TINGLYSNING

SAMT

NOGLE SPØRGSMAAL I VOR REALKREDIT

AF

VINDING KRUSE

2. UFORANDREDE UDGAVE

LEVIN & MUNKSGAARDS FORLAG

KØBENHAVN MCMXXIX

Trykt hos:
Oscar Brandstetter,
Leipzig.

FORORD TIL 2. UDGAVE

Da min Bog: Tinglysning samt nogle Spørgsmaal i vor Realkredit, er blevet udsolgt før end beregnet, er det nødvendigt i Overgangstiden, hvor Gennemførelsen af Tinglysningsloven er forestaaende, af Hensyn til de juridiske Studerende at tilvejebringe en ny Udgave af Bogen. I nærværende Udgave er alene medtaget det Stof, der er nødvendigt for de Studerende; der er altsaa taget Hensyn til de tidligere givne Overspringelser, ligesom alle Noterne er udeladt.

Juni 1925. *Vinding Kruse.*

INDHOLDSFORTEGNELSE

		Side
	Indledning	7
1. Kap.	Bestemmelse og Sprogbrug	12
2. Kap.	Offenlighed. Træk af Retsudviklingen	23
3. Kap.	Tilliden til Tinglysningen. De énstrengede Ordninger	54
4. Kap.	Nye Muligheder. Retsvirkningernes Deling. Hvad er »Offentlighed«?	66
5. Kap.	Tinglysningens Gang. Oversigt	86
6. Kap.	Grundlaget for Tinglysning	89
7. Kap.	Hvilke Rettigheder over fast Ejendom skal tinglyses	98
8. Kap.	Overfor hvilke Erhververe er Tinglysning nødvendig?	114
9. Kap.	Realkredittens Udvikling. Nye Problemer	132
10. Kap.	Bevægelser i Panteretten. Oprykningsproblemet. Udviklingen i Retspraksis	156
11. Kap.	Vurdering af Retspraksis. Ombytningslæren og Ejerhypoteket. Panteretsbevægelser idethele og Efterpanthaverne	177
12. Kap.	Det saakaldte Tilbehør til fast Ejendom og Nutidens tekniske Udvikling	197
13. Kap.	Tingbøgerne og Livet. Bladsystem eller Protokolsystem? Kontorvæsenets Indskrænkning	208
14. Kap.	Tinglysning angaaende Løsøre og Formue i Almindelighed	220

INDLEDNING

Tingsretten er bekendt for at være det Retsomraade, hvor Forskellen mellem de enkelte Folks særlige Natur og Retsopfattelse gør sig stærkest gældende. Der optaarner sig derfor her store Vanskeligheder for en retsammenlignende Undersøgelse. For de fleste Jurister paa Fastlandet staar saaledes, for at tage et Eksempel, den engelske Tingsret som et uigennemtrængeligt Vildnis af nationale Særheder. Men selv mellem Folkene paa Fastlandet vil man møde dybtgaaende Forskelle paa store Dele af Tingsrettens Omraade, selvom Romerrettens vidtspændende Indflydelse ogsaa her har virket som en kraftig Spore til Ensartethed. Særlig ved Ejendomsrettens og Brugsrettighedernes nærmere Udformning har selvfølgelig ikke blot de forskellige Folkeslags Karakter, men nøje forbundet hermed ogsaa Landenes forskellige Naturbeskaffenhed været herskende Faktorer i Retsreglernes Dannelse. Derved forstaar man, hvorfor Tingsrettens Dyrkere hidtil som oftest har følt sig ganske afskrækket ved Tanken om et retsammenlignende Arbejde, der i alle Tilfælde vilde blive yderst brydsomt og højst sandsynlig ikke vilde bringe Resultater, der i nogen Maade svarede til Anstrengelserne.

Dette gælder ogsaa det indviklede Emne, der rettest bør kaldes Tinglysning; og her har end ikke Romerretten kunnet øve sin dæmpende Indflydelse paa de nationale Ejendommeligheder, af den gode Grund, at Romerne ikke kendte noget dertil svarende. Tinglysning forudsætter en vis Indgriben fra Samfundets Side i de private Retsforhold til nærmere Regulering af de private Rettigheders indbyrdes Beskyttelse, men vel at mærke foretaget ved

selve Rettighedernes Opstaaen eller Fødsel. Men en saadan organiseret offenlig Fødselshjælp for private Rettigheder var Romerretten fremmed. Den er i det hele og store skabt af den senere Retsudvikling. Systemet har efterhaanden forplantet sig vidt om og dybt ned i Privatretten, til en i Enkeltheder stadig mere og mere fintmærkende Afstemning af de forskellige Rettigheders indbyrdes Prioritet. Men ved den nærmere Udvikling af hele dette System har de forskellige Folkeslag dannet Retsreglerne hver paa sin ejendommelige Vis, for det meste uafhængig af hinanden. De germanske Folk, hvorved jeg i denne Forbindelse forstaar det tyske og de af tysk Ret paavirkede andre germanske Folk, har udformet deres Tinglysningssystem med hele den kvantitative Grundighed, der er tysk Naturel egen, men ogsaa med et noget vel stærkt Hang til formel Omstændelighed og Embedsmandsvæsen. Meget forskellig herfra er det franske og engelske Tinglysningsvæsen. Men den mest typiske Forskel fra det germanske System træffer vi dog i Norden. De skandinaviske Folks Tinglysningsvæsen danner den fundamentale Modsætning til det tyske Grundbogssystem og viser, hvilken ejendommelig og dyb Forskel der er mellem det tyske Folks og det nordiske Folks Retskultur, og mellem disse to Folks Maade at tage Livet paa idethele.

Det dansk-norske Tinglæsningsvæsen og det svenske Lagfarts- og Inteckningsvæsen udmærker sig i det hele og store ved den Jævnhed og Simpelhed, den Frihed for Formalisme og Regereri, der stemmer med det nordiske Folks Natur og gør vor Tinglysning til en praktisk og let anvendelig Ting i det daglige Liv, uden væsenlige Omsvøb og Ulæmper. Paa den anden Side maa det dog erkendes, at den nordiske Tinglysning har en Svaghed derved, at den hidtil er veget tilbage fra at give en afgørende positiv Løsning af Grundproblemet i al Tinglysning: Gyldigheden af de tinglyste Dokumenter og af Tinglysningsbøgernes Indhold i Forhold til hele den Omverden, for hvem Omsætning og Behæftelse af faste Ejendomme har Interesse. Der findes i nordisk Ret Tilløb til og visse sporadiske Udslag af en Løsning; men en Løsning af Problemet tilbunds og i hele dets naturlige Sammenhæng finder man ikke. Tysk Ret har her indlagt sig betydelig Fortjeneste alene ved at have gjort ihvertfald et positivt Forsøg paa at finde en omfattende og systematisk Løsning af dette vanskelige Grundproblem. Og dette For-

søg — i den tyske borgerlige Lovbog og Grundbogordning — er blevet udført med den største Omhyggelighed og Flid. Men Evnen har ikke svaret til Fliden. Løsningen er blevet alt andet end lykkelig. Den ubetingede Tillid til Grundbøgernes Indhold er her kun vundet paa Bekostning af de store menneskelige Egenskaber Enkelhed og Naturlighed. Det tyske Grundbogsystem er kunstigt og tungtvirkende i sine Hængsler.

Det er nu ingenlunde af Mangel paa Interesse for Tinglysningens Hovedproblem, at nordisk Ret hidtil er veget tilbage for en Løsning af dette. Flere Undersøgelser og Behandlinger i nordisk Retsvidenskab af Emnet, saasom Ørsteds Afhandling i Juridisk Tidsskrift 1830, de nordiske Juristmøders udførlige Forhandlinger herom i 1872 og 1887, Nordlings Kommentar til Lagfarts- og Inteckningslagarne af 1875, Auberts Arbejder om Grundbøgernes Historie, 1892, og om det norske Tinglysningsvæsen, Ernst Møllers Bog om Tinglysning af 1897, vidne alle om en levende Interesse for Grundproblemet. Men Refleksionens mange for og imod har hidtil vundet Overhaand paa Bekostning af den positive Løsning. Der mærkes fra flere Sider en vis Ængstelse overfor denne; det er øjensynlig Sporene af tysk Ret, der skræmmer. Der findes vel enkelte ivrige Anbefalere af det germanske System, som Hagerup paa Juristmødet 1887; men heroverfor staar der adskillige Indlæg, der fremhæver store Betænkeligheder og Ængstelse ved at antage det germanske System. Dette gælder for ældre Tids Vedkommende Ørsteds Behandling af Spørgsmaalet, for nyere Tids Vedkommende navnlig Ernst Møllers Bidrag, ligesom ogsaa Forhandlingerne paa det nordiske Juristmøde fra forskelligt Hold har vist en stærk Forbeholdenhed overfor væsenlige Sider af det tyske System. Det forekommer mig imidlertid, at Kritikken af det tyske Grundbogssystem, navnlig Ørsteds og Ernst Møllers Behandling, ikke helt kan frikendes for en vis aandelig Passivitet, der kan føre til en betænkelig Stilstand. At man ikke gør et Forsøg paa en omfattende Løsning af Grundproblemet, vil sikkert før eller senere ogsaa hævne sig i de mange praktiske Enkeltspørgsmaal. Nordisk Tinglysningsordning og Tinglysningspraksis frembyder allerede nu, dens Fortrin iøvrig ufortalt, paa adskillige Punkter praktisk uheldige Behandlingsmaader og forvirrede og vaklende Løsninger. Og dernæst maa det betones, at selvom det tyske System maa erkendes at have grebet fejl i Løsningen af

Hovedproblemet, har tysk Ret undertiden i Enkeltheder ydet en værdifuld Indsats.

Det rigtige er der imidlertid bag nordiske Juristers Ængstelse og Betænkeligheder overfor det tyske Grundbogsystem, at man paa Forhaand bør være klar over, at en Reform af det nordiske Tinglysningsvæsen i sig selv er en saare vanskelig Ting, en Opgave, der navnlig rummer langt større og flere vanskelige Sider, end Anbefalerne af det tyske System har tænkt sig. For det første maa det anføres, at selvom man erkender, at den nordiske Tinglysning er ufuldkommen, saalænge man ikke fuldtud kan stole paa Tinglysningsbøgernes eller Grundbøgernes Indhold, saa vilde det dog være et Fejlgreb af den Grund at gaa over til et andet System, hvis man derved maa opgive de fremhævede nordiske Folkeejendommeligheder. Disse er saa værdifulde, at Tabet af dem ikke vil kunne opvejes af en noksaa omgærdet og befæstet Tillid til Grundbøgerne. Kan det Gode, som denne Tillid er, derfor kun opnaas gennem Tabet af disse Ejendommeligheder, bør det vistnok have sit Forblivende ved de hidtil gældende Regler i nordisk Ret. Men dernæst overses det i nogen Grad af det germanske Systems Anbefalere, at Tinglysningsreglerne bunder organisk saa dybt i den øvrige Tingsret og Formueretten idethele, at væsenlige Forandringer i Tinglysningssystemet vil kunne drage betydelige Virkninger efter sig for store Dele af Formueretten overhovedet. Folkeejendommeligheder, der præger de enkelte Formueretligheder, vil ofte ogsaa afsætte dybe Spor i Tinglysningsreglerne vedrørende disse Rettigheder. Man bør derfor være dobbelt varsom under Reformeringen af disse Regler.

Et er imidlertid at gaa til Opgaven med en beskeden Forstaaelse af dens store Vanskeligheder; et andet er at opgive Ævret og helt falde til Hvile i vor Ret i den Formening, at de nationale Egenheder paa dette Omraade er for dybe og for vidt forgrenede til i noget større Omfang at kunne overvindes af fælles Reformbestræbelser Landene indbyrdes. Hvor dybe de nationale Forskelligheder mellem Landenes Retsordninger end er, saa kan de dog, selv paa Tingsrettens Omraade, ikke i Længden fritage for en sammenlignende Vurdering, der ialfald forsøger gennem Vildnisset at finde Vej frem til højere Livsformer. Det kan dog til syvende og sidst ikke gaa anderledes med de nationale Forskelligheder end med andre Naturforskelligheder. Vi stilles dog i

Naturens Rige Gang paa Gang overfor Spørgsmaalet: hvilken Livstype er den bedst egnede, den højeste. De mindst egnede Typer uddør. Anderledes kan det i Tidens lange Løb heller ikke gaa med nationale Retsordninger. Hvilken Type af Retsordning paa Tinglysningens Omraade er den for Livet bedst egnede, den germanske eller den nordiske? Gives der mulig ogsaa en særlig angelsaksisk eller romansk Type, hvoraf vi ligeledes kan lære, enten gennem Fortrin eller Fejl? Men hvor stort og broget et Stof af forskellige nationale Retstilstande vi end vil inddrage i Undersøgelsen, maa vi ikke lade os forvirre af Mangfoldigheden, men fastholde Grundproblemet.

Det er en gammel Erfaring, at noget af det vigtigste i et Problems Undersøgelse er: at *stille* Problemet rigtigt ved Undersøgelsens Begyndelse. Det er dette, som disse indledende Bemærkninger har forsøgt at lede op til. Saavidt jeg formaar at se, er Problemet i Tinglysningen dette: er det muligt at finde en Retsordning, der forener den praktiske Simpelhed og Naturlighed, der i det Hele og Store er et Grundtræk i den nordiske Tinglysning, med den ubetingede Tillid til de tinglyste Dokumenter og til Grundbøgernes Indhold, som Nutidens Omsætning og Kreditøkonomi i stigende Grad kræver, og som de moderne Grundbogordninger mod Syd derfor har sat alle Hensyn til Side for at naa?

1. KAPITEL

BESTEMMELSE OG SPROGBRUG

Det er meget vanskeligt at give skarpe Definitioner, hvor det drejer sig om noget saa varierende og bestandig strømmende som de menneskelige Livsforhold — Retsreglernes Genstand. Man vil derfor her meget ofte lade sig nøje med det omtrentlige. Allige= vel har det sin Betydning, at man ialtfald forsøger at indskrænke det omtrentliges Omraade og at finde en ret skarp Bestemmelse af Begrebet; ti herved tvinges man ihvertfald til at tænke Begre= bets enkelte Led nøjere igennem, og derved kan man undertiden blive opmærksom paa Fænomener, som man ellers næppe vilde have set.

I ældre Værker om Tinglysning møder man kun meget ube= stemte og almindelig holdte Udtalelser om dennes Begreb. Det siges saaledes, at »Thinglysning og den dermed i Forbindelse staa= ende Indførelse i Retsbøgerne« er »et vigtigt Middel til Retsfor= holdenes Betryggelse«, og til nærmere Forklaring heraf tilføjes det: »Det nærmeste Øjemed med Thinglysningen er at give den thinglyste Kjendsag fuldkommen Retsvirkning imod tredje Mand«. I et af de nyere Værker om dette Emne bestemmes »Thinglysningsvæsenet — eller udførligere Thinglysnings= og Pro= tokollationsvæsenet« — som »en navnlig i forskellig Slags Bog= føring bestaaende Fremgangsmaade, der fornemmelig sigter til at skaffe Tredjemand den fornødne Kundskab om de vigtigste ting= lige Retsstiftelser«.

Fælles for de nævnte Bestemmelser af Begrebet er den om= trentlige Udtryksmaade: »nærmeste«, »navnlig« og »fornemme= lig«. Endskønt det villig skal erkendes, at der er dunkle Sider af Tinglysningsbegrebet, det er ret vanskeligt at faa fat paa, og

at man derfor fristes til at lade sig nøje med ubestemte Udtryk, saa turde det dog være muligt at gaa Begrebet noget nærmere paa Klingen. Naar det nu i den ene Bestemmelse efter Ordet »Thinglysning« tilføjes »og dermed i Forbindelse staaende Indførelse i Retsbøgerne«, og det i den anden hedder »Tinglysningsvæsenet eller udførligere Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet«, saa er Tinglysningen vel stillet i Spidsen som det vigtigste, og Formen antyder iøvrig, at Ordet Tinglysning som mere omfattende kan bruges om hele Fremgangsmaaden; men det drejer sig dog alligevel om to bestemte Led; og spørger man om, hvilket Led der er det vigtigste, saa vil der svares, at Tinglysningen i den dansk-norske Form af Læsning i Retten ganske vist efter den gældende Ret er det retslig afgørende Led, men at Indførelse i Bøgerne rationelt burde være det afgørende og i Virkeligheden rent praktisk ogsaa spiller den største Rolle. I tysk Ret kendes kun Indførelse i Grundbøgerne som det afgørende; og for den, der er paavirket af det tyske System, vil det tilsidst staa saaledes, at Tinglysningen, der oprindelig stilledes i Spidsen som det vigtigste Led med Bogførelsen som Appendiks, helt forsvinder for denne, og det udtales da, at »det Retsinstitut, som man i Danmark og Norge benævner Tinglysning ..... efter dets nyere Udvikling mere træffende kan kaldes Grundbogsystemet«.

Den sproglige Forskydning i nyere Tid fra »Thinglysningen« gennem »Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet« til »Grundbogsystemet« er, som det vil ses, mere end sproglig. Den betyder ikke blot Fjernelsen lidt efter lidt af et godt gammelt nordisk Ord Tinglysning til Fordel for Germanismer; den røber tillige en Forskydning i Tankegangen, en Fjernelse lidt efter lidt af et Element, der har dyb Rod i gammel nordisk Ret, og som ganske vist i Tidens Løb har faaet en ganske forvansket Form i Forhold til dets oprindelige Bestemmelse, men som man ikke vil kunne dømme retfærdig, hvis man ikke undersøger, om der bag dette Element i den forvanskede Skikkelse alligevel ligger en Retstanke, der ikke blot oprindelig var sund, men som har Livskraft den Dag i Dag, omend den nu maa klædes i andre Former.

Her maa det nu først og fremmest betones, at Bogføring, Indførsel i Skøde- og Pantebøger eller Grundbøger til syvende og sidst kun er en særlig Form for den samme Grundtanke, hvoraf selv den forældede Tinglæsning ogsaa er et Udslag. Ti Inførelse

i offenlig tilgængelige Bøger er netop kun en vis Form, nemlig en Nutidens Form for den Offenliggørelse af vigtige privatretlige Kendsgerninger, som man i ældre Tider, da man ikke kendte Bøger eller Skrift, kun kunde tænke sig under den Form, at Kendsgerningen mundtlig forkyndtes for Befolkningen, forsamlet paa Tinge. Denne ældste Form for Offenliggørelse har jo forlængst ophørt at eksistere. Men den meget kraftige og for hine Tiders Forhold vidtspredende Offenliggørelse, som Forkyndelsen for Folket paa Tinge var, kan, som vi skal vise, under Nutidens Forhold ingenlunde erstattes med en blot og bar Indførsel i en Protokol. Denne Bogføring maa suppleres med andre Offenliggørelsesmidler. At det Rudiment, der er tilbage af den oprindelige Tinglysning, den besynderlige Læsning i Retten, er en fordærvet Form, en Parodi paa Kundgørelse, er en Sag for sig. Den Tanke, der ligger bag Læsningen, kræver under Nutidens Forhold andre Udtryksmidler. Menneskene har jo siden Tinglysningen i den graa Oldtid gjort andre Opfindelser end Skrift og Bøger. Senere har de opfundet Bogtrykkerkunsten og endnu senere dennes Anvendelse i periodisk og med det stigende Tempo daglig udgaaende offenlige Tidender. Og Retsinstituternes Form maa naturligvis ændre sig med de skiftende Tiders Teknik. Lige saa naturligt det var, at Tinglysningen, da Skrift og Bøger blev opfundet, tog disse i sin Tjeneste, ved Indførelsen af Skøde- og Pantebøger eller Grundbøger, lige saa naturligt er det, at den i Nutiden ogsaa tager Pressen i sin Tjeneste. Under alle de skiftende Tiders vekslende Former vedbliver Tinglysningen dog i sit indre Væsen at være den samme: Kundgørelse til den omgivende Befolkning, til Offenligheden fra Tinget eller Retten om visse særlig vigtige privatretlige Kendsgerninger.

Nærmere beset vil det nu vise sig, at hvor der overhovedet er praktisk Trang til Offenliggørelse af privatretlige Kendsgerninger, vil Øjemedet under Nutidens Forhold i Virkeligheden kræve to Former for denne Offenliggørelse, nemlig dels en momentan, foretaget i selve det Øjeblik — eller umiddelbart derefter — da den retslige Kendsgerning kommer til Eksistens, og dels en permanent, idet dens fortsatte Tilværelse i Forhold til Tredjemand sikres ved dens Indførelse i Myndighedernes Bøger, der tilgængelige for Offenligheden kan være en varig Kilde for denne til Kundskab om Kendsgerningen.

Vi ser friest paa dette Forhold, hvis vi betragter nyere Retsdannelser, hvor vi møder det samme Grundfænomen som i Tinglysning, Offenliggørelse af vigtige privatretlige Kendsgerninger. Vi tænker her paa de Retsforhold, der opstaar ved Firma, Varemærker, Patenter o. l. Det praktiske Livs Trang har her under helt moderne Forhold skabt retslige Ordninger, der er væsenbeslægtet med Tinglysningen, og hvor der tildels opstaar lignende Retspørgsmaal som under denne. Ogsaa her møder vi en Offenliggørelse af visse private Rettigheder til Underretning for Tredjemand og til Retsvirkning for denne, derunder ogsaa Bestemmelsen af forskellige sammenstødende Retskravs indbyrdes Prioritet. Men her møder vi i Reglen to Former for Offenliggørelse, dels en øjeblikkelig, nemlig en Indrykning i offenlige Tidender, og dels en varig, en Indførelse i offenlig tilgængelige Bøger, Registre. Om Retten til Firma og dermed i Forbindelse staaende Forhold sker der dels en øjeblikkelig Bekendtgørelse i en offenlig Tidende, Statstidende — foruden at der maanedlig udgives Samlinger af disse Bekendtgørelser — og dels en varig Offenliggørelse ved Indførsel i en af Myndighederne ført Bog, Handelsregistret, hvis Indhold er offenlig tilgængeligt, idet enhver kan begære skriftlige eller mundtlige Oplysninger herfra (se Firmaloven 1. Marts 1889 §§ 1, 4 og 36). Om Retten til Varemærke og om Patentretten sker der ligeledes dels en Offenliggørelse i Statstidende — og desuden i en særlig Tidende — og dels en varig Offenliggørelse ved Indførsel henholdsvis i Varemærkeregistret og Panteregistret, idet ogsaa disse Bøger er alment tilgængelige. (Varemærkeloven 11. April 1890 §§ 1, 2, 6 og 18, Patentloven 13. April 1894 §§ 16, 21 og 22).

Ser man bort fra de ydre Former, er der saaledes her en vigtig Lighed mellem vor nordiske Tinglysning og den nyeste Retsdannelse paa beslægtede Omraader, idet de begge kender en anden Offenliggørelsesakt ved Siden af Indførelsen i Bøgerne. Inden man afskaffer Tinglæsningen uden Erstatning og kaster sig i Armene paa det rene Grundbogsystem, bør man derfor, efter min Opfattelse, gøre sig Rede for, om der ikke ogsaa i de privatretlige Forhold, Tinglysningen angaar, er praktisk Trang til den særlige Offenliggørelse ved Retsforholdets Stiftelse, som Tinglæsningen — efter meget ringe Evne — repræsenterer. Som jeg senere skal søge at vise, maa dette afgjort besvares bekræftende. Naar den ty-

ske Grundbogordning ingen anden Offenliggørelse kender ved Retsforholdets Stiftelse end Indtegning i Grundbogen, er dette, som vi skal se, netop en Mangel, der hænger nøje sammen med en Svaghed i det tyske System idethele. Det gælder for os om ogsaa at fastholde Offenliggørelsen fra første Færd og finde en nutidssvarende Form for denne.

Der er saaledes ingensomhelst Grund til som de gængse Definitioner af Tinglysningen eller Tinglysningsvæsenet forklarende hertil at føje »eller udførligere Tinglysnings- og Protokollationsvæsenet«. Der er ingen Grund til særlig at udhæve Protokolleringen i Tinglysningsprocessen. Da Ordet Tinglysning — i Modsætning til Tinglæsning — maa erkendes at være det omfattende Ord, der er bedst egnet til at betegne *hele* den heromhandlede Akt fra Rettens Side, saa er det noget misvisende og forvirrende heraf alene at fremhæve det ene Offenliggørelsesled. Men dette hænger naturligvis sammen med den nyere Tids almindelige Tendens til i denne Retning at lade sig betage af Protokollations- eller Grundbogsystemet og til følgelig at betragte det andet Offenliggørelsesled som en blot forældet Indretning, der snarest bør afskaffes. Stærkest kommer Tendensen frem i den efterfølgende nærmere Definition, hvorefter »Thinglysnings- og Protokollationsvæsenet« bestemmes som »en navnlig i forskellig Slags Bogførsel bestaaende Fremgangsmaade«. Vi ser nu, at denne Bestemmelse ikke blot er ubestemt, men ret ensidig. Det andet Offenliggørelsesled er her svundet saaledes ind, at det maa nøjes med at blive indbefattet under Ordet »navnlig«.

Tinglysning maa først og fremmest bestemmes som det, den baade i vore Dage er og alle Tider har været, nemlig som en *Offenliggørelse* paa Tinge, altsaa i eller fra Retten. Denne Offenliggørelse optræder under forskellige Former, og disse maa nødvendigvis veksle til de forskellige Tider. Vi bruger paa dette Stadium de gængse Begreber Offenlighed og Offenliggørelse. De trænger imidlertid, som vi senere skal se, stærkt til nærmere Bestemmelse og Revision.

Men dernæst kræver selv den varige Offenliggørelse andre Midler eller Led end Grundbogen (Realfoliet). Der findes ikke blot andre Bøger i Tinglysningens Tjeneste end denne; men Udviklingen har i nyere Tid formet sig saaledes, at Bogføringen ikke slaar til, praktisk set ikke længer er tilfredsstillende for den varige

Kundgørelse af det bestandig vekslende, mangfoldige Stof, der strømmer til Tinglysningen fra Livet. Vi kan saaledes med Føje tale om en hel *Række forskellige Led i Tinglysningsprocessen.*

Som andet Moment i Definitionen efter Offenliggørelsen maa dernæst fremhæves, at der til denne Offenliggørelse er knyttet visse *Retsvirkninger.* Ogsaa herom hersker der imidlertid betydelig Uklarhed. Som tidligere anført, siges det i en af de gængse Definitioner, at »det nærmeste Øjemed med Tinglysningen« er at give den tinglyste Kendsgerning »fuldkommen Retsvirkning imod tredje Mand«. I den anden anførte Bestemmelse siges det, at Tinglysningen er en Fremgangsmaade, der »fornemmelig sigter til at skaffe Tredjemand den fornødne Kundskab om de vigtigste tinglige Retsstiftelser«. Ordene er varierende, og begge Bestemmelser reserverer sig ogsaa her en Konto for det ubestemmelige; men saa meget er ialtfald klart, at de begge er Udtryk for den gængse Opfattelse, at i Hovedsagen er Tinglysningens Retsvirkning en Retsvirkning overfor Tredjemand.

For det første er dette nu, som vi skal se, ikke rigtigt, idet Tinglysningen ogsaa har meget vigtige Retsvirkninger overfor *de direkte interesserede Parter,* f. Eks. ved fast Ejendom for dennes Ejer. Men dernæst maa fremhæves, at der under denne Forestilling om Tinglysningens Virkning for »Tredjemand«, som jeg skal søge at vise, i Virkeligheden skjuler sig en Række højst *forskellige Retsvirkninger.* Disse maa vi søge at holde klart ude fra hinanden, da vi ikke kan vente, at de forskellige Retsvirkninger vil kunne undergives samme Behandling.

