 2 har været *præjudicerende*, idet den plads, dette pantebrev søgte at besætte, allerede *var* optaget.³⁴

34. De synspunkter, der ligger til grund for læren om dobbelte retsanmærkninger, er belyst af *Illum*, jfr. UfR 1937 B.313 ff., jfr. også *Illum*, *Tinglysning* s. 259 og v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 290 ff. med omtale af bl.a. afgørelserne UfR 1932.802 VLK, UfR 1933.806 ØLK og UfR 1942.184 ØLK. Se fra nyere retspraksis tillige UfR 1971.350 VLK og UfR 1973.749 VLK.

4.4. Aflysning af den oprindelige panteret

4.4.1. Indledning

TL § 40, stk. 1, 2. pkt., fik ved lov nr. 176 af 29/4-1960 følgende formulering:³⁵

„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“.

Som det fremgår, tager reglen i § 40, stk. 1, 2. pkt., stilling til de tilfælde, hvor en panteret *aflyses*, og hvor det derfor bliver et spørgsmål, under hvilke betingelser ejerens frie ombytningsret kan bevares.

Det er væsentligt – omend selvfølgeligt – at fremhæve, at bestemmelsen ikke fastslår nogen *pligt* til at aflyse en ophørt panteret. Af bemærkningerne ovenfor – navnlig under 4.3. – fremgår, at tinglysningsloven ikke hindrer, at ejeren råder over ledigblevne pladser i prioritetsordenen, selv om disse ikke fremgår af tingbogen, men er dækket af en uaflyst panteret. Der kan i så fald opstå særlige vanskeligheder, navnlig med hensyn til konstateringen af, om et ejerpant må antages at bestå eller ej. En del af disse problemer falder væk, når den ophørte panteret aflyses. Til gengæld opstår der en række nye problemstillinger, som det ikke – når aflysning undlades – er nødvendigt at drage ind i overvejelserne over indholdet af ejerens frie ombytningsret, jfr. nærmere i det følgende.

Som det væsentligste moment i § 40, stk. 1, 2. pkt., indgår, at ejeren – når han vil bevare sin ombytningsret – skal begære *noteret*, at retten til ejerpantet er forbeholdt.

Forud for ændringen af tinglysningsloven i 1960 på dette punkt påhvilede det tinglysningsdommeren ved aflysning af en panteret *ex officio* at undersøge, om et ejerpant bestod og i givet fald notere dette i tingbogen.

Et ønske om for fremtiden at fritage tinglysningsdommeren for en pligt til på eget initiativ at tage stilling til noteringsspørgsmålet begrundedes med, at en sådan *officialvirksomhed* medførte et urimeligt stort arbejde på tinglysningskontorerne. Desuden var det en udbredt opfattelse, at tinglysningskontorerne nøddigt ville medvirke til at afgøre materielle problemer om

35. Om ændringsloven se bl.a. *F. Vinding Kruse*: Juristen 1960.45 f. og TfR 1962.19 ff., *Illum*: UfR 1959 B.285 ff., *Illum*, *Ejerpant* s. 43 ff., *Illum Tinglysning* s. 257 f., *Lund Christiansen*: Juristen 1962. 363 f., *Jesper Berning*: Juristen 1967.181 ff., v. *Eyben*: Juristen 1960.178 ff. og v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 271 ff.

ejerpantens beståen. Den ændrede regel betød dog ikke, at tinglysningskontorerne helt blev fritaget for at tage stilling til, hvorvidt notering skal foretages eller ej, idet der stadig kan forekomme en sådan tvivl om, hvorvidt betingelserne for notering er til stede eller ej, at dommeren ved anvendelse af retsanmærkning må advare parterne om, at spørgsmålet må løses under iagttagelse af en procedure, som dommeren ikke har haft mulighed for – eller pligt til – at foranstalte.

Hertil kommer, at indførelse af en regel, hvorefter der på begæring skal noteres ejerpant, i visse tilfælde vil føre til, at der skal foretages ikke blot én men *to* prøvelser af, hvorvidt der består et ejerpant eller ej, jfr. følgende eksempel:

På et pantebrev, i forhold til hvilket en efterstående panthaver gyldigt har betinget sig *oprykningsret*, jfr. nærmere nedenfor i kap. 4, betales der på et givet tidspunkt et *ekstraordinært* afdrag. Det ejerpant, der herefter opstår, vil imidlertid *svinde ind*, såfremt pantsætteren (ejereren af ejendommen), da det ekstraordinære afdrag blev erlagt, har betinget sig *afdragsfrihed*, f.eks. de næste 4-5 terminer, hvor der ellers skulle have været betalt ordinære afdrag. Selv om ejerpant er noteret, vil det derfor være nødvendigt på et senere tidspunkt at tage stilling til, om det *fortsat består*, eller om det er bortfaldet som følge af, at det efterstående pantebrev i kraft af vedtagelsen om oprykning lidt efter lidt har besat den ledige plads.

Den praktiske betydning af noteringsreglen har vist sig at være ringe, jfr. *Cleaver og Larsson* s. 68 og allerede *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.296.

4.4.2 Noteringens form og indhold

Begæring om notering, der som nævnt skal fremkomme fra ejeren, skal fremsættes skriftligt, jfr. Tbkg. § 14.³⁶ Det følger dernæst af selve formålet med tinglysning og dermed ligestillede noteringer, at notering *ikke blot* skal være *begæret*, men også *rent faktisk* være foretaget.³⁷

Tinglysningsloven stiller ikke krav om, at begæringen indeholder en angivelse af størrelsen af det beløb, for hvilket ejerpant skal noteres. I almindelighed vil det heller ikke give anledning til vanskeligheder at angive det nøjagtige omfang af det forbeholdte ejerpant.

Selv om hensynet til de efterstående panthavere tilsiger, at note-

36. Begæringen skal fremsættes på autoriseret genpartspapir. *Genpart* af begæringen er unødvendig, medmindre anmelderen ønsker tilbagesendt dokumentation for, at notering er begæret og foretaget, jfr. Tbkg. § 17, stk. 5, 2. pkt.

37. Jfr. *Illum, Tinglysning* s. 260. Se også *Torkild-Hansen*: Advokatbladet 1960.140 om ansvar for advokat, der under ekspedition af en lånesag for en klient undlader at begære notering af ejerpant.

ring af ejerpant normalt bør ske under angivelse af et bestemt beløb, må beløbsangivelsen dog i visse tilfælde kunne udelades.³⁸

Hvis en efterstående panthaver har betinget sig *oprykningsret* i henhold til TL § 40, stk. 3, kan tidsforløbet bevirke, at et ejerpant *svinder ind* i overensstemmelse med afviklingstakten i det oprindelige pantebrev.³⁹

Såfremt en begæring om notering af ejerpant uden beløbsangivelse er efterkommet ved ekspeditionen på tinglysningskontoret, har ejeren formentlig kun rådighed over en plads, der beløbsmæssigt svarer til, hvad der efter rigtig fortolkning tilkommer ham.

For det tilfælde, hvor notering af ejerpant er sket under angivelse af et *lavere* beløb end det, hvormed det *kunne* have været noteret, er det antaget, jfr. *Lund Christiansen: Juristen* 1962. 364 og v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 277, at ejeren kun kan udnytte ejerpantet for det *noterede* beløb. Dette anses at være en følge af, at TL § 40, stk. 1, 3. pkt., indeholder en materielretlig regulering af de efterstående panthaveres „oprykningsret“. I modsat retning *Illum, Ejerpant* s. 46, der bl.a. henviser til, at det ikke udtrykkeligt er gjort til en betingelse, at ejerpant skal begæres noteret for et bestemt beløb. Den retsopfattelse, der ligger bag afgørelsen UfR 1981.5 HD, synes at støtte *Illums* resultat. I denne dom lagde Højesteret til grund, at en *nedlysning* af et pantebrev, som skyldtes en *teknisk* (EDB-mæssig) fejl, ikke kunne medføre, at en efterstående panteret var rykket op, idet fordringsret og panteret fandtes at bestå uforandret mellem kreditor og debitor uden hensyn til den indtrufne fejl.⁴⁰

38. Jfr. ovenfor under 4.1.2. om betaling af større beløb til en panthaver end svarende til den værdiforringelse, der må antages at være sket ved *relaksation* af en del af pantet. I et sådant tilfælde må det være berettiget at notere ejerpant blot under angivelse af at der *muligvis* består et ejerpant af en størrelse, der ikke er oplyst. Se også *Tork. Sørensen: UfR* 1961 B.296 om udbetaling af erstatning ved *ekspropriation*, hvor en del af det udbetalte beløb undertiden udgør erstatning for midlertidige ulemper, erstatning for flytning af hegn m.v., uden at det nærmere er specificeret, hvorledes de enkelte erstatningsposter fordeler sig. Det er dog under alle omstændigheder en forudsætning, at det beløb, der vedrører ulempeerstatning m.v., udbetales til panthaveren. I modsat fald er panteretten ikke *ophørt* for dette beløbs vedkommende, jfr. ovenfor under 4.1.1.

39. Jfr. *Jul. Søe: UfR* 1931 B.20, *Illum, Ejerpant* s. 142, *H.V. Højrup, Pant* s. 204 samt det ovenfor under 4.4.1. anførte eksempel. I et sådant tilfælde vil det være hensigtsmæssigt, at genparten af det aflyste forpantebrev forbliver i aktmappen, indtil ejerpantet er udslettet, se også T.cirk. § 40, stk. 2.

40. Se om dommen *H. Krag Jespersen* i *Festskrift til W. E. von Eyben* s. 122 og nærmere nedenfor under 4.4.3.1.

Ejeren kan begrænse notering af ejerpant til kun at angå forholdet til *en enkelt* af flere efterstående panterettigheder. En sådan begrænsning er dog upraktisk, idet ejerens eventuelle fremtidige dispositioner over ejerpantet da kun vil kunne ske med de øvrige efterpanthaveres samtykke, jfr. nedenfor. Ejerpant kan noteres ved bortfald (og aflysning) af en *sideordnet* prioritet.

4.4.3. Aflysning af panteret uden notering af ejerpant

Undertiden foretages der ingen notering, selv om den ophørte, oprindelige panteret aflyses.

Dette er tilfældet, *når* ejeren *samtidig* med aflysning *besætter* den ledigblevne plads (nedenfor under 4.4.3.1.), *når* ejeren ved aflysningen undlader at træffe foranstaltninger med henblik på at bevare ejerpantet (nedenfor under 4.4.3.2.) *samt* i visse andre tilfælde, der omtales nedenfor under 4.4.3.3.

4.4.3.1 § 40, stk. 1, 2. pkt.

Med reglen i § 40, stk. 1, 2. pkt., er der i et vist omfang – i hvert fald på det *formelle* grundlag – holdt liv i den klassiske „ombytningslære“, som det var hensigten at komme bort fra med udformningen af TL § 40, jfr. herom ovenfor i kap. 1.

Bestemmelsen, der skal ses i sammenhæng med § 40, stk. 1, 3. pkt., om virkningen af undladt notering, jfr. nedenfor under 4.4.3.2., rejser det fortolkningsspørgsmål, om „samtidig besættelse“ skal forstås strengt efter ordene, eller om der efter omstændighederne kan ske en modifikation i form af en tidsmæssig forskydning af aflysningen af forprioriteten og genbesættelsen af den ledigblevne plads.

En *sproglig* fortolkning af ordet „samtidig“ tillader ikke, at nybesættelse sker senere end tidspunktet for aflysningen af den oprindelige panteret. Dette indebærer, at det nye pantebrev må anmeldes til dagbogen *senest* samtidig med, at det ophørte pantebrev indleveres til aflysning. Således *Lund Christiansen*: Juristen 1962.365 men heroverfor *Illum, Ejerpant* s. 48 f., der vil anse betingelsen om samtidig besættelse for opfyldt, blot det nye pantebrev er indleveret til lysning, forinden aflysning af det oprindelige pantebrev er anført i tingbogen.

UfR 1962.383 VLK anså ikke samtidighedsbetingelsen opfyldt i et tilfælde, hvor ombytningspantebrevet blev afvist på *grund af formelle mangler* og først påny blev anmeldt til lysning 14 dage senere. Se derimod UfR 1981.5 HD, om et tilfælde, hvor der *fejlagtigt* var sket en nedlysning af en panteret. Denne fejl fandtes ikke at have medført, at en efterstående panteret var rykket op i den del af det foranstående pantebrev, der var blevet afløst.⁴¹

Hvis der i mellemtiden, dvs. inden fejlen er opdaget og berigtiget, er disponeret over den „ledige“ plads ved en aftale mellem pantsætteren og en ny panthaver (i god tro), følger det af reglen i TL § 27, at den nye panteret gyldigt har besat den del af den oprindelige panteret, som fejlagtigt er blevet afløst.

Parterne kan – således som det iøvrigt er en udbredt praksis – eliminere enhver risiko for, at genbesættelse vil blive nægtet, ved – når de to dokumenter anmeldes samtidig til lysning – at *betinge* aflysningen af det oprindelige pantebrev af, at det nye lyses uden retsanmærkning.⁴² Ofte anvender man dog også den fremgangsmåde at lade ombytningspantebrevet tinglyse med *retsanmærkning* om den ophørte, oprindelige panteret, der herefter uden risiko kan aflyses, eventuelt samtidig med, at retsanmærkningen på ombytningspantebrevet begæres slettet. Aflysning af en panteret med henblik på ombytning af denne med en ny panteret er særlig praktisk, når ejeren af den pantsatte ejendom lader et *byggelånspantebrev* afløse af et pantebrev til sikring af *offentlige lån*. I disse tilfælde vil provenuet af det nye lån ikke sjældent blive udbetalt f.eks. til den bank, som har ydet byggelånet mod, at banken til gengæld *indestår* det realkreditinstitut, der har ydet lånet, for, at retsanmærkninger på dettes pantebrev i ejendommen bliver slettet.

4.4.3.2. § 40, stk. 1, 3. pkt.

Reglen i § 40, stk. 1, 3. pkt., der – som nævnt – må læses i sammenhæng med det foregående pkt., beskriver virkningen af, at ejeren ved aflysning af forprioriteten undlader at begære ejerpantet noteret. Implicit omfatter reglen også retsvirkningen af, at ejeren har forsømt at *besætte* en ledig plads samtidig med aflysning af den oprindelige panteret. Det fremgår af bestemmelsen, at undladelsen resulterer i, at de efterstående berettigede „rykker op“ i den ledige

41. Jfr. ovenfor under 4.4.2.

42. Se f.eks. UfR 1933.320 VLK, 1942.184 ØLK og 1973.749 VLK.

plads, der fremkommer ved aflysningen af forprioriteten.⁴³ Den (ekstraordinære) oprykning efter § 40, stk. 1, 3. pkt., sker for de efterstående berettigede i den rækkefølge, hvori de er placeret på dette tidspunkt.⁴⁴ Udtrykket „efterstående berettigede“ omfatter i første række de tinglyste panterettigheder, men fremrykningen kan også komme andre rettighedshavere til gode, f.eks. en udlægshaver, der er placeret senere i prioritetsordenen. Også et på en efterfølgende plads forbeholdt *ejerpant* får gavn af denne fremrykning.

4.4.3.3. Øvrige tilfælde

Når en panteret, der henstår tinglyst på sidstepladsen i prioritetsrækken, aflyses, sker der ikke notering af *ejerpant* på den ophørte panterets plads. Dette følger af, at „*ejerpant*“ begrebsmæssigt er knyttet til eksistensen af *efterstående* i prioritetsordenen sikret gæld, og har iøvrigt sammenhæng med de nedenfor i kap. 5 behandlede regler om retsforfølgningens prioritet.⁴⁵

I almindelighed vil en foranstående prioritets ophør helt eller delvis ved *ekspropriation*, *relaksation* og lignende, jfr. ovenfor under 4.1.2., heller ikke kunne resultere i, at en eventuel begæring om notering af *ejerpant* efterkommes.

Endelig følger det af bemærkningerne nedenfor i kap. 4, at notering af *ejerpant* kan være udelukket i det omfang, en efterstående panthaver gyldigt har betinget sig oprykningensret i henhold til TL § 40, stk. 3, smh. også bemærkningerne ovenfor under 4.4.1. og 4.4.2.

4.5. Afkald på (noteret) *ejerpant*

Når notering af *ejerpant* er sket, er det – som i andre tilfælde – alene ejeren, der har rådighed over den ledige plads i prioritetsrækkeføl-

43. Smh. bemærkningerne nedenfor i kap. 4.2., hvorefter den „oprykningsret“, der omtales i § 40, stk. 1, 3. pkt. ikke må sidestilles med den *ordinære* oprykningensret, som en panthaver under særlige betingelser, jfr. nærmere i kap. 4 om TL § 40, stk. 3, kan betinge sig, når afviklingen af en efterstående panteret sker efter en i forpantebrevet angivet, tidsmæssigt forudberegnelig plan.

44. *Illum, Ejerpant* s. 159 ff.

45. Se bl.a. udtalelsen i UfR 1932.1145 VLK („Ganske afset fra, at der allerede som Følge af, at Skadesløsbrevet har sidste Plads i Prioritetsrækken, ikke kan tales om noget Ejerpant i egentlig Forstand ...“).

gen. Dette følger af § 40, stk. 1, 1. pkt., jfr. ovenfor under 4.2.2.

Beslutter ejeren sig for at give afkald på at benytte et ejerpant, kan *udslettelse* ske efter ejerens begæring.⁴⁶ Såfremt afkald alene er meddelt over for *en enkelt* af de efterstående panthavere, slettes noteringen ikke.⁴⁷

5. TL § 40, stk. 2

5.1. Indledning

Princippet om ejerens (ufravigelige) ret til forud for efterstående panterettigheder at besætte en ledig plads med en ny panteret bygger på den forudsætning, at en efterstående panthaver, der én gang har forpligtet sig til at stå tilbage for gæld af en bestemt størrelse, ikke kan påregne at få en *bedre prioritet*, uanset at en afvikling af foranstående prioriteter *kunne* åbne mulighed herfor.

På den anden side kan panthaveren kræve at *bevare* den prioritetsplads, på hvilken han efter aftale med pantsætteren oprindelig er blevet placeret. Heri ligger, at panthaveren kan modsætte sig, at hans panteret imod hans vilje bliver *presset ned* i rækkefølgen blandt prioriteterne i ejendommen.⁴⁸ Hensynet til den efterstående panthaver falder væk, såfremt han selv „giver afkald“ på at bevare den opnåede prioritetsplads ved over for pantsætteren at erklære sig indforstået med, at *senere tilkommende* panterettigheder bliver placeret forud for hans ret.

I praksis er det almindeligt, at kreditor i henhold til et *sælgerpantebrev* erklærer sig villig til at tåle, at der forud for dette pantebrev tinglyses pantebrev til sikring af f.eks. *byggelån*, *ombygningslån*, *moderniseringslån* m.v. Undertiden er panthaverens villighed i så henseende en nødvendig forudsætning for, at pantsætteren overhovedet kan opnå lån af en bestemt art respektive hos en bestemt kreditor, f.eks. lån i *realkreditinstitutter*.

46. *Illum, Tinglysning* s. 262, jfr. s. 169, der kritiserer, at afkald på ejerpant kan noteres uden egentlig tinglysning, dvs. uden at afkaldet efter de almindelige regler om fremgangsmåden ved tinglysning noteres i dagbogen.

47. De særlige spørgsmål om „refleksoprykning“, der bevirker, at afkald over for en enkelt af de efterstående berettigede indirekte kan komme de øvrige til gode, er omtalt ovenfor i kap. 2, 3.4.

48. I et vist omfang brydes dette synspunkt af reglen i TL § 40, stk. 4, 1. pkt., der medfører, at en kreditor i henhold til et foranstående pantebrev kan give pantsætteren henstand – dog kun i en begrænset periode – med betaling af forfaldne *renter*. § 40, stk. 4, omtales nedenfor i kap. 4.3.

I § 40, stk. 2, der dog kun angår *en del* af de praktisk forekommende tilfælde af denne art, er det forudsat, at der kan ske en ændring af omfanget af den foranstående gæld, som en panthaver skal respektere.

5.2. TL § 40, stk. 2

§ 40, stk. 2, har følgende indhold:

„Tilsvarende regler gælder en af ejeren forbeholdt plads til senere stiftelse af en panteret“.

Bestemmelsen har på grund af sit knappe indhold givet anledning til teoretiske og til dels også praktiske vanskeligheder.

Der er dog almindelig enighed om, at § 40, stk. 2, med ordene „Tilsvarende regler“ kun indeholder en henvisning til de materielle regler i § 40, stk. 1, dvs. de regler, der fastslår ejerens frie ombyttingsret. Derimod forudsætter henvisningen *ikke*, at der i givet fald bliver tale om at anvende de *formelle* regler om *notering* af ejerpant, jfr. § 40, stk. 1, 2. pkt., idet disse regler er knyttet til en forudsætning om *afløsning* af en foranstående panteret.⁴⁹

I det følgende drøftes det, hvilken gennemslagskraft det har for en række praktisk forekommende „rykningstilfælde“, at § 40, stk. 2, henviser til en regel, der *ufravigeligt* sikrer ejeren genbesættelsesretten med hensyn til ledige pladser.

5.2.1. „Efterfølgende“ ændring af prioritetsstillingen

Hvis det *ikke* i et pantebrevs vilkår er forudsat, at dettes prioritetsstilling skal undergå forandring, kan en sådan forandring kun hidføres ved en efterfølgende „særskilt“ aftale herom med panthaveren.

Ved en aftale, hvorved den ældre panteret går ind på at *vige* for en ny panteret under bevarelse af sin bedre prioritet, *indtil* et nyt pantebrev med et givet indhold fremkommer, foreligger der ikke nogen af henvisningsreglen i § 40, stk. 2, omfattet situation. § 40, stk. 2, gælder alene, hvor ejeren „*har forbeholdt sig*“ retten til fortrinsbelåning, dvs. tilfælde, hvor det fremgår af vilkårene i et

49. Illum, Tinglysning s. 261.

eksisterende pantebrev, at ejeren har forbeholdt sig denne mulighed.

Ifølge v. *Eyben, Panterettigheder* s. 282 f, er den aftale, som indgås mellem pantsætteren og den efterstående panthaver „egentlig i strid med ordene i TL § 40, stk. 1, jfr. stk. 7, idet denne bestemmelse uden nogen som helst begrænsning giver ejeren ret til at besætte ledige pladser uden hensyn til aftaler i modsat retning med efterstående panthavere ...“.

Denne opfattelse kan ikke tiltrædes. Den ufravigelige regel i § 40, stk. 1, er begrænset til at angå aftaler, hvorved pantsætteren råder over ejerpant, og i et tilfælde som det netop beskrevne, hvor den efterstående *betingelsesvist* viger for en ny ret, opstår der *intet* ejerpant. v. *Eyben* anerkender da også, i.c., at gyldigheden af sådanne aftaler om begrænset disposition, der navnlig får praktisk betydning ved byggeri, aldrig er blevet bestridt i praksis.⁵⁰

Se også *Ignaz Hansen: UfR 1964 B.84*, der lægger vægt på, at der i denne situation aldrig er opnået nogen ledig plads, hvorover pantsætteren kan råde, og *Jesper Berning: Juristen 1967.183 f.*, der ligeledes vil holde tilfældet uden for § 40.

5.2.2. Rykningsklausuler i efterstående pantebrev

Som nævnt forekommer det ofte i praksis, at sælgeren af en ubebygget grund allerede i de vilkår, der aftales for sælgerpantebrevet, tiltræder, at pantsætteren (grundkøberen) *forbeholder sig* ret til senere at optage *byggelån* og eventuelt *realkreditlån* forud for sælgerpantebrevet.

I modsætning til tilfælde, hvor en panthaver *efterfølgende* går med til at vige for en ny panteret, jfr. ovenfor, foreligger der her en „forbeholdt plads“ til senere stiftelse af en panteret, jfr. § 40, stk. 2. Reglens henvisning til § 40, stk. 1, giver anledning til overvejelser i to principielt forskellige henseender:

For det første må det undersøges, hvorledes retsstillingen er, *forinden* de betingelser, der knytter sig til rykningsklausulen, er opfyldt. Problemet er her, om den plads, pantsætteren har reserveret sig, kan benyttes til indsættelse af et pantebrev af den forbeholdte størrelse, men *uden* at det sikrede lån er optaget til dækning af det individuelle formål, f.eks. et byggeri.

50. *Cleaver og Larsson* s. 56 f., fremhæver, at de hensyn, der ligger bag den ufravigelige regel i § 40, stk. 1, ikke er til stede i det foreliggende tilfælde, hvorfor aftalen mellem pantsætteren og panthaveren er uberørt af denne regel.

Dernæst må det afklares, om pantsætteren – når den panteret, pantsætteren har indsat på den forbeholdte plads, *ophører* – kan råde over den forbeholdte – nu ledige – plads *påny*.

Begge problemer opstår på grund af henvisningen til § 40, stk. 1, der *kan* fortolkes således, at *alle* aftaler, hvorved pantsætteren på forhånd fraskriver sig adgangen til *frit* at råde over en ledig plads, rammes af ugyldighed, idet ejeren – hvis man tager § 40, stk. 1, jfr. stk. 2, på ordene – har en uindskrænket valgfrihed med hensyn til at besætte pladsen.

5.2.2.1. Forinden rykningsklausulen udnyttes⁵¹

Det har været hævdet i teorien, at selve den omstændighed, at et eksisterende pantebrev indeholdt en klausul, hvorved pantsætteren havde forbeholdt sig retten til forud at optage lån af en bestemt størrelse, skabte et ejerpant, som pantsætteren efter reglen i § 40, stk. 1, uhindret skulle kunne råde over. Rådigheden skulle end ikke være begrænset af, at forbeholdsklausulen forudsatte, at lånet skulle optages hos en *bestemt kreditor* eller til opfyldelse af et *bestemt formål*.⁵² Denne opfattelse, der formentlig vil komme bag på de fleste, der i praksis beskæftiger sig med prioritering af fast ejendom, har dog ikke vundet fodfæste i retspraksis.⁵³ Tilbage står dog, at dette resultat ikke har fundet klart udtryk i den lovregel, der netop skulle skabe klare retningslinier for, under hvilke betingelser det skulle tilkomme en pantsætter at råde over ledige pladser i prioritetsrækken.⁵⁴

51. I hvert fald ét af de spørgsmål, som tidligere gav anledning til problemer, er bortfaldet som følge af den ved ændringen af tinglysningsloven i 1974 indførte bestemmelse i § 15 a. § 15 a., der omtales nedenfor under 5.4., udelukker, at det pantebrev, der indsættes på den forbeholdte plads, f.eks. byggelånspantebrevet, kan tinglyses uden „moderationspåtegning“ ved blot at indeholde en passus om lånets anvendelse „til byggeformål“, jfr. *F. Vinding Kruse: UfR 1935 B. 274 ff. samt Illum: UfR 1937 B.318-19.*

52. Jfr. *Egon Larsen: UfR 1935 B.25 ff.*

53. Jfr. UfR 1955.865 ØLD og UfR 1938.398 ØLD, der ganske vist angik forholdet til *udlæggssøgende kreditorer*, som – jfr. nedenfor i kap. 5 – indtil ændringen af TL i 1960 kunne tilegne sig ledige pladser i prioritetsordenen. Dette er dog principielt uden betydning over for afgørelsernes fremhævelse af, at den værdi, ejerpantet repræsenterede, måtte anvendes til det forbeholdte formål.

54. *H. V. Hørup, Pant* s. 228 f. begrundet resultatet med, at en (mere) „naturlig læsning af § 40, stk. 2, synes at føre til, at bestemmelsen kun tager stilling til, hvad der gælder, når den panteret, ejeren har forbeholdt sig, ophører helt eller delvis ...“.

5.2.2.2. Efter at det respekterede pantebrev er ophørt

5.2.2.2.1. Individuel klausul

En anden indvending imod reglen i § 40, stk. 2, er, at reglen heller ikke klart fastslår retsstillingen, når det pantebrev, der er omfattet af rykningsklausulen *ophører*.

Problemet er, om pantsætteren i så fald frit kan *genbesætte* den „ledige“ plads med en ny panteret.⁵⁵ *Modstykket* er at betragte den individuelle klausul som en „engangsbevilling“ fra panthaverens side med den virkning, at hans panteret rykker op påny.

En fortolkning af lovens ord efterlader ikke tvivl om, at den situation, der foreligger, når – i det valgte eksempel – byggelånspantebrevet *ophører*, *er omfattet* af hovedprincippet i TL § 40, stk. 1, – nemlig, at pantsætteren som hovedregel har en ufravigelig ret til at besætte en ledig plads med en ny panteret *af en hvilken som helst art* af samme størrelse.⁵⁶ Det kan ikke bestrides, at et sådant resultat i mange tilfælde vil kunne bevirke en tilsidesættelse af den efterstående panthavers interesser.⁵⁷ Men når lovens ord – og motiver⁵⁸ – er klare på dette punkt, synes man ikke uden videre at kunne komme uden om reglen på anden måde end gennem en lovændring.⁵⁹

I praksis er man (dvs. de efterstående panthavere) i vidt omfang slået ind på at sikre sig mod pantsætterens eventuelle udnyttelse af sin genbesættelsesret ved i de her omhandlede tilfælde at betinge sig, at det pantebrev, som forbeholdsklausulen angår, udstedes som et *ejerpantebrev*. Ved at opnå *sekundær* pant i ejerpantebrevet – og ved over for den „primære“ panthaver, typisk en bank, der har ydet byggelån, at anmelde den sekundære ret – opnår den efterstående panthaver, at der ikke, når den primære ret *ophører*, opstår noget

55. Der tænkes på eksempelvis det tilfælde, hvor panthaveren er indgået på at respektere et *byggelån*, og hvor pantsætteren kan have den yderligere interesse, at dette lån – når det er ophørt – ombyttes med et lån af offentlige midler. Hvis panthaveren *udelukkende* har erklæret at ville respektere lån af offentlige midler, gælder særlige synspunkter, jfr. nedenfor i kap. 4 om TL § 41.

56. Således også *Jesper Berning*: Juristen 1967.185.

57. Jfr. *Illum*, *Ejerpant* s. 34 f., der finder det „overvejende betænkeligt“ at tillade pantsætteren ubetinget at erstatte det individuelt klausulerede pantebrev med en ny forpligtelse.

58. Rigsdagstidende 1925/26 sp. 779.

59. v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 283 finder, at pantsætteren – uanset at § 40 efter ordene synes at hjemle en ubetinget ret til genbesættelse – må respektere individuelle klausuler i de efterstående pantebreve om, at de kun står tilbage for forprioriteter af særlig beskaffenhed.

ledigt ejerpant.⁶⁰ Denne praksis kan næppe imødegås som en *omgåelse* af den ufravigelige regel i § 40, stk. 1. Den efterstående panthavers sekundære ret anses ikke at være en i den faste ejendom, men derimod i *ejerpantebrevet* sikret ret, hvorfor reglen i § 40 ikke antages at gælde en sådan pantsætning. Om rigtigheden af denne opfattelse henvises til bemærkningerne nedenfor i kap. 6. På dette sted af fremstillingen drøftes endvidere det praktisk vigtige spørgsmål om pantsætterens udnyttelse af „ledige pladser“ inden for rammerne af *skadesløsbreve* og *ejerpantebreve*.

5.2.2.2. Abstrakt klausul

Hvis panthaveren er gået med til, at pantsætteren forbeholder sig at kunne optage lån af en bestemt *størrelse*, *uden* at der samtidig ved angivelse af arten af den fremtidige gæld, kreditors *identitet* m.v. er langt bånd på en sådan ret til fortrinsbelåning, er der ikke store betænkeligheder ved uden videre at anerkende pantsætterens genbesættelsesret. Panthaveren har i sådanne tilfælde stiltiende anerkendt omfanget af den til enhver tid værende gæld på forprioriteten, og har ved at undlade en nærmere kvalifikation af denne anerkendt, at genbesættelsesretten er uangribelig.⁶¹

Såfremt den panteret, som den abstrakte klausul respekterer, *aflyses*, opstår spørgsmålet, om en sådan aflysning skal efterfølges af en begæring om *notering* af ejerpant. Henvisningen til § 40, stk. 1, synes at føre til, at der sker en oprykning af de i forhold til den aflyste panteret efterstående panterettigheder, såfremt ejerpant ikke noteres, jfr. § 40, stk. 1, 3. pkt. Således *Illum*, *Ejerpant* s. 49 jfr. *Illum*, *Tinglysning* s. 261 f., der dog erkender, at det vil kunne medføre kunstige konsekvenser, hvis prioritetsforbeholdet kun er udnyttet *deltvist*, f.eks. for halvdelen af det beløb, som den abstrakte klausul tillader. *For* dette resultat taler hensynet til eventuelt

60. H. V. Højrup, *Pant* s. 230. Et lignende resultat vil den efterstående panthaver kunne opnå ved at betinge sig, at det lån, han har erklæret at ville stå tilbage for, afvikles efter en nøje forudberegnelig tidsplan, jfr. nedenfor i kap. 4 om TL § 40, stk. 3, der udgør en af lovens *undtagelser* fra princippet om den frie ombytningsret. Hvis det respekterede lån ikke herefter bliver udformet således, at det afdrages eller indfries i overensstemmelse med bestemmelsen i § 40, stk. 3, vil det blive lyst med *retsanmærkning*, smh. UfR 1932.152 VLK.

61. Ifølge *Illum*, *Ejerpant* s. 36 er det formentlig i første række disse „massive“ panteforpligtelser, § 40, stk. 2, har for øje. Som nævnt er dette unægtelig ikke kommet klart til udtryk i formuleringen af bestemmelsen.

senere tilkomne panterettigheder. Såfremt disse ikke indeholder en tilsvarende rykningsklausul men alene respekterer aktuelle hæftelser på ejendommen, vil de kunne have en berettiget forventning om at rykke frem i prioritetsordenen, når et i forhold til dem foranstående pantebrev aflyses, uden at der samtidig begæres notering af ejerpant. Se på den anden side *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.296.

5.3. Fortolkningen af rykningsklausuler

Retspraksis viser, at rykningsklausuler ikke altid udformes således, at tvivlsspørgsmål om klausulernes rækkevidde undgås. Selv om gennemførelsen af TL § 15 a., jfr. nedenfor under 5.4., formentlig har bevirket, at tinglysningsdommeren i færre tilfælde end tidligere kommer ud for at skulle tage stilling til, om betingelserne for en rykning er til stede, vil der fortsat kunne opstå tilfælde, hvor dette giver anledning til tvist mellem panthaveren og pantsætteren.⁶²

Selv om det må være udgangspunktet, at det i tvivlstilfælde vil bero på almindelige fortolkningsregler, under hvilke betingelser en rykningsklausul kan påberåbes af pantsætteren, spores der undertiden i retspraksis en tendens til at fortolke sådanne klausuler indskrænkende.

UfR 1972.395 HD angik forståelsen af en bestemmelse i et sælgerpantebrev om, at pantebrevet ved prioritering i kreditforening kunne „afdrages ekstraordinært med 7 % obligationers pålydende“. Bestemmelsen fandtes kun at kunne opfattes som en tilkendegivelse om rykning for kreditfor­ eningslån mod, at lånets pålydende ekstraordinært blev afdraget på pantebrevet. Pantsætteren havde anlagt den fortolkning, at rykningsklausulen forpligtede panthaveren til at modtage kreditforeningsobligationer til pari kurs. En tilsvarende i forhold til efterpanthaveren lempelig fortolkning af en *respektpåtegning* blev lagt til grund for afgørelsen UfR 1983.492 ØLD, idet det antoges, at et efterstående pantebrev, der ifølge sin tekst respekterede et „byggelånsejerpantebrev“ ikke under en tvangsauktion over den pantsatte ejendom skulle stå tilbage for ejerpantebrevet i det omfang dette sikrede et *grundkøbslån*. Afgørelsen UfR 1983.674 ØLD ligger på linie med de netop citerede afgørelser i det omfang det ved dommen blev bestemt, at en i de tinglyste vedtægter for en ejerlejlighedsforening indeholdt rykningsklausul med hensyn til „lån fra kredit- og hypotekforening, reallånefond samt lån fra sparekasser og banker“ ikke antoges at indebære, at også banklån ydet

62. Som nævnt under 5.4. er TL § 15 a. en *tinglysningsmæssig* regel. Om panthaveren *materielt* er forpligtet til at rykke, må bero på, om klausulen – rigtigt fortolket – indeholder en sådan pligt.

mod sikkerhed i ejerpantebrev og pensionskasselån skulle respekteres. Se derimod UfR 1983.429 VLD om et pantebrev, der indeholdt bestemmelse om, at det rykkede for „endelig prioritering med lån i almindelig og særlig realkredit“. Efter udstedelsen af pantebrevet var betingelserne for realkreditlån *ændret* således, at den belåningsgrænse på 342.000 kr., der gjaldt på udstedelsestidspunktet, nu blev udvidet til 500.000 kr. Efter en sproglig fortolkning blev et lån på 500.000 kr. sidestillet med de i rykningspåtegningen omhandlede lån, idet der blev lagt vægt på, at panthaveren *ikke havde taget forbehold* om belåningsgrænsen og på, at ændringen af denne *ikke var en så fjernliggende mulighed*, at panthaveren ikke kunne have taget den i betragtning. Se endvidere UfR 1975.228 HD. (Et sælgerpantebrev skulle rykke for realkreditlån, men kun således, at pantebrevet skulle stå inden for 90 % af kreditforeningens lånevurdering. Den fortolkningstvivil, der opstod, angik spørgsmålet, om klausulen også havde gyldighed for den del af kurstabet, der svarede til det kurstabsbeløb, som forudsattes at være indregnet i lånevurderingen. Det ansås ikke tilstrækkeligt tydeliggjort, at klausulen ikke også havde gyldighed for denne del af kurstabet).⁶³

5.4. TL § 15 a

Ovenfor under 5.2.2.1. er det nævnt, at reglen i TL § 15 a., der blev indført ved en ændring af loven i 1974,⁶⁴ indebærer, at det pantebrev, som prioritetsforbeholdet (rykningsklausulen) tillader optaget på forprioriteten, normalt ikke kan tinglyses (anmærkningsfrit) uden „moderationspåtegning“ på det ældre pantebrev.

Reglen går ud på, at det (ældre) pantebrev, der indeholder rykningsklausulen, skal *medfølge* under tinglysningsekspeditionen af det nye pantebrev, og pantebrevet skal indeholde en påtegning om, at det respekterer det nye pantebrev.

Reglen, der til dels er begrundet i et ønske om at fritage tinglysningsdommeren for den efter omstændighederne vanskelige opgave at skønne over, hvorvidt der er overensstemmelse mellem rykningsklausulen og det nye pantebrev, gælder ikke, såfremt klausulen tillader optaget et pantebrev med et *bestemt* beløb og det ved lysningen kan påses, at andre i pantebrevet anførte betingelser for

63. Se iøvrigt om spørgsmålet *Illum, Ejerpant* s. 127-29 og særlig om fortolkningen af TL § 41 nærmere nedenfor i kap. 4.

64. Jfr. lov nr. 318 af 19/6-1974, der bygger på den af justitsministeriets tinglysningsudvalg i 1974 angivne Redegørelse om bekæmpelse af økonomisk kriminalitet. § 15 a. er kommenteret af *Christian Trønning: Juristen og Økonomen* 1974. 347.

vedtagelsen er opfyldt, jfr. § 15 a., stk. 1, 2. pkt. Ny påtegning er med andre ord overflødig, hvis tinglysningsdommeren ved at sammenholde det nye pantebrev med rykningsklausulen og tingbogens indhold i øvrigt kan konstatere, at eventuelle betingelser for lysning af det nye pantebrev med bedre prioritet end det ældre er opfyldt⁶⁵. Derimod er lysning af en ny påtegning på det ældre pantebrev nødvendig, hvis rykningen er betinget af vilkår, hvis overholdelse tinglysningsdommeren ikke kan påse på dette grundlag, f.eks. anvendelse af låneprovenu til byggeri, nedbringelse af forudprioriteret gæld, overholdelse af bestemte lånegrænser m.v., jfr. Redegørelse om bekæmpelse af økonomisk kriminalitet s. 3. Reglen gælder ikke – jfr. § 15 a., stk. 2 – såfremt rykningsklausulen er indeholdt i pantebreve til *staten*, *kommunerne* eller til *realkreditinstitutter*, der er godkendt af staten.

Reglen er af *tinglysningsmæssig* karakter og berører derfor ikke spørgsmålet om, hvorvidt panthaveren er *pligtig* at give pantebrevet den fornødne påtegning. Dette afgøres af de *materielle* regler, jfr. ovenfor. Er panthaveren materielt forpligtet til at respektere et nu optaget lån, er han også forpligtet til at påføre sit pantebrev påtegning om respekt af det nye lån, når en sådan påtegning er nødvendig, for at det nye pantebrev kan lyses anmærkningsfrit. I tvivlstilfælde må spørgsmålet afgøres af de almindelige domstole. Reglens betydning ligger først og fremmest i, at den giver panthaveren indseende med, om pantsætteren udnytter prioriteringsforbeholdet i overensstemmelse med det aftalte indhold.

65. Smh. UfR 1979.902 HKK.

Undtagelser fra den frie ombytningsret

1. Indledning

Det princip om ejerens frie ombytningsret, der er fastslået i TL § 40, stk. 1-2, gælder ikke undtagelsesfrit. *Dels* indeholder § 40, stk. 3-6, regler, der indskrænker ejerens ellers ufraskrivelige ret til at besætte en ledig plads med en ny panteret, og *dels* følger det af reglerne i § 41 og §§ 40 b. og 41 a., at ombytningsretten i visse tilfælde kun kan praktiseres med efterstående og sideordnede rettighedshaveres samtykke.

For forståelsen af rækkevidden af ejerens ombytningsret er det navnlig vigtigt at understrege, at de begrænsninger, ombytningsretten er underlagt, ikke blot fremgår af § 40, men tillige af § 41 og §§ 40 b. og 41 a.

Det beror på en anden opfattelse af grænserne for den frie ombytningsret, når § 41, stk. 1, undertiden er blevet reduceret til at være en regel, der indeholder (betydningsløse) *fortolkningsbidrag* til praktisk forekommende pantebrevsklausuler, jfr. således v. *Eyben, Panterettigheder* s. 310-13, men heroverfor *Jesper Berning: Juristen* 1967.185 f. og *Illum, Ejerpant* s. 134 ff.

TL § 41 indeholder en begrænsning af ejerens ret til at genbesætte en ledig plads, når det i et efterstående pantebrev er vedtaget, at det står tilbage for lån af „offentlige midler“, jfr. nærmere nedenfor under 7.

§§ 40 b. og 41 a., der blev indsat i TL ved lov nr. 120 af 31/3-1982, medfører på samme måde en begrænsning af ejerens ret til at foretage ombytning af panterettigheder. § 40 b. forudsætter, at en pantsætter ikke uden samtykke fra efterstående og sideordnet berettigede kan besætte en ledig plads med en *indekspanteret*, og af § 41 a. fremgår, at en foranstående plads ikke kan besættes med et indekspantebrev, når det i et efterstående pantebrev er vedtaget, at det står tilbage for lån af den i § 41, stk. 1 og 2, nævnte art.

Reglerne om indekspant omtales nærmere nedenfor i kap. 7.

De synspunkter, der må anlægges på bl.a. oprykingsret og retsstillingen iøvrigt mellem flere kreditorer, hvis sikkerhed beror på et *ejerpantebrev* og ikke på et pantebrev udstedt „direkte“ til de pågældende, omtales nedenfor i kap. 6.

2. TL § 40, stk. 3

Som nævnt ovenfor i kap. 1, var det i et oprindeligt forslag til udformning af reglen i § 40 forudsat, at en efterstående panthaver i *intet* tilfælde skulle have ret til at hindre ejerens genbesættelse af ledige pladser på forprioriteten ved *på forhånd* at betinge sig oprykningsret efterhånden som forpanteretten blev afviklet. Det er ligeledes nævnt, at dette forslag ikke blev fulgt, og at den endeligt vedtagne lov – i § 40, stk. 3 – gav adgang til i et efterstående pantebrev at betinge oprykning efter betalinger, der erlægges til forud i forprioriteten fastsatte tidspunkter.¹

§ 40, stk. 3, angiver betingelserne m.v. for den „ordinære“ oprykningsret.

Denne oprykningsret er principielt forskellig fra de tilfælde af („ekstraordinær“) oprykning, der er hjemlet ved § 40, stk. 1, 3. pkt., jfr. ovenfor i kap. 3, 4.4.3.2., om virkningen af, at pantsætteren ved afløsning af en foranstående panteret undlader at begære ejerpant noteret, uden at pladsen samtidig *besættes* med en ny panteret.

Bestemmelserne i § 40, stk. 1, 4. og 5. pkt., – jfr. nedenfor i kap. 5 – giver regler om de efterstående panthaveres fremrykning i prioritetsordenen, når der afholdes *tvangsauktion* over den pantsatte ejendom, og når denne på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et *konkurs-* eller *gældsfragælsesbo*. Disse tilfælde af „ekstraordinær“ oprykning indeholder ikke det for oprykning i henhold til § 40, stk. 3, karakteristiske moment, nemlig at opnåelse af den bedre prioritetsstilling *på forhånd* kan tages i betragtning. Det samme gælder den fremrykning af efterstående panterettigheder, der ifølge retspraksis er en konsekvens af, at en forprioritet *omstødes*.²

Til de tilfælde af oprykning, der her betegnes som „ekstraordinære“, henregnes endvidere den fremrykning af efterstående rettigheder, der er en følge af, at erlæggelse af erstatning ved *ekspropriation* eller betaling af afdrag ved *relaksation*, normalt ikke vil efterlade et til det erlagte beløb svarende ejerpant, jfr. ovenfor i kap. 3, 4.1.2.

Ovenfor i kap. 2, 3.4., er det omtalt, at et pantebrev på grund af vilkårene i et *andet* pantebrev, kan opnå en prioritet, som er bedre end den, pantebrevets kreditor har kunnet påregne ved panterettens stiftelse. Også denne *refleksoprykning* savner det for oprykningsretten i henhold til § 40, stk. 3, karakteristiske moment af forudsigelighed.

1. Om baggrunden for reglen, se F. Vinding Kruse, *Ejendomsretten*, bd. III, s. 1598-1602, og Illum, *Ejerpant* s. 141 ff.

2. Jfr. nedenfor i kap. 5, 3. om UfR 1967.86 HD.

2.1. TL § 40, stk. 3, 1. pkt.

§ 40, stk. 3, 1. pkt., har følgende ordlyd:

„Det skal dog gyldig kunne vedtages i et efterstående pantebrev, at pantet i retten ifølge dette rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når denne panteret til et forud angivet bestemt tidspunkt helt indfries“.

Det fremgår af bestemmelsen, at oprykningens retten skal være *vedtaget*, dvs. at aftalen herom skal fremgå af det efterstående pantebrev, jfr. nedenfor under 2.1.1. De *betingelser*, under hvilke aftalen gyldigt kan indgås – betaling af afdrag på forprioriteten, eller indfrielse af denne til et forud angivet bestemt tidspunkt – omtales under 2.1.2.

2.1.1. Vedtagelse om oprykning

§ 40, stk. 3, 1. pkt., fremtræder som en undtagelse fra det forbud mod forhåndsdispositioner over ejerpant, der fremgår af § 40, stk. 1, 1. pkt.³

Når et privat pantebrev er oprettet på Justitsministeriets Pantebrevsformular A, hvilket er obligatorisk for de *ordinære* pantebreve og for *ejerpantebreve* (men ikke for *skadesløsbreve*), jfr. bkg. nr. 17 af 26/1-1979, vil der i kraft af den fortrykte tekst altid foreligge en vedtagelse om oprykning. En *individue*l vedtagelse om oprykning skal være formuleret *klart*, men behøver på den anden side ikke at være *udtrykkelig*.⁴

3. Sammenkædningen af de to dele af § 40 sker gennem anvendelsen af ordet „dog“.
4. I praksis anvendes ofte følgende formulering: „Panteretten er oprykkende efterhånden og for så vidt som foranstående prioriteter afdrages eller til et forud fastsat tidspunkt indfries“. I Pantebrevsformular A bruges formuleringen: „Oprykkende panteret efter:“.

Smh. UfR 1969.461 VLK (Indholdet af et skibspantebrev, i hvilket det på side 1 var anført, at der gaves kreditor „opr. prioritets panteret“, medens det på side 2 fremgik, at der ingen foranstående eller sideordnede hæftelser var, fandtes ikke så uklart, at det af denne grund måtte afvises. En efterstående panthavers undladelse af at nævne en forprioritet kan ikke med sikkerhed fortolkes som en „vedtagelse“ af oprykningens ret, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 158. Det kan skyldes en forglemmelse, at forprioriteten ikke er nævnt. Hvis derimod en panthaver går med til at rykke tilbage for et nyt pantebrev og i rykningspåtegningen betinger sig oprykningens ret efter det nye pantebrev, må pantsætteren anses *stiltiende* at have indvilliget heri.

Oprykningensretten er efter ordene i § 40, stk. 3, 1. pkt., begrænset til at angå tilfælde, hvor vedtagelsen er indeholdt i et efterstående *pantebrev*. Herunder falder såvel ordinære pantebreve som ejerpantebreve og skadesløsbreve. I retspraksis er det endvidere antaget, at et *udlæg* kunne rykke op, uanset at der ikke forelå nogen aftale om oprykning.⁵ Ved at tillade, at udlæg rykker op i pladser, der opstår ved en forudberegnelig afvikling af forprioriteten, undgår man, at der opstår „brudte prioriteter“, såfremt der efter udlægget tinglyses viljesbestemt pant i ejendommen, jfr. ovenfor i kap. 2, 3.3. om *forbirykning*.

Om muligheden for at vedtage oprykningensret for andre *viljesbestemte* rettigheder end panteretten, foreligger der ikke nogen klar retspraksis. I det omfang indehaveren af en *servitut*, *brugsret*, herunder *lejerettigheder*, eller lignende begrænset ret har interesse i oprykningensretten, er der ikke afgørende indvendinger imod at antage, at § 40, stk. 3, 1. pkt., også i denne henseende anvendes analogt.⁶

Som omtalt tidligere, jfr. ovenfor i kap. 2, 3.3., kan der være tillagt *en enkelt* blandt flere efterstående panterettigheder oprykningensret, medens der ikke er tillagt de øvrige en lignende fordel.

Efter ordene i § 40, stk. 3, 1. pkt., er der ikke tvivl om, at et pantebrev, der ikke indeholder nogen vedtagelse om oprykning i en foranstående panteret, ikke kan drage fordel af, at den foranstående ret afvikles, og således skaber *mulighed* for oprykning. Det er derfor principielt i strid med § 40, stk. 3, 1. pkt., når der på visse tinglys-

5. Jfr. UfR 1958.1264 ØLK, der henviser til *analogien* af TL § 40, stk. 3, 1. pkt. Om rækkevidden af dommen, der er afsagt forinden ændringen i 1960 af § 40's regel om retsforfølgningens prioritet, se nedenfor i kap. 5. I fogedretspraksis forekommer det kun sjældent, at udlæg i fast ejendom indeholder aftale om oprykning.

6. Spørgsmålet om bl.a. de nævnte rettigheders prioritet kan få betydning under en tvangsauktion, jfr. Rpl. § 573 om „alternativt opråb“. Se iøvrigt om spørgsmålet *Illum*, *Ejerpant* s. 150 f., *Illum*, *Servitutter* s. 140 f. og v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 328.

ningskontorer har udviklet sig den praksis at lyse pantebreve med oprykkende prioritet, selv om de ikke indeholder nogen vedtagelse herom.⁷

2.1.2. Forudberegnelig afvikling af forprioriteten

Gyldigheden af parternes aftale om oprykning er knyttet til den betingelse, at der er fastsat en *bestemt betalingsstid* for den gæld, der er sikret ved det foranstående pantebrev.

Efter ordene i § 40, stk. 3, 1. pkt., er det tilsyneladende kun et krav, der stilles som betingelse for at rykke op ved den *fuldstændige* indfrielse af forprioriteten, hvorimod det efter formuleringen tilsyneladende er uden betydning for gyldigheden af en aftale om oprykning efter betalte *afdrag*, om disse er tidsfæstede eller ej. I praksis er der dog ingen tvivl om, at efterpanthaveren kun rykker op i betalte afdrags plads, når disse erlægges på tidspunkter, der er nøjagtigt fastsat.⁸ Oprykning finder derfor ikke sted, når der på forprioriteten betales *ejerskifteafdrag*. Ved betaling af sådanne afdrag, opstår der i stedet i overensstemmelse med reglen i § 40, stk. 1, 1. pkt., *ejerpant*, som pantsætteren kan råde over, jfr. ovenfor i kap. 3, 4.

Det forhold, at en efterstående panthaver ikke rykker op i tilfælde af betaling af ejerskifteafdrag, vil efter omstændighederne kunne være et motiv for panthaveren til – hvis han har betinget sig, at pantgælden kan kræves indfriet ved ejerskifte – at gøre brug af denne beføjelse, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 143 og s. 159. Det beror på parternes aftale, jfr. Pantebrevsformular A pkt. 8, og ikke på præceptive regler, om et ejerskifte skal medføre, at kapitalen helt eller delvis forfalder til indfrielse. Det kan derfor ikke komme

7. Hvis der efter indholdet af foranstående prioriteter ikke er mulighed for oprykning, må der gives *retsanmærkning* herom, hvis efterpantebrevet alligevel gør krav på at rykke op, jfr. UfR 1928.541 VLK og UfR 1936.1145 ØLK og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 290. Hvis der er betinget oprykning efter et *skadesløsbrev* eller et *ejerpantebrev*, hvilket – jfr. straks nedenfor – normalt vil være udelukket, kan et vilkår af denne art snarere tages til indtægt for, at efterpantebrevet kun skal respektere forprioritetens *restgæld*, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 87 og ovenfor i kap. 2, 3.

8. Jfr. *H. V. Højrup, Pant* s. 201 f. og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 288. Resultatet følger dels af, at afdragstilfældene rent syntaktisk er kædet sammen med indfrielsestilfældene og dels af, at reglen i § 40, stk. 1, præceptivt giver *ejeren* retten til at besætte pladser, der uforudberegneligt er blevet ledige.

på tale at nægte efterpanthaveren ret til – som et vilkår for at lade pantegælden indestå i ejendommen uanset ejerskifte – at kræve, at hans panteret rykker op i den plads, som det erlagte ejerskifteafdrag hidtil har optaget. Kun såfremt det oplyses, at det i sin tid er aftalt eller forudsat, at forfaldsklausulen kun ville blive påberåbt, såfremt ejeren i tilfælde af ejerskifte skulle nægte efterpanthaveren ret til oprykning ved et fremtidigt ejerskifte, kan forfaldsklausulens gyldighed anfægtes efter den præceptive regel i § 40, stk. 1, 1. pkt. Et sådant bevis vil ifølge sagens natur være vanskeligt at tilvejebringe.⁹

I praksis er der heller ikke tvivl om, at det skal fremgå af vilkårene i *forpantebrevet*, hvornår betaling af afdrag respektive fuld indfrielse af pantebrevet skal ske. Det er ikke tilstrækkeligt, at aftalen herom findes i et underliggende retsforhold mellem pantebrevets parter, f.eks. i en *kassekreditkontrakt*.¹⁰ Dette indebærer som den praktiske regel, at oprykning er udelukket, når den foranstående gæld er sikret ved et *ejerpantebrev* eller et *skadesløsbrev*, medmindre ejer-pantebrevet eller skadesløsbrevet – undtagelsesvis – selv måtte indeholde f.eks. en bestemmelse om, at hele den indestående gæld forfalder til indfrielse pr. en bestemt dato.¹¹

Oprykning efter et foranstående udlæg er upraktisk, fordi der sædvanligvis ikke under fogedforretningen vil blive aftalt noget bestemt tidspunkt for udlæggets indfrielse.¹²

Hvis der undtagelsesvis måtte være indgået – og tinglyst – en sådan aftale, er der dog ikke noget til hinder for, at oprykning kan ske i overensstemmelse hermed.¹³

9. Se dog ovenfor i kap. 3, 4.2.1. om afgørelsen UfR 1928.541 VLK.

10. *Illum, Ejerpant* s. 153 finder det tvivlsomt, om et sådant krav har tilstrækkelig hjemmel i § 40, stk. 3, 1. pkt. Ifølge *Illum* er *tingbogen* ikke den eneste oplysningskilde for den efterstående panthaver, idet dennes viden om forprioritetens afvikling også kan hidrøre fra oplysninger, som eksempelvis *forpanthaveren* har meddelt ham. Se derimod v. *Eyben, Panterettigheder* s. 288.

11. Selv om et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev ikke indeholder afviklingsbestemmelser, er det dog ikke uden betydning, at en efterstående panthaver har betinget sig oprykning. Hvis skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet *ombyttes* med et pantebrev, der afdrages regelmæssigt, vil efterpantebrevet – i hvert fald i praksis – kunne rykke op, efterhånden som det nye pantebrev afdrages eller helt indfries, smh. dog bemærkningerne nedenfor ved og med note 16).

12. Hertil kommer, at udlægget – jfr. nærmere nedenfor i kap. 5 – altid vil blive lyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, hvorfor et spørgsmål om oprykning under alle omstændigheder kun vil kunne foreligge, såfremt der efter udlæggets foretagelse er sket en yderligere behæftelse af den faste ejendom.

13. *Illum, Ejerpant* s. 154 og *H. V. Højrup, Pant* s. 247.

Om oprykning efter et *indekspantebrev*, se nedenfor i kap. 7 om TL § 40 a.

I det omfang forprioriteten dækker over et *ejerpant*, finder oprykning ikke sted. Ejerens dispositionsret over den ledige plads kan dog være begrænset til indsættelse af en forprioritet, der indeholder en *nærmere bestemt afviklingstakt*. Dette er nødvendigt i tilfælde, hvor et oprindeligt på ejerpantets plads lyst forpantebrev har indeholdt bestemmelse om afvikling til bestemte tidspunkter. Såfremt det efterstående pantebrev gyldigt har tillagt sig oprykningssret efter det tidligere pantebrev, må et af ejeren indsat ombytningspantebrev indeholde vilkår om betaling af afdrag eller indfrielse, der ikke stiller efterpanthaveren ringere end efter det tidligere forpantebrev.¹⁴ Der er dog ikke noget til hinder for, at den nye forprioritet *lyses* med en senere betalingstid. Når ejerpantet er „temporært“, betyder dette imidlertid, at efterpanthaveren, når den oprindelige betalingstid er indtrådt, kan reagere i medfør af bestemmelsen i § 40, stk. 3, 3. pkt., jfr. nærmere nedenfor under 2.2.2.2. Hvis omvendt det nye pantebrev efter sit indhold skal afvikles „hurtigere“ end det oprindelige forpantebrev, ville den konsekvente løsning være, at det var afviklingstakten i det *oprindelige* pantebrev, der var bestemmende for efterpantebrevets oprykning. I praksis er reglen imidlertid nok den, at der sker oprykning i overensstemmelse med vilkårene i det *ynge* forpantebrev.

Med udtryksmåden (indfrielse) „til et forud bestemt angivet tidspunkt“, jfr. § 40, stk. 3, 1. pkt., er det tilkendegivet, at betingelserne for oprykningssret *ikke er opfyldt*, såfremt det foranstående pantebrev er klausuleret således, at det tidligst forfalder til et forud angivet tidspunkt *efter opsigelse*. I dette tilfælde foreligger der nemlig – navnlig hvis pantebrevets vilkår set ud fra et kreditorsynspunkt er gunstige – en *mulighed* for, at forpanthaveren ikke vil gøre brug af sin ret til opsigelse; indfrielsen er med andre ord ikke forudberegnet.¹⁵ Det er hverken nødvendigt eller tilstrækkeligt, at efterpantebrevet angiver de specifikke *vilkår*, der gælder for forprioritetens afvikling. Begrundelsen for oprykningssretten kræver derimod, at vedtagelsen om afdrag og indfrielse findes i det *foranstående* pantebrev allerede på det tidspunkt, efterpanthaveren betinger sig oprykningssret. Det er derfor principielt i strid med de betingelser, hvor-

14. Jfr. H. V. Højrup, *Pant* s. 204 og Illum, *Ejerpant* s. 152 f.

15. Jfr. H. V. Højrup, *Pant* s. 204 og Illum, *Ejerpant* s. 142, hvorefter der ofte af „taktiske“ grunde indsættes en sådan opsigelsesklausul i pantebrevet.

under oprykningsret gyldigt kan betinges, at et efterstående pantebrev har oprykningsret efter et almindeligt pantebrev, der først på et senere tidspunkt er kommet ind i prioritetsordenen efter ombytning med et *ejerpantebrev*.¹⁶

Såfremt den i forpantebrevet fastsatte forfaldstid *allerede er kommet* på det tidspunkt, da efterpantebrevet stiftes og lyses på ejendommen, kan det være tvivlsomt, om oprykning sker, når betaling herefter sker.¹⁷

Det forhold, at pantebrevet *skulle* have været nedbragt ved betaling af tidsfæstede afdrag, har ikke efterladt det indtryk hos efterpanthaveren, at de pågældende afdragsrestancer vil blive erlagt til et bestemt tidspunkt. Og den begrundelse, der bærer reglen i § 40, stk. 3, nemlig at oprykning kan betinges, når afvikling af forprioriteten er *forudberegnelig*, fører da til, at oprykning må nægtes. Resultatet kan dog blive et andet, såfremt det er aftalt, at (en del af) efterpantebrevets provenu skal anvendes til berigtigelse af afdragsrestancerne, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 154.

2.2. Oprykningsrettens beskyttelse

Det beror på bestemmelserne i § 40, stk. 3, 2. og 3. pkt., hvilken værdi, der er knyttet til, at en efterstående panthaver i overensstemmelse med det netop anførte gyldigt har betinget sig oprykningsret efter en foranstående panteret.

TL § 40, stk. 3, 2.-3. pkt., har følgende formulering:

„I disse tilfælde kan der ikke vedtages en nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling uden efterpanthaverens samtykke. En henstand med afdrags erlæggelse fra forpanthaverens side kan ikke bevirke, at efterpanthaverens kapital er forfalden, hvorimod efterpanthaveren i så fald kan forlange det forfaldne beløb udbetalt til ham selv som afdrag på skylden til ham“.

2.2.1. Aftaler, der forsinker oprykningen

Det følger af § 40, stk. 3, 2. pkt., at den efterstående panthaver, der gyldigt har betinget sig oprykningsret, har krav på, at oprykningen ikke *forsinkes*, f.eks. ved en aftale mellem pantsætteren og forpant-

16. Jfr. *Cleaver og Larsson* s. 31 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 290. Smh. bemærkningerne ovenfor ved og med note 11).

17. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 154.

haveren om nedsættelse af afdragenes *størrelse* eller ved anden *standsning* af afviklingen. Også en *langsommere* afvikling end den oprindeligt aftalte er retsstridig i forhold til efterpanthaveren, jfr. analogien af § 40, stk. 3, 2. pkt.¹⁸

2.2.2. Efterpanthaverens sanktionsmuligheder

2.2.2.1. Forfaldsvirkning?

§ 40, stk. 3, 3. pkt., bestemmer udtrykkeligt, at der *ikke* til den omstændighed, at der *ydes henstand* med erlæggelse af afdrag på forprioriteten, er knyttet *forfaldsvirkning* i den forstand, at efterpanthaveren under henvisning hertil skulle kunne forlange restgælden i henhold til sit pantebrev *indfriet*. Bestemmelsen i § 40, stk. 3, 3. pkt., der er *præceptiv*, omfatter efter sin ordlyd alene „henstand“ med erlæggelse af afdrag, hvorimod det forhold, at der – uden forpanthaverens udtrykkelige eller stiltiende samtykke – pådrages *restancer* ikke klart er dækket af bestemmelsen.

Med ændringen af tinglysningsloven i 1978, jfr. lov nr. 291 af 8/6-1978, er det problem, der knytter sig til afgrænsningen mellem „henstand“ og „restance“ på foranstående prioriteter, faldet bort, idet § 42 b. nr. 1, der gælder også for tidligere oprettede pantebreve, hindrer, at der knyttes forfaldsvirkning til, at (bl.a.) forfaldne ydelser til andre panthavere er *ubetalte*.¹⁹

2.2.2.2. Krav på erlæggelse af det forfaldne afdrag

I stedet for at knytte forfaldsvirkning til en indtruffen forsinkelse med betaling af afdrag på forprioriteten, har § 40, stk. 3, 3. pkt., valgt at give efterpanthaveren adgang til at kræve det afdrag, som skulle have været betalt, udbetalt til ham selv som afdrag på pantsætterens skyld til ham.²⁰ Formålet med denne „sanktion“ er at stille efterpanthaveren *som om* oprykning var sket.

Hensynet til efterpanthaveren kræver i *denne* relation, at kravet

18. Berettigelsen af en sådan analogi anerkendes i almindelighed, jfr. f. eks. v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 297.

19. Se om lovændringen *Niels Ørgaard: Juristen og Økonomen* 1979.441-49.

20. Hvis forsinkelsen i afviklingen af forprioriteten skyldes, at der er betalt et *mindre* afdrag end svarende til de oprindelige vilkår i forpantebrevet, kan panthaveren efter analogien af den nævnte bestemmelse kræve forskellen mellem de to beløb, jfr. f.eks. *H. V. Højrup, Pant* s. 213.

om betaling af det forfaldne beløb tillades fremsat over for pantsætteren uden hensyn til, om forpanthaveren – udtrykkeligt eller stiltiende – har samtykket i, at betalingsvilkårene blev tilsidesat, eller om det blot skyldes, at forpanthaveren – f.eks. på grund af fravær eller ved en forglemmelse – har undladt at indkræve beløbet.²¹

En håndhævelse af sanktionen i § 40, stk. 3, 3. pkt., vil efter omstændighederne kunne volde vanskeligheder.

Dette skyldes, at hverken tinglysningsloven eller den gældende *Pantebrevsformular* (Formular A) giver nogen anvisning på, hvorledes efterpanthaveren kan skaffe sig oplysning om, at oprykning af hans panteret – på grund af henstand eller restance – ikke sker som forudsat i aftalen med pantsætteren.

Den i Pantebrevsformular I som pkt. 8 f i de sædvanemæssige betingelser indeholdte regel, hvorefter pantsætteren havde pligt til – på panthaverens forespørgsel – at dokumentere restancefrihed på forprioriteten med den virkning, at panthaveren, såfremt pantsætteren ikke besvarede henvendelsen, kunne kræve kapitalen indfriet, er ikke gentaget i Formular A. Som følge af ændringen af tinglysningsloven i 1979, jfr. ovenfor i note 19), er denne dokumentationspligt for pantsætteren udgået af Pantebrevsformular A.²²

Det er dog ubetænkeligt at antage, at der selv uden nogen udtrykkelig hjemmel består en dokumentationspligt for pantsætteren. Løftet til panthaveren om dennes oprykningsret gør det velbegrundet, at pantsætteren medvirker til at give panthaverens ret et reelt indhold, jfr. også *H. V. Højrup*: UfR 1974 B. 347 med omtale af justitsministeriets opfattelse på dette punkt. Efter ministeriets opfattelse kan dokumentationsforpligtelsen indfortolkes i § 40, stk. 3, 3. pkt.

Det kræver næppe yderligere hjemmel at antage, at efterpanthaveren i givet fald under et *anerkendelsessøgsmål* kan opnå at få afklaret, om betaling er sket.²³ Denne fremgangsmåde er imidlertid så besværlig og lidet attraktiv for efterpanthaveren, at den næppe vil blive brugt.

Smedegaard Andersen: UfR 1978 B.391 anser pantsætterens undladelse af

21. v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 191 og *Illum*, *Ejerpant* s. 139.

22. Endmindre kan det – som antydtes af *Margit Stassen*: UfR 1979 B.75 – komme på tale at pålægge *forpanthaveren* at give sådanne oplysninger. Mellem forpanthaveren og efterpanthaveren består der ikke noget kontraktligt mellemværende, der skulle kunne begrunde en sådan pligt.

23. Således også Betænkning nr. 800/1977 om tvangsauktion over fast ejendom, s. 34, der foreslår TL § 40 suppleret med en regel om, at forfaldne afdrag, hvormed der er givet henstand ud over en vis tid, automatisk skubbes ned bag de øvrige panterettigheder i ejendommen. En regel af dette indhold, der også er foreslået af *Carstensen*: UfR 1972 B.310, er imidlertid ikke gennemført.

at meddele de ønskede oplysninger som en så *væsentlig misligholdelse*, at efterpanthaveren – eventuelt under en retssag – kan få medhold i, at han af denne grund skulle kunne kræve kapitalen *indfriet*. Denne opfattelse begrundes med, at misligholdelsen på efterprioriteten ikke består i, at der *pådrages restancer på forprioriteten*, hvorved reglen i TL § 42 b., nr. 1), ville have hindret en opsigelse af kapitalen. Misligholdelsen anses derimod at bestå i, at pantsætteren lægger hindringer i vejen for efterpanthaverens muligheder for at vurdere, om vedtagelsen om oprykning bliver efterlevet.

En ophævelse af låneforholdet forekommer dog at være en så voldsom reaktion over for pantsætteren, at en sådan mulighed bør være den sjældne undtagelse, jfr. også v. *Eyben, Panterettigheder* s. 188.

At knytte *forfaldsvirkning* til pantsætterens undladelse er ikke i harmoni med den tendens i lovgivningen, der i løbet af 1970'erne har resulteret i en væsentlig indskrænkning af antallet og arten af de omstændigheder, der kan resultere i en så voldsom reaktion over for pantsætterens misligholdelse.

Et mere afbalanceret forhold mellem misligholdelse og sanktion vil være på grundlag af en *individuel* vedtagelse i pantebrevet at pålægge pantsætteren inden for en bestemt frist at godtgøre, at tidsfæstede afdrag på foranstående prioriteter er betalt, med den virkning, at panthaveren i modsat fald kan kræve et hertil svarende beløb – eventuelt med tillæg af et *gebyr* – betalt som afdrag på sit tilgodehavende.²⁴

Det er (ligeledes) uafklaret efter § 40, stk. 3, 3. pkt., (og efter retspraksis), *hvor længe* efterpanthaveren bevarer sin ret til at kræve pantsætteren for de tidsfæstede afdrag, hvormed forpanthaveren har givet henstand.

I modsætning til TL § 40, stk. 4, 1. pkt., jfr. nedenfor under 3.1., der angiver et nøjagtigt tidsrum for, hvor længe en panthaver, der yder henstand med *renter* m.v., kan bevare panteretten for disse ydelser forud for efterstående og sideordnede panthavere, indeholder § 40, stk. 3, 3. pkt., ingen regel i så henseende.

En regel, der tidsmæssigt begrænser efterpanthaverens ret til at kræve pantsætteren for de nævnte beløb, *kunne* i givet fald sætte en yderste grænse ved det tidspunkt, hvor næstfølgende, ordinære termin indtræder.

Spørgsmålet må om fornødent finde sin løsning ved en lovændring.

Såfremt forpanthaveren har foretaget *udlæg* i ejendommen i anledning af pantsætterens udeblivelse med afdrag (og renter) er efterpanthaveren afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i § 40, stk. 3, 3. pkt., idet forpanthaverens påbegyndelse af retsforfølgning er udtryk for, at han ikke længere vil tolerere restancen. Det må dog formentlig være en forudsætning, at forpanthaveren rimeligt hurtigt efter foretagelsen af udlæg *fortsætter* retsforfølgningen. – Dette gælder så meget mere som efterpanthaveren ikke længere kan reagere i anledning af, at der foretages udlæg i ejendommen, jfr. § 42 b., nr. 2. Se også bemærkningerne hos *Jesper Berning*: UfR 1974 B. 12 og *Carsten-sen*: UfR 1974 B. 156.

24. Således i hovedsagen *Niels Ørgaard*: Juristen og Økonomen 1979.445.

2.2.2.3. Prioritetsstillingen for ubetalte afdrag

Ovenfor under 2.1. er der redegjort for, under hvilke betingelser en mellem pantsætteren og efterstående panthaver indgået aftale om oprykning i en foranstående prioritet er gyldig. Heraf følger imidlertid ikke, at den efterstående panthaver kan påregne, at aftalen afføder retsvirkninger i overensstemmelse med sit indhold. Hertil kræves *yderligere*, at betaling af afdrag respektive fuld indfrielse af forprioriteten *rent faktisk* er sket, eller at den foranstående ret på anden måde er faldet bort.

Denne fortolkning af TL § 40, stk. 3, der implicit angiver, at den sanktion, der er nævnt i § 40, stk. 3, 3. pkt., nemlig, at efterpanthaveren kan kræve pantsætteren for beløb, der *skulle* have været betalt, er *den eneste* måde, hvorpå oprykningsaftalen er beskyttet, er fastslået i retspraksis i afgørelserne UfR 1947.646 ØLK samt UfR 1976.428 ØLD.

I UfR 1947.646 ØLK forelå spørgsmålet som et tinglysningsproblem, men kendelsen indeholder i præmisserne udtalelser også om den materielle retsstilling:

Et pantebrev, der efter sit indhold skulle forfalde i 1931, blev i 1946 kvitteret som betalt. Da pantsætteren samtidig med aflysningen s.å. begærede lyst et andet pantebrev, blev det nye pantebrev lyst med retsanmærkning om et efter det ældre pantebrev lyst udlæg.

Anmærkningen blev ophævet, idet landsretten henviste til, at en forpanthaver bevarer sin prioritetsstilling med hensyn til de afdrag, hvormed der af ham indrømmes pantsætteren henstand. Videre siges det udtrykkeligt, at en efterpanthaver, der har oprykningsret, alene kan kræve afdragene udbetalt til sig.

UfR 1976.428 ØLD: Efter at 2. prioriteten i en fast ejendom var forfalden til betaling, indgik de skyldige beløb til panthaveren A, der var bekendt med, at beløbene udbetaltes af banken B, og at B havde foretaget udbetalingerne mod at få håndpant i de to udstedte, sideordnede 2. prioritetspantebreve.

A underskrev påtegningen på pantebrevene om transport til „debitor og ejer“, men lod pantebrevene overgive til B.

På en senere tvangsauktion hævdede A, der tillige var indehaver af to efterstående pantebreve, der begge havde oprykningsret, at den omtalte transport måtte sidestilles med en *kvittering*, og at de pågældende pantebreve måtte udgå som forprioritet, hvilket standpunkt de øvrige efterpanthavere tilsluttede sig.

B fandtes imidlertid ved erhvervelsen af pantebrevene at være blevet placeret som 2. prioritetshaver, og for denne placering fandtes det – modsat hvad der var lagt til grund under auktionen – uden betydning, om efterpant-

haverne i medfør af TL § 40, stk. 3, 3. pkt. over for *pantedebeditor* kunne rejse krav om betaling af beløb svarende til 2. prioritetspantebrevens pålydende.²⁵

Det resultat, som de nævnte afgørelser er nået til, forekommer ikke overraskende, når det ses i sammenhæng med de resultater, der fulgte af den „klassiske ombytningslære“, jfr. ovenfor i kap. 1, 1. Når forpanteretten ikke er *ophørt*, idet der alene er sket et *kreditorskifte*, foreligger netop det krav om „reel samhörighed“ mellem et ældre og et yngre pantebrev, som efter ombytningslæren er til hinder for, at den efterstående panthaver rykker frem.

En ombytning af et ældre pantebrev med et nyt *kan* give anledning til vanskeligheder under den *tinglysningsmæssige ekspedition*, såfremt det ældre pantebrev efter vilkårene *skulle* have været nedbragt til et lavere beløb end svarende til hovedstolen i det nye pantebrev. Problemet er, om der i et sådant tilfælde foreligger en *opskrivning* af hovedstolen, som en efterstående panthaver (med oprykningssaftale) ikke skal respektere, eller om der foreligger en *ombytning*, dvs. et tilfælde hvor forprioriteten henstår ubetalt i det omfang, det nye pantebrev angiver.²⁶ Spørgsmålet behandles nærmere nedenfor under 6.

3. TL § 40, stk. 4

3.1. Indledning

Det følger af det „pladssystem“, der ligger bag ombytningslæren, at en efterstående panthaver – hvadenten han har betinget sig oprykningssret eller ej – kan modsætte sig, at hans panteret mod hans vilje bliver *presset ned* i prioritetsordenen i forhold til den plads, hvorpå panteretten oprindelig er blevet placeret. Da et pantebrev i fast ejendom normalt giver panthaveren sikkerhed også for *renter* og lignende ydelser, jfr. Pantebrevsformular A, pkt. 7, vil i princippet

25. Afgørelsen har givet anledning til diskussion, jfr. *Bo Vesterdorf*: UfR 1978 B.273-76, der hævder den opfattelse, at efterpanthaveren har *panteret* for de ubetalte, forfaldne afdrag, når der – udtrykkeligt eller stiltiende – af forpanthaveren er givet henstand med erlæggelse af disse beløb. Heroverfor *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen*: UfR 1978 B.341-43 og *Smedegaard Andersen*: UfR 1978 B.389-93.

26. *Illum*, *Tinglysning* s. 272, v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 275 f. og *Smedegaard Andersen*: UfR 1978 B.391 f.

enhver adgang til på panterettens plads i prioritetsordenen at medtage renter m.v. af hovedstolen, set med en efterstående panthavers øjne, kunne medføre et *brud* på det udgangspunkt, at en panteret i ejendommen kun skal respektere et foranstående pantebrev med det beløb, hvormed pantebrevet er anført i tingbogen. På den anden side vil det også normalt være i samtlige panthaveres interesse, at der *i et vist omfang* af en foranstående eller sideordnet berettiget panthaver kan gives *henstand*, uden at den pågældende panthaver straks mister sin fortrinsret for den del af sit tilgodehavende, der er rente.²⁷

Reglen i TL § 40, stk. 4, om panteret for renter og lignende ydelser tager stilling til, hvorledes krav, der er forbundet med pant i fast ejendom, skal *gøres op* på en tvangsauktion i relation til renter m.v. Reglen er samtidig retningsgivende for den, der vil yde lån mod sikkerhed i ejendommen, idet den viser, i hvilket omfang han ud over restgælden i henhold til foranstående og sideordnede pantebrev kan risikere at skulle respektere et rentetillæg til disse.²⁸

Sammenhængen mellem de enkelte dele af § 40, stk. 4, er – i oversigtsmæssig form – følgende:

For visse beløbsposter, nemlig de i § 40, stk. 4, 1. pkt., omhandlede forfaldne renter og lignende ydelser, gælder, at disse *i et vist omfang* har panteret forud for efterstående og sideordnede rettigheder i prioritetsordenen. § 40, stk. 4, 1. pkt., behandles nedenfor under 3.2.

Om de tillæg til et pantebrevs hovedstol, der er omfattet af § 40, stk. 4, 2. pkt., herunder navnlig *forhalingsrente*, gælder, at sådanne beløb *slet ikke* kan indgå i opgørelsen til skade for efterstående og sideordnede panthavere i ejendommen, jfr. nærmere under 3.3.

For så vidt angår tillæg til pantebrevshovedstolen, der ikke er omfattet af § 40, stk. 4, 1. og 2. pkt., gælder ingen begrænsninger, og sådanne beløb (f.eks. påløbne, men uforfaldne renter, visse former for provision m.v.) vil derfor – under forudsætning af, at de er hjemlet ved parternes tinglyste aftale om, hvilke beløb, der er pantsikret – kunne medtages i opgørelsen med deres *fulde* beløb.

27. Jfr. ovenfor i kap. 3.2.

Medens det for så vidt angår *afdrag* alene er et spørgsmål om, hvorvidt en foranstående panthaver ved at give *henstand* med betalingen af forfaldne beløb, bevarer fortrinsretten for *hovedstolen*, gælder det for renter og lignende ydelser, at disse udgør beløb, der *rækker ud over* hovedstolen.

28. TL § 40, stk. 4, bygger på den tidligere gældende forordning af 12/3 1790 om, hvor længe en panthaver burde nyde fortrinsret i pantet for renter, som blev „betroet“ skyldneren.

Reglen i § 40, stk. 4, 3. pkt., er en særregel for *skadesløsbreve*, idet det om disse pantebreve bestemmes, at de aldrig på deres plads i prioritetsordenen kan gøres gældende med et højere beløb end det tinglyste *maksimumbeløb*. Dette gælder uden hensyn til arten af de tillæg, som skadesløsbrevets kreditor kan gøre gældende i forhold til skyldneren. § 40, stk. 4, 3. pkt., er omtalt nedenfor under 3.4.

3.2. § 40, stk. 4, 1. pkt.

§ 40, stk. 4, 1. pkt. har følgende formulering:

„En panthaver kan ikke, når han giver skyldneren henstand med renter eller lignende ydelser, bevare sin panteret for disse forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere udover et år fra forfaldsdagen“.

Reglen er udtryk for et kompromis: En panthaver skal være berettiget til at give henstand med erlæggelse af forfaldne renter og lignende ydelser og dog bevare sin *fortrinsret* for disse beløb. Når ydelsen har været forfalden i mere end ét år, mister panthaveren sin fortrinsret for denne del af sit tilgodehavende, hvorimod han fortsat har *panteret* – omend bagest i prioritetsordenen – for hele beløbet.

3.2.1. Hvilke rentetillæg og andre ydelser kan medtages i opgørelsen?

Som nævnt ovenfor angår § 40, stk. 4, 1. pkt., efter sin formulering kun prioritetsstillingen for *forfaldne* renter (og lignende ydelser), hvorfor en panteret altid på den plads i prioritetsordenen, den indtager, kan opgøres med tillæg af *påløbne, endnu ikke forfaldne renter*. For de påløbne, men endnu ikke forfaldne renter m.v. gælder ingen tidsmæssig begrænsning. Disse kan medtages *fuldtud* i opgørelsen.²⁹ For de *forfaldne* renter gælder derimod, at disse kun kan medtages i opgørelsen forud for de efterstående og sideordnede

29. Af pkt. 6 A, stk. 6, i *justitsministeriets tvangsauktionsvilkår*, jfr. justitsmin.bkg. nr. 652 af 15/12 1978, følger, at *opgørelsesdagen* er datoen for afholdelse af 1. auktion over ejendommen. Dette gælder, uanset om der i medfør af Rpl. § 576 er begæret afholdt ny auktion over ejendommen, jfr. *Andersen, Rentereglen* s. 42.

panterettigheder i det omfang renterne ikke har været forfaldne til betaling i mere end ét år.³⁰

Dette indebærer, at en panthaver – hvis der f.eks. i henhold til pantebrevet skal betales renter én gang årligt – i hvert fald teoretisk kan medtage op til to års renter af det skyldige beløb, såfremt den tvangsauktion, hvor det bliver aktuelt at gøre rentekravet op, afholdes umiddelbart før forfaldsdag, jfr. *Andersen, Rentereglen* s. 11 f. I de sædvanlige tilfælde, hvor renten erlægges til to ordinære terminer i juni og december, kan panthaveren på tilsvarende måde medtage op til halvandet års renter.

Forfaldsdagen forskydes ikke af, at der i henhold til Pantebrevsformular A, pkt. 2 – eller på andet grundlag – er hjemlet *løbedage*, inden for hvilke betaling kan ske, smh. UfR 1979.960 HD.

Ordet „rente“ er ikke defineret i § 40, stk. 4. I almindelighed forstås ved rente det periodiske vederlag, en kreditor betinger sig for at udsætte betalingen af et pengebeløb.³¹ § 40, stk. 4, 1. pkt., omfatter *kreditrenter*, dvs. renter, der påløber indtil den i pantebrevet aftalte forfaldsdag, medens *forhalingsrenter* (morarenter), jfr. § 40, stk. 4, 2. pkt., er beløb, der påløber, efter at skyldneren har *misligholdt* sin betalingsforpligtelse.

I øvrigt må det ved fortolkning af, om et beløb er rente (og „lignende ydelse“) tages i betragtning, at TL § 40, stk. 3, har gjort op med de ydelser, der må betegnes som „afdrag“, hvorfor der ikke under „rente eller lignende ydelser“ kan medtages beløb, der almindeligvis opfattes som afdrag. Reglen

30. I det følgende bruges udtrykket „efterfølgende panthavere (rettighedshavere)“ som betegnelse for de rettighedshavere, hvis prioritetsstilling § 40, stk. 4, søger at beskytte mod virkningerne af, at der pådrages renterestancer m.v. Udtrykket omfatter derfor tillige rettighedshavere, som har *sideordnet* prioritet med den ret, på hvilken der pådrages restancer.

31. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 114, *Munch, Renteloven* s. 28 ff. og *Andersen, Rentereglen*, s. 18 ff.

i § 40, stk. 4, 1. pkt., kan derfor ikke anvendes på de dele af en terminsydelse til realkreditinstitutter, der udgør afdrag.³²

Provision, der beregnes i forhold til lånet og forfalder periodevis under panteforholdets forløb – i modsætning til *engangsprovision* eller lignende kreditvederlag, der kun påløber én gang – er omfattet af § 40, stk. 4, 1. pkt.³³

Det *tillæg*, der på grund af den særlige reguleringsmekanisme ved *indeks-pantebreve* kan bevirke, at der sker en forøgelse af restgælden, er ikke omfattet af § 40, stk. 4, jfr. nærmere nedenfor i kap. 7.

Heller ikke den *effektive rente*, der fremkommer derved, at et pantebrev udgives med en given nominel rente til en lavere eller højere kurs end 100, omfattes af § 40, stk. 4.³⁴

Under udtrykket „lignende ydelser“ falder ydelser, som pantsætteren ved siden af renten skal betale til panthaveren, f.eks. *kreditforsikringspræmie*, bidrag til *administrationsomkostninger*, *reservefondsbidrag m.v.* til realkreditinstitutter.

Om *private vejafgifter* og lignende se *Frederiksen, Kommentar* s. 126 og *Illum, Ejerpant* s. 116 samt fra praksis UfR 1929.398 ØLD. Om *grundbyrde- og aftægtsyndelser* se *Illum: UfR 1959 B.135*, v. *Eyben, Panterettigheder* s. 298 og *Andersen, Rentereglen* s. 21 f.

Forhalingsrenter omtales nedenfor under 3.3.

32. I modsat retning *Illum, Ejerpant* s. 116, der under hensyn til, at særskilt henstand med renteydelse i disse forhold er upraktisk, bl.a. i relation til annuitetsyndelser ifølge lån ydet af realkreditinstitutter ved anvendelsen af § 40, stk. 4, vil betragte den samlede ydelse som en helhed. Se i overensstemmelse hermed fogedrettens kendelse i UfR 1979.960 HD. Heroverfor v. *Eyben, Panterettigheder* s. 298. Se også sontringen mellem „rente“ og „afdrag“ i TL § 10, stk. 4.

Et særligt tilfælde forelå i UfR 1983.498 ØLD: Et i 1978 oprettet pantebrev blev lyst med en hovedstol på 67.440,32 kr., men således at den årlige rente på 10 % skulle *tilskrives hovedstolen* indtil 1. juli 1986, og således at afvikling af den samlede pantegæld først skulle påbegyndes på dette tidspunkt. Uanset at de særlige rentevilkår ikke var gengivet i tingbogen, ansås pantebrevet *tinglyst med det anførte indhold*, og TL § 40, stk. 4, *kom ikke til anvendelse på den løbende rentetilskrivning*. På en i 1982 afholdt tvangsauktion måtte de efterstående panthavere derfor respektere ikke blot den oprindelige hovedstol, men også de tilskrevne renter.

33. Jfr. *Munch, Renteloven* s. 29.

34. Det særlige *påkravsgebyr*, der er hjemlet ved Pantebrevsformular A, pkt. 3, smh. TL § 42 a., er ikke omfattet af § 40, stk. 4, 1. pkt., hvorimod det formentlig kan henføres til § 40, stk. 4, 2. pkt., jfr. herom nedenfor under 3.3., og *Niels Ørgaard: Juristen og Økonomen 1979.443*.

3.2.2. „Henstand“

Uanset ordlyden af § 40, stk. 4, 1. pkt., er reglen om, at panthaveren mister sin fortrinsret for renter m.v., når disse har været forfaldne i mere end ét år, ikke betinget af, at panthaveren – udtrykkeligt eller stiltiende – har givet henstand. Det er tilstrækkeligt, at renten *rent faktisk* ikke er blevet betalt.³⁵

3.2.3. Afbrydelse af henstand

Afbrydelse af en udtrykkelig eller stiltiende accepteret henstand sker, når panthaveren inden 1-årsfristens udløb foretager *retsforfølgningsskridt* mod skyldneren.

Under retsforfølgning falder i første række foretagelse af *pantebrevsudlæg*. I retspraksis er det anset tilstrækkeligt, at *begæring* om foretagelse af udlæg er fremsat over for fogedretten inden fristens udløb.³⁶ Tilsvarende gælder, at panthaveren ved *sagsanlæg* mod pantsætteren kan bevare fortrinsretten.³⁷ Hvis kreditor på grund af skyldnerens *konkurs* eller på grund af behandling af skyldnerens bo som *gældsfragøelsesbo* er afskåret fra foretagelse af udlæg eller anlæg af retssag, jfr. konkurslovens §§ 31 og 201, jfr. skiftelovens §§ 34 og 44, stk. 3, sker afbrydelse af fristen i henhold til § 40, stk. 4, 1. pkt., ved *anmeldelse* af kravet over for boet.³⁸

En af skyldneren anmeldt *betalingsstandsning* fritager ikke automatisk kreditor for at overholde 1-årsfristen.³⁹

35. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 115 og *Andersen, Rentereglen* s. 12. UfR 1983.603 VLD forudsætter, at en panthavers samtykke til, at fogedretten i henhold til Rpl. § 571 *udsætter* en tvangsauktion, i almindelighed vil blive betragtet som meddelelse af henstand. I den anførte afgørelse førte særlige omstændigheder dog til, at fortrinsretten ansås bevaret.

36. Jfr. UfR 1979.960 HD og – forudsætningsvis – UfR 1983.603 VLD.

37. Jfr. *H. V. Højrup, Pant* s. 216 og *v. Eyben, Panterettigheder* s. 299.

38. Se også UfR 1982.1197 ØLD: Under en tvangsauktion over en fast ejendom, hvis ejer var under konkurs, fandtes en panthaver at have bevaret fortrinsretten for forfaldne renter, idet panthaveren – som ikke havde foretaget en egentlig anmeldelse – til brug for et forberedende tvangsauktionsmøde inden 1-årsfristens udløb havde givet boets kurator oplysninger om kravet og dets størrelse, herunder forfaldne renter. Denne oplysning fandtes at måtte *ligestilles* med en egentlig anmeldelse i boet.

39. Jfr. nærmere *Niels Ørgaard*: UfR 1978 B.225 ff. og *samme*: *Juristen og Økonomen* 1979.443. Dette gælder, uanset om boet i overensstemmelse med konkurslovens § 12 har nedlagt *auktionsforbud*, jfr. *Andersen, Rentereglen* s. 32. Om afbrydelse af 1-årsfristen ved begæring om overtagelse af pantet *til brugelighed* i medfør af DL 5-7-8, jfr. Rpl. § 609, se *Andersen*: *Advokatbladet* 1983.193 f.

Når kreditor har foretaget udlæg, vil han kun kunne påregne at få adgang til at opgøre sit rentekrav uafhængig af den i § 40, stk. 4, 1. pkt., fastlagte begrænsning, såfremt han uden uformødent ophold *fremmer* udlægget til tvangsauktion, jfr. *H. Krag Jespersen i Festskrift til W. E. v. Eyben* s. 140, *Andersen: Advokatbladet* 1983.194 f. og UfR 1983.603 VLD. Er udlæg foretaget inden for 1-årsfristen i § 40, stk. 4, 1. pkt., vil kreditor formentlig kunne vente med at indgive begæring om tvangsauktion indtil umiddelbart før fristens udløb, jfr. *Andersen, Rentereglen* s. 33. Er skyldneren efter udlæggets foretagelse kommet under *konkurs* eller behandles hans bo efter reglerne om *gældsfragðelse*, er det en følge af bestemmelserne i konkurslovens §§ 85 og 90, jfr. skiftelovens § 44, at det ikke kan påhvile kreditor at følge et udlæg op med en begæring om tvangsauktion.

3.2.4. Virkningen af henstand

Virkningen af, at der ydes henstand med betaling af forfaldne renter i mere end ét år, er – som tidligere nævnt – at den pågældende berettigede ikke kan medtage denne renterestance i sin opgørelse på tvangsauktionen til skade for de efterfølgende rettighedshavere i ejendommen.⁴⁰ Kreditor mister ikke sin *panteret* for renterestancen, der imidlertid kun bliver dækket ind, såfremt der bliver et beløb til overs, efter at de nævnte rettighedshavere har opnået fuld dækning.

Såfremt *flere rettighedshavere* har givet henstand og af den grund må tåle, at renterestancerne bliver presset ned bag de øvrige rettigheder i ejendommen, *ligestilles* restancerne på sidstepladsen i prioritetsordenen.⁴¹ Disse antages at udgøre én prioritet, inden for hvilken der i givet fald må ske en *forholdsmæssig fordeling*, såfremt fuld dækning ikke er opnåelig.

Hvis der efter den panteret, på hvilken der pådrages renterestance, findes et *ejerpant*, synes der efter den begrundelse, der ligger bag rentereglen ikke at være noget behov for, at den rente, der har været forfalden i mere end et år, bliver placeret efter en eller flere panterettigheder (eller udlæg) som respekterer det nævnte ejerpant. § 40, stk. 4, 1. pkt., har til formål at værne efterstående og sideordnet berettigede mod at få en materielt dårligere prioritet end den, de har kunnet påregne på det tidspunkt, hvor rettighederne blev stiftet og lyst på ejendommen. Om renterestancer efter at have været

40. Smh. om dette udtryk ovenfor ved note 30)

41. Jfr. *Andersen, Auktionsretlige Emner* s. 46 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 298 f.

forfaldne i mere end et år til trods herfor vil blive placeret efter de nævnte rettigheder – og altså ikke blive opfanget af det ejerpant, som ejeren kan disponere over (i hvert fald indtil en eventuel tvangsauktion over ejendommen) – er ikke afgjort i retspraksis. Der kan næppe drages nogen bindende slutning fra den nedenfor i kap. 7,2 omtalte regel i TL § 40 b, stk. 1, hvorefter en ledig plads, der skal kunne opfange opskrivinger i henhold til et *indekspantebrev*, skal være angivet *bestemt*.

Da § 40, stk. 4, 1. pkt., skal tjene til beskyttelse af efterfølgende rettighedshavere, finder reglen ikke anvendelse, når det pantebrev, i henhold til hvilket der pådrages restance, henstår tinglyst på *sidstepladsen* i prioritetsordenen.⁴²

3.2.5. *Hvilke rettighedshavere kan som efterfølgende påberåbe sig § 40, stk. 4, 1. pkt.?*

3.2.5.1. *Panthavere*

Efter den begrundelse, der ligger bag § 40, stk. 4, 1. pkt., er det alene rettigheder, der indgår i prioritetsordenen, og som i givet fald vil kunne få andel i en på en tvangsauktion over den faste ejendom indvunden *budsum*, der kan *påberåbe sig* den beskyttelse, reglen giver. En *køber af ejendommen i fri handel* må derfor respektere eventuelle renterestancer, selv om disse på grund af henstand har været forfaldne i mere end ét år.⁴³ Om en *tvangsauktionskøber* skal respektere restancerne, vil bero på vilkårene for auktionen. I forhold til pantsætterens *konkursbo* gælder 1-årsfristen ikke, jfr. ovenfor om UfR 1982.513 ØLD.

Med ordene „forud for de efterfølgende og sideordnede panthavere“ er der formentlig i første række sigtet til *kontrakspanthavere*, hvis ret over ejendommen er stiftet, *forinden* der overhovedet blev pådraget restancer på foranstående eller sideordnede rettigheder.

42. Jfr. UfR 1982.513 ØLD, der gav en bank, der havde håndpant i et ejerpantebrev på sidstepladsen i prioritetsordenen, medhold i, at den i forhold til pantsætterens *konkursbo* kunne kræve at have sikkerhed ikke blot for ét men for fem års rente, idet rentetilskrivningen alene fandtes at kunne begrænses af den almindelige regel om fem års *forældelse* i forældelsesloven af 1908, jfr. lovens § 1, stk. 1, nr. 1. Se om dommen *Carsten Ringgård*: Ejendomsmægleren 1982.72, *Andersen, Rentereglen* s. 40 og *Munch, Konkursloven* s. 408 f. Dommen er endvidere omtalt nedenfor under 3.4.

43. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 117 og *Andersen, Rentereglen* s. 38 smh. UfR 1911.963 VLD og UfR 1913.249 HD.

Begrænsningen må dog utvivlsomt tillige gælde til fordel for den panthaver, hvis panteret er stiftet efter rentens forfaldstidspunkt men *inden* udløbet af 1-årsfristen.

§ 40, stk. 4, 1. pkt., udelukker ikke den fortolkning, at reglen også beskytter den panteret, der er stiftet f.eks. 1/2 år efter, at renten i henhold til et i ejendommen indestående pantebrev forfalder.

Den „nytilkomne“ ret eksisterer som „efterfølgende“ på det tidspunkt, hvor det måtte komme på tale, at renterestancen på grund af henstand rykker ned bagest i prioritetsordenen. Hvis panthaveren har været bekendt med, at renten – skønt forfalden – ikke var betalt, kan han ganske vist ikke gøre gældende, at hans ret er indført på ejendommen *under urigtige forudsætninger*. På den anden side kan han heller ikke på dette tidspunkt have nogen *sikker* viden om, at 1-årsfristens udløb kan komme til at udløse en prioritetskonflikt, idet en sådan ikke vil opstå, hvis renterestancen inden da bringes ud af verden. Det er udløbet af 1-årsfristen, der udløser „nedrykningen“ af restancen. Resultatet må derfor blive, at den nytilkomne panthaver – uanset god eller ond tro med hensyn til, om forfalden rente er betalt – kan kræve, at det ældre pantebrev opgøres under iagttagelse af § 40, stk. 4, 1. pkt.

Det er uafklaret, hvorledes retsstillingen er, såfremt den nye panteret stiftes på et tidspunkt, hvor *1-årsfristen er udløbet*, og hvor der derfor – formelt – er tale om, at „sidstepladsen“ i prioritetsordenen – på grund af § 40, stk. 4, 1. pkt. – er optaget af renterestancen.

Spørgsmålet kan næppe afgøres ved fortolkning af § 40, stk. 4, 1. pkt.

Under alle omstændigheder synes der ikke at være behov for at beskytte den panthaver, som har været bekendt med, at renterne har været forfaldne i mere end ét år, idet panthaveren har kunnet tage dette i betragtning ved fastsættelsen af lånevilkårene. Det er derimod den almindelige teoretiske opfattelse, at en yngre kontraktspanthaver kan få panteret forud for renterestancen, såfremt han har været i god tro med hensyn til restancen. Se hertil *Illum, Ejerpant* s. 117 og s. 147, *Andersen, Rentereglen* s. 38 f. og *Cleaver og Larsson* s. 46-48.

3.2.5.2. Andre rettighedshavere

Det er ligeledes uafklaret, hvorvidt § 40, stk. 4, 1. pkt., uanset udtrykket „panthavere“ kan påberåbes af *andre* rettighedshavere. I almindelighed vil der være god grund til også at give indehavere af

f.eks. *lejerrettigheder*, *servitutrettigheder*, *aftægtsrettigheder* og lignende et værn mod, at foranstående rettigheder ved at give henstand med renter forringer mulighederne for, at disse særlige rettigheder kan få del i ejendommens realisationsværdi, selv om rettighederne ikke kan kvalificeres som „panterrettigheder“.⁴⁴

3.2.5.3. Særlig om udlægshaverens retsstilling

Det er navnlig *udlægshaverens* retsstilling i relation til § 40, stk. 4, 1. pkt., der har givet anledning til overvejelser.

Problemet rummer to aspekter:

For det første er det et spørgsmål, om en udlægshaver, hvis udlæg er foretaget og tinglyst, forinden der pådrages restancer på en foranstående panteret, kan kræve, at den foranstående panteret i opgørelsen på en tvangsauktion alene medtager renter, der ikke har været forfaldne i mere end ét år.

Dernæst er det et spørgsmål, om en udlægshaver selv har adgang til forud for efterfølgende rettighedshavere i ejendommen at få dækning for sit tilgodehavende med tillæg af op til 1 års „forfaldne“ renter, dvs. „renter af udlægsbeløbet“.

Det antages undertiden, at spørgsmålet om, hvorvidt § 40, stk. 4, 1. pkt., gælder udlæg, må besvares *ens* for de to situationer: Enten må det antages, at § 40, stk. 4, 1. pkt., omfatter *begge* situationer – eller *ingen* af dem.⁴⁵

Det er ikke uden videre indlysende, at dette synspunkt er korrekt.

Forestiller man sig, at en långiver, der i forvejen har pant i en fast ejendom, erklærer sig villig til mod pant i samme ejendom at yde pantsætteren et yderligere lån, må et pantebrev oprettet i denne anledning respektere samtlige rettigheder, herunder *udlæg*, der i forvejen er lyst på ejendommen. Udlægget betragtes med andre ord som en hæftelse med samme modstandskraft som almindelige pantere rettigheder over for senere tilkommende rettigheder.

Når renten i henhold til et pantebrev har været forfalden i mere end ét år, skal den pådragne restance i hvert fald respektere de efterfølgende og sideordnede *panthavere*. Det er vanskeligt at be-

44. *Illum, Ejerpant* s. 117.

45. Således *Andersen: Juristen og Økonomen* 1974.210. *Jesper Berning: UfR* 1974 B.7, går ind for den sidste løsning, nemlig at § 40, stk. 4, overhovedet ikke tager sigte på at ville løse udlægshaverens retsstilling.

grunde, hvorfor et *udlæg*, der i pantsætningssituationen, jfr. eksemplet umiddelbart ovenfor, skal respekteres af panthaveren, skulle kunne *presses ned* i prioritetsordenen af en renterestance *uden* at kunne påberåbe sig den begrænsning med hensyn til ophobning af renter på forprioriteten, som § 40, stk. 4, 1. pkt., rummer.

Når der derimod skal tages stilling til, om et udlæg *bevarer* en fortrinsret for påløbne renter, dvs. om udlægshaveren har nogen sikkerhed for renter forud for efterfølgende rettigheder, gælder der til dels andre synspunkter:

Uanset om udlæg foretages på grundlag af en dom eller på grundlag af et andet fundament, foretages udlægget *for et bestemt beløb*. I domskonklusionen tages der ikke stilling til renter, og ved udlæg på grundlag af forlig vil fordringen være opgjort under fogedforretningen til et bestemt beløb. Undertiden vil det dog efter en sådan opgørelse være tilføjet, at „renter forbeholdes“. I forholdet mellem parterne vil kreditor dog altid kunne kræve den pågældende rente, selv om forbeholdet ikke er taget, og under alle omstændigheder foretages udlægget kun for det bestemte beløb.

De renter, som ville kunne komme på tale som *tillæg* til udlægsbeløbet, vil derfor undertiden være *forhalingsrenter*, nemlig når fordringen ikke har været rentebærende. Men sådanne renter rykker i medfør af § 40, stk. 4, 2. pkt., uden videre tilbage for andre panthaveres krav, jfr. nærmere nedenfor under 3.3. Og når en *panthaver* står tilbage for øvrige rettighedshavere, må det samme i hvert fald gælde *udlægshavere*.

Praksis er imidlertid ikke helt i overensstemmelse med de anførte synspunkter, idet man undertiden tillægger også udlægshavere renter i et år fra forfaldsdagen – hvilket for de her omhandlede renter, der altid må anses for forfaldne, er ensbetydende med renter i et år.⁴⁶ Dette synes dog at måtte forudsætte, at der alene foretages

46. Se Vibeke Forsberg: UfR 1977 B.50. I UfR 1897.220 LOHS er det fastslået, at der på udlæggets prioritet kunne kræves ét års renter fra *udlægstidspunktet*. Se tillige utrykt ØLD af 28/8-1978, der fortolker § 40, stk. 4, 1. pkt., således, at toldvæsenet, der havde foretaget udlæg for *moms*, ikke bevarede sin fortrinsret for renter i henhold til de foretagne udlæg ud over ét år fra forfaldsdagen. Det har endvidere i flere tinglysningsafgørelser været et spørgsmål, om der i forbindelse med toldvæsenets udlæg (udpantninger) for moms kunne *tinglyses* rentebestemmelser, jfr. UfR 1974.38 HKK. I sidstnævnte afgørelse fandtes en rentebestemmelse i forbindelse med udpantning at burde lyses, idet spørgsmålet om rentekravets eventuelle fortrinsret ikke forelå til afgørelse under sagen. Højesteret tog derfor ikke stilling til den materielle fortolkning af § 40, stk. 4.

udlæg for den oprindelige hovedstol, ligesom rentesatsen må dokumenteres ved fremlæggelse af udlægsgrundlaget.⁴⁷

3.3. TL § 40, stk. 4, 2. pkt.

I visse tilfælde sidestilles renter (herunder anden særlig ydelse) med de renter, for hvilke 1-årsfristen i henhold til § 40, stk. 4, 1. pkt., er *overskredet*, dvs. at beløbet *straks* rykker ned bag efterstående og sideordnede hæftelser og ikke – som i § 40, stk. 4, 1. pkt. – først når det på grund af henstand har været forfaldent i mere end et år.

Herom findes reglen i § 40, stk. 4, 2. pkt., der har følgende formulering:

„Hvis en pantyder 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 pantyderes ret“.⁴⁸

Reglen omfatter i første række *forhalingsrenter*, *rentes rente* og lignende ydelser i anledning af forsinkelse med betaling.

I retspraksis er der en tendens til ikke ganske at overholde, at de særlige ydelser, der er nævnt i § 40, stk. 4, 2. pkt., *straks* rykker tilbage i prioritetsordenen, jfr. UfR 1983.453 ØLD, der som én blandt fire samtidigt pådømte sager fastslog, at der uanset formuleringen af TL § 40, stk. 4, 2. pkt., fandtes at have udviklet sig en *retssædvane*, hvorefter *realkreditinstitutter* på tvangsauktion kan gøre deres fortrinsret gældende også med hensyn til *forhalingsrenter* af forfaldne, ubetalte terminsydelser.

Det forekommer ejendommeligt, når det i landsrettens præmisser som begrundelse for, at der ved en *retssædvane* er skabt hjemmel for en opgørelsesmåde i strid med loven, fremhæves, at anerkendte realkreditinstitutter gennem en årrække har fulgt andre regler end lovens. Efter gængse retskildegrundsætninger er det karakteristiske moment i dannelsen af en *retssædvane*, at en bestemt handlemåde er fulgt ud fra en oplevelse af at være retligt *forpligtet* hertil. Det synes heller ikke at være tillagt betydning, at TL § 40, stk. 4, 2. pkt., – som anført i note 48) – er en *specifik* regel, der først i 1938 blev gjort til en bestanddel af TL. Den historiske baggrund turde indicere, at der måtte foreligge endog særdeles tungtvejende grunde for at anse reglen som bortfaldet på grund af en modstående praksis, der ydermere – som

47. Jfr. Andersen, *Rentereglen* s. 48.

48. Reglen er indsat i TL ved lov nr. 144 af 13/4-1938.

anført i dommen – ikke har omfattet *samlige* realkreditinstitutter. Når dommen ses i sammenhæng med, at der ikke for lån i realkreditinstitutter gælder nogen deklaratorisk regel om, at kapitalen forbliver indestående i ejendommen ved ejerskifte, herunder tvangsauktion, synes resultatet af dommen at kunne føre til en ensidig varetagelse af en bestemt kreditorgruppes interesser.

Se om dommen v. *Eyben*, *Panterrettigheder* s. 300-01, *Gomard*, *Fogedret* s. 270 f., *Andersen*, *Rentereglen* s. 23 f., *Gram Jensen*: UfR 1984 B.69-72, *Kim Ulrich*: Advokatbladet 1983.419-21, *Jesper Bang*: Advokatbladet 1983.421 f. og *Stuer Lauridsen*: UfR 1984 B.188 f.

Se iverigt om § 40, stk. 4, 2. pkt., *Vibeke Forsberg*: UfR 1977 B.50 og – særligt om rentes rente – *Andersen*: Fuldmægtigen 1982.42 f.

Når der til sikring af et mellemværende er udstedt et *skadesløsbrev* har reglen i § 40, stk. 4, 2. pkt., *ingen betydning*, såfremt de påløbne forhalingsrenter m.v. kan holdes inden for det tinglyste maksimum af skadesløsbrevet, jfr. straks nedenfor under 3.4.

3.4. TL § 40, stk. 4, 3. pkt.

Begrundelsen for reglen i TL § 40, stk. 4, 3. pkt., hvorefter de ovenfor omtalte regler i § 40, stk. 4, 1. og 2. pkt., ikke finder anvendelse på *skadesløsbreve*, er den, at det normalt vil være uden betydning for en pantnaver, om en maksimal udnyttelse af et foranstående skadesløsbrev skyldes renterestance eller andre forpligtelser, som pantsætteren har pådraget sig.⁴⁹ Reglen i § 40, stk. 4, 3. pkt., indebærer til gengæld, at når skadesløsbrevets rammer er „fyldt ud“ – hvadenten det for en større eller mindre dels vedkommende er sket med almindelige kreditrenter eller med forhalingsrenter – har pantebrevets kreditor *hverken* panteret for beløbet på skadesløsbrevets plads i prioritetsordenen *eller* på sidstepladsen.⁵⁰

§ 40, stk. 4, 3. pkt., rejser det *særlige* spørgsmål, om reglen – til trods for, at den efter sin udtrykkelige formulering er begrænset til at angå skadesløsbreve – tillige omfatter *ejerpantebreve*.

49. Jfr. *Illum*, *Ejerpant* s. 116 f. og *H. V. Højrup*, *Pant* s. 216 f. I indbrudstilfælde, jfr. herom nedenfor i kap. 6, kan det have en vis betydning for indbrudspantnaveren, om den gæld, der søges sikret inden for skadesløsbrevet, har den ene eller anden beskaffenhed.

50. Jfr. *F. Vinding Kruse*, *Ejendomsretten*, bd. III, s. 1556 og *Tinglysningskommentar* s. 286.

Baggrunden for denne problemstilling er, at ejerpantebrevet, når det efter sin hovedsagelige funktion er overdraget *til sikkerhed*, i virkeligheden tjener det samme formål som et skadesløsbrev, hvorfor en ligestilling mellem de to pantebreve – i hvert fald i denne henseende – synes at være indiceret. Det må dog understreges, at ejerpantebrevet – til forskel fra skadesløsbrevet – indeholder et *tinglyst* krav om rente.⁵¹ Såfremt denne forskel anses at føre til, at den, der har håndpant i et ejerpantebrev – i modsætning til kreditor i henhold til et skadesløsbrev – kan kræve at have panteret for ejerpantebrevets pålydende *med tillæg af* op til et års forfaldne renter, jfr. § 40, stk. 4, 1. pkt., forud for efterstående og sideordnede rettigheder, er dette udtryk for, at der *ses bort fra*, at renteangivelsen på ejerpantebrevet – svarende til en stor del af dokumentet i øvrigt – næsten undtagelsesfrit er ganske fiktiv.⁵² Den gæld, der er sikret ved ejerpantebrevet, skal normalt forrentes i overensstemmelse med de vilkår, der er aftalt for det *underliggende skyldforhold*, og denne rente vil ofte være en anden – og måske højere – end den, der følger af ejerpantebrevet.

Det har længe været fast fogedretspraksis, at et ejerpantebrev i relation til TL § 40, stk. 4, betragtes som et almindeligt („ordinært“) pantebrev, med den virkning, at ejerpantebrevet på tvangsauktion kan opgøres til hovedstolen med tillæg af 1 års forfaldne renter.⁵³ Denne praksis er nu udtrykkeligt stadfæstet ved afgørelsen UfR 1982.513 ØLD.⁵⁴

Det har endvidere givet anledning til overvejelser, om den dækningsret ud over ejerpantebrevets maksimum, som § 40, stk. 4, 1. pkt., medfører, har til forudsætning, at der i samme omfang *ifølge det underliggende skyldforhold* skyldes mindst det krævede rentebe-

51. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 117 f. og v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 299 f.

52. *Illum, Ejerpant* s. 117 f. vil nærmest i relation til bestemmelsen i § 40, stk. 4, 3. pkt., sidestille ejerpantebrevet med et skadesløsbrev. – Såfremt parterne har aftalt, at der ud over ejerpantebrevets hovedstol kan kræves renter og omkostninger, anses denne aftale dog for afgørende.

53. Se *Margit Stassen*: UfR 1978 B.29 f., *Niels Ørgaard*: Juristen og Økonomen 1979.444, *H. V. Højrup, Pant* s. 217 f. og *Andersen*: Juristen og Økonomen 1974.209.

54. Smh. UfR 1980.819 ØLK. UfR 1982.513 ØLD er omtalt ovenfor under 3.2. Se om dommen *Andersen, Rentereglen* s. 40 og *Niels Ørgaard*: UfR 1982 B.274.

løb.⁵⁵ Heroverfor er det imidlertid med rette gjort gældende, at en efterstående panthaver skal respektere forprioriteten, *således som denne er tinglyst*. Dækningsmuligheden i kraft af ejerpantebrevet er helt uafhængig af, om der i det underliggende skyldforhold *overhovedet* skyldes renter, idet den *sikkerhedsret*, ejerpantebrevet repræsenterer, udvider sig ved forrentning „af sig selv“. Denne opfattelse, der bl.a. støttes på, at panteretten er en *fordringsret*, indebærer, at sikkerhedsretten udvider sig på grund af rentetilskrivningen, og sikkerheden omfatter normalt *ethvert* mellemværende – og i hvert fald renter af den gæld, der sikres – ganske uden hensyn til, hvilke gældsposter mellemværendet er sammensat af.⁵⁶

Såfremt ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for *tredjemands* gæld, må det bero på en fortolkning af pantsætningsaftalen, om panthaveren *overhovedet* kan beregne sig renter som tillæg til pantebrevets hovedstol. Når der ikke foreligger nogen aftale om renter, er den *deklaratoriske* regel formentlig, at tredjemand kun har sikkerhed for et beløb svarende til ejerpantebrevets *pålydende*.⁵⁷

4. TL § 40, stk. 5

Med bestemmelsen i TL § 40, stk. 5, har loven søgt at værne de efterstående og sideordnet berettigedes interesse i, at vilkårene for forprioriteten ikke ændres på en måde, der kan krænke deres interesser. Bestemmelsen kræver de nævnte berettigedes samtykke til en ændring af vilkårene for pantsætterens mulighed for ved *opsigelse* at

55. Jfr. *Andersen: Juristen og Økonomen* 1974.209 og *samme: Auktionsretlige Emner* s. 21 og *Auktioner* s. 377, hvorefter det er en forudsætning for at tillægge det opgjorte rentebeløb panteret forud for efterfølgende panterettigheder, at der efter det underliggende skyldforhold skyldes mindst det krævede rentebeløb. I Fuldmægtigen 1982. 42 f., jfr. *Rentereglen*, s. 45 f. hævdes dog tilsyneladende en mere modificeret opfattelse. Se tillige *Niels Ørgaard: Juristen og Økonomen* 1979.444 og *H. V. Højrup, Pant* s. 217.

56. *H. Krag Jespersen* i *Festskrift til W. E. v. Eyben* s. 140 ff., der til støtte for resultatet bl.a. henviser til UfR 1941.1081 HD (landsrettens præmisser), UfR 1952.593 VLD og VLT 1955.310. UfR 1983.498 ØLD, der er omtalt ovenfor under 3.1., støtter det synspunkt, at det *tinglyste* indhold af et dokument er afgørende for, hvilke retsvirkninger dokumentet afføder, når TL's regler – herunder § 40 – ikke krænkes. Den „yderligere“ sikkerhed, som rentetillægget medfører, er *stempelfri*. Et forsøg på at opnå *stempelbesparelse* ved at aftale en meget høj forrentning i ejerpantebrevet må dog i grelle tilfælde kunne rammes som en *omgåelse* af stempellovgivningen.

57. Jfr. *Niels Ørgaard: UfR* 1982 B.274.

bringe forprioriteten til ophør, (§ 40, stk. 5, 1. pkt.) og samtykke til skærpelse af forprioritetens vilkår om *forrentning* (§ 40, stk. 5, 2. pkt.).⁵⁸

Begrundelsen for reglerne må til dels søges i, at det kan blive aktuelt – såfremt pantsætteren ikke magter den økonomiske opgave at forrente og afdrage den indestående gæld, og ejendommen af den grund kommer på *tvangsauktion* – at den efterfølgende rettighedshaver som ufyldestgjort panthaver overtager ejendommen. I så fald er det denne panthaver, der som ejer og dermed som personlig skyldner skal opfylde vilkårene i forpantebrevet, hvorfor det er fundet nødvendigt, at han i et vist omfang *forinden* kan have indflydelse på de nærmere vilkår.⁵⁹

Efter formuleringen af § 40, stk. 5, synes det kun at være ændringer i det *hidtidige* panteretsforhold, der kræver de efterfølgende rettighedshaveres samtykke. I overensstemmelse med det nedenfor under 6 anførte må dog også denne bestemmelse uden hensyn til sin formulering nødvendigvis finde tilsvarende anvendelse, når en hidtidig panteret *ombyttes* med en ny. Det er netop i første række ved *omprioritering*, at det kan blive nødvendigt for pantsætteren at gå med til ændringer i opsigelsesvarsel, rentefod m.v., idet han i modsat fald må se i øjnene, at panthaveren vil være tilbageholdende med at yde et nyt lån i det gamles sted. Anskuet på denne måde fremtræder § 40, stk. 5, som en begrænsning i ejerens ellers frie ret til at erstatte en ophørt panteret med en ny. Samtidig bekræftes det hovedsynspunkt, der er fremhævet ovenfor i kap. 3, og i nærværende kap. under 1, at (bl.a.) § 40, stk. 5, udgør en undtagelse fra ejerens ved § 40, stk. 1, 1. pkt., hjemlede ufraskrivelige ret til at besætte en ledigbleven plads med en *hvilken som helst* ny panteret.

4.1. TL § 40, stk. 5, 1. pkt.

Efter § 40, stk. 5, 1. pkt., kræves samtykke fra de efterstående berettigede til en aftale mellem pantsætteren og forpanthaveren om,

58. I det følgende bruges udtrykket „efterfølgende“ rettighedshavere (berettigede) som betegnelse for såvel efterstående som sideordnet berettigede, smh. bemærkningerne ovenfor i note 30).

59. § 40, stk. 5, kan efter sin formulering påberåbes også af andre rettighedshavere end panthavere, således også af *udlægshavere*, jfr. *Jesper Berning*: UfR 1974 B. 7, – smh. bemærkningerne i afgørelsen UfR 1980. 1070 VLK

at der skal gælde *længere uopsigelighed* fra *skyldnerens* side, end det var aftalt, da de efterfølgende rettigheder blev stiftet.

Begrundelsen for denne regel er givet ovenfor under 4, og reglen sikrer, at skyldneren ikke bliver bundet i et længere tidsrum end oprindeligt forudsat.⁶⁰

Bl.a. på grund af reglen i § 40, stk. 7, jfr. nedenfor, er det antaget i retspraksis, at § 40, stk. 5, 1. pkt. ikke ved *analogi* kan udvides til også at omfatte et krav om samtykke til en aftale om *kortere uopsigelighed* fra *kreditors* side.⁶¹ Det er dog nærliggende at antage, at resultatet kan blive et andet efter gennemførelsen (i 1973) af bestemmelsen i TL § 40, stk. 6, der beskriver virkningen af, at et foranstående eller sideordnet pantebrev indeholder en *tvangsauktionsklausul*, jfr. bemærkningerne nedenfor under 5.2.3.

Virkningerne af, at der ikke indhentes det fornødne samtykke til en ændring af opsigelsesvilkåret i det foranstående pantebrev, er omtalt nedenfor under 6.