Sammenholder vi nu dette med Resultatet af det ovenfor udviklede om de *forskellige Offenliggørelsesled i Tinglysningsakten,* saa vil vi opdage, at der her ligger et Problem, som man hidtil væsenlig har overset, nemlig dette: om det er rigtigt at *knytte alle Retsvirkninger til et enkelt bestemt Led i Tinglysningsprocessen* eller om det rette er at *fordele de forskellige Sæt Retsvirkninger mellem de forskellige Tinglysningsled?* Nordisk Ret knytter alle Retsvirkningerne til et enkelt Led, nemlig til den øjeblikkelige Offenliggørelse, og ingen til den varige; det er Læsningen i Retten, — i svensk Ret Rettens Indvilgelse af lagfart og inteckning — ikke Indførelsen i Bøgerne, der er det retslige afgørende. Tysk Ret knytter al Retsvirkning til Indførelsen i Grundbogen. For en abstrakt Tanke kan der jo synes at være noget tiltalende

ved en saadan enstrenget Ordning. Og tysk Rets Tilhængere i Norden kan ikke noksom prise, hvor rationel den Løsning er, der koncentrerer alle Retsvirkninger om Grundbogen, og fremhæve, hvor helt umulig den særlig nordiske Ordning er, der samler alle Retsvirkninger om den øjeblikkelige Offenliggørelse, Læsningen.

Problemet er imidlertid desværre ikke saa ligetil, at det kan løses ved en enkelt Trylleformel, som man har antaget, skønt den kan se meget bestikkende ud. Sandheden turde i Virkeligheden være den, at paa dette Omraade har hverken nordisk Ret eller germansk Ret truffet det rigtige. Livet er ikke saa enstrenget, at det er muligt at samle alle praktiske Virkninger under en enkelt abstrakt Formel. Det drejer sig ikke her om en ganske enkelt Art Retsvirkninger, kaldet »Virkning for Tredjemand«, som den gængse Opfattelse uklart forestiller sig. Nej, ligesom selve Tinglysningen, Offenliggørelsesprocessen efterhaanden i Aarhundredernes Løb har spaltet sig (differentieret sig) i forskellige Led, saaledes er det ogsaa gaaet Tinglysningens Retsvirkninger. Det vil her, saavidt jeg formaar at se, vise sig at være den naturligste, med de praktiske Formaal mest stemmende Ordning at knytte én Retsvirkning til ét Led i Lysningsprocessen, og en anden herfra forskellig Retsvirkning til et andet Led. Og undertiden vil det vise sig at være en praktisk Ordning overfor et af Tinglysningens Led vel ikke at knytte selve den juridiske Virkning dertil, men dog paabyde det som nødvendigt, nemlig som den faktiske Bærer af Retsvirkningen. Det kan saavist være vanskeligt her i Enkeltheder at træffe det rette. Men Maalet at stræbe efter, den fineste Afstemning af de indbyrdes modstridende Retskrav og den mest økonomiske Anvendelse af Kræfterne, naas kun gennem en nøje tilpasset Arbejdsdeling mellem Tinglysningens forskellige Led og Virkninger.

Vi bruger i det følgende Ordet Tinglysning om hele Offenliggørelsesprocessen. Intet andet, indfødt eller fremmed importeret Ord, der kun betegner enkelte Led i Processen, kan erstatte dette Ord. Derimod maa Ordet Tinglæsning forsvinde sammen med den antikverede, historisk ret tilfældige Form, som det betegner.

Vi kan formentlig efter det ovenfor anførte til foreløbigt Grundlag bestemme Tinglysningen som en af en offenlig Myndighed, hos os af Retten foretagen Akt hvorved Aftaler — eller

andre Begivenheder — der gør Forandring i vigtige private Retsforhold, i hvert enkelt Tilfælde kundgøres, hvilken Kundgørelse kan forekomme under forskellige Former, momentane og permanente, og til hvilken Kundgørelse der er knyttet forskellige Retsvirkninger, dels for de direkte interesserede Parter og dels for Tredjemand.

En Offenliggørelse om private Retsforhold af beslægtet Karakter og med tildels beslægtede Virkninger træffer vi som før nævnt ogsaa udenfor Tinglysningens Omraade, ved en Række nyere Retsdannelser, som Firmaretten, Patentretten o. l. Forskellen mellem denne Offenliggørelse og Tinglysningen, bestaar i, at den dels angaar andre Privatrettigheder end Tinglysningen, og — hvad der hænger nøje sammen hermed — dels udgaar fra andre offenlige Myndigheder end Tinglysningen. At udskille Behandlingen af de nye Retsdannelser i denne Henseende fra Retternes Omraade og henlægge den under særlige Myndigheder (Magistrat eller Politimester for Firmaforhold, Patentkommissionen, Registrator af Varemærker m. m.) var naturligt, ikke blot fordi Retterne i Forvejen paa dette Omraade havde nok at gøre med Behandlingen af de alt bestaaende Rettigheder, men ogsaa fordi der i flere af de nye Retsdannelser gjorde sig særlige Forhold gældende, hvis rette Behandling krævede en særegen teknisk Kundskab, som Retterne ikke kunde forudsættes at besidde. Den til Tinglysningen svarende Akt paa de nye Retsomraader kaldes almindeligvis Registrering.

Forøvrigt har den stigende Arbejdsdeling og Særdeling i nyere Tid ogsaa medført, at visse Retsforhold, der i tidligere Tid var Genstand for Tinglysning, nu er udskilt til selvstændig Behandling i saa Henseende ved særlige Myndigheder. Dette gælder Retsforhold vedrørende Skibe. I ældre Tid anvendtes Tinglæsning af Skibsskøder og Skibspantebreve (jfr. herved Danske Lov 5—7--7). I vore Dage er den som bekendt afløst af Registrering ved særlige Skibsregistreringsmyndigheder.

Hovedgenstanden for Tinglysningen er dog i Nutiden den samme som i Oldtid og Middelalder, nemlig Retsforholdene, der angaar *Jorden*, de faste Ejendomme idethele. Realkrediten, Samfundsøkonomien overhovedet har under nogenlunde udviklede Forhold altid krævet, at Retsforholdene i Landets faste Ejendomme, normalt Samfundets vigtigste Aktiv, ikke holdes skjult for

Samfundet. For de Stater, der til forskellige Tider ikke har ænset dette Krav, har denne Mangel paa Offenlighed været et Tegn paa Svaghed eller Opløsning. Det er ikke, fordi Offenlighed er en urokkelig Sandhed i alle Livets Forhold, men simpelthen, fordi en Offenlighed under visse Former og i et vist Omfang af ganske bestemte særlige Aarsager har vist sig tjenlig for den sociale Økonomi paa dette Omraade.

Det er af forskellige vægtige Grunde den mest betryggende Ordning, at Tinglysningen, saaledes som i Norden, er en Akt, der foregaar ved Retten, og hvis nærmere Udførelse foregaar under Dommerens Tilsyn. Alle Spørgsmaal om Afstemningen af det indbyrdes Rangforhold mellem de mange forskellige Rettigheder, der findes i faste Ejendomme, om den nærmere Virkning af Aftaler og Retshandlinger angaaende disse Ejendomme, har med Føje altid været anset for at høre til de vanskeligste retslige Emner, Emner, for hvilke en juridisk skolet Tankegang er ganske særlig nødvendig. Men ingen Myndighed er i Forvejen, fra sin øvrige Virksomhed, gennem talrige Retspørgsmaal i det daglige Liv saa dybt fortrolig med disse Emner som Domstolene.

Ikke blot i Danmark og Norge, der i det væsenligste har fælles Tinglysningsordning, men ogsaa i Sverrig er Tinglysningen lagt i Hænderne paa Domstolene. Ogsaa her foregaar der ved disse baade en øjeblikkelig Offenliggørelse og en Indførsel i offenlig tilgængelige Bøger, der svarer til de dansk-norske Pantebøger og Registre. I svensk Retssprog anvendes ikke Ordet Tinglysning, men der bruges to Ord herom, nemlig *lagfart* og *inteckning*, idet lagfart betegner Tinglysning væsenlig af Ejendomsret, medens inteckning bruges om Tinglysning af Underpanteretten og andre begrænsede Rettigheder i fast Ejendom. Denne dobbelte Sprogbrug bunder i den historiske Udvikling, idet Tinglysning af Ejendomsret til faste Ejendomme, lagfarten er den ældste og først indarbejdede, medens inteckning af Underpanteretten og derefter af andre begrænsede tinglige Rettigheder er betydelig senere. Reglerne om lagfart og inteckning beherskes væsenlig af de samme Grundsætninger; og disse frembyder i adskillige vigtige Retninger Lighedspunkter med dansk-norsk Ret.

Ogsaa i tysk Ret er Tinglysningen henlagt under Domstolene (Amtsgerichte). Ordet for Tinglysning maa naturligvis her efter hele Systemet blive *Eintragung*, nl. in das Grundbuch. I Eng-

land bruges om den til Tinglysning svarende Akt — hvor en saadan overhovedet findes — Betegnelsen *registration*. Den er henlagt under en særlig juridisk Embedsmand, the registrar. Denne har en betydelig dømmende Virksomhed i Tinglysningsspørgsmaal, kan afhøre Parter og Vidner under Ed og træffe Afgørelse i Tvisten, under Appel til højere Ret, nemlig the Chancery Division of the High Court. Han kan ogsaa, istedenfor selv at afgøre Spørgsmaalet, straks forebringe det for denne Ret til Afgørelse. I fransk Ret bruges to Udtryk for Tinglysning, nemlig *transcription* og *inscription*. Ved førstnævnte Akt forstaas, som Ordet angiver, en Overførelse in extenso, en Afskrivning af Dokumentet i de offenlige Bøger. I seneste Tid er der istedenfor denne Afskrivning indført en Opbevaring af selve Dokumentet eller dets Genpart, nemlig ved Lov af 24. Juli 1921, jfr. Planiol I S. 809 med Note. Ved inscription indføres der kun et kort Referat af Dokumentet i Bøgerne. Til at begynde med var Omraadet for transcription Ejendomsretten (og visse langvarige Brugsrettigheder), Omraadet for inscription Underpanteretten. Vi træffer altsaa ogsaa her en Sondring mellem Ejendomsret og Panteret i saa Henseende, ligesom i Sverrig ved lagfart og inteckning paa disses oprindelige Omraade. Ligesom i Sverrig skyldes Sondringen i Frankrig historiske Grunde. Disse er begge Steder af en ret tilfældig Art; og de Forskydninger, der i Tidens Løb har fundet Sted mellem disse Begrebers Omraade viser formentlig, at Sondringen ikke kan have nogen Vægt for Nutidens Ret. I Frankrig er inscription af Underpanteretten — modsat Forholdet i Sverrig — den ældste Indretning, transcription af Ejendomsret af senere Oprindelse og udviklet i Tilknytning til og som sekundært støttende inscription. Derfor hedder de Embedsmænd, der styrer Tinglysningsvæsenet idethele, den Dag i Dag conservateurs des hypothèques. Men i nyere Tid har transcription inddraget under sit Omraade alle de andre begrænsede tinglige Rettigheder, medens inscription følgelig er blevet staaende ved sit gamle Omraade, Underpanteretten, altsaa ogsaa modsat Forholdet i Sverrig, hvor det er inteckningen, der har udstrakt sig til de begrænsede tinglige Rettigheder idethele, medens lagfarten er blevet staaende.

Hvorvidt der til Tinglysningen af de forskellige Rettigheder bør knyttes forskellige *Retsvirkninger*, er et Spørgsmaal for sig. Men selve *Tinglysningsprocessen* kan, som vi skal se, heldigvis i alt

væsenligt være den samme for alle Rettigheder i fast Ejendom. Der er da ikke Brug for mere end ét Begreb og én Terminologi for denne Proces. Det heromhandlede Retsomraade kan saa vist være broget nok i Forvejen. Der trænges i højeste Grad til Forenkling af Reglerne, til Sammentrængning af Stoffet. Er man paa et saadant Retsomraade virkelig saa heldig at kunne anvende samme Behandlingsmaade i en vis Retning af en Række forskellige Fænomener, bør man ogsaa sproglig give denne Enhed i Mangfoldigheden Udtryk ved Brugen af et enkelt Ord. Ogsaa med Ordene maa man økonomisere. Fremtiden tilhører de kortfattede. Det gælder baade Love og Mennesker.

De nævnte Embedsmænd, hvem transcription og inscription er betroet, er selvstændige administrative Myndigheder. Men de staar til Ansvar for deres Fejl og Forsømmelser overfor Domstolene; og herved kan der blive Tale om et betydeligt Erstatningsansvar.

2. KAPITEL

OFFENLIGHED
TRÆK AF RETSUDVIKLINGEN

I

Kun faa Dele af den gældende Ret er saa ærværdig ved sin Ælde som den, der angaar Overdragelse af Ejendomsret til Jord. Selv denne Akts Foretagelse paa Tinge eller Meddelelse paa Tinge er meget gammel; i dansk Ret maa Tinglysningen saaledes have været ret almindelig allerede i det 12te Aarhundrede eller maaske før. Men endnu ældre er selve Overdragelsesakten og dens Foretagelse paa Aastedet, paa selve Jorden, der blev overdraget. Det særlige nordiske Ord for Ejendomsoverdragelse af Jord, nemlig Skødning viser ved sin Betydning tilbage til de ældste Tider. Det primitive Folks Bevidsthed trænger til det kraftigst mulige synlige Udtryk for, at Ejendomsrettens Overgang virkelig er fuldbyrdet. Tingen maatte i bogstavelig Forstand føres over til Køberen, Erhververen. Ved Løsøre kunde Overdrageren ligefrem overrække Genstanden i Erhververens Hænder. Da dette ikke lod sig gøre ved Jord som fast Ejendom, maatte man som Surrogat herfor lade Overdrageren paa Aastedet overrække Erhververen noget Jord, taget fra Ejendommen, som Symbol paa hele denne; Sælgeren kastede Muld i Køberens Skød (eller Kappe), hvorfra Ordet Skødning som bekendt stammer. Overrækkelse af Muld paa Kniv (hvormed Mulden var optaget), eller af Tørv eller Gren ses ogsaa anvendt. Da i senere Tid Overdragelsen foregik paa Tinge, bragtes Mulden derhen til Skødning. Nordisk Ret kender ogsaa andre Former for Overdragelsen; saaledes kendte man f. Eks. i gammel svensk Ret Grænseomgang eller umfärd, der bestod i, at Afhænder og Erhverver sammen med alle

Landsbyens Jordejere gik Ejendommens Grænser rundt. Foruden at være et ydre billedligt Udtryk for Jordens Overlevering havde denne Handling ogsaa det rent praktiske Formaal at fastslaa Jordstykkets Identitet og Omfang mellem Overdrager og Erhverver. Denne Grænseomgang krævedes, ialtfald i store Dele af Sverrig, ved Siden af Skødningen.

Symbolske Handlinger for Ejendomsoverdragelsen træffer vi ogsaa hos de andre gotisk-germanske Folk, ja de er et fælles Grundtræk i Folkenes Ret idethele. I den gamle romerske Ejendomsoverdragelse for Retten, in jure cessio træffer vi tydelige Spor af hint primitive Stadium. Parterne tog Muld af Jorden eller Teglsten af Huset med i Retten (Gajus IV. 17). Hos de tyske og angelsaksiske Stammer træffer vi ogsaa de andre nysnævnte Symboler; efter Overdragelseserklæring og Haandslag skete der f. Eks. Overrækkelse af et Stykke Tørv, en Gren, en Stav. I gammel engelsk Ret lagde Afhænderen af Jord med Hus Dørens Haspe eller Ring i Erhververens Haand. Overrækkelse af Stav, Tørv o. l. og Grænseomgang kendes ogsaa her. Det tyske Retsudtryk for Ejendomsoverdragelse ved fast Ejendom, Auflassung, har ligesom vor Skødning en gammel symbolsk Oprindelse. Auflassung betyder oprindelig en i ældre tysk Ret anvendt Erklæring om, at man forlader Ejendommen. Men denne Erklæring — Auflassung eller Verlassung — afløste et endnu ældre Stadium, som vi møder hos mange germanske Stammer, hvor Ejendomsoverdragelsen foregik paa den Maade, at Afhænderen, efterat være gaaet Jordens Grænser rundt sammen med Erhververen, forlod Ejendommen paa en iøjnefaldende Maade, ofte efter først at have slukket Arnens Ild.

Symbolerne viste en sejg Livskraft; de holdt sig mange Steder til langt ned i nyere Tid. I dansk Ret møder vi dem saaledes endnu i Slutningen af det 17. Aarhundrede. Eksempelvis kan nævnes en Overdragelse fra 1682 paa Lemvig Byting, hvor Sælgeren optog Muld med Kniv og skødte. I en utrykt Landstingsdom af 1624 hedder det: »Med Mold og Kniff ephter gamil viis og Landets rette ehrlich Sedvane ....«

Der var naturligvis andre tilstede ved Skødningen end Afhænder og Erhverver. De symbolske Handlinger, der foregik mellem disse to paa Aastedet, skete i Overværelse af adskillige Vidner, Naboer, Medlemmer af Slægten eller Stammen. De symbolske

Handlinger udfyldte derved under disse enkle Forhold en meget vigtig praktisk Opgave, nemlig i Henseende til *Beviset*. Disse Handlinger tilfredsstillede ikke blot det primitive Menneskes Trang til bogstavelig at se Ejendomsoverdragelsen, Besiddelsens Overgang gaa for sig, fuldbyrdes for hans egne Øjne; men denne Overgang formede sig ved de symbolske Handlinger som en højtidelig og levende Scene, der var vel egnet til dramatisk at fæstne sig i alle de nærværendes Erindring. Vi sporer endnu en Efterklang af dette i gamle Hjemmelsbreve, som oprindelig netop havde Karakter af Vidnebreve eller Vidnesedler; det hedder til Eksempel her: »vi var paa .... Vaage« og »vi saa og hørte, at de holdt Hænderne sammen .... og vedgik for os« o. s. v.

Trangen til at sikre Beviset maatte imidlertid, efterhaanden som Samfunds- og Statsforholdene udvikledes, bryde sig andre Veje. Den ubestemmelige Kres og Magt, vi kalder Offenligheden, begyndte at sætte ind. Naturligvis er der Grader indenfor dette Begreb. At lade Overdragelsesakten foregaa paa Aastedet i Overværelse af Naboer, af Landsbyens Jordejere som Vidner, gør Akten kendt i en vis snever Omkres. Men naar Folkets Forsamling paa Tinge eller andetsteds bliver almindelig, eller naar Øvrighed eller Domstole opstaar som selvstændige Statsled, giver Aktens Foretagelse i disse Forsamlinger eller for disse Myndigheder Ejendomsoverdragelsen en langt større Notoritet og et fastere Bevisgrundlag. Det er da et gennemgaaende Træk i Folkenes Udvikling, at Ejendomsoverdragelsen ved Jord med dens symbolske Handlinger lidt efter lidt overflyttes fra Aastedet til Folkets offenlige Forsamlinger eller Myndigheder. Dette næste Stadium paa Vejen mod Offenlighed naas naturligvis hos de forskellige Folk til meget forskellig Tid, alt eftersom de modnes sent eller tidlig i almindelig Kulturudvikling. Hos Romerne ser vi i den ældste Tid, at Afhændelse af fast Ejendom skal foregaa enten under Formen mancipatio, der som bekendt kræver en vis symbolsk Handling foretaget i Nærværelse af mindst 6 Personer foruden Parterne, eller under den nævnte Form in jure cessio, Overdragelse for Domstolen. Ved begge Former sikredes Beviset meget stærkt. En saaledes foregaaet Ejendomsoverdragelse maa under hin Tids enkle Forhold siges at være sket aabent for Folket. Noget lignende Retsregler møder vi ogsaa hos andre af Oldtidens Kulturfolk. Hos Ægypterne skete Afhændelse

og Pantsættelse af fast Ejendom allerede fra meget gammel Tid i Overværelse af ikke mindre end 16 Vidner for en offenlig Embedsmand, en Notar. I flere af de græske Oldtidstater krævedes det, at Salg (og Pantsætning) foregik for Øvrigheden eller blev bekendtgjort ved offenlig Udraaber.

Hos de gotisk-germanske Folk naas dette Stadium, naturlig efter deres langt senere Udvikling, først i Middelalderen, hos de fleste af disse Folk ikke før efter Midten af denne. Hos de germanske Folk i Nordfrankrig, Holland og det meste af Tyskland blev det i Løbet af det 11te og 12te Aarhundrede Reglen, at Overdragelse af fast Ejendom skal ske paa Tinge, for Retten. Die Auflassung bliver til die gerichtliche Auflassung. I samme Periode blev det ogsaa i England almindeligt, at Overdragelsen skete i Retten. Iøvrigt blev det baade i England og paa Fastlandet, under den katolske Gejstligheds store Indflydelse, ogsaa ret almindeligt, at Overdragelsen foregik i Kirken, det andet store offenlige Forsamlingssted i hin Tid.

Den samme Udvikling finder vi i Norden. I Løbet af det 12te og 13de Aarhundrede trænger den Regel efterhaanden igennem baade i Danmark, Norge og Sverrig, at Afhændelse af Jord maa foregaa paa Tinge eller i anden Forsamling paa offenligt Sted, navnlig i eller ved Kirken. Af offenlige Forsamlinger maatte ganske naturlig Tinget efterhaanden faa Overvægten. Her afgjordes i Forvejen alle Retspørgsmaal om Jorden; Retstrætter og denne hørte til de allervigtigste. Dertil kom, at selve Ejendomsoverdragelsen af visse Grunde ofte foretoges i en Retssags Former, jfr. nedenfor.

De gamle nordiske Landskabslove bærer tydelig Vidne om denne Udvikling. I flere af disse Love, nemlig skaanske Lov, de sjællandske Love (fra Begyndelsen af det 13de Aarh.), den norske Frostatingslov ser vi Brydningerne mellem den gamle Opfattelse, hvorefter Skødning gyldig foregaar udenfor Tinge, og den ny Opfattelse, der kræver denne Akts Foregang paa Tinge. De nævnte Love forudsætter vel, at udentings Skødning gyldig kan ske; men Skødning paa Tinge (eller i anden offenlig Forsamling) giver langt stærkere Retsvirkning; og den ene af de sjællandske Love forudsætter endog, at denne offenlige Skødning allerede er det normale. Og i de svenske Landskabslove (hvoraf de fleste er fra Slutningen af det 13de eller første Halvdel af det 14de Aarh.)

og i jydske Lov (Aar 1241) er Slutstenen paa denne Udvikling naaet; her *byder* Loven Skødning paa Tinge (eller i Sverrig andet offenlig Sted). Grundloven for denne danske Tinglysning lyder første Gang klart og myndigt til os i Jyske Lov I, 37: »Paa Tinge skal man Jord skøde, og ej andetsteds; det er paa Herredstinget, som Jorden ligger under, eller paa Sysselting, eller paa Landsting eller for Kongen«.

Denne ensartede Udvikling Verden over, hos de forskelligste Folk og til de forskelligste Tider, men ved de samme Stadier af Kulturbanen, tyder paa dyberevirkende fælles Aarsager. Det er ikke meget sandsynligt, at der mellem disse højst forskellige, i Tid og Rum vidt adskilte Folk som Ægyptere, Romere, Germaner, Nordboer paa dette Omraade skulde have fundet nogen virkelig Efterligning eller Paavirkning Sted i større Omfang. Langt nærmere er det at antage, at naar Overdragelsen af det vigtigste Samfundsaktiv, Jorden hos disse mange forskellige Folkeslag lidt efter lidt i Udviklingen flyttes fra Aastedet til Tinge eller anden offenlig Forsamling, saa staar vi her overfor et, om saa maa siges, naturgroet Fænomen, der uvilkaarlig og nødvendig maatte vokse frem paa samme Punkt i Udviklingen, ligesom enhver anden organisk Livsytring, der gror frem paa de forskelligste Steder, naar de samme Vækstbetingelser er tilstede.

Hvilke har da været den eller de fælles dybere Faktorer, der har været de drivende Kræfter i denne Udvikling? Her maa man nu paa Forhaand befri sig for enhver moderne abstrakt Tanke om, at det skulde være »Offenlighedsprincipet« som Universalmiddel for Samfundet, der her har været virkende. Noget saa luftigt og ureelt som dette Nutidsprincip ligger Folkene paa deres naturgroede Stadier uendelig fjernt. Det har været ganske bestemte og rent praktiske Grunde, der har drevet Overdragelsen af Jord og andre Retsakter om Jorden henimod større Offenlighed.

Det er nu sikkert ikke en ganske enkelt Faktor, der har været i Stand til at frembringe denne Udvikling. Man har vel fremhævet en saadan enkelt Aarsag som den ialtfald ganske overvejende, nemlig Trangen til at *sikre Beviset*. At dette nu ogsaa har været en meget væsenlig Drivkraft i Udviklingen, er sikkert nok, jfr. blandt mange andre Vidnesbyrd Jyske Lovs I, 37's Begrundelse af Befalingen om Skødning paa Tinge: »fordi at Tings

Vidnė er saa stærkt, at mod Tings Vidne skal ej Lov (Modbevis ved Ed og Mededsmænds Ed) gives.« Fænomenet turde dog i Virkeligheden være mere sammensat. Flere, hver for sig kraftige Faktorer har været virksomme og ført til samme Resultat.

De andre Faktorer kan formentlig sammenfattes deri, at Foretagelsen paa Tinge sikrede Overdragelsen, foruden Bevislighed, *Gyldighed* paa en Række Punkter, sikrede den mod Angreb fra meget forskelligt Hold.

For det første maatte Parterne, Afhænder og Erhverver nødvendigvis i hine Tider være personlig kendt af ialtfald mange af de Tilstedeværende paa Tinge; adskillige af disse kendte tilmed nøje de paagældendes Ejendomsforhold. De vidste, at den Erik Thordsøn, der nu for deres Øjne stod paa Tinge og skødede en Del af sin Jord til Leif Haraldsøn, det var den Erik Thordsøn, der boede der borte mellem Skoven og de vestlige Engdrag, og at han fuldtud var mægtig og myndig at skøde den Jord. Overdragelsens Gyldighed i Henseende til Parternes *Identitet, Myndighed* og *Ejendomsraadighed* over det paagældende Jordstykke blev saaledes klart konstateret og sikret.

Men dernæst gjorde der sig en anden Gruppe reelle Grunde gældende, der ogsaa vedrørte Gyldigheden og som ligeledes virkede i samme Retning som Bevistrangen, og derved fæstnede Reglen om Overdragelse for Offenligheden dobbelt solidt i Virkelighedens Grund.

Disse andre Grunde vil fremgaa af det i sig selv mærkelige Fænomen, som vi møder hos en hel Række Folkestammer i Oldtid og Middelalder, at *Overdragelsen* paa Tinge, for Dommeren ofte foregaar i *en Retssags Former*, hvor Afhænder og Erhverver giver Møde som de to Parter i Sagen, og hvor Rettergangen efter konstateret Enighed mellem Parterne ender med, at Tinget eller Dommeren ved formelig Dom tilkender Erhververen Ejendomsretten. I Tidens Løb kunde denne Retssag svinde ind til en ren Skinproces, idet flere af de praktiske Grunde, der oprindelig havde skabt denne Overdragelsesmaade, forsvandt og tilsidst end og helt glemtes. Undertiden er denne Retssag indenfor historisk Tid overhovedet kun kendt som en ren Form, Skinretssag; den oprindelige Mening gik tabt. Men der findes paa den anden Side fra en Række Folk saa meget Materiale til Belysning af Problemet, at vi nu formentlig i Hovedlinjer kan fastslaa de oprindelige

praktiske Grunde til denne Overdragelse i Rettergangs Former, hvad jeg i det følgende skal gøre et Forsøg paa.