4.2. TL § 40, stk. 5, 2. pkt.

Reglen i § 40, stk. 5, 2. pkt., angår de efterfølgende rettighedshaveres mulighed for at reagere over for ændringer i den *rentesats*, hvormed en foranstående (sideordnet) prioritet skal forrentes. De nævnte berettigede skal samtykke i enhver forhøjelse af renten, som bevirker, at den årlige rente kommer til at overstige 5%.⁶²

Om begrundelsen for reglen kan der i det væsentlige henvises til

60. Bestemmelsen rummer ikke *direkte* en aftale, hvorefter tidspunktet for pantsætterens ret til at frigøre sig, udskydes, uden at denne ret gøres betinget af en formelig *erklæring* om opsigelse. Hensynet til de efterstående rettighedshavere kræver dog, at også en sådan udskydelse af frigørelsestiden kun sker med de pågældende berettigedes samtykke, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 132. – Det er dog under alle omstændigheder en forudsætning for et krav om samtykke, at en ændring af opsigelsesvilkåret ikke har hjemmel i det tinglyste forpantebrev.

61. Jfr. UfR 1937.622 ØLD.

62. Hvis den efterstående panthaber står tilbage for lån i de af staten godkendte *realkreditinstitutter*, således at lånet kan indfries med børsnoterede ihændehavegældsbreve, kræver *enhver* renteforhøjelse den efterståendes samtykke, jfr. nærmere nedenfor under 7. om TL § 41, stk. 2. At det foranstående lån er et *statslån*, fritager ikke for overholdelsen af § 40, stk. 5, 2. pkt., jfr. UfR 1958.643 ØLK. Såfremt det foranstående pantebrev har vilkår om *variabel rente*, f.eks. en rentesats, der er kædet sammen med bevægelser i den officielle diskonto, bliver der ved ændring af rentesatsen ikke tale om noget samtykkekrav i henhold til § 40, stk. 5, 2. pkt., jfr. UfR 1955.170 ØLK. Se også UfR 1973.591

bemærkningerne ovenfor om ændringer i forpantebrevets opsigelsesvilkår, idet også denne regel søger at give de efterstående rettighedshavere beskyttelse mod, at vilkårene for andre panterettigheder ændres på en for skyldneren ufordelagtig måde.

Om *virkningerne* af, at samtykke ikke er indhentet, se nedenfor under 6.

5. Tvangsauktionsklausuler

5.1. Indledning

Reglen i TL § 40, stk. 6, medfører, at det kan blive aktuelt i andre tilfælde end det, der er beskrevet i § 40, stk. 5, 1. pkt., jfr. ovenfor under 4.1., at indhente samtykke til en ændring af *opsigelsesvilkårene* i et pantebrev. – Dette er tilfældet, når et pantebrev, der er tinglyst som sideordnet med eller som foranstående i forhold til andre pantebreve i ejendommen, indeholder en *tvangsauktionsklausul*.

Tvangsauktionsklausulen er en bestanddel af de obligatoriske pantebrevsformularer,⁶³ jfr. Formular A pkt. 10, der har følgende formulering:

„Medmindre andet er aftalt, forbliver panteretten indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvadenten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse

VLK: Et af D til en kreditforening K til sikkerhed for et *kontantlån* udstedt pantebrev var blevet tinglyst endeligt med en foreløbig rente på 11.9% p.a., dog således at K – såfremt den endelige rente kom til at overstige den foreløbige – skulle være bemyndiget til at give pantebrevet påtegning herom, samt lade påtegningen lyse. En af K inden fristens udløb underskrevet påtegning om forhøjelse af renten til 12.28% p.a. kunne lyses uden retsankendelse, uanset påtegningen først var blevet anmeldt til lysning efter fristens udløb, og uanset at de efterstående panthavere ikke havde samtykket.

63. Tvangsauktionsklausulen blev optaget som en obligatorisk bestanddel af Pantebrevsformular A ved justitsmin. bkg. nr. 595 af 13/11 1973 om pantebrevsblanketter (Formular A-73), og findes derfor – medmindre klausulen er fraveget – (som pkt. 10) i pantebreve, der er anmeldt til tinglysning første gang efter 1. januar 1974, jfr. nævnte bkg. § 7, smh. § 3. Tvangsauktionsklausulen er med visse ændringer, jfr. nærmere nedenfor, gentaget i Formular A, således som denne formular fremtræder efter ændringen ved Tbk. af 26/1 1979, jfr. Tbk. § 43, hvorefter den nye Formular A (Formular A-79) er obligatorisk for pantebreve, der er oprettet efter 1. april 1979.

fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte kan i så fald ikke påberåbes af kreditor.

Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.“

Som det fremgår, har klausulen – jfr. stk. 1, 2. pkt. – blandt andet nøje sammenhæng med pantebrevets vilkår om *ejerskifte*. Tvangsauktionsklausulen indebærer nemlig, at eventuelle vedtagelser om, at pantegælden forfalder i sin helhed, når ejendommen skifter ejer, eller vedtagelser om betaling af *ejerskifteafdrag* i denne anledning, ikke kan påberåbes som følge af det bortsalg (og dermed ejerskifte), som bliver resultatet af gennemførelse af en tvangsauktion over den pantsatte ejendom.

Pkt. 10 er ikke *præceptiv*, hvoraf følger, at parterne ved pantebrevets oprettelse eller senere (i det sidste tilfælde dog kun med de efterstående og sideordnet berettigedes samtykke, jfr. nedenfor under 5.2.) kan aftale, at der *overhovedet ikke* skal gælde nogen tvangsauktionsklausul, ligesom det kan vedtages, at betingelserne for, at pantegælden forbliver indestående uanset tvangsauktionen, skal være *andre* end de efter den deklaratoriske bestemmelse gældende.⁶⁴

Hvis parterne har vedtaget, at Formular A pkt. 10 ikke skal gælde, er dette ikke uden videre ensbetydende med, at pantegælden forfalder i anledning af en tvangsauktion.⁶⁵ Ophævelsen af tvangsauktionsklausulen medfører blot, at tvangsauktionen i så fald skal behandles som *andre* former for ejerskifte, jfr. *Niels Ørgaard*: Juristen og Økonomen 1979.446 f. Heraf følger, at hvis der ikke tillige er sket en fravigelse af den (ligeledes fravigelige) bestemmelse i Formular A pkt. 8, hvorefter pantegælden i sin helhed forbliver indestående uanset ejerskifte, er en (fuldstændig) ophævelse af pkt. 10 uden betydning bortset fra de tilfælde, hvor pantegælden er forfalden på grund af misligholdelse. I sådanne tilfælde ville nemlig tvangsauktionsklausulen have bevirket, at panthaveren ikke kunne have påberåbt sig misligholdelsen, jfr.

64. Et forslag om at gøre tvangsauktionsklausulen *præceptiv* er ikke blevet fulgt, jfr. nærmere Betænkning nr. 800/1977 om tvangsauktion over fast ejendom, s. 37-39, samt Redegørelse om bekæmpelse af økonomisk kriminalitet (tinglysningsudvalget) 1974 s. 16 f.

65. En ændring af de sædvanemæssige bestemmelser i et pantebrev – herunder en ændring af pkt. 10 – må i overensstemmelse med de almindelige regler herom, jfr. Tbk. § 9, stk. 1, kun ske, når ændringen gengives i pantebrevets *individuelle tekst*.

udtrykkeligt pkt. 10, stk. 1, 2. pkt. („Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder pkt. 9 ... kan i så fald ikke påberåbes af kreditor“).

Hvis parterne har fraveget Formular A pkt. 8 på den måde, at der ved ejerskifte skal betales et ekstraordinært *afdrag* (ejerskifteafdrag), vil parternes vedtagelse om en blank ophævelse af pkt. 10 medføre, at panthaveren alene kan gøre krav på dette afdrag i anledning af tvangsauktionen, hvorimod det er udelukket *på grund af tvangsauktionen* at kræve *hele* restgælden indfriet.

Efter pkt. 10, stk. 1, er det under alle omstændigheder – hvadenten tvangsauktionen skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser – en betingelse for at kunne påberåbe sig tvangsauktionsklausulen, at restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til tvangsauktionsvilkårene betales inden for de i vilkårene fastsatte frister.⁶⁶

Tvangsauktionsklausulen i pkt. 10 er særdeles vidtgående. Dels sætter klausulen som nævnt flere af de almindelige forfaldsgrunde i Formular A pkt. 9 ud af kraft, og dels er den *personkreds*, som på tvangsauktionen kan påberåbe sig klausulen mod at indfri restancer m.v., omfattende. Hertil kommer, at pkt. 10, stk. 2, medfører, at tvangsauktionskøberens salg af ejendommen inden 1 år efter den endelige auktion ikke betragtes som ejerskifte.⁶⁷

Pkt. 10 fører tilsyneladende til at *enhver* tvangsauktionskøber kan kræve at overtage pantgælden, uden hensyn til, om den pågældende er (ufyldestgjort) panthaver, udlægshaver, indfriende kautionist eller „almindelig“ køber.⁶⁸ Såfremt en servitut i medfør af den særlige regel i Rpl. § 573, stk. 2, konverteres til en fordring, der lyses pantstiftende på ejendommen, vil også den i henhold til fordringen berettigede kunne påberåbe sig tvangsauktionsklausulen.⁶⁹

66. Jfr. pkt. 6 A, a) i de i medfør af bkg. nr. 652 af 15/12 1978 fastsatte vilkår for tvangsauktion over fast ejendom. I Formular A-73 fandtes fristen (4 uger efter salg eller overtagelse af ejendommen på endelig tvangsauktion) for betaling af restancer på pantebrevet og restancer på foranstående og sideordnede pantebreve i pkt. 10, stk. 1.

67. Efter Formular A-73 var den tilsvarende frist for den ufyldstgjorte panthavers eller auktionskøbers salg af ejendommen 6 måneder.

68. Se derimod UfR 1964.337 ØLD, der vedrørte en individuelt indsat klausul. Klausulen fandtes ikke at kunne påberåbes af en *udlægshaver* til trods for, at ordlyden af klausulen ikke udelukkede, at også udlægshaveren kunne anses omfattet.

69. Jfr. *Bang og Gangsted-Rasmussen* s. 53.

Uanset formuleringen må det dog formentlig være udelukket, at *pantekydneren* selv påberåber sig en tvangsauktionsklausul, således at han ad indirekte vej får mulighed for at afbøde virkningerne af en indtrådt misligholdelse.⁷⁰

I UfR 1978.384 VLD er det antaget, at pkt. 10 (i Formular A-73) også fandt anvendelse i en situation, hvor ejendommen blev overtaget til et bud, der kun medførte *delvis* dækning af panthaverens tilgodehavende. Tvangsauktionsklausulen medførte derfor, at pantebrevet for så vidt angik den af budsummen omfattede del af restgælden forblev indestående i ejendommen uanset tvangsauktionen.

I praksis underkastes pkt. 10 undertiden den *begrænsning*, at klausulen kun skal kunne påberåbes af en *kontraktspanthaver*, hvis krav mod pantsætteren ikke er blevet dækket ind under auktionen. Herved afskæres auktionenkøbere, der ikke har haft pant i ejendommen, samt *udlægshavere* fra at påberåbe sig klausulen.⁷¹

I UfR 1975.315 ØLD, der angik fortolkningen af en i to pantebreve indeholdt individuel tvangsauktionsklausul, hvorefter pantegælden kunne forblive indestående i ejendommen, såfremt denne „på tvangsauktionen overtages af en efterpanthaver som ufyldstgjort panthaver“, fik efterpanthaveren medhold i, at pantegælden kunne overtages, uanset det afgivne bud ikke rakte til at dække nogen del af efterpanthaverens eget tilgodehavende⁷². I UfR 1978.745 ØLD, der dog ikke angik forholdet til en foranstående panthaver men derimod, om en panthaver, der som højstbydende overtog ejendommen på tvangsauktion, kunne kræve *stempelgodtgørelse* i henhold til Stpl. § 36, er det derimod antaget, at kun en panthaver, der ved erhvervelsen har budt ind i sin egen prioritet, var berettiget til en sådan godtgørelse.

Formular A pkt. 10 ændres undertiden således, at klausulen kun kan påberåbes af en kontraktspanthaver uden at det samtidig er gjort til en

70. Jfr. *Andersen: Fuldmægtigen* 1978.33 f. og *Bang og Gangsted-Rasmussen* s. 53.

I UfR 1981.134 VLD fik skyldneren, der sammen med en tredjemand havde fået udlagt ejendommen på tvangsauktion, medhold i, at restgælden i henhold til et pantebrev, der var oprettet på Formular A-73, og som havde opnået fuld dækning ved det afgivne bud, skulle forblive indestående i ejendommen. Det fremhæves udtrykkeligt i præmisserne, at den omstændighed, at den misligholdende debitor var *medkøber* på auktionen, ikke kunne gøre klausulen virningsløs i forhold til *den anden køber*, idet en pantekreditor altid, når klausulen kommer til anvendelse, må tåle *en ny debitors indtræden*, medmindre afvigende vedtagelse er sket i pantebrevets individuelle tekst.

71. En sådan indsnævring af området for bestemmelsen indebærer endvidere, at den ufyldstgjorte panthavers videresalg – jfr. pkt. 10, stk. 2 – betragtes som et ordinært ejerskifte, jfr. i øvrigt nærmere Bet. 800/1977 s. 36-39.

72. I dommens „hovede“ er det fejlagtigt anført, at der ved auktionen opnåedes fuld dækning til de pantebreve, der indeholdt tvangsauktionsklausulen.

betingelse, at denne ikke er blevet fyldestgjort på auktionen.⁷³

I Pantebrevsformular I, der var obligatorisk forud for Formular A-73, og som – jfr. ovenfor – ikke i de sædvanemæssige vilkår indeholdt nogen tvangsauktionsklausul, findes der undertiden *individuelle* klausuler, hvis indhold imidlertid varierer betydeligt. Den personkreds, der kan påberåbe sig disse klausuler, er dog typisk begrænset til *kontrakspanthaver*.⁷⁴

Den praktiske betydning af, at et pantebrev indeholder en tvangsauktionsklausul, er for *pantsætteren*, at han må forventes at have lettere ved at optage efterstående lån, fordi den potentielle kreditor kan påregne, at det pågældende pantebrev ikke skal indfries i tilfælde af tvangsauktion over ejendommen – hverken når pantebrevet er *misligholdt* eller når det indeholder vedtagelse om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved *ejerskifte*.

Det følger heraf, at den panthaver, der måtte have ydet lånet i tillid til forekomsten af en tvangsauktionsklausul i et foranstående eller sideordnet pantebrev, normalt vil have en interesse i, at klausulen ikke begrænses eller falder helt væk. Denne interesse er søgt værnet gennem bestemmelsen i TL § 40, stk. 6, jfr. straks nedenfor under 5.2.

5.2. TL § 40, stk. 6

Når et tinglyst pantebrev indeholder en tvangsauktionsklausul – med det indhold, der følger af Formular A pkt. 10, eventuelt begrænset i overensstemmelse med parternes vedtagelse herom, eller for så vidt angår pantebreve oprettet i overensstemmelse med For-

73. Jfr. eksempelvis UfR 1981.1076 ØLK („Pkt. 10. Tvangsauktionsklausulen gælder kun, såfremt ejendommen overtages af en kontrakspanthaver, der da intet ejerskifteafdrag betaler før ved videresalg“). Se om dommen, der tillige angår forholdet mellem Formular A-73, pkt. 9 d) og TL § 42 b., *Boris Hansen: Juristen* 1982.104-06, jfr. *samme: Juristen og Økonomen* 1980.185.

74. Afgørelserne UfR 1975.315 ØLD og UfR 1978.745 ØLD, der er refereret ovenfor, indeholder eksempler på sådanne individuelt udformede klausuler. Se bl.a. også UfR 1975.1011 ØLD (Pantegælden forblev indestående, men – i modsætning til Formular A pkt. 10, stk. 2 – ikke ved et eventuelt videresalg af ejendommen, og UfR 1975.1017 ØLD (Ufyldstgjort panthaver under forud-sætning af, at denne senest 21 dage efter auktionen betalte restancer, ejerskifteafdrag og øvrige forfaldne beløb ifølge auktionsvilkårene). Se også UfR 1964.337 ØLD, der er omtalt ovenfor.

mular I, med en individuel vedtagelse om pantegældens indeståen i tvangsauktionstilfælde – kan klausulen ikke *ændres* eller *ophæves* uden samtykke fra de efterstående eller sideordnede panthavere, jfr. TL § 40, stk. 6.⁷⁵

5.2.1. Indeholdt i tinglyst pantebrev

Det fremgår udtrykkeligt af § 40, stk. 6, at kravet om samtykke til ophævelse respektive ændring af en tvangsauktionsklausul er betinget af, at det pantebrev, der indeholder klausulen, er *tinglyst*.

Det er ikke uden videre indlysende, hvorfor det er fundet nødvendigt at opstille et sådant krav om tinglysning.⁷⁶ Begrundelsen må formentlig søges i, at det kun, når et pantebrev er eller har været tinglyst, er praktisk muligt for de efterfølgende berettigede at *dokumentere*, at de har kunnet påregne, at pantebrevet uanset tvangsauktion ville forblive indestående i ejendommen. Denne begrundelse fører imidlertid til, at også *vedtagelsen* om, at pantebrevet bliver indestående, dvs. selve tvangsauktionsklausulen, skal være lyst.

v. *Eyben, Panterettigheder* s. 310 finder det tilstrækkeligt, at *pantebrevet* er tinglyst. Se derimod *Jesper Berning: UfR 1974 B.7*.

Hvis man vælger den nærliggende betragtningsmåde at opfatte tvangsauktionsklausulen som et eksempel på, at pantsætteren og panthaveren ved en *tredjemandsretshandel* har skabt en „umiddelbar“ ret for en efterstående eller sideordnet panthaver, synes det hverken at kunne gøre fra eller til, at klausulen er utinglyst. Hvis pantebrevet derimod transporteres til en tredjemand, der ikke er bekendt med, at den tidligere kreditor er gået med til at lade pantegælden indestå i ejendommen i tilfælde af auktion, kan retten til at påberåbe sig en sådan utinglyst vedtagelse fortabes ved *eksstinktion*, jfr. TL § 27. Det samme vil kunne ske, når pantebrevet *aflyses* og – straks eller senere – bliver *ombyttet* med et pantebrev uden tvangsauktionsklausul, se dog bemærkningerne nedenfor under 6.

75. § 40, stk. 6, blev indsat i TL ved lov nr. 277 af 30/5-1973 og gælder også for pantebreve, der er oprettet i overensstemmelse med Pantebrevsformular I, når pantebrevene indeholder en individuelt affattet tvangsauktionsklausul, jfr. ændringslovens § 2, stk. 3.

76. En lignende betingelse gælder ikke for de begrænsninger i ombytningsretten, der følger af TL § 40, stk. 4-5.

5.2.2. *Hvem kan påberåbe sig § 40, stk. 6?*

Det fremgår af § 40, stk. 6, at samtykke til en ændring eller ophævelse af en tvangsauktionsklausul skal gives af „*efterstående eller sideordnede panthavere*“.

Selv om bestemmelsens hovedformål har været at lette *prioriteringen*, dvs. ejendommens behæftelse med *viljesbestemt* pant, kan § 40, stk. 6, formentlig tillige påberåbes af *udlægshavere*, idet også disses retsstilling under auktionen vil kunne blive væsentligt forringet ved en ændring eller ophævelse af tvangsauktionsklausulen i et foranstående pantebrev.⁷⁷ Dette gælder, selv om tvangsauktionsklausulen efter sit indhold kun skal gælde i tilfælde, hvor en *kontraktspant-haver* overtager ejendommen på tvangsauktionen.

5.2.3. *Forholdet til TL § 40, stk. 7*

TL § 40, stk. 6, hindrer ikke, at der uden de efterfølgende berettiges tiltræden sker en sådan ændring af vilkårene for en *opsigelse* af et foranstående pantebrev, at forpanthaveren sættes i stand til at kræve restgælden indfriet *tidligere*, end det oprindeligt har været aftalt. Opsigelsesvilkårene er ikke en del af tvangsauktionsklausulen, og som nævnt ovenfor under 4.1., er den udtrykkelige hjemmel for at kræve panthaversamtykke i henhold til § 40, stk. 5, 1. pkt., begrænset til tilfælde, hvor aftalen (mellem forpanthaveren og pantsætteren) går ud på at *forlænge* det varsel, der er aftalt for *skyldnere*s ret til at opsigse pantegælden.

Værdien af en tvangsauktionsklausul i et foranstående pantebrev vil imidlertid være væsentlig reduceret, såfremt en efterstående panthaver *under alle omstændigheder* må finde sig i, at forpanthaveren får ret til at opsiges et måske langvarigt lån tidligere end oprindeligt aftalt.

Hvis der ikke kan stilles noget op over for aftaler af denne art, heller ikke hvis de f.eks. indgås på et tidspunkt, hvor der er varslet tvangsauktion over den pantsatte ejendom, vil den efterstående panthaver kunne komme i følgende situation: Ganske vist kan han – ved at påberåbe sig tvangsauktionsklausulen – overtage restgælden i henhold til det pågældende pantebrev respektive kræve, at ejendommen udbydes med ret for køberen til at fortsætte låneforholdet

77. Smh. bemærkningerne i Folketingstidende 1972-73, Tillæg B sp. 2118, jfr. v. Eyben, *Panterettigheder* s. 309 og *Jesper Berning*: UfR 1974 B.7-8.

med den pågældende panthaver. Til gengæld må den efterstående panthaver – eller tvangsauktionskøberen – se i øjnene, at den „nye“ aftale påberåbes som grundlag for – måske ganske kort tid efter tvangsauktionen – at kræve restgælden i henhold til det pantebrev, der blev overtaget på auktionen, indfriet.

Det er tidligere nævnt, at det i retspraksis i et enkelt tilfælde er anset udelukket at anvende § 40, stk. 5, 1. pkt., på en aftale om kortere uopsigelighed fra kreditors side, jfr. ovenfor under 4.1. om UfR 1937.622 ØLD.

Dommen hviler på det synspunkt, at en panthavers ret til at modsætte sig ændringer i vilkårene for en foranstående eller sideordnet panteret er begrænset til de tilfælde, der udtrykkeligt er nævnt i § 40, stk. 3, 4 og 5.⁷⁸

Det må erkendes, at det nævnte synspunkt støttes af bestemmelsen i § 40, stk. 7, (oprindeligt stk. 6), for så vidt som denne bestemmelse fremhæver, at andre ændringer (end de i § 40, stk. 3-6 omhandlede) ikke kræver „de nævnte berettigedes“ samtykke. På den anden side er det vanskeligt at se noget afgørende behov for at give § 40, stk. 7, en så ophøjet betydning, at bestemmelsen *under alle omstændigheder* skulle kunne anføres imod at give en panthaver medhold i et krav om at være medbestemmende med hensyn til ændringer i vilkårene for en foranstående eller sideordnet panteret.

I en argumentation for at *udstrække* de tilfælde, hvor en ændring af en panterets vilkår skal tiltrædes af de efterstående og sideordnede panthavere til også at gælde i det tilfælde, hvor det vedtages, at der for et med tvangsauktionsklausul forsynet pantebrev skal gælde kortere uopsigelighed fra kreditors side, indgår i første række, at tvangsauktionsklausulen i modsat fald ville kunne gøres *illusorisk*. Det ovenfor anførte eksempel, hvor et pantebrev, der kort forinden en tvangsauktion er blevet ændret gennem en vedtagelse om kortere uopsigelighed fra kreditor, „udnyttes“ af kreditor til umiddelbart efter tvangsauktionen at kræve restgælden indfriet, er illustrerende for, hvorledes værdien af en tvangsauktionsklausul kan reduceres.

Hertil kommer, at på grund af ændringer i lovgivningen er en del af de argumenter, der tidligere kunne tale mod et krav om panthaversamtykke i den her behandlede relation, ikke længere holdbare:

Efter indførelsen i 1979 af bestemmelsen i TL § 42 b. kan det ikke længere over for nødvendigheden af panthaversamtykke til en vedtagelse om kortere uopsigelighed anføres, at pantsætteren ved „blot“ at *misligholde* sin betalingsforpligtelse kan bevirke, at pantegælden i henhold til det foranstående

78. Som nævnt ovenfor kom reglen i TL § 40, stk. 6, om panthaversamtykke til ændring eller ophævelse af tvangsauktionsklausuler først ind i loven i 1973.

pantebrev forfalder til indfrielse. Efter § 42 b. nr. 2, kan der ikke længere knyttes forfaldsvirkning til, at der foretages *udlæg* i den pantsatte ejendom. Og selv om udlægget gennemføres til tvangsauktion, vil netop tvangsauktionsklausulen være en hindring for at kræve restgælden indfriet, jfr. bemærkningerne ovenfor under 5.1., hvorefter en tvangsauktionsklausul bl.a. ophæver de normale virkninger af pantsætterens misligholdelse.⁷⁹

Der vil (navnlig) kunne være behov for at kræve panthaversamtykke i de praktiske tilfælde, hvor et ordinært pantebrev, f.eks. et sælgerpantebrev, indfries og omdannes til et *ejerpantebrev* med en sædvanlig – som regel meget kort – opsigelsesfrist fra kreditors side. Såfremt det ordinære pantebrev på tidspunktet for omdannelsen til ejerpantebrev *efter sit eget indhold* kunne opsiges, vil et krav om panthaversamtykke ikke kunne hævdes. Anderledes derimod, såfremt det ordinære pantebrev er blevet indfriet – f.eks. af en bank – *før tiden*.⁸⁰ Også i andre lignende tilfælde forekommer det nødvendigt at fortolke § 40, stk. 6 og stk. 7, under ét, således at vedtagelse af kortere opsigelse fra kreditors side af pantegælden i henhold til et pantebrev med tvangsauktionsklausul ikke kan ske uden efterfølgende panthaveres (og eventuelt andres) samtykke. I modsat fald ville den praktiske værdi af en tvangsauktionsklausul – i strid med de helt klare intentioner med indførelsen af TL § 40, stk. 6 – være reduceret til et minimum.

6. Afsluttende bemærkninger om TL § 40, stk. 3-6.

Bestemmelsernes gennemslagskraft

6.1. Indledning

Når bestemmelserne i TL § 40, stk. 3-6, fremstilles som regler af materiel art til værn for efterstående og andre rettighedshavere, er det nærliggende at rejse det spørgsmål, om der i TL eller i anden

79. Det er fremhævet allerede af *Illum, Ejerpant* s. 133, at en *isoleret* bestemmelse, der kræver efterpanthaverens samtykke til forkortet løbetid, ville have ringe praktisk betydning, hvis bestemmelsen ikke samtidig ledsages af en regel, der udelukker, at der knyttes forfaldsvirkning bl.a. til foretagelse af udlæg i den pantsatte ejendom. Se også *F. Vinding Kruse: UfR 1937 B.40*, f., der fremhæver, at der som regel vil være mindst det samme behov for at beskytte efterpanthaveren mod vedtagelser om forkortet løbetid som mod virkningerne af den vedtagelse om længere uopsigelighed fra skyldnerens side, som (udtrykkeligt) er omfattet af kravet om panthaversamtykke i § 40, stk. 5, 1. pkt.

80. Således *Niels Ørgaard: Juristen og Økonomen 1979.445*.

lovgivning er regler, der er medvirkende til at *sikre*, at de nævnte berettigede opnår og bevarer den retsstilling, der er forudsat i disse regler, der flere gange i det foregående er beskrevet som indeholdende *begrænsninger* i pantsætterens ved § 40, stk. 1, fastslåede *frie ombytningsret*. Det spørgsmål, der stilles, rummer for det første et *formelt* synspunkt, nemlig om *tinglysningssystemet* er så fintmærkende, at det i alle tilfælde kan forventes at reagere over for dispositioner, der er i strid med § 40, stk. 3-6. Principielt uafhængig heraf rummer spørgsmålet også et *materielt* aspekt, nemlig om en rettig-hedshaver, når hans prioritetsstilling afgørende skal fastslås – typisk i forbindelse med en tvangsauktion over den pantsatte ejendom – kan hævde den position, som § 40, stk. 3-6, har stillet ham i udsigt.

Disse spørgsmål vil blive belyst i det følgende således, at hver enkelt af „beskyttelsesreglerne“ vurderes særskilt. *Fælles* for bemærkningerne er dog, at de omfatter *såvel* de tilfælde, hvor der sker en *ombytning* af en panteret med en ny hæftelse, *som* tilfælde, hvor indholdet af et eksisterende pantebrev ændres ved tinglysning af *nye vilkår* for denne panteret.

6.2. TL § 40, stk. 3

Den begrænsning i pantsætterens frie ombytningsret, der følger af reglen i TL § 40, stk. 3, om en efterstående panthavers mulighed for at betinge sig oprykning i en foranstående panteret, er omtalt ovenfor under 2.

§ 40, stk. 3, giver ikke nogen anvisning på, hvorledes tinglysnings-systemet skal reagere over for dispositioner, der er egnede til helt eller delvis at præjudicere den oprykning i ret, en panthaver gyldigt har betinget sig.

Spørgsmål om en mulig tinglysningsmæssig reaktion kan opstå, når den foranstående panteret, i forhold til hvilken „*efterpantebrevet*“ har betinget sig oprykning, *ombyttes* med et nyt pantebrev („ombytningspantebrevet“), hvis hovedstol har en sådan størrelse, at der tilsyneladende ikke er taget hensyn til, at den tidligere panteret, hvis plads ombytningspantebrevet har overtaget, skulle have været nedbragt til et lavere beløb.

Problemet om, hvorvidt tinglysningsdommeren i et sådant tilfælde bør reagere med retsanmærkning eller ej, kan ikke adskilles fra den *materielle* regel om virkningen af, at der ydes henstand med betaling af afdrag, uagtet en efterstående panthaver gyldigt har betinget sig

oprykningsret. Som beskrevet ovenfor under 2.2.2.3. sker oprykning kun, såfremt der *rent faktisk* betales afdrag, jfr. UfR 1947.646 ØLK og UfR 1976.428 ØLD.

Problemet er, jfr. v. *Eyben, Panterettigheder* s. 275 f., om der ved udstedelsen af ombytningspantebrevet er sket en *opskrivning* af gælden i forhold til det beløb, som den nu ophørte panteret sikrede, eller om der foreligger en *ombytning*, fordi den tidligere restgæld på grund af henstand med betaling af forfaldne afdrag beløbsmæssigt svarede til ombytningspantebrevets hovedstol. Hvis der er sket en *opskrivning* af gælden, har efterpanthaveren mulighed for at protestere, og ombytningspantebrevet bør derfor lyses med retsanmærkning, hvorimod den materielle regel om virkningen af henstand med betaling af afdrag fører til, at efterpanthaveren må respektere ombytningspantebrevet i det omfang, dette beløbsmæssigt svarer til den tidligere restgæld. Tinglysningsdommeren har imidlertid normalt ingen mulighed for at konstatere, hvorvidt der foreligger en opskrivning eller en (tilladelig) ombytning, hvorfor det nye pantebrev må lyses med retsanmærkning. Således også *Illum, Tinglysning* s. 272. Anderledes derimod *F. Vinding Kruse: UfR 1935 B. 272*, jfr. *samme: UfR 1937 B. 35*, der antager, at tinglysningsdommeren i almindelighed kan gå ud fra, at der ikke er betalt afdrag, hvorfor retsanmærkning er uforholdsmæssig (og uhjemlet). Se også *Tinglysningskommentar* s. 292, der som almindelig regel går ud fra, at det nye pantebrev blot *konstaterer* den allerede faktisk givne henstand, hvorfor retsanmærkning er unødvendig.

Da efterpantebrevet set med tinglysningsdommerens øjne *kan* være til hinder for, at ombytningspantebrevet får den prioritet, som det efter sit indhold gør krav på, er det korrekt, når dommeren i denne anledning reagerer ved at lyse pantebrevet med retsanmærkning. Såfremt det senere – f.eks. under en tvangsauktion over ejendommen – dokumenteres, at afdragsordningen efter det ældre pantebrev *ikke er blevet overholdt*, kan retsanmærkningen *slettes*. Anmærkningen har i så fald blot *advaret* modtageren af ombytningspantebrevet om, at der kunne være en *risiko* for at der var sket en opskrivning.

Det er derfor ikke korrekt, når *Bo Vesterdorf: UfR 1978 B. 274*, vil søge at forklare afgørelsen UfR 1976.428 ØLD med, at resultatet ville være blevet et andet, såfremt den bank, der – jfr. referatet af afgørelsen ovenfor under 2.2.2.3. – havde fået pantebrevene *tiltransporteret*, i stedet havde begæret disse aflyst og samtidig begæret et *ombytningspantebrev* lyst. Se også *Jørn-Ulrik Kofoed Hansen: UfR 1978 B. 341 ff.* og *Smedegaard Andersen: UfR 1978 B. 389 ff.*

Når der ikke sker en opskrivning af ombytningspantebrevets hovedstol i forhold til den panteret, dette pantebrev afløser, men alene en ændring af *afviklingstakten* (ændrede vilkår om størrelsen af afdrag eller anden form for henstand, der forsinker oprykningen) synes det mindre påkrævet at lyse med retsanmærkning.⁸¹

En anmærkning om manglende oprykningssret vil derimod undertiden være nødvendig som følge af, at der er tillagt *en efterstående panteret* oprykningssret:

Såfremt et som 3. prioritet placeret pantebrev – i modsætning til 2. prioriteten – har oprykningssret i forhold til den panteret, der indtager 1. prioriteten i ejendommen, vil 3. prioriteten ved *forbirykning* kunne placere sig på 1. prioritetens plads, efterhånden som denne afvikles ved betaling af tidsfæstede afdrag. Såfremt 2. prioriteten ønskes *ombyttet* med et nyt pantebrev med oprykningssklausul, skal en retsanmærkning på dette ombytningspantebrev *advare* pantehaveren om, at aftalen om oprykning ikke kan ske fyldest på grund af den vedtagelse om oprykning, som 3. prioriteten indeholder.⁸² Tinglysningsdommeren bør på tilsvarende måde reagere med retsanmærkning på et pantebrev, når dette tillægger sig oprykningssret under omstændigheder, hvor oprykningssret ikke gyldigt kan vedtages, f.eks. hvis den foranstående hæftelse er et skadesløsbrev, et ejerpantebrev eller et udlæg, jfr. ovenfor under 2.1.2.⁸³

6.3. TL § 40, stk. 4

TL § 40, stk. 4, der er omtalt ovenfor under 3, indeholder regler, der i første række har betydning under en tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Dette skyldes, at reglerne tager stilling til, i hvilket omfang der ved *opgørelsen* af et pantebrev kan medtages rente m.v. ud over den skyldige restgæld.

81. Således *Illum*, *Tinglysning* s. 273, der lægger vægt på, at retsvirkningerne af en vedtagelse om ændring af afdragsstørrelsen eller anden standsning i lånets afvikling kun kan antages at være, at efterpanthaveren under henvisning til § 40, stk. 3, 3. pkt., kan forlange et tilsvarende beløb udbetalt, hvorimod *gyldigheden* af en sådan vedtagelse ikke påvirkes af den oprykningssret, der er aftalt i efterpantebrevet. Se dog UfR 1936.128 VLK og VLT 1952.206.

82. Jfr. UfR 1939.986 VLK og ovenfor i kap. 2, 3.3.

83. Jfr. v. *Eyben*, *Panterrettigheder* s. 290 samt UfR 1932.152 VLK og UfR 1936.1145 ØLK. Der er dog næppe større betænkeligheder ved at undlade retsanmærkning i disse tilfælde, jfr. *Illum*, *Tinglysning* s. 277.

Undtagelsesvis kan det dog komme på tale også under den *tinglysningsmæssige* ekspedition at tage stilling til, hvorvidt § 40, stk. 4, er til hinder for en anmærkningsfri lysning af pantebrevet:

Da et *skadesløsbrev* maksimalt kan gøres gældende for det tinglyste beløb, jfr. ovenfor under 3.4, vil et sådant pantebrev ikke uden samtykke fra efterfølgende rettighedshavere kunne *ombyttes* med et ordinært pantebrev (eller med et ejerpantebrev), selv om det nye pantebrevs hovedstol beløbsmæssigt svarer til skadesløsbrevets. Ombytningspantebrevet må i mangel af samtykke lyses med retsanmærkning om, at pantebrevet i det højeste kan gøres gældende for det beløb, hvormed skadesløsbrevet var lyst på ejendommen.⁸⁴

Det bør heller ikke uden retsanmærkning passere at ændre vilkårene for et ordinært pantebrev (eller et ejerpantebrev), således, at et tidligere aftalt – og tinglyst – vilkår om, at der skal betales rente *to gange årligt*, ændres til, at der fremtidig kun skal forfalde renter *én gang årligt*. Hvis – i sidstnævnte tilfælde – ændringen er sket ved en utinglyst aftale, er det lige så selvfølgelig, at en efterstående berettiget, der ikke har tiltrådt vilkårsændringen, kun skal respektere en opgørelse af det foranstående pantebrev, der med hensyn til renteberegning har lagt de oprindelige renteterminer til grund.

6.4. TL § 40, stk. 5

Heller ikke TL § 40, stk. 5, jfr. ovenfor under 4, har taget stilling til *virkningerne* af, at der uden de efterfølgende berettigedes samtykke træffes aftale om længere uopsigelighed fra skyldnerens side, jfr. § 40, stk. 5, 1. pkt., eller om en sådan ændring af renten, som efter § 40, stk. 5, 2. pkt., kræver de nævnte berettigedes udtrykkelige samtykke.

Hvis ændringerne begæres *tinglyst*, må det dog blive konsekvensen, at tinglysningsdommeren gennem en *retsanmærkning* gør op-

84. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 130 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 313. Anderledes *F. Vinding Kruse, Ejendomsretten*, bd. III s. 1603 og *Tinglysningskommentar* s. 288. Det er ikke tinglysningsdommerens opgave at skønne over, hvorvidt renter og omkostninger vil kunne komme til at overstige det beløb, hvormed skadesløsbrevet har været lyst, se dog UfR 1934.1116 ØLK: Ved tinglysningen var der givet et pantebrev, stort 1.500 kr., der afløste et skadesløsbrev med et maksimum på 3.150 kr., retsanmærkning. Landsretten ophævede imidlertid anmærkningen, da det nye pantebrev ikke fandtes at være mere byrdefuldt end det aflyste skadesløsbrev.

mærksom på, at samtykke til vilkårsændringen ikke er dokumenteret.⁸⁵

Under en eventuel tvangsauktion over ejendommen, vil den ret-tighedshaver, hvis samtykke burde have været indhentet, kunne forlange *tvangsauktionsvilkårene* udfærdiget i overensstemmelse med de vilkår om opsigelse og forrentning, der var gældende, da den efterfølgende ret blev stiftet.⁸⁶ Den berettigede vil *tillige* kunne kræve, at vilkårene for eventuelle *fremtidige* tvangsauktioner udformes i overensstemmelse med dem, der i denne henseende skal gælde for den aktuelle tvangsauktion.

6.5. TL § 40, stk. 6

TL § 40, stk. 6, jfr. ovenfor under 5, medfører, at den långiver, der har betinget sig pant i fast ejendom, har ret til at forvente, at en i et foranstående pantebrev indeholdt *tvangsauktionsklausul* ikke uden hans samtykke ændres eller ophæves. Muligheden for i givet fald at kunne overtage ejendommen som ufyldstgjort panthaver uden at skulle indfri den eller de foranstående prioriteter, jfr. ovenfor under 5 om tvangsauktionsklausulens begrundelse, vil efter omstændighederne kunne have været afgørende for panthaverens långivning.

Panthaveren synes uden videre at kunne få medhold i, at *tinglysningssystemet* skal indrettes således, at han under alle forhold får lejlighed til at tage stilling til, om muligheden for at overtage foranstående pantegæld helt skal falde bort, eller om der skal gælde andre betingelser for gældens indeståen.

En absolut håndhævelse af samtykkekravet i § 40, stk. 6, vil – i det omfang problemet måtte forekomme i det praktiske liv – navnlig kunne støde på vanskeligheder i tilfælde, hvor der sker en *ombytning* af et pantebrev (med tvangsauktionsklausul) med et pantebrev, i hvilken klausulen ikke er gentaget.⁸⁷

Såfremt ombytning sker samtidig med aflysningen af det ældre pantebrev, dvs. uden mellemliggende *notering* af ejerpant, må om-

85. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 132 f.

86. Jfr. *Illum, Tinglysning* s. 273 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 303.

87. Hvis et indfriet pantebrev er transporteret til skyldneren og af denne genudgivet til sikring af det nye lån, findes klausulen fortsat, jfr. v. *Eyben, Panterettigheder* s. 310.

bytningspantebrevet, hvis tvangsauktionsklausulen ikke er gentaget i dette pantebrev, forsynes med *retsanmærkning* om, at den efterstående panthavers samtykke til udeladelse af klausulen ikke er dokumenteret.⁸⁸ Tinglysningssdommeren kan umiddelbart ved at sammenholde de to dokumenter konstatere uoverensstemmelsen i henseende til det omhandlede vilkår.

I tilfælde, hvor ombytningspantebrevet anmeldes til lysning på et tidspunkt, hvor det pantebrev, der har indeholdt tvangsauktionsklausulen, har været afløst i kortere eller længere tid, og hvor der derfor har været *noteret* ejerpant på pantebrevets plads i prioritetsordenen, vil det under tinglysningsekspeditionen kunne være forbundet med vanskeligheder at konstatere, om panthaversamtykke til klausulens udeladelse har været fornødent.

Det er formentlig ikke muligt at påvise eksistensen af en regel, der udtrykkeligt pålægger tinglysningssdommeren en pligt til i *tingbogen* at angive, om et pantebrev er lyst med tvangsauktionsklausul eller ej, således at denne oplysning kunne tages i betragtning ved senere lysning af rettigheder på den pågældende plads i prioritetsordenen.⁸⁹ Langt mindre gælder der nogen forpligtelse til ved senere lysning af panterettigheder over ejendommen at angive, at disse kan påberåbe sig en i et foranstående pantebrev indeholdt tvangsauktionsklausul.

En sådan „ufuldkommenhed“ i registreringssystemet forekommer dog ikke at være noget overbevisende argument for, at efterpanthaveren skulle miste den sædvanligvis betydningsfulde værdi, der er forbundet med, at ejendommen i tvangsauktionstilfælde kan udbydes uden forpligtelse til at indfri restgælden i henhold til et eller flere pantebreve i ejendommen. Uden hensyn til den manglende hjemmel må det – for at betrygge retsstillingen for efterstående og sideordnede rettigheder – være reglen, at tinglysningssdommeren ved afløsning af et pantebrev og påfølgende notering af ejerpant, i

88. Jfr. *Illum, Tinglysning* s. 274. Anderledes tilsyneladende *Jesper Berning*: UfR 1974 B.8.

89. Indtil 1974, hvor tvangsauktionsklausulen blev optaget som en bestanddel af de obligatoriske pantebrevsformularer, jfr. Formular A pkt. 10, og ovenfor under 5, var det almindeligt, at der ved tinglysning af et privat pantebrev blev givet oplysning herom i tingbogen, hvis pantebrevet var forsynet med en (individuel) tvangsauktionsklausul. I dag følges der vistnok ikke på dette område nogen ensartet praksis ved de forskellige retskredse i landet.

tingbogen anfører, at det bortfaldne pantebrev har været forsynet med tvangsauktionsklausul.⁹⁰

7. TL § 41

7.1. Indledning

Det er omtalt nærmere ovenfor i kap. 3, 4., at den frie ombytningsret, som tilkommer ejeren af en pantsat ejendom, normalt vil give ham ret til, når panteret på forprioritet er ophørt, at besætte den ledige plads med et *hvilket som helst* nyt lån, der beløbsmæssigt kan holdes inden for rammerne af den tidligere panteret.

Reglerne i TL § 41, stk. 1-3, udgør begrænsninger i den dispositionsret, som § 40, stk. 1, 1. pkt., giver ejeren, idet de nærmere kvalificerer *arten* af det lån, hvormed ejeren – uden at indhente efterpanthaverens samtykke – må besætte pladser forude i prioritetsordenen.

I TL's systematik udgør § 41, stk. 1-3, derfor *indskrænkninger* i den frie ombytningsret på samme måde som henholdsvis reglerne i § 40, stk. 3-6, jfr. ovenfor, og de nedenfor i kap. 7 behandlede regler i §§ 40 b. og 41 a. om indekspant.

7.2. § 41, stk. 1

§ 41, stk. 1, har følgende formulering:

„Hvis der i et pantebrev er vedtaget, at det står tilbage for lån af offentlige midler, kan en foranstående panteret ikke uden efterpanthaverens samtykke gives til sikkerhed for andre lån end lån af anstalter, der ifølge statsanerkendte regler giver lån i fast ejendom efter reglerne om anbringelse af umyndiges midler, samt lån ydet af realkreditinstitutter, der er godkendt af

90. En sådan foranstaltning vil være et rimeligt supplement til reglen i T.cirk. § 40, stk. 2, hvorefter genpart af et aflyst pantebrev skal forblive i *akten* (og ikke, jfr. § 40, stk. 1, henlægges i *arkiv*), når der i forbindelse med aflysning af et pantedokument noteres ejerpart. Smh. hertil bemærkningerne nedenfor i kap. 7, 2.3. om tilfælde, hvor et *indekspantebrev* er lyst med retsanmærkning om manglende samtykke fra efterstående og sideordnet berettigede. I disse tilfælde skal genparten af det pantebrev, hvormed indekspantebrevet er blevet ombyttet, forblive i aktmappen, så længe det ikke er dokumenteret, at der foreligger samtykke til lysning af indekspantebrevet, jfr. § 40, stk. 2, således som denne bestemmelse er affattet ved justitsmin.cirk. af 31/3-1982.

staten, når det af pantebrevet klart fremgår, at lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed“.⁹¹

Fortolkningen af § 41, stk. 1, må ske under hensyntagen til den – i hvert fald i praksis – rådende opfattelse, at TL § 40, stk. 2, ikke på grund af henvisningen til § 40, stk. 1, er til hinder for, at individuelle rykningsklausuler tillægges retsvirkninger i overensstemmelse med deres indhold.⁹² Ved fortolkningen må det endvidere have for øje, at formålet med reglen i TL § 41, stk. 1, har været at skabe et værn for den panthaver, hvis panteret respekterer lån af „offentlige midler“. Når en panthaver står tilbage for offentlige midler, f.eks. et kreditforeningslån, vil han nemlig typisk kunne påregne, at et sådant lån ikke vil blive krævet indfriet, såfremt ejendommen sættes på tvangsauktion.⁹³

Disse forudsætninger medfører, at en panthaver kan have en beskyttelsesværdig interesse i at kunne modsætte sig, at der på forprioriteten indsættes private midler, *både* når han i en rykningsklausul er gået med til at stå tilbage for „offentlige midler“, *og* når de private midler indsættes som led i en *ombytning* med et *allerede eksisterende* offentligt lån.⁹⁴

Ifølge *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.298, indeholder TL § 41, stk. 1, blot et udsagn om, at *når* et pantebrev indeholder en *almindelig* formulering (respekt af „størst muligt lån af offentlige midler“ eller lignende) kan pantsætteren kun *anbringe* lån af den i bestemmelsen nævnte art på forprioriteten.

Denne opfattelse angives at have støtte i afgørelsen UfR 1936.128 VLK, der angik et tilfælde, hvor et foran et hypoteksforeningslån placeret sparekasselån agtedes ombyttet med et ejerpantebrev til sikring af private midler.

91. § 41, stk. 1, er senest ændret ved lov nr. 120 af 31/3-1982, idet nedlæggelsen af overformynderiet bevirkede, at lån af overformynderiet, der hidtil havde været ligestillet med de andre i stk. 1 nævnte offentlige midler, udgik af bestemmelsen. – Ændringen af § 41 ved lov nr. 277 af 30/5-1973 skete for at tilpasse bestemmelsen til den ved lov nr. 281 af 10/6-1970 gennemførte realkreditlov. Om belåningen af fast ejendom i realkreditinstitutter henvises til den udførlige fremstilling hos v. *Eyben, Panterettigheder* s. 340 ff.

92. Jfr. ovenfor i kap. 3,5.

93. Panthaveren har ikke et egentligt *retskrav* på, at kapitalen forbliver indestående, jfr. for så vidt angår lån optaget i realkreditinstitutter (almindelig og særlig realkredit) Pantebrevsformular B pkt. 9 f., hvorefter lånet i princippet forfalder til indfrielse, såfremt pantet eller væsentlige dele deraf skifter ejer. Se hertil *Illum, Ejerpant* s. 135 og *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B. 298.

94. Jfr. *Illum*: UfR 1957 B. 181-86.

Ejerpantebrevet blev imidlertid lyst med retsanmærkning om bl.a. hypotekforeningslånet. Anmærkningen blev opretholdt af landsretten med bemærkning, at der manglede samtykke fra hypotekforeningen til anbringelse af private lån i stedet for sparekasselånet.

Det er vanskeligt at læse ud af afgørelsen, om landsretten – som anført af *Tork. Sørensen* – herved har tilkendegivet, at det skulle være en forudsætning for anvendelsen af TL § 41, at der foreligger en *rykningssituation*, og at bestemmelsen derfor skulle være uanvendelig, såfremt et pantebrev respekterer et nærmere angivet offentligt lån, som pantsætteren ønsker at skifte ud med private midler. En nærliggende mulighed er at læse landsrettens bemærkninger i lyset af, at det under tinglysningsekspeditionen var blevet oplyst, at hypotekforeningens statutter, hvortil der var henvist i pantebrevet, angav, at foreningens formål var at yde lån „med sekundær pant næsteften lån af kreditforeninger eller offentlige midler, herunder lån af sparekasser“.

Når det må antages, at TL § 40, *stk. 2*, ikke er til hinder for at tillægge individuelle rykningsklausuler virkning i overensstemmelse med deres indhold, får § 41, *stk. 1*, netop sin største betydning, når et efterstående pantebrev angiver, at det står tilbage for et nærmere angivet lån af offentlige midler, f.eks. et lån i et realkreditinstitut. Ved *ombytning* af det nævnte pantebrev med et nyt pantebrev fører § 41, *stk. 1*, til, at pantsætteren uden efterpanthaverens samtykke kun må indsætte et tilsvarende lån eller et *andet* lån af offentlige midler.⁹⁵

I de forholdsvis få trykte afgørelser, hvori § 41, *stk. 1*, er blevet påberåbt til støtte for at indsætte et lån på forprioritet, har det givet anledning til vanskeligheder at fastlægge et helt nøjagtigt område for, hvilke lån der er „lån af offentlige midler“.

I UfR 1936.128 VLK, jfr. ovenfor, anfører tinglysningsdommeren, at § 41, *stk. 1*, ikke kan antages at fastslå, hvad der skal forstås ved „offentlige midler“, men at dette udtryk ud over „egentlige offentlige midler såsom midler hidrørende fra staten og kommuner“ omfatter midler, der hidrører fra sparekasser, legater, stiftsmidler og lignende samt i det hele lån af en sådan art, som kan forventes i almindelighed at forblive indestående i ejendommen på længere sigt.⁹⁶

I afgørelsen UfR 1962.594 ØLK var problemet, om et lån ydet af *Bygge-*

95. Således *Illum, Ejerpant* s. 134 f. og *Jesper Berning: Juristen* 1967. 185 f. Anderledes v. *Eyben, Panterettigheder* s. 311.

96. Jfr. også *Illum, Ejerpant* s. 134, hvorefter TL § 41 ikke indeholder en definition af „offentlige midler“.

riets Realkreditfond var omfattet af ordene „lån af de af statskassen anerkendte kreditforeninger, hypotekforeninger og kredittkasser“.⁹⁷

Tinglysningsdommeren anførte som begrundelse for en retsanmærkning om manglende samtykke fra efterpanthaveren til indsættelse af et sådant lån på forprioritet, at „bestemmelsen i TL § 41, stk. 1, om offentlige midler, således som denne hidtil er forstået i praksis, alene kan antages at omfatte lån med 1. og 2. prioritets panteret i fast ejendom“. Efter dommerens opfattelse var der herved tale om et efter praksis fast afgrænset område for långiveren, der ikke ved analogi kunne udvides til at omfatte lån optaget i Byggeriets Realkreditfond og tilsvarende nydannede låneinstitutter, der yder lån mod ringere sikkerhed end kredit- og hypotekforeninger. Landsretten tiltrådte den af tinglysningsdommeren tilkendegivne opfattelse og tilføjede, at der heller ikke i rykningsklausulens henvisning til sparekasse- og forsikringsmidler m.v. med tilstrækkelig klarhed fandtes at være givet udtryk for samtykke fra panthaveren til at respektere andre lån end de i TL § 41 anførte.

I UfR 1963.267 ØLK tiltrådte landsretten, at tinglysningsdommeren havde fundet, at et *sparekasselån* hverken direkte eller analogt kunne antages at være omfattet af udtrykket „offentlige midler“ i § 41, stk. 1, og at dette måtte gælde, uanset at lånet var ydet i overensstemmelse med den dagældende sparekasselovs påbud om „betryggende anbringelse“ af udlånte midler.

§ 41, stk. 1, udelukker ikke, at panthaveren i henhold til et efterstående pantebrev *udvider* arten af de lån, som han på forhånd vil være villig til at respektere, f.eks. i den form, at han ud over „offentlige lån“ tillige vil respektere lån optaget hos en nærmere angiven kreditor, f.eks. en *sparekasse*. Dette er en følge af, at den „individuelle klausul“ som nævnt må antages at have fuld retsvirkning. Derimod må det formentlig være udelukket at udforme rykningsklausulen således, at kun *en enkelt* form for offentlige lån, f.eks. et kreditforeningslån, respekteres, medmindre der foreligger en af § 41, stk. 2, omfattet situation, jfr. nedenfor under 7.3.⁹⁸

97. Spørgsmålet opstod i forbindelse med lysning af et pantebrev, der indeholdt klausul om, at det uden rykningspåtegning skulle respektere „byggelånpantebreve til i alt 8,2 mill. kr. samt til enhver tid størst mulige lån af alle offentlige midler, herunder sparekasse- eller forsikringsmidler til variabel og forhøjet rente og evt. forbundet med statutmæssigt solidarisk ansvar og pantebreve udstedt til sikkerhed for leverandørkreditter etc., men skal stå inden for 80 pct. af den pantsatte ejendoms anskaffelsessum“.

98. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 135, *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.298 f. og *Jesper Berning*: Juristen 1967.186.

Forud for ændringen af TL § 40 i 1960, hvorved retsforfølgende kreditorer blev afskåret fra at tilegne sig *ejerpant*, gav det anledning til tvivl, om en plads, der efter § 41, stk. 1, var forbeholdt lån af offentlige midler, kunne besættes med et udlæg, når det offentlige lån helt eller delvis var ophørt.⁹⁹

Dette spørgsmål har på grund af ændringen af § 40 ikke længere den samme praktiske betydning.¹⁰⁰

For så vidt det antages, at et udlæg ikke i almindelighed vil være afskåret fra ved *forbirykning* at besætte et ejerpant – jfr. nærmere nedenfor i kap. 5 – må det dog være udelukket, at udlægget på denne måde besætter en plads i prioritetsordenen, der er blevet ledig ved hel eller delvis nedbringelse af et pantebrev, der har sikret offentlige midler. Dette er en følge af § 41, stk. 1.

Virkningerne af, at der indsættes en anden panteret end tilladt, herunder de *tinglysningsmæssige* aspekter, omtales nedenfor under 7.5.

7.3. TL § 41, stk. 2

§ 41, stk. 2, har følgende formulering:

„Hvis der i et efterstående pantebrev er henvist til, at det står tilbage for et lån i et af staten godkendt realkreditinstitut, således at lånet kan indfries ved de af institutterne udstedte ihændeavgældsbreve, der har kurs på Københavns børs, kræves efterpanthaverens samtykke til forhøjelse af renten på den foranstående panteret samt til anbringelse på dennes plads af andre midler end de nævnte midler“.

Begrundelsen for kravet om samtykke fra efterpanthavere i denne situation er, at de obligationer („fondsaktiver“, jfr. bkg. nr. 114 af 23/3-1983), hvormed det foranstående realkreditlån kan indfries, i de praktiske tilfælde altid vil kunne erhverves til en kurs, der ligger *under pari*. Såfremt skyldneren – herunder efterpanthaveren, såfremt han som ufyldestgjort panthaver har overtaget ejendommen på en tvangsauktion – ønsker at indfri lånet, er det den noterede kurs for lånets obligationer, og ikke den tinglyste hovedstol, der er afgørende for omfanget af hans hæftelse.

I forhold til reglen i § 41, stk. 1, er der tale om en *indskrænkning* i

99. Jfr. nedenfor i kap. 5 om ændringen af TL § 40 i den nævnte henseende.

100. Om retstilstanden før 1960 se *Illum*: UfR 1957 B. 181-86 og s. 243 samt *Uffe Lindhard*: UfR 1957 B. 240-43.

adgangen til ombytning, idet dette kun kan ske med et andet realkreditlån, for hvilket der gælder *indfrielsesvilkår*, der svarer til de i det tidligere pantebrev indeholdte. Derimod er det ikke muligt at foretage en yderligere begrænsning af respekten af forprioriteten på den måde, at det aftales, at det efterstående pantebrev kun skal stå tilbage for et realkreditlån optaget i et bestemt realkreditinstitut.¹⁰¹

Efterpanthaverens samtykke til forhøjelse af renten ifølge det foranstående realkreditlån kræves ved *enhver* forhøjelse, smh. derimod bemærkningerne ovenfor under 4.2., om samtykkekravet i henhold til TL § 40, stk. 5, 2. pkt.

7.4. TL § 41, stk. 3

§ 41, stk. 3, har følgende formulering:

„Når en foranstående panterets plads besættes med lån i et realkreditinstitut, der er godkendt af staten, kræves efterpanthaverens samtykke til påtagelse af det vedtægtsmæssige solidariske ansvar i et sådant institut eller ændringer i dette ansvar, medmindre det er vedtaget, at efterpanthaveren står tilbage for lån af offentlige midler, jfr. stk. 1“.

Det samtykkekrav, der følger af § 41, stk. 3, har sin begrundelse i den forskel mellem et privat lån og et lån i en kreditforening eller andet realkreditinstitut, at debitor i henhold til det offentlige lån har risiko for at skulle bære et solidarisk ansvar sammen med andre låntagere i det pågældende låneinstitut.¹⁰²

Hvis efterpanthaveren har givet ejeren af den pantsatte ejendom „frie hænder“ ved at respektere „offentlige midler“, kræves samtykke ikke. Derimod er der ikke i bestemmelsen hjemmel til at undlade at kræve efterpanthaverens samtykke, blot fordi det må antages at være mindre sandsynligt, at ansvaret vil kunne blive aktuelt eller fordi et ansvar i givet fald vil kunne rummes inden for rammerne af den tinglyste hovedstol for forprioriteten.¹⁰³

101. *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.298 og *Jesper Berning*: Juristen 1967.186.

102. Jfr. § 23, stk. 2, i lovbkg. nr. 339 af 12/7 1983 om realkreditinstitutter. Bestemmelsen er tillige omtalt nedenfor i kap. 5,2.

103. Smh. UfR 1931.397 ØLK og *Frederiksen*, *Kommentar* s. 127.

7.5. *Virkningen af undladt indhentelse af samtykke*

Der er ikke i § 41 taget stilling til *virkningen af*, at samtykke fra efterpanthaveren ikke er indhentet, uagtet et sådant efter det ovenfor anførte er nødvendigt.¹⁰⁴

Der kan dog ikke være tvivl om, at efterpanthaverens samtykke er en betingelse for, at det offentlige lån *materielt* – både i henseende til dets *placering* i prioritetsordenen og med hensyn til dets retsvirkninger i øvrigt – kan hævdes over for den efterstående panthaver.¹⁰⁵

Under den *tinglysningsmæssige ekspedition* må der derfor over for et pantebrev, for hvilket der ikke er dokumenteret det efter § 41 fornødne samtykke, reageres med *retsanmærkning*.¹⁰⁶

104. *F. Vinding Kruse, Ejendomsretten*, bd. III, s. 1606 antager, at en ombytning af offentlige midler med private uden efterpanthaverens samtykke bevirker, at efterpanthaveren kan kræve sit resttilgodehavende indfriet, idet undladelse af at indhente samtykke betragtes som en væsentlig misligholdelse. Heroverfor *Illum, Ejerpant* s. 135 f., der peger på, at en sådan løsning ikke giver efterpanthaveren noget hjælpemiddel over for forpanthaverens krav om indfrielse af forpantebrevet, når efterpanthaveren foranlediger tvangsauktion afholdt. Hvis der derimod gives det nye pantebrev retsanmærkning om, at efterpantebrevet kun står tilbage for lån af offentlige midler, er det tilkendegivet allerede under tinglysningen, at efterpantebrevet kan forventes at ville kræve dækning forud for det med (præjudicerende) anmærkning forsynede pantebrev.