For det første kunde Rettergangsformen have det meget nærliggende Formaal at give Overdragelsen fuld Retsgyldighed *mellem Parterne*, Afhænder og Erhverver, hvor der var opstaaet *Tvist* mellem disse om Overdragelsesakten eller dens Forstaaelse. Eksempelvis kan saaledes nævnes, at i gammel norsk Ret træffer vi forud for det Stadium, hvor Overdragelsen foregik paa Tinge, et Trin i Udviklingen, hvor Overdragelsen fremdeles — som i allerældste Tid — foregik paa Aastedet, og kun, naar der opstod Retstvist mellem Parterne, henlagdes til Tinget. Dette ældre Stadium finder vi endnu i Frostatingsloven, der almindelig kun kender Skødning paa Tinget i Tilfælde af, at Afhænderen er uvillig til Skødning; der opstaar da en virkelig Retssag; og Tingmændene tilskøder Erhververen Jorden, hvis de giver ham Medhold.

Langt større Betydning ned gennem Tiden fik Rettergangsformen dog derved, at den gav Overdragelsen Retsgyldighed overfor *Tredjemand*. Der var jo i hine Tider mange andre, der havde den mest levende Interesse i den paagældende Jord, end Afhænder og Erhverver; og navnlig var der en hel Kres af Mennesker, der efter gammel Lov havde en vis latent Ret til Jorden ved Siden af den aktuelle Ejer, nemlig *Slægten*. Denne Slægtens Ret til Jorden kunde antage forskellige Former, stærkere eller svagere. Men forat denne Ret overhovedet kunde faa Lejlighed til at gøre sig gældende, maatte der ialfald vises den det Hensyn, at Afhændelser af Jorden ikke skete hemmelig for Slægten, men aabent paa Tinge, saaledes at mulige Indsigelser kunde fremkomme og afgøres af Retten, og navnlig saaledes at det af denne kunde konstateres, om de Betingelser, der krævedes opfyldt for Jordoverdragelsens Gyldighed af Hensyn til Slægten, ogsaa in concreto var opfyldt.

Man vil forstaa, hvorledes dette Hensyn til mulige Indsigelser fra Tredjemand kunde bevirke, at Rettergangsformen for Overdragelse ofte bevaredes i denne Relation, længe efter at Formen som Retssag mellem Parterne var blevet Skin.

Den romerske Overdragelse i Retssagsform, in jure cessio, maa allerede meget tidlig have udviklet sig til den Skin-Vindicationssag mellem Parterne, som vi kender fra Romerrettens klassiske Tid. Dens Oprindelse er iøvrigt vanskelig at efterspore. Men det

er under alle Omstændigheder ingen Tilfældighed, at denne Rettergangsform skulde anvendes alternativt (med mancipatio) ved Overdragelse af res mancipi, som det var særlig vigtigt at bevare for den romerske familia, og blandt hvilke det vigtigste Aktiv var Jorden.

Naar den germanske gerichtliche Auflassung efterhaanden i Løbet af Middelalderen trængte igennem i næsten hele Tyskland som den nødvendige Overdragelsesform ved fast Ejendom, saa skyldtes det ikke mindst, at der efterhaanden til denne Overdragelse for Retten knyttedes en Slags Aufgebotsverfahren, en Indkaldelse til Tredjemand, navnlig Slægten, til at fremkomme med mulige Indsigelser mod Afhændelsen af den paagældende Jord, under Virkning af Retskravets Fortabelse efter en vis Frist. Fremgangsmaaden var den, at Dommeren, inden Overdragelsen endelig fuldbyrdedes, tre Gange opfordrede de Tilstedeværende i Retten til at fremkomme med mulige Indsigelser; fremkom saadanne ikke, lyste Dommeren Fred og Ban over Aftalen og Ejendommen, hvorefter alle nærværende var afskaaret fra Indsigelser i Fremtiden; for de fraværende havde denne Fredlysning derimod den Virkning, at de inden et Aar og en Dag skulde melde sig med mulige Indsigelser; skete dette ikke, var Ejendommen ved Fristens Udløb endelig og rettelig Erhververens; hans ved die Auflassung erhvervede Besiddelse, »gewere« blev nu til »rechte gewere«.

Et meget ejendommeligt og slaaende Sidestykke til dette tyske Retsinstitut træffer vi hos et helt andet Folk, det engelske, der ellers paa mange Omraader gennemgik en ganske anden Retsudvikling end det tyske. Til den nysnævnte gerichtliche Auflassung svarer meget nøje den engelske middelalderlige Procesform, der hedder »*the fine*«. Naar denne indenfor sit Felt vandt en ligesaa sejrrig Udbredelse i England og kunde glæde sig ved en ligesaa stor Respekt og Tillid som die gerichtliche Auflassung i Tyskland, saa skyldtes det navnlig den Evne, the fine, ligesom nævnte Auflassung, havde til at skabe fuld Tryghed hos Erhververen i Ejendomsbesiddelsen mod Angreb fra Tredjemand. Udtrykket »the fine« kommer af, at denne Rettergangsform gjorde en Ende ikke blot paa mulige Tvistemaal, der maatte være mellem Afhænder og Erhverver, men ogsaa paa alle Indsigelser og Fordringer, der mulig kunde rejses fra Tredjemands Side men ikke blev rejst

mod Overdragelsen inden en vis Frist. The fine — eller med dens fulde Navn the final concord — begyndte med en formelig Stævning, a writ; og det kunde naturligvis hænde, at der virkelig opstod en Retstvist mellem Afhænder og Erhverver om Overdragelsen. Men som Regel var Retssagen, forsaavidt Parterne angik, en ren Form; den fæstnede imidlertid Aftalen i dens enkelte Punkter, sikrede klart Beviset for den og skabte paa Forhaand en vis Gyldighed om den. Men vigtigst var dog den Sagen ledsagende Indkaldelse til alle og enhver (»parties, privies and strangers«) om at fremkomme med mulige Indsigelser inden en Frist, der ogsaa her var et Aar og en Dag, hvorefter Erhververens Ejendomsret var endelig sikret.

Ogsaa i Norden træffer vi Fremgangsmaader af lignende Art. I Sverrig udviklede der sig i Tilknytning til Overdragelsen paa Tinge den Fremgangsmaade, at den, der vilde sælge Arvejord, offenlig paa tre hverandre følgende Ting først skulde tilbyde sine Slægtninge at købe Jorden. Denne Forkøbsret eller Løsningsret, kaldet *Bördsrätten*, kunde Slægtningene derefter gøre gældende inden en Frist af et Aar og en Nat. En noget lignende Forkøbs- eller Løsningsret for Slægten til Jorden møder vi i gammel dansk Ret; og ogsaa her finder vi foreskrevet en vis Fremgangsmaade paa Tinge, den saakaldte *Lovbydelse*, der bestod i, at den, der vilde sælge Arvejord, paa lovligt Ting — efter Omstændighederne paa indtil tre efter hinanden følgende Ting — skulde tilbyde Slægtningene først at købe Jorden. En Rest af denne Lovbydelse findes forøvrig endnu i dansk Ret den Dag i Dag, se Danske Lov 5—1—3 og 5—1—9.

Fælles for alle disse Retsformer Landene over, for die gerichtliche Auflassung saavelsom for the fine, for Indkaldelsen overfor bördsrätten som for Lovbydelsen, er, som man vil se, den præklusive Retsvirkning af Overdragelsens Tinglysning, den offenlige Indkaldelse til Tredjemand, der efter en vis Frist afskærer Retskrav, Indsigelser mod Aftalen; Samfundsmagten *lyser* derved *Fred* over denne, giver den *Gyldighed* mod Tredjemand. I de fjerne Tider, vi her omtaler, var Tredjemand først og fremmest Slægten; men Tanken er og bliver den samme, selvom Tredjemand bliver en endnu større og endnu mere ubestemt Kres end Slægten. Naar jeg har dvælet lidt udførlig ved denne ejendommelige gamle Retsform, er det ikke alene af kulturhistorisk Inter-

esse, men fordi denne Fredlysning af Aftalen, denne Sikring af dens Gyldighed rummer en Retstanke, der, som jeg skal vise, ikke dør med dens middelalderlige Former, men har Livskraft den Dag i Dag, og som, omformet paa rette Vis, kan blive et Værn for den nordiske Tinglysning mod visse kunstige Systemer, som de tyske Retsforfatninger er besværet med, fordi de har tabt Kernen i hin gamle Retstanke af Syne.

Den foregaaende Udvikling har forøvrigt idetheletaget berørt en Række Retsvirkninger, om hvilke Problemet er levende i Nutidens saavelsom i Fortidens Tinglysning; Bevisvirkningen, Gyldighedsvirkningen for og mellem Parterne, og overfor Tredjemand. Som det vil ses, har vi behandlet disse Retsvirkninger uden en eneste Gang at behøve at nævne *Bøger* eller *Bogføring*. Dette er ikke tilfældigt. Ti, som jeg har søgt at vise, opstaar alle disse Retsvirkninger allerede paa hine ældre Stadier af Retsudviklingen, hvor Bøger og Bogføring endnu ikke var opfundet eller hvor disse Opfindelser, selvom de var sket, ialtfald endnu ikke havde bredt sig til Tinglysningens Omraade. Aftalens Indgaaelse paa Tinge eller dens Kundgørelse til Tinge.foregik i ældste Tid uden nogensomhelst Brug af Skrift; Skriftens to Former: Dokumentet og Bøgerne var begge ukendt. Akten prægede sig i de paa Tinget tilstedeværendes Erindring ved det konkrete Syns Magt og ikke mindst ved de udtryksfulde symbolske Handlinger. Og da Skrift senere opstod og indførtes i Form af Dokumentet, saa svækkede dette endog en Tid lang Budet om Skødningens eller Pantsætningens Foretagelse eller Lysning paa Tinge, ja opløste det efterhaanden mange Steder helt. Først lange og smertelige Erfaringer belærte tilsidst Folkene om, at Tinglysningen ingenlunde var blevet overflødig, fordi Menneskeheden havde opfundet Skriften og Dokumentet.

I Forkyndelsen paa Tinge, for Folkeforsamlingen laa ligesom i Svøb begge de to Offenliggørelsesled, hvori Tinglysningen, som jeg ovenfor viste, i nyere Tid maa spalte sig, det momentane og det varige. De forskellige Retsvirkninger, der knyttede sig dertil, traadte ganske naturlig paa dette gamle Stadium ikke skarpt ud fra hinanden; men de *var* der. Forkyndelsen paa Tinge havde for det første, som paavist, den umiddelbare Virkning for Aftalen ved dennes Indtagelse, at den lyste Fred over denne, over dens Gyldighed; de tilstedeværende paa Tinge havde Lejlighed til

straks at fremkomme med mulige Indsigelser mod Aftalens Gyldighed og Lovlighed og ellers siden hen anerkende den; og fraværende, som maatte have en særlig Interesse i Overdragelsen, fik yderligere Varsel, være sig ved gentagen Lysning paa flere hinanden følgende Ting eller ved Fastsættelse af en særlig Frist. Den varige offenlige Kundskab om Aftalen og Virkningen heraf knyttede sig til Tingsvidnernes Erindring; og Tingsvidnerne var jo, som vi saa, det kraftigste Bevismiddel. Men da Skrift blev opfundet og efterhaanden blev almindelig i Form af Dokumenter og Bøger, var det naturligt, at denne Side af Tinglysningen tog disse Midler i sin Tjeneste. Som det andet Hovedstadium i Tinglysningens Historie sætter jeg derfor den Tid, da den permanente Side af Tinglysningen ved disse Midler begynder at vikle sig ud af det fælles Svøb og blive et selvstændigt Led i Lysningsprocessen.

II

Det blev ovenfor omtalt, at Oldtidens Ægyptere og Grækere allerede meget tidlig gennemførte Reglen om, at Afhændelse og Pantsættelse af fast Ejendom skulde ske for offenlig Myndighed. Hos disse Folk træffer vi ogsaa de første Spor af offenlig Bogføring af disse Aftaler. Paa senere Stadier af Udviklingen finder vi nemlig baade hos Ægyptere og Grækere embedsmæssige Fortegnelser over de enkelte Grundejendomme; og vel var Formaalet med disse Fortegnelser oprindelig og stadig i første Række offenligretligt, navnlig fiskalt; men de vigtigste Aftaler om fast Ejendom, navnlig Salg og Pantsættelse, indførtes i disse Fortegnelser; og flere Steder var Indførelsen ligefrem en Betingelse for Aftalens Gyldighed. Romerretten kom derimod aldrig ud over den umiddelbare Offenliggørelses Stadium, saa fremskredne i Retskultur Romerne end iøvrig blev. Ja, det rette Forhold er tilmed, at jo højere den romerske Privatret naaede i Udvikling, med hele dens stigende Tendens til Individualisme og Formfrihed, jo mere fremmed maatte den blive for Tanken om offenlig Kontrol og Bogføring af rent privatretlige Forhold. Selv de gamle umiddelbare Former for Offenlighed ved Afhændelse af fast Ejendom, som in jure cessio, forsvandt og afløstes af traditio, den formløse, rent private Overenskomst om Overdragelse i Forbindelse med Erhververens Indsættelse i Besiddelsen. Og selv ved Underpant i fast Ejendom, hypotheca, der dog indførtes efter For-

billede fra Grækenland, hvor man som nævnt indskrev den i offenlige Bøger, selv her fastholdt Romerne, at Retten kunde stiftes rent privat og formløst, uden nogen Art af offenlig Indblanding. Men Manglen af Offenlighed i denne Retning virkede som bekendt efterhaanden ganske opløsende paa Realkrediten i det romerske Samfund.

Under den romerske Stats Forfaldsperiode fik derimod det private skriftlige Dokument en saadan Betydning, at det undergravede Fordringen om traditio, om Besiddelseovergang ved Ejendomsoverdragelse. Denne mentes nu gyldig at kunne foregaa blot gennem en Overleverelse af Hjemmelsbrevet. Denne *traditio per cartam* fik stor Indflydelse paa de uudviklede gotisk-germanske Folk, da de kom i Berøring med Romerriget og senere indvandrede i store Dele af dette. For disse Folk var Brugen af Skrift, Oprettelsen af et Dokument ingen dagligdags Ting, men en Begivenhed af en vis Højtidelighed. Overrækkelsen af et Dokument som ydre Tegn paa Ejendomsretten blev for dem en ny og betydningsfuld symbolsk Handling ved Siden af deres gamle nedarvede Symboler. Hos mange Folkestammer anvendtes de da efterhaanden samtidig i samme Akt; Jordens Overdragelse fuldbyrdedes ved, at Afhænderen overrakte Erhververen det skriftlige Dokument samt Muld af Jorden, en Gren o. s. v. Akten kunde naturligvis foregaa paa Tinge eller andet offenlig Sted; men hos de i Romerriget indvandrede Folk trængte efterhaanden med traditio per cartam hele den øvrige bagved liggende romerretlige Forestilling ind, at Ejendomsoverdragelse gyldig kan fuldbyrdes ved rent privat Overenskomst, uden nogen Art af Offenlighed.

Saaledes kom da ikke alene de til Italien, Spanien, men ogsaa de til *Frankrig* indvandrede Folkestammer efterhaanden mere og mere under Romerrettens Herredømme. Selv i det nordlige Frankrig, hvor den germanske, frankiske Overdragelse til Tinge længe holdt sig, fortrængtes denne Offenlighed tilsidst, nemlig i Slutningen af Middelalderen, af den romerske Privatrets Regel om Overdragelse ved Dokument. Med den nyere Tids Udvikling af Omsætning og Kreditforhold maatte man nødvendigvis i Frankrig, lige saa vel som i Oldtidens Rom, mere og mere føle de Ulæmper og den Opløsning i det økonomiske Liv, der fulgte med de private hemmelige Pantsætninger og Overdragelser af fast Ejen-

dom. Den, der købte en Ejendom, kunde ikke være sikker paa at blive Ejer; han maatte frygte Angreb fra et tidligere Salg; intet underrettede ham herom. Ganske særlig ødelæggende for Tilliden i det økonomiske Liv var dog de private, hemmelige Underpantsætninger af fast Ejendom. Allerede i det 16de og 17de Aarhundredes Frankrig maa man have følt Ulæmperne herved meget stærkt. Tilsidst greb Statsmagten ind. Paa Initiativ af Colbert udstedte Ludvig den 14. et Edikt af Marts 1673, der forordnede Indførelse for hver Retskres af offenlige Bøger, hvori Kreditorer skulde lade deres Pantefordringer i fast Ejendom indskrive, og som enhver interesseret kunde faa Oplysninger og Udskrift af. Denne Forordning vakte imidlertid en saa hæftig Modstand hos den franske Adel, at Regeringen fandt det tilraadeligt at tage Hensyn hertil; og Aaret efter tilbagekaldtes Forordningen. Grunden til Modstanden angaves at være den, at man ansaa det for højst farligt for den offenlige Kredit at aabenbare for alle og enhver Privatformuerne og deres Hemmeligheder. Offenlighedstanken var idetheletaget den Gang lige saa frygtet som den i vore Dage er yndet. Den nærmeste, praktiske Aarsag til den franske Adels Modstand og Forbitrelse mod offenlige Pantebøger var dog sikkert, at denne Adel — og heriblandt var Hoffets mægtigste — saa hele sin Kredit stærkt truet, naar Kreditorerne gennem saadanne Bøger fik at vide, hvor forgældet Adelens Godser var.

Med den franske Revolution trængte Offenlighedstanken imidlertid afgørende igennem. Loven af 11. brumaire Aar VII (1798), der havde til Maal at ordne Pantekrediten i faste Ejendomme, krævede inscription i offenlige Bøger af Pantefordringer i disse Ejendomme; men da ogsaa Ejerforholdet var af Vigtighed for Pantekrediten, krævede Loven tillige Indførelse i Bøgerne af Ejendomsretten, transcription. Indførelsen af Ejendomsretten var saaledes mere sekundær, afledet af Interessen for Panteretten.

I Forhold til denne Lov betegnede Napoleons Code civil et Tilbageskridt, idet den atter indskrænkede den offenlige Bogføring til Panteretten, og saaledes for Ejendomsretten gik tilbage til den romerretlige private formløse Overdragelse. Først med Loven af 23. Marts 1855 indførtes endelig og almindelig transcription i de offenlige Bøger af Ejendomsretten og forøvrig af Rettigheder over fast Ejendom idethele, ved Siden af den allerede hjemlede inscrip-

tion af Panteretten. De franske Skøde- og Pantebøger er imidlertid ret uheldig indrettede, idet de den Dag i Dag mangler Realregistre. Registrene er alene indrettet efter Personernes Navne; og dette gør det selvfølgelig overordenlig besværligt at finde sig til Rette i dem. Denne meget mangelfulde Ordning — hvortil kommer altfor store Indskrivningsomkostninger — er ialtfald en af Aarsagerne — og en af de væsenlige — til, at Pantekrediten i faste Ejendomme den Dag i Dag er relativt ret ringe udviklet i Frankrig. At det hidtil ikke er lykkedes at faa indført Realregistre, hænger forøvrig sammen med, at den franske Matrikkel er meget ufuldkommen.

Det franske Indskrivningssystem har fundet Efterligning i belgisk og italiensk Ret.

I *England* holdt de gamle Regler om Overdragelse af Jord sig gennem Størstedelen af Middelalderen. Der krævedes stadig som i den ældste Tid virkelig Besiddelsesovergang, ledsaget af de omtalte symbolske Handlinger; og denne livery of seisin krævedes fremdeles, selv da Overdragelseserklæringen senere i Tiden ofte afgaves for Retten, i Kirken eller paa andet offenligt Sted. Selv the fine forudsatte, at der var foregaaet livery of seisin til Erhververen; den fysiske Overleverelse af Jorden til denne kunde Rettergangsformen ikke erstatte.

Romerretten fik som bekendt i det hele og store ingen afgørende Indflydelse paa den engelske Retsudvikling, saaledes som paa den franske; og dette gjaldt ogsaa den romerske Forfaldstids Vulgærret. Dennes traditio per cartam træffer vi ganske vist Spor af i den angelsaksiske Tid i England, idet Kongerne i hin Tid ved Overdragelser af Jord, navnlig til Kirken og under Paavirkning af denne, iværksatte Afhændelsen blot ved Overrækkelse af et skriftligt Dokument, en »book«, hvorfor denne Jord ogsaa betegnedes som »Book-land«. Men denne udenlandske og kirkelige Afhændelsesmaade forblev en Undtagelsesform, fik ingen varig Indflydelse paa den almindelige Ejendomsoverdragelse i engelsk Ret. I nogen Tid efter den normanniske Erobring synes der at have været nogen Usikkerhed i Reglerne herom. Men i de følgende Aarhundreder, hvor Grunden til common law lægges, fastholdt engelsk Ret Kravet om virkelig Besiddelsesovergang som Betingelse for Ejendomsoverdragelsens Gyldighed. De engelske

Jurister, der paa denne Tid gennem Studier fik Kendskab til Romerretten, lærte denne at kende i dens klassiske Form; og denne Romerret, der som Hovedregel krævede reel traditio — i Modsætning til Vulgærrettens symbolske — kunde kun bestyrke common law's Jurister i det gamle nationale engelske Krav om synlig Overgang i Besiddelsen.

Men ogsaa paa et andet Punkt holdt engelsk Ret sig fri af udefra kommende Indflydelser. Det var i denne Periode stadig almindelig Skik i England at afgive Overdragelseserklæringer for Retten. Endnu i den første Halvdel af det 13de Aarhundrede var det almindeligt at lade Overdragelsesdokumentet læse og paaskrive i Retten. I Tilknytning hertil skete saa Erhververens faktiske Indsættelse i Besiddelsen, ledsaget af de symbolske Handlinger paa eller i Nærheden af Jorden.

Common law's Krav om fysisk Overleverelse som Betingelse for gyldig Ejendomsoverdragelse, der i det hele og store fastholdtes gennem Størstedelen af Middelalderen, kunde derimod ikke i Længden bevares under den nyere Tids økonomiske Forhold. Ved en gennem flere Aarhundreder fortsat Udvikling i equity banedes der efterhaanden Vej for Overdragelsesformer, hvor Besiddelsen af Ejendommen og Ejendomsretten efter gammel Ret fandtes at være hos én Person, men hvor den virkelige Ejendomsret og Nytte af Ejendommen alligevel anerkendtes at være hos en anden (»to the use of« denne anden), idet en vis Beskyttelse gaves denne i equity law. Disse Former kunde naturligvis misbruges, navnlig til at bedrage Købere og Kreditorer. Derfor udstedtes the Statute of Uses, 27 Henry VIII c. 10, der bestemte, at den virkelige Indehaver af Ejendomsretten ogsaa efter Loven fuldtud skulde behandles som Ejer. Denne Lov fik imidlertid i Retspraksis ved det i nyere Tid mest praktiske Tilfælde af Overdragelse, Køb og Salg, den Virkning, naar Købesummen var betalt, at Køberen, der endnu ikke havde faaet Ejendommen overleveret, men som ifølge equity havde en vis Retsbeskyttelse, nu fik fuldstændig og legal Beskyttelse som Ejer allerede paa dette Stadium.

Denne Udvikling vilde nu ikke have frembudt nogen Betænkelighed, hvis engelsk Ret samtidig med at stryge Kravet om Overleverelse som utidssvarende havde udviklet et virkeligt Tinglysningssystem, havde benyttet de Spirer dertil, der fandtes i den

ældre Ret gennem Overdragelser for Retten, til at opbygge en effektiv og systematisk Tinglysning til Underretning for Tredjemand. Dette skete imidlertid ikke. Den rent private Overdragelse af fast Ejendom — og Pantsættelse —, der kunde forblive ganske ukendt for Tredjemand, blev efterhaanden den herskende Overdragelsesform i England ligesom i Frankrig.

Overdragelse af Jord for Retten var ganske vist, som nævnt, endnu i det 13de Aarhundrede en almindelig Skik i England; men denne Skik blev ikke i dette Land, saaledes som i Norden, den frugtbare Grund, hvoraf en almindelig gennemført og tidssvarende Tinglysning lidt efter lidt voksede op. Paa Overgangen mellem Middelalderen og den nyere Tid var Overdragelser for Retten allerede gaaet stærkt tilbage. Rimeligvis har Brugen af Dokumentet, forsynet med Segl (a deed), haft en vis Andel heri. Rettergangsformen the fine holdt sig, men havde idethele kun et begrænset Omraade.

Alligevel havde den engelske Lovgivning netop paa den Tid, da Fordringen om Besiddelsens Overgang opløstes i Praksis, en rigtig Fornemmelse af, at der burde skabes et andet Værn for Tredjemand, gennem Offenliggørelse for Retten. Da Lovgivningsmagten opdagede, at dens Indgriben overfor Afhændelsesformer i Praksis uden Besiddelsesovergang havde den Virkning for Køb og Salg, at den rent formløse Aftale, uden Overleverelse, gav Køberen fuld tinglig Beskyttelse, bestemte den, at Køb og Salg ved fast Ejendom skulde indgaas ved deed og indskrives inden 6 Maaneder ved en Ret, i dennes Bøger. Denne Lovbestemmelse (27 Henry VIII c. 16) blev givet samme Aar som the Statute of Uses (1536), og dens Formaal var vel i første Række at modvirke denne Lovs uheldige Virkning i nævnte Retning, men den var, som man vil se, samtidig et første Forsøg paa Indførelse af en almindelig og tvungen Tinglysning.

Men selv denne Lov kom Retspraksis efterhaanden udenom gennem en hensynsløs indskrænkende Fortolkning og rigelig Anvendelse af Fiktioner og dermed følgende Omsvøb. Loven forblev i det væsenlige et dødt Bogstav, og dermed var Tanken om en almindelig Tinglysning begravet i engelsk Ret.

Forskellige Aarsager har været medvirkende til dette Resultat. Der har for det første for en engelsk Tankegang været noget ret stødende i, at enhversomhelst af et offenligt Register, selvom det

førtes af Retten, kunde faa fuld Oplysning om ens private Handler og Bestemmelser om ens egen private Ejendom. Der *kan* jo forøvrig være ganske legitime Grunde til i særlige Tilfælde at hemmeligholde Handler og Bestemmelser desangaaende. Men dernæst har hele den ejendommelige engelske Lensret og Jordejendomsforholdene i England været en afgørende Hindring for Udviklingen af et Tinglysningssystem. Størstedelen af Englands Jord er paa en ret faatallig Klasses Hænder; og selvom en betydelig Del af Ejendommene varig er overladt andre (tenants for life), kan Afhændelse og Pantsætning, som nyere Lovgivning har givet disse Ret til, kun finde Sted indenfor visse Grænser.

Under disse Forhold er der ikke tilnærmelsesvis den Trang til Omsætning og Handel med faste Ejendomme som i de fleste Lande paa Fastlandet. Realkrediten er som Følge af de samme Forhold ikke stærkt udviklet; de fleste store Godsejere nyder tilstrækkelig personlig Kredit til at kunne rejse de nødvendige Laan uden at behøve nogen Støtte herfor i et offenligt Pantevæsen; og naar de giver Pant i deres Ejendomme, bryder de sig rimeligvis, ligesom den gamle franske Adel, ikke om, at der skal gives Offenligheden noget Indblik heri.

I allernyeste Tid er der dog gjort et Forsøg paa at faa indført en almindelig Tinglysningsordning i England, nemlig ved Loven The Land Transfer Act 1897 (60 og 61 Vict. c. 65). I enkelte Grevskaber var der allerede i det 18de Aarhundrede indført offenlige Bøger til Registrering af Afhændelser og Pantsætninger af fast Ejendom. I 1862 og 1875 vedtoges der Love, der ad Frivillighedens Vej søgte at indføre almindelig Registrering, men uden Held. Først den nævnte Lov af 1897 hjemlede Indførelsen af et tvungent og nutidssvarende Registreringssystem; men dette skal ikke indføres paa én Gang i hele Landet, men lidt efter lidt, Grevskab efter Grevskab. Dette kan ske administrativt; men Grevskabsstyrelsen er medbestemmende; og faktisk er til Dato Registreringssystemet kun blevet gennemført i The County og City of London.

I den engelske Dominion Australien indførtes der ved en Lov i 1858 (The Torrens Act) et Registreringssystem, der i forskellige Retninger er ret uudviklet, men som dog rummer en frugtbar Tanke, der ogsaa er blevet optaget i den nævnte engelske

Registreringslov 1897, nemlig Tanken om at tage Nutidens Forsikring i Tinglysningens Tjeneste.

Hos de germanske Stammer, der forblev bosiddende i *Tyskland*, fik den romerske Vulgærret vel nogen Indflydelse, men dog ingen tilnærmelsesvis saa stærk som hos de til Italien og Frankrig indvandrede. Dels hævdede de gamle symbolske Handlinger sig kraftig ved Siden af traditio per cartam; efterhaanden smeltede denne og de gamle Handlinger, som før berørt, sammen i én fælles symbolsk Akt. Men dels fastholdes Overdragelse *for Retten.* Denne Overdragelsesform naar i Tyskland — ligesom i England — i Løbet af det 11. og 12. Aarhundrede almindelig Udbredelse. I det 13. Aarhundrede var die gerichtliche Auflassung i Tyskland Reglen, ja mange Steder ligefrem nødvendig; og paa den Tid var Brugen af private Dokumenter vel ingenlunde almindelig, men dog i visse Krese, navnlig gennem Kirkens Indflydelse, ret udbredt.

Fra det 14. Aarhundrede mærkes der derimod mange Steder i Tyskland en stærk Tilbagegang for die gerichtliche Auflassung, altsaa omtrent samtidig med en lignende tilbagegaaende Udvikling i England. Brugen af Dokumenter blev ikke blot mere almindelig, men fik ny Livskraft i retslig Henseende gennem Skikken at forsyne dem med Segl, hvilket allerede i det 13. Aarhundrede var blevet almindeligt; heri fandt man et Middel mod Forfalskninger, og derved fik det med Segl forsynede Hjemmelsbrev betydelig Tillid som Bevis for og Bærer af faste Ejendommes Overdragelse. Da Retternes Organisation nu tilmed netop paa denne Tid i Tyskland indenfor store Omraader forfaldt, kan det ikke undre, at Overdragelse for Retten gik tilbage.

Tinglysningstanken døde dog ikke ud i Tyskland; den fandt Tilflugtssteder, navnlig i de nordtyske Byer. I Overensstemmelse med den almindelige Skik i ældre Tid foregik Overdragelsen af fast Ejendom her oprindelig for Byretten, senere for Byraadet. I dettes Forvaltning optegnedes efterhaanden de for Raadet indgaaede Handler om Stadens faste Ejendomme, nogle Steder først paa løse Blade, senere i egenlige Bøger. Til at begynde med tjente Bogføringen vel navnlig Beviset; men efterhaanden knyttedes selve Overdragelsesakten og dens afgørende Retsvirkning overfor Tredjemand til selve Indførelsen i Bøgerne. Selve Auflassung'en tabte herved i disse Byer sin Betydning og faldt tilsidst helt bort. — Oprindelig førtes Bøgerne i kronologisk Orden; men senere, i

det 15. og 16. Aarhundrede, gik man efterhaanden over til at give hver Ejendom en selvstændig Plads i Bøgerne, hvor saa alle Aftaler og Handler denne Ejendom vedrørende indførtes. Denne Overgang til virkeligt Realfolium befordredes derved, at Byens Forvaltning ogsaa af skattemæssige Grunde var interesseret i at føre Fortegnelser eller Bøger over Ejendommene selv.

I andre Dele af det tyske Rige vedblev man imidlertid stadig at følge Skikken om Overdragelse for Retten, men her fandt der omvendt ofte ingen Bogføring Sted.

Der kom saaledes efterhaanden til at raade forskellige Retstilstande i Tyskland paa dette Omraade; Rigets politiske Splittelse i ret selvstændige Stater og Byer bidrog sit dertil. Men da saa tilmed Romerretten i det 16. Aarhundrede trængte igennem i Tyskland og blev anerkendt som Landets almindelige Ret, blev Retstilstanden yderligere broget og Udviklingen disharmonisk. Det lykkedes nemlig ikke Romerretten paa dette Omraade helt at fortrænge de nedarvede nationale Afhændelsesformer og at afløse dem af traditio; men denne blev optaget ved Siden af disse og slaaet sammen med dem i nye, højst forskelligartede Systemer. Samtidig undergik de nationale Elementer ved Sammensmeltningen med Romerretten en betydelig Omformning. Die gerichtliche Auflassung tabte — hvor den overhovedet bevaredes — de fleste Steder sin gamle Karakter af Fredlysning med Indsigelsesfrist og gik i adskillige Stater over til at blive en Form for Kontraktafslutning, der ved faste Ejendomme krævedes ved Siden af traditio. Dommerens Bekræftelse af Aftalen — og dens Indførelse i Retsbøgerne — var i Reglen nødvendig for dennes Gyldighed; og Dommeren fik herved Pligt til at prøve de materielle Betingelser herfor. I andre Stater — hvor samtidig Grundbøgerne som Realfolier udvikledes betydelig —, navnlig Preussen og Bayern, tillagde man Dommerens Medvirkning og Indførelsen i Bøgerne endnu større Betydning. Vel hævdedes i disse Stater den romerretlige Regel, at Ejendomsretten kunde overføres alene ved traditio. Men Betingelsen for, at man ellers kunde disponere over Ejendommen, for at kunne stifte Panterettigheder og andre begrænsede tinglige Rettigheder, var, at man stod indført som Ejer i Grundbøgerne. Derved kunde der opstaa en dobbelt Ejendomsret, en sand Ejendomsret, som én Person var Indehaver af som Følge af en til ham foregaaet gyldig traditio, og som han uden at være

indført i Bøgerne gyldig kunde overdrage videre, og en »Buch=eigentum«, som maaske i Øjeblikket var hos en anden Person og gav denne Ret til at behæfte Ejendommen. For imidlertid at sikre den størst mulige Overensstemmelse mellem de virkelige og de bogførte Ejendomsforhold fik Dommeren en vidtgaaende Prøvelsespligt overfor den til Indførelse i Grundbøgerne anmeldte Ejendomsret og dens Erhvervsgrund. I Preussen paalagde man desuden en Tid lang Ejeren under en Ordensstraf at lade sin Ejendomsret indføre i Grundbøgerne.

Allerede ved saadanne Ordninger havde Staten, som det vil ses, i meget vidt Omfang draget Kontraheringen om faste Ejendomme ind under Dommerens og Grundbogkontorets Opsigt. Den romerske traditio var i Virkeligheden et ganske vist kun kummerligt Værn om den sidste Rest af den private Selvvirksomhed paa Kontraktudformningens vigtige Omraade. Og da selv traditio i dens sørgelig forringede Skikkelse tilsidst maatte vige, nemlig i det 19de Aahundrede — og fastholdes kunde den naturligvis i Længden ikke — saa medførte dette en yderligere Koncentration af Kontraktafslutningen i Statsmyndighedernes Haand. Det undrer ikke, at det blev Preussen, der ogsaa paa dette Omraade gik i Spidsen og efterhaanden førte alle de andre Stater med sig paa denne Vej. Man syntes formentlig for det første, at naar traditio opgaves, maatte den erstattes med andre Fordringer ved Siden af de allerede indførte. Men dernæst vilde man gerne fastholde de forskellige nationale tyske Former. Følgen blev, at man kumulerede dem, hobede Fordring paa Fordring, og vel at mærke sædvanlig i deres skrappeste Skikkelse af de hidtil kendte.

Man vilde for det første fastholde den tyske Auflassung; den skulde erstatte den romerske traditio. Overdragelse for Retten maatte altsaa nu ubetinget kræves. Begge Parters (eller Fuldmægtiges) samtidige Nærværelse og Overdragelseserklæring for Grundbogdommeren forlangtes. Den afgørende Kontraktafslutning foregaar altsaa for Myndigheden, under Medvirkning og Kontrol af denne. Men dernæst kræves — ogsaa som Betingelse for Rettens Stiftelse — Indførelse i Grundbogen. Den rent private Kontrahering er overhovedet ikke gyldig paa dette Omraade; for alle Rettigheder, selv for de begrænsede tinglige Rettigheder, kræves der under alle Omstændigheder som Mindstemaal, at Kontrakten udfærdiges for Retten eller en offenlig Notar.

Med denne Udvikling, der naar sin Afslutning i den preussiske Ejendomslov og Grundbogordning af 5. Maj 1872, og herfra er trængt sejrrig igennem i Bürgerliches Gesetzbuch, er tysk Ret saaledes gaaet til den modsatte Yderlighed af det Standpunkt, den engelske Retsudvikling naaede til. I England opgaves, som vi saa, efterhaanden al offenlig Medvirkning, være sig retslig eller anden, ved Aftaler om fast Ejendom. Selv Love, der krævede det beskedne Minimum af offenligt Tilsyn, at Køb og Salg af fast Ejendom blot skulde meddeles til en Ret og indskrives i dens Bøger, satte Retspraksis hensynsløst til Side. Kontraktafslutningen og -udformningen hævdedes herved helt og holdent som det private Initiativs og Arbejdes Selvejendom, fri for enhver offenlig Myndighedsindblanding. Og alle senere Forsøg, selv de nyeste og bedst organiserede, paa dog at bringe dette Omraade ind under noget offenligt Tilsyn, har hidtil kun haft et yderst begrænset, lokalt Held. I Tyskland førtes derimod efterhaanden Kontraheringens afgørende Stadier ind under offenlig Kontrol, og de fleste og vigtigste Retsvirkninger koncentreredes om de offenlige Bøger. Bestræbelse hobedes paa Bestræbelse for at gøre Myndighedernes Tilsyn med de privates Kontrahering saa effektivt som mulig. Herved vandtes ganske vist et enkelt Gode, Tilliden til de offenlige Bøger. Men den blev dyrt købt. Hvis man ved Grundighed forstaar at samle i Masse, at samle saa mange Fordringer, Sikkerhedsforanstaltninger, Retsvirkninger sammen paa ét Sted som muligt, da er den tyske Grundbogordning unægtelig grundig. Men for en enklere og formentlig finere Livskunst bestaar Problemet netop i at komme gennem Livet med mindre, med en mindre Kraft- og Tidanvendelse — eller Kraft- og Tidspild — og dog naa de samme eller endog større Maal.

I *Norden* har Retsudviklingen — i Modsætning til Forholdet i de store Hovedlande — formet sig paa en mærkelig harmonisk og støt Maade. Den nordiske Tinglysning er en i sjælden Grad naturgroet Retsordning. Den følger en gennem Aarhundreder fortsat, jævnt stigende Linje. Ingen voldsom Indgriben, endsige Revolution har her været nødvendig for at bringe Tinglysningstanken til Sejr, saaledes som i Frankrig. Den nordiske Tinglysnings Retsregler er vokset op lidt efter lidt, af Livet selv, efterhaanden som dets Krav meldte sig; med de økonomiske Forholds

Forandring gennem Middelalderen og nyere Tid fulgte med ofte næsten umærkelige Overgange en stadig nøjere afstemt, i Enkeltheder mere udbygget Tinglysningsordning. Men der er ikke blot ingen bratte Overgange; der er heller ingen Yderligheder. Nordisk Ret har holdt sig fri af begge de Yderligheder, hvortil engelsk Ret og tysk Ret har hengivet sig. Den nordiske Retsudvikling paa dette Omraade har vel givet Kejseren, hvad Kejserens er. Den har gennem sine Regler om Tinglysning af de faste Ejendommes Retsforhold vel givet Samfundet et vist Indseende med Handler og andre Aftaler, der indgaas paa dette Omraade; Kontraheringen kan ikke som i England foregaa rent privat eller hemmelig. Men Samfundets Interesse tilfredsstilles væsenlig gennem en vis Pligt for den private Kontrahering til at give Meddelelser til Efterretning og til Retsvirkning for andre interesserede, hvilke Meddelelser samles og bringes til en vis offenlig Kundskab af Retten. Derimod er selve Kontraheringen paa alle dens Stadier helt og holdent den private Virksomheds Selvejendom, ligesom i England, og har ligesom her fuld Gyldighed mellem Parterne uden offenlig Medvirkning. At lade Statsmyndigheden bemægtige sig Kontraktafslutningen, og tvinge Borgerne ind under offenlig Kontrol i saa Henseende ved at stemple deres privat indgaaede Aftaler som anden Klasses, som Løfter, man ikke behøver at holde, vilde være ligesaa stridende mod nordisk som mod engelsk Retsfølelse.

I visse Retninger kan den nordiske Tinglysning vel lære af fremmed Ret, særlig baade af tysk og engelsk Ret; men paa et af de mest centrale Punkter kan de fremmede Retsforfatninger efter min Opfattelse lære af Norden, nemlig i det meget vanskelige Emne: at drage den rette Grænse mellem det kontraktlige Selvstyre og Tinglysningen.

I det hele og store følger Retsudviklingen i de tre nordiske Lande de samme Grundlinjer paa dette Omraade. I enkelte Retninger kommer der dog visse Forskelligheder frem mellem svensk Ret paa den ene Side og dansk-norsk Ret paa den anden.

Som omtalt under Tinglysningens første Periode, krævede de gamle svenske Landskabslove — fra det 13. og første Halvdel af det 14. Aarhundrede —, at Overdragelse af faste Ejendomme

skulde foregaa paa Tinge eller andet offenligt Sted, samt for Götalagarnes Vedkommende tillige, at Ejendommen overleveredes (Grænseomgang, foruden den rent billedlige Skødning). I Landslovene fra den følgende Periode (Midten af det 14. til Midten af det 15. Aarh.) er Fordringen om Overleverelse opgivet; dette var imidlertid ikke betænkeligt, ti samtidig er Reglen om Overdragelse paa Tinge blevet yderligere styrket. Dette hang sammen med den før omtalte Lovbydelse paa Tinge, der skulde finde Sted af Hensyn til Slægtens Løsningsret, bördsrätten. For denne Rets Skyld maatte Dommeren inden den endelige Overdragelse sørge for, at den lovlige Fremgangsmaade, Indkaldelse med Varsel var iagttaget; først efter Løsningsfristens Udløb stadfæstede Dommeren Købet. Da senere Brugen af Dokumenter blev almindelig, udfærdigede Parterne vel privat et Købebrev om Handlen; men Tinglysningen fastholdtes; Købebrevet skulde oplæses i Retten; og Rettens Stadfæstelse skete fremdeles først efter nævnte Frists Udløb. Bördsrätten og Lovbydelsen styrkede saaledes i høj Grad Tinglysningen. De nævnte Regler fastholdtes og udformedes yderligere i Rigsloven 1734.

Samtidig med denne Udvikling blev Førelse af Bøger mere og mere almindelig hos Retsmyndighederne til Optegnelse af de vigtigste Handlinger. Allerede ved Midten af det 14de Aarhundrede blev det foreskrevet, at Salg af fast Ejendom i Byerne skulde indskrives i Stadsbogen. Paa Landet indførtes almindelige Tingbøger ved Midten af det 16de Aarhundrede. Senere opstod særlige Bøger for Aftaler om fast Ejendom, svarende til vore Skøde- og Pantebøger. Indretningen af disse har dog indtil nyeste Tid ladet meget tilbage at ønske, idet man savnede overskuelige Registre. Realregistre indførtes først ved Lagfarts- og Inteckningslagarne af 16. Juni 1875.

Tinglysningen foregaar efter noget lignende Grundsætninger som i Danmark og Norge. Der sker Oplæsning af det private Dokument i Retten foruden Indførelse i Bøgerne. Den private Kontrahering er gyldig ogsaa uden den offenlige Myndigheds Medvirken. Derimod stilles der lidt større Formkrav, og Rettens Prøvelse af Adkomsten har en noget større Betydning end i dansk og norsk Ret.

Opkomsten af Skrift og dennes Anvendelse i Form af det private Dokument betød i Danmark og Norge, ligesom i de andre

gotisk-germanske Lande, en Svækkelse af Tinglysningen. Denne fortrængtes, som vi saa, mange Steder i Europa helt af Dokumentet, navnlig efterat man havde fundet paa at forsyne dette med Segl, som Værn mod Forfalskninger. Selv i Landene i Nordeuropa begyndte det private Overdragelsesdokument i Slutningen af Middelalderen at drage Opmærksomheden bort fra Overdragelsen paa Tinge og flere Steder helt at fortrænge den offenlige Overdragelse. Stærkest gjorde denne Udvikling sig gældende i England; men ogsaa i Tyskland og Norden mærker vi den stærkt. Der skulde kraftige Faktorer i modsat Retning til at stanse denne Bevægelse bort fra Tinge over i den rent private Kontrahering. Hvis der ikke havde ligget andre reale Grunde bag Tinglysningen end Trangen til at sikre sig Beviset, havde Tinglysningen næppe staaet sig i Kampen med Dokumentet eller Brevet, som det kaldtes. Naar dette blev forsynet med Overdragerens Underskrift eller Segl i Vidners Nærvær, kunde man i hin Tid ikke godt tænke sig et bedre Bevis; en yderligere Akt paa Tinge maatte herefter staa som overflødig. For den Tids mere umiddelbare Mennesker havde Synet af Dokumentet, af Pergament og Segl noget af det sjældnes Højtidelighed over sig, der var vel egnet til at hæve Handlingen op over Øjeblikket og fæstne den gennem Tiderne. Eksempelvis hedder det i et Pantebrev af Kong Abels Enke og Sønner fra 1260 i Indledningen: »For at Tidernes Gang ikke skal opsluge, hvad der fastsættes i Tiden (Timeligheden), bestemte Fortiden klogelig, at det skulde modtage Stadfæstelse ved Breves Vidnesbyrd.«

Der laa imidlertid, som jeg søgte at vise, ogsaa andre reale Hensyn bag Tinglysningen end Bevistrangen, navnlig Hensynet til noget ikke nærværende i Aftalens Øjeblik, til mere eller mindre ubestemte Krese i Omverdenen. Og skønt disse Interesser, om saa maa siges, var uhaandgribelige, usynlige, blev det dog dem, der i det lange Løb holdt Tinglysningen oppe. Men til at begynde med maatte denne og dens usynlige Interesser ganske naturlig træde noget i Baggrunden for Dokumentet i dets første Opgangsperiode.

I Sverrig bidrog, som vi saa, Lovbydelsen og det Hensyn til en vis ubestemt Kres, Slægten, der bestemte denne Fremgangsmaade, meget stærkt til at holde Tinglysningen oppe. Selve Kontraheringen, Dokumentets Oprettelse droges vel bort fra Tinge; men der

skulde dog nu istedetfor ske en Oplæsning af Dokumentet paa dette Sted og nu som hidtil en Stadfæstelse af Myndigheden. I Danmark og Norge gik Udviklingen derimod en lang Tid meget længere ud i den rent private Kontrahering. I Slutningen af Middelalderen og Begyndelsen af den nyere Tid var Tinglysningen i disse to Lande paa meget store Omraader endog helt fortrængt af det private Dokument. Længst bort fra Tinglysningen kom man i denne Periode i Norge. Her var Overdragelse (og Pantsættelse) ved privat beseglet Dokument i det 15. og største Delen af det 16. Aarhundrede blevet den almindelige Overdragelsesform ved fast Ejendom; Overdragelse paa Tinge var ganske trængt i Baggrunden. I det 15. og 16. Aarhundrede var det ogsaa i Danmark blevet Skik blandt Adelen og i Købstæderne at skøde ved privat Hjemmelsbrev; blandt Landalmuen vedblev man derimod stadig at skøde til Tinge. Og Pantsætningen, der var opstaaet senere og udenfor de gamle Former, skete i det 15. Aarhundrede almindelig ved rent privat Pantebrev.

Denne Periode er uden Tvivl den mest kritiske Tid for den dansk-norske Tinglysning. Men just paa denne Tid, da Tinglysningen var mest truet, beviste den paany sin Livskraft. De rent privat indgaaede Afhændelser og Pantsætninger viste sig efterhaanden at medføre store Ulæmper. Navnlig aabnede de vid Adgang for Svig ved dobbelte Salg og Pantsætninger. Og der blev her ofte begaaet de groveste Bedragerier. Et vist Værn kunde man ganske vist baade ved Afhændelse og Pantsætning opnaa ved at kræve Besiddelsens Overgang; og Retspraksis søgte ogsaa at gennemføre denne Fordring; den blev som bekendt for Afhændelse senere optaget i D. L. 5—3—32, men er med den nyere Tids økonomiske Udvikling atter gaaet ud af Brug. Det vigtigste Værn mod de nævnte Misbrug fandt man dog i Tinglysningen. Lovgivningsmagten greb ind. En Række kongelige Forordninger fra Tidsrummet Midten af det 16. til Midten af det 17. Aarhundrede forbød efterhaanden overalt de private hemmelige Afhændelser og Pantsætninger og indskærpede, at disse Aftaler skulde foregaa paa Tinge, eller, som Lovene mere og mere udtrykte sig, at Skøder og Pantebreve skulde *læses* paa Tinge. Til at begynde med blev disse Forordninger ofte daarlig efterlevet; men efterhaanden trængte deres Bud igennem. Baade i Norge og Danmark havde Tinglysningen atter sejret, inden Chr. V's

Lov traadte i Kraft og satte sit Segl paa denne Udvikling. Det gamle Offenlighedsbud i Jyske Lov havde staaet sin Prøve ned gennem Tiderne og havde faaet dybere Mening gennem de svundne Aarhundreders Erfaring. I Almindelighed brugte Chr. V's Lov den nyere Sprogbrug, der fulgte med Opfindelsen Dokumentets Udvikling, at dette »læses« til Tinge; men i D. L. 5—3—28, N. L. 5—3—39, kunde den ikke lade være at bekræfte de svundne Aarhundreders Erfaring med Jyske Lovs egne Ord: »Paa Tinge skal man ..... Jord skøde« og ligesom hin Lov bydende tilføje »og ej andetsteds«.

Kampen mellem det private Dokument og Tinglysningen endte saaledes i Danmark og Norge væsenlig med samme Resultat som i Sverrig: Dokumentet, den private Kontrahering fik Lov at beholde sit naturlige Omraade, at udfolde og udforme sig frit; men Hensynet til den usynlige Kres, i nyere Tid kaldet Offenligheden eller Tredjemand, værnedes gennem det ubetingede Krav til Kontraheringen om at meddele Dokumentet og lade dette læse og derved offenliggøre i Retten. Men Læsningen blev naturligvis ikke den eneste Form for Offenliggørelse. Af Skriftens to Former, Dokumentet og Bogen, traadte Bogen i Tinglysningens Tjeneste og blev en kraftig Støtte i Kampen med Dokumentet. Indførelse i Rettens Bøger og det deraf udviklede Bogføringsystem føjede sig lidt efter lidt til Akten i Retten, ved en stille Vækst gennem Aarhundreder. I det 16. Aarhundrede blev det mere og mere almindeligt at føre Bøger ved Tinget, hvori de vigtigere paa Tinge forefaldne Begivenheder optegnedes. I Danmark foreskrev Reces 1551, at der overalt skulde føres Tingbøger, hvori foruden Domme o. l. ogsaa »Skødebreve« og »alle andre mærkelige Breve, som gaar til Thinget« skulde indføres. Det samme gennemførtes i Norgen gennem Slutningen af det 16. og første Halvdel af det 17. Aarhundrede. Med Brevenes stigende Antal indførtes der efterhaanden særlige Skøde- og Pantebøger; og almindelig foreskrevet blev disse ved Chr. V's Lov.

Da dennes Lovs Hovedforfatter, Vinding udformede 5—3—28 og de andre Hovedregler om Tinglysningen, sammensmeltede han paa en lykkelig Maade Jyske Lov, de senere Forordninger (navnlig Fr. 1622 og St. Reces II 2—5) og den øvrige Retsudvikling, fremhævede som ligeberettigede Former baade den gamle Overdragelse paa Tinge og den nyere Kontrahering ved private

Dokumenter, der lyses eller læses til Tinge, fastslog Virkningen af at forsømme Tinglysningen og foreskrev alment, at selve Dokumentet skal bære Paaskrift om Lysningen og dernæst indføres i Tingets Skøde- og Pantebøger.

Med Chr. V's Lovs Tinglysningsordning og den derpaa byggede senere Udvikling betegner dansk-norsk Ret et meget fremskredent Stade i den europæiske Retsudvikling. Man erindre herved, at paa denne Tid, hvor Chr. V'tes Lov paa Grundlag af den foregaaende Udvikling alment byder Tinglysning og Førelse af offentlige Skøde- og Pantebøger i begge Riger, netop paa samme Tid er det, at Colberts og Ludvig 14.'s Forsøg paa at indføre offentlige Pantebøger i Frankrig uhjælpelig strander; og paa samme Tid havde den rent private Kontrahering i England forlængst besejret enhver Tinglysningstanke. Og i Tyskland var Retstilstanden paa dette Omraade i almindelig Opløsning som Følge af Brydningerne mellem Romerretten og de nationale Retsanskuelser og af den politiske Splittelse. Med Hensyn til Tinglysningens *Bogføring* naaede derimod en Række tyske Stæder paa denne Tid et meget fremskredent Stade gennem stadig større og større Anvendelse og Udvikling af Realfolier eller Grundbøger. Paa denne Bogføringstekniks Omraade kunde nordisk Ret lære af de nordtyske Byer. En saadan Paavirkning har sikkert ogsaa fundet Sted i et vist Omfang i Tiden efter Chr. V's Danske Lov; men Paavirkningen indskrænkedes til dette ene Punkt; og tysk Rets mindre heldige Sider fik saaledes ingensomhelst Indflydelse paa vor Tinglysningsordning.

I Slesvig og Holsten havde flere Stæder allerede i det 17. Aarhundrede ret udviklede Realregistre; de laa nærmest ved Paavirkningen Syd fra. Men almindelig taget kom disse Provinser til at staa tilbage for Tinglysningsvæsenet i Kongerigerne. Regeringen forsøgte ganske vist at gennemføre en almen Tinglysningsordning i Slesvig og Holsten ligesom i det øvrige Rige ved Chr. V's Danske og Norske Lov. Baade i 1667 og 1712 foreslog den kongelige og fyrstelige Regering Indførelsen af offenlige Pantebøger i disse Provinser. Men Forsøget strandede begge Gange paa hæftig Modstand hos det slesvig-holstenske Ridderskab. Dettes Motiver til Modstanden var de samme som til den franske Adels Modstand mod Ediktet af 1673. Den slesvig-holstenske Adel beraabte sig nemlig paa, at adskillige iblandt den

havde stor Gæld i deres Godser, at de ved den offenlige Protokollering af denne Gæld vilde aabenbare deres slette økonomiske Tilstand, blive kreditløse og nødes til at skille sig ved deres Godser til Spotpris. Iøvrig anførte denne Adel ogsaa, at de, der havde Kapitaler anbragte i Godserne, hvoriblandt ofte Fremmede, ikke altid ønske, at deres Formue skal være bekendt, hvorved de udsætter sig for Misundelse.

Den dansk-norske Tinglysning vedblev forøvrig indenfor sit eget Omraade, Kongerigerne, ingenlunde at hvile paa de vundne Resultater. For at lette Overskueligheden over Skøde- og Pantebøgerne gav Fr. 7. Febr. 1738 nærmere Regler om disses Førelse og foreskrev navnlig Førelsen af Registre, Real- og Personalregistre for Landet, Personalregistre for Byerne. Denne Forordning viser en klar Forstaaelse af Skøde- og Pantebøgernes store Betydning for Samfundsøkonomien og Vigtigheden af, at den offenlige Tillid til disse Bøger befæstes. Forordningen motiverer i Fortalen sine Bestemmelser saaledes: »Paa det den almindelige Kredit og følgelig alle publique Midlers Sikkerhed saa og hver Undersaats Velfærd kan fastsættes, samt for at forekomme ej alene Svig og Falskhed med urigtige Extracter af Pantebøger, men endog alle dobbelte Pantsættelser og andre utilbørlige Practiquer, hvorved adskillige Undersaatter ere circumvenerede ..... hvorved den Tillid, som enhver hidtil billigen har haft for de i Loven authoriserede publique Pantebøger .... saa got som ganske bortsvinder«. Som man ser, et veltalende Forsvar for Skøde- og Pantebøgernes publica fides.