105. Jfr. *Illum, Tinglysning* s. 274 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 312.

106. Smh. UfR 1936.128 VLK (ovenfor under 7.2.), hvor der netop blev givet retsanmærkning om, at et privat pantebrev præjudiceredes af et på ejendommen hvilende hypotekforeningspantebrev. Om forholdet til efterstående *udlægshavere* se nedenfor i kap. 5,2.

Hovedprincipper for kreditorforfølgning mod den pantsatte ejendom

1. Indledning

Ovenfor i kap. 1, 2 er det nævnt, at tinglysningsloven af 1926 – modsat et herom af *Frederik Vinding Kruse* fremsat forslag – kom til at indeholde en regel, hvorefter ejerens almindelige kreditorer kunne tilegne sig ledige pladser (ejerpant) i prioritetsrækken.¹

Ved en ændring af tinglysningsloven i 1960 bortfaldt denne adgang til for de personlige kreditorer at besætte ledige pladser forud for andre i ejendommen berettigede.² Hermed indførtes den (fortsat gældende) retstilstand, hvorefter ejerens ret til at besætte et ejerpant *består*, indtil den pantsatte ejendom eventuelt sælges eller overtages ved *tvangsauktion*, jfr. § 40, stk. 1, 4. pkt., eller – jfr. § 40, stk. 1, 5. pkt. – på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et *konkurs-* eller *gældsfragðelsesbo*.

Erfaringerne fra de forløbne år havde vist, at en regel om, at kreditorerne kunne besætte ledige pladser i prioritetsrækken, var uheldig i flere henseender:

Utilfredsheden gik bl.a. på, at et senere udlæg kunne opnå prioritet forud for tidligere foretagne og lyste udlæg, når blot der bestod et ejerpant et eller andet sted i prioritetsordenen. Det var tilmed blevet fastslået i retspraksis, jfr. UfR 1950.827 ØLD og UfR 1935.128 VLD, at et udlæg kunne placere sig på ejerpantets plads uden hensyn til, om udlægshaveren ved dets foretagelse *havde været uden kendskab til*, at der bestod en sådan mulighed for, at hans retsforfølgning – skønt senere foretaget – kunne placere sig *forud for* allerede lyste rettigheder i ejendommen. Det fandtes endvidere at være ude af harmoni med almindelige regler om opnåelse af fortrinsret, at en kreditor kunne tilegne sig den plads, der opstod ved indfrielse af et udlæg, som var bedst prioriteret blandt en flerhed af *øvrige* i ejendommen lyste udlæg. Når intet af de eksisterende udlæg uden videre kunne *rykke op* i den ledigblevne plads, burde et senere udlæg heller ikke direkte kunne *besætte* denne plads.

Da udlægshaverens ret til at opnå prioritet forud for eksisterende rettig-

1. TL § 40, stk. 1, 3. pkt., fik følgende formulering: „I tilfælde af udlæg, konkurs og anden retsforfølgning tilfalder en ledig panteret kreditorerne“.

2. Jfr. lov nr. 176 af 29/4-1960.

heder i ejendommen var begrænset til at angå *aktuelle* ledige pladser, havde reglen endvidere den efter manges opfattelse uheldige virkning, at udlægshaveren kunne være opfordret til at *kontinuere* allerede foretagne udlæg, efterhånden som der ved afviklingen af foranstående rettigheder opstod ledige pladser, på hvilke udlægget kunne placere sig. Herved skabtes der angiveligt et øget arbejdspres i fogedretterne og på tinglysningskontorerne.

De „brudte prioriteter“, der fremstod som et resultat af, at en del af et udlæg kunne placeres ét sted i prioritetsordenen, medens andre dele af det samme krav optog *andre* pladser, medførte videre, at *fordelingen* af den ved en tvangsauktion over ejendommen indkomne budsum kunne blive unødigt kompliceret.³

Indførelse af en regel om, at et udlæg eller et andet retsforfølgningsskridt mod ejeren af en fast ejendom ikke kan placere sig forud for allerede eksisterende rettigheder over ejendommen, er imidlertid ensbetydende med et brud på en fundamental formueretlig grund-sætning, der rækker ud over det område, som TL § 40 dækker. Med en regel, der medfører, at et udlæg, der foretages i fast ejendom, altid bliver placeret *på sidstepladsen* i forhold til andre rettigheder, og som samtidig tillader udlæggets skyldner at råde over ledige pladser forude i prioritetsordenen, tilsidesætter § 40 nemlig en ellers almindeligt gældende grundsætning om, at kreditorforfølgning kan rettes mod de samme aktiver, som en skyldner *selv* – ved frivillige dispositioner – kan råde over.⁴

Den ved ændringen af tinglysningsloven gennemførte forringelse af kreditorernes stilling kritiseres af *Illum*: Juristen 1959.275 ff. og UfR 1959 B.286 f., jfr. *Illum*, *Ejerpant* s. 166 f., der finder, at en mere naturlig konsekvens af, at man frakender udlægshaveren ret til at besætte ejerpant, måtte være, at de panthavere, der må respektere ejerpantet, skubbes frem i prioritetsordenen, når der foretages udlæg, således at udlægget på denne måde kan få den bedst mulige prioritet. Hvis ejeren – efter at der er foretaget udlæg i ejendommen – vil optage lån på ejerpantets plads, burde dette ifølge *Illum* først kunne ske, når udlægshaveren er fyldestgjort. Heroverfor *F. Vinding Kruse*: Juristen 1959.277 f. Om lovændringen i øvrigt se *F. Vinding Kruse*:

3. Smh. bemærkningerne i Folketingstidende 1959/60, A, s. 1373 og om brudte prioriteter ovenfor i kap. 2, 3.3.
4. Denne grundsætning er ikke formuleret udtrykkeligt i nogen enkeltstående lovregel eller lignende, men fremgår forudsætningsvis af bestemmelser, der som Rpl. §§ 509-16 sætter snævre grænser for, hvilke aktiver en kreditor er afskåret fra at rette sin retsforfølgning imod. Se om disse regler *Gomard*, *Fogedret* s. 73 ff.

Juristen 1958.479 ff., Juristen 1959.21 ff. og 50 f., *Børge A. Nielsen*: Juristen 1959.495 f., v. *Eyben*: Juristen 1960. 180 f., *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.299 f. og *Lund Christiansen*: Juristen 1962.365 f.

De gældende regler om retsforfølgnings prioritet omtales nedenfor under 2-3, idet dog de særlige spørgsmål, der kan opstå, når udlæg tillægger sig prioritet inden for rammerne af *skadesløsbreve* og *ejerpantebreve*, der er lyst på sidstepladsen i prioritetsrækkefølgen, omtales særskilt nedenfor i kap. 6.

2. TL § 40, stk. 1, 4. pkt.

Det følger allerede af bemærkningerne ovenfor under 1, at § 40, stk. 1, 4. pkt., knytter sig til reglerne i § 40, stk. 1, 1.-2. pkt., idet bestemmelsen indeholder den *tidsmæssige grænse* for ejerens ret til på egen hånd at råde over et ejerpant. Rådigheden ophører først ved *tvangsauktion* over den pantsatte ejendom, idet en ledig plads da tilfalder de øvrige i ejendommen berettigede.⁵

Ejerpantet er beskyttet over for retsforfølgning både, når dette er *noteret* i overensstemmelse med § 40, stk. 1, 2. pkt., jfr. herom ovenfor i kap. 3, 4.4., og når den ledige plads er opstået ved en (uaflyst) nedbringelse eller fuldstændig indfrielse af gælden i henhold til en forprioritet. Det samme gælder, når et ikke (eller kun delvis) udnyttet *ejerpantebrev* eller *skadesløsbrev*, der er lyst på forprioritet, rummer en ledig plads.⁶ At pantsætteren i stedet for at få kvittering på et indfriet pantebrev får dette *tiltransporteret* med henblik på eventuel senere genbenyttelse, giver ikke den retsforfølgende kreditor nogen bedre stilling.

Et i ejendommen foretaget udlæg får prioritet på *sidstepladsen* i prioritetsordenen, dvs. på pladsen efter den sidst effektivt sikrede gæld. Er den panteret, der står umiddelbart foran det lyste udlæg, således klausuleret, at det ville være muligt i forhold til denne panteret at *aftale* oprykningssret i overensstemmelse med § 40, stk. 3, rykker også udlæg op i ledige pladser, der opstår ved den tidsmæssigt forudberegnelige afvikling af forprioriteten, jfr. UfR 1958.1264 ØLK, og ovenfor i kap. 4, 2.1.1.

5. Ejerens adgang til at udnytte et prioritetsforbehold, jfr. ovenfor i kap. 3, 5., kan ligeledes udnyttes helt frem til dette tidspunkt.

6. Dette fremgår udtrykkeligt af bemærkningerne til ændringsloven af 1960, jfr. Folketingstidende 1959/60, A, s. 1374, og nærmere nedenfor i kap. 6.

Det er uden betydning, at dommen er afsagt efter de tidligere gældende regler, der tillod udlæg i ejerpant. Problemet var (og er), om et udlæg med en *given* prioritet har oprykningsret efter en foranstående panteret. Dette spørgsmål blev besvaret bekræftende ved dommen, der uden nærmere begrundelse henviser til *analogien* af TL § 40, stk. 3.

Afgørelsen giver ikke grundlag for at antage, at udlæggets oprykning i den foranstående panteret skulle være betinget af, at der foreligger en *aftale* om oprykning, f.eks. i tilslutning til en af fogedretten i medfør af Rpl. § 526, stk. 2, fastsat afdragsordning.

Såfremt en umiddelbart foran udlægget placeret panteret (h.2) ikke har oprykningsret, efterhånden som en i forhold til denne, foranstående panteret (h.1) afvikles efter en tidsmæssigt forudberegnelig plan, er det antaget, at udlægget *ikke* ved forbirykning kan besætte pladser, der bliver ledige ved afviklingen af h.1, idet dette ville være ensbetydende med, at udlægget besatte et ejerpant.⁷ Om dette standpunkt er korrekt, er ikke afgjort i praksis. Ændringsloven fra 1960 tilsigtede alene at afgøre spørgsmålet om udlægs placering i forbindelse med *stiftelsen* og *tinglysningen*. Derimod berørte den stedfundne ændring af tinglysningsloven ikke *oprykningsproblemerne*, der er principielt forskellige fra de placeringsmæssige aspekter ved stiftelsen af en ret over en fast ejendom, jfr. bemærkningerne ovenfor i kap. 2, 2.

Der er derimod utvivlsomt, at såfremt en i forhold til udlægget umiddelbart foranstående sædvanlig panteret rykker forbi en panteret, der ikke har vedtagelse om oprykningsret, vil udlægget rykke op efter den del af det forbirykkende pantebrevs restgæld, der endnu ikke ved forbirykning har opnået prioritet forud for pantebrevet uden oprykningsaftale. Hvorvidt udlægget i denne situation kan *rykke forbi* panteretten uden oprykningsret, er et spørgsmål, der er ganske identisk med det forannævnte problem, om § 40, stk. 1, 4. pkt., tager sigte ikke blot på udlæggets placering ved stiftelsen, men tillige på dets mulighed for efterfølgende at opnå en bedre prioritet.⁸

7. Illum, *Ejerpant* s. 174, v. Eyben, *Panterettigheder* s. 323 og H. V. Højrup, *Pant* s. 247.

8. En vis – omend ikke overbevisende – støtte for den antagelse, at et udlæg ikke ved forbirykning kan besætte ledigblevne pladser i en længere forude placeret forprioritet, kan måske søges i ordene i § 40, stk. 1, 4. pkt., for så vidt som det i denne bestemmelse udtrykkeligt tilkendegives, at ejerens ret til at besætte ledige pladser først ophører ved gennemførelsen af *tvangsauktion* over ejendommen.

De betingelser, der i medfør af TL § 40, stk. 3, skal være opfyldt, forinden en efterstående (sædvanlig) *panteret* rykker op i en foranstående prioritet, gælder også, når den efterstående prioritet er et *udlæg*, dog med den modifikation, at retspraksis som nævnt har set bort fra kravet om *vedtagelse* af oprykningsret som en bestanddel af den efterstående ret. Udlægget rykker derfor ikke op i tilfælde, hvor afviklingen af forprioriteten ikke er *forudberegnelig*, f.eks. ved erlæggelse af ejerskifteafdrag, jfr. ovenfor i kap. 4, 2.1.2. Udlæggets oprykningsret er endvidere – som det er tilfældet for de sædvanlige pantebreve, jfr. kap. 4, 2.2.2.3. – knyttet til den betingelse, at der *rent faktisk* sker den forudsatte nedbringelse af restgælden på forprioriteten, idet forpanthaveren i modsat fald – også i forhold til et efterstående udlæg – *bevarer* fortrinsretten for afdrag, hvormed pantsætteren har fået *henstand*, eller hvormed han rent faktisk er i *restance*.⁹

Såfremt en nedbringelse af gælden i henhold til forprioriteten ikke udløser en oprykning af et efterstående udlæg, fordi erlæggelsen af afdrag (eller den fuldstændige indfrielse af forprioriteten) ikke har været forudberegnelig, opstår der principielt på forprioriteten et *ejerpant*, der beløbsmæssigt svarer til den indfrielede gæld. Man kan derfor rejse det spørgsmål, om en umiddelbart efter den helt eller delvis indfrielede forprioritet stående udlægshaver – der forudsættes at optage sidstepladsen i prioritetsordenen – under en *kontinuation* af den oprindelige udlægsforretning kan opnå en forbedring af sin prioritetsstilling, derved at udlægget placeres i den ledige del af forprioriteten.

Imod at udlægshaveren på denne måde skulle kunne forbedre sin stilling, taler formuleringen af § 40, stk. 1, 4. pkt., jfr. bemærkningerne ovenfor om de uløste spørgsmål, der knytter sig til en udlægshavers eventuelle *forbirykning*.

Det taler dog *for* at anlægge en mindre restriktiv fortolkning af § 40, stk. 1, 4. pkt., at udlægshaveren – såfremt udlægget først var blevet foretaget *efter* den skete indfrielse af forprioriteten – kunne have opnået at placere sig umiddelbart efter den aktuelt resterende gæld på forprioriteten. Ved at tillade udlægshaveren at „opgive“ det oprindeligt foretagne udlæg til fordel for et nyt kommer det ikke på tale at skabe „brudte prioriteter“ med deraf følgende mulige komplikationer med hensyn til fordeling af budsummen under en eventuel senere tvangsauktion over ejendommen, jfr. ovenfor under 1 om baggrunden for ændringsloven af 1960.¹⁰

9. Jfr. *Illum*, *Ejerpant* s. 174 f.

10. Se også *Illum*, *Ejerpant* s. 175 f.

Der opstår særlige problemer, såfremt ejeren under omstændigheder, hvor udlægshaveren ikke rykker op, vil besætte en ledig plads med en panteret, der er omfattet af de begrænsninger i ombytningsretten, der følger af TL § 41, stk. 1-3, jfr. ovenfor i kap. 4,7.

Forsåvidt angår reglen i § 41, *stk. 3*, der anvender udtrykket „efterpanthaveren“, må det antages, at denne regel omfatter *enhver* efterstående berettiget, dvs. også en udlægshaver.¹¹ Denne rettighedshavers samtykke må derfor indhentes til påtagelse af det vedtægtsmæssige, solidariske ansvar i et realkreditinstitut eller til ændringer i dette ansvar.¹² § 41, stk. 3, kan ikke fortolkes så restriktivt, at ordet „efterpanthaveren“ udlægges som panthaveren i henhold til et efterstående *pantebrev*. Herved ville man gøre brud på almindelige synspunkter om rettighedshaveres prioritet, herunder navnlig at en rettighedshaver, hvis ret er lyst pantstiftende i ejendommen, i hvert fald – når der bortses fra særlig hjemmel for det modsatte, jfr. f.eks. § 40, stk. 4, 1. pkt. – må kunne forvente at bevare den ved *stiftelsen* af retten opnåede stilling i prioritetsordenen. Selv om det har vist sig i praksis, at det solidariske ansvar ikke dækker over nogen større realitet, kan det på den anden side heller ikke udelukkes, at et sådant ansvar aktualiseres med den virkning, at udlægshaveren mod sin vilje bliver presset ned på en dårligere prioriteret plads.

I TL § 41, *stk. 2*, bruges udtrykket „efterfølgende pantebrev“, hvorfor det er udelukket at anvende bestemmelsen *direkte* på en udlægshaver. Derimod bør reglen kunne anvendes *analogt* i overensstemmelse med de synspunkter, der ligger bag fortolkningen af § 41, stk. 3, jfr. umiddelbart ovenfor. En ombytning af et hidtil på forprioritet hæftende lån, der kan indfries med kasseobligationer, med f.eks. et privat lån, vil i de praktiske tilfælde altid forøge den foranstående gæld. Kun i de – teoretiske – tilfælde, hvor de obligationer, hvormed den hidtidige panteret kunne indfries, er noteret til *pari kurs*, vil det være uden betydning for udlægshaveren, at han – i tilfælde, hvor han måtte have overtaget ejendommen på tvangsauktion uden at få fyldestgørelse for sit udlæg – skal videreføre ejendommen med et lån, der ikke hjemler ham den særlige ret til at indfri restgælden ved hjælp af obligationer.

Også § 41, *stk. 1*, anvender udtrykket „pantebrev“ om den efterstående ret, der kan modsætte sig forandringer i arten af den hæftelse, der er placeret på en forprioritet. Uanset den sproglige overensstemmelse med § 41, stk. 2, i denne henseende, kan det imidlertid ikke komme på tale – hverken direkte eller analogt – at lade reglen virke også som en beskyttelse af en efterstående *udlægshaver*. Dette er en følge af, at udlæg nok kan være

11. *Illum, Ejerpant* s. 174 og *Tork. Sørensen: UfR* 1961 B.300.

12. Jfr. nærmere om dette ansvar § 23, stk. 2, i lovbkg. nr. 339 af 12/7-1983 om realkreditinstitutter.

lyst i ejendommen med respekt af et *bestemt* foranstående realkreditlån, men ikke med respekt af offentlige lån i *almindelighed*.¹³

Med de begrænsninger, der som nævnt blandt andet følger af, at et efterstående udlæg kan rykke op i forprioriteten, når denne afvikles planmæssigt, bevarer ejeren sin ret til at besætte ejerpant, indtil der gennemføres en eventuel tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Afholdes der *flere* auktioner, bevarer ejeren sin dispositionsfrihed indtil den *endelige* auktion. Man har herved haft i tankerne, at ejeren skulle have mulighed for længst muligt at optage lån på ejerpantets plads, og i givet fald med det indkomne provenu afværge en gennemførelse af tvangsauktion over ejendommen. Efter justitsministeriets bemærkninger til ændringsloven af 1960, vil ejerens forsøg på at misbruge sin dispositionsfrihed tilstrækkeligt effektivt kunne imødegås bl.a. gennem straffelovgivningens regler om skyldnersvig og konkurslovens afkræftelsesbestemmelser.¹⁴

Virkningen af, at der gennemføres endelig tvangsauktion over ejendommen, er – jfr. § 40, stk. 1, 4. pkt. – at en ledig plads tilfalder de øvrige i ejendommen berettigede. De rettigheder, der overtages på auktionen, rykker med andre ord op i ejerpantet. Oprykningen sker i den rækkefølge, som prioritetsordenen afspejler på dette tidspunkt.¹⁵

§ 40, stk. 1, 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse under en *misligholdelsesauktion*, der er foranstaltet som følge af, at tvangsauktionskøberen – efter at have indfriet en eller flere af de foranstå-

13. Jfr. *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.300. Se også *Illum, Ejerpant* s. 174, der ikke finder, at der i denne situation – hvor udlægshaveren dog bevarer sin prioritetsstilling – er særlig grund til at yde ham garanti for, at der forud kun hæfter lån, der sandsynligvis kan overtages af en tvangsauktionskøber – i hvert fald hvis denne er vederhæftig.

14. *Folketidende* 1959/60, A, s. 1374, jfr. også bemærkningerne hos *Andersen*: *Fuldmægtigen* 1981.70-73.

15. Smh. ovenfor i kap. 4, 2. om forholdet mellem bl.a. denne „ekstraordinære“ oprykning og oprykningsmuligheden efter TL § 40, stk. 3. Hvis der efter tvangsauktionen foretages retsforfølgning mod *tvangsauktionskøberen*, vil udlæg og arrest i ejendommen placere sig umiddelbart efter den pantegæld, der blev dækket ved tvangsauktionskøberens bud. Dennes eventuelle undladelse af at begære den udækkede pantegæld *slettet*, jfr. Rpl. § 581, kan ikke bevirke, at udlægget eller arresten placeres *efter* den del af pantegælden, der ikke blev dækket, jfr. UfR 1982.748 ØLK.

ende prioriteter – undlader at overholde tvangsauktionsvilkårene.¹⁶

Så længe en ejendom endnu ikke er bortsolgt ved endelig tvangsauktion, bevarer ejeren også i forhold til en i ejendommen foretagen *arrest* retten til at besætte et eventuelt ejerpant. Arresten kan som „retsforfølgningsskridt“ kun opnå prioritet på sidstepladsen i prioritetsordenen.

Såfremt der – efter at der er lyst arrest på ejendommen – lyses et *pantebrev*, skal dette efter almindelige regler om rettigheders indbyrdes prioritet *respekt*ere arresten.¹⁷ Dette er imidlertid *ikke* ensbetydende med, at den plads i prioritetsordenen, som arresten optager, er et *ejerpant*, hvorover ejeren af ejendommen i overensstemmelse med § 40, stk. 1, 1. pkt., har rådigheden. *Arresten sikrer derimod tilstedeværelsen af et aktiv som genstand for retsforfølgning*. Hvis der derfor efter arresten og pantebrevet i ejendommen tinglyses *udlæg*, fører afvisningen af at kvalificere den plads, arresten optager, som et ejerpant, til, at dette udlæg – skønt senere lyst – *går forud for* pantebrevet i det omfang, udlægget størrelsesmæssigt kan rummes inden for det beløb, for hvilket arresten er gjort.

Det udlæg, der efter det anførte placerer sig foran pantebrevet, behøver ikke nødvendigvis at være udlæg, som *arresthaveren* – efter at have opnået dom under justificationssagen – foretager i ejendommen, jfr. UfR 1975.965 VLD, der fastslår, at også andre udlægshavere kan søge fyldestgørelse i det aktiv, som ved den foretagne arrest er skilt ud fra skyldnerens øvrige formue. En arrest i fast ejendom foretages altså i realiteten til fordel for *samtlige* skyldnerens kreditorer og ikke blot til fordel for den, der foretager arresten.

UfR 1975.965 VLD angik et tilfælde, hvor der efter arrest i en fast ejendom var lyst henholdsvis udlæg og ejerpantebrev samt herefter yderligere 3 udlæg, hvoraf arresthaverens udlæg var det sidst tinglyste.

Ejerpantebrevet fandtes at måtte respektere dels det førstnævnte udlæg (som iøvrigt var lyst samtidig med ejerpantebrevet) dels de efterfølgende 3

16. Jfr. UfR 1978.841 VLD og *Gomard, Fogedret* s. 284 f. Om et *frivilligt* salg af den faste ejendom som *surrogat for en tvangsauktion* se *Gomard, Fogedret* s. 262 f. og *Andersen: Juristen* 1982.231.

17. Arrestens prioritet over for *omsætningserhververe*, f.eks. en panthaver, bestemmes af reglen i TL § 1. Derimod har arresten ikke og kan ikke ved foretagelse af nogen sikringsakt opnå beskyttelse i forhold til skyldnerens *kreditorer* (bortset fra andre arresthavere), jfr. KL § 31 og Skl. §§ 35 og 44, stk. 3. Se hertil *Gomard, Fogedret* s. 209 og *Munch, Konkursloven* s. 167 f.

udlæg, der således – i den rækkefølge, hvori de var lyst – fandtes at måtte gå forud for ejerpantebrevet.¹⁸

Se om det generelle problem allerede *Illum*: Juristen 1946.116 ff. og udtalelsen i UfR 1946.340 HD med note 2).

Om afgørelsen UfR 1975.965 VLD se *Poul Sørensen*: Juristen 1970.215, *Ørgaard*, *Konkursret* s. 60, *Marstrand-Jørgensen*: Advokatbladet 1976.45-47, *H.V. Højrup*, *Pant* s. 240-41, v. *Eyben*, *Formuerettigheder* s. 275-76 og *Andersen*, *Rentereglen* s. 46 f.

De særlige forhold, der foreligger, når der foretages retsforfølgning mod ledige pladser inden for ejerpantebreve og skadesløsbreve, der er lyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, behandles nedenfor i kap. 6.

3. TL § 40, stk. 1, 5. pkt.

Såfremt den retsforfølgning, der rettes mod en skyldners formue ikke – som ved tvangsauktion over fast ejendom – er begrænset til en enkelt genstand men har karakter af *universalforfølgning*, gælder reglen i § 40, stk. 1, 5. pkt.

§ 40, stk. 1, 5. pkt., bestemmer, at „det samme“, dvs. at de efterstående berettigede rykker op i ledige pladser, sker, såfremt ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et *konkurs-* eller *gældsfragðelsesbo*.¹⁹

Da bestemmelsen lægger vægt på, at ejendommen *bortsælges*, opstår spørgsmålet, om *boet* indtil dette salg er sket, kan *belåne* ejendommen og herved udnytte den ledige plads. Fremhævelsen af, at en ledig plads tilfalder *panthaverne* („de i ejendommen berettigede“), jfr. § 40, stk. 1, 4. pkt., fører dog til at nægte boet en sådan ret. En modsat regel ville indebære, at det blev de ikke sikrede *kreditorer* i boet, der kom til at drage fordel af de ledige pladser i prioritetsordenen.²⁰

18. UfR 1975.965 VLD ændrede fogedretskendelsen UfR 1975.844 URD, der havde fastslået, at det fulgte af grundsætningen i TL § 40, stk. 1, 4. pkt., at den ved arresten opståede „ledige plads“ måtte tilfalde en panthaver i ejendommen forud for de inden tvangsauktionen lyste udlæg.

19. § 40, stk. 1, 5. pkt., var ikke med i det oprindelige af justitsministeriet fremsatte forslag til ændring af § 40, stk. 1, men kom ind efter forslag fra det folketingsudvalg, der behandlede ændringsforslaget, jfr. betænkning af 24/3-1960, Folketingsstidende 1959/60, B, s. 780-81.

20. Således også *Illum*, *Ejerpant* s. 160-61.

Derimod kunne man med større ret anlægge det synspunkt, at en „ledig plads“ i prioritetsordenen, der opstår derved, at en panteret falder bort efter en af boet med held gennemført *omstødelsessag*, skulle tilfalde boet, dvs. de personlige kreditorer, og *ikke* panthaverne i ejendommen.

Når det er *boet* – og ikke den faste ejendoms panthavere, jfr. KL § 137 – der tager beslutning om og gennemfører en sag om omstødelse, kan det synes ejendommeligt, at et *fåtal* af kreditorerne, nemlig de, der har et *tingligt sikret krav*, og ikke *samtliche* kreditorer skal drage nytte af omstødelsen.²¹

Retspraksis, jfr. UfR 1967.86 HD, har imidlertid indtaget det modsatte standpunkt, idet det fandtes at være bedst stemmende med formålet med den i 1960 gennemførte ændring af TL § 40, stk. 1, at en ved afkræftelse (i henhold til dagældende KL § 21, stk. 1) af en panteret ledigbleven plads måtte tilfalde de efterstående panthavere i ejendommen, og idet konkurslovens afkræftelsesregler fandtes at måtte komme samtlige boets kreditorer, herunder underpanthavere, til gode i den ved loven fastsatte orden.²²

Dommen er kommenteret af Trolle: UfR 1967 B.97-100, jfr. *samme*: UfR 1970 B. 264.

Spørgsmålet har været stærkt omtvistet i teorien, jfr. således *Illum*, *Ejer-pant* s. 166, *samme*: UfR 1970 B. 249 f., *Lund Christiansen*: Juristen 1962. 365 og *Jesper Berning*: Juristen 1967.182. Sidstnævnte forf. fremhæver til støtte for Højesterets resultat i sagen fra 1967, at tilfælde, hvor der foreligger mulighed for afkræftelse (nu omstødelse) meget ofte vil være vanskelige at afgrænse over for de tilfælde, hvor der er lyst en *ugyldig* panteret i prioritetsordenen. Og herom bestemmes det udtrykkeligt i § 40, stk. 1, 1. pkt., – jfr. ovenfor i kap. 3, 4.1.2. – at der opstår en „ledig plads“, i hvilken de efterstående panthavere uden diskussion må rykke op i henhold til § 40, stk. 1, 4.-5. pkt.

Se derimod *Ørgaard*, *Konkursret* s. 127-28, jfr. *samme*: *Betalingsstandsning* s. 207-08, der finder, at afgørelsen er i strid med den grundbetragtning, at omstødelse skal virke *dividendeforhøjende*, og at resultatet efter omstændighederne vil blive, at dividenden i et bo bliver *mindre*, nemlig når en panteret, der opnår fyldestgørelse ved at rykke op efter den omstødelige panteret, ikke er forbundet med *personlig hæftelse* for pantsætteren.

21. Jfr. v. *Eyben*, *Panterrettigheder* s. 295.

22. Også UfR 1983.943 VLD forudsætter, at reglerne om omstødelse må anses at være givet til værn for efterstående panthavere.

Pant for fremtidig gæld. Brugen af skadesløsbreve og ejerpantebreve

1. Indledning

Når en kreditgivning fra kreditors side ikke kommer i stand på én gang, men først ved en eller flere lejligheder i fremtiden, f.eks. efterhånden som en sælger løbende leverer varer på kredit til en køber, ville det være forbundet med praktiske vanskeligheder, hvis ikke det pantebrev, der er aftalt at skulle sikre det *samlede* mellemværende, kunne udstedes på forhånd. Pengeinstitutternes brug af ejerpantebreve (og skadesløsbreve) for at opnå sikkerhed for en kundes træk på *byggelån*, *kassekredit* m.v., entreprenørers og leverandørers anvendelse af ejerpantebreve til sikring af krav på bygherren i anledning af et byggeri og lignende er blot nogle få eksempler på, at det praktiske liv ikke uden videre kunne slå sig til tåls med en regel, der gik ud på, at et pantebrev altid skulle dække over et aktuelt skyldforhold svarende til pantebrevets *formelle* indhold.

I praksis er det i hovedsagen *skadesløsbreve* og *ejerpantebreve*, der er blevet anvendt – og fortsat anvendes – til sikring af løbende mellemværender mellem en skyldner og hans kreditor.

Tidligere, dvs. navnlig i årene forud for TL, anvendtes i udstrakt grad de såkaldte *akkomodationsobligationer* med henblik på at skabe reel sikkerhed for gældsposter, som først opstod på et senere tidspunkt.

Akkomodationsobligationen er et dokument, der af pantsætteren udstedes til en anden end den reelle kreditor. Formålet hermed er, at den pågældende mellemmand – der nærmest må betragtes som *stråmand* – skal optage lån hos en kreditor mod til gengæld at stille akkomodationsobligationen som *håndpant*.

Pantsætterens overgivelse af obligationen til mellemmanden indeholder en bemyndigelse og dispositionsret for så vidt angår den reelle kreditors opnåelse af håndpant i obligationen og dermed sikkerhed i den pantsatte ejendom. Ved at indskyde et mellemlid mellem låneforholdets virkelige parter opnår man at holde såvel lånets *hovedstol* som *lånevilkår* skjult for omverdenen, ligesom der til brugen af dette dokument er knyttet den fordel, at pantsætningen kan *forberedes* lang tid forud for tidspunktet for lånets effektivering.

Ulemperne ved brug af akkomodationsobligationer viste sig imidlertid undertiden at være større end de fordele, der kunne opnås. Bl.a. viste det sig, at pantsætteren i flere tilfælde blev udsat for en risiko for, at mellemmanden *misbrugte* dispositionsretten og anvendte obligationerne efter deres *formelle* indhold til trods for, at mellemmanden ikke havde noget reelt tilgodehavende i forhold til pantsætteren.¹ Andre ulemper, bl.a. den faktiske mulighed for, at den „reelle“ långiver kunne opnå en *dobbelt dækning* i skyldnerens konkursbo, bevirkede, at anvendelsen af dette særlige dokument til sikring af fremtidige mellemværender blev stadig mere sjælden.²

Ifølge Betænkning 616/1971 om Pantebrevsmarkedet s. 14 f., anvendes akkomodationsobligationer nu kun i et meget ringe omfang.

I praksis anvendes *ejerpantebrevet* i langt videre omfang end skadesløsbrevet.³ Dette har formentlig i første række sammenhæng med de *stempelmæssige* fordele, der knytter sig til brugen af ejerpantebrevet, jfr. nærmere nedenfor under 2.

Brugen af ejerpantebreve og skadesløsbreve til sikring af et vekslende mellemværende mellem pantsætter og panthaver har en vis lighed med de tilfælde, hvor et pantebrev – efter at være indfriet – er *transporteret* til pantsætteren og af denne *nyudgives* til sikring af et aktuelt eller fremtidigt låneforhold. Disse tilfælde er i nærværende sammenhæng udskilt til særskilt behandling nedenfor under 5.

1. Denne risiko gav sig bl.a. udslag i, at der blev udfærdiget egentlige *standarddokumenter*, i hvilke mellemmanden ved „reverserklæringer“ erklærede, at det formelle indhold af obligationen ikke svarede til det faktiske skyldforhold, idet obligationen udelukkende var udstedt for at blive belånt.
2. Om akkomodationsobligationer se bl.a. *Ussing, Aftaler* s. 167 f., *F. Vinding Kruse, Ejendomsretten*, bd. III, s. 1486-88, *Axel H. Pedersen, Byggeriet* s. 128 f., *Illum, Ejerpant* s. 100 ff., *Illum Tinglysning* s. 237 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 120-22.
3. Jfr. Bet. 616/1971 s. 54 ff.

2. Skadesløsbreve og ejerpantebreve.

Generelt om ligheder og forskelle

Det beror sædvanligvis på parterne selv, om der til sikring af en fremtidig gæld skal udstedes et skadesløsbrev til kreditor eller om dennes sikkerhed skal etableres derved, at han får håndpant i et af ejeren af den faste ejendom udstedt ejerpantebrev.⁴

I visse henseender er det uden betydning, om der anvendes et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev. I andre retninger er der til brugen af det ene af dokumenterne knyttet retsvirkninger, der afviger betydeligt fra dem, der er forbundet med brugen af det andet.

I det følgende gøres der nogle bemærkninger om disse forskelle og ligheder.

2.1. Oprettelsen

2.1.1. Skadesløsbrevet

Som tidligere anført, jfr. ovenfor i kap. 1, giver pantsætteren ved et skadesløsbrev sikkerhed inden for et nærmere fastsat *maksimumbeløb* for, hvad han måtte blive panthaveren skyldig i almindelighed eller i anledning af nogle mere eller mindre bestemt angivne mellemværender med panthaveren.

Det fremgår ikke af skadesløsbrevets tekst, at pantsætteren skylder panthaveren et bestemt beløb, hvorfor skadesløsbrevet ikke er et *gælds*brev.⁵ Der er af samme grund ikke knyttet *negotabilitetsvirkninger* til brugen af skadesløsbrevet.⁶

Skadesløsbrevet, for hvilket der – i modsætning til ejerpantebrevet – ikke gælder *formular*tvang, er reguleret af enkelte særregler i TL, jfr. f.eks. § 10, stk. 3, 2. pkt., hvorefter indholdet af et skadesløsbrev er „endelig fastsat“, når det er udstedt under angivelse af et

4. Se dog § 18 i lov nr. 251 af 8/6-1978 om boligydelse til pensionister, hvorefter der til sikkerhed for tilbagebetalingen af de af loven omfattede lån med påløbne renter skal udstedes skadesløsbrev, samt § 6 A, stk. 4, i lovbk. nr. 388 af 28/8-1979 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme (sikkerhed i form af *skadesløsbrev* med oprykkende prioritet for beløb, hvormed der gives henstand med betalingen af grundskyld). Se også den særlige regel i § 25, stk. 2, i Bistandsloven, jfr. lovbk. nr. 356 af 19/7-1983, om lysning af skadesløsbrev eller ejerpantebrev til sikring af tilbagebetalingen af kontantydelse.

5. Jfr. *Ussing og Dybdal, Gældsbrevslovene* s. 7.

6. Jfr. allerede UfR 1938.388 ØLD.

størstebeløb for gælden.⁷ Reglen i TL § 40, stk. 4, 3. pkt., om *renter* er omtalt ovenfor i kap. 4, 3.4.

2.1.2. Ejerpantebrevet

Ovenfor i kap. 1 er det fremhævet som noget karakteristisk for *ejerpantebrevet*, at det er et pantebrev, som ejeren af ejendommen udsteder til „sig selv“. Kreditors sikkerhed etableres i de praktiske tilfælde derved, at ejerpantebrevet *overgives* til ham til *sikkerhed* for (aktuelle og fremtidige) krav mod pantsætteren.⁸

„Hjemmelen“ for at oprette et ejerpantebrev må søges i, at pantsætteren har en almindelig adgang til at råde over et ham tilhørende aktiv, hvorover der ikke er stiftet modstående rettigheder.⁹

2.2. Hemmeligholdelse af kreditors identitet

Det fremhæves undertiden som en principiel forskel mellem skadesløsbrevet og ejerpantebrevet, at medens førstnævnte pantebrev ikke lægger skjul på, hvem der er kreditor, idet dette (normalt) udtrykkeligt fremgår af dokumentet, er ejerpantebrevet – som tidligere akkomodationsobligationen – egnet til at skjule, hvem der er den reelle kreditor.

Denne forskel er dog mere teoretisk end praktisk. På den ene side er der intet i lovgivningen, der hindrer, at et skadesløsbrev udstedes til *ihændehaven*, og på den anden side vil det sædvanligvis ved påtegning på ejerpantebrevet være angivet – og derved komme frem i forbindelse med tinglysningen af dette – hvem der som kreditor

7. Jfr. UfR 1927.801 ØLK (UfR 1927 B.238): Et skadesløsbrev, hvorefter pantet *ud over* størstebeløbet hæftede for omkostningerne ved fordringens sikring og inddrivelse *afvises* fra tinglysning.

8. Der er principielt intet i vejen for, at et ejerpantebrev overdrages en kreditor *til eje*, smh. Bet. 616/1971 s. 13, *Illum, Ejerpant* s. 99 f., *H. Krag Jespersen*: UfR 1966 B.150 f. og nærmere nedenfor.

9. Cfr. *Egon Larsen*: UfR 1935 B.34, hvorefter ejerpantebrevet er „lovfæstet“ ved TL § 40, stk. 1 og 2. Heroverfor dog *Illum, Ejerpant* s. 54 f. og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 122 f.

skal modtage meddelelse i henhold til Rpl. §§ 563 og 564 i tilfælde af, at der begæres foretaget *tvangsauktion* over ejendommen.¹⁰

For ejerpantebreve gælder *formulartvang*, idet disse pantebreve skal oprettes i overensstemmelse med de for Pantebrevsformular A gældende regler, jfr. Tbkg. § 6.

I betragtning af, at ejerpantebreve sædvanligvis indeholder en klausul, hvorefter kreditor – som regel med meget kort varsel – kan *opsige* pantebrevet til fuld indfrielse, vil de fleste af de vilkår, der er indeholdt i de sædvanemæssige betingelser (formularens side 3), og som vedrører pantebrevets indfrielse som følge af *misligholdelse*, være uden nogen betydning for ejerpantebreve.¹¹

2.3. „Forberedelse“ af pantsætningen

En del af begrundelsen for den udbredte anvendelse af ejerpantebrevet er, at pantebrevet kan oprettes og tinglyses, uanset om det endnu er uafklaret om, og på hvilket tidspunkt, en eventuel långivning kan effektueres. Udstedelsen af ejerpantebrevet *forbereder* en pantsætning, der først bliver en realitet, når pantebrevet tiltransporteres kreditor til sikkerhed. Indtil dette tidspunkt indeholder det blot en *latent mulighed* for pantsætning.¹² I modsætning hertil kan det typiske skadesløsbrev ikke udfærdiges og lyses på forhånd. Dette kan først ske, når bl.a. kreditors identitet er fastlagt.

2.4. Sikringsakten. Sekundær benyttelse

Den måske mest iøjnefaldende forskel mellem skadesløsbrevet og ejerpantebrevet kommer frem, når pantsætteren ønsker at skabe sikkerhed for *flere forskellige kreditorer* inden for rammerne af det

10. Om udstedelse og tinglysning af pantebrev til ihændeoveren se UfR 1972.183 ØLK og særligt om *ihændeovererskadesløsbreve* H. Skovgaard: UfR 1978 B.197 ff.

11. Smh. bemærkningerne ovenfor i kap. 4, 5.2.3.

12. *Illum*, *Ejerpant* s. 55 f. og v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 122 f. Det *ejerpant*, der muligvis tidligere var noteret i tingbogen på den plads, ejerpantebrevet efter tinglysningen optager, vil ganske vist blive slettet, men dette er ikke ensbetydende med, at *ejerpantet* er *bortfaldet*. Det er fortsat alene ejeren af ejendommen, der kan råde over den ledige plads, og dette vil netop ske derved, at han disponerer over det til dette brug udstedte pantebrev.

samme pantebrev samt når pantsætteren, efter at pantebrevet er indfriet, ønsker at benytte dette på ny til sikring af en ny kreditors tilgodehavende.

2.4.1. Skadesløsbreve

Såfremt pantsætteren indgår aftale med en kreditor om, at en gæld til denne skal sikres inden for et med en *anden* kreditor oprettet *skadesløsbrev*, der ikke er fuldt udnyttet, må dette ske ved oprettelse af et nyt pantebrev („indbrudspantebrev“), der *tinglyses* på den ledige plads.¹³

Begrundelsen herfor er den, at vel har pantsætteren ret til at råde over en ledig plads – også selv om denne er „skjult“ inden for et i forvejen eksisterende skadesløsbrev, jfr. ovenfor i kap. 3, 4.3.2. – men stiftelsen af den nye panteret er udtryk for en *ny disposition over den faste ejendom*, der i lighed med andre dispositioner over ejendommen skal tinglyses, jfr. TL § 1.¹⁴

Hvis skyldforholdet mellem pantsætteren og kreditor ifølge et eksisterende skadesløsbrev *ophører*, kan skadesløsbrevet benyttes som pantegrundlag i forhold til en *ny* kreditor. Denne disposition kræver imidlertid fornyet tinglysning, idet kreditor i modsat fald er uden beskyttelse i forhold til bl.a. pantsætterens kreditorer, jfr. TL § 1. Om pantsætteren – af praktiske grunde – vælger at benytte det eksisterende pantebrev (med påtegning om den skete ændring) eller udsteder et helt nyt skadesløsbrev (eller en anden form for pantebrev) er uden betydning. I begge tilfælde kræves tinglysning, og der er ikke til brugen af det gamle pantebrev knyttet *stempelmæssige* besparelser, jfr. nærmere nedenfor under 2.6.¹⁵

Såfremt den pantsatte ejendom *skifter ejer*, beror det på skadesløsbrevets kreditor, om gælden kan forblive indestående i ejendom-

13. Jfr. UfR 1957.405 ØLD og hertil *K. Juul-Olsen*: Juristen 1959.363 f. En sikring af den nye kreditor kan dog også ske på den måde, at der ved tinglyst påtegning på det *eksisterende* skadesløsbrev meddeles den nye kreditor sikkerhed i dette, jfr. om et tilfælde, hvor der med panthaverens samtykke blev meddelt en ny kreditor *sideordnet prioritet* med panthaveren ifølge skadesløsbrevet, UfR 1933.105 VLK og *Illum*, *Ejerpant* s. 78.

14. Jfr. v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 147 f., *Illum*, *Ejerpant* s. 70 f., *samme*: UfR 1959 B.132, *Lund Christiansen*: Juristen 1962.368 og *H.V. Højrup*, *Pant* s. 120 f.

15. Jfr. *H.V. Højrup*, *Pant* s. 121 f.

men, jfr. TL § 39, stk. 2. Da den aktuelle størrelse af den sikrede gæld ikke fremgår af skadesløsbrevet, vil det være det sikreste, at der gives skadesløsbrevet en af kreditor og den nye ejer underskrevet påtegning om den eventuelle gældsovertagelse med samtidig angivelse af gældens størrelse m.v.¹⁶ Gældsovertagelsen skal ikke tinglyses, jfr. § 39, stk. 3. Hvis skadesløsbrevet derimod tillige skal sikre nye mellemværender mellem kreditor og (den nye) debitor, skal en påtegning herom på skadesløsbrevet tinglyses. En sådan aftale indebærer i virkeligheden „oprettelsen“ af et nyt skadesløsbrev, jfr. bemærkningerne ovenfor.

2.4.2. Ejerpantebreve

Når udstederen af et ejerpantebrev råder over dette ved håndpant-sætning, følger det af Gbl. § 22, at *sikringsakten* i forhold til pantsætterens kreditorer og aftaleerhververe består i, at panthaveren får ejerpantebrevet „i hænde“.¹⁷

Uanset denne udtryksmåde antages det i almindelighed, at Gbl. § 22 kun indeholder en henvisning til, hvad der gælder ved *håndpant-sætning af løsøre*, dvs. at sikringsakten gyldigt er etableret, når pantsætteren *rent faktisk er afskåret fra at kunne disponere over ejerpantebrevet*.¹⁸ Heraf følger, at kravet om „ihændehaveelse“ er opfyldt, når der er sket en overgivelse af ejerpantebrevet til *trede-mand*, der ikke uden håndpanthaverens samtykke er berettiget til at udlevere pantebrevet til pantsætteren.

Retspraksis er i overensstemmelse hermed, se UfR 1982. 1167 VLD: Den i udlandet bosiddende P bemyndigede sin advokat A til at udlåne nogle pengebeløb til ejendomsaktieselskabet S og gav samtidig A generalfuldmagt til at bestyre sin formue i Danmark.

A, der tillige var hovedaktionær i S og legitimeret til at handle på S's vegne, gav – uden at P blev underrettet herom – P håndpant i nogle ejerpantebreve, som skulle udstedes med sikkerhed i S's ejendom.

Efter at ejerpantebrevene var blevet tinglyst – men forinden de var udleveret fra amtet, hvortil de var fremsendt med henblik på stempelresolution – blev S erklæret konkurs.

16. Jfr. *Kæstel, Bankjura* s. 92.

17. Jfr. *Ussing og Dybdal, Gældsbrevslovene* s. 62 f.

18. Jfr. v. *Eyben, Panterettigheder* s. 486 og *Lyngsø, Gældsbrevsloven* s. 134 f.

Under disse omstændigheder fandtes der ikke efter Gbl. § 22 at være stiftet nogen gyldig håndpanteret over ejerpantebrevene for P, idet S ikke på noget tidspunkt effektivt havde været berøvet rådigheden over pantebrevene.

Se tillige UfR 1974.864 SHD og UfR 1963.453 ØLD.

Så længe panteforholdet består, skal rådighedsberøvelsen være *opretholdt* i forhold til pantsætteren, jfr. UfR 1981.169 ØLD: Efter at et ejerpantebrev var blevet håndpantet til A til sikkerhed for dennes tilgodehavende mod pantsætteren P, blev ejerpantebrevet udlånt til P til brug ved tinglysning af en påtegning. På grund af en ekspeditionsfejl blev pantebrevet ikke tilbageleveret til A, men blev liggende i ca. et år hos P, hvor det også befandt sig, da P standsede sine betalinger og blev erklæret konkurs. Under disse omstændigheder fandtes pantsætningen at være bortfaldet i forhold til P's kreditorer.

Hvis udstederen af et ejerpantebrev aftaler med sin kreditor, at denne skal have *sekundær* sikkerhed i ejerpantebrevet, dvs. sikkerhed i pantebrevet næst efter gælden til den panthaver, til hvem dette primært er håndpantet, kan dette opnås ved en meddelelse til *primærpanthaveren*, i hvis besiddelse ejerpantebrevet er.¹⁹ Denne meddelelse skal oplyse primærpanthaveren om, at han fra nu af tillige *besidder* ejerpantebrevet på den sekundære panthavers vegne. Tilsvarende foranstaltninger skal iagttages af *efterfølgende panthaver*, som efter aftale med pantsætteren skal have sikkerhed i ejerpantebrevet med respekt af de tidligere stiftede rettigheder over dette. Bl.a. af denne grund er ejerpantebrevet et praktisk instrument, når flere fordringshavere skal have sikkerhed i et ejerpantebrev, der er udstedt i anledning af et *byggeri*. For opnåelse af retsværn i forhold til kreditorer og aftaler vedrørende pantebrevet er *tinglysning* derimod uforholdsmæssig.

Den meddelelse, som den sekundære (og efterfølgende) panthaver skal fremsende til den primære panthaver, der har ejerpantebrevet i sin besiddelse, skal være „bindende“ i den forstand, at den virker som et pålæg til primærpanthaveren om, at han ikke uden den sekundære håndpanthavers samtykke skal være berettiget til at tilbagelevere ejerpantebrevet til pantsætteren.²⁰ Hvis primærpanthaveren desuagtet udleverer ejerpantebrevet til pantsætteren, vil han kunne gøres ansvarlig for det tab, sekundærpanthaveren måtte lide i denne anledning, jfr. UfR 1978.860 ØLD: Efter at banken B

19. Jfr. UfR 1958.744 HD.

20. Jfr. *Gomard, Nøddeskal* s. 254, *H. Krag Jespersen, Byggeritransporter* s. 36 f. og v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 486 f.

havde fået overgivet et ejerpantebrev, der skulle sikre et byggelån, som ejendomsselskabet S agtede at optage hos B, anmeldte en af S's vareleverandører, L, over for B, at han efter aftale med S havde fået sekundær håndpanteret i ejerpantebrevet. Til trods herfor tilbageleverede B ejerpantebrevet til S, da det viste sig, at det nævnte byggelån ikke blev etableret. S trådte senere i likvidation og boet solgte den pantsatte ejendom, hvorved der indkom et nettoprovenu på 67.500 kr. til boet. L påstod nu B dømt til at svare erstatning for det tab, L havde lidt ved ikke at få provenuet fra salget af ejendommen udbetalt. Heri fik L medhold, idet L ved meddelelsen til B havde opnået en gyldigt sikret håndpanteret, som B havde krænkert ved at udlevere ejerpantebrevet til S.

Såfremt primærpanthaveren besvarer meddelelsen på en sådan måde, at anmelderen må befrygte, at ejerpantebrevet i strid med den sekundære håndpanteret vil blive tilbageleveret til pantsætteren, vil der normalt være skabt en sådan usikkerhed om rådighedsberøvelsens effektivitet, at beskyttelsen i forhold til kreditorer og godtroende aftaleerhververe vil være bortfaldet.²¹

Det kan ikke i almindelighed kræves, at primærpanthaveren *besvarer* anmeldelsen med en tilkendegivelse om, at notering af den sekundære ret er sket. På den anden side er det anmelderens risiko, at meddelelsen fremtræder så *klart* og *tydeligt* for modtageren, at den er egnet til at oplyse denne om stiftelsen af den sekundære ret, smh. UfR 1971.182 VLD: P havde til sikkerhed for et byggelån givet sparekassen S håndpant i et ejerpantebrev, som herefter blev overgivet til S. Senere gav P i en entreprisekontrakt med entreprenør E denne sekundær håndpant i ejerpantebrevet. Den omstændighed, at S i forbindelse med byggelånskontraktens gennemførelse havde haft entreprisekontrakten *til gennemsyn*, fandtes ikke at være tilstrækkeligt til at sikre E i forhold til en kreditor, der senere lod foretage udpantning i ejendommen.

Når den gæld, ejerpantebrevet sikrer, er *ophørt*, kan pantebrevet – uden fornyelse af tinglysningen og med stempelmæssige besparelser i forhold til oprettelse og lysning af nyt dokument, jfr. under 2.6. – benyttes over for en ny kreditor. Også når pantet *skifter ejer*, er det muligt at anvende ejerpantebrevet, uden at den nye ejer af den pantsatte ejendom skal afvente gennemførelse af nogen tinglysningsprocedure.

21. Jfr. H. Krag Jespersen, *Byggeritransporter* s. 37 og H. V. Højrup, *Pant* s. 260 f.

2.4.3. Særligt om ejerpantebrevets negotiabilitet

Den form, hvorunder ejerpantebrevet anvendes – særligt af pengeinstitutterne – viser, at det praktiske retsliv opfatter ejerpantebrevet som et negotiabelt pantebrev, jfr. Gbl. § 11, stk. 2, nr. 3. Dette standpunkt har også overvejende været antaget i retslitteraturen og er forudsat i en del afgørelser i praksis.²² I UfR 1984.123 HD er det nu udtrykkelig udtalt, at ejerpantebrevet er undergivet de regler, der gælder for de negotiable gældsbreve, jfr. om denne afgørelse nærmere nedenfor.

Det har dog givet anledning til overvejelser, hvorvidt der må antages at gælde særlige regler for ejerpantebreve udstedt *uden personlig hæftelse*. Klausuleringen af ejerpantebrevet i denne henseende følger tilsyneladende ikke faste retningslinier.²³ Medvirkende hertil er formentlig, at ejerpantebreve ofte udstedes som om stempelmæssige og processuelle forudsætninger, der imidlertid på grund af ændringer i lovgivningen ikke længere er til stede, stadig antages at have større eller mindre retlig relevans.²⁴ Det kan ligeledes spille ind, at den tidligere i stedet for ejerpantebrevet anvendte *akkommodationsobligation*, jfr. ovenfor under 1, kunne medføre forpligtelse til at opfylde den fulde fordring, som dokumentet lød på, således at klausuleringen „uden personlig hæftelse“ bevidst eller ubevidst indsættes til imødegåelse af tilsvarende konsekvenser ved brugen af ejerpantebreve.²⁵

Det følger af det praktiske formål med en håndpant sætning, der foretages til sikkerhed for håndpanthaverens tilgodehavender mod *udstederen* selv, dvs. pantsætning for egen gæld, at der herved skabes en sikkerhed i den faste ejendom for gæld, om hvis aktuelle størrelse *ejerpantebrevet* ikke giver nogen oplysning. Oplysningerne må søges i det *underliggende retsforhold* mellem parterne.²⁶ Det er vanskeligt – i hvert fald i et tilfælde som dette – at se, at det skulle have nogen – praktisk eller retlig – betydning om ejerpantebrevet er udstedt med eller uden personlig hæftelse. Det personlige ansvar følger af almindelige retsregler – og ansvaret vil hverken være begrænset eller „udvidet“ af, at *ejerpantebrevet* udtrykkeligt er klausuleret på den ene eller anden måde.

22. Spørgsmålet har dog været omtvistet. For antagelsen af, at ejerpantebrevet er et negotiabelt dokument se *Ussing og Dybdal, Gældsbrevslovene* s. 31, *Illum, Ejerpant* s. 108 f., v. *Eyben, Panterettigheder* s. 122 f., *H. V. Højrup, Pant* s. 123 f., *H. Krag Jespersen: UfR 1966 B.149 og Kæstel, Bankjura* s. 94 ff. Derimod finder *Lund Christiansen: UfR 1960 B.143* det ikke uomtvisteligt, at ejerpantebreve er negotiable og imod antagelsen er også *Margit Stassen: UfR 1978 B.32*.

23. Jfr. v. *Eyben, Panterettigheder* s. 27-29.

24. Jfr. *Vagn Carstensen: Fuldmægtigen* 1974.11 f.

25. *Illum, Ejerpant* s. 105.

26. *Illum, Ejerpant* s. 105 og *Vagn Carstensen: Fuldmægtigen* 1974.10.

At et ejerpantebrev ikke i egentlig forstand er bærer af nogen fordring, er fastslået i afgørelsen UfR 1973.785 ØLK:

Et ejerpantebrev, stort 10.000 kr. uden personligt gældsansvar, var håndpantset til sikkerhed for et lån, som ejeren af den pantsatte ejendom, A, havde optaget i banken B. Da lånet blev misligholdt, blev ejerpantebrevet efter B's begæring i henhold til den dagældende konkurslovs § 155 solgt ved tvangsauktion til K, til hvem A ved frivilligt forlig havde erkendt at skyldte 22.010 kr.

A påstod imidlertid under kære af tvangsauktionen B tilpligtet at udlevere det pågældende pantebrev.

Under hensyn til, at K ikke ved tvangsauktionen ved betaling af budsummen var indtrådt i den fordringsret, som ejerpantebrevet indtil da havde sikret, fandtes tvangsauktionen over ejerpantebrevet at have været *meningsløs*, hvorfor landsretten ophævede tvangsauktionen. Om A herefter kunne fordr ejerpantebrevet udleveret af B, fandtes at måtte bero på, om B på anden måde havde fået dækning for det krav, som A's pantebrev skulle sikre.

Selv om sagen som nævnt angik et ejerpantebrev uden personlig hæftelse, er der ikke grund til at antage, at resultatet ville være blevet et andet, såfremt ejerpantebrevet havde været udstedt med personligt ansvar for udstederen. Se hertil *Vagn Carstensen: Fuldmægtigen* 1974.12, der vender sig mod en „modsætningsslutning“ fra landsrettens kendelse. Ejerpantebrevet er heller ikke, selv om det indeholder klausulen „med personligt ansvar“ bærer af nogen fordring, idet det forhold, at ejerpantebrevet – i den refererede afgørelse – ikke var udstedt med personligt ansvar, ret beset *ikke* kunne have hindret, at landsretten havde fastslået, at ejerpantebrevet dog var bærer af en fordring med *begrænset* hæftelse.²⁷ Landsretten fastslog imidlertid, at ejerpantebrevet *slet ikke* hjemlede nogen fordring.

I afgørelsen UfR 1984.123 har Højesteret imidlertid indtaget et standpunkt, der umiddelbart er vanskeligt at forene med de synspunkter om forholdet mellem pantesikkerhed og underliggende skyldforhold, der er lagt til grund i UfR 1973.785 ØLK.

I UfR 1984.123 HD forelå følgende faktiske omstændigheder:

Vekselererfirmaet V havde til sikkerhed for nogle lån, der var optaget hos forsikringsselskabet F, givet F håndpant i bl.a. nogle ejerpantebreve, som V selv havde modtaget til sikkerhed for nogle lån, som V havde ydet en række af sine kunder. V's håndpantsettning til F havde med andre ord karakter af en *frempantsætning*.

Frempantsætningen omfattede alene ejerpantebrevene og altså ikke de underliggende fordringer, dvs. de lån, som V havde ydet sine kunder.

27. Således også *H. Krag Jespersen: UfR 1966 B.149.*

Da V kom under konkurs, opstod det spørgsmål, om F på grundlag af de frempantsatte ejerpantebreve over for V's låntagere, dvs. udstederne af ejerpantebrevene, kunne hævde en status som *separatist* for et beløb, der svarede til den „belåningsværdi“, ejerpantebrevene repræsenterede.

Det fremgår af sagen, at „belåningsværdien“ af et ejerpantebrev blev fastlagt af V i forbindelse med V's frempantsætning til F og udgjorde det beløb, hvortil ejerpantebrevets værdi som belåningsobjekt fandtes at måtte ansættes. Belåningsværdien blev i princippet fastsat uden hensyntagen til omfanget af det underliggende skyldforhold, som ejerpantebrevet sikrede i forholdet mellem V og den enkelte kunde *bortset fra*, at det lå fast, at belåningsværdien ikke skulle kunne gøres gældende for et højere beløb end svarende til det faktiske tilgodehavende i forholdet mellem V og kunden.

Under sagens behandling ved Sø- og Handelsretten var parterne enige om, at der ikke var foretaget en overdragelse af de underliggende fordringer, og at spørgsmålet derfor var, om F på grundlag af den stiftede håndpanteret over ejerpantebrevene skulle være berettiget til at oppebære det beløb, som udgjorde låntagernes gæld til V.

Sø- og Handelsretten fandt, at F, der intet havde foretaget med hensyn til de underliggende fordringer, ikke støttet på den etablerede håndpanteret alene kunne anses berettiget til at oppebære det nævnte beløb.

Et flertal i Højesteret udtalte imidlertid:

„Da de omhandlede ejerpantebreve må anses for omsætningsgældsbreve, jfr. gældsbrevslovens § 11, stk. 2, nr. 3, eller denne bestemmelses analogi, er frempantsætningen gyldigt stiftet i forhold til det indstævnte konkursbo ved deres overgivelse til (F), jfr. gældsbrevslovens § 22. Under de foreliggende omstændigheder, hvor frempantsætningen ikke omfatter de underliggende fordringer, og hvor viderebelåningen skete i overensstemmelse med den sædvanlige fremgangsmåde ved fondsboersveksleres viderebelåning af sikkerhedsdepoter, findes (F) at have været berettiget til at oppebære belåningsværdien som separatist“.

Et *mindretal* af dommerne i sagen lægger – som Sø- og Handelsretten – vægt på, at de til grund for ejerpantebrevene liggende fordringer ikke er overdraget til F og vil på dette grundlag stadfæste den indankede dom.

Når rækkevidden af den refererede højesteretsafgørelse skal søges fastlagt, er der grund til indledningsvis at pege på, at afgørelsen primært er begrundet i synspunkter, der udspringer af den (meget) specielle regel i DL 5-7-4, og at viderebelåningen af ejerpantebrevene – som udtrykkeligt fremhævet i flertallets præmisser – er i overensstemmelse med den sædvanlige fremgangsmåde ved fondsboersveksleres viderebelåning af sikkerhedsdepoter.

Det ligger fast, at reglen i DL 5-7-4 ikke kan begrænses til at angå frempantsætning af de aktiver, der fandtes på DL's tid, således at kun frempantsæt-

ning af *løsøre* skulle være tilladt.²⁸ At udelukke frempantsætning af omsætningspapirer og lignende, som har en større eller mindre grad af negotiabilitet knyttet til sig, lader sig formentlig ikke praktisere.

Frempantsætning af andre aktiver end *løsøre* er en dagligdags foreteelse. F.eks. sker der i vidt omfang – også uden for vekselererkredse – frempantsætning af *ordinære* pantebreve, jfr. f.eks. tilfælde, hvor sådanne pantebreve deponeres til sikkerhed for panthaverens gæld til en bank, en sparekasse eller lignende. Det eneste, der adskiller tilfælde af denne art fra den situation, der foreligger i den refererede højesteretsafgørelse, hvor frempantsætningen angår et *ejerpantebrev*, er, at i de nævnte tilfælde er frempanthaveren foruden at være panthaver tillige *ejer* af den til panteretten knyttede personlige fordring.

I højesteretsafgørelsen er det imidlertid udtrykkeligt oplyst, at det er sædvanligt, at fondsbørsvekselererfirmaer foretager frempantsætning af værdipapirer, som firmaerne selv har fået overgivet til sikkerhed for ydede lån, jfr. den udtrykkelige henvisning til afgørelsen UfR 1983.467 ØLD, hvorfor spørgsmålet om frempantsætningens lovlighed eller ulovlighed i forhold til pantsætteren (udstederen af ejerpantebrevet) bliver af mindre betydning.²⁹

I det hele taget er spørgsmålet om frempantsætningens lovlighed i forhold til pantsætteren uden større betydning i hvert fald i et tilfælde som det foreliggende, hvor frempantsætteren kommer under konkurs. Selv om det antoges, at frempantsætteren var afskåret fra at foretage frempantsætning, vil pantsætteren (kunden) ved at erlægge den aktuelle („underliggende“) skyld til boet kunne kræve ejerpantebrevet udleveret. Dette er en følge af, at konkursboet selvsagt ikke vil kunne påberåbe sig fallentens ulovlige frempantsætning som grundlag for en eksstinktiv erhvervelse, idet boet maksimalt overtager den ret, der tilkom fallenten.

Når der er grund til at gå ud fra, at Højesteret ikke med 1984-afgørelsen har taget afstand fra, at der i *almindelighed* – således som det er kommet til udtryk i UfR 1973.785 ØLK – må skelnes skarpt

28. Jfr. v. Eyben, *Panterettigheder* s. 461.

29. I afgørelsen UfR 1983.467 ØLD, der angik dispositioner mellem de samme parter som i UfR 1984.123 HD, var spørgsmålet, om V's overgivelse til F af nogle *ordinære* pantebreve havde karakter af en *rebelåning* eller om V havde været bemyndiget eller legitimeret til på pantsætterens vegne at træffe *videregående* dispositioner over pantebrevene. Landsretten fandt imidlertid, at den omstændighed, at pantebrevene indeholdt en tinglyst påtegning om, at V kunne forsyne pantebrevene med påtegninger af enhver art *ikke* indeholdt nogen *transport* af pantebrevene til V. F fik derfor ikke medhold i et anbringende om ved *eksstinktion*, jfr. Gbl. § 14, stk. 2, jfr. stk. 1, at have erhvervet retten til pantebrevene. Se ivotrigt nærmere nedenfor under 2.5.2.2.1.

mellem pantesikkerhed og personlig fordring, beror det dels på, at der – som nævnt – er tale om en i vekselererkredse anvendt sædvanlig fremgangsmåde, og dels på, at et modsat resultat af afgørelsen ville have medført en *prisgivelse af frempantsætningsinstituttet*. Og netop den under sagen påberåbte *kutyme* dokumenterer behovet for, at adgangen til viderebelåning af sikkerhedsdepoter ikke indskrænkes. Hertil kommer, at det ligeledes vil være berettiget at slutte, at Højesterets henvisning til den „sædvanlige fremgangsmåde“ også rummer en „accept“ af den i sagen beskrevne fremgangsmåde i forbindelse med beregning af ejerpantebrevets „belåningsværdi“, således at en overdragelse af *pantesikkerheden* tillige anses at omfatte en overdragelse af den efter sædvanlige „regler“ beregnede „belåningsværdi“. ³⁰

Det må imidlertid erkendes, at den *begrundelse* for resultatet, som Højesterets flertal anfører, *kan* give anledning til slutninger med hensyn til brugen af ejerpantebreve i *almindelighed*. Hvis dette har været tilsigtet, indvarsler afgørelsen en totalt revideret opfattelse af ejerpantebrevets retlige egenart og funktion.

Når ejerpantebrevet stilles som sikkerhed for *trejemandes gæld*, vil formålet formentlig i de fleste tilfælde primært være at sikre håndpanthaveren betaling gennem en eventuel realisation af den pantsatte ejendom. Det må imidlertid bero på en fortolkning af omstændighederne i forbindelse med den skete oprettelse af ejerpantebrevet og den i forbindelse hermed foretagne håndpantsætning, om det har været meningen, at håndpantsætteren skulle hæfte *personligt*.

Det bliver herved af betydning, at et ejerpantebrev *typisk* vil have det formål at skabe pantesikkerhed, således at alene særlige omstændigheder kan bryde den formodning, at et personligt ansvar i første række skal grunde sig på indholdet af håndpantsætningserklæringen, dvs. det *underliggende* retsforhold. ³¹

Dette synspunkt er da også kommet frem i afgørelsen UfR 1974.783 VLD:

H havde for at hindre en konkursbegæring mod sin ægtefælle M givet en af dennes kreditorer, K, sekundær håndpant for maksimalt 20.000 kr. i et

30. Når det i præmisserne udtales, at frempantsætningen „ikke omfatter de underliggende fordringer“ ligger der formentlig heri en forudsætning om, at frempanthaveren i forhold til pantsætteren (udstederen af ejerpantebrevet) maksimalt kan gøre sikkerheden gældende for et beløb, der svarer til, hvad pantsætteren skylder frempantsætteren.

31. Således allerede UfR 1935.987 ØLD om håndpantsætning af en *akkommodationsobligation* for trejemandes gæld.

ejerpantebrev, der var udfærdiget ca. 2 år tidligere og lyst på H's særejejeendom. Ejerpantebrevet var oprindeligt udstedt med henblik på opnåelse af et byggelån og var udformet *med personligt ansvar*.

K frafaldt senere pantesikkerheden i ejendommen og påstod med henvisning til det personlige gældsansvar H dømt til at betale 20.000 kr.

Da det var ubestridt, at parterne ved håndpantsetningen alene havde tilsigtet at stifte en panteret i ejendommen, og da der iøvrigt ikke var noget, der talte for, at H tillige havde villet påtage sig en personlig hæftelse for M's gæld, fandtes der *ikke alene i ejerpantebrevets bestemmelse om personligt ansvar* (fremhævet her) at være grundlag for at imødekomme K's krav. H blev følgelig frifundet.³²

Det er mere tvivlsomt, hvilken virkning det har, at ejerpantebrevet – således som det tidligere har været almindeligt ved *byggelånsejerpantebreve* – klausuleres således, at det udtrykkeligt henviser til det underliggende retsforhold og dette forholds begrænsninger med hensyn til, hvilke kreditformer og kreditgivere, ejerpantebrevet skal sikre. Problemet er, om et ejerpantebrev, der i sin tekst angiver at være udstedt „i anledning af grundens bebyggelse“, „i byggeøjemed“ eller på lignende måde, opfylder de krav, der sædvanligvis stilles for at kvalificere et skylddokument som negotiabelt.³³

Når pantebrevet ikke er løsrevet fra det underliggende skyldforhold, synes det utvivlsomt, at ejerpantebrevet ikke kan opretholde sin gældsbrevs-karakter, hvorfor tillige negotiabilitetsreglerne er uanvendelige.³⁴ I praksis har man dog anvendt håndpantsetningsformen ved pantsætning af sådanne pantebreve.³⁵

Spørgsmålet om, hvorvidt negotiabilitetsreglerne kan anvendes eller ej, har navnlig praktisk betydning for tredjemand, når denne efter aftale med pantsætteren opnår sekundær håndpanteret i ejerpantebrevet. Dette spørgsmål behandles nedenfor.

32. Se i overensstemmelse hermed v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 27, der kun vil tillægge ejerpantebrevets klausul om personlig hæftelse betydning, såfremt denne er gentaget i håndpantsetningserklæringen. På linie hermed er *Kæstel*, *Bankjura* s. 96, der fortolker UfR 1974.783 VLD således, at et personligt ansvar for tredjemands gæld skal grunde sig på en særlig, skriftlig udtalelse fra pantebrevsudstederen.

33. Sådanne klausuler forekommer efterhånden ikke særlig hyppigt i praksis, jfr. allerede *Tulinius-Hansen*: UfR 1965 B.31.

34. Jfr. *Axel H. Pedersen*, *Byggeriet* s. 92, *Lund Christiansen*: UfR 1960 B.143, *H. V. Højrup*, *Pant* s. 124, *H. Skovgaard*: UfR 1978 B.202 samt *Hørlyck*, *Entreprise* s. 328 f. Heroverfor tilsyneladende *Lyngsø*, *Negotiable Dokumenter* s. 24.

35. Denne praksis har fundet støtte i UfR 1966.73 HD, der angik et ejerpantebrev i løsøre. Se i øvrigt *Tulinius-Hansen*: UfR 1965 B. 31-33 og *H. Krag Jespersen*: UfR 1966 B.156.

2.5. *Panthaverens dispositioner*

I almindelighed vil en panthaver, til hvem et pantebrev er udstedt, frit kunne råde over det aktiv, som pantebrevet repræsenterer.

Er der f.eks. til en tidligere ejer af en fast ejendom udstedt et *sælgerpantebrev*, står det panthaveren frit at afhænde pantebrevet eller pantsætte dette til sikkerhed for sin egen eller for en tredje-mands gæld.

Når panthaveren har status som kreditor i henhold til et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, gælder særlige synspunkter, der har baggrund i, at de to former for pantebreve typisk vil være oprettet for at sikre en *bestemt* kreditors tilgodehavende, hvorimod det normalt ikke er hensigten, at pantebrevene skal være genstand for en omsætning på samme måde som de ordinære pantebreve.

På denne baggrund kan man rejse spørgsmålet *om*, og i bekræftende fald under hvilke *betingelser*, den sikkerhed i den pantsatte ejendom, som henholdsvis skadesløsbrevet og ejerpantebrevet dækker over, ved *panthaverens* foranstaltning kan overføres til en *ny kreditor*. Ved besvarelsen af spørgsmålet må der – også på dette punkt – skelnes mellem de to former for pantebreve.

2.5.1. *Skadesløsbreve*

2.5.1.1. *Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i skadesløsbrev*

Hvis transporten til en ny kreditor angår fordringer, som *allerede er opstået* i forholdet mellem den tidligere kreditor og skadesløsbrevets debitor, kan skadesløsbrevet efter transporten også på den *nye* kreditors hånd sikre den gæld, som debitor har pådraget sig over for den tidligere kreditor. Et sådant *kreditorskifte* kræver *ikke* debitores medvirken, og den én gang foretagne tinglysning er tilstrækkelig i forhold til *udstederens* kreditorer og omsætningserhververe.³⁶

36. Det problem, der drøftes i denne sammenhæng, må ikke forveksles med spørgsmålet om, hvorvidt tinglysning er nødvendig for opnåelse af omsætningsbeskyttelse i forhold til *overdragerens* kreditorer og medkontrahenter. Løsningen af dette problem beror på, om tinglysningsfritagelsen i TL § 2 kan antages at gælde såvel overførelse af negotiable som ikke-negotiable panterettigheder, jfr. herom *Illum, Tinglysning* s. 56-58, v. *Eyben, Panterettigheder* s. 143 ff., v. *Eyben, Formuerettigheder* s. 295 f., *Kæstel, Bankjura* s. 97 f., *Lund Christiansen: Juristen* 1962.368 og *H. Skovgaard: UfR* 1978 B.209 ff.

2.5.1.2. Sikkerhed for øvrige fordringer

Såfremt kreditor – efter at skadesløsbrevet er transporteret til ham – ønsker, at dette tillige skal sikre *øvrige* krav end dem, der er stiftet på den tidligere kreditors hånd, må der under *debitors medvirken tinglyses* en ændringspåtegning herom, jfr. TL § 1.³⁷

En sådan tinglysning er nødvendig, selv om den nye kreditors samlede tilgodehavender kan rummes inden for skadesløsbrevets i forvejen tinglyste rammer. Dette begrundes med, at skadesløsbrevet efter sit indhold sikrer en bestemt kreditor, hvorfor inddragelse af andre mellemværender under sikkerheden indebærer *ændring af vilkårene for en tinglyst aftale*.³⁸

2.5.2. Ejerpantebreve

2.5.2.1. Overdragelse af bestående krav med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet. Sikkerhed for øvrige fordringer

Kreditor i henhold til et ejerpantebrev, dvs. sædvanligvis den, der som håndpanthaver har dokumentet i sin besiddelse, kan – uden pantsætterens medvirken og uden tinglysning – ved transport til tredjemand overføre allerede opståede krav mod pantsætteren med den dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet. En sådan transportmulighed begrundes på samme måde som den tilsvarende adgang til at overføre bestående krav med tilhørende sikkerhed i *skadesløsbrevet*, jfr. ovenfor under 2.5.1.1.

Ejerpantebrevet kan imidlertid ikke uden pantsætterens tiltræden benyttes til sikring af den nye kreditors tilgodehavender over for pantsætteren.³⁹

Hvis pantsætteren derimod tiltræder, at ejerpantebrevet skal tjene til sikkerhed for nye fordringer, kræver en sådan disposition ikke *tinglysning*. Herved adskiller ejerpantebrevet sig i henseende til den praktiske brug fra *skadesløsbrevet*. Det fremgår af bemærkningerne foran, at denne forskel er begrundet i, at ejerpantebrevet har karakter af et negotiabelt dokument, hvorfor retserhvervelsen kan knyttes til aftaler uden for tingbogen.

37. Det er ikke nødvendigt at oprette et helt nyt skadesløsbrev, jfr. ovenfor under 2.4.1., og Illum, *Ejerpant* s. 71.

38. v. Eyben, *Panterettigheder* s. 147 f., Illum, *Ejerpant* s. 70 f., H. V. Højrup, *Pant* s. 120 og UfR 1955.364 ØLD.

39. Jfr. H. V. Højrup, *Pant* s. 122.

2.5.2.2. Øvrige dispositioner over ejerpantebrevet

2.5.2.2.1. I henhold til fuldmagt

Dispositioner over ejerpantebrevet, der træffes af den, der har dokumentet i sin besiddelse, kan have baggrund i en af pantsætteren udstedt *fuldmagt* for besidderen til at råde over pantebrevet i en eller flere retninger.

Såfremt de trufne dispositioner er i overensstemmelse med den givne bemyndigelse, opstår der normalt ikke særlige problemer.

En fuldmagt til at råde over ejerpantebrevet gives ofte *på forhånd* i form af en påtegning på pantebrevet, der angiver, at en bestemt person eller – i de praktiske tilfælde – et pengeinstitut har *panthaverbeføjelser* over ejerpantebrevet.⁴⁰

Det er omtalt ovenfor under 2.2., at ejerpantebreve sædvanligvis vil indeholde en tinglyst påtegning om, til hvem meddelelser i henhold til Rpl. §§ 563 og 564 skal sendes i tilfælde af tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Disse påtegninger vil ofte indeholde en særdeles vidtgående fuldmagt til på pantsætterens vegne at underskrive påtegninger om kvittering, transport, moderation m.v. Det tilføjes ofte i påtegningerne, at fuldmagten herudover angår „øvrige påtegninger af enhver art, hvortil kreditors samtykke kræves“.

I retspraksis er der dog undertiden foretaget en vis *begrænsning* i adgangen til at påberåbe sig sådanne fuldmagter, selv om de tilsyneladende giver ret til at underskrive påtegninger af enhver art:

I *UfR 1970.904 VLK* var et ejerpantebrev uden personligt gældsansvar håndpantat til en sparekasse S, der på en senere afholdt tvangsauktion overtog den pantsatte ejendom som ufyldstgjort panthaver.

En påtegning på ejerpantebrevet, hvorefter S havde fuldmagt til at underskrive påtegninger af enhver art, fandtes ikke at omfatte en adgang for S til uden fuldmagtsgiverens, dvs. den tidligere ejers samtykke, at lade tinglyse en transport af ejerpantebrevet til S selv. Se på den anden side utrykt Vestre landsrets kendelse af 11/9-1968 (V.L. 1575/1968), hvorefter en transport af et ejerpantebrev til tredjemand, der var sket i henhold til sådan fuldmagt, fandtes at burde antages til tinglysning uden hensyn til, at pantebrevet herved mistede sin karakter af ejerpantebrev, idet det bl.a. i dette var anført, at „pantegælden andrager 22.000 kr. med renter som anført“.⁴¹

40. TL § 9, stk. 3, er ikke til hinder for tinglysning af en bestemmelse i et ejerpantebrev om, at meddelelser i henhold til Rpl. §§ 563 og 564 skal sendes til flere forskellige, jfr. *UfR 1979.652 VLK*.

41. Kendelsen er omtalt af *Vagn Carstensen: Fuldmægtigen 1971.27 f.*

UfR 1970.208 VLK angik et tilfælde, hvor køberen K af en fast ejendom begærede et af den tidligere ejer af ejendommen S udstedt ejerpantebrev afløst fra tingbogen, efter at banken B, der havde pantbrevbeføjelserne over dette i henhold til herom tinglyst påtegning, havde kvitteret dette som indfriet. Inden dokumentet var færdigekspederet fra tinglysning, fremsatte S i et brev til tinglysningsdommeren indsigelse imod, at pantebrevet blev afløst. Tinglysningsdommeren afviste herefter at afløse ejerpantebrevet. Landsretten stadfæstede afvisningen med den begrundelse, at S's indsigelse måtte forstås som en tilbagekaldelse af B's fuldmagt til bl.a. at kvittere pantebrevet, over hvilket herefter alene S var beføjet til at disponere, idet det ikke var oplyst, at K havde erhvervet rettigheder over ejerpantebrevet. Aflysningen fandtes derfor ikke at kunne gennemføres mod S's protest. I *UfR 1974.795 VLK* var den pantsatte ejendom overdraget fra S til K. I forbindelse hermed havde K fået transport på et i ejendommen lyst ejerpantebrev, der indeholdt påtegning om, at banken B var bemyndiget til bl.a. at underskrive påtegning om kvittering. Efter at B havde kvitteret pantebrevet, blev dette anmeldt til aflysning, men afvist på grund af manglende bemyndigelse for underskriveren af kvitteringspåtegningen. Afvisningen stadfæstedes af landsretten med den begrundelse, at K hverken i forbindelse med transporten på ejerpantebrevet fra S eller senere havde ratihaberet B's fuldmagt til at råde over pantebrevet.⁴² En tilsvarende situation forelå i *UfR 1975.437 VLK*: I et ejerpantebrev var det bestemt, at meddelelser i henhold til Rpl. § 561 (nu §§ 563 og 564) skulle tilgå en nærmere angivet sparekasse S, der tillige bemyndigedes til at underskrive påtegninger af enhver art vedrørende pantebrevet. A, der senere overtog ejendommen, fik tiltransporteret ejerpantebrevet og efter i en påtegning på dette at have bekræftet at have overtaget samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til pantebrevet, begæredes transporten afløst. En af tinglysningsdommeren meddelte tilføjelse til påtegningen om, at den i pantebrevet meddelte fuldmagt til S var bortfaldet, fandtes af landsretten at burde opretholdes.⁴³ Afgørelsen *UfR 1981.328 VLK* ser mindre rigoristisk på, under hvilke betingelser den i påtegningen på pantebrevet bemyndigede kan træffe dispositioner, hvori den pågældende selv er part. Tinglysningsdommeren havde afvist at lyse påtegning, hvorefter banken B, der efter en i et pantebrev indeholdt fuldmagt var bemyndiget til at forsyne pantebrevet med en række nærmere anførte påtegninger, begærede tinglyst, at meddelelser i henhold til Rpl. §§

42. Smh. *UfR 1938.841 ØLK* (En fuldmagt til at kvittere et pantebrev i fast ejendom til aflysning indeholdt ikke tillige en beføjelse til at forringe pantet ved relaksation).

43. De to sidstnævnte afgørelser harmonerer dårligt med afgørelsen *UfR 1974.941 VLK*, der opretholdt en i pantbrevsvilkårene indeholdt betalingsfuldmagt som et vilkår, under hvilket pantebrevets debitor havde forpligtet sig, jfr. *Illum, Tinglysning* s. 178 f. Synspunktet er imidlertid gentaget i *UfR 1983.949 VLK*.

563 og 564 fremtidig skulle gives til B selv. Modsat tinglysningsdommeren fandt landsretten imidlertid, at den nævnte fuldmagt skabte en behørig legitimation for B, og at den udtrykkeligt bemyndigede B til at forsyne pantebrevet med en påtegning som den anførte. Tinglysningsdommerens opfattelse, hvorefter dispositioner, hvori den bemyndigede selv var part, måtte kræve udtrykkelig hjemmel i fuldmagten, blev derfor forkastet af landsretten.⁴⁴

UfR 1983.467 ØLD angik et tilfælde, hvor nogle *ordinære* pantebreve indeholdt påtegning om, at det vekselererfirma, der havde sikkerhed i pantebrevene, kunne underskrive enhver påtegning på pantsætterens vegne. Se om dommen ovenfor under 2.4.3.

2.5.2.2.2. Eksstinktionstilfælde

Der kan opstå nogle for ejerpantebrevet særegne problemer, når en tredjemand, der har fået ejerpantebrevet i sin besiddelse, gør gældende, at han har vundet ret over pantebrevet til trods for, at den medkontrahent, fra hvem han modtog pantebrevet, ikke i forhold til udstederen havde ret til at råde over dette.⁴⁵

At det i princippet vil være muligt for den pågældende tredjemand at påberåbe sig en godtroserhvervelse, følger af, at ejerpantebrevet som nævnt ovenfor er undergivet reglerne for de *negotiable* gældsbreve.

Det er ikke klart afgjort i praksis, om det er reglerne i Gbl. kap. 2 eller de særlige regler i TL §§ 27 og 28, der i givet fald finder anvendelse.

Når pantebrevet er *utinglyst*, er det i hvert fald udelukket at anvende reglerne i TL.⁴⁶ Omvendt turde det i de sædvanlige tilfælde, hvor pantebrevet er *tinglyst*, være rigtigst at anvende de specielle regler i TL.⁴⁷ Den *praktiske* forskel mellem en anvendelse af det ene eller det andet af de to sæt

44. Smh. UfR 1975.294 ØLD.

45. De tilfælde, hvor det er *udstederen* af ejerpantebrevet, der handler retsstridigt, og derved skaber mulighed for at en tredjemand kan tilsidesætte tidligere stiftede rettigheder, behandles nedenfor under 5.

46. Efter Gbl. § 11, stk. 2, nr. 3, er også utinglyste (og uregistrerede) pantebreve *negotiable*.

47. Således UfR 1957.259 HD og UfR 1964.203 ØLD. Se derimod UfR 1954.767 HD, der anvender Gbl.'s regler.

regler, er dog ikke særlig markant.⁴⁸

Der opstår imidlertid særlige vanskeligheder, fordi ejerpantebrevet til trods for dette udgangspunkt opleves som et dokument, på hvilket den begrundelse, der har ført til særregler for nogle gældsbreve, som i særlig grad er „omsætningsegnede“, ikke i alle retninger passer.

Ved den typiske brug af ejerpantebrevet tjener dette som sikkerhed for et underliggende skyldforhold, hvis omfang og vilkår ikke fremgår af pantebrevets egen tekst. Den, der modtager et ejerpantebrev, véd (eller bør vide?) at dokumentets angivelse af hovedstol og rentefod ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med, hvad der gælder i henhold til det underliggende skyldforhold. Erhververen kan i hvert fald ikke uden videre – således som det er tilfældet for de „typiske“ omsætningsgældsbreve – påberåbe sig dokumentets *udvisende* som det moment, der berettiger ham til uantastet at *beholde* ejerpantebrevet og *gøre det gældende* i overensstemmelse med dets indhold. Det spiller tillige ind, at det for ejerpantebrevet karakteristiske moment, nemlig at udstederen giver „sig selv“ pant for et beløb, han har til gode hos „sig selv“, ikke modsvares af en tilsvarende ejendommelighed hos de typiske omsætningspapirer.

Den meget sparsomme retspraksis om tredjemands uberettigede brug af ejerpantebreve kan tyde på, at i hvert fald i den transportsituation, der består i, at en pantekreditor sætter en ny pantekreditor i sit sted, opfattes ejerpantebrevet som et uegnet omsætningsdokument.⁴⁹ Det er dog forekommet, at domstolene har taget stilling til, om tredjemand, der har modtaget ejerpantebrevet fra en anden end udstederen, har opfyldt betingelserne for godtroserhvervelse:

48. *Illum, Tinglysning* s. 322 f. antager, at TL's regler må *suppleres* med og *fortolkes* i overensstemmelse med reglerne i Gbl.; v. *Eyben, Panterettigheder* s. 141 f. vil anvende en kombination af de to regelsæt. Se også *Gomard, Nødde-skal* s. 271 f. og *Lyngsø, Negotiable Dokumenter* s. 118-20 og s. 123 f. I én henseende er det vanskeligt ved fortolkning at bringe overensstemmelse mellem de to sæt regler: I TL § 27, jfr. § 5, om *indsigelser* anses den erhverver, der har optrådt „simpelt uagtsomt“ at være i god tro. En tilsvarende regel gælder ikke ved tilsidesættelse af *rettigheder* i henhold til § 28. I praksis spiller denne forskel mellem Gbl.'s og TL's regler næppe nogen større rolle, og under alle omstændigheder er den vanskelig at gennemføre. Se dog Ufr 1957.259 HD.

49. Jfr. *Bunken*: Ufr 1976 B.159 f.

Når der optræder en „kæde“ af rettighedshavere, vil dette snarere skyldes, at *udstederen* successivt har håndpantset ejerpantebrevet til flere forskellige, jfr. om dette problem nærmere nedenfor under 4.

I UfR 1954.767 HD (jfr. *Lorentzen*: TfR 1955.442-45) forelå problemet på den måde, at en potentiel låntager A tilbød långiveren B sikkerhed i et ejerpantebrev, som var udstedt af en af A's bekendte, C. C havde overladt ejerpantebrevet til sin advokat, hos hvem A – formentlig ved en fejltagelse – fik det udleveret tilligemed skødet på C's ejendom. Problemet var herefter, om långiveren B, til hvem ejerpantebrevet var overgivet, og hvis advokat havde draget omsorg for tinglysning af dokumentet, kunne beholde dette som sikkerhed til trods for, at A i forhold til C manglede ret til at råde over det.⁵⁰

Landsretten lagde vægt på, at de omstændigheder, hvorunder långiveren B havde modtaget ejerpantebrevet, ikke kunne give B grund til at nære mistanke om, at A manglede samtykke til at råde over ejerpantebrevet, og at han ikke havde haft anledning til nærmere at efterforske, om de betingelser, udstederen af pantebrevet havde stillet, var opfyldt. Det tilføjes endvidere, at ejerpantebreve i praksis ved deres anvendelse nærmede sig *ihændeavgældsbreve*.

Højesterets flertal, der ændrede landsrettens afgørelse i långiverens disfavør, lagde derimod til grund, at A ikke havde fået ejerpantebrevet udleveret under sådanne omstændigheder, at han havde været berettiget til at råde over dette som sket *og*, at B, da han modtog ejerpantebrevet, ikke havde haft grund til at antage, at A havde *fuldmagt* til at disponere. Med henvisning til Gbl. § 14, stk. 2, jfr. § 14, stk. 1, fandtes B herefter ikke at have erhvervet nogen *ret* over ejerpantebrevet. Et mindretal (4 dommere) ville stadfæste landsrettens afgørelse med den begrundelse, at C efter det foreliggende måtte anses at have *godkendt* håndpant sætningen af ejerpantebrevet.

Når man sammenholder de to instansers afgørelser, falder det først og fremmest i øjnene, at landsretten – uden dog at citere nogen udtrykkelig hjemmel herfor – vil behandle konflikten som et spørgsmål om, hvorvidt udstederen af ejerpantebrevet over for B har bevaret respektive fortabt sine *indsigelser* om „det underliggende retsforhold“. Højesteret, der som anført udtrykkeligt henviser til Gbl. § 14, finder imidlertid, at konflikten må opfattes som et spørgsmål om erhvervelse af *rettigheder*.⁵¹ Herved synes Højesteret at forudsætte, at ejerpantebrevet allerede *forinden* det forlader udstederens sfære, *stifter en panteret* i ejendommen.⁵²

50. C gjorde gældende, at A havde fået tilladelse til at gøre brug af ejerpantebrevet mod til gengæld at sikre C på anden vis, bl.a. ved at give denne sekundær håndpant i et A tilhørende pantebrev. Dette havde A imidlertid undladt.
51. Om det tilsvarende spørgsmål ved „genudgivelse“ af et til pantsætteren transporteret pantebrev se nedenfor under 5.
52. Smh. bemærkningerne ovenfor under 2.4.2. og vedrørende det principielle spørgsmål, om ejerpantebrevet på ejerens hånd stifter en panteret eller blot er en „latent mulighed for stiftelsen af en panteret“ *Illum, Ejerpant* s. 55 ff. og s. 171 f. *H. Krag Jespersen*: UfR 1966 B.155 f. anfører forskellige tilfælde, hvor denne „konstruktion“ kunne antages at blive anvendt. Se også nedenfor under 5 om UfR 1954.32 HD.

2.6. Stempel

Ved beslutningen om, hvorvidt et mellemværende skal sikres ved et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, spiller også *stempelmæssige* hensyn en rolle. De hovedsynspunkter vedrørende stempeling af pantebreve, der er behandlet nedenfor, vil vise, at der også på dette punkt er betydelige forskelle mellem de to dokumenter.

2.6.1. Fællesregler

For skadesløsbrevet såvel som for ejerpantebrevet gælder ifølge § 57, stk. 1, 1. pkt. i Stempeloven (Stpl.), jfr. lovbkg. nr. 375 af 8/7-1981 med senere ændringer, at de som pantebreve, der stifter underpant i fast ejendom, skal stemples med 1,5 pct. af det pantsikrede beløb. Det pantsikrede beløb er det beløb, for hvilket der er stillet pant bortset fra renter og omkostninger, jfr. § 57, stk. 4, 1. pkt.⁵³

2.6.2. Forskelle

2.6.2.1. Stpl. § 57, stk. 5

Såfremt der for den fordring, et pantebrev skal sikre, er oprettet et stempelpligtigt *skylddokument* (f.eks. et gældsbrief, jfr. § 56), kan der efter § 57, stk. 5, ved stempeling af *pantebrevet* tages hensyn til det anvendte stempel til skylddokumentet.

For *skadesløsbrevet* betyder denne regel, at stempelafgiften for dette, 1,5 pct., jfr. § 57, stk. 1, kan nedsættes, såfremt der er udstedt et gældsbrief for det samme mellemværende. Hvis skadesløsbrevet er mindre end det stemplede skylddokument, nedsættes stempelaf-

53. Stpl. § 57, stk. 4, 2. pkt., indeholder hjemmel for en *stempelbegunstigelse* for det tilfælde, at pantets værdi er lavere end det beløb, for hvilket der er stillet pant. I så fald kan stemplet beregnes af pantets værdi, såfremt dokumentet indeholder en påtegning herom. Den nævnte bestemmelse har særlig praktisk betydning for ejerpantebreve, der håndpantsettes i pengeinstitutter til sikkerhed for byggekreditter, jfr. nærmere *Kessler*: UfR 1981 B. 187 ff. Stempelbegunstigelsen er dog ikke begrænset til udelukkende at angå ejerpantebreve, og heller ikke, hvor der måtte være stillet sikkerhed med et *skadesløsbrev*, vil derfor den værdiforøgelse, der under byggeriets gang tilføres den pantsatte ejendom, påvirke stempelpligten.

giften for skadesløsbrevet til 1,2 pct. Hvis skadesløsbrevet er større end skylddokumentet, stemples skadesløsbrevet med 1,5 pct. af pålydende med fradrag af det beløb, hvormed skylddokumentet er stemplet.⁵⁴

For *ejerpantebreve* gælder reglen i § 57, stk. 6, der medfører, at stempelafgiften *ikke* nedsættes med den afgift, der er erlagt ved stempeling af dokumenter, der vedrører den sikrede fordring.

2.6.2.2. Stpl. § 10, stk. 2

Stpl. § 10, stk. 2, der er en central bestemmelse i stempelovgivningen, gælder som udgangspunkt for såvel *ejerpantebreve* som skadesløsbreve men får i praksis først og fremmest betydning for *ejerpantebreve*.

Reglen hjemler stempelfritagelse for et *senere oprettet* dokument, når de bestemmelser, dette dokument indeholder, *kunne have været indeholdt* i et tidligere oprettet og stempelberigtiget dokument, uden at stemplet for dette skulle have været forhøjet.

Hovedbetingelsen for stempelfritagelsen er, at det nye dokument skal være oprettet mellem *de samme parter* („identitet“). *Ejerpantebrevet* – men ikke *skadesløsbrevet* – kan derfor uden at være stemplet som et nyoprettet dokument benyttes i forhold til en ny håndpanthaver, da „parterne“, som oprettede det første dokument, er „de samme“.⁵⁵

Det er ligeledes en følge af Stpl. § 10, stk. 2, at *udstederen* af et *ejerpantebrev uden personligt gældsansvar* senere kan *forhøje* pantebrevets pålydende, uden at dette udløser et krav om ny stempelafgift. Stpl. § 10, stk. 2, indeholder på tilsvarende måde den fornødne

54. I cirkulæreskrivelse af 21/4-1981 har ministeriet for skatter og afgifter dog meddelt, at skadesløsbreve, der udstedes til sikkerhed „for ethvert mellemværende“, ikke er underkastet reglen i Stpl. § 57, stk. 5, hvorfor retsstillingen for disse skadesløsbreve er som for *ejerpantebreve*, jfr. § 57, stk. 6, og nærmere nedenfor i teksten.

55. Den særlige stempelafgift i henhold til Stpl. § 62 A, stk. 1, der blev indført ved en ændring af Stpl. i 1977, er *bortfaldet*, jfr. lov nr. 563 af 7/12-1983 om ændring af retsafgiftsloven og stempelloven. I stedet gælder, at der for hver tinglysning svares en afgift på 400 kr., jfr. § 41 a. Afgiften svares for ethvert dokument, som anmeldes til tinglysning, og som skal indføres i dagbogen, jfr. § 41 b., stk. 1. Endvidere er *håndpantstæmningsdokumentet* belagt med afgift i henhold til § 56, stk. 2.

hjemmel for den – særlig af større byggeri- og udstykningsvirksomheder – anvendte praksis, hvorefter et ejerpantebrev under visse betingelser kan „vandre“ fra ejendom til ejendom, uden at bestemmelsen i § 57, stk. 1, om stemping med den højere takst kommer til anvendelse.⁵⁶

Det er fremhævet ovenfor under 2.4., at en *sekundær* sikkerhed i et ejerpantebrev kan opnås ved en meddelelse til den kreditor, i hvis besiddelse ejerpantebrevet er. For skadesløsbrevet gælder, at en „sekundær udnyttelse“ kun kan opnås ved *tinglysning* af den sekundære ret, eventuelt som „indbrud“ i det eksisterende skadesløsbrev. Den *stempelretlige* konsekvens heraf er, at der for den sekundære udnyttelse af et ejerpantebrev i det højeste skal erlægges den i Stpl. § 56 hjemlede afgift, medens tinglysning af (indbruds-)pantebrev skal stempelberigtiges i henhold til § 57, stk. 1. Denne besparelse ved brugen af ejerpantebrevet forklarer den udbredte anvendelse af dokumentet som grundlag for sikring af et større antal kreditorer, der medvirker ved *byggeri*, nemlig den byggelångivende bank, byggeriets entreprenører m.fl.

2.6.2.3. Overdragelse af rettigheder og overtagelse af forpligtelser

Når den pantsatte ejendom *skifter ejer*, kan ejerpantebrevet genbenyttes af den nye ejer. Det forekommer ofte i praksis, at ejerpantebrevet tiltransporteres den nye ejer, og en sådan overførsel er *stempelfri*, jfr. Stpl. § 72, stk. 6, nr. 2. Tilsvarende stempelfrihed gælder for den nye ejers overtagelse af det *personlige gældsansvar* i forhold til ejerpantebrevet, jfr. § 73, stk. 3, nr. 3.

Hvis derimod ejerpantebrevet i forbindelse med en ejendoms-overdragelse *omdannes* til et sælgerpantebrev med den nye ejer som debitor og sælgeren som kreditor, skal pantebrevet stemples efter Stpl. § 57 som et *nyt pantebrev*. Ved omdannelsen ophører *identite-*

56. Jfr. nærmere *Kessler*: UfR 1981 B.189 f. Den populære betegnelse for disse pantebreve er „cyklende“ ejerpantebreve. Det er dog en betingelse for opnåelse af denne stempelbesparelse, at adkomsthaveren for den nye ejendom, hvortil ejerpantebrevet overføres, er *identisk* med ejeren af den ejendom, på hvilken ejerpantebrevet hidtil har hæftet. Se om et tilfælde, hvor identiteten ansås for brudt, UfR 1982.686 VLD (ingen stempelfritagelse ved flytning af et ejerpantebrev fra en ejendom, der tilhørte M, til en anden ejendom, som M's ægtefælle havde skøde på).

ten med hensyn til parterne i retsforholdet, således at bestemmelsen i § 10, stk. 2, jfr. ovenfor under 2.6.2.2., ikke kan finde anvendelse.

2.7. Konklusion

Påvisningen af, at der på visse punkter er væsentlige forskelle mellem skadesløsbrevet og ejerpantebrevet, må ikke tilsløre den kendsgerning, at *begge* former for pantebreve kan benyttes til sikring af et vekslende, fremtidigt mellemværende. På visse punkter er der endda en sådan *lighed*, at det er uden betydning, om valget falder på det ene eller andet dokument.

De usikkerhedsmomenter, der til trods for den udbredte brug af ejerpantebreve fortsat klæber til dette dokument, skyldes i et vist omfang, at ejerpantebrevet er et *pro forma-dokument*, der er egnet til at skjule det bagved liggende materielle retsforhold.⁵⁷

En vis tvivl om retsvirkningerne ved brugen af ejerpantebrevet må endvidere søges i den omstændighed, at ejerpantebrevet er et *negotiabelt* gælds-brev, jfr. ovenfor under 2.4.

De nævnte forhold i forening har – jfr. ovenfor under 2.5. – skabt en vis usikkerhed med hensyn til, i hvilket omfang udstederen må respektere tredjemands retserhvervelse, når dokumentet er kommet på afveje.

Et andet aspekt af ejerpantebrevets negotiabilitet behandles nedenfor under 5, hvor det drøftes, i hvilket omfang det giver anledning til *kollisionsproblemer*, at en sekundær panteret inden for rammerne af et ejerpantebrev lige vel kan stiftes ved overdragelse til sikkerhed af *pantebrevet* som ved oprettelse og tinglysning af pantebrev i *den faste ejendom*.

Der skal ikke i denne sammenhæng tages stilling til, om de nævnte eller andre ulemper ved brugen af ejerpantebreve bør føre til en *lovreform* i relation til ejerpantebreve og pantesikring af vekslende gæld.⁵⁸

57. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 112 f.

58. Se derimod *H. V. Højrup*: UfR 1980 B.344-48 og *H. Skovgaard*: UfR 1981 B.66-68. Om fordele og ulemper ved ejerpantebreve se også *Illum, Ejerpant* s. 106 ff., *Axel H. Pedersen, Byggeriet* s. 120 f. og *H. Krag Jespersen*: UfR 1966 B.155-56.

3. Prioritetskonflikter ved brugen af skadesløsbreve og ejerpantebreve. Disposition

Navnlig to typer af kollisioner har givet anledning til teoretiske overvejelser og praktiske vanskeligheder i retsanvendelsen ved domstolene:

Det første problem, jfr. nedenfor under 4, angår spørgsmålet om, hvorvidt og i givet fald under hvilke betingelser en kreditor, hvis aktuelle og og/eller fremtidige krav mod skyldneren er sikret ved et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, kan modsætte sig, at *andre* kreditorer tillægger sig prioritet inden for den tinglyste beløbsramme af skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Som betegnelse for de tilfælde, hvor en kreditor efter *aftale* med pantsætteren eller ved *retsforfølgning* tillægger sig en sådan prioritet, bruges i det følgende udtryksmåden, at kreditor ved *indbrud* søger at tilegne sig en uudnyttet plads inden for et pantebrev, der er givet til sikkerhed for skyldnerens forpligtelser over for en anden kreditor.⁵⁹

Et andet hovedproblem er begrænset til at angå *ejerpantebreve*. Der kan nemlig opstå særlige prioritetskonflikter som følge af, at en ledig plads inden for et ejerpantebrev kan udnyttes både ved *overdragelse* af pantebrevet efter de regler, der gælder for negotiable gældsbreve, og ved *pantsætning* af (og *retsforfølgning* mod) den faste ejendom. Disse konflikter behandles nedenfor under 5.

4. Indbrud

Spørgsmålet om, hvorvidt der ved indbrud i et bestående skadesløsbrev eller ejerpantebrev *overhovedet* kan skabes en sikkerhed for indbrudsprioriteten, rummer to aspekter: *For det første* må der tages stilling til, om den primært sikrede panthaver (skadesløsbrevets kreditor eller den, der som håndpanthaver har ejerpantebrevet i sin besiddelse) under påberåbelse af, at *hele* den sikringsramme, pantebrevet repræsenterer, er forbeholdt *ham*, kan modsætte sig, at andre

59. I nærværende sammenhæng behandles kun de tilfælde, hvor den primært sikrede kreditor har sikkerhed i et skadesløsbrev eller ejerpantebrev. Indbrud i den her angivne forstand kan også ske i et *ordinært* pantebrev. F.eks. er det en konsekvens af den ovenfor i kap. 5, 2. omtalte regel, hvorefter *udlæg* i fast ejendom altid placeres på sidstepladsen i prioritetsordenen, at denne plads ofte vil være opstået ved betaling af afdrag på den forud for udlægget placerede pantehæftelse, f.eks. et ordinært pantebrev.

får del i denne sikkerhed. Dette spørgsmål behandles nedenfor under 4.1. og 4.2. Ved besvarelsen af dette spørgsmål behandles de tilfælde, hvor indbrud sker ved tinglysning af pantebrev (eller retsforfølgning) i *den faste ejendom* adskilt fra de tilfælde, hvor indbrud i et ejerpantebrev sker uden tinglysning ved *overdragelse* af en ret over ejerpantebrevet. Såfremt svaret på det stillede spørgsmål er, at den primært sikrede kreditor *ikke* kan hindre stiftelsen af en indbrudsprioritet, må der tages stilling til et *andet* spørgsmål: Kan den primære kreditor ved at *udvide* kreditten til pantsætteren eller ved på anden måde at forøge omfanget af sine tilgodehavender i forhold til denne, presse indbrudsprioriteten så langt ned, at sikkerheden bliver uden værdi for den sekundære rettighedshaver, og i værste fald – når indbrud er sket i form af en sekundær håndpanteret i et ejerpantebrev – presse den nye kreditor helt *uden for* pantebrevets rammer? Dette problem behandles nedenfor under 4.3.

4.1. Indbrudsprioriteten tinglyses som en ret over den faste ejendom

4.1.1. Indbrudsmuligheden

Det er blevet hævdet, at allerede de formelle regler i TL skulle udgøre en hindring for, at en panthaver kan få tinglyst en ret inden for et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev uden samtidig at dokumentere et *samtykke* fra den panthaver, der har modtaget et af de nævnte dokumenter til sikkerhed for aktuelle og fremtidige mellemværender.⁶⁰

Det er navnlig reglerne i TL § 10, stk. 1, § 11, stk. 2, og § 15, stk. 2, samt den tidligere gældende regel i TA § 16, der er blevet påberåbt til støtte for den opfattelse, at indbrud uden panthaverens samtykke skulle være udelukket.⁶¹

Disse regler kan dog ikke tages til indtægt for den nævnte opfattelse. Tinglysningsreglerne kan i det højeste begrunde, at et indbrudspantebrev lyses med *retsanmærkning*, når pantebrevet efter sit indhold tillægger sig

60. Således tilsyneladende *F. Vinding Kruse, Ejendomsretten*, bd. III, s. 1431 ff., *samme*: UfR 1933 B.194, *samme*: *Advokatbladet* 1958.250-53, *samme*: TfR 1962.22 ff. (særlig s. 30 f.) og *Egon Larsen*: UfR 1935 B.39. Se dog heroverfor allerede *Jul. Søe*: UfR 1933 B.149 ff. og senere *Illum, Ejerpant* s. 81 og v. *Eyben, Panterettigheder* s. 314.

61. TA § 16, der ikke er gentaget i Tbk., indeholdt en uddybning af de formelle betingelser for aflysning af pantebreve m.v.

prioritet inden for skadesløsbrevets (ejerpantebrevets) tinglyste hovedstol. Et modsat standpunkt ville stride mod den grundopfattelse, at tinglysning er en foreteelse, der i almindelighed blot indeholder en *formel* stillingtagen på grundlag af de oplysninger, der umiddelbart er tilgængelige for tinglysningsdommeren, og ikke en *materiel* afgørelse af en given prioritetskonflikt, jfr. nærmere ovenfor i kap. 3, 4.3.

Den modvillige holdning over for at tillade stiftelsen af indbrudspant skabte undertiden problemer i den lidt ældre retspraksis, jfr. f.eks. UfR 1937.177 ØLK:

Et pantebrev i D's ejendom respekterede et skadesløsbrev til S, tinglyst for 24.000 kr. med en angivet restgæld på ikke over 22.000 kr. ifølge utinglyst afdrag. Pantebrevet blev senere forsynet med en påtegning om, at det fremtidig skulle have „oprykkende prioritet i ejendommen ... næst efter en skyld til S pr. d.d. 17.734,90 kr., sikret ved skadesløsbrev på 24.000 kr.“. Det fremgik endvidere af påtegningen, at størrelsen af den respekterede gæld ikke fremgik af tingbogen. Påtegningen blev imidlertid *afvist* fra tingbogen med den begrundelse, at påtegningen ikke kunne give panthaveren en bedre prioritetsstilling, da pantebrevet var lyst med respekt af skadesløsbrevet på 24.000 kr.

I sine bemærkninger til kæreskriftet udtalte tinglysningsdommeren, at pantsætteren ikke kunne give en efterstående panthaver prioritetsstilling inden for skadesløsbrevet „ved blot at fremkomme med en ganske udokumenteret påstand om, at der i øjeblikket er en uudnyttet plads“. Dommeren udtalte videre, at det (også) „ville være i modstrid med forbudet i TL § 40 mod forhåndsafkald på ejer pant, idet den uudnyttede del af et skadesløsbrev, der måtte forefindes, ikke før det aflyses er ejer pant – pantets ejer kan ikke råde derover – men en panteretsplads forbeholdt kreditor efter skadesløsbrevet“.

Landsretten fandt dog, at påtegningen burde lyses på grund af den betydning denne „trods alt“ kunne tænkes at få. På den anden side fandtes påtegningen at burde lyses således, at der „til tydeliggørelse af, at skadesløsbrevet kunne blive udnyttet for de fulde 24.000 kr.“ blev givet retsanmærkning om, at skadesløsbrevet – sålænge fornøden aflysning ikke var sket – var „til hinder for enhver ændring i prioritetsstillingen“.⁶²

I en række afgørelser er det dog fastslået, at hensynet til den ved ejerpantebrevet eller skadesløsbrevet primært sikrede panthaver ikke kan begrunde, at andre rettighedshavere skulle være afskåret

62. Jfr. om dommen *Illum*, *Ejer pant* s. 27 f.

fra at placere sig på uudnyttede pladser inden for det pågældende dokumentets tinglyste rammer.⁶³

Medens det således efter gældende retspraksis utvivlsomt må anerkendes, at der kan lyses indbrudsrettigheder i den faste ejendom,⁶⁴ er det fortsat usikkert, hvilken *hjemmel*, eller hvilke afgørende hensyn, der ligger bag antagelsen af dette resultat.⁶⁵

F. *Vinding Kruse* fremhæver som det afgørende hensyn *imod* at tillade stiftelsen af indbrudspant, at en „udenforstående“ kreditor ikke bør kunne gribe forstyrrende ind i den kreditaftale, der løber mellem pantsætteren og indehaveren af skadesløsbrevet (ejerpantebrevet).⁶⁶ Bag denne opfattelse ligger formentlig, at udstedelsen og tinglysningen af et skadesløsbrev (ejerpantebrev) anses at *stifte panteret* for samtlige opstående fordringer, der er omfattet af kreditaftalen. Denne opfattelse er næppe frugtbar, idet den – som kritiseret af *Illum*, jfr. *Ejerpant* s. 79 – forekommer at være afpasset efter de resultater, man på anden måde er nået frem til som de „rigtige“.

I tilfælde, hvor det ligger fast, at kreditaftalen mellem pantsætteren og en oprindelig panthaver ikke vil resultere i yderligere kreditgivning, forekommer det uantageligt, at panthaveren under påberåbelse af at have pant for et større beløb end den ydede kredit skulle kunne modsætte sig stiftelsen af en indbrudsprioritet. Ganske vist kan panthaveren påberåbe sig, at den „tiloversblevne“ plads bør være ledig med henblik på at sikre påløbende *renter, omkostninger* m.v. – for renternes vedkommende i videre omfang end hjemlet ved TL § 40, stk. 4, jfr. ovenfor i kap. 4, 3.1. Helt bortset fra, at panthaveren som følge af de nedenfor under 4.3. omtalte regler i et vist omfang vil have sikkerhed for accessoriske krav forud for en eventuel indbrudsprioritet, kan det være et spørgsmål, om et sådant motiv hos panthaveren i *almindelighed* kan retfærdiggøre de ulemper, som en udeluk-

63. Om tinglysning af *viljesbestemt pant* som indbrud se UfR 1939.220 ØLD, UfR 1942.184 ØLK, VLT 1955.310 og UfR 1979.798 VLD. Se derimod UfR 1932.966 VLK og kritikken heraf *Illum*, *Ejerpant* s. 85-87, og v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 291 f. Om *retsforfølgning* (arrest og udlæg) som indbrud se UfR 1932.1145 VLK, UfR 1935.128 VLD, UfR 1950.827 ØLD (dvs. fra før den i 1960 gennemførte ændring af reglerne om udlægs placering i prioritetsordenen, jfr. ovenfor i kap. 5, 2), UfR 1971.350 VLK, UfR 1973.749 VLK samt UfR 1979.569 HD.

64. Dog bør der erindres om, at den materielle regel i TL § 40, stk. 1, 4. pkt., hindrer, at *udlæg* placeres i ledige pladser, der har karakter af *ejerpant*, f.eks. ledige pladser i et skadesløsbrev i forhold til hvilket der er efterstående rettigheder.

65. Om problemet i retshistorisk belysning se C. *Popp-Madsen* i *Festskrift til F. Vinding Kruse*, 1940, s. 275-88.

66. TfR 1962. 30 f.

kelse af indbrudsprioritering kan skabe for pantsætteren.⁶⁷ I denne forbindelse bør det erindres, at hverken TL eller anden lovgivning vil kunne tvinge panthaveren til at *nedlyse* pantebrevet, selv om den faktiske restgæld nedbringes ved erlæggelse af afdrag.⁶⁸

Men heller ikke, når skadesløsbrevet/ejerpantebrevet sikrer en bevægelig gæld, kan hensynet til panthaveren *som almindelig regel* begrunde, at stiftelsen af indbrudspant uden panthaverens samtykke skulle være udelukket.

Når de ledige pladser inden for det lyste pantebrev har karakter af *ejerpant* – hvilket som nævnt flere gange i det foregående forudsætter, at der efter det pågældende pantebrev er tinglyst pant/udlæg til sikring af anden gæld – følger det af princippet i TL § 40, stk. 1, 1. pkt., at det beror på *ejeren* (pantsætteren), om sådanne pladser skal udnyttes. Når pantebrevet er placeret *sidst* i prioritetsordenen, kan de retningslinier, der gælder for *ejerpant*, vel ikke begrunde, at ejeren skulle have ret til at udnytte en „ledig“ plads til stiftelse af indbrudspant. Problemet er dog reelt af lignende karakter.⁶⁹ Hvis ejeren af den belånte ejendom vælger at *afhænde* denne, har den primært sikrede kreditor – uanset om hans forventninger med hensyn til sikkerhed også for *nye* fordringer opleves som beskyttelsesværdige eller ej – ikke mulighed for at gøre brug af den større eller mindre plads, der består bag det faktiske tilgodehavende, for hvilket den nu tidligere ejer af ejendommen er debitor. Der kunne snarest være behov for at begrænse indbrudsmuligheden, når den sekundære ret ikke stiftes ved pantsætterens egne dispositioner men ved *retsforfølgning*. I de fleste tilfælde, hvor et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev ligger til sikkerhed for et løbende mellemværende, f.eks. mellem et pengeinstitut og skyldneren, vil et udlæg, f.eks. for skatter og afgifter, *bremse* for en fortsat kreditgivning – i mange tilfælde under omstændigheder, hvor skyldnerens interesser synes ganske *prisivet*, jfr. nedenfor om bl.a. afgørelsen UfR 1979.569 HD.

4.1.2. Den tinglysningsmæssige behandling af indbrudsrettigheder

Det følger af TL § 15, stk. 4, 1. pkt., at et dokument for at blive tinglyst anmærkningsfrit skal angive den prioritetsstilling, der tilkommer den i henhold til dokumentet berettigede. For *pantebreve*

67. Det forekommer i et vist omfang i praksis, at et ejerpantebrev bruges til sikring af en bestemt fordring, f.eks. et fast lån, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 79 og *Margit Stassen*: UfR 1978 B.28 f. For så vidt angår skadesløsbreve vil pantebrevets ordlyd („til sikkerhed for, hvad NN til enhver tid og af hvilkensomhelst grund måtte blive KK skyldig“) ofte skabe en formodning for, at pantebrevet er forudsat anvendt til dækning af *flere* fordringer, jfr. f.eks. VLT 1954.40.

68. Jfr. UfR 1936.357 HD.

69. Smh. UfR 1932.1145 VLK.

gælder, jfr. § 15, stk. 5, 2. pkt., at disse altid skal angive „de enkelte foranstående hæftelser samt disses beløb“.

Tinglysning af *retsforfølgning* (udlæg eller arrest) i fast ejendom sker normalt uden angivelse af udlæggets eller arrestens prioritetsstilling. Efter fast praksis giver de nævnte bestemmelser ikke anledning til, at tinglysningssystemet reagerer ved retsanmærkning, selv om udlægget eller arresten intet udtaler om deres prioritetsstilling, og selv om udlægget eller arresten efter de *materielle* regler, der er omtalt ovenfor i kap. 5, 1., ved at placere sig umiddelbart efter den sidst sikrede gæld *bryder ind i* et skadesløsbrev/ejerpantebrev, der er placeret på den yderste plads i prioritetsordenen.⁷⁰

Kun såfremt udlægget eller arresten udtrykkeligt prætenderer at opnå en prioritetsstilling, der er *uforenelig* med tingbogen, sker lysningen med retsanmærkning.⁷¹

Hvis det pantebrev, i hvilket der ved udlæg eller arrest er foretaget indbrud, ønskes *ombyttet* med et nyt pantebrev, eller begæres *nedlyst*, er den omstændighed, at udlægget eller arresten *kan* have placeret sig inden for pantebrevet, ensbetydende med, at der ved tinglysningen må gives retsanmærkning om den foretagne retsforfølgning.⁷²

Når et *pantebrev* i sin opregning af foranstående hæftelser oplyser, at det respekterer gæld af en nærmere angiven størrelse med den tilføjelse, at de foranstående pantebreve *henstår uaflyst* med deres oprindeligt tinglyste beløb, kan pantebrevet – i forhold til TL § 15, stk. 5, 2. pkt. – lyses uden retsanmærkning.⁷³ En sådan oplysning om foranstående hæftelser, der er almindeligt anvendt i praksis ved skøde- og pantebrevskoncipering, accepteres også i tinglysningspraksis som en oplysning om prioritetsstillingen, der ikke strider mod tingbogens udvisende, og som derfor ikke medfører, at

70. Jfr. *Illum*, *Tinglysning* s. 248 f. og *Tinglysningskommentar* s. 162 f. samt fra praksis UfR 1964.757 VLK og VLT 1953.100, der begge udtrykkeligt afviser, at der i TL § 15, stk. 4, eller denne bestemmelses analogi skulle være hjemmel til at kræve, at et *udlæg* skulle angive sin prioritetsstilling.

71. Se UfR 1939.596 VLK, der angik et tilfælde, hvor en udlægsattest indeholdt en påtegning om, at udlægget – såfremt der bestod et ejerpant i ejendommen (hvilket udlægget efter de dagældende regler kunne tilegne sig, jfr. ovenfor i kap. 5, 1.) – ville være at lyse med ejerpantets prioritet. Dette var imidlertid udelukket som følge af pantsætterens samtidige udnyttelse af den ledige plads, hvorfor den af tinglysningsdommeren på udlægsattesten meddelte retsanmærkning blev opretholdt. Om *arrest* se UfR 1937.571 VLK.

72. Jfr. UfR 1980.1070 VLK.

73. Jfr. *Illum*, *Tinglysning* s. 251.

pantebrevet lyses med retsanmærkning. I lyset af denne praksis forekommer det derfor i princippet *upåkrævet* at give retsanmærkning på et *indbrudspantebrev*, når dette oplyser, at det skadesløsbrev eller ejerpantebrev, inden for hvilket det placeres bag en nærmere angiven restgæld, *i sin helhed er uaflyst*.

Det anses dog i almindelighed for nødvendigt at lyse indbrudspantebrevet med retsanmærkning i et tilfælde som det nævnte, jfr. *Illum*: UfR 1937 B.315 f., *samme*: *Tinglysning* s. 270 men anderledes *samme*: *Ejerpant* s. 28 og s. 99. *H. V. Højrup*, *Pant* s. 111 f. anser det for „selvfølgelig“, at indbrudspantebrevet lyses med retsanmærkning.⁷⁴ Se også *v. Eyben*, *Pantere rettigheder* s. 314, der finder det „klart“, at tinglysningsdommeren må give retsanmærkning, hvis der fremkommer et nyt pantebrev, der efter sit indhold prætenderer at få plads inden for et skadesløsbrevs rammer og *Kirsten Høpner Petersen*: UfR 1979 B.388, der på samme måde anser det for „selvfølgelig“, at et indbrudspantebrev vil få anmærkning om det skadesløsbrev, inden for hvilket det placeres.