Denne Forordning indførtes som nævnt kun for Landet Realregistre, men nøjedes for Byernes Vedkommende med Personalregistre. Disse har sikkert ogsaa for hin Tids Byer været praktisk set fuldt tilfredsstillende. Byerne var jo gennemgaaende kun smaa. For den største af dem, København, indførtes desuden Realregistre kort Tid efter, nemlig 1759.

Paa Landet gik det forøvrig meget langsomt med Gennemførelsen af Fr. 1738's Fordring om Realregistre. For en Del skyldtes det, at Tinglysningen af Adelens Skøder og Pantebreve skete ved Landstingene, ikke ved Hjemtingene; og Adelen ejede endnu i det 18. Aarhunderede mange Steder Størstedelen af Jorden. Tinglysningerne var derfor ikke saa talrige ved Hjemtingene; og den praktiske Trang til Realregistre ved Underretten var følgelig ikke

særlig stor. Ved Fr. 25. Jan. 1805 § 20 blev alle Tinglysninger henlagt til Hjemtingene; og i den følgende Tid indførtes da ogsaa Realfolier i adskillige Retskrese. Naar det alligevel i mange Egne af Landet fremdeles vedblev at være meget smaat bevendt med Indretningen af disse Registre hang det sammen med den Tids meget ufuldkomne Matrikkel, hvorved en Individualisering af Jorderne vanskeliggjordes. Men da den nye Matrikkel traadte i Kraft 1844, var Vejen banet for Fr. 28. Marts 1845, der gennemførte Realregistre for hele Landet saavelsom for Købstæderne.

Realfoliet er altsaa, ganske som de øvrige Led i vor Tinglysningsordning, blevet til gennem en jævnt stigende Vækst, følgende de praktiske Forholds Udvikling. Det er vel sandsynligt, at Lovgiverne til de to vigtigste Forordninger om Realregistre, Fr. 1738 og 1845, Højer og Ørsted har modtaget visse Paavirkninger Syd fra, fra enkelte tyske Stater, der var særlig fremmelige paa dette Omraade. Men denne Paavirkning kom ihvertfald ved selve de nævnte Forordningers begrænsede Opgave kun til at berøre Tinglysningens Bogføring. Tinglysningens Hovedregler og ledende nordiske Retsgrundsætninger rokkede disse Forordninger ikke det ringeste ved.

Jævnsides med denne Udvikling af Realregistrene har selve Fordringen om Tinglysning bredt sig til flere og flere Rettigheder over fast Ejendom. Danske Lov nævnte som Genstand for Tinglysning særlig Skøder o. l. og Pantebreve, altsaa Dokumenter, der stifter Ejendomsret og Panteret over fast Ejendom. Senere Bestemmelser, nemlig Fr. 4. Dec. 1795 og Fr. 25. Nov. 1831, har krævet Tinglysning ogsaa af langvarige Brugsrettigheder; og Resultatet af Retsudviklingen er idethele blevet, at alle private Aftaler, der stifter Rettigheder over fast Ejendom som Hovedregel skal tinglyses. Men i samme Periode, fra omkr. Midten af det 18. til Midten af det 19. Aarhundrede har Tinglysningskravet bredt sig til al Retsforfølgning, til Udlæg, Arrest, Konkurs, nemlig ved Fr. 7. Febr. 1738 § 1, Pl. 18. Jan. 1788, Pl. 10. April 1841.

Endelig maa det ikke glemmes, at i selv samme Periode, hvor Tinglysningen befæstede og udvidede sig som nævnt, vandt den en ny Styrke derved, at Lovbestemmelser paa andre Retsomraader forplantede deres gavnlige Virkninger ogsaa til Tinglysningsordningen og øgede Tilliden til denne. Her tænkes paa Forordningerne af 9. Febr. 1798 og 28. Juli 1841. Da Grundsætningen i

disse Forordninger i Videnskab og Praksis udvidedes til at gælde Pantebreve og ogsaa i et vist Omfang andre tinglyste Dokumenter, navnlig Skøder, og saaledes i stor Udstrækning afskar Indsigelser mod Pantebreves og tinglyste Dokumenters Gyldighed fra deres Udstederes Side, vandt Tilliden til Tinglysningen og dens Bøger derved indirekte en vis Styrkelse.

Saaledes har da i det hele lidt efter lidt Sten føjet sig til Sten i vor Tinglysnings Bygning, efterhaanden som de praktiske Krav meldte sig.

Tiden turde imidlertid nu være inde ikke blot til et Tilbageblik, som jeg her har forsøgt, men til en Undersøgelse i Enkeltheder af den foregaaede Udviklings Resultater. Det er ikke vanskeligt at paavise, at den stykkevise Opbygning af vort Tinglysningssystem i enkelte Retninger har medført visse besynderlige Modsætninger i Retsreglerne, f. Eks., at Tinglysning af Skøder og Pantebreve m. fl. har Retsvirkning, naar de lyses indenfor Fristerne i 5—3—28, fra Dokumentets Udstedelse, medens Tinglysning af Brugskontrakter altid kun har Retsvirkning fra Lysningen, hvilket selvfølgelig skyldes, at Reglerne om Brugsrettigheders Tinglysning hører til et senere Lag i vor Retsudvikling (1795 og 1831) end Reglerne om Skøders og Pantebreves Tinglysning (1683 og ældre Tid). Men den Slags er dog til syvende og sidst mindre væsenligt og er ikke egnet til at sætte nogen Reformiver i Flamme. Det krogede og lidt tilfældige i de middelalderlige Byers Opbygning giver os ingen særlig Længsel efter de moderne Byers regelrette og lige Gader. Men hvad vi ikke i Længden kan fritage os selv for, er derimod den Fornyelse, der ligger i en Gang imellem under Tidernes Gang, som Digteren med et bevæget Ord kalder det: at holde Dommedag over sig selv. Der findes desuden andre Solsystemer i Verden end det Tinglysningsystem, vi hidtil i Aarhundreder har kreset om. Grundproblemerne i vort eget og de andre Solsystemer kan vi ikke befri os selv for.

Vi har iøvrig fornylig faaet en ydre Anledning til ogsaa lovgivningsmæssig at tage Problemerne op. Ved de sønderjyske Provinsers Tilbagevenden til Riget bestemte Loven om den danske Formuerets Indførelse i disse Landsdele af 28. Juni 1920, at dansk Tingsret saavelsom den øvrige danske Formueret i Almindelighed traadte i Kraft i Sønderjylland 1. Jan. 1922, men at det tyske Grundbogvæsen indtil videre opretholdtes. Ved denne Bestem-

melse er der naaet en vis læmpelig Overgangstid og en ejendommelig Overgangsform; midt i den almindelige store Retsovergang har Befolkningen dog paa det for Realomsætningen og Realkreditten vigtige Omraade i nogen Tid bevaret det tilvante System paa Punkter, hvor Modsætningen mellem tysk og nordisk Ret er særlig dyb. Men denne Retstilstand kan naturligvis kun være midlertidig; der maa tilvejebringes en for hele Riget fælles Tinglysningsordning.

3. KAPITEL

TILLIDEN TIL TINGLYSNINGEN. DE ENSTRENGEDE ORDNINGER

Det ovenfor udviklede vil have vist, at det ikke vilde være uberettiget, om man i nordisk Ret nærede en vis Stolthed over den hidtidige Retsudvikling paa Tinglysningens Omraade. De for den offenlige Kredit saa vigtige Skøde- og Pantebøger, der i Frankrig først indførtes med den franske Revolution, og som i England endnu ikke er gennemført i det 20. Aarhundrede, indførtes almindelig hos os allerede i det 17. Aarhundrede. Og Realfolier, som den Dag i Dag ikke er indført i Frankrig, gennemførtes hos os i Perioden fra omkr. Midten af det 18. til omkr. Midten af det 19. Aarhundrede. Samtidig med denne Udvikling har vi lykkelig undgaaet de Ulæmper, hvormed den tyske Grundbogordning er behæftet.

Værdsættelsen af disse Fortrin bør imidlertid ikke sløve Selvkritikken; og vi har allerede hvilet lidt for trygt paa de svundne Aarhundreders Resultater. Det maa nemlig ved en nærmere Undersøgelse sikkert erkendes, at vor Tinglysningsordning trods sine Fortrin har betydelige indre Svagheder paa væsenlige Punkter, Svagheder af en helt anden Art end de fremmede Retsforfatningers. Disse Svagheder viser sig, som i Begyndelsen antydet, saasnart vi rejser det store Problem om Tilliden til de tinglyste Dokumenter og de offenlige Bøger.

Der har, som før omtalt, hidtil i nordisk Ret været en vis Skyhed overfor dette Problem, en vis Tendens i Videnskab og Lovgivning til at søge uden om det. I Længden lader dette sig dog ikke gøre. Livet vil af sig selv Gang paa Gang rejse Problemet og vil ikke falde til Ro, før det paa en eller anden Maade er løst. Ja, Problemet

har allerede rejst Hovedet i det daglige Retsliv. Domspraksis fra nyere Tid opviser en hel Række Tilfælde, hvor den Tillid, man havde sat til Realfoliet, er blevet skuffet. I Retstilfældene i U. f. R. 1873. 288, 1874. 51, 1882. 1097, 1897. 623, 1919 A. 430, 1919 A. 667, 1920 A. 228 og 310 viste det sig, at Rettigheder vel var blevet tinglæst, men ved Fejltagelser ikke blevet indført paa Ejendommens Realfolium (eller paa det rette Sted i dette), hvorved forskellige Personer, Ejere, Panthavere var blevet skuffet og vildledt i deres Dispositioner, ti Domstolene fastslog —naturligvis med Rette i Henhold til gældende Ret — at naar Rettighederne var tinglæst, var det uden Betydning, at de ikke tillige var blevet indført paa Realfoliet. Ansvar mod Embedsmanden kan vanskelig gennemføres; tilmed kommer Fejlen — der iøvrig *kan* være meget undskyldelig — ofte først for Dagen mange Aar efter at den er begaaet, og vedkommende Embedsmand maaske forlængst død.

De omtalte Retssager er et klart Vidnesbyrd om, at man, efterat Realfolier var almindelig indført, med Føje har faaet en betydelig Tillid til disse offenlige Bøger, har forventet, at man trygt kunde stole paa disses Indhold og disponere herefter, og at den almindelige Retsfølelse derfor er blevet krænket ved at se denne Tillid briste. Ad forskellige Veje har man søgt at raade Bod paa denne uheldige Retstilstand, nogle paa den bestaaende Rets Grund, andre ved at foreslaa mindre Reformer. Fra én Side har man søgt at gøre den Opfattelse gældende, at Tinglæsningen vel efter vor Ret er det vigtigste Moment, men at den dog skal efterfølges af Indførelse i Bøgerne saaledes, at den er uvirksom uden denne Indførelse. Men dette Forsøg paa at komme den svigtede Tillid til de offenlige Bøger til Hjælp har ingen Tilslutning vundet. Det maa sikkert ogsaa erkendes, at ud fra den gældende Ret kan en saadan Betydning for Indførelsen i Bøgerne ikke begrundes. Tinglæsningen er efter dansk-norsk Ret den afgørende retsikrende Akt, ligesom Lagfarten, naar den er tilstedt, i svensk Ret er den afgørende Akt, uden Hensyn til, om den er indført i Lagfartsbøgerne eller ej. En anden og almindelig udbredt Opfattelse gaar ud paa, at naar man blot ved en Lovændring fjerner Tinglæsningen og knytter Retsvirkningerne til Indførelsen i Bøgerne istedenfor, er der raadet Bod paa de uheldige Følger af den gældende Tillysningsordning idetheletaget. Denne Opfattelse er dog ikke tilstrækkelig gennemtænkt og fjerner ikke Ondet i dets Rod. Dens Tilhængere

har for det første ikke paataget sig den Ulejlighed, som dog maatte være en Pligt for den, der foreslaar at afskaffe Tinglæsningen, nemlig indgaaende at undersøge, hvilke reale Grunde der har ligget og mulig endnu ligger bag det Offenliggørelsesled i Lysningsprocessen, som Tinglæsningsakten repræsenterer, et Problem, som den ovenfor givne Fremstilling har forsøgt at belyse og vise Betydningen af. Men dernæst maa bemærkes, at Afskaffelsen af Tinglæsningen ingenlunde løser Problemet om den manglende Tillid til Realfoliet, men alene *flytter det.* Ti, naar man afskaffer Tinglæsningen som den retsikrende Akt, maa man nødvendigvis istedenfor indføre en *anden offenlig Konstatering* af Tidspunktet for den tinglige Beskyttelses Indtræden for Rettighederne i deres indbyrdes Forhold til hinanden, hvilken Konstatering da maa ske gennem en kronologisk ført Protokol, hvori Rettighederne indføres, efterhaanden som de anmeldes af Adkomsterhververne til Tinglysning. Under en saadan Ordning vil Problemet om Tilliden til Realfoliet imidlertid ligesaavel kunne opstaa som under den nugældende Ordning, hvor det er Tinglæsningen og Indførelse i Retsprotokollen, der afgiver den offenlige Konstatering. Vanskeligheden vil nemlig da melde sig, naar en Adkomst vel er anmeldt til Tinglysning og maaske ogsaa indført i den kronologiske Protokol, men ved en Forsømmelse ikke blevet indført paa Realfoliet. Hvad skal da gælde, det anmeldte eller Realfoliets Indhold?

Endelig fjerner Tinglæsningens Afskaffelse overhovedet ikke Ondet i dets Rod. Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og det Realfoliet tilførte er nemlig kun en ganske enkelt Fejlkilde blandt adskillige andre, der alle udspringer af samme Aarsag, og som alle, hver fra sit Felt, kan angribe og svække Tilliden til de tinglyste Dokumenter og til de offenlige Bøger paa dette Omraade. Adskillige Rettigheder, der er opstaaet paa en særlig Maade, behøver overhovedet ikke Tinglysning. For Landejendomme kan saaledes nævnes, at Rettigheder, der bunder i en af Jordfællesskabet hidrørende Ordning, ikke til deres Gyldighed overfor Tredjemand behøver Tinglysning. Det er endvidere ihvertfald tvivlsomt, om Rettigheder stiftet ved Expropriation skal tinglyses. Betydelig svækkende for Nutidens Realkredit er det dernæst, at Rettigheder over meget værdifulde Dele af Bygninger kan gøres gældende overfor Tredjemand uden nogensomhelst Tinglysning. Et meget

betænkeligt Brud paa Tilliden til Tinglysningen er det endvidere at der efter den gældende Ret til Fordel for faktiske Besiddere eller Benyttere bestandig kan opstaa nye Rettigheder — Ejendomsrettigheder, Brugsrettigheder, Servituter o. a. —, uden at Skøde- og Pantebøgerne melder det fjerneste herom, men som alle andre Adkomsthavere til Ejendommen alligevel er pligtig at respektere, nemlig ved Hævd; og da denne Erhvervsmaade, som en righoldig Praksis selv fra nyeste Tid viser, bestandig er stærkt levende og udbredt hos os, kan der herved opstaa betydelige Skuffelser for den almindelige Tillid til de offenlige Bøger. Allerede Ørsted tog derfor til Orde for, at Hævd i Strid med Skøde- og Pantebøgernes Indhold ikke burde tilstedes.

Men endvidere vil der i den almindelige Retsbevidsthed være en vis Tillid til, at de Rettigheder, de Akomster, som er optaget i de offenlige Skøde- og Pantebøger, ogsaa i sig selv er rigtige, at disse Rettigheder og Adkomster og *dermed de offenlige Bøgers Indhold* ikke pludselig skal kunne angribes og omstyrtes af skjulte, bagved liggende Forhold, hvorom Skøde- og Pantebøgerne intetsomhelst melder. For et begrænset Omraade træder vel her, som før berørt, vore almindelige Grundsætninger om visse Dokumenters Negotiabilitet i Fr. 9. Febr. 1798 og 28. Juli 1841 samt vore Fuldmagt- og Legitimationsregler støttende til. Kernen i disse Regler kan kort udtrykkes saaledes, at den økonomiske Omsætning i Nutidens Samfund i stigende Grad kræver, at naar det er sædvanligt, at en Rettighed overdrages fra A. til B. ved et skriftligt Dokument, paa Grundlag af hvilket B. igen kan overdrage Retten videre til C., og denne igen videre til D. o. s. v., bør C. og hans Efterfølgere i videst muligt Omfang forskaanes for at indblandes i Mellemværendet om Retten mellem A. og B., i A.'s Indsigelser mod B. desangaaende, i hele det bagved liggende Forhold og alle dets Svagheder, naar det skriftige Dokument intet indeholder om dette Mellemværende og dets indre Svagheder; og paa samme Maade bør D. og hans Efterfølgere heller ikke indblandes i det Mellemværende og de Stridigheder om Overdragelsen af Retten, der maatte være mellem B. og C., naar Dokumentet heller intet indeholder herom. I samme Grad som man fritager de senere Erhververe fra at granske de foregaaende Adkomsthaveres Ret, — og der kan jo være hele Rækker af Adkomsthavere, hvoraf adskillige gaar betydelig tilbage i Tiden — i samme Grad letter og be-

trygger man Omsætningen af de paagældende Rettigheder. Den, der i god Tro har faaet overdraget et Gældsbrev, derunder indbefattet et Pantebrev, er som bekendt i et vist Omfang efter vor Ret fritaget for denne Granskning og betrygget i nævnte Henseende; og den, der faar overdraget en Ret over en fast Ejendom af den Person, der staar indskrevet som tinglyst Ejer i Skøde- og Pantebøgerne, er ifølge de samme Omsætnings- og Legitimationsgrundsætninger i adskillige Retninger betrygget mod Angreb fra tidligere Adkomsthavere, mod at indblandes i Tvistigheder om længere tilbage liggende Forhold. Fuldstændig er denne Betryggelse imidlertid ingenlunde. De nævnte almindelige Grundsætninger i vor Ret beskytter saaledes ikke den godtroende Erhverver mod, at de forud for ham og hans Adkomst liggende Mellemværender pludselig en Dag angribes, fordi det oplyses, at der et Sted i Rækken er begaaet Falsk eller Forfalskning, eller en af Overdragelserne viser sig at være foretaget af en Umyndig eller at være voldelig fremtvungen, skønt Skøde- og Pantebøgerne intet melder herom og udviser Adkomstrækken i den bedste Orden. Skøder og Pantebreve maa her efter vor gældende Ret dele Skæbne med almindelige Gældsbreve. Samfundet har jo imidlertid paa andre Omraader af det økonomiske Liv vist, at det ikke anser de almindelige Gældsbrevregler for tilstrækkelig betryggende for Omsætningen og Krediten ved Dokumenter, der er særlig vigtige for disse. Ved Veksler, Konnossementer, de offenlige Ihændehaverobligationer o. l., der i væsenlig Grad er Bærerne af den almindelige Handelsomsætning og -kredit, har Samfundet indset Nødvendigheden af at betrygge denne Omsætning og Kredit, forsaavidt al *Transport*, Omsætning angaar, ud over de almindelige Gældsbrevregler, altsaa ogsaa mod Angreb fra Falsk eller Forfalskning, en Overdragelse fra en Umyndig eller en voldelig Tvang, der maatte være foregaaet ved et tidligere Led i Transportrækken. Men Landets Realkredit og -omsætning fortjener saa vist mindst lige saa stor en Betryggelse som den almindelige Handelskredit og -omsætning. Hvis det er muligt paa en naturlig og praktisk Maade at omgive Bærerne af Realomsætningen og -kreditten, vore Skøder og Pantebreve med en lignende Tillid og Tryghed som den, vi har omgærdet den merkantile Økonomis Støtter, Veksler og Konnossementer med, bør det utvivlsomt ske. Og er det endog muligt at skabe en endnu større Tillid og Tryg-

hed, end disse Dokumenter nyder, bør det ogsaa ske. Det bedste er ikke for godt til Grundstammen i hele vor nationale Økonomi, vort Lands faste Ejendomme. Naar man betænker, hvad Pantekreditten i disse Ejendomme betyder for Landbrugets, Industriens, idethele for Erhvervslivets tekniske og økonomiske Udvikling og for Boligforholdene, da er det ikke det mindste for meget at udruste Panteobligationerne i disse vor Nationalvelstands vigtigste Aktiver med samme retslige Uangribelighed, som de offenlige Ihændehaverobligationer besidder. Det nytter nu ikke her at indvende, at hidtil er det gaaet godt paa dette Omraade under den begrænsede Tillid, Gældsbrevreglerne kan skabe, at Faren fra de Indsigelser, som disse Regler ikke værner imod, faktisk har vist sig ikke at være synderlig stor. Ti enten beror dette paa en Tilfældighed, eller ogsaa skyldes det visse Elementer i vor Tinglysningsordning, som er *i Stand til at bære ogsaa* Værnet mod Faren fra de nævnte Indsigelser, navnlig naar disse Elementer faar en videre Udvikling paa en naturlig Maade. Men dernæst er det med Rette fremhævet, at blot der enkelte Gange sker en større Ulykke, idet de nævnte Farer i særlige Tilfælde bliver til Virkelighed, vil den offenlige Mening let kunne blive opskræmt og Tilliden svækket i vide Krese. Det er iøvrig i denne Forbindelse heldigt, at man ikke behøver at gaa udenfor Juristernes Kres med sin Viden og saaledes ikke behøver at fortælle den offenlige Mening, hvorledes den gældende Ret paa dette Omraade i Virkeligheden er, at det saaledes efter denne Ret strengt taget, hvis man fuldtud vil sikre sig mod de omtalte Farer, er nødvendigt, naar man f. Eks. køber et Pantebrev, at skrive til Ejeren og udbede sig hans Daabsattest samt hans Erklæring om, at Pantebrevet idethele er rigtigt, endvidere, at end ikke disse Forsigtighedsregler er tilstrækkelige til at afværge de i vor gældende Ret liggende Farer, men at man maa udstrække sine Efterforskninger langt videre, idet »det ikke gaar an at blive staaende ved den, der i nærværende Øjeblik udgiver sig for Ejer. Man maa endvidere undersøge Basis for hans Ejendomsret, derefter for Formandens, saa gaa til Formandens Formand o. s. v.« Lad nu være, at man i det praktiske Liv i talrige Tilfælde ikke regner med disse Muligheder eller sætter sig ud over dem og lader staa til, stolende paa, at af de mange Faremuligheder, Livet rummer, statistisk set kun et ringe Antal bliver til Virkelighed. Faktum er ikke desto mindre, at der i det

daglige økonomiske Liv paa dette Omraade, alene paa Grund af Muligheden for Angreb fra nævnte Hold efter vor gældende Ret, ofte anstilles en Række Undersøgelser og træffes en Række Sikkerhedsforanstaltninger, som er til Besvær og Ulæmpe for Omsætning og Kredit, og som kunde undgaas under en Ordning, hvor Tilliden til de offenlige Bøger og de i disse indførte Skøder og Pantebreve var fuldtud sikret. Jeg skal blot i denne Forbindelse minde om, at adskillige Pengeinstituter, navnlig Sparekasser, Forsikringsselskaber og Banker, naar de giver Laan mod Pant i faste Ejendomme, i mange Tilfælde forlanger, at Pantebrevet skal underskrives enten for Notarius publicus eller i Pengeinstitutet selv. Der viser sig altsaa her i det praktiske Liv uvilkaarlig en Trang til at opnaa samme Tillid og Sikkerhed for vore Pantebreve, som Hypotekbrevene i Tyskland med Føje nyder. Et tysk Hypotekbrev, der er overensstemmende med Grundbogens Indhold, er efter gældende Ret i nævnte Henseende lige saa sikkert for en Køber eller Laangiver som en Statsobligation, idet det end ikke kan angribes af de nylig omtalte Indsigelser, der kan fremsættes mod et dansk Pantebrev saavelsom mod ethvert almindeligt Gældsbrev. Det er utvivlsomt, at denne ubetingede Tillid og Sikkerhed har sin meget store Andel i den høje Udvikling, den tyske Realkredit har naaet. Tendensen i Nutidens Forretningsliv vil sikkert fortsat gaa i denne Retning. Fra vort eget Forretningsliv behøver jeg i denne Forbindelse endnu blot at anføre, hvor overordenlig hyppig og dagligdags Pantebreve i fast Ejendom — i Form af Akkomodationsobligationen — anvendes som Sikkerheder i den merkantile Laan- og Kreditgivning, navnlig af Banker; og man vil sikkert indse den store praktiske Værdi, en ubetinget Tillidsregel vilde faa paa dette Omraade.

Der kan da efter det anførte formentlig ikke være nogen Tvivl om, at det vilde være et stort Gode for vor Realomsætning og vor Realkredit, dersom man kunde fjerne de i det foregaaende omhandlede Fejlkilder ved Tinglysningen og vort Realfolium og saaledes sikre dette ubetinget Paalidelighed. De ovenfor nævnte Svagheder: Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og Realfoliet, Hævds- og andre Erhvervelser i Strid med Skøde- og Pantebøgerne, Indsigelser mod de tinglyste Adkomsters og Pantebreves Gyldighed er forøvrig ikke de eneste. Overhovedet kan der

tænkes bestandig at opstaa nye Tilfælde, i hvilke Tilliden til Skøde- og Pantebøgernes og de tinglyste Dokumenters Paalidelighed brister, saalænge der ikke er indført en almindelig Ordning, som fastslaar Dokumenternes og Bøgernes ubetingede Troværdighed. At denne Troværdighed i og for sig bør tilstræbes, vil til syvende og sidst ogsaa de fleste erkende. Men naar man alligevel i Norden fra mange Sider har rejst Modstand mod Indførelsen af en dertil sigtende Reform, saa skyldes denne Modstand i Virkeligheden den store Tvivl og Usikkerhed, der hersker i det næste fundamentale Spørgsmaal: ad hvilke Veje skal dette Maal, den ubetingede Tillid til Tinglysningen naas?

Her maa vi først spørge: hvilke Veje har de Retsforfatninger fulgt, der har gennemført denne Tillid, de germanske? Der er saa meget mere Grund til først at undersøge dette noget nærmere, som det jo er Sporene af disse Retsforfatninger, der har skræmmet Lovgivningerne i Norden fra at løse Problemet.

Kort udtrykt kan man sige, at det tyske Grundbogsystem og de af dette paavirkede Retsordninger har fulgt den Vej, som ogsaa først maa falde én i Øjnene, naar man vil søge at sikre offentlige Bøgers Rigtighed, og som man derfor ogsaa hidtil under Problemets Drøftelse i Norden alene har regnet med som farbar Vej: Skal Skøde- og Pantebøgernes Indhold være fuldt paalideligt, maa der ske en nøje *Sigten* af Livets Materiale, der strømmer til Bøgerne, inden dette Materiale faar Lov til at blive optaget i Bøgerne; følgelig maa der navnlig ske en *omhyggelig embedsmæssig Prøvelse* af de Adkomster, alle de Dokumenter, for hvilke der andrages om Optagelse i Bøgerne Men dernæst maa man, for saa vidt muligt at sikre sig nøje og stadig Overensstemmelse mellem Bøgerne og Virkeligheden, ved alle Midler søge at tvinge de private til bestandig at lade deres *Kontrahering* foregaa *i nøje Tilknytning til Grundbogmyndighederne.* For at bevæge Parterne baade til at lade deres Dokumenter embedsmæssig prøve og bekræfte og til snarest at lade dem indføre i Grundbogen udruster Loven den offenlig stadfæstede Kontrahering og den i Grundbogen indførte Kontrakt med en Retsstilling, en Styrke i Retsvirkningerne, som hæver den højt over den rent private Kontrahering.