Opfattelsen af hvorledes et indbrudspant tinglysningsmæssigt skal behandles, har formentlig baggrund i usikkerheden over for, om indbrudspant overhovedet gyldigt kan stiftes i forhold til forpanthaveren.⁷⁵ Efter at det i den seneste retspraksis, jfr. især UfR 1979.566 HD og UfR 1979.569 HD, er blevet bekræftet, at indbrudsrettigheder gyldigt kan opnå prioritet inden for pantebrev, der primært tjener en anden kreditor til sikkerhed, må en retsanmærkning – hvis en sådan overhovedet findes fornøden – i hvert fald ikke have den kategoriske karakter, at ejerpantebrevet (skadesløsbrevet) er „til hinder for den tilsagte prioritetsstilling“. ⁷⁶ Retnsanmærkningen bør i givet fald udformes således, at den ikke indicerer, at tinglysningsdommeren har foretaget en *materiel prøvelse* af prioritetsstillingen. Dette ligger normalt uden for tinglysningsdommerens kompetence, jfr. ovenfor i kap. 3, 4.3.

74. *Højrup's* oplysning, l.c., s. 112, om at det i kendelsen UfR 1942.184 ØLK omhandlede indbrudspantebrev blev tinglyst med retsanmærkning, har ikke holdepunkter i det referat af kendelsen, som Ugeskriftet indeholder.

75. Normalt begrundes nødvendigheden af retsanmærkning på indbrudspantebrevet med, at tinglysningsdommeren ikke har mulighed for at konstatere, hvorvidt pantebrevets oplysning om den faktiske restgæld på forprioriteten er korrekt, jfr. f.eks. *H. V. Højrup*, *Pant* s. 111. En sådan usikkerhed er imidlertid også til stede, når et pantebrev – uden at der foreligger en indbrudssituation – lyses *uden anmærkning*, selv om det indeholder oplysning om en restgæld på forprioriteten, der er lavere end den tinglyste hovedstol, jfr. ovenfor om TL § 15, stk. 5, 2. pkt.

76. Se *Juul-Olsen*: *Juristen* 1959.363, *v. Eyben*, *Pantere rettigheder* s. 314 og *Illum*, *Tinglysning* s. 270.

4.2. *Indbrudspant som sekundær håndpant i ejerpantebrev*

Indbrud i et ejerpantebrev, der tjener til sikkerhed for en kreditors tilgodehavende og derfor er *håndpant*sat til denne, kan – efter håndpant sætningsreglerne, herunder Gbl. § 22 – ske derved, at en anden kreditor *efter aftale* med pantsætteren får tillagt en sådan sikkerhed. *Sikringsakten* er en *underretning* til den kreditor, der som primært sikret ved ejerpantebrevet har fået dette i sin besiddelse, jfr. bemærkningerne ovenfor under 2.4.

Denne fremgangsmåde kan følges, fordi ejerpantebrevet – i modsætning til skadesløsbrevet – er et *negotiabelt dokument*, der, når det én gang er lyst på den faste ejendom, kan føre en af tinglysningen uafhængig tilværelse. Udstederens transport af ejerpantebrevet (til eje eller til sikkerhed) behøver ikke tinglysning, jfr. ovenfor under 2.5.

Det kræver ikke nærmere dokumentation, at en sekundær håndpant sætning – og dermed stiftelse af indbrudspant – *ikke* kræver den primært sikrede panthavers – eller andres – samtykke.⁷⁷

Som berørt tidligere er den omstændighed, at indbrud i ejerpantebreve kan ske såvel ved tinglysning på traditionel vis af et pantebrev i den faste ejendom som ved stiftelse af sekundær håndpant, egnet til at skabe nogle for *ejerpantebrevet* specifikke problemer, som ikke opstår ved brugen af et *skadesløsbrev*. En del af disse problemer omtales nedenfor under 5.

4.3. *Forøgelse af kreditgivningen til skade for indbrudsprioriteten?*

Ved afgørelsen af, hvorvidt en indbrudsprioritet, der – ved tinglyst pantebrev eller retsforfølgning eller (forsåvidt angår ejerpantebreve) ved sekundær håndpant i selve pantebrevet – har *placeret* sig inden for et skadesløsbrev/ejerpantebrev, kan påregne at *bevare* sin prioritetsstilling dvs. indrette sig på, at den primært sikrede panthaver ikke ved at *udvide* sin kreditgivning til pantsætteren presser indbrudsprioriteten ned på en ringere prioritetsplads, gælder i væsentlige henseender ensartede retningslinier for de to former for indbrud. Alligevel fremstilles problemerne mest hensigtsmæssigt på den måde, at de tilfælde, hvor indbrud sker som sekundær håndpant i et

77. *F. Vinding Kruse*: Advokatbladet 1958.250-51 og fra retspraksis – blandt flere lignende afgørelser – eksempelvis de nedenfor omtalte højesteretsafgørelser UfR 1958.744 og UfR 1979.566.

ejerpantebrev, behandles adskilt fra de tilfælde, hvor indbrudsprioriteten lyses som en ret over den faste ejendom. Dette skyldes, at den forskellige sikringsakt i de to grupper af tilfælde fører til, at de omstændigheder, hvorunder indbrudsprioriteten kan bevare – og eventuelt forbedre – sin prioritetsstilling, på visse punkter er forskellige for den sekundære *håndpanteret* og den *tinglyste* ret.⁷⁸

4.3.1. Sekundær håndpant

Det aspekt af indbrudsproblematikken, der behandles i nærværende sammenhæng, illustreres af højesteretsafgørelsen UfR 1979.566:⁷⁹

Banken B havde indrømmet sin kunde D en kassekredit, oprindelig stor 20.000 kr. – senere udvidet til 35.000 kr. Som sikkerhed for kreditten havde B håndpant i et af D udstedt ejerpantebrev, der var tinglyst for 160.000 kr. i D's ejendom. Det fulgte af en mellem parterne oprettet kassekreditkontrakt, at pantet tjente til sikkerhed for enhver aktuelt bestående og fremtidig gæld.

D gav senere Kildeskattedirektoratet, K, *sekundær håndpant* i ejerpantebrevet for et beløb på 25.000 kr. – og i øvrigt tillige for ethvert fremtidigt tilgodehavende. Det var i håndpant sætningsaftalen mellem D og K anført, at ejerpantebrevet var primært håndpant sat til B til sikkerhed for en kassekredit på 35.000 kr., hvilket var lidt mere end B's aktuelle tilgodehavende. K gav B meddelelse om den sekundære sikkerhed, hvilket blev noteret af B *dog under forbehold*, idet B bl.a. hævdede at have fortrinsret også for *fremtidigt opstående* tilgodehavender over for D.

K reagerede ikke over for B i anledning af de forbehold, hvorunder noteringen af den sekundære håndpanteret var sket.

Nogle måneder senere udvidede B kreditten til D ved at forhøje maksimum for kassekreditten til 60.000 kr.

På en senere afholdt tvangsauktion over D's ejendom opstod spørgsmålet om bankens ret til trods for den sekundære håndpanteret til K at opnå *fortrinsberettiget* dækning også for de krav, som var opstået *efter* at B fra K havde modtaget meddelelse om den sekundære ret.

B fik ikke tilslutning til det synspunkt, at gældsstiftelsen kunne udvides, idet Højesteret fastslog, at udvidelsen *ikke havde været nødvendig til imødegåelse af tab for B eller i øvrigt til varetagelse af andre interesser end D's*.

78. Se bl.a. det nedenfor under 4.3.1.5. behandlede spørgsmål om oprykningssret.

79. Afgørelsen er kommenteret af bl.a. *Kirsten Høpner Petersen*: UfR 1979 B.387-96, *H. Skovgaard*: UfR 1980 B.7-12 og *Helge Jørgensen og Ole Simonsen*: UfR 1980 B.240-46. Se endvidere *H. Krag Jespersen, Byggeritransporter* s. 35 ff.

Højesteret fastslog endvidere, at K's undladelse af at reagere over for B's forbehold i noteringspåtegningen ikke – som anført af B – kunne komme i betragtning som en *passivitet*, der kunne komme K til skade.

Dommen tager stilling til en række spørgsmål om forholdet mellem en primær og en sekundær panthaver. På visse punkter fastslår dommen blot, hvad der hidtil har været antaget at være gældende ret. I enkelte henseender er dommen udtryk for et *brud* med tidligere hævdede synspunkter.

Disse – og andre – aspekter af højesteretsafgørelsen vil blive behandlet i det følgende.⁸⁰

4.3.1.1. Forudsætninger for konfliktens opståen

Konflikten mellem de to panthavere har til forudsætning, at det er *aftalt*, at den gældsudvidelse, der – med eller uden fortrinsret i forhold til den sekundære panteret – søges sikret inden for ejerpantebrevets rammer, *skal være pantesikret*.

I de – sædvanligt forekommende – tilfælde, hvor ejerpantebrevet primært tjener et pengeinstitut til sikkerhed, vil den pantsætningsaftale, som banken eller sparekassen benytter, typisk være særdeles omfattende i henseende til, hvilke fordringer, der er omfattet af pantesikkerheden.⁸¹ Det må imidlertid fastholdes, at det vil bero på en *fortolkning* af pantsætningsaftalen, i hvilket omfang gæld, der består eller opstår mellem skyldneren og panthaveren, er omfattet af den sikkerhed, ejerpantebrevet rummer.⁸²

Når parternes aftale omfatter ethvert bestående eller fremtidigt mellemværende, må en sådan „alskyld-erklæring“ normalt have virkning efter sit pålydende.⁸³ Dog kan særlige forhold efter omstændighederne føre til, at visse fordringer falder uden for aftalens forudsætninger, jfr. f.eks. UfR

80. Af fremstillingsmæssige grunde belyses problemstillingen i det følgende ud fra den forudsætning, at der i „konkurrencen“ om den prioritetsplads, ejerpantebrevet rummer, kun optræder *to panthavere*, en primær og en sekundær håndpanthaver.

81. Se f.eks. den pantsætningsaftale, der er gengivet i UfR 1979.566 HD.

82. En ganske tilsvarende problemstilling kan opstå i *kautionstilfælde*, jfr. *Ussing, Kaution* s. 39 og s. 111 og *Gomard, Tillæg* s. 146. Smh. UfR 1981.543 VLD.

83. Se om afgørelsen UfR 1958.744 HD, *Illum, Ejerpant* s. 87-89, *Axel H. Pedersen, Byggeriet* s. 93-94, 131, 137 og s. 139, *A. Victor Hansen: Advokatbladet* 1959.94-97 og v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 134 og nærmere nedenfor under 4.3.1.2.

1951.759 HD, hvorefter en banks krav i henhold til nogle veksler, der *uden skyldnerens medvirken* var kommet i bankens besiddelse, ikke fandtes at være omfattet af panteretten, selv om ejerpantebrevet tjente til sikkerhed for, hvad skyldneren „af en hvilken som helst grund var eller måtte blive banken skyldig“. Se derimod VLT 1957.68, hvor pantesikkerheden (to skadesløsbreve) fandtes at kunne gøres gældende med hensyn til skylden i henhold til to af skyldneren accepterede veksler, idet det fandtes at være uden betydning, at panthaveren, en bank, ikke ved diskonteringen af vekslerne særligt havde haft sikkerheden for øje. Landsretten lagde i stedet vægt på, at bankens diskontering af vekslerne havde haft karakter af *normale bankforretninger*.⁸⁴ Se også UfR 1970.852 VLD, hvorefter et ejerpantebrev, der var håndpantset til en bank til sikkerhed for, hvad der af banken måtte blive udbetalt til skyldneren og for, hvad denne i øvrigt på anden måde måtte blive banken skyldig, fandtes at sikre gæld ifølge nogle veksler, som var accepteret af skyldneren og diskonteret i banken af nogle håndværkere, der medvirkede ved skyldnerens byggeri. Også i denne sag lagde landsretten vægt på, at banken som kreditor havde regnet med, at vekselskylden var omfattet af panteretten. Når pantsætningsaftalen omfatter et *løbende mellemværende* mellem skyldneren og panthaveren, vil der være formodning for, at panteretten omfatter *samtlige* gældsposter, der hidrører fra dette mellemværende, jfr. UfR 1971.616 HD. Det samme gælder formentlig *ældre gæld* fra samme mellemværende, selv om det netop er eksistensen af den ældre gæld, der har udløst kravet om sikkerhedsstillelse, sml. VLT 1931.22.

Når AB 72 er gældende for et byggeri, vil i medfør af betingelsernes § 28, stk. 2, enhver, der figurerer i *fordelingsplanen* som kreditor, uden særskilt pantsætningserklæring kunne påberåbe sig sekundær håndpant i byggelåns-ejerpantebrevet, jfr. *H. Krag Jespersen, Byggeritransporter* s. 35 f. Se derimod UfR 1955.865 ØLD (En grundsælger, hvis pantebrev indeholdt tilsagn om rykning for byggelån og endelig prioritering, havde ikke noget sædvanemæssigt begrundet krav på at opnå pantesikkerhed i byggelåns-ejerpantebrevet).

4.3.1.2. *Underretning til den primære panthaver*

Over for den panthaver, der primært er sikret ved ejerpantebrevet, kommer det *tidligst* på tale at kræve, at *fremtidig* gældsudvidelse skal respektere den sekundære håndpanteret, når han får *underretning* om stiftelsen af den nye ret over ejerpantebrevet. Oplysningen

84. Selv om panteretten ifølge parternes aftale omfatter en „hvilken som helst skyld“, kræver det særlige holdpunkter at antage, at sikkerheden også kan gøres gældende for forpligtelser, der opstår *uden for kontraktsforhold*, jfr. v. *Eyben, Panterettigheder* s. 133 og *Illum, Ejerpant* s. 94-95.

herom vil i de praktiske tilfælde fremkomme i form af en *meddelelse* (denunciation) der (normalt ved den sekundære håndpanthavers foranstaltning) fremsendes særskilt til den primære panthaver til „notering“ af den sekundære ret.

Hverken UfR 1979.566 HD eller andre afgørelser udelukker, at en viden eller „burde-viden“ om stiftelsen af en sekundær ret, som den primære panthaver måtte have erhvervet *ad anden vej*, sidestilles med den viden, som den formelige underretning skaber. Den begrænsning i pantsætterens adgang til at give den primære panthaver fortrinsret også for fremtidige tilgodehavender, som en meddelelse medfører, er en begrænsning i pantsætterens *legitimation* i den angivne retning. Legitimationen *brydes*, når den primære panthaver véd eller bør vide, at der er stiftet en sekundær ret over pantebrevet. Så længe der ikke er holdepunkter for, at kun en *meddelelse* kan fratage pantsætteren legitimationen, følger det af almindelige regler, herunder Gbl. § 29, at arten af de omstændigheder, der skaber den onde tro, ikke kan indskrænkes. Afgørende er, at den primære panthaver får bibragt en opfattelse af, at der er – eller muligvis er – stiftet en ny ret over ejerpantebrevet, som – hvis den havde været anmeldt på „normal“ vis – ville hindre gældsudvidelse med fortrinsret.

Noget andet er, at det kan være vanskeligt at afgrænse arten af de omstændigheder, der kan begrunde antagelsen af ond tro. Det kommer særlig i betragtning, at den primære panthaver dog har fået sikkerhed i et pantebrev, som *efter sin praktiske funktion* er bestemt til at dække løbende mellemværender. Under hensyn hertil kan det *ikke* påhvile den primære panthaver at foretage positive skridt med henblik på at konstatere, om der måtte være stiftet nye rettigheder over pantebrevet.⁸⁵

Efter UfR 1979.566 HD står det dernæst fast, at den primære panthaver *ikke* ved i *noteringspåtegningen* at tage *forbehold* om fremtidig udvidelse af den ved ejerpantebrevet sikrede gæld kan opnå nogen fortrinsret, der ikke følger af andre grunde, f.eks. et af de forhold, der er nævnt nedenfor under 4.3.1.4.

Ved udtrykkeligt at tilkendegive, at den *passivitet*, der var udvist over for forbeholdet i noteringspåtegningen, ikke kunne komme den sekundære rettighedshaver til skade, bryder afgørelsen med den hidtidige principafgørelse, UfR 1958.744 HD. Denne højesteretsafgørelse måtte formentlig fortolkes således, at den primære panthaver ved i forbindelse med noteringen

85. *Illum*, *Ejerpant* s. 80, *H. V. Højrup*, *Pant* s. 108, *Kirsten Høpner Petersen*: UfR 1979 B.393 og *H. Skovgaard*: UfR 1980 B.8. I nærværende sammenhæng kan det selvsagt ikke komme på tale at kræve *undersøgelse af tingbogen*.

at forbeholde sig ret til at udvide kreditten til pantsætteren kunne bevare fortrinsretten også for tilgodehavender, der endnu ikke var opstået.⁸⁶

4.3.1.3. Hvilken gæld skal indbrudsprioriteten respektere?

Det følger af bemærkningerne ovenfor, at den gæld, pantsætteren har påtaget sig over for den primære panthaver, *forinden* meddelelse om stiftelse af den sekundære panteret blev givet, har prioritet forud for ethvert tilgodehavende, som tilkommer den sekundære panthaver.⁸⁷

UfR 1979.566 HD har ikke herved gjort noget brud på den ovenfor i kap. 2, 2. fremhævede grundsætning, at en panterets prioritetsstilling i *første række* beror på indholdet af den *aftale*, som pantsætteren og panthaveren måtte have indgået.⁸⁸ Hvis derfor parterne har aftalt, at den sekundære panteret skal respektere en gældsudvidelse af en vis størrelse, f.eks. at en bank som primær håndpanthaver skal kunne yde pantsætteren yderligere kredit *indtil maksimum* for en i forvejen aftalt kassekredit, er en sådan aftale om prioritetsstillingen afgørende. Banken kan da *med sikkerhed forud for den sekundære indbrudspanthaver* yde pantsætteren kredit, indtil det aftalte maksimum er nået.

86. Jfr. H. Krag Jespersen, *Byggeritransporter* s. 37 f.

87. I det følgende forudsættes det, at det er aftalt, at både de fordringer, som tilkommer primærpanthaveren, og det tilgodehavende, sekundærpanthaveren har på pantsætteren, skal være sikret ved ejerpantebrevet, jfr. ovenfor under 4.3.1.1. Det er endvidere forudsat, at den primære panthaver får oplysning om eksistensen af den sekundære ret gennem en *meddelelse* herom fra den nye panthaver, jfr. bemærkningerne ovenfor under 4.3.1.2.

88. Hvis parterne i deres aftale har lagt gældens størrelse på tidspunktet for *stiftelsen* af den sekundære ret til grund som maksimum for, hvad indbrudsprioriteten skal respektere, er denne aftale afgørende, medmindre den primære håndpanthaver forinden underretningstidspunktet (i god tro) har udvidet sin kredit til skyldneren. Dette følger imidlertid af, at skyldneren – uanset aftalen med den sekundære panthaver om dennes prioritetsstilling – har været *legitimeret* til at tilbyde fortrinspant for nye gældsposter. Dette illustrerer, at ikke blot parternes *aftale* men også pantsætterens tilsyneladende *kompetence* er bestemmende for en panterets prioritetsstilling, jfr. påny bemærkningerne ovenfor i kap. 2, 2. I de tilfælde, der behandles i denne sammenhæng, foreligger den eventuelle aftale om panterettens prioritetsstilling ikke som et vilkår i et egentligt pantebrev men derimod i den *pantsætningsaftale*, *kassekreditkontrakt* eller lignende dokument, der rummer aftalen om stiftelsen af den sekundære ret.

Når ejerpantebrevet tjener til sikkerhed for „løbende kreditter“, f.eks. i de netop omtalte kassekredittilfælde, opstår der imidlertid det særlige spørgsmål, om indbrudspantet – når der ikke foreligger nogen aftale om prioritetsstillingen – kan placere sig umiddelbart efter en *aktuel* gæld, *selv om en tidligere* mellem pantsætteren og panthaveren indgået kassekreditkontrakt giver pantsætteren ret til yderligere træk på kreditten, forinden maksimum berøres.

UfR 1979.566 HD tog ikke stilling til dette problem, idet den sekundære panthaver i denne sag udtrykkeligt tilkendegav at ville respektere en gæld, der beløbsmæssigt svarede til, hvad pantsætteren på underretningstidspunktet maksimalt havde ret til at trække. Konflikten angik derfor spørgsmålet, om maksimum for kreditten kunne *forhøjes*, og om denne forhøjelse skulle respekteres af indbrudspantet.

Til støtte for, at indbrudspanteretten ikke alene hindrer en udvidelse af kredittens *maksimum*, men tillige står i vejen for, at pantsætteren fortsat trækker på *allerede indrømmede* kreditfaciliteter inden for disses maksimum, taler dog resultatet af afgørelsen UfR 1979.569 HD.⁸⁹ Denne sag angik ganske vist forholdet mellem en primær panthaver og nogle *udpantninger*, der tillagde sig prioritet inden for et ejerpantebrev, der henstod tinglyst sidst i prioritetsordenen. Højesterets begrundelse for at tillade, at udlægget placerede sig umiddelbart efter den faktiske gæld til den primære panthaver, således som gælden blev opgjort på tidspunktet for udpantningen, er imidlertid indholdsmæssigt og sprogligt næsten identisk med den begrundelse, der er givet i sagen om den sekundære håndpanteret. Dette taler afgørende for, at resultatet ville blive det samme, såfremt indbrud var sket i form af en sekundær håndpanteret.⁹⁰

Det er gjort gældende, at pantsætteren ved at give sikkerhed for gæld til *andre* end den primære panthaver på en ledig plads, der måtte bestå mellem primærpanthaverens aktuelt sikrede tilgodehavende og et (højere) maksimum i henhold til en konkret kreditaftale, *ensidigt gør sig skyldig i misligholdelse af aftalen med den primære panthaver*. Følgen heraf skulle være, at sekundærpanthaverens ret i værste fald måtte stå tilbage for hele den gæld til primærpanthaveren, som kunne rummes inden for det oprindeligt aftalte maksimumbeløb, – og altså uafhængigt af, om en del af gælden først var stiftet efter underretningstidspunktet.⁹¹

89. Jfr. nedenfor under 4.3.2.1.

90. Jfr. *H. Skovgaard*: UfR 1980 B.9. v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 317 anser det efter de foreliggende højesteretsafgørelser for usandsynligt, at en primær panthaver – som hævdet af *H. Skovgaard*, l.c. s. 11 – skulle kunne få medhold i, at gælden kan forøges, blot fordi dette sker inden for rammerne af en konkret kreditaftale.

91. Jfr. *Kirsten Høpner Petersen*: UfR 1979 B.389.

I de tilfælde, hvor der i forhold til ejerpantebrevet er lyst efterstående pant (eller udlæg), ville det dog harmonere mindre godt med grundsætningen i TL § 40, stk. 1, jfr. stk. 2, om man frakendte pantsætteren retten til selv at tage beslutning om udnyttelsen af ledige pladser.⁹² Hertil kommer, at det vil være den praktiske regel, at det beror på *pantsætteren*, om en bestående kreditmulighed skal udnyttes maksimalt.⁹³

Når ejerpantebrevet er lyst som sidste prioritet, kan pantsætterens dispositionsfrihed ikke støttes med en henvisning til reglerne om ejerens dispositionsret over ejerpant. Dette udelukker dog ikke den betragtning, at det også i en sådan situation vil bero på pantsætteren, om kreditten skal udnyttes. En modsat regel i disse tilfælde ville bevirke, at der opstod en ikke i alle tilfælde lige velbegrundet forskel mellem retsvirkningerne af et udlæg som indbrud og en sekundær håndpanteret.⁹⁴

4.3.1.4. Fortrinsret for særlige krav

Af bemærkningerne ovenfor fremgår, at *skæringstidspunktet* for, hvilke gældsposter den sekundære panthaver skal respektere, når han som indbrudspanthaver tillægger sig prioritet inden for et ejerpantebrev, er det tidspunkt, hvor den primære panthaver *modtager underretning* om stiftelsen af den sekundære ret.⁹⁵

Heraf følger, at en udvidelse af gælden til den primære panthaver, der sker *efter* at den sekundære håndpanteret er *stiftet* men *forinden* primærpanthaveren har modtaget underretning om indbrudet – eller på anden relevant vis bragt i *ond tro* om eksistensen af den sekundære ret – må respekteres fuldt ud af indbrudspanthaveren.⁹⁶

92. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 95 f., men heroverfor v. *Eyben, Panterettigheder* s. 314 f., der læser § 40, stk. 1, således, at denne bestemmelse alene gør op med forholdet til *efterstående* rettighedshavere og derfor ikke berører en aftale mellem pantsætteren og den primære panthaver.

93. Når det undtagelsesvis er den primære panthaver, typisk et pengeinstitut, der har en interesse i at fortsætte kreditgivningen indtil et oprindelig aftalt maksimum, f.eks. for at færdiggøre et byggeri, der ellers ikke ville frembyde den fornødne sikkerhed, vil bankens eller sparekassens interesser normalt være tilstrækkeligt varetaget gennem de regler, der omtales nedenfor under 4.3.1.4.

94. *Kirsten Høpner Petersen* tager ikke afstand fra, at et udlæg placerer sig efter den faktiske restgæld i henhold til et pantebrev, der er lyst på yderste plads i prioritetsordenen, jfr. UfR 1979 B.393 med note 7).

95. Eller det tidspunkt, hvor panthaveren får en sådan viden om indbrudspantet, som efter det under 4.3.1.2. anførte måtte være *sidesillet* med en formelig underretning.

96. Smh. bemærkningerne ovenfor under 4.3.1.3.

4.3.1.4.1. Erstatningskrav

Hvis primærpanthaveren efter at have modtaget underretning om stiftelsen af den sekundære ret vælger at *afbryde* et løbende mellemværende med pantsætteren, vil fortrinsretten også kunne hævdes for det erstatningskrav, som måtte opstå i denne anledning.

Normalt vil selve den omstændighed, at der er tilsagt primærpanthaveren sikkerhed for fremtidige mellemværender være tilstrækkeligt til at antage eksistensen af et *løfte* fra pantsætteren om ikke at stifte rettigheder, der kan kollidere med primærpanthaverens ret. Meddelelse om stiftelse af indbrudspanth vil derfor i de fleste tilfælde føre til, at primærpanthaverens *forudsætninger* for at fortsætte engagementet med pantsætteren brister.

Hvis den primære panthaver lider et *tab* i denne anledning, f.eks. fordi han som kreditsælger i henhold til et løbende mellemværende ikke længere kan påregne at få den forudsatte sikkerhed for sine tilgodehavender og derfor må afhænde varer til anden side med tab, har et erstatningskrav, som han måtte få tilkendt i denne anledning, prioritet forud for indbrudspanthet.⁹⁷

Hvis primærpanthaveren er et *pengeinstitut*, vil en løbende kredit som oftest blive standset og *opsagt*. Om noget erstatningskrav vil der sjældent blive tale.⁹⁸

4.3.1.4.2. „Automatisk“ opstående krav

Når den primære håndpanthaver i aftalen med pantsætteren har betinget sig panteret for *renter*, *provision* og lignende omkostninger, jfr. ovenfor under 4.3.1.1., går sådanne af pantsætningsaftalen „automatisk“ flydende krav, der knytter sig til tidligere stiftet gæld, forud for indbrudspanthet. Dette gælder både de renter m.v., der er påløbet *forinden* og dem, der først påløber *efter* tidspunktet for anmeldelse af den sekundære ret. Under de omkostninger, som herefter i større eller mindre omfang vil kunne opsluge en ledig plads, falder også *sagsomkostninger*, herunder omkostninger ved tvangsforfølgning, som panthaveren efter almindelige regler vil kunne få dækning for.⁹⁹

97. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 97 og v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 315 f.

98. Jfr. *Kirsten Høpner Petersen*: UfR 1979 B.390.

99. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 91, v. *Eyben, Panterrettigheder* s. 316 f., *Kirsten Høpner Petersen*: UfR 1979 B.390 og *H. Krag Jespersen, Byggeritransporter* s. 38.

4.3.1.4.3. Eventualforpligtelser

Selv om en gældsforpligtelse kun eksisterer som en *eventualforpligtelse* på skæringstidspunktet, kan forpligtelsen tages med som en fordring, der skal dækkes forud for indbrudspanteretten, selv om den begivenhed, der udløser kravet, først indtræder efter at underretning om indbrudspantet er tilgået den primære panthaver. Hvis en bank har påtaget sig at indestå for forpligtelser, som pantsætteren skal opfylde, f.eks. påtaget sig at stille *kaution* for et udlandslån, en remburs eller for andre forpligtelser, som pantsætteren hæfter for, kan banken forud for indbrudspanteretten få dækning for sine udgifter i anledning af, at forpligtelsen er aktualiseret. Tilsvarende gælder, hvis pantsætteren inden skæringstidspunktet har *diskonteret vekslers*, der først senere viser sig at blive nødlidende med den virkning, at pantsætteren bliver *regrespligtig* i forhold til banken.¹⁰⁰

4.3.1.4.4. Honorering af checks

Når pantsætteren har adgang til at trække på en kassekredit – sikret ved et ejerpantebrev – ved hjælp af *checks*, opstår der et særligt problem i tilfælde, hvor primærpanthaveren, dvs. det kontoførende pengeinstitut, *ikke kan afvise at honorere*.

Det kontoførende pengeinstitut har *efter Checkloven* (Chl.) kun undtagelsesvis en *pligt* til at debitere checks på udstederens konto, jfr. Chl. § 25, stk. 1.

Hvis pengeinstituttet (den primære panthaver) vælger at honorere en check, uagtet der efter Chl.'s hovedregel ikke er nogen nødvendighed herfor, taler meget for, at checkbeløbet *ikke* kan medtages som en del af den gæld, som indbrudspanteretten skal respektere, når underretning om stiftelse af den sekundære ret er tilgået det kontoførende institut, forinden honorering er sket. Et andet resultat kan dog følge af de omstændigheder, der omtales nedenfor under 4.3.1.4.5..¹⁰¹

I tilfælde, hvor pengeinstituttet efter begæring har *noteret* en af pantsætteren udstedt check, opstår der kun vanskeligheder, såfremt pengeinstituttet har forsømt i forbindelse med noteringen at „reservere“ checkbeløbet på kontoen.

Uden for det tilfælde, der er omfattet af Chl. § 25, stk. 1, kan en ubetinget forpligtelse til at honorere checks følge af den mellem pengeinstitutterne indgåede *checkindløsningsaftale*. Hvis der efter skæringstidspunktet indkommer checks, som på grund af garantiaftalen er uafviselige, kan disse

100. Jfr. ovenfor under 4.3.1.1. og Kirsten Høpner Petersen: UfR 1979. 390 f.

101. Der opstår heller ikke noget problem, såfremt indbrudspanthaveren i pantsætningsaftalen har indvilliget i at respektere checkbeløbet, jfr. ovenfor under 4.3.1.3.

formentlig debiteres kontoen som en post, der skal respekteres af indbrudspanthaveren. Dette kan dog næppe gælde, såfremt pantsætteren har benyttet checkblanketter, som er udleveret af pengeinstituttet, efter at dette har modtaget underretning om den sekundære ret.

4.3.1.4.5. „Nødvendig“ gældsudvidelse

For de gældsudvidelser, der er omtalt ovenfor under 4.3.1.4.1-3, er det karakteristisk, at de angår tilfælde, hvor den nye gæld opstår „af sig selv“ eller under omstændigheder, som primærpanthaveren *ikke kan kontrollere*.

Undtagelsesvis kan det imidlertid også komme på tale at udvide kreditten (med prioritet forud for indbrudspanteretten) selv om den primære panthaver har modtaget underretning om den efterfølgende ret, og selv om udvidelsen kommer i stand ved primærpanthaverens *beslutning*.

Det følger allerede af UfR 1908.74 HD, at det i *byggeritilfælde* kan blive nødvendigt at tillægge primærpanthaveren en ret til at forlange, at et byggeri *fuldføres*, og at den udvidelse af gælden, som er nødvendig hertil, opnår sikkerhed i et i anledning af byggeriets finansiering udstedt ejerpantebrev forud for efterfølgende rettighedshavere.

I den nævnte afgørelse lagde Højesteret til grund, at en financier af et byggeri for sit fulde tilgodehavende havde prioritet forud for en udlægshaver, hvis ret var stiftet inden afslutningen af byggeriet. Det fremhæves i afgørelsen, at primærpanthaverens fortrinsret var nødvendig for at sikre, at han fik fuld dækning for sine forstrækninger til byggeriet.¹⁰² Se nærmere om dommen *F. Vinding Kruse, Ejendomsretten*, bd. III, s. 1424 ff., v. *Eyben, Panterettigheder* s. 318 f. og *Illum, Ejerpant* s. 92 f.

Illum, l.c., vil herudover tillade den primære panthaver at udvide kreditten også i tilfælde, hvor den nye gæld ikke primært har til formål at hidføre en *forbedring* af den pantsatte ejendom, men hvor til gengæld pantsætteren må anses at have *forpligtet sig til* at modtage eller fortsætte en vis kredit, jfr. de l.c. s. 93 anførte eksempler.

Når det i UfR 1979.566 HD (og i UfR 1979.569 HD, jfr. nedenfor under 4.3.2.1.) er fastslået, at den skete udvidelse af kassekreditten efter underretningen om den sekundære ret *ikke havde været nødvendig til imødegåelse af*

102. Det er formentlig en lignende begrundelse, der i UfR 1941.868 ØLD førte til, at en udlægshaver fandtes at måtte stå tilbage for samtlige et byggeforetagendes leverandører og håndværkere, der havde sikkerhed i et ejerpantebrev udstedt af bygherren.

tab for banken eller i øvrigt til varetagelse af andre interesser end skyldnerens, ligger der heri – på det generelle plan – en tilslutning til det synspunkt, at varetagelsen af visse beskyttelsesværdige interesser *kan* begrunde en udvidelse af gælden, som primærpanthaveren kan gøre gældende forud for andre rettigheder over ejerpantebrevet.

Vanskelighederne melder sig blot, når det skal afgrænses, *hvilke* interesser primærpanthaveren kan varetage uden at risikere, at den hermed forbundne gældsudvidelse sikkerhedsmæssigt skubbes ned bag de sekundære rettigheder.

Det følger dog med sikkerhed af Højesterets præmisser, at forstrækninger, som den primære panthaver yder pantsætteren *udelukkende* i dennes interesse, *ikke* er af en sådan art, at en hermed forbunden udvidelse af gælden til skade for indbrudspanteretten sikkerhed kan ske. Præmisserne indeholder formentlig tillige en forudsætning om, at primærpanthaverens (f.eks. som i afgørelsen en banks) *almindelige* interesse i at kunne fortsætte et udlånsarrangement med pantsætteren ikke i sig selv kan begrunde en fravigelse af hovedreglen om hvilke gældsposter, indbrudspantet skal respektere.¹⁰³

Det kriterium, som Højesteret med de to afgørelser har angivet, er dog så bredt, at det ikke alene rummer et tilfælde som det, der var omfattet af afgørelsen UfR 1908.74 HD, der er nævnt ovenfor, og hvor vægten blev lagt på, at en gældsudvidelse var nødvendig for at *forbedre* den pantsatte ejendom og dermed den primære panthavers *sikkerhed*. Hvis f.eks. en vareleverandør, der har sikkerhed i ejerpantebrevet for et løbende mellemværende med en køber, ville *lide et tab* ved pludseligt at skulle afbryde kontraktsforholdet, synes også en gældsudvidelse, der fremkommer ved en fortsættelse i kortere eller længere tid af kontraktsforholdet, at være beskyttelsesværdig i den berørte sammenhæng.¹⁰⁴

4.3.1.5. Oprykkningsret

4.3.1.5.1. Indledning

Ovenfor i kap. 4, 2. er der redegjort for, under hvilke betingelser en efterstående panthaver i fast ejendom kan betinge sig *oprykningsret*, efterhånden som gælden i henhold til et foranstående pantebrev nedbringes eller indfries. Det ledende synspunkt bag den i så hense-

103. Jfr. H. Skovgaard: UfR 1980 B.9 og Kirsten Høpner Petersen: UfR 1979 B.389 f.

104. Jfr. H. Krag Jespersen, *Byggeritransporter* s. 38 f., der tillige (bl.a.) vil medtage tilfælde, hvor den primære panthavers udvidelse af gælden har baggrund i betaling af ydelser på foranstående prioriteter i den pantsatte ejendom i det omfang betalingen ikke medfører indtrædelsesret i disse panthaveres ret.

ende relevante regel, TL § 40, stk. 3, angaves at være, at en aftale om oprykning ret kun er gyldig, *såfremt det på grundlag af oplysninger i det tinglyste forpantebrev på forhånd kan beregnes, hvornår afviklingen (indfrielsen) vil ske.*

Også for den, der har sekundær panteret i et ejerpantebrev, kan det blive aktuelt, om og i bekræftende fald under hvilke betingelser den sekundære ret kan opnå en bedre prioritetsstilling som følge af, at gælden til den primært sikrede panthaver reduceres.

Det kan for det første være nærliggende at søge belyst, om en sekundær håndpanthaver, der som følge af et eller flere af de under 4.3.1.4. nævnte forhold er blevet „presset ned“ i prioritetsstilling, ved en *reduktion* af primærpanthaverens tilgodehavende kan rykke op og indtage den plads, som pantsætteren ved *håndpantsetningsaftalen* har tilsagt ham.¹⁰⁵ Det vil dernæst være en ligefrem *forbedring* af den sekundære panterets prioritetsstilling, såfremt det må lægges til grund, at panteretten rykker op bag den aktuelle restgæld til primærpanthaveren, selv om denne gæld reduceres i et sådant omfang, at den udgør et *mindre* beløb end det, hvormed primærpanthaverens krav belastede ejerpantebrevet på tidspunktet for stiftelsen af den sekundære ret.

De to aspekter af oprykning retten behandles nærmere nedenfor under 4.3.1.5.2.-3.

Såfremt oprykning retten i de nævnte tilfælde er underlagt betingelserne i TL § 40, stk. 3, vil en mindskelse af gælden til den primære panthaver *ikke* have den afledede virkning, at den sekundære panthavers prioritetsstilling forbedres i takt med formindskelsen. Dette følger af, at grundbetingelsen for oprykning ret i henhold til § 40, stk. 3, forudsigeligheden med hensyn til afviklingen af den foranstående panteret, ikke er opfyldt.

Imidlertid er det formentlig den overvejende opfattelse i det praktiske retsliv, dvs. hos pengeinstitutter, advokater m.fl., at en sekundær håndpanteret i et ejerpantebrev *automatisk* – og uden at det er fornødent, at der foreligger en *særlig vedtagelse* herom – kan rykke op bag en foranstående (primær) ret over pantebrevet, når og i det omfang denne ret „svinder ind“. Denne opfattelse har vundet overvejende tilslutning i teorien – om end det samtidig erkendes, at den

105. Da indbrudspanteretten i de her behandlede tilfælde består som en ret over *ejerpantebrevet* og ikke som en tinglyst panteret i den faste ejendom, vil udvidelser på forprioriteten i værste fald kunne have presset den sekundære ret *uden* for pantesikkerheden.

automatiske oprykningsret ikke har støtte i nogen bindende retsafgørelse.¹⁰⁶

Oprykningsrettens uafhængighed af, om betingelserne efter TL § 40, stk. 3, er opfyldt eller ej, begrundes sædvanligvis med, at den sekundære håndpanthaver i et ejerpantebrev er én blandt flere panthavere i en *fordring*, hvorimod § 40, stk. 3, regulerer forholdet mellem flere panthavere i *fast ejendom*.

Illum, Ejerpant s. 149 fremhæver, at det *proformaelement*, der er forbundet med en håndpantensætning af et ejerpantebrev, „i realiteten“ dækker over en pantsætning af ejendommen, hvilket i givet fald kunne tænkes at føre til en retsafgørelse, der går *imod* den almindelige handelsopfattelse. Tilsvarende betragtninger anlægges af *Helge Jørgensen og Ole Simonsen*: UfR 1980 B. 242 m. note 7).

Det er dog lige så nærliggende at anlægge det synspunkt, at den tidligere for alle panterettigheder rådende opfattelse om almindelig oprykningsret i ledige pladser kun er blevet modificeret med gennemførelsen af TL § 40, og at de betingelser for oprykning, der fremgår af § 40, stk. 3, kun gælder panterettigheder, der *direkte* har den faste ejendom som objekt.¹⁰⁷

Der kan vel ikke ganske bortses fra, at benyttelsen af ejerpantebreve rummer et betydeligt islæt af *pro forma*. Heroverfor står dog for det første, at ejerpantebrevet i *andre* væsentlige henseender følger reglerne for (negotiable) fordringer. For det andet må det heller ikke lades ude af betragtning, at de hensyn, der har ført til den opfattelse, der råder hos bl.a. pengeinstitutter m.fl., meget vel vil kunne indgå med betydelig vægt under en eventuel *retssag* vedrørende dette spørgsmål.

106. Således *F. Vinding Kruse, Ejendomsretten*, bd. III, s. 1633, *Illum, Ejerpant* s. 108 f. og s. 149, *H. V. Højrup, Pant* s. 114, v. *Eyben, Panterettigheder* s. 462 og – med udtrykkeligt forbehold for den manglende retspraksis – *H. Krag Jespersen, Byggeritransporter* s. 37.

107. Se dog UfR 1981.212 SHD om et pantebrev i *løsøre*. En efterstående panthaver, der ikke havde betinget sig oprykningsret, fandtes ikke at kunne rykke frem på forprioritetens plads, da denne blev indfriet. Begrundelsen for afgørelsen – hensynet til en eventuel erhverver af *løsørepantebrevet* – kan ikke uden videre overføres til tilfælde, hvor panteobjektet er en fordring, jfr. v. *Eyben, Panterettigheder* s. 477.

beløbsangivelse, men hvor det dog må antages at have været forudsat, at den sekundære håndpanthavers ret ikke skulle kunne anfægte den primære kreditors ret indtil det beløb, denne havde til gode på tidspunktet for stiftelsen af den sekundære ret.¹⁰⁹

4.3.1.5.3. Oprykning i videre omfang?

En fortolkning af den sekundære håndpantsetningsaftale, herunder øvrige omstændigheder i forbindelse med stiftelse af den pågældende ret, kan føre til, at *enhver* formindskelse af gælden til den primære panthaver indebærer en forbedring af den sekundære håndpanthavers prioritetsstilling.

Hvis sekundærpanthaveren ifølge aftalen skal have prioritet efter den primære håndpanthavers „til enhver tid bestående tilgodehavende“ eller ved lignende klausuleringer har betinget sig kun at skulle respektere den til enhver tid værende faktiske gæld, vil oprykningens retten ikke være begrænset af andre beløb end dem, der hidrører fra automatisk opstående krav, eventualforpligtelser m.v., jfr. ovenfor under 4.3.1.4.

Nogen ret til i egentlig forstand at udvide gælden til skyldneren tilkommer der således ikke den primære håndpanthaver.

4.3.2. Indbrud, der stiftes som en ret over den faste ejendom

Når indbrud i et pantebrev, der tjener til sikkerhed for skyldnerens aktuelle og fremtidige gældsforpligtelser sker i form af stiftelse af en ret over *den faste ejendom*, er det uden betydning, om det pantebrev, der må tåle et indbrud, foreligger som et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev. Derimod spiller det i et vist omfang en rolle, om *indbrudsrettigheden* stiftes ved *retsforfølgning*, eller om denne foreligger som en *viljesbestemt panteret* i skyldnerens ejendom.¹¹⁰ Af systematiske grunde behandles de to stiftelsesmåder i det følgende hver for sig.

109. Jfr. H. Krag Jespersen, *Byggeritransporter* s. 39.

110. Den mest iøjnefaldende forskel fremkommer derved, at indbrudsrettighedernes *prioritetskrav* kan være forskellige, fordi kreditor i henhold til den *viljesbestemte panteret* udtrykkeligt kan have forpligtet sig til at stå tilbage for en fortsat kreditgivning, f.eks. indtil gælden til primærpanthaveren har nået en nærmere bestemt størrelse. I modsætning hertil vil et udlæg kun sjældent tilkendegive et prioritetskrav, jfr. ovenfor i kap. 4, 2.1.1.

4.3.2.1. Retsforfølgning som indbrud

En række af de problemer, der kan opstå, når en kreditor ved retsforfølgning tillægger sig prioritet inden for rammerne af et ejerpantebrev (eller et skadesløsbrev, jfr. ovenfor) belyses af afgørelsen UfR 1979.569 HD:

Banken B havde fra D fået overdraget bl.a. et ejerpantebrev til sikkerhed for D's træk på en kassekredit. Ejerpantebrevet, der var lyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, tjente tillige til sikkerhed for, hvad D i øvrigt måtte blive B skyldig.

Senere foretog Statsskattedirektoratet, S, tre udpantninger i D's ejendom og anmodede – efter at der var hengået flere måneder – B om at notere udpantningerne, idet disse gjordes gældende inden for ejerpantebrevet næst efter B's aktuelle krav. S tilkendegav samtidig, at man ikke kunne tillade, at B udvidede sit lån til D.

B efterkom noteringsbegæringen men tog under påberåbelse af, at ejerpantebrevet tjente til sikkerhed for ethvert – også fremtidigt – mellemværende *forbehold* om senere at kunne udvide kreditten med prioritet forud for S's tilgodehavende.

På noteringstidspunktet var kassekreditten blevet *positiv*, idet D havde foretaget en række indbetalinger på denne. B ydede senere D en ny kredit, og da D sidenhen kom under konkurs, og ejendommen skulle bortsælges ved tvangsauktion, opstod der mellem B og S tvist om prioritetsstillingen for deres krav mod D.

S, der ikke forinden havde reageret over for B's afvisning af at standse kreditten til D, gjorde i forbindelse med auktionen gældende, at B måtte respektere samtlige de foretagne udpantninger. Subsidiært ville S gå med til at respektere den på tidspunktet for *tinglysningen* af de foretagne udpantninger bestående gæld til B. Heroverfor hævdede B, at man havde fortrinsstilling frem for udpantningerne, idet B gjorde gældende at have sikkerhed inden for ejerpantebrevets rammer.

S fik af fogedretten medhold i den subsidiære påstand, således at S skulle respektere den på tidspunktet for *tinglysningen* af udpantningerne bestående gæld. Dette begrundedes med, at en retsforfølgende kreditor kan besætte ledige pladser i et ejerpantebrev, når dette står på sidste plads i prioritetsordenen, og at besættelse af en ledig plads sker ved lysning af udpantningerne.

For landsretten gjorde B gældende, at det ville være i strid med TL § 40 at lade udpantningerne få fortrinsstilling, idet disse i perioden fra deres tinglysning og til deres anmeldelse over for B havde været presset tilbage i prioritetsordenen svarende til den i denne periode skete udvidelse af gælden.

Landsretten gav med dissens B medhold, idet det fandtes at følge af det i TL § 40 fastlagte princip om indskrænkninger i oprykningssretten, at udpantningerne – efter i perioden indtil deres anmeldelse over for B at have været

presset ned i prioritet – *ikke påny kunne rykke op* ved nedbringelse af gælden til B.

Landsrettens afgørelse blev imidlertid ændret ved Højesteret, der for det første fastslog den hidtil anerkendte regel, at hverken TL § 40, stk. 1, eller andre af lovens regler er til hinder for, at udlæg og udpantning i fast ejendom besætter en uudnyttet plads inden for et ejerpantebrev, der er tinglyst på sidstepladsen i prioritetsordenen.¹¹¹ Højesteret fastslog dernæst, at den udvidelse af kreditten, som var sket, efter at B havde modtaget underretning om udpantningerne *ikke havde været nødvendig til imødegåelse af tab for B eller i øvrigt til varetagelse af andre interesser end skyldnerens*.

Både i henseende til det *resultat*, at en kreditudvidelse, der sker efter anmeldelsestidspunktet, som almindelig regel må respektere den sekundære indbrudsrettighed, som med hensyn til *ordvalget* er Højesteret i denne sag helt i overensstemmelse med afgørelsen UfR 1979.566 HD, jfr. ovenfor under 4.3.1.

UfR 1979.569 HD indeholder ikke holdepunkt for, at de tilfælde, hvor den primære panthaver *undtagelsesvis* kan *bevare* sin fortrinsstilling for kreditudvidelse, der sker efter anmeldelsestidspunktet, skal afgrænses på anden måde, fordi indbrudsrettigheden stiftes som en ret over den faste ejendom – i denne sammenhæng i kraft af en retsforfølgning – i modsætning til en sekundær håndpanteret i et ejerpantebrev. Der kan derfor i det hele henvises til bemærkningerne ovenfor under 4.3.1.4. om fortrinsret for *særlige krav*.

Den omstændighed, at gælden til den primære panthaver var *forøget*, efter at udpantningerne var foretaget og herefter påny *formindsket*, således at D på *anmeldelsestidspunktet* *intet* skyldte, gav anledning til, at også „oprykningsspørgsmålet“ blev berørt. Højesteret udtaler herom, at den midlertidige gældsforøgelse ikke havde skabt noget *ejerpant*, som D i givet fald kunne udnytte til fordel for B (eller andre). Hermed er det formentlig tilkendegivet, at udpantningerne, såfremt de på grund af undladt anmeldelse bliver presset ned i prioritet, *automatisk rykker op* sammen med en eventuel gældsformindskelse, *indtil* de når den plads, de havde ved „foretagelsen“, jfr. om dette udtryk straks nedenfor. Derimod rykker udpantningerne ikke op i videre omfang, selv om gælden *yderligere* formindskes.¹¹²

Om prioritetsstillingen i disse tilfælde vil rette sig efter den primære panthavers tilgodehavende på tidspunktet for retsforfølgningens *foretagelse* (dvs. fogedrettens udlægs- eller udpantningsdekret) eller på tidspunktet for *tinglysningen* af udlægget/udpantningen, er vel næppe udtrykkeligt afgjort med 1979-afgørelsen.

111. Smh. bemærkningerne ovenfor i kap. 5,2.

112. Cfr. ovenfor under 4.3.1.5.3. om den sekundære *håndpanthavers* mulige oprykningssret efter *enhver* gældsformindskelse.

Såfremt det imidlertid lægges til grund, at det afgørende må være størrelsen af den primære panthavers tilgodehavende på det tidspunkt, indbrudsrettigheden *stiftes* ved fogedrettens dekret, fremstår en sådan regel som et naturligt modstykke til det for *viljesbestemte* panterettigheder rådende hovedsynspunkt, at en rettigheds prioritetsstilling i første række bestemmes ved parternes *aftale*, dvs. de omstændigheder, hvorved rettigheden „stiftes“, jfr. ovenfor i kap. 2, 2.¹¹³

Som nævnt ovenfor under 4.3.1.3. fik Højesteret ikke i UfR 1979.566 HD anledning til direkte at tage stilling til, om en sekundær håndpanteret, der er anmeldt over for den primære panthaver – ud over at hindre en *udvidelse* af et kreditmaksimum – *tillige* forhindrer, at pantsætteren fortsat trækker på *allerede indrømmede kreditfaciliteter* inden for disses maksimum.

Spørgsmålet kan blive aktuelt under f.eks. følgende omstændigheder:

På det tidspunkt, hvor en indbrudsrettighed anmeldes over for den primære panthaver, har pantsætteren i henhold til en kassekreditkontrakt, der som maksimum har et beløb på 100.000 kr., udnyttet kreditten ved træk på i alt 45.000 kr.

Spørgsmålet er herefter, om indbrudsrettigheden skal respektere, at pantsætteren i henhold til det tidligere givne tilsagn udnytter kreditten, således at den sekundære ret – i værste fald – skal respektere i alt 100.000 kr.¹¹⁴ Modstykket er, at indbrudsrettigheden placerer sig umiddelbart bag den faktiske gæld, dvs. 45.000 kr., og således at en udvidelse af gælden til den primære panthaver i givet fald placeres *bag* den sekundære ret.

113. Se derimod *Kirsten Høpner Petersen*: UfR 1979 B.392 f. og *Helge Jørgensen og Ole Simonsen*: UfR 1980 B.243 f., der i redegørelsen for UfR 1979.569 HD fortolker Højesterets bemærkning om, at udpantningerne alene skulle respektere gælden til den primære panthaver „på tidspunktet for udpantningerne“ således, at der herved som udgangspunkt er lagt vægt på tidspunktet for *tinglysning* af retsforfølgningen. Det er vel rigtigt, at en udlægshaver (og andre) må respektere den gæld, der på tinglysningstidspunktet allerede *er* sikret i ejendommen, selv om denne gæld er *forøget* i forhold til den på *udlægstidspunktet* eksisterende. Dette beror imidlertid på, at den „nye“ ret, gældsforøgelsen, ved *eksstinktion* har opnået en prioritetsstilling, der går forud for udlægget. Når den foranstående rets „behov“ for at kunne påberåbe sig eksstinktionen falder bort – i denne sammenhæng: når gælden til den primære panthaver mindskes – kan panthaveren imidlertid ikke længere (med rette) påberåbe sig, at eksstinktionen *fortsat* skal have den virkning, at udlægshaveren forbliver stående på en i forhold til udlægstidspunktet ringere prioritetsplads. Se yderligere om dette spørgsmål *H. Krag Jespersen, Byggeritransporter* s. 40 og *H. Skovgaard*: UfR 1980 B.8.

114. I eksemplet er der set bort fra renter og omkostninger m.v.

I UfR 1979.569 HD blev spørgsmålet imidlertid besvaret bekræftende, idet den retsforfølgende kreditor i denne sag fik medhold i, at indbrudsrettigheden kunne placere sig umiddelbart efter den *faktiske gæld* til primærpanthaveren, således som denne blev opgjort under sagen og uden hensyn til, at maksimum i henhold til kreditaf-talen endnu ikke var nået.¹¹⁵ Heller ikke i denne sag tillagde Højesteret det betydning, at indbrudsprioriteten havde undladt at reagere over for det af den primære panthaver tagne forbehold om at ville udvide kreditten, smh. ovenfor under 4.3.1.2.

4.3.2.2. *Indbrud i form af viljesbestemt pant i den faste ejendom*

Om det tilfælde, hvor indbrud sker i form af et *pantebrev*, der lyses på den faste ejendom, kan der for så vidt angår de her behandlede spørgsmål om forholdet til primærpanthaver, dennes muligheder for at udvide kreditten til skade for indbrudspanteretten, oprykningssret m.v. i alt væsentligt henvises til bemærkningerne ovenfor om de tilfælde, hvor indbrud sker ved retsforfølgning.

På enkelte punkter er der dog grund til at notere sig visse forskelle mellem de to former, hvorunder indbrud kan ske: For det første må det fremhæves, at det er en følge af bestemmelsen i TL § 40, stk. 1, 4. pkt., at indbrud i form af *retsforfølgning* kun gyldigt kan ske, når det pantebrev, i hvilket indbrud sker, henstår tinglyst på *sidstepladsen* i prioritetsrækken. Herom kan der i det hele henvises til bemærkningerne ovenfor i kap. 5.¹¹⁶ Det følger derimod af bemærkningerne ovenfor i kap. 3, at der, når *ejeren* af den pantsatte ejendom medvirker, dvs. ved stiftelse af *viljesbestemt* panteret, både kan ske en besættelse af et *ejerpant*, dvs. en ledig plads i forhold til hvilken der er efterstående gæld, og foretages indbrud i et på sidstepladsen tinglyst pantebrev.

En faktisk forskel mellem henholdsvis den viljesbestemte panteret og retsforfølgning i den her berørte sammenhæng fremkommer, fordi den førstnævnte indbrudsrettighed ofte vil indeholde et *priori-*

115. Jfr. v. Eyben, *Panterettigheder* s. 317 og H. Krag Jespersen, *Byggeritransporter* s. 40. Anderledes tilsyneladende H. Skovgaard: UfR 1980 B.11 f. og Helge Jørgensen og Ole Simonsen: UfR 1980 B.241 f.

116. Se også ovenfor under 4.3.2.1. om UfR 1979.569 HD, der udtrykkeligt fremhæver denne begrænsning i adgangen til at bryde ind i et eksisterende ejerpantebrev.

tetskrav, dvs. en angivelse af i hvilket omfang en indbrudsrettighed vil tåle en fortsat kreditgivning fra den primære panthavers side. Som tidligere nævnt er det derimod den praktiske regel, at et udlæg ikke vil indeholde nogen angivelse af, hvilken prioritet det kræver at opnå.

5. Særlige kollisionstilfælde („mellemkommende rettigheder“)

5.1. Indledning

En del retsafgørelser – hvoraf flere er af nyere dato – viser, at anvendelsen af ejerpantebreve kan give anledning til særlige prioritetskonflikter i form af kollision mellem på den ene side den, der ved aftale med pantsætteren har opnået en ret over ejerpantebrevet og på den anden side andre af pantsætterens kreditorer og aftaleerhververe.

Baggrunden for disse konflikter må tilskrives ejerpantebrevets særegne karakter, herunder navnlig det forhold, at pantsætteren udsteder pantebrevet til „sig selv“. Det hører endvidere med til begrundelsen, at et ejerpantebrev ofte vil foreligge udstedt og tinglyst langt *tidligere* end det tidspunkt, hvor det efter sin hovedsagelige funktion overgives en kreditor til sikkerhed.

Dette kan bl.a. skyldes, at et ejerpantebrev, når det har udfyldt et sikringsformål i forhold til en panthaver, er blevet givet tilbage til pantsætteren, og af denne – straks eller senere – „genbenyttet“ i forhold til en ny panthaver. I sådanne tilfælde kan konflikten (om fortrinsret til den plads i prioritetsordenen, som ejerpantebrevet optager) komme til at foreligge mellem den „nye“ håndpanthaver og den kreditor, der forinden den nye pantsætning er sket, ved foretagelse af *udlæg* (arrest) eller ved *aftale* med pantsætteren har opnået *en ret over den pantsatte ejendom*.¹¹⁷ Ejerpantebrevet er som berørt ovenfor under 2.4.2. et *negotiabelt* dokument, hvorfor det i hvert fald ikke på forhånd er udelukket, at dokumentets indehaver kan *fortrænge* de tidligere stiftede („mellemkommende“) rettigheder, selv om disse er tinglyst på den pantsatte ejendom. Disse aspekter af (bl.a.) genbenyttelse af ejerpantebrevet omtales nedenfor under 5.2., hvor også prioritetskonflikter mellem erhververe ifølge aftale af *sekundære* rettigheder over ejerpantebrevet og de

117. En konflikt mellem håndpanthaveren og *udlægshaveren* forudsætter, at ejerpantebrevet er lyst på sidstepladsen i prioritetsordenen, jfr. ovenfor i kap. 5.2.

nævnte mellemkommende rettigheder vil blive belyst. I tilslutning hertil behandles under 5.3. nogle konflikttyper, der ikke er knyttet til brugen af *ejerpantebreve*, men for hvilke det er karakteristisk, at deres opståen har baggrund i pantsætterens brug af ordinære pantebreve, der som *indfrie*de og eventuelt *kvitterede* er transporteret til pantsætteren.

5.2. Forholdet til mellemkommende rettigheder¹¹⁸

5.2.1. Retsforfølgning som mellemkommende ret

5.2.1.1. Udlæg

5.2.1.1.1. „Genbenyttelse“ af ejerpantebrev

En *variant* af den konflikt, der forelå i UfR 1979.569 HD, jfr. ovenfor under 4.3.2.1., foreligger, såfremt et udlæg stiftes som en ret over ejendommen, *efter* at et ejerpantebrev (på sidstepladsen) er *tinglyst*, men forinden pantebrevet er *håndpant*sat til en tredjemand til sikring af dennes krav mod pantsætteren, jfr. UfR 1975.979 VLD:

Et ejerpantebrev, der var tinglyst på E's ejendom (på sidstepladsen i prioritetsordenen næst efter offentlige lån) blev af E håndpant sat til banken B til sikkerhed for en byggekredit. Efter at byggekrediten var indfriet den 24/9-1973 blev ejerpantebrevet liggende i B's varetægt. Nogen tid derefter, henholdsvis den 16/10 og 13/12-1973, blev der tinglyst to *udlæg* i ejendommen.