Disse Veje, den offenlige Sigten og Prøvelse og Kontraheringens nøje Tilknytning til Grundbogen og Grundbogmyndighederne, har imidlertid i forskellige Retninger vist sig at være ret uheldige,

har ført til betydelige Ulæmper og en kunstig Udvikling, navnlig i følgende Retninger:

1. Da det i første Række gælder om at sikre Aftalens Ægthed og Gyldighed, inden den indføres i Grundbogen, saa at den ikke bagefter kan angribes af Indsigelser som Falsk, Umyndighed o. s. v. foreskrives det i tysk Ret, at Aftalen skal bekræftes af Notarius eller Retten. Til en Aftales *Indførelse* i Grundbogen kræves i Reglen, at den, der ifølge denne Bog er berettiget til at disponere over Ejendommen, samtykker eller bevilger, at Retten indføres. Men denne Indførelsesbevilling og de øvrige til Indførelsen nødvendige Erklæringer, navnlig selve Parternes Aftale, skal *enten* afgives for Grundbogmyndigheden, til dennes Protokol, hvilken Myndighed i Reglen er Retten, *eller* være offenlig bekræftet, hvilket i Reglen paa dette Omraade vil sige af Notaren. Men ogsaa paa Stadiet *forinden Indførelsen* tvinges Kontraheringen ind under den offenlige Bekræftelses Former. Ti det bestemmes, at forinden Indførelsen i Grundbogen er den private Aftale i Reglen ikke *bindende,* medmindre den har faaet notariel eller retslig Bekræftelse eller er afgivet for eller indleveret til Grundbogmyndigheden. Gennem denne Ugyldighedsregel lægges der altsaa det kraftigste Pres paa de private til snarest at søge Indførelse af deres Kontrahering i Grundbogen saavelsom til snarest at søge notariel Bekræftelse.

Denne Retstilstand turde i forskellige Retninger være ret uheldig, ialtfald for en nordisk Opfattelse. For det første belemres det praktiske Liv med megen Omstændelighed, mange Ulæmper og Udgifter ved hele dette offenlige Bekræftelsessystem. Nordisk Forretningsliv vilde ihvertfald utvivlsomt føle det som en meget tyngende Byrde, om det ved alle mulige Handler og andre Aftaler om Rettigheder i fast Ejendom, selv de mest dagligdags, skulde være forpligtet til at søge Notarens eller anden offenlig Myndigheds Medvirkning. Desuden bør man heller ikke overvurdere Notarialbekræftelsen, dens almene Betydning iøvrig ufortalt. Man erindre blot, hvorledes i Praksis et Identitetsvidnes Kendskab i ikke saa faa Tilfælde beror paa, at det umiddelbart forinden Dokumentets Udstedelse er blevet forestillet for Underskriveren.

Men dernæst maa en Retsordning, hvorefter Borgernes Kontrahering overhovedet kun er gyldig under offenlige Myndigheders

Medvirkning, virke svækkende paa de privates Selvvirksomhed og Initiativ paa Kontraktudformningens Omraade. En saadan bunden Ordning vilde afgjort stride imod nordiske Begreber om borgerligt kontraktligt Selvstyre.

Endelig kan det vel heller ikke helt bestrides, at en Retstilstand, hvorefter de private ikke er bundet ved deres Løfter og Aftaler, men disse kan brydes, saalænge de ikke er indgaaede eller konstaterede for offenlig Myndighed, menneskelig set er ret uheldig som svækkende for den Tillid til det givne Ord, som allerede vore gamle Love med Føje saa stærkt indskærpede.

2. Hidtil har vi endda kun talt om de *almindelige* Formkrav ved Aftaler angaaende faste Ejendomme. Men *særlige, skærpede* Formkrav stilles der dernæst ved de to vigtigste Aftaler paa dette Omraade, Ejendomsoverdragelsen og Pantsætningen.

Skødningen, Auflassung'en er, som før omtalt, i tysk Ret gerichtlich d. v. s. skal foregaa for selve Retten, Grundbogmyndigheden, ved Parternes (eller deres Fuldmægtiges) samtidige Nærværelse for denne. Denne Fordring er ikke blot besværlig, forretningsmæssig set — den har da ogsaa i selve Tyskland mødt kraftig Kritik — men hvad der idethele kan siges om de tyske Former paa dette Felt, gælder i ganske særlig Grad denne skærpede Form; den har vist sig svækkende paa den private Selvvirksomhed i Kontraheringen. Da nemlig den endelige Overdragelse først foregaar i Retten, opsætter Parterne ofte deres afgørende Forhandling til deres Møde for Dommeren; og derved forledes de i adskillige Tilfælde til at forsømme at oprette en ordenlig skriftlig Kontrakt forinden. Den private, i Enkeltheder udarbejdede Kontrakt har blandt mange andre Fordele ogsaa den gode Side, at den tvinger Parterne til selv nøje at gennemtænke, forudse og træffe Bestemmelse om Mellemværendets mange Punkter og Eventualiteter. Men under den tyske Ordning sker det ikke saa sjældent, at Parterne møder ret uforberedt for Dommeren m. H. t. Vilkaarene i Enkeltheder. For Retten former Overdragelsesakten sig imidlertid ganske abstrakt, løsrevet fra Mellemværendet iøvrig, i Henhold til en konstant Formular; følgelig kan Akten, navnlig for den jævne Menigmand, istedenfor at skabe Sikkerhed ofte efterlade meget Rum for Uklarhed og Tvivl om Aftalens nærmere Indhold. Det er under en saadan Ordning ogsaa forstaaeligt, at Parterne, naar de hører til den mindre bemidlede Befolkning, paa

Kontraheringens forberedende Stadium fristes til at lade sig nøje med juridisk usagkyndige Hjælpere som Kommissionærer o. l. Man tænker rimeligvis som saa, at den afgørende Akt jo skal foregaa for en Dommer, altsaa under en Jurists Opsyn; dette giver Akten et vist Skær af Betryggelse; men Skæret er ret falsk, ti Overdragelsen for Dommeren sker som nævnt formularmæssig. Resultatet er altsaa, at denne Del af Befolkningen ofe baade forsømmer den skriftlige Kontrakt og under Kontraktudformningen at benytte de Kyndiges, de uddannede Sagføreres Raad; den kan da let blive et Bytte for mindre heldige Individer; og disse Forhold siges da ogsaa, navnlig i de større Byer, at give adskillig Lejlighed til tvivlsomme Transaktioner og Svindel.

Ogsaa *Pantsætningen* skal foregaa direkte for Grundbogmyndigheden; det er dennes, ikke Parternes Virksomhed, der er den afgørende. I de Tilfælde af Pantsætning, hvor der i tysk Ret ikke oprettes noget Pantebrev, stiftes Panteretten ved Indførelse i Grundbogen alene (Buchhypothek). Hvor der — i de almindelige Tilfælde — oprettes et Pantebrev (Briefhypothek), *udstedes* dette ikke som i dansk Ret af Pantsætteren, *men af Retten*, af Grundbogmyndigheden, med dennes Segl og Underskrift, og indeholder bl. a. et kort Uddrag af Grundbogen. Det tyske Hypotekbrev er altsaa forsaavidt et offenligt Dokument. Ogsaa under dets senere Skæbne er offenlig Myndigheds Medvirkning i vidt Omfang nødvendig. Vel kan Transport af Pantebrevet i og for sig gyldig foregaa ved privat Viljeserklæring; men hvis Erhververen vil være sikker i sin Ret efter Pantebrevet, maa han sørge for, at Transporten og alle forud for hans Adkomst liggende Transporter er notarielt eller retslig bekræftede, saaledes at hans Ret paa denne offenlig konstaterede Maade kan føres tilbage til den i Grundbogen indskrevne Kreditor, ti ellers kommer den ekstinktive Godtroserhvervelse ham ikke til Gode. Dette kan føre til meget Besvær og mange Udgifter, navnlig hvis et eller flere Led i Transportrækken, der ligger langt tilbage i denne og tilmed langt tilbage i Tiden, har forsømt at sikre sig notariel Bekræftelse. Meget vanskelige Efterforskninger vil her kunne blive nødvendige.

3. En saa omfattende offenlig Prøvelse af Dokumenter ved Rettigheders Stiftelse, Forandring og Ophør, som det tyske Grundbogsystem idethele medfører, maa nødvendigvis kræve et meget stort Embeds- og Kontorapparat. Eksempelvis skal anføres, at i

et Byomraade paa c. 100,000 Indbyggere kræver Grundbogforvaltningen 3 Grundbogdommere, 6 Sekretærer eller Fuldmægtige og c. 10 Skrivere, medens Tinglæsningsvæsenet i et tilsvarende Omraade i Danmark bestrides af 1 Dommer — der endda faar Tid til at bestride adskillige andre Forretninger —, 2 Fuldmægtige og 4 Skrivere.

4. KAPITEL

NYE MULIGHEDER. RETSVIRKNINGERNES DELING

De ovenfor angivne Hovedpunkter har formentlig vist Debetsiderne i den tyske Grundbogordning. Paa Kreditsiden staar den ubetingede Tillid til de offenlige Bøger. Denne Tillid er nu ganske vist, som før fremhævet, ogsaa en meget værdifuld Post; men den turde dog, alt vel betænkt, ikke kunne opveje de ovenfor under 1—3 angivne Debetposter. Hvis Forholdet nu til syvende og sidst var det, at denne Tillid ikke kunde opnaas uden samtidig at indføre den tyske Grundbogordnings System, saa burde vi sikkert i nordisk Ret forsøge at slaa os til Ro med vor nugældende Tinglysningsordning trods dens Ufuldkommenhed i denne Henseende. Det har nu netop hidtil været den almindelige Opfattelse, at man ikke kan indføre Princippet om Grundbøgernes eller Skøde- og Pantebøgernes offenlige Troværdighed uden samtidig at indføre det offenlige Prøvelse- og Bekræftelsesystem, som i tysk Ret er Garantien for denne Troværdighed, eller ihvertfald væsenlige Sider af dette System. Og netop af denne Grund har det overvejende Antal af nordiske Jurister, der med Rette har følt sig afskrækket af Prøvelse- og Bekræftelsesystemet, været imod Indførelse af Publica fides-Princippet.

Denne almindelige Opfattelse kan jeg dog ikke dele. Som jeg skal søge at vise, findes der andre Veje til at skabe ubetinget Tillid til Grundbøgerne end Prøvelse- og Bekræftelsesystemet. Der kan findes et simpelt System, der formentlig endog bedre end nogen embedsmæssig Prøvelse og Bekræftelse kan skabe denne Tillid, og som ikke medfører nogen af de Ulæmper eller Omstændeligheder, som det tyske Grundbogsystem er behæftet med. Ele-

menterne til en saadan ny Ordning har den foregaaende Undersøgelse til en vis Grad søgt at forberede.

I den Strid, der nu har staaet hos os i snart to Menneskealdre gennem Afhandlinger, Tidsskrifter og Juristmøder mellem Tilhængerne af vort Tinglysningsystem og Forkæmperne for Grundbogsystemet, har ingen af disse Retninger kunnet vinde den afgørende Magt over Sindene, der fører til et positivt Resultat, til en Løsning. Tankerne kreser bestandig om og vakler stadig mellem disse to Systemer og derved mellem de to Hovedvanskeligheder, som de fører ind i. Styrer man efter det ene System, bliver Farten ganske vist let og hurtig, men til Gengæld ikke altid tryg. Og følger man det andet System som Ledestjerne, bliver Farten ganske vist tryg, men til Gengæld tung og besværlig. Vil man nu gøre et Forsøg paa at finde et System, der paa én Gang virker sikkert og let, maa man først søge at frigøre sig for Indflydelsen fra begge de nævnte Ordninger, søge at faa dem lidt paa Afstand. Man vil da formentlig for det første erkende det, jeg begyndte med at fremhæve, at begge disse Systemer har den Grundfejl, at de er *énstrengede*, at de knytter alle Retsvirkninger til et ganske enkelt Led i noget, der efter min Opfattelse er en hel Proces, og hvor den rette Løsning turde være at fordele Retsvirkningerne mellem de forskellige Led i denne Proces, paa de Steder i denne, hvor de naturligst hører hjemme. Foretager man denne Fordeling, vil man formentlig finde, at de forskellige Led eller Hjul i Maskineriet virker baade let og sikkert. Endelig kan man i visse Interessekonflikter naa en simpel Løsning ved at tage Forsikringstanken i Tinglysningens Tjeneste.

Vor gældende Tinglysningsordning og den tyske Grundbogordning kender begge kun en enkelt retsikrende Akt og en dertil svarende samlet, ensidig Behandling af Retsvirkningerne. Den første knytter alle Retsvirkningerne til Tinglæsningsakten, den anden til Indførelsen i Grundbogen. I Modsætning hertil vil jeg hævde. 1) at Retsikringen eller Tinglysningen ikke er en enkelt Akt, men en hel Virksomhed eller Proces, navnlig en Offenliggørelsesproces, med momentane og varige Former. Tinglæsningen og Indførelsen i Grundbogen eller Realfoliet er hver for sig kun en enkelt Side af denne Proces; og de er tilmed ikke engang de eneste Led i denne; der kan meget vel tænkes andre og flere, samtidig virkende; og 2) maa jeg hævde, at Virkningen af Tinglysnin-

gen ikke bør opfattes som en enkelt eller enkelte ensartede Retsvirkninger; det drejer sig i Virkeligheden om en hel Række, højst forskellige Retsvirkninger, hvis rette Behandling og Tilknytning netop er et Problem. Under Grundbogsystemet og Debatten herom, hvor Tankerne er indsnevret til og stadig kun kreser om det ene Led, Grundbogen, indsnevres ogsaa al Retsvirkning til denne ene: om Grundbogen skal have offenlig Troværdighed, publica fides, negativt og positivt, om kun det skal gælde, der staar i Grundbogen, og om alt det, der staar i Grundbogen, skal gælde Herved er der, som jeg skal vise, sket en Overbelastning af denne Bog; og heri turde Grunden ligge til, at Debatten om Grundbogsystemet er blevet endeløs. Udtrykket offenlig Troværdighed, publica fides, er altfor omfattende og derved uklart; det skjuler højst forskellige Virkninger. Og det er i Virkeligheden kun en meget begrænset Del af al denne saakaldte Troværdighed, Grundbogen overhovedet mægter at bære.

Saavidt jeg formaar at se, maa man her skelne skarpt mellem ialtfald tre forskellige Arter af Retsvirkninger, der forekommer mig at kunne bestemmes saaledes:

I. Prioritetsvirkningen
II. Gyldighedsvirkningen
III. Legitimationsvirkningen

Og det vil svarende hertil vise sig, at der bliver Brug ikke for en enkelt, men for flere forskellige Sikringsakter.

I. *Prioritetsvirkningen.*

Ved Prioritetsvirkningen forstaar jeg den Retsvirkning, at Rettigheder i indbyrdes Kollision opnaar Fortrinsstilling — eller Sidestilling — i Forhold til hinanden bedømt efter den Tidfølge, hvori de opstaar, sikres eller paa anden Maade konstateres i Tingenes Sammenhæng.

Der er imidlertid her flere Tidspunkter, Stadier under Rettighedens Opstaaen og Sikring at vælge imellem. Der kan navnlig være Tale om følgende Trin: selve Kontraheringsøjeblikket, skriftlig fikseret, altsaa Dokumentets *Udstedelse*, Dokumentets *Indlevering* til Tinglæsning eller til Indtegning i Myndighedens Dagbog, selve *Tinglæsningen eller Indførelsen* i denne Bog, og endelig Indførelsen i *Realregistret* eller *Tingbogen*.

Der vil nu sikkert i Nutiden være Enighed mellem de fleste om, at Dokumentets Udstedelse mellem Parterne ikke er et tilstrækkelig betryggende Moment til at konstatere Prioriteten. Det drejer sig her ikke om Aftalens Virkning mellem Parterne, men overfor den eller de i Kontraheringsøjeblikket fraværende Tredjemænd, og det drejer sig om saa vigtige Akter som Salg og Behæftelse af faste Ejendomme. Prioritetens Konstatering kan da ikke betros Kontraktparterne, men maa under en eller anden Form ske ved eller for den upartiske Myndighed. Det er da ogsaa efterhaanden blevet den almindelige Ordning Landene over, at Prioriteten bestemmes ved en offenlig Akt, navnlig Indførelse i en offenlig Bog. Dansk Ret danner imidlertid i saa Henseende en mærkelig Undtagelse. Vel kræves der ogsaa her en offenlig Konstatering, Tinglæsningen; men naar denne er foregaaet indenfor visse Frister, regnet fra Dokumentets Udstedelse, bestemmes Prioriteten efter Udstedelsesdagen. Der er imidlertid efterhaanden blevet ret almindelig Enighed om, at denne Regel fra Chr. V's Lov om Tinglæsningens tilbagevirkende Kraft er uheldig. Den er for det første af den anførte Grund ikke betryggende til Afgørelse af Prioriteten; men den gør dernæst, som tidligere nævnt, et Brud paa Tilliden til Tinglysningen. Tredjemand har herefter intet sikkert at holde sig til, naar han vil vide, om han gaar forud for en anden Erhvervelse eller ej.

Fra en enkelt Side har Tinglæsningsfristerne imidlertid fundet et vist Forsvar. Selv fra denne Side erkendes det dog, at der ingen Grund er til at opretholde Fristerne ved Sammenstød mellem frivillige Erhvervelser. Derimod hævdes det, at Fristerne stadig har en Mission ved Sammenstød mellem frivillige Erhvervelser og Kreditorforfølgning. Tinglæsningsfristernes Afskaffelse skulde her fremkalde en ret urimelig Risiko overalt, hvor der ikke kontraheres med en helt vederhæftig og hvor Dokumentets Udstedelse og den økonomiske Berigtigelse af praktiske Grunde ikke straks kan tinglyses. I saadanne Tilfælde skulde det efter denne Opfattelse være lidet tiltalende, hvis en Mands Kreditorer, der ikke har ment med Nytte at kunne fremkalde et Tvangssalg af hans Ejendom, pludselig skulde kunne sætte sig i Bevægelse med en Arrest, naar de faar Nys om et stedfundet Salg, i det Haab at tilvende sig noget ved at lægge Hindringer i Vejen for Berigtigelsen eller for Ejendommens Prioritering fra Køberens Side.

Overfor denne Betragtning maa for det første bemærkes, at det jo heldigvis normalt ikke er absolut nødvendigt at kontrahere med Folk, der ikke er fuldt vederhæftige. Men skulde det endelig i visse Undtagelsestilfælde vise sig aldeles nødvendigt at kontrahere med slige Personer, er det dog for meget forlangt, at Retsordenen skal forme sin *Regel* af Hensyn hertil. Men forøvrig maa erindres, at naar Tinglæsningsfristerne afskaffes, maa man naturligvis samtidig indføre den Ordning, at Retsikring eller Tinglysning kan foregaa hver Søgnedag og ikke som nu kun én Gang om Ugen. Og i saa Fald vil man jo med Dags Varsel kunne sikre sig mod slige eventuelle Overraskelser fra Kreditorers Side. Endelig er det jo ikke ubetinget nødvendigt straks at fortælle alle og enhver om en Kontrahering, der endnu ikke er sikret overfor Tredjemand. Tværtimod var det alle Dage en viis Regel ikke at være aabenmundet med Begivenheder, der ikke er helt færdige, Goder, der ikke er helt sikrede. Og ganske særlig turde da denne Forsigtighed være paa sin Plads i Tilfælde, hvor man kontraherer med ikke fuldt vederhæftige. Heldigvis har Modparten jo her ingen Anledning til at løbe med endnu ikke modne Nyheder.

Der er da formentlig ingen særlig Grund til at opretholde den private Prioritetsbestemmelse, heller ikke i den halvt offenlige — halvt private Form, som vore Tinglæsningsfrister repræsenterer. Men naar disse afskaffes, opstaar Spørgsmaalet: hvilken offenlig Konstatering skal Prioritetsvirkningen da knyttes til? Ti, som ovenfor nævnt, er der her flere Muligheder at vælge imellem.

Først maa der spørges, om Prioritetens Konstatering skal knyttes til en egenlig *Offenliggørelsesakt*, være sig Tinglæsning eller en mere moderne Form. Her viser det sig, hvor vigtigt det er at sondre skarpt mellem de ovenfor angivne 3 Slags Retsvirkninger. Medens nemlig en anden af disse, Gyldighedsvirkningen, som vi skal se, maa kræve ogsaa en Offenliggørelsesakt i en vis snevrere Betydning, er dette derimod ikke Tilfældet med Prioritetsvirkningen. Alt hvad denne kræver er en *betryggende* Konstatering af Tidspunktet mellem de konkurrerende Erhververe. Men dette naas fuldtud blot ved Hjemmelsbrevenes Indlevering til det offenlige Tinglysningskontor og dettes Bemærkning i en dertil indrettet offenlig Bog om Tidspunktet for Indleveringen. Nogen Offenliggørelse udover Indførelsen i en saadan Dagbog er i denne Forbindelse ganske unødvendig. Hovedsagen er, at det ikke er

overladt de konkurrerende Erhververe selv, men den offenlige Myndighed at konstatere Tidspunkterne for deres indbyrdes Retsvirkning.

Af de tidligere nævnte Stadier eller Tidspunkter, der var at vælge imellem, bliver der altsaa herefter tre tilbage: selve Indleveringen til Kontoret, Indførelsen i Dagbogen og endelig Indførelsen i Tingbogen.

Praktisk talt vil Indleveringen til Kontoret og Indførelsen i dettes Dagbog altid falde sammen. Kun i sjældne Undtagelsestilfælde vil det ved en Forseelse fra Embedsmandens Side kunne ske, at Kontorets Dagbog angiver en for sen (eller for tidlig) Indleveringsdato. Da det nu i saadanne Undtagelsestilfælde vil være yderst vanskeligt at bevise, at Dagbogens Datoangivelse er forkert, og da paa den anden Side Tredjemand ikke har andet at holde sig til end den offenlige Bogs Angivelser, synes det, retsteknisk set, at være det rigtigste altid at knytte Prioritetsvirkningen til Dagbogens Konstatering. Det samme kan praktisk talt ogsaa opnaas ved at opstille en Formodning for Dagbogens Rigtighed i saa Henseende, og lægge en streng Bevisbyrde paa den, der gør Indsigelse herimod.

Tilbage bliver altsaa alene Forholdet mellem Dagbog og Tingbog. Hvis der viser sig Uoverensstemmelse mellem disse to Bøgers Oplysninger om Rettighedernes indbyrdes Prioritetsstilling, hvilken af Bøgerne skal da gælde?

Her vender vi under en anden Form tilbage til det Spørgsmaal, som under den nugældende Ret opstaar, naar der viser sig Uoverensstemmelser mellem det tinglæste og Realfoliets Indhold. Som vi før fremhævede, flytter dette Spørgsmaal, selvom vi afskaffer Tinglæsningen, med over i en hvilkensomhelst Ordning.

Den tyske Grundbogordning, der knytter alle Retsvirkninger til Grundbogen (Tingbogen), lader naturligvis ogsaa Prioritetsvirkningen bero paa denne. Vel foreskrives det, at Rettighederne skal indføres i Grundbogen i den Rækkefølge, i hvilken Begæringerne herom fremsættes. Dette er imidlertid kun en Ordensforskrift, som bestemmer Embedsmændenes Pligt; den materielle Ret bestemmes alene efter den Rækkefølge, der findes angivet i Grundbogen. Hvis altsaa en Ret ved en Forsømmelse af Grundbogmyndigheden har faaet en senere Rang i Forhold til en anden, end der tilkommer den efter Anmeldelsernes virkelige Række-

følge, saa er det ikke desmindre Grundbogens Rangfølge, der tinglig alene er den afgørende. — Noget andet er, at den Regel, at en Ret først stiftes ved Indførelsen i Grundbogen, og ikke allerede ved Anmeldelsen, i enkelte Tilfælde er fraveget, nemlig i Tilfælde af Sammenstød mellem Aftaler og Raadighedsindskrænkninger, f. Eks. Konkurs, Umyndiggørelse. Naar nemlig Aftalen er indgaaet i de af Grundbogordningen foreskrevne Former (altsaa navnlig notariel eller retslig Bekræftelse), og Begæring om Indførelse i Grundbogen er fremsat for Grundbogkontoret, bliver Aftalen ikke uvirksom, fordi den disponerende derefter indskrænkes i sin Raadighed.

Bag Striden mellem Dagbog og Tingbog ligger en Strid mellem to Grupper af interesserede, der hver for sig har Krav paa Retsbeskyttelse. De Erhververe af Rettigheder over fast Ejendom, der har gjort alt, hvad man kan forlange, for at sikre deres Ret, altsaa indleveret et Hjemmelsbrev i lovlig Form til Tinglysningskontoret, vil naturligvis holde paa, at Kontorets første og umiddelbart ved Indleveringen foretagne Konstatering af Prioriteten, altsaa Dagbogens Angivelse skal være den afgørende. De derimod, der erhverver Rettigheder over Ejendommen i Tillid til Tingbogens Angivelser, vil lige saa selvfølgelig holde paa disse.

Sammenstødet mellem disse to Grupper af Erhververe løser den tyske Grundbogordning, som anført, ensidig i sidstnævnte Gruppes Favør; Grundbogen og de, hvis Interesser knytter sig til den, bliver her som alle andre Steder altafgørende. Omvendt beskytter gældende dansk Ret ensidig førstnævnte Gruppe Erhververe. Naar disse har faaet deres Indlevering af Hjemmelsbrevet konstateret af Myndigheden ved Tinglæsningen, er deres Ret sikret, uanset om den derefter indføres paa Realfoliet eller ej, og saaledes uden Hensyn til, at Erhververe i Tillid til Bøgerne intet kender til deres Eksistens og følgelig skuffes i deres Dispositioner og lider Tab, som de tidligere anførte Domme viser.

I Virkeligheden har begge Grupper af Erhververe et retfærdigt Krav paa Beskyttelse. Og hvis man opgiver de enstrengede Ordninger, vil det vise sig muligt at imødekomme begge Grupper paa en rimelig og naturlig Maade. Man maa først se paa Livets Tilfælde; derved vil man opdage, at man maa sondre mellem forskellige praktiske Hensyn, som baade gældende dansk og tysk Ret skærer over én Kam. Først maa man tage de normale Tilfælde,

hvor de til Tinglysning anmeldte Rettigheder rigtig indføres i Dagbog og Tingbog. Med Henblik paa disse Tilfælde er det sikkert den rette Ordning, at Retten, naar den er indført i Tingbogen, faar Prioritetsvirkning fra dens Indførelse i Dagbogen, fra den af denne Bog angivne Anmeldelsesdato. Dette falder i Traad med nordisk Rets nedarvede Regel, at det er den første Konstatering for Tinglysningsmyndigheden — Læsningen, i svensk Ret Anmeldelse til Lagfart — der er afgørende for Prioritetstillingen. I Hovedmassen af Livets praktiske Tilfælde, hvor Bogføringen foregaar normalt, vil denne Ordning give den rette Løsning; og det er ret urimeligt af Hensyn til de relativt faa unormale Tilfælde at forlægge hele Tyngdepunktet til den senere Indførelse i den anden Bog, Tingbogen eller Grundbogen og knytte Hovedreglen hertil. Ekspeditionsmæssig turde Prioritetsvirkningens Tilknytning til Dagbogen ogsaa have et vist Fortrin derved, at Tinglysningskontoret ikke er bunden til nøje at ekspedere Dokumenterne med Indførsel paa Foliet efter den Rækkefølge, hvori Dokumenterne indleveres, men faar Frihed til at behandle de lettere Tilfælde først og udskyde et vanskeligere Tilfælde til senere og nærmere Overvejelse, uden at det vanskeligere Dokuments Prioritetsstilling derved i mindste Maade forringes. Naar det iøvrig som Ordensregel paalægges Embedsmanden at indføre Dokumenterne i Tingbogen inden en vis Frist efter Indleveringen, vil en godtroende Erhverver altid ved at slaa Dagbogen for de nærmest foregaaende Dage efter kunne sikre sig fuldt Overblik over Stillingen.

Gaar vi dernæst over til de unormale Tilfælde, til Ekspeditionsfejlene, maa der sondres mellem, om Dokumentet vel er blevet indført i Tingbogen, men med forkert Dagbogs (Anmeldelses)dato, eller om Dokumentet overhovedet ikke er blevet indført i Tingbogen. Den sidste Gruppe Tilfælde er erfaringsmæssig den væsenligste Fejlkilde. Skulde et Dokument blive indført med en forkert Anmeldelsesdato, og skulde det yderligere Uheld ske, at et Dokument noget senere anmeldes, indføres i Tingbogen og efter dennes Angivelser skulde fortrænge den først anmeldte Ret, vilde det dog være urimeligt at lade Tingbogen være ubetinget afgørende saaledes, at den, der har anmeldt sin Ret først og maaske allerede truffet Dispositioner derefter, indrettet sine Forhold derpaa, begyndt at benytte Retten o. s. v., skulde fortrænges af den senere Erhverver. Her maa man tværtimod beskytte den

først erhvervede og vel erhvervede Ret mest. Man maa altsaa lade ham beholde Retten. Men da Tilfældene erfaringsmæssig er yderst sjældne, bør man give den anden godtroende Erhverver Erstatning af Statskassen eller et særligt Tinglysningsfond.

I de Tilfælde, hvor en Rettighed, der er indført i Dagbogen, slet ikke er blevet indført i Tingbogen, kan Fejlen opstaa paa forskellig Maade. Der kan iøvrig gaa Menneskealdre, maaske et Aarhundrede hen, inden Fejlen opdages. Eksempelvis kan fra den nugældende Ret anføres, at en Tørveskærsret blev tinglæst i 1810, men blev ved en Forglemmelse ikke indført paa Realfoliet, hvilket imidlertid først opdagedes i 1879, da Konflikten opstod, idet Rettens Indehaver dette Aar vilde skære Tørv som hidtil — og som sikkert alle hans Forgængere i Ejendomsretten havde gjort lige siden 1810 — men denne Gang stødte sammen med en Ejer, hvis Købekontrakt af 1879 ligesaalidt som Foliet meldte noget om Tørveskærsretten. U. f. R. 1882. 1097. Fra et andet Domstilfælde kan nævnes, at en Udkørselsservitut tinglæstes i 1812, men ikke blev indført paa Foliet, hvilken Forglemmelse først opdagedes i 1919, da Konflikten opstod. U. f. R. 1910 A. 310. Fejl af denne Art kan i nyere Tid navnlig opstaa ved Udstykninger og Udskiftninger. I et Parcelskøde hjemles en *Vejservitut* paa Hovedejendommen; og Skødet læses ogsaa i dets Egenskab af servitutstiftende; men det forglemmes at indføre Servituten paa Hovedejendommens Folium. U. f. R. 1873. 288. Ved en *Panteret* kan Tilfældet navnlig opstaa, hvor et Dokument hjemler et almindeligt Pant, f. Eks. en tinglæst Skifteekstrakt, og hvor det glemmes ogsaa at tilføre Realfoliet Bemærkning herom. U. f. R. 1897. 623.

I de her anførte Domstilfælde var Hævd ikke bevist og i de fleste af Tilfældene heller ikke engang paaberaabt. Sandsynligvis har Retten i disse Tilfælde været udøvet i Hævdstid. Men naar man kan dokumentere det let konstaterlige Moment, Tinglæsningen, procederer man selvfølgelig ikke paa det tvivlsomme Moment Hævd, som i Reglen kræver en vidtløftig Vidneførsel.

Nu vilde det jo være ret urimeligt, om den eller de Ejere, der har udøvet en Tørveskærsret siden 1810, pludselig skulde fortrænges fra denne Ret af en Erhverver i 1879, eller, om de, der med Føje har jaget paa et Sted siden 1810, skulde fortrænges herfra i 1873, eller om de, der med fuld Ret har kørt gennem en Ejendom fra 1812 til 1919, nu pludselig skulde miste denne Ret paa

Grund af Bogføringsfejl i 1812. Heraf ser man formentlig, hvor kunstig og enstrenget det er at ville gøre en enkelt Bog som Realfoliet eller Grundbogen til den Tap, hvorom hele Tinglysningen skal dreje sig, gøre denne Bog, der endda kun er et enkelt Led i Tinglysningens Bogføring, til det alt afgørende Moment ogsaa for *Prioritetsvirkningen*, fordi det kan være hensigtsmæssigt at knytte *andre* Retsvirkninger til denne Bog, jfr. nedenfor.

Den rimeligste og retfærdigste Løsning i de omtalte Tilfælde er tværtimod først og fremmest at lade de velerhvervede, ovenikøbet gennem lang Tid udøvede Rettigheder bestaa i Kraft af deres bedre Prioritet, konstateret for Tinglysningsmyndigheden (ved Læsningen, Indførelsen i Dagbogen). Den godtroende Erhverver, der vil fortrænge disse Rettigheders Indehavere, er endnu ikke, saaledes som disse, naaet at komme i et varigt Forhold til Ejendommen og dens Enkeltheder, da Konflikten opstaar, og Fejlen opdages; det er da rimeligere at betragte hans Interesse paa dette Stadium som en overvejende Omsætningsinteresse. Og da de omtalte Fejl og Konflikter er relativt meget sjældne, maaske opstaar én Gang hvert 10. eller 5. Aar i dansk Tinglysningspraksis — og muligvis endda vil blive sjældnere under Nutidens bedre Bogføring — er der al Anledning til at erstatte Erhververen det Tab, han har lidt ved at stole paa Tingbogen. Man behøver iøvrig ikke i Anledning af disse og lignende Fejlkilder sætte noget egenligt Forsikringsapparat — med særlige minimale Præmier ved hvert tinglyst Dokument — i Bevægelse. Man kan simpelthen tage denne erfaringsmæssig ringe Risiko for Staten med i Betragtning ved de almindelige Tinglysningsgebyrers Fastsættelse og henlægge en vis mindre Del af de samlede aarlige Gebyrer til et Tinglysningsfond til Udredelse af nævnte og lignende Erstatninger.

Den omvendte Ordning: at give Erhververen Retten og den først anmeldte, men ikke i Tingbogen indførte berettigede Erstatning, vil der i begge de ovennævnte Grupper af Tilfælde kun yderst sjældent blive Brug for, nemlig hvor den ældre Ret slet ikke er blevet udøvet eller udnyttet, uagtet der har været al Anledning og Tid dertil. En saadan Fordeling skal dog ikke paa Forhaand afvises ved en altfor stiv Retsregel. Der maa her overlades Dommeren en vis Frihed i Skønnet over det enkelte Tilfældes samtlige Omstændigheder.

Som Resultat af Undersøgelsen kan vi da formentlig fastslaa, at den her omhandlede Retsvirkning af Tinglysningen, Prioritetsvirkningen som Hovedregel maa knyttes til det første Led i Tinglysningen, Anmeldelsen til Dagbogen, men at der i de unormale Tilfælde maa tages Hensyn til Tingbogen, til den Tillid, Omsætningen og Realkreditten bygger paa denne, gennem Indrømmelse af Erstatning for Tab, som godtroende Erhververe lider ved Fejl i nævnte Bog.

II. *Gyldighedsvirkningen.*

Ved Gyldighedsvirkningen forstaar jeg, at en Aftale (eller anden Akt) gennem Tinglysningen faar Gyldighed overfor en senere godtroende Erhverver og derved ogsaa for Aftalens Parter, saaledes at de Indsigelser, som disse maatte have overfor hinanden mod Aftalens Gyldighed, ingen Betydning faar i deres Forhold til nævnte Erhverver, der i Tillid til den tinglyste Aftale indgaar Aftaler om Ejendommen. Problemet var her, som vi saa: om der kunde findes en anden Vej til at sikre sig Aftalernes Gyldighed — og dermed normalt ogsaa Tingbogens Rigtighed i saa Henseende — end den, det tyske Grundbogsystem var gaaet, den omstændelige embedsmæssige Prøvelse og Bekræftelse af Aftalerne inden deres Optagelse i Grundbogen. De foregaaende Afsnit har indirekte ogsaa søgt at kaste Lys over dette Problem, og fra forskellige Sider synes Undersøgelsen at lede fremad til en anden og simplere Vej.

Denne Vej kan bedst forklares ved det gamle nordiske Ord: *Lysning*. I dette Ord ligger en gammel, og stadig gyldig Erfaring skjult. Ordet betyder, at der fra Samfundets Side lyses i Betydning kastes Lys over en vis Akt i videre Krese. Akten maa, fordi den er af en særlig samfundsvigtig Karakter, ikke foregaa privat, hemmelig for Omverdenen. Samfundsmagten er interesseret i, at den paagældende Akt gaar rigtig til, ikke foruretter nogen. Akten eller Aftalen har ikke blot Interesse for dens to Parter; den faar ogsaa Retsvirkninger for den usynlige, i Akten ikke nærværende og ubestemmelige Kres, der med et forkert moderne Ord kaldes Offenligheden, og med et noget bedre Ord kaldes Tredjemand. Lysningens Tanke er her den, at naar en mellem to foregaaet vigtig Akt har retslig Interesse for en Tredje eller flere, har denne eller disse Tredjemænd et retfærdigt Krav paa at blive hørt eller blot at faa Lejlighed til at fremkomme med Indsigelser, hvis

de har saadanne, imod Akten, for saaledes sandsynligvis at kunne hindre, at andre Erhververe senere skuffes af Tingbogens Indhold. Følgelig maa de først og fremmest gøres bekendt med Akten eller Aftalen. Da vi imidlertid ikke kender dem, da de er en ubestemmelig Kres, er vi nødt til under en eller anden Form ogsaa at kundgøre Akten i en ubestemt Omegn. Samfundet kaster altsaa, om saa maa siges, et Søgelys ud i en vis Omkres af Aftalen for mulig at opspore Indsigelser mod denne, Retskrav over den, og saaledes til syvende og sidst kaste *et vist Lys over Aftalen selv*, over dens Gyldighed.

Denne Lysningstanke er, som den historiske Undersøgelse viste os, ældgammel i gotisk-germansk Ret. Vi traf den i den gamle engelske Rettergangsform, the fine, i den nordiske Lovbydelse ved Løsningsretten eller bördsrätten, saavelsom i den tyske middelalderlige Auflassung. I dem alle lyste eller kundgjorde Samfundsmagten, Dommeren eller Tinget, Aftalen, gav derved Angribere af denne Lejlighed til at fremkomme med deres Indsigelser inden en vis Frist, og lyste endelig, naar Fristen var forløbet uden Angreb, Fred og Gyldighed over den indgaaede Aftale. Kun meget faa Retsinstituter nød i Middelalderen en saa almindelig udbredt og saa dybt rodfæstet Anseelse og Respekt som denne Rettergangsform ved Lysning. Midt i en Tid fuld af Uro og Strid viste den paa et vigtigt Livsomraade Samfundsmagtens Evne til at skabe Fred om Afgørelser og Aftaler, til at skabe blivende, urokkelige Resultater.

Lysningstanken hører imidlertid ikke blot de svundne Tider til, der velsignede dens gode Virkninger. Dens Evne til at skabe Tryghed i Retsforhold har Livskraft den Dag i Dag. Den tyske Ret har ganske vist tabt Lysningstanken af Syne, til Skade for den selv, idet den istedenfor er endt i Protokoller og Embedsmandsvæsen. Men i nordisk og angelsaksisk Jord har Lysningen Magt den Dag i Dag. Den almindelige Tinglysning i Norden satte ingen Frist for Indsigelser, men virkede faktisk til at skabe Tryghed for Aftalens Gyldighed. Og den Rest af den oprindelige Tinglysning, vi endnu i dansk-norsk Ret besidder i Tinglæsningen, henter til syvende og sidst al den Beretigelse og Kraft, den endnu maatte besidde, fra Lysningstanken. Endnu paa Ørsteds Tid havde Læsningen i Retten en ikke ringe praktisk Betydning netop som Kundgørelse i Retskresen. Ørsted

vidner ud fra sin praktiske Erfaring, at Dokumenternes Læsning i Retten, i offenligt Retsmøde vel ikke er »et aldeles fuldkomment Middel« til at sætte Omgivelserne i Kundskab om Dokumentet eller Aftalen, men at den dog giver en væsenlig Betryggelse mod Forfalskninger, mod at nogen skulde forsøge sig med falske Skøder eller Pantebreve. M. a. O. Tinglæsningen giver efter Ørsteds Opfattelse en vis Tryghed for Aftalens Gyldighed. Siden Ørsteds Dage har Tinglæsningen selvfølgelig sat endnu mere til af sin Betydning som Lysning eller Kundgørelse, navnlig i de større Byer. Men det er værd at lægge Mærke til, at Livet af sig selv, ganske stilfærdig har søgt ved smaa Midler at raade Bod paa Tinglæsningens mere og mere svindende Kundgørelsesevne. Saaledes sørger Retten som bekendt hos os for, at der udhænges Lister over tinglæste Dokumenter paa offenlig tilgængeligt Sted i Retsbygningen; og i den største Retskres, København udgaar der desuden en trykt Tinglæsningstidende, den saakaldte Tinglæsningsliste, ligesom Betydningen af de stadige Meddelelser i Dagbladene om tinglæste Ejendomssalg ikke maa undervurderes. Der skabes faktisk ad disse forskellige Veje en vis Lysning over tinglæste Aftaler, der bevirker, at det ihvertfald er forbundet med en vis Risiko at forsøge at faa falske eller andre groft ugyldige Dokumenter tinglæst. Det er da ogsaa en Erfaring, selv fra nyeste Tid, at medens falske Pantebreve i fast Ejendom ingenlunde er en Sjældenhed, forekommer derimod tinglæste falske Pantebreve yderst sjældent. Fra en vis længere Periode forekom der saaledes, efter visse Domsregistre at dømme, ialt 6 falske Pantebreve; men af disse var betegnende nok kun det ene tinglæst. Tinglæsningen og deraf opstaaede Fremgangsmaader har saaledes som Lysningen over Aftalen selv i Nutiden ingenlunde helt mistet sin Magt over Livet.

Ogsaa i svensk Ret finder der foruden Indførelse i Bøgerne en vis Lysning af Aftalen Sted, nemlig en offenlig Oplæsning i Retten, se Lagfartslovens § 4, Inteckningslovens § 3. Desuden bekendtgøres der periodiske Fortegnelser over skete Lagfarter, se Lagfartsloven § 17. Hvor der overhovedet i England finder Registrering af fast Ejendoms Retsforhold Sted, nemlig i Henhold til The Land Transfer Act af 1897, skal der ogsaa i et vist begrænset Omfang, nemlig forud for Registreringen af Ejendoms-

rettigheder med ubetinget Adkomst, finde en Bekendtgørelse i offenlige Tidender Sted med præklusiv Virkning.

Lysningen kan, som det vil ses af det foregaaende, iværksættes under to Former, nemlig dels som Kundgørelse med Angivelse af en Frist for Indsigelser, og dels som Kundgørelse uden saadan Frist. Under Nutidens Forhold turde Kundgørelse uden præklusiv Frist være den mest praktiske Form. Under mindre udviklede Forhold, som i Middelalderen, hvor det ret ofte maa være forefaldet, at Ejendommen berøvedes de berettigede ved Vold eller List, eller franarredes Umyndige eller unddroges Slægten eller andre latent berettigede ved dulgte Handlinger, havde Lysningen i Fred og Ban med præklusiv Opfordring til at fremkomme med Indsigelser sin store reelle Berettigelse. Men i Nutiden, hvor Tilfældet Vold er ganske upraktisk paa dette Omraade og hvor selv falske Skøder og Pantebreve som nævnt faktisk kun forekommer yderst sjældent, udgør et rent forsvindende Tal i Livets Milliontilfælde af normale gyldige Dokumenter, vilde det være urimeligt at sætte en formelig Præklusion i Bevægelse og saaledes forhale Gyldighedsvirkningens Indtræden for alle Tilfælde af Hensyn til disse yderst faa Undtagelsestilfælde. Præklusionen kunde desuden forsinke Dokumenternes Ekspedition, idet man vel vanskelig kunde udlevere dem uden Paategning om Anfægtelsesfristens Udløb uden Indsigelser. Man bør formentlig ikke drage Slutning af eller søge noget Forbillede hos engelsk Rets Regler desangaaende. Under engelsk Rets Registreringssystem anvendes som berørt, omend i begrænset Omfang, en præklusiv Bekendtgørelse; og i australsk Ret har det saakaldte Torrenssystem foreskrevet den præklusive Bekendtgørelse som almindelig Norm. En saadan præklusiv Tinglysningsordning kan sikkert have sin store reelle Berettigelse i Nybyggerlande (The Torrens Act er af 1858), hvor Ejendomsforholdene nødvendigvis selv i lange Tider efter Besættelsen maa være ret usikre, og i Lande som England, hvor man først for nylig og endda kun i enkelte Distrikter er begyndt paa en Registrering af Ejendommene og deres Retsforhold, og hvor gennem Aarhundreder Ejendomsoverdragelserne er foregaaet ved rent private Akter. Men i Lande som Norden — og Tyskland — hvor Matrikkel- og Ejendomsretsforholdene forlængst er blevet betryggende fastslaaet og bogført, turde et System som det angelsaksiske Tinglysningsystem, dersom det

indførtes, kun betegne et Tilbageskridt. Iøvrig gælder det om angelsaksisk Tinglysningsret, at de retslige Grundproblemer videnskabelig set ikke er tilstrækkelig uddybet, hvilket man heller ikke kan forlange, da Tinglysningen overhovedet er saa ny i disse Landes Ret.

Kundgørelsen i Tinglysningen bør da hos os ske uden Anvendelse af Præklusion. Herved bevares ogsaa Forbindelsen med vor nedarvede Læsning, der ingen Frist kender (jfr. dog endnu i vor Ret Lysning eller Tinglæsning med Frist ved Ægteskabsindg. L. Nr. 276 af 30. Juni 1922 §§ 20 ff.). Spørgsmaalet bliver dernæst, om man skal knytte nogen særlig Retsvirkning til Kundgørelsen og da hvilken. Til Læsningen under den gældende Ret knyttes jo Prioritetsvirkningen. Det vilde imidlertid være urimeligt under den foreslaaede nye Ordning at knytte denne Virkning til Kundgørelsen, hvis Formaal er at skabe Gyldighed om Aftaler. Det er netop Fejlen ved den nuværende Læsning, at den ved samme, ufuldkomne Middel vil virke i begge Retninger, baade som Prioritetsbestemmelse og som Kundgørelse. Spørgsmaalet bliver kun, om vi skal knytte Gyldighedsvirkningen som saadan til den nye Kundgørelse. Her maa det imidlertid fremhæves, at under Nutidens udviklede Retsforhold maa der gøres en Sondring imellem det Middel eller Led, der er den *faktiske Bærer* af en Retsvirkning, og det Led, som man rent juridisk, *retsteknisk* knytter Virkningen til. Det vil ofte ske, at det Led eller Middel, der er fortrinlig egnet til faktisk at bære Retsvirkningen, retsteknisk ikke er skikket til at være det Moment, som den formelt knyttes til. Kundgørelsen i et periodisk udkommende Blad vilde det ikke være heldigt at knytte det indleverede Dokuments Gyldighedsvirkning til. Kundgørelsen kommer nemlig i Forhold til denne Virkning teknisk set baade for hurtig og for sent. Kundgørelsen er jo, som vi begyndte med at fremhæve, kun den ene Streng paa vor Bue ved Prøvelsen af Dokumentets Gyldighed. Ved Siden heraf træder en rimelig begrænset Prøvelse af Dommeren, navnlig ud fra Tingbogens Oplysninger om den paagældende Ejendoms Retsforhold. Kundgørelsen maa ske straks, efter Indførelsen i Dagbogen, og skal ikke være bundet til at afvente denne Prøvelse. Det kan altsaa ske, at et Dokument kommer gennem Kundgørelsens, men ikke gennem Prøvelsens Skærsild, og omvendt. Paa den anden Side skal et Dokuments Ekspedi-

tion fra Retskontorets Side ikke behøve at afvente Kundgørelsen, hvis dets Prøvelse af andre Grunde kan ske hurtigere end hin. Det vil derfor idethele være det mest praktiske at knytte Dokumentets Gyldighedsvirkning formelt juridisk til dets Indførelse i Tingbogen, hvorefter det faar Tinglysningspaategning. I de enkelte Tilfælde — der som nævnt erfaringsmæssig er meget sjældne — hvor et Dokument efter Kundgørelsen (nu Læsningen) angribes og omstødes som ugyldigt, sker der ikke andet end en bogføringsmæssig Ulykke, der atter bringes ud af Verden ved en Rettelse af Tingbogen, medmindre der allerede paa Grundlag af det tinglyste Dokument skulde være sket en ekstinktiv Erhvervelse til Fordel for en godtroende Tredjemand. Kundgørelsens faktiske Betydning maa imidlertid som enhver anden Retsregels Betydning for Livet ikke maales ved de sjældne Untagelsestilfælde, hvor dens Virkning pludselig viser sig gennem en Udladning af dens ellers latente Kraft. Tværtimod, jo sjældnere disse Undtagelsestilfælde bliver, desto større viser Lysningens Betydning sig at være for Livet. Lysningens store Værdi ligger netop først og fremmest i dens almindelige *præventive* Evne. Og som det meste, der er værdifuldt i denne Verden, virker denne Evne bedst i det Stille.

III. *Legitimationsvirkningen.*

Undersøgelsen under I og II har formentlig vist, at vi ikke bør knytte alle Retsvirkninger til Tingbogen, saaledes som tysk Ret har gjort. Prioritetsvirkningen burde, som vi saa, knyttes til Dagbogen (Anmeldelsen, bevisteknisk forskudt til Indførelsen i Dagbogen); men selv Gyldighedsvirkningen kunde vi ikke ubetinget knytte til Tingbogen; i visse fundamentale Tilfælde maatte vi nøjes med at tillægge Tingbogen en mindre absolut Virkning, nemlig den samme 2. Rangs Virkning, vi forinden havde tillagt denne Bog i visse Prioritetskollisioner, altsaa Erstatningsvirkningen. Og dernæst godtgjorde det udviklede formentlig, at Tingbogen overhovedet i Forhold til Gyldighedsvirkningen i første Række kun var det formelle Tilknytningspunkt for denne, men ingenlunde den faktiske Bærer af Retsvirkningen. Her maatte et andet Middel træde hjælpende til. Endelig er det ikke Tingbogen, men alene Dokumentet selv, der bør være afgørende for Gyldighedens Omfang.

Nu kommer vi derimod til en Retsvirkning, som vi sikkert helt bør knytte til Tingbogen, hvor denne har sin naturlige Opgave. Tingbogen bør være den store *Legitimationsbog* for det økonomiske Liv paa de faste Ejendommes Omraade. Forretningslivet trænger til Legitimationsvirkningen d. v. s. til formelle, ydre, faste Holdepunkter for, *hvem* man trygt kan handle med, idethele aftale med paa de og de Aktivers Omraade. Ved de faste Ejendomme betyder Legitimationsvirkningens Tilknytning til Tingbogen eller Grundbogen, at man til enhver Tid af denne Bog med fuld Sikkerhed kan vide, hvem der er legitimeret til at raade over den paagældende Ejendom i den ene eller den anden Retning — og denne faste Legitimationsregel er mindst ligesaa værdifuld i disse Forhold som i almindelige merkantile Forhold. Endvidere vil en Erhverver af Tingbogen kunne se, *hvorlangt* den paagældende Legitimation over Ejendommen rækker, idet man af denne Bog til enhver Tid kan danne sig et paalideligt Overblik over alle de nuværende paa Ejendommen hvilende Byrder, som Erhververen maa respektere, over Ejendommens Retsforhold idethele. Efter det ovenfor udviklede vil selv i de abnorme Tilfælde ihvertfald Erhververens økonomiske Omsætningsinteresse altid være sikret. Naturligvis maa Erhververen være forberedt paa, at der fornylig er anmeldt Rettigheder til Dagbogen, som endnu ikke er naaet at blive indført i Tingbogen, men som han maa vige for; men dette medfører blot, at Erhververen for at være ganske sikker maa se Dagbogen for de nærmest foregaaende Dage efter.

Ved denne Retsvirkning turde tysk Ret have et betydeligt Fortrin fremfor dansk-norsk Ret. Tysk Ret knytter Legitimationsvirkningen fast til Tingbogen. Kun den, der ifølge Grundbogen er legitimeret til at raade over Ejendommen, navnlig den i Grundbogen indførte Ejer, kan efter tysk Ret tilstede, at Dispositioner derover indføres i Grundbogen. Ved den faste Legitimationsregel vindes baade Tryghed for Erhvervslivet og Tryghed hos Ejeren — og andre i Ejendommen berettigede — for at ingen Uvedkommende uden deres Vidende en skønne Dag lader tinglyse Dokumenter paa Ejendommen. Endelig faar Tinglysningsdommeren herved en fast Regel at gaa efter; og Tingbogen fyldes ikke med uvedkommende og ubeføjede Indførelser. En fast Legitimationsordning er forøvrig ikke særlig for tysk Ret, men findes ogsaa, ialtfald i vidt Omfang, gennemført i andre

Retsforfatninger. Derimod skal man ikke ved Siden af Legitimationsfordringen tillige kræve tysk Rets Konsensform. Det maa være tilstrækkeligt, at det Dokument, der indleveres til Tinglysning, simpelthen efter sit Udvisende er udstedt af den i Tingbogen indførte Ejer eller anden til at raade over Ejendommen ifølge Tingbogen berettiget. Men denne simple Fordring maa sikkert ogsaa gennemføres.

I denne Retning turde dansk-norsk Tinglysningsordning være urimelig formløs, idet den faktisk tillader, at en hvilkensomhelst Person kan faa tinglæst og protokolleret Dispositioner over en hvilkensomhelst fremmed, ham ganske uvedkommende Ejendom. Vort Tinglæsningsvæsen stiller sig her passivt; det lader saadanne Dispositioner passere til Tinglæsning og indskrænker sig til at give Dispositionsdokumentet en Retsanmærkning.

Vor gældende Rets Formløshed vil her næppe kunne fastholdes. Men selv paa dette Punkt har man villet forsvare dansk Ret og villet fremhæve dennes praktiske Visdom sammenlignet med tysk Ret. Man har saaledes til Forsvar for Passiviteten overfor ulegitimerede Disponenter og Retsanmærkningens Anvendelse i saa Henseende anført, at denne Holdning kan være særdeles praktisk i visse Tilfælde. Saaledes kan det ofte ved Arv være vanskeligt fuldt at oplyse Arveadkomsten — og dette vil maaske tage lang Tid — men alligevel vil Arvingen undertiden have praktisk Brug for at kunne disponere over Ejendommen paa forskellig Maade. Her vilde Kravet om Legitimation, om Arvingens Indførelse i Tingbogen som Grundlag for Tinglysning af hans Dispositioner, kunne lægge ham unødige Hindringer i Vejen, naar han straks vil nyttiggøre sig Ejendommen, f. Eks. rejse Laan paa den o. l., medens vor nugældende Ret letter ham paa enhver Maade heri, tillader hans Obligationer og andre Dokumenter at blive tinglæst paa Ejendommen, idet de kun faar Retsanmærkning om hans Adkomstmangel. Endvidere anføres det, at vor nugældende Tinglæsningsordning meget letter de Køb af Ejendomme, der alene er mulige ved samtidig Stiftelse af Laan i Ejendommen; ti det vil her ofte være saa, at Sælgeren ikke vil give Skøde fra sig uden at faa Købesummen; og Laangiveren, der skal forstrække Køberen med denne, vil kun give Laanet mod samtidig at opnaa Pant i Ejendommen. Her kan Køberen efter gældende Ret uden endnu at være tinglæst som Ejer udstede

Panteobligation til sin Laangiver og faa den tinglæst, omend med Retsanmærkning, og saaledes sikre Laangiveren allerede paa dette Stadium, hvilket derimod ikke kunde skè under en Ordning, hvor kun legitimerede Disponenter kan opnaa Tinglysning.