Ejerpantebrevet blev senere (i 1974) efter at være frigivet af B håndpant sat først til sikkerhed for et lån i sparekassen S og dernæst – efter at S's kredit var indfriet – til sikkerhed for et lån i sparekassen L.

På en i oktober 1974 afholdt tvangsauktion over E's ejendom opstod der mellem de nævnte udlægshavere og L tvist om retten til den del af auktionssummen, der blev tilovers efter fyldestgørelse af de foranstående offentlige lån.

118. Det er nævnt ovenfor under 2., at det i visse tilfælde vil være uden betydning, om der til sikring af et aktuelt eller fremtidigt tilgodehavende er udstedt et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er håndpant sat til kreditor. De konflikter, der omtales i nærværende sammenhæng opstår imidlertid som følge af, at indbrud i *ejerpantebreve* kan ske både ved *transport* på ejerpantebrevet og ved tinglysning af en ret over *den faste ejendom*. Det må bero på en misforståelse, når v. Eyben, *Panterettigheder* s. 324 f. i en oversigt over „sikringsakter ved indbrud“ tilsyneladende forudsætter, at lignende konflikter kan opstå ved brugen af *skadesløsbreve*.

Landsretten tillagde *udlægshaverne* fortrinsret til beløbet med den begrundelse, at ejerpantebrevet efter at byggekrediten til B var indfriet *kunne have været udleveret til E* og derfor – da B blot *opbevarede* ejerpantebrevet på E's vegne – ikke på tidspunktet for udlæggenes foretagelse tjente til sikkerhed for nogen skyld, som kunne hindre, at udlæggene opnåede prioritet umiddelbart efter de offentlige lån.

Således som sagen blev procederet for landsretten, kom dommen ikke til at tage stilling til, om håndpanthaveren under påberåbelse af ejerpantebrevets *negotiabilitet* kunne have fortrængt de rettigheder, dvs. de foretagne udlæg, der ikke fremgik af ejerpantebrevet. Et sådant anbringende om eksstinktion i henhold til Gbl. § 14 var efter domsreferatet – og efter det senere om sagen oplyste – ikke fremsat under sagen.¹¹⁹

I retspraksis er det ikke blevet anfægtet, at ejerpantebrevet er undergivet reglerne for de negotiable gældsbreve, jfr. ovenfor under 2.4. og nedenfor under 5.2.2. om VLT 1955.310 samt UfR 1979.798 VLD og UfR 1980.10 HD. Det er derfor ubetænkeligt at gå ud fra, at også den konflikt, som UfR 1975.979 VLD illustrerer, med hjemmel i Gbl. § 14 *kunne* være faldet ud til håndpanthaverens fordel.

Det problem, der – formentlig stadig – er utilstrækkeligt belyst i praksis, er imidlertid, *under hvilke omstændigheder håndpanthaveren kan honorere kravet om god tro, jfr. § 14, stk. 2, jfr. stk. 1.* Problemet kan i en praktisk sammenhæng omskrives til at angå det spørgsmål, om der kan være knyttet eksstinktionsvirkninger til dokumentbesiddelsen, *selv om besidderen (håndpanthaveren) ikke i forbindelse med håndpant sætningen har foretaget et eftersyn af tingbogen med henblik på konstateringen af eventuelle mellemkommende rettigheder.*

Se om spørgsmålet *Illum, Ejerpant* s. 59 f., der ikke vil kræve eftersyn af tingbogen, *såfremt* overdragelsen af ejerpantebrevet til den berettigede (primære) håndpanthaver følger *normalt i kontinuation af aftalens indgåelse og ejerpantebrevets lysning.* Hvis omvendt ejerpantebrevet har beroet i *længere tid* hos ejeren eller – jfr. situationen i UfR 1975.979 VLD – hos en tredjemand, der har haft det i forvaring udelukkende på *ejers* vegne, må denne omstændighed indgå med betydelig vægt i vurderingen af, hvorvidt erhververen har været i den fornødne gode tro, og – som oftest – medføre, at den subjektive eksstinktionsbetingelse *ikke* kan anses at være opfyldt.

Heroverfor bl.a. *v. Eyben, Panterettigheder* s. 326 og *Bunken*: UfR 1976 B.162, der – tilsyneladende uden hensyn til, i hvor lang tid ejerpantebrevet

119. Jfr. *H. V. Højrup*: UfR 1978 B.415 og *Bunken*: UfR 1976 B.161.

har ligget ubenyttet hen – vil fritage håndpanthaveren for den praktiske ulemghed med ved et eftersyn af tingbogen eller ved at indhente en tingbogsattest at konstatere, hvorvidt der siden ejerpantebrevets tinglysning måtte være stiftet rettigheder over ejendommen.¹²⁰ Se også *Tork. Sørensen*: UfR 1961 B.297, der finder, at det vil været retsteknisk uheldigt med en regel om, at nødvendigheden af at efterse tingbogen skulle bero på, om overdragelsen sker „kortere“ eller „længere“ tid efter tinglysningen af ejerpantebrevet. Også *H. Skovgaard*: UfR 1978 B.206 vil „i betragtning af pantebrevstypens egenart“ fritage primærpanthaveren for en pligt til at efterse tingbogen, selv om dokumentet bærer en ældre lysningsdato.

I argumentationen for, at genbenyttelse af et ejerpantebrev i forhold til en primær panthaver altid kan ske, uden at der forinden er foretaget et eftersyn af tingbogen, synes der at være lagt for ringe vægt på det forhold, at oprettelse af og *tinglysning* af et pantebrev af denne art, alene *forbereder* en pantsætning.¹²¹ Først når ejerpantebrevet overgives panthaveren til sikkerhed, er der til ejerpantebrevet knyttet en realitet, der rækker *ud over* den latente *mulighed* for pantsætning.

Det er vel rigtigt, at udtrykkene „kortere eller længere tid efter tinglysningen“ og „i normal kontinuation“ angiver så vage kriterier for, hvornår en panthaver kan undlade eftersyn af tingbogen, at en regel om, at et sådant eftersyn *aldrig* skulle være nødvendigt, ville skabe *klarhed* i retsanvendelsen.¹²² På den anden side er der næppe heller tvivl om, at selv om en sådan regel (om unødvendigheden af at efterse tingbogen) var gældende, vil en panthaver, der har en *konkret* mistanke om, at der *kan* være stiftet mellemkommende rettigheder, ordentligvis ikke kunne undlade et sådant eftersyn. Og skønnet over, hvorvidt de forhold, der skaber en konkret mistanke, er af en sådan beskaffenhed, at de bør føre til en modifikation i reglen, er vel ret beset lige så vanskeligt og vil formentlig i mange tilfælde føre til, at den forsigtige håndpanthaver foretager eftersynet.

120. *Bunkens* frygt for, i.c., at det ville kunne medføre en for debitorerne „økonomisk farefuld og utålelig forsinkelse“ at afvente et eftersyn af tingbogen, rammer langt over målet, og bemærkningerne om, at en bank formentlig som almindelig regel vil lade sig nøje med at efterse dokumentet og terminkvitteringer, vil næppe uden modifikationer blive taget for pålydende i bank- og sparekassekredse.

121. Jfr. ovenfor i kap. 1, 4.1. og ovenfor under 2.3.

122. Jfr. *H. Skovgaard*: UfR 1978 B.206.

Hensynet til *udlægshaveren* bør næppe undervurderes. Ved tinglysning af udlæg vil rekvirenten ikke – således som det er tilfældet ved lysning af pantebreve – gennem en *retsanmærkning* blive advaret om, at der på sidstepladsen i prioritetsordenen er tinglyst et ejerpantebrev.

At henvise til, at udlægshaveren er tilstrækkeligt beskyttet af reglen i Rpl. § 523, stk. 2, hvorefter fogedretten ved udlæg i „værdipapirer og fordringer“, for hvilke skriftligt bevis er udstedt, skal tage dokumentet i forvaring, forudsætter for det første, at denne regel er anvendelig på ejerpantebreve.¹²³ Men selv om det antages, at Rpl. § 523, stk. 2, kan udstrækkes til at omfatte ejerpantebreve til trods for, at disse på ejerens hånd ikke dækker over en fordring i egentlig forstand, kan den tilsigtede beskyttelse af udlægshaveren kun opnås, såfremt ejerpantebrevet *rent faktisk* bliver udleveret til fogedretten. Hvis skyldneren under fogedforretningen – på skrømt eller i overensstemmelse med de faktiske forhold – oplyser, at ejerpantebrevet er bortkommet, kan reglen ikke yde udlægshaveren fuld beskyttelse mod skyldnerens eventuelle senere misbrug, hvis dokumentet dukker op påny eller slet ikke, som påstået, har været bortkommet.

Fogedrettens afgørelse i UfR 1983.748 BRD går i resultatet *imod* den opfattelse, at et eftersyn af tingbogen er fornødent, når et ejerpantebrev genbenyttes længere tid efter dets tinglysning. Afgørelsen, der udtrykkeligt i sine præmisser henviser til afgørelsen UfR 1980.10 HD, bygger imidlertid på en misvisende udlægning af denne dom. Dette gælder navnlig bemærkningen om, at den til arrests og dermed også retspants beskyttelse fornødne sikringsakt over for panterettigheder, der ved aftale måtte blive stiftet i fast ejendom ved dispositioner over et på sidste plads i prioritetsfølgen tinglyst ejerpantebrev, ikke er tinglysning. UfR 1980.10 HD omtales nedenfor under 5.2.3.

123) At Rpl. § 523, stk. 2 og 4, finder anvendelse på ejerpantebreve, antages uden videre af *H. Skovgaard*: UfR 1978 B.206 og *H. V. Højrup*: UfR 1978 B.415, jfr. også *Kommenteret Retsplejelov*, bd. II, s. 71. Se derimod *Chr. Hansen*: Advokatbladet 1958.294. SD-cirkulære af 27/2-1981, pkt. 3.3., antager ligeledes, at pantefogeden i forbindelse med foretagelse af udlæg i fast ejendom, med hjemmel i Rpl. § 523, stk. 2, skal tage et ejerpantebrev, der er tinglyst på sidste plads i prioritetsrækkefølgen, i besiddelse, når dette ikke er håndpantset til andre kreditorer. Det udtales dog samtidig som Statsskattedirektoratets opfattelse, at selv om ejerpantebrevet ikke bliver frataget skyldneren, vil det foretagne udlæg dog under alle omstændigheder gå forud for en gæld, som senere er søgt sikret ved håndpantsettning af ejerpantebrevet.

5.2.1.1.2. Kollision mellem udlæg og sekundære håndpanterettigheder

Når udlæg i en skyldners faste ejendom foretages på et tidspunkt, hvor et på sidste plads lyst ejerpantebrev ikke er på ejerens hånd men *udnyttet ved håndpant sætning* til anden side, skal udlægshaveren for at hindre, at pantebrevets kreditor (den primære håndpant-haver) *udvider* kreditgivningen med fortrinsret i ejerpantebrevet frem for andre rettighedshavere, *anmelde* udlægget over for den primære panthaver. Dette fremgår allerede af bemærkningerne ovenfor under 4.3.2.1. til afgørelsen UfR 1979.569 HD. Meddelelse til primærpanthaveren er imidlertid *tillige* en nødvendig betingelse for, at udlægshaveren kan opnå sikkerhed mod pantsætterens udnyttelse af ejerpantebrevet til stiftelse af *sekundære håndpanterettigheder* over ejerpantebrevet.

Det må på baggrund af den foreliggende – ganske vist sparsomme – retspraksis antages, at en sekundær håndpanthaver ved at iagttage den i Gbl. § 22 foreskrevne sikringsakt, dvs. ved at fremsende underretning til den primære panthaver, kan *fortrænge* et mellemkommende udlæg, som er *forsømt anmeldt* over for primærpanthaveren. Den sekundære panthavers opnåelse af fortrinsret frem for et tidligere foretaget (og tinglyst) udlæg er i dette tilfælde formentlig *ikke* betinget af et forudgående eftersyn af tingbogen, hvorved den mellemkommende ret kunne være konstateret.¹²⁴

Dette resultat, der vel på baggrund af det under 5.2.1.1.1. anførte umiddelbart kan virke overraskende, må imidlertid forklares med, at den sekundære håndpant sætning i denne situation rummer en disposition over et ejerpantebrev, *der er i brug*, og som befinder sig hos *trejemand*. Den udlægshaver, der forinden stiftelsen af den sekundære ret måtte have foretaget udlæg i ejendommen, er *af andre grunde* (risikoen for, at den primære panthaver udvider sin kredit til skyldneren) tilskyndet til at *anmelde* sin ret over for primærpanthaveren. Om resultatet yderligere kan støttes på, at den sekundære panthaver må kunne gå ud fra, at *primærhåndpanthaveren* må anses at have foretaget den fornødne undersøgelse, er vel tvivlsomt, navnlig hvis den sekundære ret er stiftet lang tid efter stiftelsen af primærpanthaverens ret over ejerpantebrevet.

124) Hvis den sekundære håndpanthaver *på anden måde* er blevet bekendt med den mellemkommende ret, er denne grundliggende betingelse for eksstinktion i henhold til Gbl. § 14 naturligvis ikke opfyldt.

I en utrykt Ø.L.-dom af 27/6-1956 (VI afd. 504/55) er det med henvisning til Gbl. § 14 fastslået, at en sekundær håndpanteret kan tilsidesætte et tidligere i ejendommen lyst udlæg, når tinglysningen ikke er fulgt op af en anmeldelse over for den primære panthaver. I denne sag var der hengået ca. 3 måneder mellem udlæggets foretagelse og stiftelsen af den sekundære ret.¹²⁵

At en sekundær håndpanthavers gode eller onde tro ikke (nødvendigvis) må kædes sammen med spørgsmålet om en undersøgelse af tingbogen, støttes endvidere af afgørelserne VLT 1955.310 og UfR 1979.798 VLD.¹²⁶

5.2.1.2. Arrest

Afgørelser, der tager stilling til en eventuel konflikt mellem en *arrest*, der tinglyses på den faste ejendom, og en primær eller sekundær håndpanthaver i et ejerpantebrev (på sidstepladsen i prioritetsordenen), foreligger så vidt ses ikke.¹²⁷ Der er dog næppe anledning til i denne henseende at opstille særregler for arrest eller til i øvrigt at udstyre denne særlige form for retsforfølgning med en ringere eller styrket retsstilling i forhold til udlæg.

5.2.2. Pantsætning af den faste ejendom

Ovenfor i kap. 2, 2. er der gjort rede for, hvilke forhold der er afgørende for en panterets prioritetsstilling i konkurrence med andre rettigheder over pantsætterens faste ejendom. Det er særlig fremhævet, at i første række parternes *aftale* i så henseende og pantsætterens *kompetence* vil være udslagsgivende for panterettens opnåelse af en bestemt plads i prioritetsordenen.

Det fremgår endvidere af bemærkningerne i kap. 3, 4.3., at der med *tinglysningen* af en panteret på en given plads i prioritetsrækkefølgen ikke nødvendigvis er taget stilling til, med hvilken prioritet panteretten *materielt* kan hævdes, f.eks. under en senere afholdt tvangsauktion over den pantsatte ejendom.

125. Citeret efter *Chr. Hansen*: Advokatbladet 1958.293 f.

126. Disse afgørelser, hvoraf dog UfR 1979.798 VLD muligvis holder spørgsmålet om, hvorvidt et tingbogseftersyn *altid* kan undlades, åbent, angik forholdet til mellemkommende *panterettigheder*, jfr. nærmere nedenfor under 5.2.2.

127. UfR 1980.10 HD, jfr. nedenfor under 5.2.3., angik forholdet mellem en sekundær håndpanteret og en arrest, der var *utinglyst* men *anmeldt* over for den primære indehaver af ejerpantebrevet.

I forhold til det problem, der behandles i nærværende sammenhæng, indebærer det anførte, at pantsætteren og panthaveren ved deres aftale om at tillægge en panteret en given prioritetsstilling materielt (ved „indbrud“) kan have disponeret over en prioritetsplads, der tilsyneladende er besat af et tidligere af pantsætteren udstedt og tinglyst ejerpantebrev.¹²⁸

Hvis en panteret i overensstemmelse hermed har placeret sig helt eller delvis inden for de tinglyste rammer af et ejerpantebrev, kan ejerens (materielt uberettigede) indrømmelse af primær eller sekundær *håndpanteret* i ejerpantebrevet skabe en prioritetskonflikt mellem på den ene side den i ejendommen lyste panteret og på den anden side den, der senere ifølge aftale får tillagt en ret over ejerpantebrevet. Også en sådan konflikt angår spørgsmålet om en mellemkommende rettigheds (her altså den tinglyste panterets) bestand over for dispositioner over ejerpantebrevet.

Der foreligger ikke nogen retspraksis til belysning af, om den, der (som primær panthaver) modtager et ejerpantebrev i håndpant, efter at dette i nogen tid har ligget ubenyttet hen, kan fortrænge en panteret, der er *lyst* på ejendommen, forinden det tidligere tinglyste ejerpantebrev blev (gen)benyttet i forhold til den nye panthaver. Problemet er også her, om håndpanthaveren uden eftersyn af tingbogen kan honorere godtrostebetingelsen i Gbl. § 14.

Til forskel fra de tilfælde, hvor den mellemkommende ret er et *udlæg*, jfr. ovenfor under 5.2.1.1., vil en mellemkommende *panteret* blive lyst med *retsansmærkning*, jfr. ovenfor under 4.1.2., hvorved panthaveren vil blive *advaret* om det forud prioriterede ejerpantebrev.¹²⁹ Om denne forskel skal medføre en ringere beskyttelse af den mellemkommende panteret, er imidlertid ikke uden videre givet. Over for den primære håndpanthaver, der

128. I modsætning til rettigheder stiftet ved *retsforfølgning* kan en ret, der grunder sig på parternes *aftale* besætte et *ejerpant*, dvs. en ledig plads i prioritetsordenen, i forhold til hvilken der er efterstående, sikret gæld, jfr. TL § 40, stk. 1.

129. Hvis panthaveren tager anledning af den meddelte retsansmærkning og over for pantsætteren stiller krav om, at ejerpantebrevet lyses med respekt af den mellemkommende panteret, vil panthaveren som udgangspunkt ikke være bedre stillet end den udlægshaver, over for hvem pantsætteren på skråmt oplyser, at ejerpantebrevet er bortkommet, jfr. ovenfor under 5.2.1. Panthaveren har dog normalt mulighed for at lægge større pres på pantsætteren derved, at han betinger udbetalingen af et ved pantebrevet sikret lån af, at ejerpantebrevet skaffes til veje og lyses med en påtegning som forlangt af panthaveren. I afgørelsen UfR 1979.798 VLD, jfr. straks nedenfor, var de mellemkommende panterrettigheder ikke lyst med retsansmærkning.

modtager ejerpantebrevet, vil det også i dette tilfælde kunne hævdes, at den tidligere lysning af ejerpantebrevet ikke giver ham nogen *særlig* grund til at regne med, at der ikke i den tid, hvor ejerpantebrevet har ligget på ejerens hånd, kan være stiftet panterrettigheder i ejendommen, som kunne være konstateret ved et eftersyn af tingbogen.

I VLT 1955.310, der angik forholdet mellem en *sekundær* håndpant-haver og en mellemkommende panteret, lagde landsretten til grund, at de oplysninger, sekundærpanthaveren modtog ved sin henvendelse til primærpanthaveren, over for hvem den mellemkommende panteret ikke var anmeldt, var egnede til at bestyrke ham i troen på, at pantsætteren havde adgang til at råde over ejerpantebrevet. Den omstændighed, at den sekundære panthaver ikke *tillige* havde foretaget et eftersyn af tingbogen, fandtes ikke at afskære ham fra i medfør af Gbl. § 14 at fortrænge den mellemkommende ret.

Konflikten opstod i anledning af A's salg til B af en fast ejendom, på hvilken det pågældende ejerpantebrev var lyst med en hovedstol på 20.000 kr. I forbindelse med ejerskiftet blev ejerpantebrevet transporteret til B.

I et sælgerpantebrev udstedt til A var det anført, at gælden til den primære håndpanthaver, en bank, var nedbragt til 17.000 kr., uden at dette fremgik af tingbogen, og konflikten opstod derfor, da B uden begrænsning gav en kreditor sekundær håndpant i ejerpantebrevet.

Dommen er kommenteret af *Illum, Ejerpant* s. 109 f.

Også UfR 1979.798 VLD behandler konflikten mellem på den ene side (to) panterrettigheder, der var tinglyst på en ejendom på et tidspunkt, hvor et ejerpantebrev kun tjente en enkelt panthaver til sikkerhed, og på den anden side en sekundær håndpanthaver.¹³⁰

I denne sag var et ejerpantebrev, stort 24.000 kr., lyst som hæftelse 3 i prioritetsordenen næst efter to offentlige lån. Efter ejerpantebrevet og med respekt af dettes tinglyste hovedstol var som hæftelse 4, 5 og 6 lyst tre private pantebreve. På sidstepladsen var der lyst et udlæg.

Den 19/7-1976 tinglystes yderligere to private pantebreve, der om ejerpantebrevet oplyste, at dette var tinglyst for 24.000 kr., men at det aktuelt

130. Når sagen (under en tvangsauktion over den pantsatte ejendom) kom til at foreligge som en tvist mellem den sekundære håndpanthaver og en *udlægshaver* (Kildeskattedirektoratet) var baggrunden den, at den sekundære ret – såfremt det måtte blive lagt til grund, at denne ret ikke havde besat et *ejerpant* svarende til en uudnyttet del af et ejerpantebrev – ikke forud for udlægshaveren ville få andel i den budsum, auktionen indbragte.

sikrede en gæld på 15.000 kr. til Sparekassen S. Hæftelserne 7 og 8 blev med respekt af ejerpantebrevet tinglyst uden retsanmærkninger, men det blev under landsrettens behandling af sagen lagt til grund, at disse pantebreve tilsigtede at besætte det *ejerpant*, som ejerpantebrevet rummede.

Den 23/8-1976 gav pantsætteren en bank B sekundær pant i ejerpantebrevet. B's ret blev anmeldt over for S den 24/8-1976. Hverken S eller B havde noget kendskab til, at der ved de to pantebreve var rådet over den ledige plads inden for ejerpantebrevet, idet tinglysningen af disse ikke var blevet anmeldt over for S.

Under sagen gjorde udlægshaveren gældende, at B ikke kunne påberåbe sig Gbl. § 14, stk. 1, idet B havde undladt at efterse tingbogen. Et sådant eftersyn ville efter udlægshaverens opfattelse – på grund af ejerpantebrevets *placering* i prioritetsordenen – have givet B en sådan mistanke om, at ejeren havde givet afkald på at udnytte ejerpantebrevets fulde pålydende, at han ville have efterset *akten* og herved have konstateret pantsætterens manglende ret til yderligere at råde over ejerpantebrevet.

Landsretten følger i sine præmisser meget nøje de af udlægshaveren fremsatte anbringender, idet det indledningsvis slås fast, at sagen – således som den er forelagt – angår spørgsmålet om, hvorvidt B har været i fornøden god tro til efter Gbl. § 14, stk. 1, at fortrænge andre rettigheder over ejerpantebrevet.

Landsretten fastslår videre, at efter det om tingbogens udvisende oplyste ville et eftersyn af denne ikke have kunnet fremkalde nogen formodning om tilstedeværelsen af „sådanne“, dvs. mellemkommende rettigheder.¹³¹ Og over for udlægshaverens henvisning til ejerpantebrevets *placering* i prioritetsordenen anfører landsretten, at denne placering ikke i sig selv måtte give B anledning til at anstille yderligere undersøgelser.¹³²

På denne baggrund fandtes det derfor ikke at kunne statueres, at B havde undladt at vise den agtpågivenhed, som forholdene krævede, hvorfor B fik medhold i, at den sekundære ret i medfør af Gbl. § 14, stk. 1, havde *fortrængt* de panterettigheder, der *materielt* stod i vejen for, at B's aftale med pantsætteren kunne ske fyldest.

Efter den refererede afgørelse melder der sig naturligt det spørgsmål, om afgørelsen indeholder en afstandtagen fra VLT 1955.310 i den forstand, at det med afgørelsen *forudsætningsvist* er tilkendegi-

131. Herved sigtes der formentlig til, at hæftelserne 7 og 8 (de mellemkommende rettigheder) som nævnt var blevet lyst uden retsanmærkninger.

132. Udlægshaverens bemærkninger om ejerpantebrevets placering må formentlig udlægges som et anbringende om, at det vil have formodningen imod sig, at et ejerpant med en så fortrinlig prioritet, som tilfældet var i den foreliggende sag, skulle have „overlevet“ den massive behæftelse af ejendommen, som senere fandt sted.

vet, at den sekundære håndpanthaver *i særlige tilfælde* må foretage et tingbogseftersyn for at honorere godtroskravet i Gbl. § 14.

Spørgsmålet kan næppe besvares entydigt.

Dommen kan meget vel efter sin formulering udtrykke en forudsætning om, at det under andre omstændigheder kan komme på tale at stille det krav til den sekundære håndpanthaver, at han på anden måde end ved den blotte henvendelse til indehaveren af ejerpantebrevet skal være bekræftet i sin tro på, at pantsætteren ikke ved sin disposition over ejerpantebrevet skaber en kollision med mellemkommende rettigheder.

På den anden side forekommer det dog mindst lige så nærliggende at udlægge dommen således, at de *processuelle* forhold, hvorunder afgørelsen er truffet, kan forklare det forbehold i forhold til afgørelsen VLT 1955.310, som er kommet til udtryk i dommen.

5.2.3. Særligt om arrest

Et særligt tilfælde af kollision mellem rettigheder over et ejerpantebrev forelå i UfR 1980.10 HD. Problemet var her, om en *arrest* i en fast ejendom, *som ikke var blevet tinglyst men anmeldt* over for den primære håndpanthaver i et ejerpantebrev, kunne stå sig i konkurrencen med en *senere* af pantsætteren stiftet *sekundær håndpanteret i ejerpantebrevet*.¹³³

Faktum i sagen var følgende:

På en A tilhørende fast ejendom var på sidste plads i prioritetsordenen lyst et ejerpantebrev, der var håndpantet til banken B til sikkerhed for et byggelån. Senere foretog en anden bank, C, arrest i ejendommen for at sikre sit tilgodehavende mod A. Arresten blev ikke tinglyst, men meddelelse om dens foretagelse blev givet til B (den primære håndpanthaver).

Konflikten opstod, da A nogen tid derefter meddelte S, der ikke havde kendskab til arresten, *sekundær håndpant* i ejerpantebrevet. S anmeldte sin ret over for B, der noterede denne, idet B dog samtidig over for S gjorde bemærkning om den tidligere anmeldte arrest.

I forbindelse med fastlæggelsen af de respektive rettigheders indbyrdes

133. Den prioritetskonflikt, der behandles i denne sammenhæng, må ikke forveksles med tilfældet ovenfor under 5.2.1.2., hvor det drøftes, om en arrest, der er *tinglyst* på den faste ejendom, skal respekteres af *senere* stiftede håndpanteretigheder over et med prioritet forud for arresten lyst ejerpantebrev.

prioritetsstilling på en senere afholdt tvangsauktion over A's ejendom påstod S sig fyldestgjort af auktionssummen *forud for* arresthaveren C.

Til støtte herfor anførte S, at arresten som utinglyst på den faste ejendom, ikke kunne gøres gældende over for S, der som nævnt havde været i *god tro* ved anmeldelsen af sin ret over for B. Det måtte derfor – efter S's opfattelse – følge af TL § 1, at den utinglyste ret ikke kunne hævdes over for en senere godtroende erhverver af en ret over ejendommen.

Heroverfor hævdede C, at tinglysning i den foreliggende situation måtte være uforholden, idet C ved at anmelde arresten over for B havde udvirket, at det ved arresten reserverede beløb måtte *stå til disposition for C*, der senere havde fulgt arresten op med foretagelse af udlæg i ejendommen.

Såvel fogedretten som ankeinstanser gav – med vekslende begrundelser – C medhold i, at C forud for S havde krav på at blive fyldestgjort af det provenu af budsummen, som ejerpantebrevet dækkede.

Det er navnlig i Højesterets begrundelse for dette resultat kommet klart frem, at realiteten i sagen var, at såvel C som S støttede deres ret på *dispositioner over ejerpantebrevet*. Ved at anmelde arresten over for primærpanthaveren havde C opnået, at A (pantsetteren) blev *begrænset i sin adgang til at råde* over den uudnyttede del af ejerpantebrevet, idet en yderligere disposition over pantebrevet (håndpantsettningen til S) da måtte ske med respekt af (også) C's ret. Med udtrykket den „i så henseende til arrestens beskyttelse fornødne sikringsakt“ har Højesteret *alene* udtalt sig om indholdet af den sikringsakt, arresthaveren skal iagttage i relation til *dispositioner over ejerpantebrevet*. Derimod er det uberettiget at drage den yderligere slutning fra præmisserne, at Højesteret herved skulle have taget stilling til sikringsaktsproblemet i *almindelighed*. Det særlige problem, afgørelsen behandler, opstår alene, fordi „indbrud“ i ejerpantebreve kan ske både ved tinglysning af en ret over *ejendommen* og ved dispositioner over *ejerpantebrevet*.¹³⁴

Hvis S i stedet havde ladet tinglyse indbrudspantebrev i ejendommen, ville S som godtroende erhverver ifølge aftale af en ret over selve den faste ejendom, kunne have fortrængt den utinglyste arrest, jfr. TL § 1 smh. § 5.

134. Se derimod *H. V. Højrup*: UfR 1980 B.344 ff., der anlægger den fortolkning, at Højesteret med denne dom har fastslået, at sikringsakten ved retsforfølgning, hvor der på sidstepladsen i prioritetsordenen er lyst et ikke fuldt udnyttet ejerpantebrev (altid) er meddelelse til primærpanthaveren og ikke tinglysning af retsforfølgningen. Således også *H. Skovgaard*: UfR 1981 B.66-68 og *v. Eyben, Panterettigheder* s. 324 f. Anderledes *H. Willumsen*: UfR 1982. B.31-35.

5.3. Pantebreve på skyldnerens hånd

5.3.1. Indledning

Når et *ordinært* pantebrev efter at være indfriet *tiltransporteret* skyldneren eller uden transportpåtegning overgives til denne i *kvitteret* stand, rummer pantebrevet – så længe det er på skyldnerens hånd – en *latent mulighed* for uden fornyet tinglysning at komme til at sikre *ny gæld*. Ved skyldnerens *genbenyttelse* af pantebrevet vil der kunne opstå sammenstød med andre hæftelser på ejendommen, som er identiske med de kollisionstilfælde, der kan opstå ved *genbenyttelse* af et *ejerpantebrev*, jfr. ovenfor under 5.2.

I øvrigt vil et til skyldneren transporteret pantebrev, forinden det benyttes påny, oftest være blevet forsynet med påtegning om omdannelse til *ejerpantebrev*. Af påtegningen vil fremgå, at pantebrevets eventuelle bestemmelser om *afdrag* bortfalder for fremtiden, ligesom tillige normalt *rentebestemmelsen* vil være ændret.

Navnlig i tilfælde, hvor en skyldner skal *indfri restgælden* før tiden, fordi pantebrevet er opsagt af kreditor på grund af misligholdelse, vil skyldneren have en betydelig interesse i at kunne benytte pantebrevet *straks* som sikkerhed for et nyt lån uden at skulle afvente oprettelse og tinglysning af et nyt pantebrev.

Skyldnerens interesse i at få pantebrevet *tiltransporteret* er væsentlig, og omvendt vil kreditor normalt ikke berettiget kunne indvende noget herimod. Det antages derfor, at skyldneren kan *kræve*, at det indfrie pantebrev udleveres til ham *forsynet med transportpåtegning*.¹³⁵ Der er imidlertid næppe noget, der hindrer, at et pantebrev, der – uden at være aflyst – er overgivet til skyldneren alene med *kvitteringspåtegning*, kan *genbenyttes* med samme virkninger som det til skyldneren *transporterede* pantebrev.¹³⁶ I en enkelt henseende kan det dog muligvis få betydning, om det indfrie pantebrev er transporteret til skyldneren eller blot er overgivet til ham i kvitteret stand, jfr. nedenfor under 5.3.2.1.

135. Jfr. *Ole Gangsted-Rasmussen*: UfR 1960 B.263-65, *Illum*, *Ejerpant* s. 63 og v. *Eyben*, *Panterrettigheder* s. 142.

136. Jfr. *Illum*, *Ejerpant* s. 63, der fremhæver, at dette er en følge af, at skyldnerens eventuelle senere benyttelse af pantebrevet ikke er en „egentlig“ transport, men derimod udtryk for stiftelse af en ny panteret på grundlag af det gamle pantebrev. Af de i UfR 1960 B.263 ff. af *Ole Gangsted-Rasmussen* refererede responsa fremgår dog, at bankerne normalt ikke vil belåne et *kvitteret* pantebrev, men at de vil kræve dette forsynet med påtegning om *transport* til skyldneren.

5.3.2. Retsvirkninger af en genbenyttelse af pantebrevet

5.3.2.1. Pantsætterens retsstilling

Når det indfrieede pantebrev genudgives ved pantsætterens foranstaltning, sker der *ingen „genopvågnen“ af pantsætterens tidligere forpligtelser* i henhold til pantebrevet. Ved pantsætterens disposition i forhold til den nye kreditor etableres der *en ny pantesikret gældsforpligtelse*, dvs. et retsforhold, der, da det knytter sig til et dokument, der har udspillet sin rolle fra det oprindelige mellemværende, først etableres ved pantsætterens transport af det gamle pantebrev til den fremtidige panthaver.

Såfremt det „gamle“ pantebrev udgives påny ved en *tredjemands* (uberettigede) disposition, fastholdes også det udgangspunkt, at den tidligere forpligtelse ikke genopstår. Dette er en konsekvens af, at skyldneren forinden den uberettigede udgivelse af pantebrevet *intet skyldte* i henhold til dette.

Imidlertid vil en udgivelse, der sker uden skyldnerens medvirken – og mod dennes vilje – kunne skabe plads for en *godtroserhvervelse* for en senere erhverver af pantebrevet, jfr. UfR 1954.32 HD:¹³⁷

Ifølge et af D til en kreditor udstedt pantebrev forfaldt restgælden efter opsigelse til fuld indfrielse i december termin 1938. I overensstemmelse hermed indfrieede D pantebrevet og fik dette udleveret med følgende påtegning: „Foranstående pantebrev ... transporteres hermed til debitor ..., der har indfriet obligationen med renter“.

Da D i 1951 ønskede at købe et hus, kom han i forbindelse med ejendomsmægler E, der under angivelse af, at der skulle foretages „noget formelt“ med pantebrevet overtalte den ukyndige D til at skrive sit navn på pantebrevet og udlevere dette til E. E misbrugte sin rådighed over dokumentet ved over D's underskrift at indføre en *transport* af pantebrevet til *sig selv*.

E gav derefter ved en advokats mellemkomst dennes klient K håndpant i pantebrevet til sikkerhed for et af denne til E ydet lån.

Såvel landsretten som Højesteret fandt, at E havde været *formelt legitimeret* til at råde over pantebrevet, idet der forelå en sammenhængende række af skriftlige overdragelser fra den oprindelige panthaver til D og fra D til E. Og da Højesterets flertal (5 dommere) modsat et mindretal (3 dommere) tillige fandt, at den advokat, der på K's vegne havde modtaget pantebrevet, ikke havde udvist nogen mangel på agtpågivenhed, fandtes K i medfør af TL § 28 at have *fortrængt* D's ret til at få udleveret pantebrevet.

137. Højesteretsdommen er en stadfæstelse af UfR 1953.395 ØLD.

I en kommentar til dommen, jfr. *Lorenzen*: TfR 1954.297-99, fremhæves det, at problemet i sagen var, om en transport til skyldneren kunne sidestilles med en transport til *tredjemand*. Højesterets anvendelse af TL § 28 (om fortabelse af *rettigheder*) viser, at der er givet tilslutning til en sådan ensartet behandling, idet man i modsat fald måtte have anvendt TL § 27 om *indsigelser*. Ifølge *Lorenzen*, l.c., s. 298, skal afgørelsen på dette punkt ses som udtryk for en *almindelig tendens* til at understrege ligheden mellem en transport fra skyldneren og en almindelig transport i omsætningskæden. Dette synspunkt begrundes navnlig med praktiske hensyn. Det ville være uheldigt, om det blev krævet, at den tredjemand, der erhvervede et pantebrev, skulle gøre sig klart, om det ene eller andet sæt regler skulle komme til anvendelse.

Navnlig *Illum*, *Ejerpant* s. 61 f. og *Lund Christiansen*: Juristen 1962.369 kritiserer, at Højesteret har valgt at bedømme forholdet efter reglerne om rettigheder i modsætning til indsigelser.

Illums kritik, l.c., s. 62, retter sig i første række mod, at Højesterets begrundelse har til forudsætning, at panteretten *består* på skyldnerens hånd, inden pantebrevet genudgives. En mere korrekt begrundelse ville være at opfatte handlingsforløbet som et tilfælde, hvor *indsigelsen* om udgivelse af pantebrevet uden udstederens udgivelseshensigt måtte anses at være *afskåret* i medfør af TL § 27.¹³⁸

Se endvidere om spørgsmålet *Gomard*, *Nøddeskal* s. 295 ff., der vil anvende reglerne om indsigelser, medens v. *Eyben*, *Panterettigheder* s. 142 finder anvendelsen af TL § 28 korrekt, idet den af den pågældende tredjemand (E) udfærdigede transport bedømmes som et tilfælde af *falsk*.¹³⁹

Såfremt det i overensstemmelse med det ovenfor under 5.3.1. anførte må antages, at en skyldner, også når pantebrevet er på hans hånd i *kvitteret* stand, kan udnytte dette ved at give pantebrevet en påtegning om fremtidig anvendelse som ejerpantebrev eller som et pantebrev til en ny kreditor, fremkommer der formentlig i den her berørte sammenhæng en forskel i forhold til det tilfælde, hvor pantebrevet forsynes med *transport* til skyldneren. Såfremt pantebrevet er kvitteret af pantekreditor, vil en tredjemands

138. *Illums* kritik angår således ikke *resultater* i sagen men alene tilfældets retlige subsumption.

139. UfR 1964.203 ØLD anvender (korrekt) TL § 28, idet der i denne sag udelukkende var tale om dispositioner i *omsætningskæden* over et pantebrev, der ikke havde været på skyldnerens hånd. Se også UfR 1961.1106 ØLD, hvor TL § 28, jfr. Gbl. § 14, var påberåbt, men hvor landsretten fandt, at en erhverver af pantebrevet ikke havde haft grund til at gå ud fra, at overdrageren (en advokat) havde haft fuldmagt til at råde. I UfR 1962.449 HD var der mellem parterne enighed om, at TL § 27 ikke kunne finde anvendelse. Se derimod UfR 1937.866 ØLK, der anvendte § 27 på forholdet til en kreditor, der havde fået overdraget et *ejerpantebrev* fra udstederen, samt UfR 1957.259 HD (misbrug af pantebrev, der havde karakter af akkomodationsobligation, bedømt efter TL § 27).

(uberettigede) disposition over pantebrevet ikke medføre, at skyldneren forpligtes over for den godtroende erhverver af pantebrevet. Kvitteringen har virkning som en sådan påtegning om betalingsindsigelsen, som efter Gbl. § 15, stk. 3, udelukker, at den uberettigede disposition over pantebrevet bliver bindende for pantebrevets skyldner, jfr. *Illum, Ejerpant* s. 64.

En sådan anvendelse af reglen i § 15, stk. 3, på kvitterede pantebreve men ikke på pantebreve, der er tiltransporteret skyldneren, og herefter – jfr. situationen i UfR 1954.32 HD – uberettiget bragt i omsætning, forekommer velmotiveret. Derimod forekommer det mindre velbegrundet – og inkonsekvent i forhold til den ovenfor berørte kritik af den retlige subsumption i UfR 1954.32 HD – når *Illum*, l.c., vil anvende „principperne i TL § 28, jfr. Gbl. § 14“ i tilfælde, hvor tredjemands misbrug angår et pantebrev med *transport* til skyldneren.

Det er sikkert rigtigt – i overensstemmelse med *Illums* opfattelse – ikke at opfatte transporten som en påtegning efter Gbl. § 15, stk. 3. Derimod er det næppe nødvendigt for at opnå et tilfredsstillende resultat at henføre forholdet til TL § 28 og Gbl. § 14. Forholdet er ikke umiddelbart omfattet af disse regler, idet det jo netop drejer sig om skyldnerens *indsigelser*.

Det vil derfor være mere korrekt at fremhæve, at pantebrevet ved benyttelse af transportformen kommer til at *fremtræde* som klar til brug i henhold til den ældre forpligtelse, men det forhold, at dokumentet ikke begrunder et skyldforhold, og at skyldneren ikke selv har udgivet pantebrevet er en *indsigelse*, som efter omstændighederne kan fortabes over for den godtroende erhverver af pantebrevet.

5.3.2.2. Prioritetsstillingen ved nyudgivelse

5.3.2.2.1. Generelle betragtninger

Med bemærkningerne ovenfor om *skyldnerens* retsstilling ved udgivelse af pantebreve, der har været virksomme i et tidligere skyldforhold, er der ikke taget stilling til, hvilken *prioritetsstilling* et sådant pantebrev opnår ved nyudgivelsen.

Rent bortset fra, at et ordinært pantebrev, der efter indfrielse er kommet på skyldnerens hånd, ofte forinden det udgives påny, vil være omdannet til et *ejerpantebrev*, har de betragtninger, der er anført ovenfor under 5.2. med hensyn til dispositioner over ejerpantebreve, fuld gyldighed også i nærværende sammenhæng.

Heri ligger, at reglen i TL § 25 (om prioritetsvirkningens indtræden ved anmeldelse til tinglysning) formentlig – som almindelig regel – vil være *uansvarlig*, når det drejer sig om dokumenter, som på den tid, nyudgivelsen sker, dækker over en anden aftale end den, der lå til grund for dispositionen på tinglysningstidspunktet.

5.3.2.2.2. Særligt om ordinære pantebreve

Såfremt erhververen af et ordinært pantebrev, der udgives til dækning af et nyt gældsforhold, véd eller på grund af *grov uagtsomhed* er skyld i sit ukendskab til, at der efter pantebrevets tinglysning er stiftet (og tinglyst) mellemkommende rettigheder over den pantsatte ejendom, der kolliderer med hans ret i henhold til det nyudgivne pantebrev, må panthaveren naturligvis stå tilbage for disse rettigheder.¹⁴⁰ Vanskelighederne opstår imidlertid, når det skal afgøres, under hvilke betingelser en erhverver af det nyudgivne pantebrev kan regne med, at pantebrevet dækker over en *på en normal måde* opstået panteret på skyldnerens hånd, således at han – uden at det tilregnes ham som groft uagtsomt – kan undlade at efterse tingbogen respektive foranledige transporten til ham tinglyst.

Hvis et til pantsætterten transporteret pantebrev udgives påny *lang tid efter dets lysning*, taler meget for, at erhververen bør sikre sig, at skyldneren fortsat er kompetent til at tilbyde pantesikkerhed med den oprindelige prioritet. Selv om de eventuelt i mellemtiden tilkomne rettigheder – i hvert fald når de stiftes ved *aftale* med pantsætterten – vil blive lyst med *retsanmærkning* om ældre pantebreve, begrundet dette ikke uden videre, at de mellemkommende rettigheder *præjudiceres*. Meget ofte vil panterrettigheder i fast ejendom være tinglyst med retsanmærkning om ældre *uvirksomme* pantebreve, hvorfor retsanmærkningerne ikke i sig selv er ensbetydende med, at en senere tilkommen rettighedshaver må indstille sig på at tåle en „genopvågnen“ af en foranstående panteret.¹⁴¹

Et særligt problem opstår i tilfælde, hvor et ordinært pantebrev, der indeholder sådanne vilkår om afvikling til forud fastsatte, *bestemte* tidspunkter, at erhververen må påregne, at en efterstående panthaver i tillid hertil har betinget sig *oprykningsret*.¹⁴²

140. Til „mellemkommende rettigheder“ må i denne sammenhæng også henregnes den ret i forhold til det nyudgivne pantebrev, der kan bestå i, at en *efterpanthaver med oprykningsret* kan have placeret sig efter en restgæld på pantebrevet, der er lavere end den oprindeligt lyste hovedstol.

141. Jfr. *Illum, Ejerpant* s. 67. Disse tilfælde kan ikke sammenlignes med de (praktiske) tilfælde, hvor et pantebrev tinglyses allerede forinden det lån, som pantebrevet skal sikre, er kommet til udbetaling, jfr. *Illum, Tinglysning* s. 293. Panthaveren har her fortrinsret uden hensyn til eksistensen af de senere tilkomne rettigheder og uden hensyn til, om han foretager udbetalingen af lånet uden forinden at have eftersat tingbogen.

142. Betingelserne for gyldig vedtagelse af oprykningsret er omtalt ovenfor i kap. 4, 2.

Hvis det efterstående pantebrev er rykket op, vil en erhverver af det nyudgivne pantebrev ikke kunne fratage efterpantebrevet den herved opnåede (forbedrede) prioritetsstilling. Erhververen af det ældre pantebrev må regne med, at en sådan oprykning *kan* være sket og må selv bære risikoen for, at hans panteret helt eller delvis bliver fortrængt fra den forudsatte prioritetsplads.¹⁴³

Såfremt transporten til erhververen af et helt eller delvis ophørt pantebrev er sket ved *kreditors* foranstaltning, vil skyldneren efter omstændighederne kunne miste den indsigelse, at panteskylden efter at være nedbragt, påny er *opskrevet*, smh. bemærkningerne ovenfor under 5.3.2.1. Dette udelukker imidlertid ikke, at pantebrevet forsåvidt angår dets placering i prioritetsordenen i relation til *mellemkommende rettigheder* betragtes som stiftet ved „*nyudgivelsen*“ med den virkning, at den, der modtager det ældre pantebrev, må undersøge tingbogen med henblik på at konstatere, hvorvidt en kollision med andre rettigheder er indiceret.

143. Jfr. *Illum, Tinglysning* s. 296 og *Kæstel, Bankjura* s. 97, der synes at indeholde en afstandtagen fra den tidligere i praksis rådende opfattelse, hvorefter pantebreve, der var transporteret til skyldneren, uden videre formaliteter kunne genbelånes.

Indekspanterettigheder

1. Indledning

Med §§ 40 a., 40 b. og 41 a., der blev indsat i TL ved lov nr. 120 af 31/3-1982, er der taget højde for de særlige problemer, der kan opstå ved tinglysning af *indeksregulerede pantebreve*.

Baggrunden for de nye regler var den ved lov nr. 81 af 17/3-1982 tilvejebragte hjemmel for, at *realkreditlån* fremtidig kunne ydes som indeksregulerede lån, dvs. lån, hvor rente, afdrag og restgæld løbende reguleres i overensstemmelse med udviklingen i et på forhånd aftalt indeks.¹

Det centrale moment i indeksering af pengefordringer er et ønske om at tilstræbe fast værdi af en kapital ved justering i takt med prisudviklingen.

For *kreditor* ligger indekseringens værdi derfor i, at den lånekapital, han stiller til disposition, bliver værdifast på samme måde, som tilfældet ville have været ved stabile priser, jfr. Bet. 732/1975 (Redegørelse fra arbejdsgruppen vedr. indeksering af pengefordringer) s. 15 f. For *debitor* er modstykket, at *gælden* bliver værdifast, dvs. at den ydelse, han skal præstere over for kreditor, ved konstant realindkomst vil udgøre en konstant andel af debtors løbende indkomst.

Forrentningen af et almindeligt lån sker med en rentesats, der normalt vil være betydeligt *højere* end den, der fastsættes for et indekslån. Dette skyldes, at en del af den højere rente ved et traditionelt lån skal tjene til at *kompensere* den formindskelse af gældens reelle værdi, som *inflationen* medfører.

Når restgælden i henhold til et indekspantebrev *reguleres*, f.eks. i overensstemmelse med svingningerne i *nettoprisindekset*, jfr. nærmere nedenfor, kan gældens reelle værdi fastholdes, hvorfor den nominelle rente kan være lavere end den, der gælder for de traditionelle lån, for hvis vedkommende restgælden ikke reguleres.²

1. Loven er optrykt som lovbkg. nr. 317 af 1/7-1983 om indeksregulerede realkreditlån (IRL).
2. I en praktisk sammenhæng er denne betragtningsmåde dog for *unuanceret*. Renten for indekslån og for traditionelle lån dannes på kapitalmarkedet som et fællesudtryk for mange elementer, hvoraf forventningerne om den fremtidige prisudvikling kun er *et enkelt* blandt mange, jfr. Bet. 732/1975 s. 17 ff.

Et indeksreguleret realkreditlån ydes som *kontantlån*, jfr. IRL § 3, stk. 1, dvs. at det obligationsudstedende realkreditinstitut udbetaler det ved realisering af obligationerne indkomne provenu til låntageren.³

For alle typer af indeksregulerede realkreditlån gælder, at debtors *restgæld*, der normalt danner udgangspunkt for beregningen af debtors *rentebetaling*, reguleres efter *nettoprisindekset*, jfr. § 3, stk. 2.

Dette indeks, der udarbejdes to gange årligt af Danmarks Statistik, afspejler udviklingen i det almindelige prisniveau (ekskl. udviklingen i moms og andre indirekte skatter og afgifter).

Bestemmelsen i IRL § 3, stk. 5, skal sikre, at der for så vidt angår lån til opførelse af parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder, jfr. lovens § 2, stk. 1, nr. 1, ikke sker en større regulering end svarende til udviklingen i lønniveauet (indekslån med *reallønsklausul*). Klausulen indebærer, at regulering sker i henhold til det af Danmarks Statistik offentliggjorte *timelønsindeks* for industriarbejdere, såfremt en regulering efter nettoprisindekset ville overstige den procentvise stigning i indkomsten, således som denne er kommet til udtryk i timelønsindekset.⁴ En låntagers terminsbetaling kan dog ikke være lavere end rentebetalingen på obligationerne, jfr. § 4, stk. 6.

Også de af realkreditinstituttet udstedte *obligationer* reguleres for så vidt angår deres påtrykte værdi af svingningerne i nettoprisindekset, jfr. § 5, stk. 2.

Lovgivningen om indeksregulerede realkreditlån medfører ikke nogen begrænsning i adgangen til at aftale indeksregulering i *private* pantebreve. Efter retspraksis har det også forud for ændringen af TL i 1982 været muligt at *tinglyse* indeksregulerede pantebreve, idet kravet i TL § 10, stk. 3, om, at indholdet af et dokument for at kunne tinglyses skal være „endelig fastsat“, er anset opfyldt, når blot indeksreguleringen på forhånd er fastlagt således, at der ikke senere kan rejses tvivl om, hvorledes eventuelle reguleringer skal foretages.⁵

3. Indeksloan kan ydes til de i IRL § 2 nævnte formål.

4. Jfr. om denne begrænsning i omfanget af reguleringen boligministeriets i 1981 udarbejdede publikation *Alternative Boligformer* s. 97 f.

5. Se f.eks. UfR 1976.484 HKK (Et pantebrev, hvis hovedstol og restgæld hver termin skulle reguleres i takt med det *lønregulerende pristal*, fandtes at opfylde kravet i TL § 10, stk. 3, og pantebrevet måtte derfor antages til lysning). I UfR 1976.631 ØLK fandtes en påtegning på et ejerpantebrev, hvorefter dette fremtidig skulle forrentes med 1 % over en banks *til enhver tid gældende kassekreditrente*, at kunne tinglyses. Tilsvarende synspunkter kendes ved lysning af pantebreve for *kontantlån*, der i praksis lyses uden fastsættelse af den årlige ydelse, ved lysning af bestemmelser, hvorefter *pantebrevsrenten* sættes i forhold til den *officielle diskonto* m.v. Om de såkaldte *rentetilpasningslån* se v. *Eyben, Panteret-tigheder* s. 377 og s. 425 f.

TL er imidlertid udformet med henblik på *traditionelle* pantebrev (uden indeksregulering), og for at undgå tvivl om, hvorledes indekspantebrev skal behandles – bl.a. i henseende til *ombytning* og *oprykning* m.v. – er det fundet hensigtsmæssigt at give udtrykkelige særregler herom. Ændringerne i TL er udformet under hensyntagen til, at indeksslånesystemet vil kunne få en mere almindelig udbredelse også ved lån, der ydes af andre långivere end realkreditinstitutter.

Ved oprettelsen af et privat indekspantebrev er parterne ikke bundet til at anvende den reguleringsmekanisme, der følger af lovgivningen om indeksregulerede realkreditlån, jfr. nærmere nedenfor under 2.7.

2. TL's regler om indekspanterettigheder⁶

2.1. TL § 40 a. – Aftale om oprykningsret

2.1.1. Betingelser

Ovenfor i kap. 4, 2. er det omtalt, at en efterstående panteret i medfør af TL § 40, stk. 3, 1. pkt., gyldigt kan forbeholde sig *oprykningsret*, efterhånden som en foranstående panteret *afdrages* efter en i forpantebrevet indeholdt tidsplan, der nøje fikserer såvel *forfaldstid* som *størrelsen* af det enkelte afdrag. Ved oprykning efter *fuldstændig indfrielse* er det en betingelse, at indfrielsen sker til et forud angivet *bestemt* tidspunkt.

Når et foranstående pantebrev er lyst til sikring af et indeksreguleret lån, kan der – jfr. § 40 a., stk. 1 – i forhold til dette pantebrev aftales oprykningsret for en efterstående panteret, når indekspantebrevet afdrages i henhold til en i pantebrevet fastsat tidsplan eller, når indfrielse sker til forud fastsat tid. Den aftalte oprykning er gyldig „uanset § 40, stk. 3, 1. pkt.“, *selv om* de tidsfæstede afdrag på grund af reguleringsmuligheden ikke på forhånd kan fikseres *nominalt* og *selv om* resultatet – i hvert fald i den første del af lånets løbetid – som oftest vil blive en „nedrykning“ i stedet for en oprykning af det efterstående pantebrev.

6. Den følgende beskrivelse af TL's regler om indekspanterettigheder bygger bl.a. på justitsministerens bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om tinglysning (indekspanterettigheder) fremsat den 25/2-1982, jfr. tillige *Chr. Trønning m.fl.*: Juristen og Økonomen 1982.202 ff. samt bemærkningerne hos *E. Polack*: Ejendomsmægleren 1982.293 ff.

Derimod rykker den efterstående panteret ikke op ved erlæggelse af *ekstraordinære* afdrag, herunder ejerskifteafdrag, eller ved *ekstraordinær indfrielse* af indekspanteretten, hvilket svarer til ordningen efter § 40, stk. 3, jfr. ovenfor i kap. 4, 2.1.2. I stedet vil der i disse tilfælde opstå et „indeksreguleret ejerpanth“, som ejeren af den pantsatte ejendom, jfr. § 40, stk. 1, kan råde over – dog med respekt af den „ordinære“ oprykningsret, der tilkommer den efterstående panteret.⁷

For visse indeksregulerede realkreditlån⁸ ophører betaling af afdrag senest efter 25¹/₂ år, hvorefter restgælden af realkreditinstituttet kan *opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel*, jfr. IRL § 4, stk. 8. I en sådan situation opstår der ved indfrielse af restgælden en ledig plads, som låntageren i medfør af TL § 40, stk. 1, kan besætte med en ny panteret.⁹

Da den restgæld, der skal indfries, er restgælden for de modsvarende obligationer, jfr. IRL § 4, stk. 8, 2. pkt., vil det beløb, der skal betales ved indfrielsen, og som er bestemmende for størrelsen af det nye lån, som låntageren er berettiget til at optage i medfør af § 4, stk. 8, 3. pkt., kunne *overstige* den *tinglyste* restgæld og dermed den ledige plads. For at sikre, at den efterstående panthaver skal respektere det nye lån, der vil blive ydet som et nyt indeksslån på grundlag af udstedelse af indeksobligationer, vil der i indekspantebreve med reallønsklausul blive indsat en såkaldt *refinansieringsklausul* med følgende indhold:

„For ejerboliger ... forbeholder pantsætter sig ret til efter 25¹/₂ år at refinansiere den eventuelt opsagte obligationsrestgæld med et nyt indeksslån efter lov om indeksregulerede realkreditlån. Refinansieringen skal respekteres af samtlige efterstående panthavere“.¹⁰

§ 40 a. gælder også for oprykning efter et indekspantebrev, som med den efterstående panthavers samtykke er trådt i stedet for en tidligere på forprioriteten lyst panteret. Selv om den *rykningspåtegning* på det efterstående pantebrev, der har tilladt indsættelse af en indeksreguleret forprioritet, ikke

7. Den ledige plads, der opstår ved indfrielse, forinden indekspantebrevet efter sit indhold er færdigamortiseret, reguleres på samme måde som det indfrie lån.

8. Jfr. de i henhold til IRL § 2, stk. 1, nr. 1, ydede lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.

9. Smh. bemærkningerne ovenfor i kap. 4, 2.1.2., hvorefter betingelserne for gyldigt at kunne vedtage oprykningsret ikke er til stede, når det foranstående pantebrev er klausuleret således, at det tidligst forfalder *efter opsigelse*.

10. Jfr. bemærkningerne til pkt. 8 i den af boligudvalget den 10/3-1982 afgivne Tillægsbetænkning over forslag til lov om indeksregulerede realkreditlån. Se i øvrigt nedenfor under 2.7. om den tinglysningsmæssige behandling af klausulen.

udtrykkeligt gentager den oprykningsklausul, der – som indeholdt i det efterstående pantebrev – ville have medført oprykning efter den oprindelige forprioritet, må dette anses for *underforstået*. Se om den tilsvarende antagelse, når en efterstående panthaver tiltræder, at forprioriteten ombyttes med en ordinær panteret ovenfor i kap. 4, 2.

Såfremt det skyldige restbeløb i henhold til et indekspantebrev *går ned* som følge af, at det valgte indeks *falder*, rykker de efterstående i ejendommen berettigede op, uanset om de har betinget sig oprykning eller ej. Dette er en virkning af, at de pågældende skal respektere et beløb i „indeks“-kr. og ikke et beløb i „almindelige“ kr.¹¹

2.1.2. *Henstand med betaling af afdrag på forprioriteten*

Ovenfor i kap. 4 er der redegjort for reglerne i TL § 40, stk. 3, 2.-4. pkt., hvorefter en efterstående panthaver, der gyldigt har betinget sig oprykningsret, kan reagere over for en henstand med erlæggelse af *afdrag* på forprioriteten. Såfremt henstandsgivningen forsinker oprykningen, kan efterpanthaveren kræve et til „henstandsbeløbet“ svarende beløb udbetalt til sig til afskrivning på sit eget tilgodehavende hos pantsætteren.

Reglerne i § 40, stk. 3, 2.-4. pkt., er ved § 40 a., stk. 2, overført til også at gælde, når forpanteretten er et indekspantebrev, som den efterstående panthaver er indgået på at ville respektere.

Behovet for, at den i forhold til en *indekspanteret* efterstående panthaver kan reagere over for henstand med afviklingen af forprioriteten, er så meget desto større, som han i modsat fald måtte risikere, at der påløb „indeksbeløb“ på det eller de afdrag, hvormed der var givet henstand.

På den anden side er en adgang til at kræve det eller de ubetalte, forfaldne afdrag udbetalt til sig, den *eneste* sanktion, efterpanthaveren kan iværksætte, *både* når den foranstående prioritet er en traditionel panteret, jfr. bemærkningerne ovenfor i kap. 4, 2. og når den – som her – er indeksreguleret.

11. I tilfælde af ombytning af indekspantebrevet med en traditionel panteret, vil ombytningspantebrevet i et sådant tilfælde blive tinglyst med *retsanmærkning*, medmindre der på forhånd er taget højde for en sådan eventuel nedgang i indekset for den tidligere lyste indekspanteret. Allerede reglen i TL § 40, stk. 5, 2. pkt., jfr. ovenfor i kap. 4, 4.2., vil på grund af den højere forrentning af ombytningspantebrevet i de praktiske tilfælde bevirke, at pantebrevet ikke uden de efterstående berettigedes samtykke kan lyses anmærkningsfrit.

Udnytter efterpanthaveren ikke denne mulighed for at kræve det beløb, hvormed der er givet henstand, udbetalt, sker der *ikke* op-rykning i den plads, der er „optaget“ af denne del af hovedstolen, og som efter de afviklingsvilkår, der gælder for forprioriteten, *skulle* have været erlagt.¹²

2.1.3. Henstand med betaling af renter på forprioriteten

Virkningerne af, at der gives henstand med betaling af *renter* på et foranstående indekspantebrev, er de samme, som i medfør af TL § 40, stk. 4, 1. pkt., gælder for de traditionelle pantebreve, jfr. at § 40 a., stk. 2, ikke griber ind i andre stykker af § 40 end i stk. 3.¹³ Der kan derfor i det hele henvises til bemærkningerne ovenfor i kap. 4, 3.

2.2. Ombytning

2.2.1. Indledning

Som omtalt bl.a. ovenfor i kap. 3 bygger TL på, at der i forholdet mellem flere panthavere i fast ejendom – i hvert fald som udgangspunkt – gælder et *pladssystem*, dvs. at en panteret *bevarer* den plads i prioritetsordenen, på hvilken den oprindelig er blevet lyst. Denne ordning indebærer derfor, at ejeren af ejendommen kan råde over en ledigbleven plads alene med de begrænsninger, der følger af § 40, stk. 3-6, og § 41, jfr. om disse bestemmelser ovenfor i kap. 4. Den nye regel i § 40 b. udgør en *yderligere* begrænsning i ejerens ombytningsret, idet reglen finder anvendelse i forhold til efterstående og sideordnet berettigede i ejendommen, *som ikke har samtykket* i besættelse af en ledig plads med en indekspanteret, jfr. § 40 b., stk. 4.¹⁴ § 40 b. skal sikre de nævnte berettigede i de tilfælde, hvor

12. Se derimod nedenfor under 2.3. om tilfælde, hvor en panthaver ikke har tiltrådt, at der på en foranstående plads er blevet indsat et indekspantebrev.

13. Jfr. *Andersen: Advokatbladet* 1983.192 og *Chr. Trønning m.fl.: Juristen* 1982.203. Anderledes *E. Polack: Ejendomsmægleren* 1982.364.

14. En ledig plads vil kun kunne besættes med et indeksreguleret *realkreditlån*, når der, forinden lånet ydes, foreligger samtykke fra samtlige efterstående panthavere, jfr. IRL § 1, stk. 4. Om muligheden af, at lånet i overensstemmelse med hidtidig praksis kan hjemtages mod, at der over for realkreditinstituttet stilles betryggende sikkerhed se *E. Polack: Ejendomsmægleren* 1982.364.

indeksreguleringen i pantebrevet bevirker, at de afdrag, der bliver erlagt, ikke kan opveje indeksstigningen, således at den udvidelse af indekspanteretten, der herefter indtræder („indekspuklen“), ikke kan rummes på den ledige plads. Ét er nemlig, at en efterstående panteret – der ikke har klausul om oprykning – ikke kan forvente at opnå en *bedre* plads end den, den fik tildelt ved stiftelsen. Noget andet er derimod at blive *presset ned på en ringere plads* som følge af, at prisudviklingen i overensstemmelse med et aftalt indeks *forøger* restgælden på et foranstående pantebrev.

2.2.2. § 40 b., stk. 1

2.2.2.1. Ingen af de i ejendommen berettigede har tiltrådt ombytningen

Når *ingen* af de efterstående eller sideordnede berettigede har tiltrådt, at forprioriteten (eller en sideordnet panteret) ombyttes med en indekspanteret, følger det af § 40 b., stk. 1, 1. pkt., at udvidelser på indekspantebrevet *som følge af den afslatte regulering*, som ikke kan rummes på den ledige plads, får prioritet *efter samtlige efterstående og sideordnede pantebreve i ejendommen* på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse.¹⁵

Såfremt der, efter at det indeksregulerede pantebrev er *oprettet* – men forinden det er *tinglyst* – bliver lyst andre rettigheder over ejendommen, afgøres det efter TL § 1, jfr. § 5, om vilkåret om indeksregulering skal respekteres af disse nye rettigheder over ejendommen.¹⁶

15. § 40 b., stk. 1, 1. pkt., kommer ikke til anvendelse på den eventuelle del af hovedstolen, som på *ombytnings tidspunktet* måtte overstige den ledige plads. Det følger nemlig allerede af TL § 40, stk. 1, at en ledig plads ikke kan besættes med en panteret, der beløbsmæssigt er højere end den oprindelige panteret. Hvis derfor et traditionelt pantebrev med en hovedstol på 100.000 kr. ombyttes med et indeksreguleret pantebrev, der har en hovedstol på 150.000 kr., vil de 100.000 kr. blive placeret på den ledige plads, der er opstået, efter at den traditionelle panteret er ophørt, medens det overskydende beløb på 50.000 kr. materielt får prioritet på den eller de *nærmeste* (plads(er)) i prioritetsordenen. Men dette ville også blive resultatet, såfremt et pantebrev på 100.000 kr. var blevet ombyttet med et *traditionelt* pantebrev med en hovedstol på 150.000 kr., smh. bemærkningerne ovenfor i kap. 3, 4.2.2.2.1., og UfR 1937.622 ØLD.

16. Derimod er det en selvfølge, at rettigheder, der først bliver tinglyst *efter* tinglysningen af et indeksreguleret pantebrev, herunder et ombytningspantebrev, skal respektere dette.

En placering af *opskrivningerne* på indekslånet efter de på oprettelsestidspunktet eksisterende rettigheder over ejendommen kan dog *undgås*, såfremt ejeren har forbeholdt en *bestemt* anden ledig plads for disse udvidelser. Kvalifikationen „bestemt“ indebærer dog, at en sådan eventuel ledig plads må være angivet så *præcist* – såvel *størrelsesmæssigt* som i henseende til dens *prioritet* – at der for tinglysningsdommeren ikke kan være tvivl om, hvilken konkret plads i prioritetsordenen, der er tale om. En sådan nøjagtighed i angivelsen af den ledige plads er *ikke* til stede, såfremt pantebrevet blot indeholder en *almindelig* holdt henvisning til eventuelle ledige pladser i prioritetsordenen og heller ikke, såfremt pantebrevet blot tillægger sig „bedst mulig prioritet“.

Det følger allerede af TL § 40, stk. 1, at en *endnu ikke opstået* plads i prioritetsordenen ikke kan forbeholdes for udvidelser på den nyindsatte indekspanteret.¹⁷

Tinglysningsmæssigt må der, når den plads, der skal opsamle eventuelle udvidelser på indekspanteretten, ikke er tilstrækkeligt præcist angivet, reageres med *afvisning* for så vidt angår lysning på den utilstrækkeligt oplyste plads. Består manglen i, at den påberåbte plads (endnu) ikke – således som det fremtræder for tinglysningsdommeren – er *ledig*, lyses panteretten med *retsanmærkning*. Begrundelsen for denne tinglysningsmæssigt forskellige behandling er, at i sidstnævnte tilfælde angår tvivlen en *konkret angiven plads*. Beviset for, om en sådan plads har været ledig eller ej, vil efter omstændighederne uden større vanskelighed kunne føres på et senere tidspunkt – eksempelvis under en tvangsauktion over den pantsatte ejendom. Hvis derimod tvivlen under tinglysningsekspeditionen har haft baggrund i en ufuldstændig angivelse af, *hvilken* plads, der er tale om, følger det af almindelige tinglysningsretlige grundsætninger, at registrering ikke kan – og heller ikke bør – finde sted.¹⁸

2.2.2.2. *Ikke alle berettigede har tiltrådt ombytningen*

Såfremt en ledig plads ønskes besat med et indekspantebrev under omstændigheder, hvor *ikke alle* de efterstående og sideordnede berettigede har tiltrådt optagelsen af et indekspantebrev, lyses indekspantebrevet for det første med retsanmærkning om de panteret-

17. Smh. ovenfor i kap. 3, 4.2. om forbud mod forhåndsdispositioner over ejerpanter.

18. Smh. reglerne i TL § 10 og § 15.

tigheder, for hvis vedkommende samtykke ikke foreligger.¹⁹ Er der *forud* for disse rettigheder lyst pantebrev, som *har* tiltrådt besættelsen af den ledige plads med en indekspanteret, må der dernæst lyses med retsanmærkning også om disse foranstående pantebrev. Dette skyldes, at det ofte vil være en bristende forudsætning for et meddelt samtykke (til ombytningen med et indekspantebrev), at forholdet til de efterstående prioriteter ikke er bragt i orden. Retsanmærkningen skal tjene som en *advarsel* om, at der i sådanne tilfælde vil kunne opstå en uløselig tvivl om prioritetsrækkefølgen.²⁰

2.3. Oprykningens ret. TL § 40 b., stk. 2

Såfremt der i et efterstående pantebrev gyldigt er betinget oprykningens ret i forhold til forprioriteten, gælder der særlige synspunkter, såfremt forprioriteten uden den efterstående berettigedes samtykke ombyttes med et indekspantebrev.

Optagelsen af et indeksslån kan – og vil ofte – betyde, at oprykningen sker i et *langsommere* tempo end oprindelig forudsat. Dette vil typisk være tilfældet, såfremt den oprindelige forprioritet var et *traditionelt* pantebrev, men en langsommere afviklingshastighed – og dermed en langsommere oprykning af den efterstående panteret – kan også være resultatet af, at et indekspantebrev ombyttes med et andet indekspantebrev med et mere prisfølsomt indeks.

I begge tilfælde – jfr. henvisningen til såvel § 40, stk. 3, som til § 40 a. – bestemmer § 40 b., stk. 2, 1. pkt., at den efterstående panteret efter tinglysningen af indekspantebrevet rykker op, i det omfang denne efter indholdet af den tidligere forprioritet *ville være rykket op*. Den efterstående panteret skal med andre ord hverken respektere en udsættelse af oprykningen, der skyldes *henstand* med betaling af afdrag på forprioriteten („henstandspuklen“), eller som skyldes den eventuelle *forøgelse* af restgælden, der har baggrund i den i ombytningspantebrevet aftalte regulering („indekspuklen“).

I det omfang der efter § 40 b., stk. 2, 1. pkt., sker oprykning, uanset at der indrømmes pantsætteren henstand med betaling af afdrag på forprioriteten, medfører reglen et resultat, der *afviger* fra det, der i henhold til § 40, stk. 3,

19. Hvis indekspantebrevet begæres lyst med respekt af samtlige rettigheder i ejendommen, dvs. på *sidstepladsen* i prioritetsordenen, opstår der naturligvis ikke noget spørgsmål om samtykke.

20. Smh. ovenfor i kap. 2, 3.6. om „cirkulære prioritetsstillinger“, der rummer en tilsvarende problematik.

og § 40 a. ville følge af en henstand med betaling af afdrag, når efterpanthaveren har oprykningsret.²¹

Såfremt der inden *tinglysning* af den nye indekspanteret er givet henstand med erlæggelse af afdrag på en tidligere forprioritet, kan efterpanthaveren alene i medfør af § 40, stk. 3, 3. pkt., eller i henhold til § 40 a., stk. 2, kræve de ikke erlagte afdrag udbetalt til sig til afskrivning på sit eget tilgodehavende hos pantsætteren.

Den del af den nye indekspanterets restgæld, som på grund af oprykningen fortrænges fra forprioriteten, får prioritet næst efter samtlige de efterstående og sideordnede berettigede i ejendommen, jfr. § 40 b., stk. 1, 1. pkt., og ovenfor under 2.2.²²

For at sikre, at den kreds af berettigede i ejendommen, hvis oprykning forsinkes, har mulighed for at godtgøre, i hvilket omfang de efter indholdet af den tidligere forprioritet ville være rykket op, er det ved justitsministeriets cirk. af 31/3-1982 (om ændring af T.cirk. af 26/1-1979) bestemt, at *genparten* af det tidligere pantebrev skal forblive i *aktmappen* på tinglysningskontoret, så længe det nye indekspantebrev er lyst med retsanmærkning om manglende samtykke fra efterstående og sideordnede berettigede til den stedfundne ombytning. Se herom T.cirk. § 40, stk. 2.

2.4. *Retsstillingen på tvangsauktion. TL § 40 b., stk. 3*

2.4.1. *Indledning*

I § 40 b., stk. 3, er der om *indekspanterettigheders stilling på tvangsauktion* givet *særregler*, der bygger på den antagelse, at ejendommens behæftelse med en indekspanteret vil påvirke auktionsprisen til skade for de yderligt placerede rettigheder i ejendommen.

Dette skyldes bl.a., at en auktionskøber ved afgivelsen af sit bud må tage i betragtning, at den del af indekspanterettens restgæld, der dækkes af det afgivne bud, vil kunne vokse i takt med den aftalte regulering.

§ 40 b., stk. 3, angår tilfælde, hvor en ledig plads i prioritetsordenen – uden de efterstående og sideordnet berettigedes samtykke, jfr. § 40 b., stk.

21. Smh. ovenfor i kap. 4, 2.2.2.3. om § 40, stk. 3, 3. pkt., om forsinkelse af oprykning efter et traditionelt pantebrev og ovenfor under 2.1. om det tilfælde, hvor den efterstående panteret respekterer et foranstående indekspantebrev, men hvor der – i modsætning til de tilfælde, der behandles i nærværende sammenhæng – ikke er sket nogen i forhold til den efterstående panteret uhjemlet ombytning.
22. Det er forudsat i bemærkningerne til lovforslaget, at § 40 b., stk. 2 – svarende til reglen i § 40, stk. 3 – også ved analogi kan påberåbes af en *sideordnet* prioritet, hvis oprykning forsinkes.

4 – er blevet besat med et indekspantebrev, således at den i pantebrevet vedtagne indeksregulering *har* medført eller kan *forventes* at medføre, at indekspanteretten *overstiger* den ledige plads.

En sådan risiko er til stede, når en traditionel panteret er blevet ombyttet med en indekspanteret, og når en indekspanteret ombyttes med en anden med et mere prisfølsomt indeks. Derimod finder reglen ikke anvendelse, hvis et indekspantebrev ombyttes med et pantebrev med en tilsvarende eller mindre følsom reguleringsmekanisme, jfr. § 40 b., stk. 3, 3. pkt.

2.4.2. *Reglens indhold*

Når § 40 b., stk. 3, under de netop anførte betingelser finder anvendelse, kan enhver af de nævnte berettigede i ejendommen, der ikke har opnået *fuld dækning* ved et på tvangsauktionen afgivet bud, forlange *alternativt opråb*, dvs. forlange, at ejendommen opråbes påny på vilkår, at indeksreguleringen bortfalder for fremtiden, jfr. § 40 b., stk. 3, 1. pkt.

Indeksreguleringen kan dog ikke tilsidesættes i det omfang, udvidelsen på indekspanteretten kan rummes på de pladser, som (udtrykkeligt, jfr. ovenfor under 2.2.) måtte være forbeholdt for sådanne udvidelser, *forudsat* disse pladser ligger *inden for* det afgivne bud, jfr. § 40 b., stk. 3, 2. pkt.²³

Såfremt indekspanteretten allerede på tidspunktet for auktionens afholdelse ved alternativt opråb *overstiger* den ledige plads, vil overskydende beløb få prioritet efter de efterstående og sideordnet berettigede på tidspunktet for indekspantebrevets *oprettelse* (§ 40 b., stk. 1) eller dets *tinglysning* (§ 40 b., stk. 2). Indekspantebrevets vilkår om *regulering* af hovedstol og restgæld tilsidesættes herefter for tiden efter auktionens afholdelse.²⁴

Hvis omvendt indekspanteretten *ikke* fylder den ledige plads ud, tilfalder den overskydende plads de øvrige i ejendommen berettigede, jfr. princippet i § 40, stk. 1, 4. pkt.²⁵ I denne situation vil der dog være mulighed for i et vist

23. Såfremt der ved *første opråb* er opnået *fuld dækning* til de efterstående panthavere, som ikke er gået med til at respektere indekspantebrevet, vil dette blive overtaget af tvangsauktionskøberen med fremtidig respekt af indeksreguleringen. I forholdet mellem de efterstående berettigede og indekspanteretten gælder reglerne i § 40 b., stk. 1, og stk. 2, uændret.

24. Indekspanteretten overgår således til at være et *traditionelt* lån med en restgæld svarende til restgælden ved den seneste reguleringsdato, eventuelt – hvis indekspantebrevet indeholder vilkår herom – justeret frem til tidspunktet for tvangsauktionens afholdelse. Om eventuel *forfaldsvirkning* som følge heraf se nedenfor under 2.6.

25. Jfr. ovenfor i kap. 5, 2.

omfang at *opretholde* indeksreguleringen, nemlig – som nævnt ovenfor – i relation til fremtidige udvidelser på ledige pladser, som måtte være forbeholdt for indekspanteretten, og som er dækket af det endelige auktionsbud.

Følgende eksempel vil belyse sammenhængen mellem § 40 b., stk. 1, 2 og 3²⁶:

På en plads i prioritetsordenen, der oprindeligt har været besat med et traditionelt lån på 150.000 kr., indsættes i stedet – uden de berettigedes samtykke – et indekslån på 100.000 kr., hvis restgæld på tidspunktet for auktionens afholdelse er vokset til 125.000 kr., medens de efterstående panthavere i medfør af § 40 b., stk. 2, ved oprykning har fortrængt 5.000 kr. af den ledige plads.

Indekspantebrevets aktuelle restgæld, 125.000 kr., får under disse omstændigheder prioritet inden for den ledige plads, som på tidspunktet for auktionens afholdelse udgør 145.000 kr. (150.000 ÷ 5.000). Det overskydende beløb på 20.000 kr. tilfalder de øvrige i ejendommen berettigede.

Hvis imidlertid auktionsbudet dækker det overskydende beløb på 20.000 kr., opretholdes indeksreguleringen, indtil indekslånets restgæld er vokset til 145.000 kr., medmindre den efterstående panthaver forinden i medfør af § 40 b., stk. 2, 1. pkt., har fortrængt *yderligere* dele af pladsen.

En særlig situation foreligger, såfremt en på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse bestående panthaver overtager ejendommen som *ufyldestgjort panthaver* på tvangsauktion, og derefter undlader at lade sit pantebrev slette af tingbogen i henhold til Rpl. § 581, fordi det ønskes anvendt ved nyudgivelse.

Indekspanteretten får i denne situation – efterhånden som den fortrænges fra den tidligere panterets plads i medfør af § 40 b., stk. 2, 1. pkt. – prioritet umiddelbart efter den del af prioritetsgælden, som blev dækket af auktionsbudet. Auktionskøberen (den tidligere panthaver) vil derfor være uberettiget til at genbenytte et pantebrev, som ikke har opnået fuld dækning på tvangsauktionen, uden at oplyse, at pantebrevet eller en del af dette skal respektere den del af indekspanteretten, som er blevet eller vil blive fortrængt fra den tidligere panterets plads. Pantebrevet bør derfor, forinden det benyttes påny, forsynes med en påtegning herom. Sker dette ikke, og anvendes pantebrevet desuagtet påny som sikkerhed i et nyt skyldforhold, vil der være skabt en sådan usikkerhed om prioritetsstillingen i ejendommen, at dette forhold formentlig vil kunne påberåbes som *forfaldsgrund* af såvel indekspanthaveren som af erhververen af pantebrevet.

26. Eksemplet er en gengivelse af det i justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget (s. 11) anførte eksempel.

2.5. Rykningsklausuler

2.5.1. TL § 41 a.

Det fremgår af bemærkningerne til TL § 41, jfr. ovenfor i kap. 4, 7.2., at denne regel er udtryk for en *begrænsning* i en ejers adgang til at råde over en ledig plads i prioritetsordenen.

I medfør af § 41, stk. 1, kan en efterstående panthaver, der er indgået på at respektere „lån af offentlige midler“ bl.a. modsætte sig, at forprioriteten i stedet besættes med et lån af private midler. En yderligere begrænsning af ejerens dispositionsret fremgår af den i kap. 4, 7.3. omtalte regel i § 41, stk. 2, der (bl.a.) hindrer, at en efterpanthavers forventninger om kun at skulle respektere lån, der kan indfries ved hjælp af ihændehavergældsbreve udstedt af realkreditinstitut, tilsidesættes ved pantsætterens optagelse af andre lån.

I tilslutning hertil er det ved reglen i § 41 a. præciseret, at en efterpanthavers respekt af offentlige midler, jfr. § 41, stk. 1, og hans respekt af de særlige lån, der er nævnt i § 41, stk. 2, *ikke* medfører adgang til uden efterpanthaverens samtykke at indsætte et *indeks-pantebrev*.

2.5.2. I øvrigt

Det vil være fremgået af bemærkningerne ovenfor, at en efterstående panthavers respekt af en indeksreguleret panteret som oftest vil være langt mere tyngende end hans respekt af, at der på forprioriteten er lyst et traditionelt pantebrev.

Under hensyn hertil må det utvivlsomt antages, at en panthavers tilsagn om at ville *rykke for* et fremtidigt lån på forprioriteten, kun omfatter samtykke til at respektere et indeksreguleret pantebrev, når panthaveren udtrykkeligt har påtaget sig dette i aftalen med pantsætteren.

2.6. Forfaldsvirkning?

Der er ikke ved ændringen af TL taget stilling til, om besættelsen af en ledig plads med en indekspanteret uden samtykke fra de efterstående eller sideordnede panthavere kan påberåbes som *forfaldsgrund* af de nævnte berettigede. I almindelighed vil der dog næppe heller være behov for at *supplere* den beskyttelse, som reglerne i §

40 b. og § 41 a. yder de rettighedshavere, hvis samtykke er forsømt indhentet, med en regel om, at ejendommens behæftelse med en indekspanteret skulle kunne påberåbes som misligholdelsesgrund for andre panterettigheder i ejendommen.

Det kan dog ikke udelukkes, at det undtagelsesvis kan komme på tale, at virkningen af en uhjemlet optagelse af et indekslån kan berettigge en efterstående panthaver til at kræve sit pantebrev indfriet før tiden. Et eksempel herpå er det ovenfor under 2.4.2. nævnte tilfælde, hvor en ufyldstgjort panthaver, der har erhvervet ejendommen som højestbydende på tvangsauktion, genbenytter et pantebrev, uagtet dette for en dels vedkommende forblev *udækket* ved det afgivne bud.

Det vil ligeledes normalt være udelukket, at *indekspantebrevet* kræves indfriet før tiden under påberåbelse af, at den forudsatte regulering af restgæld m.v. *ophører* på grund af bestemmelsen i § 40 b., stk. 3, jfr. ovenfor under 2.4. om retsstillingen på tvangsauktion. Denne virkning indtræder som følge af, at der ikke er indhentet det til ejendommens behæftelse med en indekspanteret fornødne samtykke fra andre rettighedshavere. Risikoen for, at en indekspanteret i sådanne tilfælde omdannes til fremtidig at udgøre en panteret af traditionel karakter, må bæres af indekspanthaveren selv. Om indekspanthaveren til støtte for et andet resultat kan påberåbe sig, at bl.a. den fremtidige *forrentning* af det „konverterede“ indekslån vil afvige betydeligt fra andre traditionelle lån i ejendommen, er derfor tvivlsomt. Det vil under alle omstændigheder være udelukket at kræve restgælden indfriet, såfremt indekspantebrevet uden de berettigedes samtykke har afløst et pantebrev, der indeholdt *tvangsauktionsklausul*. En eventuel ændring af rentevilkårene, således at renten fremtidig *overstiger* renten i henhold til det tidligere pantebrev, vil i de praktiske tilfælde kræve de efterstående berettigedes samtykke, jfr. § 40, stk. 5, 2. pkt.

2.7. Tinglysning af indekspantebreve

2.7.1. Blankettvang

Af Tbkg. § 8 a., stk. 1, jfr. ændringsbkg. nr. 7 af 4/1-1983, fremgår, at indekspantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal være oprettet på en særlig af justitsministeriet godkendt *pantebrevsblanket*.

I modsætning til hvad der gælder for almindelige pantebreve, jfr. Tbk. § 8, stk. 1, er der for så vidt angår indekspantebreve fastslået en *blankettvang*.

Ved almindelige pantebreve kan parterne – med respekt af Tbk. §§ 10 og 11 – udforme 1. og 2. side af pantebrevet *individuel* med de vilkår, der er aftalt mellem parterne.

Ved at foreskrive blankettvang opnås det, at parterne kommer til at tage stilling til samtlige de forhold, der er nødvendige for, at den indekseringsmekanisme, der deklaratorisk er fastsat i pantebrevsblankettens sædvanemæssige bestemmelser, kan fungere, jfr. *Bo Vesterdorf*: UfR 1983 B.141.

Indekspantebreve, der ikke er oprettet på den nye blanket – og som ikke har været tinglyst første gang inden den 1/3-1983, jfr. ændringsbkg. § 2, stk. 2 – vil blive *afvist* fra dagbogen. Det samme vil gælde, såfremt eventuelle ændringer af de på blankettens side 1 anførte vilkår, eller fravigelse af de sædvanemæssige bestemmelser på side 3, ikke er foretaget i overensstemmelse med den fremgangsmåde, der er anvist i Tbk. § 8 a., stk. 2.

Såfremt parterne i henhold til et privat indekspantebrev har valgt at fravige pantebrevsblankettens deklaratoriske indekseringsmekanisme, vil dette blive anført ved pantebrevets indførelse i tingbogen med bemærkningen „Særlig indeksklausul“, jfr. T.cirk. § 21, stk. 3.²⁷

Om *stempling* af indekspantebreve se Skattedpt. cirk. nr. 51 af 29/3-1982. Indekspantebreve er stempelpligtige af pålydende beløb eller pantets værdi ved pantebrevets udstedelse. Bestemmelser i indekspantebrevet om, at det pålydende beløb og den til enhver tid værende restgæld indeksreguleres, medfører ikke yderligere stempelpligt.

2.7.2. TL § 15 a.

Ovenfor i kap. 3, 5.4. er det omtalt, at bestemmelsen i TL § 15 a., stk. 1, 1. pkt., medfører, at et pantebrev, der indeholder vedtagelse om, at det står tilbage for en ikke tinglyst panteret, skal forsynes med en påtegning om respekt af – og medfølge ved lysningen af – det pantebrev, der ønskes tinglyst på den forbeholdte plads. Efter § 15 a., stk. 1, 2. pkt., er en sådan påtegning dog *ufornøden*, når vedtagelsen i pantebrevet angår et *bestemt* beløb, og det ved tinglysningen kan påses, at andre i pantebrevet anførte betingelser for vedtagelsen er opfyldt.

27. De principper, hvorefter hovedstol og restgæld reguleres i henhold til blankettens deklaratoriske regler, bygger på de retningslinier, der gælder i medfør af IRL, jfr. ovenfor under 1., hvorefter udgangspunktet er, at reguleringen sker ud fra svingningerne i det af Danmarks Statistik offentliggjorte *nettoprisindeks*.

Når et pantebrev ifølge sit indhold respekterer at stå tilbage for et *indeksreguleret* lån, er kravet om angivelse af et „bestemt beløb“ opfyldt – og påtegning følgelig uforhold – når vedtagelsen angår et bestemt antal „indeks“-kr., og når der ikke kan være tvivl om, *hvilket* indeks, parterne har valgt til regulering – uafhængig af såvel pantaverens som pantsætterens forhold – af restgæld m.v.

Rykningsklausulen må udtrykkelig omfatte muligheden for *refinansiering*, såfremt amortisationsperioden for indekspantebrevet udløber, uden at lånet er færdigafviklet. Hvis derfor det indekspantebrev, der agtes lyst på den forbeholdte plads, indeholder en *refinansieringsklausul*, jfr. herom ovenfor under 1., kan tinglysning på denne plads uden påtegning på det rykkende pantebrev ikke ske, medmindre der i rykningsklausulen er taget højde for, at indekspantebrevet indeholder en sådan klausul.²⁸

28. Når et indekspantebrev indeholder en refinansieringsklausul, anføres dette udtrykkeligt ved pantebrevets indførelse i tingbogen, jfr. T.cirk. § 21, stk. 3.

Fortegnelse over anvendte forkortelser

AB 72:

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, 1972.

Aftl.:

Aftaleloven.

Andersen, Auktioner:

Jens Anker Andersen: Auktioner, 1980.

Andersen, Auktionsretlige emner:

Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner, 1976.

Andersen, Rentereglen:

Jens Anker Andersen: Rentereglen i Tinglysningslovens § 40, stk. 4, 1983.

Bang og Gangsted-Rasmussen:

Jesper Bang og Niels Gangsted-Rasmussen: Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom, 1979.

BRD:

Byretsdom.

Cleaver og Larsson:

Normann E. Cleaver og Erik Larsson: Oprykkningsret, Justitia nr. 5, 1978.

DL:

Danske Lov.

v. Eyben, Formuerettigheder:

W.E. von Eyben: Formuerettigheder, 7. udg., 1983.

v. Eyben, Panterettigheder:

W.E. von Eyben: Panterettigheder, 7. udg., 1984.

Frederiksen, Kommentar:

Arne Frederiksen, Kommentar til Tinglysningsloven m.m., 1951.

Gbl.:

Gældsbrevsloven.

Gomard, Fogedret:

Bernhard Gomard: Fogedret, 3. udg., 1981.

Gomard, Nøddeskal:

Bernhard Gomard: Obligationsretten i en nøddeskal, 1972-73.

Gomard, Tillæg:

Bernhard Gomard: Tillæg til obligationsretten i en nøddeskal, 1. og 3. hæfte, 1977.

HD:

Højesteretsdom.

HKK:

Højesterets kæremålsudvalgskendelse.

H.V. Højrup, Pant:

Hans Verner Højrup: Pant, 2. udg., 1978.

Hørlyck, Entreprise:

Erik Hørlyck: Entreprise – og licitationsbetingelser, 3. udg., 1982.

Illum, Ejerpant:

Knud Illum: Om ejerpant og panteprioritet, 1961.

Illum, Servitutter:

Knud Illum: Servitutter, 1943.

Illum, Tinglysning:

Knud Illum: Tinglysning, 6. udg., 1982.

Illum, Tingsret:

Knud Illum: Dansk Tingsret, 3. udg. ved Vagn Carstensen, 1976.

IRL:

Lov om indeksregulerede realkreditlån.

JD:

Juristens Domssamling.

H. Krag Jespersen, Byggeritransporter:

Halfdan Krag Jespersen (red.): Byggeritransporter, 1979.

JU:

Juridisk Ugeskrift.

KL:

Konkursloven.

Kommenteret Retsplejelov:

Kommenteret Retsplejelov, bd. II, ved Bernhard Gomard og Jens Møller, 3. udg., 1982.

F. Vinding Kruse, Ejendomsretten:

Frederik Vinding Kruse: Ejendomsretten, bd. I-III, 3. udg., 1951.

Kæstel, Bankjura:

R. Kæstel: Bankjura, 4. udg., 1981.

LOHS:

Landsover- samt Hof- og Stadsrettens Dom.

Lund Christiansen, Forfaldsklausuler:

Halvor Lund Christiansen: Forfaldsklausuler i pantebreve, 1954.

Lyngsø, Gældsbrevsloven:

Preben Lyngsø: Gældsbrevsloven med kommentarer, 2. udg., 1983.

Lyngsø, Negotiable dokumenter:

Preben Lyngsø: Negotiable dokumenter, 1972.

Munch, Konkursloven:

Mogens Munch: Konkursloven af 1977 med kommentarer, 3. udg., 1983.

Munch, Renteloven:

Mogens Munch: Renteloven med kommentarer, 1983.

Ax. H. Pedersen, Byggeriet:

Axel H. Pedersen: Byggeriets retlige og økonomiske organisation, 6. udg., 1965.

Rpl.:

Retsplejeloven.

SHD:

Sø- og handelsretsdom.

Skl.:

Skifteloven.

STPL:

Stempeloven.

TA:

Tinglysningsanordningen.

Tbkg.:
Tinglysningsbekendtgørelsen.

T.cirk.:
Tinglysningscirkulæret.

TfR:
Tidsskrift for Rettsvitenskap.

Tinglysningskommentar:
Vinding Kruse: Tinglysningsloven med kommentarer, 4. udg., ved Jes Bryld og Hanne Blegvad Jensen, 1979.

TL:
Tinglysningsloven.

UfR:
Ugeskrift for Retsvæsen.

URD:
Underrettsdom.

Ussing, Aftaler:
Henry Ussing: Aftaler på formuerettens område, 3. udg., 1950.

Ussing, Alm. Del:
Henry Ussing: Obligationsrettens almindelige del, 4. udg., 1961.

Ussing, Kaution:
Henry Ussing: Kaution, 1928.

Ussing og Dybdal, Gældsbrevslovene:
Henry Ussing og C.C. Dybdal: Gældsbrevslovene, 2. udg., 1940.

VLD:
Vestre Landsretsdom.

VLK:
Vestre Landsretskendelse.

VLT:
Vestre Landsretstidende.

ØLD:
Østre Landsretsdom.

ØLK:
Østre Landsretskendelse.

Ørgaard, Betalingsstandsning:

Niels Ørgaard: Betalingsstandsning, 1979.

Ørgaard, Konkursret:

Niels Ørgaard: Konkursret, 2. udg., 1977.

Lovregister

Lovregistret er som i Juristforbundets Lovsamling ordnet således, at lovene er optrykt alfabetisk efter lovens titel i daglig sprogbrug. Love, der er optrykt ved lovebekendtgørelser, er anført under bekendtgørelsernes dato.

For så vidt angår de enkelte led af bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 40, 41, 40 a., 40 b. og 41 a. er der kun henvist til de steder i teksten, der rummer en mere omfattende redegørelse for de nævnte bestemmelser.

Bistandsloven, lovebkg. nr. 356 af 19. juli 1983

§ 25: 129

Checkloven, lov nr. 69 af 23. marts 1932

§ 25: 169

Danske Lov, Danske lov af 15. april 1683

5-7-4: 138

5-7-8: 83

Forældelsesloven, lov nr. 274 af 12. december 1908

§ 1: 85

Gældsbrevsloven, lov nr. 146 af 13. april 1938

§ 11: 136, 138, 146

§ 14: 139, 148, 182, 185 ff

§ 15: 195

§ 16: 48

§ 22: 133, 134, 138, 160

§ 29: 164

Konkursloven, lov nr. 298 af 8. juni 1977

§ 12: 83

§ 31: 83, 124

§ 85: 84

§ 90: 84

§ 137: 126

§ 201: 83

Realkreditinstitutloven, lovebkg. nr. 339 af 12. juli 1983

§ 23: 115, 122

Realkreditlånslov (indeksregulerede realkreditlån), lovbkg. nr. 317 af 1. juli 1983

§ 1: 203

§ 2: 199, 201

§ 3: 199

§ 4: 199, 201

§ 5: 199

Retsafgiftsloven, lovbkg. nr. 217 af 13. maj 1981

§ 41 a.: 150

§ 41 b.: 150

Retsplejeloven, lovbkg. nr. 1 af 2. januar 1980

§§ 509-16: 118

§ 523: 184

§ 526: 120

§ 563: 131, 144, 145

§ 564: 131, 144, 145

§ 571: 83

§ 573: 69, 97

§ 576: 80

§ 581: 123, 209

§ 609: 83

Skifteloven, lov nr. 155 af 30. november 1874

§ 34: 83

§ 35: 124

§ 44: 83, 84, 124

Stempelloven, lovbkg. nr. 375 af 8. juli 1981

§ 10: 150, 152

§ 36: 98

§ 56: 149 ff

§ 57: 149 ff

§ 72: 151

§ 73: 151

Tinglysningsbekendtgørelsen, bkg. nr. 17 af 26. januar 1979

§ 6: 131

§ 8: 212

§ 8 a.: 211, 212

§ 9: 96

§ 10: 212

§ 11: 212

§ 14: 52

§ 17: 52

§ 43: 95

Tinglysningscirkulæret, cirk. nr. 16 af 26. januar 1979

§ 21: 212, 213

§ 40: 110, 207

Tinglysningsloven, lovbkg. nr. 464 af 14. september 1976

§ 1: 25, 39, 46, 49, 124, 132, 143, 191, 204

§ 2: 142

§ 4: 23

§ 5: 26, 39, 49, 147, 191, 204

§ 9: 144

§ 10: 82, 129, 154, 199, 205

§ 11: 154

§ 15: 25, 26, 45, 157 ff, 205

§ 15 a.: 19, 60, 63, 64, 212 f

§ 20: 38

§ 25: 29, 195 ff

§ 27: 55, 100, 146, 147, 194

§ 28: 146, 147, 193 ff

§ 39: 133

§ 40, stk. 1: 37 ff, 117 ff

§ 40, stk. 2: 57 ff

§ 40, stk. 3: 67 ff, 104 ff

§ 40, stk. 4: 78 ff, 106 f

§ 40, stk. 5: 92 ff, 107 f

§ 40, stk. 6: 99 ff, 108 ff

§ 40, stk. 7: 94, 101 f

§ 40 a.: 200 ff

§ 40 b.: 203 ff

§ 41: 110 ff, 122 f

§ 41 a.: 210 f

§ 42: 38

§ 42 a.: 82

§ 42 b.: 74, 75, 76, 99, 102, 103

§ 52 a.: 38

Domsregister

1863
JU 1863.641 LOHS: 16, 17,

1864
JU 1864.378 LOHS: 17,
JU 1864.904 LOHS: 17,

1867
UfR 1867.501 HD: 17,

1868
UfR 1868.619 HD: 17,

1873
UfR 1873.414 HD: 17,

1876
UfR 1876.934 HD: 16,

1884
UfR 1884.261 LOHS: 17,

1896
UfR 1896.205 LOHS: 17,

1897
UfR 1897.220 LOHS: 88,

1908
UfR 1908.74 HD: 170, 171,

1911
UfR 1911.963 VLD: 85,

1913
UfR 1913.249 HD: 85,

1927
UfR 1927.801 ØLK: 130,

1928
UfR 1928.541 VLK: 42, 70, 71,

1929
UfR 1929.398 ØLD: 82,
UfR 1929.1136 ØLK: 28, 45,

1930
UfR 1930.334 VLK: 28, 45, 46,

1931
VLT 1931.22: 163,
UfR 1931.144 VLK: 41,
UfR 1931.397 ØLK: 115,
UfR 1931.403 ØLK: 47,
UfR 1931.587 ØLK: 28, 45, 47,
UfR 1931.821 ØLD: 28, 46,

1932
UfR 1932.152 VLK: 30, 33, 62, 106,
UfR 1932.802 VLK: 50,
UfR 1932.856 ØLK: 31,
UfR 1932.966 VLK: 156,
UfR 1932.1121 ØLK: 40,
UfR 1932.1145 VLK: 56, 157,

1933
UfR 1933.105 VLK: 30, 132,
UfR 1933.320 VLK: 55,
UfR 1933.806 ØLK: 33, 50,

1934
UfR 1934.1116 ØLK: 107,

1935
UfR 1935.128 VLD: 117, 156,
UfR 1935.286 HD: 41
UfR 1935.987 ØLD: 140,

1936	1953
UfR 1936.128 VLK: 106, 111, 112, 116,	VLT 1953.100: 158,
UfR 1936.357 HD: 157,	UfR 1953.395 ØLD: 193,
UfR 1936.1145 ØLK: 70, 106,	
1937	1954
UfR 1937.177 ØLK: 47, 155,	UfR 1954.32 HD: 148, 193, 195,
UfR 1937.181 ØLK: 31,	VLT 1954.40: 157,
UfR 1937.571 VLK: 158,	UfR 1954.767 HD: 146, 148,
UfR 1937.622 ØLD: 25, 30, 44, 94, 102,	1955
204,	VLT 1955.169: 33,
UfR 1937.866 ØLK: 194,	UfR 1955.170 ØLK: 94,
1938	VLT 1955.310: 92, 156, 182, 186, 188,
UfR 1938.288 ØLD: 129,	189, 190,
UfR 1938.398 ØLD: 60,	UfR 1955.364 ØLD: 143,
UfR 1938.841 ØLK: 145,	UfR 1955.865 ØLD: 60, 163,
1939	1956
UfR 1939.220 ØLD: 47, 156,	JD 1956.55: 45,
UfR 1939.596 VLK: 43, 158,	1957
UfR 1939.986 VLK: 30, 106,	VLT 1957.68: 163,
1941	UfR 1957.259 HD: 146, 147, 194,
UfR 1941.868 ØLD: 170,	UfR 1957.405 ØLD: 132,
UfR 1941.1081 HD: 92,	1958
1942	UfR 1958.643 ØLK: 94,
UfR 1942.184 ØLK: 44, 50, 55, 156, 159,	UfR 1958.744 HD: 134, 160, 162, 164,
1946	UfR 1958.1264 ØLK: 69, 119,
UfR 1946.340 HD: 125,	1959
1947	UfR 1959.257 HD: 40,
UfR 1947.646 ØLK: 77, 105,	1960
1948	UfR 1960.123 HKK: 31,
UfR 1948.1314 ØLK: 47,	1961
1950	UfR 1961.413 VLK: 29,
UfR 1950.827 ØLD: 47, 117, 156,	UfR 1961.1106 ØLD: 194,
1951	1962
UfR 1951.759 HD: 163,	UfR 1962.383 VLK: 55,
1952	UfR 1962.449 HD: 194,
VLT 1952.206: 40, 106,	UfR 1962.594 ØLK: 112,
UfR 1952.593 VLD: 92,	1963
	UfR 1963.267 ØLK: 113,
	UfR 1963.453 ØLD: 134,

1964	UfR 1974.783 VLD: 140, 141,
UfR 1964.203 ØLD: 146, 194,	UfR 1974.795 VLK: 145,
UfR 1964.337 ØLD: 97, 99,	UfR 1974.864 SHD: 134,
UfR 1964.757 VLK: 158,	UfR 1974.941 VLK: 145,
1965	1975
UfR 1965.900 VLK: 29,	UfR 1975.228 HD: 64,
1966	UfR 1975.294 ØLD: 146,
UfR 1966.73 HD: 141,	UfR 1975.315 ØLD: 98, 99,
1967	UfR 1975.437 VLK: 145,
UfR 1967.86 HD: 67, 126,	UfR 1975.657 VLK: 29,
1969	UfR 1975.844 URD: 125,
UfR 1969.227 ØLK: 29,	UfR 1975.965 VLD: 124,
UfR 1969.461 VLK: 68,	UfR 1975.979 VLD: 181, 182,
UfR 1969.487 ØLK: 47,	UfR 1975.1011 ØLD: 99,
UfR 1969.956 ØLK: 33,	UfR 1975.1017 ØLD: 99,
1970	1976
UfR 1970.207 VLK: 33,	UfR 1976.428 ØLD: 77, 105,
UfR 1970.208 VLK: 145,	UfR 1976.484 HKK: 199,
UfR 1970.245 ØLK: 33,	UfR 1976.631 ØLK: 199,
UfR 1970.852 VLD: 163,	1978
UfR 1970.904 VLK: 144,	UfR 1978.384 VLD: 98,
1971	UfR 1978.745 ØLD: 98, 99,
UfR 1971.182 VLD: 135,	UfR 1978.841 VLD: 124,
UfR 1971.222 ØLD: 34,	UfR 1978.860 ØLD: 134,
UfR 1971.350 VLK: 33, 35, 50, 156,	1979
UfR 1971.616 HD: 163,	UfR 1979.566 HD: 156, 159, 160, 161,
1972	162, 164, 165, 166, 170, 178,
UfR 1972.182 ØLK: 25, 44,	UfR 1979.569 HD: 157, 159, 170, 176,
UfR 1972.183 ØLK: 131,	177, 179, 181, 185,
UfR 1972.395 HD: 63,	UfR 1979.652 VLK: 144,
1973	UfR 1979.798 VLD: 156, 182, 186, 187,
UfR 1973.591 VLK: 94,	188,
UfR 1973.749 VLK: 35, 39, 47, 50, 55,	UfR 1979.902 HKK: 65,
156,	UfR 1979.960 HD: 81, 82, 83,
UfR 1973.785 ØLK: 137, 139,	1980
1974	UfR 1980.10 HD: 182, 184, 186, 190,
UfR 1974.38 HKK: 88,	UfR 1980.819 ØLK: 91,
UfR 1974.256 ØLK: 47,	UfR 1980.1070 VLK: 93, 158,
UfR 1974.601 VLK: 29,	1981
	UfR 1981.5 HD: 53, 55,
	UfR 1981.134 VLD: 98,
	UfR 1981.169 ØLD: 134,

UfR 1981.212 SHD: 173,
UfR 1981.328 VLK: 145,
UfR 1981.543 VLD: 162,
UfR 1981.1076 ØLK: 99,

1982

UfR 1982.513 ØLD: 85, 91,
UfR 1982.686 VLD: 133, 151,
UfR 1982.748 ØLK: 123,
UfR 1982.1167 VLD: 133,
UfR 1982.1197 ØLD: 83,

1983

UfR 1983.429 VLD: 32, 64,

UfR 1983.453 ØLD: 89,
UfR 1983.467 ØLD: 139, 146,
UfR 1983.492 ØLD: 63,
UfR 1983.498 ØLD: 82, 92,
UfR 1983.603 VLD: 83, 84,
UfR 1983.674 ØLD: 63,
UfR 1983.748 BRD: 184,
UfR 1983.943 VLD: 126,
UfR 1983.949 VLK: 145,
UfR 1983.1114 ØLD: 34,

1984

UfR 1984.123 HD: 136, 137, 139,

Stikordsregister

- abstrakt klausul 16. f., 62
- administrationsomkostninger 82
- afdrag
 - ekstraordinært 50, 70, 121, 201
 - henstand 73 ff., 202 f.
 - prioritetsstilling 77 f., 196 f., 206 f.
 - tidsfæstet 70, 200
- afkald på ejerpant 43, 46, 49, 56 f.
- afkræftelse, se omstødelse
- aflysning
 - ekstraordinært afdrag 48
 - ordinært afdrag 48
 - forprioritet 54 ff.
- aftægtsret 40, 87
- aftægtsyndelse 82
- afvisning af pantebrev 35, 68, 205
- akkommodationsobligation 127 f., 140
- aktmappe 53, 110, 207
- alskylderklæring 162
- alternativt opråb 69, 208
- anerkendelsessøgsmål 75
- annuitetsyndelse 82
- anmærkning, se retsanmærkning
- arrest
 - i ejerpantebrev 190 ff.
 - i fast ejendom 19, 124 f., 186
- auktion, se tvangsauktion
- auktionsforbud 83
- automatisk oprykning 172 f.
- bankindeståelse 55, 203
- „bedst mulig prioritet“ 26 ff., 205
- belåningsværdi 138
- besættelse af ejerpant 54 f., 179, 189
- betalingsstandsning 83
- betinget skøde 28 f.
- bindende underretning 134 f.
- blankettvang 211 f.
- boligydelse 129
- brudte prioriteter 30 f., 46, 69, 121
- brugelighed, overtagelse til 83
- brugsret 40, 69
- byggelån 57, 59
- byggelånsejerpantebrev 63, 127, 141
- byggelånspantebrev 55, 113
- Byggeriets Realkreditfond 112 f.
- byrderubrik 40
- checks 169
- checkindløsningsaftale 169
- cirkulær prioritetsstilling 33 f., 206
- „cyklende“ ejerpantebreve 151
- digelagsbidrag 40
- diskonto 94, 199
- dobbelte retsanmærkninger 49 f.
- effektiv rente 82
- ejerforeningsvedtægter 63
- ejerpant
 - afkald 20, 31, 43, 46, 49, 56 f.
 - begreb 20, 43, 70
 - besættelse 43 ff., 179, 189
 - ctr. arrest 124 f.
 - ctr. ejerpantebrev 20 f.
 - forhåndsdisposition 38, 41, 50, 205
 - indeksreguleret 201
 - notering 46, 51 ff., 62, 108 f.
 - temporært 53, 72
 - udlæg i 18, 117 ff., 179
 - udslettelse 57
 - ved erlæggelse af ekstraordinært afdrag 121
- ejerpantebrev
 - alskylderklæring 162 f.
 - arrest i 190 f.
 - begreb 20 f.
 - belåningsværdi 138
 - ctr. ejerpant 20 f.
 - ctr. skadesløsbrev 129 ff.
 - eksstinktion 139, 146 ff.
 - formulartvang 131

- frempantsætning 137
- fuldmagtsdispositioner 144 ff.
- genbenyttelse 135, 151, 180 ff.
- indbrud
 - – tinglyst indbrudsret 154 ff.
 - – transport på ejerpantebrev 160 ff.
- indbrudsprioritetens placering 165 ff.
- negotiabilitet 136 ff.
- oprykning efter 71 ff.
- panthaverbeføjelser 144 ff.
- sekundær panteret i 61, 131 f., 134 f., 151, 160 ff.
- sekundær rets oprykning 171 ff.
- sikkerhed for tredjemands gæld 140 f., 146 ff.
- sikringsakt 131, 134 f.
- stempling 149 ff.
- uden personligt gældsansvar 137 ff., 150
- udlæg i 137
- udvidelse af kredit, se indbrud
- ejerpanteret 21, 39
- ejerskifte 70, 90, 99, 111, 132, 151
- ejerskifteafdrag 70, 96 ff.
- eksstinktion 25 f., 136 ff., 146 ff., 186 ff., 193 ff.
- eksstinktion af tvangsauktionsklausul 100
- ekstraordinært afdrag 50 ff., 70, 121, 201
- ekstraordinær oprykning 67, 125 f.
- endelig auktion 123
- engangsprovision 82
- erstatningsansvar
 - advokat 52
 - fortrinsret 168
 - statskassen 49
- erstatningskrav 168
- eventualforpligtelser 169
- fondsaktiver 114
- forbehold om gældsudvidelse 164, 176
- forberedende tvangsauktionsmøde 83
- forbirykning 30 f., 69, 114, 120 f.
- fordelingsplan 29, 163
- foreløbig rente 95
- forhalingsrente 79, 89 f.
- forhøjet rente 89, 113
- forhåndsafkald på ejerpant 46
- formel samtidighed 18 f., 54 f.
- formulartvang 129, 131
- forsikringsmidler 113
- forsikringsydelse 41
- fortrinsret
 - afdrag 77 f., 202, 206 f.
 - renter 80 ff., 203
- forældelse af panteret 38
- forældelse af renter 85
- frempantsætning 137 ff.
- fremtidig gæld, pant for 127 ff.
- fuldmagtsdispositioner 144 ff.
- gebyr 76
- genbenyttelse af pantebrev 151, 180, 192 ff.
- god tro 26, 39, 49, 55, 147, 164, 167, 186 f., 190, 193, 196
- grundbyrdeydelse 82
- grundkøbslån 63
- gældsfragåelse 67, 83 f., 117, 125 f.
- gældsovertagelse 133
- henstand
 - afdrag 73 ff., 202 f.
 - renter 78 ff., 203
- honorering af checks 169 f.
- hævd 38
- ihændehaveelse 133 f.
- ihændehavevergældsbrief 94, 114, 148
- ihændehaveerskadesløsbrev 130
- ikke-negotiable panterrettigheder 142
- indbrud 132, 153 ff.
- indeks 199
- indekspanterrettigheder 66, 110, 198 ff.
 - alternativt opråb 208 f.
 - blankettvang 211 f.
 - nettoprisindeks 198 f., 212
 - ombyttningsret 203 ff.
 - oprykningensret 200 ff.
 - reallønsklausul 199
 - refinansieringsklausul 201, 213
 - rykningsklausul 210
 - stempling 212
 - tinglysning 199 f., 211 ff.
- indfrielse, tidsfæstet 70 ff., 200 ff.
- individuel klausul 16 f., 61 f.
- indsigelse, fortabelse af 192 ff.
- kassekreditkontrakt 71, 127, 165
- kassekreditrente 199
- kaution 169
- klassiske ombyttningslære, den 16 f., 54 f., 78

- kollisionsproblemer 152, 180 ff.
- kompetence, pantsætters 25, 165, 186
- konfusion 38 f.
- konkurs 83, 84, 117, 125 f.
- kontantlån 95, 199
- kontantydelse 129
- kontinuation af udlæg 118, 121
- kontraktspanthaver 22 f., 98
- kreditorfølgning se arrest, gældsforfølgelse, konkurs, udlæg
- kreditrenter 81
- kurstab 64
- kutyme 140
- kvitteret pantebrev 192, 194
- kystsikringsbidrag 40
- legatmidler 112
- lejerettigheder 69, 87
- lovbestemt pant 22 f., 40
- løbedage 81
- løbende mellemværende 27, 163
- lønregulerende pristal 199
- løsøreejerpantebrev 141
- løsøre pantebrev 173
- mellemkommende rettigheder 180 ff.
- misligholdelsesauktion 123 f.
- moderationspåtegning 60, 64, 212 f.
- moderniseringslån 57
- modregning 38
- morarente, se forhalingsrente
- mortifikation 38
- nedlysning 48, 157
- negotabilitetsvirkninger 129
- nettoprisindeks 198, 199, 212
- „normale bankforretninger“ 163
- noteret check 169
- notering af ejerpant 46, 51 ff., 62, 108 f.
 - begæring 52
 - beløbsangivelse 52 f.
 - form 52 f.
 - indhold 52 f.
 - samtidighed 54 f.
- nødvendig gældsudvidelse 170, 177
- offentlige midler 66, 110 ff., 122 f.
- officialvirksomhed 51 f.
- officiel diskonto 94, 199
- ombygningslån 33, 57
- ombytningsret 15 ff.
 - begreb 21 f.
 - begrundelse 36 f.
 - begrænsning i 66 ff.
- indeks panterettigheder 203 ff.
- omdannelse af ejerpantebrev 151
- omgåelse 42, 62
- omstødelse 67, 126
- ophør af panteret 38 ff.
 - hævd 38
 - modregning 38
 - mortifikation 38
 - udslettelse 38
- „oprykkende prioritet“ 27
- oprykningsret (indekspant) 200 ff.
- oprykningsret (ordinære pantebreve)
 - se indh. fortegn. ad kap. 4.
 - automatisk oprykning 172 f.
- begreb 22
- beskyttelse 73 ff, 104 ff.
- betingelser 67 ff.
- efter ejerpantebrev 71
- efter erlæggelse af afdrag 70
- efter opsigelse 72
- efter skadesløsbrev 71
- efter udlæg 71
- „ekstraordinær oprykning“ 67, 125 f.
- sekundær håndpanteret 171 ff.
- udlægs oprykningsret 69, 119
- opsigelsesvilkår, ændring af 94, 95, 101 ff., 107 ff.
- opskrivning af hovedstol 78, 105, 197, 204 f.
- ordinært pantebrev 21, 27, 28, 139
- overformynderilån 111
- pantebrev på skyldnerens hånd 192 ff.
- pantebrev til kommune 65
- pantebrev til realkreditinstitut 65
- pantebrev til staten 65
- pantebrevsblanket 211 f.
- pantebrevsformular 68, 75, 81, 82, 95 ff., 109
- pantebrevsudlæg 83
- panterettens ophør 38 ff.
- panterettens placering 24 ff.
- „bedst mulig prioritet“ 26 ff., 205
- brudte prioriteter 30 f., 46, 69, 121
- forbirykning 30 f., 69, 114, 120 f.
- refleksoprykning 31 f., 57, 67
- rykningsklausuler 30 ff., 58 ff., 210
- sideordnet prioritet 29 f., 54, 81
- panthaverbeføjelser 144 ff.

- pantsætters kompetence 25, 165, 186
 passivitet 162, 164
 pensionskasselån 64
 personlig hæftelse 39, 126, 136 f., 141, 150
 personlig servitut 41
 pladssystem 18, 78 f.
 prioritetskrav
 – pantebrev 175, 179 f.
 – udlæg 175, 179 f.
 prioritetsstilling, se panterettens placering
 provision 82
 påkravsgebyr 82
 realkreditinstitutter, lån i 94, 110 ff.
 realkreditinstitutter, pantebrev til 65
 realkreditlov 111
 realkreditlån, indeksreguleret 198 f., 203
 realkreditlån, rykning for 57, 59, 64
 reallønsklausul 199
 rebelåning 137 ff.
 reel ombytning 16
 reel samhörighed 78
 refinansieringsklausul 201, 213
 refleksoprykning 31 f, 57, 67
 regreskrav 169
 relaxsation 41 f., 53, 56, 67, 145
 remburs 169
 rentebestemmelse, tinglysning af 88
 renteforhøjelse 94, 107, 114
 renter
 – betalingsstandsning 83
 – ejerpantebrev 90 ff.
 – forældelse 85
 – henstand 78 ff., 203
 – konkurs 85
 – skadesløsbreve 90, 107
 – tredjemands gæld 92
 – udlæg 87 ff.
 rentes rente 90
 rentetilpasningslån 199
 reservefondsbidrag 82
 retsanmærkning 27, 30, 33, 34, 41, 42, 44, 45, 48, 49 f., 55, 64 f., 70, 77, 95, 104 ff., 113, 116, 154, 155, 158, 159, 184, 187, 196, 202, 205, 207
 retsanmærkninger, dobbelte 49 f.
 retsanmærkninger, oplysende 48
 retsanmærkninger, præjudicerende 48
 retsforfølgning, se arrest, gældsfragåelse, konkurs, udlæg
 retspant 23
 retssædvane 89
 reverserklæring 128
 rykningsklausul 30 ff., 58 ff., 210
 sagsomkostninger 168
 samtidighed 17, 18, 54
 servitut 69, 87
 sideordnet forholdsmæssig håndpanteret 29
 sideordnet prioritet 29 f., 54, 81
 skadesløsbrev
 – begreb 21, 129
 – gældsovertagelse 132 f.
 – ikke formulartvang 129
 – ombytning 107
 – renter 90, 107
 – sikringsakter
 – – indbrud 132
 – – transport 132 f.
 – stempeling 149 ff.
 – til ihændeher 130
 skibspantebrev 68
 skyldnersvig 123
 sparekassemidler 111, 112
 stempeling af dokumenter 92, 98, 132, 135, 149 ff. 212
 stiftsmidler 111
 sælgerpantebrev 28 f.
 „særlig indekssklausul“ 212
 temporært ejerpant 53, 72
 timelønsindeks 199
 tingbogseftersyn 164, 182 f., 196
 tinglysning
 – afvisning 35, 68, 205
 – aktmappe 110
 – arkiv 110
 – blankettvang 211 ff.
 – formel ctr. materiel retsstilling 37, 34 f., 46 f., 155, 159, 186
 – formulartvang 129, 131
 – indbrudsrettigheder 157 ff.
 – indekspanterrettigheder 199 f., 211 ff.
 – rentebestemmelse 88
 – retsanmærkning, se under indgangsordet „retsanmærkning“
 – tinglysningsafgift 150
 – tinglysningsfritagelse 23, 142, 160

transport på pantebrev til skyldneren 119, 192, 194 f.
 tredjemands gæld, sikkerhedsstillelse for 140 f.
 tredjemandsretshandel 100
 tvangsauktion 29, 67, 93, 118, 119, 120, 207 ff.
 – alternativt opråb 69, 208
 – endelig 123
 – flere tvangsauktioner 123
 – misligholdelsesauktion 123 f.
 – ny auktion 80
 – indkaldelse til 130 f.
 – særregler for indekspanterettigheder 207 ff.
 – udslettelse af pantebrev 123, 209
 tvangsauktionsklausul 95 ff., 108 ff.
 tvangsauktionsvilkår 80, 85
 udlæg
 – forfaldsgrund 103
 – i ejerpant 18, 117 ff., 179
 – i ejerpantebrev 137
 – kontinuation af 118, 121
 – oprykning efter 71
 – renter 87 ff.
 – udlæg som indbrudsprioritet 176 ff., 181 ff.
 – udlægs oprykning 56, 69, 119
 – udlægs prioritetskrav 175, 179 f.
 – udlægs prioritetsstilling 117 ff.
 udlæg som efterstående ret
 – renter på forprioritet 87 ff.
 – samtykke til forprioritets påtagelse af solidarisk ansvar 122
 – samtykke til ombytning af offentlige midler med private midler 122 f.
 – samtykke til ændring af tvangsauktionsklausul 97, 101
 ufyldstgjort panthaver 98, 209
 ugyldig forprioritet 37 ff.
 universalforfølgning se gældsfragøelse, konkurs
 uopsigelighed, ændring af vilkår om 94, 95, 101 ff., 107 ff.
 uvirksomme respektpåtegninger 32
 vandløbsbidrag 40
 variabel rente 94, 113
 vedtægtsmæssigt solidarisk ansvar 113, 115
 vejafgifter 82
 vekseldiskontering 163, 169
 viljesbestemt pant 22 f., 98