Disse Betragtninger er dog formentlig ikke afgørende. Hvad først Arvetilfældet angaar, bemærkes, at Arv jo ikke er en Adkomst, som det normalt haster særlig stærkt med merkantilt at udnytte. Arveladerens Død er dog til syvende og sidst noget ganske tilfældigt, noget, man forretningsmæssig ikke regner med og ihvertfald ikke bør regne med. Har man ventet saalænge, kan man vel ogsaa vente den Tid med, der gaar, indtil man ogsaa formelt har sin Adkomst i Orden. Retsordenen har da som bekendt med Føje heller ikke paa andre Omraader ligestillet Arveadkomsten i økonomisk Vigtighed med Omsætningsadkomsten. At Retsordenen nu pludselig paa dette Omraade skulde vise Dødsfaldserhvervelsen en ganske særlig merkantil, omsætningsekspedit Interesse, er der næppe nogen Anledning til. Noget andet er, at man ikke bør stille for strenge Fordringer til Beviset for Arveadkomsten som Betingelse for Arvingens Tinglysning som Ejer.

Vanskeligheden i det Tilfælde, hvor Køberen, inden han har Skøde paa Ejendommen, maa udstede Pantebrev til sin Laangiver, burde ihvertfald under moderne Forretningsforhold være ret upraktisk. Det bemærkes først, at Sælgeren jo kan give sit Samtykke til Tinglysningen af Køberens Pantebreve. Dernæst maa betones, at der selv under den omtalte Ordning af Salget og Pantsætningen under den nugældende Ret forudsættes et vist Tillidsforhold mellem Parterne; ti Laangiveren har ganske vist faaet en Panteret for sine udbetalte Penge; men hvis »Pantsætteren« ikke bruger Pengene til at betale Sælgeren Købesummen med, er Laangiverens Panteret intet værd. Hvis Parterne ikke har fuld Tillid til hinanden, ordnes et samtidigt Salg og Pantsætning idetheletaget baade under den nuværende Ret og under en fast Legitimationsregel formentlig mest praktisk gennem en Bank (eller anden upartisk Mellemmand), der sørger for de respektive Udbetalinger og Dokumenternes Udveksling.

Forøvrig bør saadanne og lignende mindre Bekvemmelighedsbetragtninger, hvoraf der altid kan anføres legio, ikke være de afgørende ved Udformningen af Retsordenens store Hovedregler

paa samfundsøkonomisk vigtige Omraader. Her bør større Helhedsbetragtninger over, hvad der i det lange Løb gavner Samfundets Økonomi og Kredit bedst, tale det sidste Ord. Men Samfundets økonomiske Liv er ikke i og for sig interesseret i en altfor letbenet Omsætning og Pantsætning af faste Ejendomme. Det gør slet intet, at det ikke gaar altfor glat. Reglen, at kun den ifølge Tingbogen legitimerede, med Adkomsten dokumenteret, kan disponere over de faste Ejendomme, er endelig af samfundspædagogisk Værdi, idet den tvinger til at skaffe Orden i Sagerne, inden man handler.

5. KAPITEL

TINGLYSNINGENS GANG. OVERSIGT

Efter de i forrige Kap. under I, II og III begrundede Forslag skulde Gangen i Tinglysningen da forme sig paa følgende Maade og i følgende Stadier:

1. Dokumentet om Aftalen eller anden Akt indleveres paa Tinglysningskontoret og noteres straks i Kontorets *Dagbog* med Angivelse af Indleverings*dagen*, men ikke af mindre Tidsdele. Denne Indførelse i Dagbogen — der foruden Løbe-Nr. kun behøver at angive Anmelderen af Dokumentet, dettes Karakter (Skøde, Pantebrev e. l.), og Ejendommen — finder Sted uden nogen forudgaaende Prøvelse, ligesom nu Tinglæsningen. Ti Prioritetsvirkningen bør man altid kunne sikre sig øjeblikkelig, uden Ophold af nogen forudgaaende Prøvelse af Aftalens eller Retsaktens Gyldighed iøvrig. Denne Sikring af Prioriteten kræver ikke nogen Art af Offenliggørelse i almindelig Forstand, ej heller Kundgørelse i Tingbladet, men alene Prioritetens Konstatering i den offenlige Dagbog. Den nuværende Tinglæsning har her to Funktioner, nemlig baade Prioritetskonstatering og Lysning. Den er forfejlet i begge Retninger. Til Prioritetsbestemmelsen behøves overhovedet ingen Offenliggørelse, end ikke den minimale, der ligger i Læsningen i Retten; og til Lysningen kræves omvendt en langt mere effektiv Kundgørelse, end Tinglæsningen nogensinde kan skabe.

2. Det næste Stadium er Indførelsen i *Tingbogen* (det nuværende Realfolium, den tyske Grundbuch) og *Kundgørelsen i Tingbladet*. Disse Akter kan falde samtidig, eller efter hinanden; de er ikke lænket til hinanden. Kundgørelsen sker straks i det før-

ste efter Dokuments Indførelse i Dagbogen udkommende Tingblad.

I Modsætning til Indførelse i Dagbogen maa der imidlertid forud for Indførelsen i Tingbogen gaa en vis rimelig Prøvelse af Dokumentet fra Tinglysningskontorets Side. Der tænkes, som det vil forstaas af det foregaaende, her ikke paa nogen dybtgaaende Prøvelse af den private Aftales materielle Gyldighed, en Sikren sig Parternes Identitet, Myndighed, Raadighed o. l. Den effektive Sikring af Gyldigheden paa disse Konti skal alene Lysningen skaffe til Veje. Men der tænkes paa en saadan simpel og naturlig Prøvelse af Aftalen, som allerede finder Sted under den nugældende Ordning inden den endelige Ekspedition af Dokumentet, altsaa en Prøvelse ud fra de Kendsgerninger Ejendommen vedrørende, som Kontoret forholdsvis hurtig kan danne sig et Overblik over, fordi de i Forvejen staar til dets Raadighed, altsaa alle de Kendsgerninger, der *fremgaar af Tingbogen selv.* Viser det sig herved, at Udstederen f. Eks. er umyndiggjort eller som gift Person ikke paa egen Haand kan disponere over Ejendommen, eller at Udstederen overhovedet mangler Adkomst o. s. v. faar Prøvelsen som bekendt efter gældende Ret Udtryk i, at Retsskriveren giver Dokumentet en Retsanmærkning i saa Henseende. Vort System med Retsanmærkning har nu utvivlsomt for et vist Omraade praktisk Fortrin og er navnlig mere smidigt end det tyske System, som ikke kender andre Veje end at indføre Dokumentet, afvise det eller sætte en Frist for Manglens Afhjælpning. Hvis Manglen f. Eks. alene bestaar i, at et Skøde eller Pantebrev har glemt en Servitut, eller en Panterets Rang er forkert angivet o. l., er Retsanmærkningsmetoden formentlig paa sin Plads. Men hvor det drejer sig om en fundamental Fejl som f. Eks. at Udstederen af Dokumentet overhovedet mangler Adkomst paa Ejendommen, er det efter det ovenfor under Legitimationsvirkningen anførte uheldigt, at vort nugældende System kun reagerer med en Retsanmærkning. Her bør der enten ske Afvisning, eller der maa, — hvis det er aabenbart, at den manglende Legitimation er en ren Forglemmelse (f. Eks. manglende Executorbevilling for en Sagfører) — sættes Udstederen af Dokumentet en Frist til Afhjælpning af Manglen.

Den heromhandlede simple Prøvelse maa finde Sted umiddelbart efter Dokumentets Indlevering og Indførsel i Dagbogen. *Da*

denne Prøvelse ikke som nu vil blive opholdt af Tinglæsningen, *da* den endvidere kun bestaar i en Undersøgelse af det paagældende Blad i Tingbogen, hvilket kan og bør indrettes meget overskueligt, og *da* Tinglysningen ved Anvendelse af en moderne Bogføringsteknik vil kunne aflastes for en Del af det nuværende Kontorarbejde, maa denne Prøvelse kunne gennemføres i kort Tid, i Løbet af nogle faa Dage efter Dokumentets Indlevering. Men de offenlige Kontorer bør stræbe efter i samme Grad som de private Forretningskontorer at gøre sig til Regel, saa vidt muligt, at ekspedere Sagerne samme Dag, de indkommer.

Hjemmelsbrevene — d. v. s. den sædvanlige korte Angivelse af deres Hovedmomenter — behøver ikke at indføres i Tingbogen i den Orden, hvori de er indleveret, da deres Prioritetsvirkning ikke berøres heraf. Dagbogens Indleveringsdato maa anføres i Tingbogen, idet Prioritetsvirkningen retter sig herefter. Derimod er der ingen Grund til at anføre Dokumentets Udstedelsesdag, naar Tinglæsningsfristerne som nævnt afskaffes.

Under et hvilketsomhelst System vil det kunne forekomme, at urigtige eller ugyldige Adkomster tinglyses eller, at Bogføringsfejl begaas. Men de Tilfælde, hvor et falsk Dokument naar at slippe igennem Dommerens Prøvelse og Lysning, vil være yderst sjældne. Men her gælder det om ikke i den Anledning at indføre for tunge og stive Regler eller klamre sig til abstrakte Principper som Grundbogprincippet, det ubetingede publica fides Princip e. l. Her vil der i visse Tilfælde være Brug for én Behandling, i andre for en anden. Og en Erstatning vil her, som vist, i mange Tilfælde være tilstrækkelig til at tilfredsstille Omsætningsinteressen.

3. Endelig maa som sidste Led i Fremgangsmaaden nævnes, at naar Hovedmomenterne af Dokumentet kort er anført i Tingbogen, maa selve *Dokumentet* — in extenso — under en eller anden Form *bevares* for Tinglysningskontoret. Dette sker som bekendt i nordisk Ret ved, at Dokumentet Ord til andet indføres i Skøde- og Panteprotokollerne. I tysk Ret opbevares derimod Dokumenterne i Grundakter, en for hver Ejendom. I denne Retning har den tyske Ordning sikkert et Fortrin fremfor den nordiske.

6. KAPITEL

GRUNDLAGET FOR TINGLYSNING

Undersøgelsen i det foregaaende har samlet sig om Tinglysningens Hovedproblem og har gjort et Forsøg paa at angive de store Linjer i Løsningen af dette Problem. Men ved den nærmere Gennemførelse af den foreslaaede Løsning opstaar der en Række særlige Spørgsmaal, hvorom den foregaaende Undersøgelse kun har kunnet givet Antydninger, men som den følgende Undersøgelse nærmere skulde uddybe. Af disse særlige Problemer maa først Spørgsmaalet om *Grundlaget for Tinglysningen behandles* (nærværende Kap.). Dernæst maa vi nærmere i Enkeltheder undersøge: *hvilke Rettigheder* over fast Ejendom *skal tinglyses?* (7. Kap.), og derefter Spørgsmaalet: *overfor hvilke Erhververe* er Tinglysning nødvendig? (8. Kap.).

I Spørgsmaalet om Grundlaget for Tinglysning er det en ret almindelig Anke mod det dansk-norske Tinglysningsvæsen, at det er altfor formløst, at det — i Modsætning til det tyske ordensprægede Grundbogvæsen — ikke forinden Tinglysningen stiller nogetsomhelst Krav til det, der begæres tinglyst, at det saa at sige tillader *hvemsomhelst* at faa *hvadsomhelst* tinglyst og protokolleret om en hvilkensomhelst fast Ejendom i Danmark og Norge. I førstnævnte Retning er Anken, som vi har set, berettiget. I sidstnævnte Retning turde den derimod være en Overdrivelse. Der stilles selv i gældende dansk-norsk Ret visse Krav til Grundlaget for Tinglysning.

Som særlig afskrækkende Eksempler har man nævnt Tilfælde fra Praksis, hvor nogen har ladet en Dampskibsrute tinglyse til Indførelse paa Ejendomsfoliet, og Tilfælde, hvor simple person-

lige Kreditorer har ladet deres Krav tinglyse som Hæftelse paa Skyldnerens Ejendom.

Saadanne hensigtsløse Tinglysninger savner imidlertid ganske Hjemmel i vor Ret, og Retsskriveren begaar en Fejl ved at tilstede, at Tinglysningsvæsenet misbruges til slige unyttige Handlinger. Vore Lovbud om Tinglysning nævner som Genstande for Tinglysning Skøder, Pantebreve, Købekontrakter o. l. (D. L. 5—3—28—30, 5—7—7) og forudsætter saaledes klart for det første, at der som Grundlag maa foreligge et *skriftligt* Dokument, og for det andet, at dette skriftlige Dokument efter *selve sit Indhold* gaar ud paa at stifte *en Ret* over en fast Ejendom. Aftalen maa vistnok som Regel have et bestemt, endeligt Indhold. Det er dog et Spørgsmaal, om en foreløbig skriftlig Aftale om senere at indgaa en definitiv og udførlig Købekontrakt, altsaa en Slutseddel eller Forkontrakt, ikke efter gældende Ret vil være tilstrækkeligt Grundlag for Tinglæsning. Man har besvaret dette benægtende under Henvisning til, at Danske Lov i sine Hovedeksempler paa Tinglysning kun nævner bestemte endelige Aftaler som Skøder og Købekontrakter. En H. R. Dom i U. f. F. 1907. 301 forudsætter dog, at Slutsedler kan tinglyses. Naar Dommen i det særlige Tilfælde, den angik, erklærede Tinglysningen af Slutsedlen for uberettiget, skyldtes det i Virkeligheden, at denne Forkontrakt maatte anses for bortfaldet, fordi Køberen havde misligholdt dens Aftale.

Foruden private skriftlige Dokumenter kan selvfølgelig Udskrifter af Domme, Fogedforretninger, Arveudlæg, Vielsesattest og andre Dokumenter om offenlige Retshandlinger være Grundlag for Tinglysning.

Fordringer udover de nævnte stiller gældende dansk-norsk Ret ikke til Grundlaget for Tinglysning. Krav som Notarialbekræftelse, Konsens o. l., kendes ikke, men efter det ovenfor anførte med Rette.

Under den ovenfor foreslaaede Tinglysningsordning vil det sikkert være det rette at sondre mellem Grundlaget for Indførelse i Dagbogen og en foreløbig Notering i Tingbogen og Grundlaget for endelig Indførelse i Tingbogen og Lysningen. Der er ingen Grund til at stille ligesaa store Krav ved en foreløbig Indførelse som ved den endelige. Man bør til enhver Tid hurtig og let kunne sikre sig sin Prioritetsstilling i Forhold til andre ved Konstatering

i Dagbogen, uden at behøve at fremskaffe samme formelle Grundlag som for endelig Indførelse i de varige Retsforholds Bog, Tingbogen. Man maa kunne indskrænke sig til at begære en foreløbig Notering, idet man samtidig forbeholder sig senere at fremsende tilstrækkelig formelt Grundlag til ogsaa at faa sin Ret endelig optaget i Tingbogen og lyst. Man bør saaledes kunne opnaa Notering i Dagbog og Tingbog ogsaa af foreløbige skriftlige Aftaler som Slutsedler o. l. Dommeren maa da sætte Anmelderen en Frist til at fremskaffe endelig Købekontrakt. Derimod er der næppe Grund til at strække sig saa vidt i Formløshed som det vilde være ogsaa at tillade Notering af *mundtlige* Aftaler. Nogen synderlig praktisk Trang er der formentlig ikke hertil.

Til endelig Indførelse i Tingbogen og Lysning bør man sikkert ikke stille større Fordringer end den nugældende Ret stiller til Tinglæsning — altsaa skriftligt Dokument, der efter sit Indhold gaar ud paa at stifte en Ret over en bestemt fast Ejendom, derunder baade Aftaler og offenlige Retshandlinger.

I Forbindelse med Spørgsmaalet om Grundlaget for Tinglysning staar det Spørgsmaal, om den *Retsbeskyttelse*, Tinglysningen giver, er den samme *uden Hensyn til, hvilket Dokument* der er Grundlaget, eller om Retsbeskyttelsen kan veksle, blive større eller mindre, eftersom det ene eller andet Dokument er Grundlaget. Det er nu almindelig anerkendt, at Tinglysningen ihvertfald som Hovedregel maa give samme Retsbeskyttelse, nemlig baade overfor Kreditorer og Omsætningserhververe, ved alle Arter af Dokumenter, være sig private eller offenlige, og uden Hensyn til, om det private Dokument er et Skøde, Servitutdeklaration eller Pantebrev. Der er heldigvis her en Ensartethed til Stede, der gør Retsreglen enkel og kort. For et enkelt Dokuments Vedkommende har man imidlertid i dansk-norsk Ret gjort en Undtagelse fra denne almindelige Regel. Dette Dokument er Købekontrakten, idet man ikke har indrømmet denne Aftale samme gode Retsbeskyttelse gennem Tinglysningen som alle de andre Aftaler. Dansk-norsk Ret vil kun give Købekontrakten ved Tinglysning Retsbeskyttelse overfor Omsætningserhververe, ikke overfor Kreditorer, og der sættes saaledes en betydelig Forskel mellem Købekontrak-

ten og Skødet, hvis Tinglysning giver Beskyttelse i begge Retninger.

Den Særstilling, som vor Ret her indtager i Sammenligning med andre Retsforfatninger, vil dog næppe kunne forsvares. Der er ingen Grund til at nægte Køberen, der har ladet udførlig og nøjagtig Købekontrakt tinglyse, fuld Retsbeskyttelse allerede paa dette Stadium, ogsaa overfor Sælgerens Kreditorer og saaledes tvinge ham til, naar han gør à conto Udbetalinger paa Købesummen, at gaa den kunstige Omvej at lade Købekontrakten tinglyse tillige som Pantebrev. Og Sælgeren har ingen Interesse i at nægte sin Køber denne Retsbeskyttelse. Skødet er som bekendt i Praksis i de sædvanlige Tilfælde alene en Bevidnelse fra Sælgerens Side af, at Køberen har opfyldt sine Forpligtelser overfor ham. Men der er ikke i dette mere end i andre Tilfælde Grund til at ophøje denne Opfyldelsesattest til en selvstændig Akt og give den langt større Retsbeskyttelse end den egenlige Købeaftale og ligeledes i det ydre degradere denne ved at berøve den Skødenavnet og knytte dette til Attesten. Den naturlige og vigtige Forskel, der er mellem Købekontrakten og Opfyldelsesattesten, forsvinder jo ikke og taber paa ingen Maade sin praktiske Betydning, fordi man giver Købekontrakten Retsbeskyttelse ogsaa overfor Kreditorerne. Saalænge nemlig Sælgerens Opfyldelsesattest ikke foreligger for Tinglysningsmyndigheden, vil Køberen være hæmmet i sine Dispositioner, idet han ikke vil kunne give andre Pant eller anden Ret i Ejendom uden at faa Retsanmærkning om, at hans Adkomst kun er betinget, hvorfor eventuelle Medkontrahenter vil være ængstelige for at indlade sig med ham; og herigennem har *Sælgeren* faktisk et gavnligt *Pres* paa sin Køber til at opfylde Købeaftalens Vilkaar; og dette Pres er tilstrækkelig stærkt; det behøver ikke at hente nogen yderligere Styrke i en kunstig Sondring mellem to forskellige Salgsdokumenter og dertil knyttet forskellig Retsbeskyttelse.

Det er dernæst forlængst godtgjort, at Sondringen mellem Købekontraktens og Skødets Retsbeskyttelse ganske savner Hjemmel i vor positive Lovgivning, og at den heller ingen Støtte har i selve den private Aftale, Købekontraktens egne Ord; og det er fremfor alt paavist, at der efter vor Ret intet er til Hinder for, at et Skøde, resolutivt betinget af Købesummens Betaling, tinglyses med Retsbeskyttelse baade overfor Kreditorer og Omsætningserhververe.

Danske Lov, vor Hovedlov paa dette Omraade, kender intet til denne Sondring mellem Købekontrakt og Skøde, idet den i Flæng bruger Udtrykkene Købekontrakter, Købebreve og Skøder om Overdragelsesaftalen uden et eneste Sted at antyde nogen Forskel i Retsvirkningen af saadanne Dokumenters Tinglysning. Og vore sædvanlige Købekontrakter udtaler klart nok, at Ejeren »sælger og afhænder Ejendommen«.

Men naar denne Sondring mellem Købekontrakt og Skøde m. H. t. Retsbeskyttelse saaledes hverken har Hjemmel i den positive Lovgivning eller Kontrakten og ej heller kan begrundes ud fra Sagens Natur, maa man spørge: hvorledes har da denne Sondring overhovedet faaet Indpas i Retspraksis? Forholdet er i Virkeligheden det besynderlige, at det her er en abstrakt Teori, der er blevet til Praksis, en lærd homunculus, der undtagelsesvis er blevet levendegjort i det praktiske Retsliv, endskønt den aldrig burde være kommet ud over Tankefostrets Stadium. Denne abstrakte Teori er Sondringen mellem obligatoriske og tinglige Rettigheder. At denne Sondring har gjort Ulykker i tysk Ret, har vi set. Men paa det heromhandlede særlige Omraade har den anrettet Ulykke selv under en naturgroet Retsordning som vor; heldigvis er dog Ulykken forblevet en Undtagelse. Før det 19. Aarhundrede kendes Sondringen mellem Købekontrakten som den »obligatoriske« og Skødet som den »tinglige« Aftale, saa vidt vides, ikke hos os. Men med Ørsted og andre nyere Forfattere trænger den igennem og baner sig med denne videnskabelige Anerkendelse Vej i Praksis. Tankegangen er den, at Lovgivningen nævner baade Købekontrakter og Skøder, at den følgelig ikke kan give Tinglysningen af Købekontrakter samme Retsvirkning som Tinglysning af et Skøde, og at kun dette overfører den tinglige Ret, Ejendomsretten.

Denne Slutning er jo efter det anførte ganske ubevislig. Muligvis har allerede Ordet »Kontrakt« ført ind i Irgangen: ved Kontrakten stiftes alene en obligatorisk Fordring paa Overdragelse, der først fuldbyrdes senere ved Skødet. Som man ser, en Omsvøbsbetragtning til at gøre det sværere istedenfor simpelt og ligetil at sige, at en Ejendomsoverdragelse kan være ubetinget eller betinget (f. Eks. af Købesummens Betaling), men at den i begge Tilfælde ved Tinglysningen bør være beskyttet overfor baade Kreditorerne og Omsætningserhververne. Det er ikke Ubetinget-

heden, men Tinglysningen, der skal afgøre Retsbeskyttelsen. Og der gaar jo intet fra Kreditorerne; ti opfyldes Betingelsen ikke, falder Overdragelsen bort af sig selv.

I tysk Ret gør man ingen Forskel i Henseende til *Retsbeskyttelse* mellem, om Købeaftalen er betinget eller ubetinget. Vel maa, som før nævnt, en Overdragelse af fast Ejendom, en Auflassung ikke være betinget. Men Købekontrakten kan sikres gennem Indførelse af en Vormerkung i Grundbogen, og herved gives der Køberen Retsbeskyttelse *baade* overfor Sælgerens Kreditorer og Omsætningserhververe. I svensk Ret kendes vel Sondringen mellem den betingede Købeaftale, Købekontrakten og Købebrevet, hvorved Sælgeren erkender at have faaet Købesummen og anden Fyldestgørelse. Men Sondringen begrunder ikke forskellige *Grader* i Retsbeskyttelse; og den synes i nyere Tid ogsaa at tabe sin Betydning i det praktiske Liv.

I dansk Retspraksis er Læren om den tinglyste Købekontrakts ringere Retsbeskyttelse i Sammenligning med Skødets allerede trængt igennem i første Halvdel af forrige Aarhundrede. Praksis er imidlertid ingenlunde helt sikker; den har saaledes vægret sig ved at tage den Konsekvens af den obligatoriske Opfattelse, at en tinglyst Købekontrakt skulde vige for en *ældre* Kontrakt, naar denne tinglyses senere; og dette er statueret selv i Tilfælde, hvor en ældre Købekontrakt blev først fuldbyrdet ved tinglyst Skøde. Se Domme i H. R. T. 1863. 613 og U. f. R. 1886. 528, jfr. 1885. 253. Og i seneste Tid er der faldet en Retsafgørelse, der i Realiteten synes mig at betyde en Opgivelse af Sondringen mellem Købekontrakt og Skøde m. H. t. Retsbeskyttelse. Et Dokument af 19. Okt. 1922, der kaldte sig Skøde, og hvorefter baade Ejendommens Overtagelse og Købesummens Betaling først skulde finde Sted d. 18. Dec., altsaa 2 Maaneder senere end dette Skødes Udstedelse, fremsendtes til Tinglysning som Skøde; Retsskriveren vægrede sig ved at tinglyse det som saadant, idet han statuerede, at det »efter sit Indhold er en Købekontrakt«. Landsretten udtalte imidlertid, at Dokumentet maatte anses for et Skøde, »uanset at Købesummen først senere skulde berigtiges, og Overtagelsen af Ejendommen først senere skulde finde Sted«; U. f. R. 1922. 451. Da der jo ikke kan lægges nogen Vægt paa, hvad et Dokument *kalder* sig, være sig Skøde eller Købekontrakt, turde i Virkeligheden med

denne Retsafgørelse den nedarvede Sondring mellem Købekontrakter og Skøder i Henseende til Retsbeskyttelsen være brudt.

Hvad der har bidraget til at holde Liv i denne Sondring, er iøvrig ogsaa afgiftretlige Grunde. Den offenlige Afgiftsret plejer jo at følge den materielle Ret paa dens Veje, saaledes ogsaa her, se Tinglæsningsafgiftloven af 1. April 1922 § 1, der ligesom den ældre Afgiftlov sondrer imellem Købekontrakter og andre Kontrakter (1. Stk.) og Skøder o. l., der »fuldbyrder Ejendomsoverdragelsen« (2. Stk.). Og da denne Bestemmelse i et vist Omfang fritager Transporter af en Købekontrakt for Tinglæsning, bliver man ved Handler med Ejendomme interesseret i at køre saa længe som mulig paa Købekontrakten og dens Transporter. I samme Øjeblik man ophæver Forskellen i materielretlig Beskyttelse mellem de saakaldte Købekontrakter og de saakaldte Skøder, falder ogsaa Grundlaget for den afgiftretlige Sondring bort; og den naturligste og simpleste Løsning bliver at kræve Tinglæsningsafgiften af hvert Skøde, betinget eller ubetinget, og dets Transporter, og kun kræve et mindre Gebyr ved Opfyldelsesattestens Tinglysning.

Naar Sondringen mellem Købekontrakter og Skøder bortfalder i Henseende til *Retsbeskyttelse* ved Tinglysning, opstaar Spørgsmaalet om Sondringen da ikke i andre Retninger afføder Forskel i Retsvirkninger. Her har man ment, at der maatte vedblive at være en Forskel i Retsvirkninger, dels i Spørgsmaalet om *Legitimation* til Dispositioner over Ejendommen, og dels i Spørgsmaalet om *eksstinktiv* Erhvervelse, idet kun det ubetingede Skøde skulde kunne være Legitimationsgrundlag i saa Henseende og Grundlag for Eksstinktion. I førstnævnte Retning turde der dog ikke være nogen Grund til at nægte Skødehaveren at disponere, blot fordi hans Skøde er betinget. Det er tilstrækkeligt at give hans Dispositioner ved Tinglysning Retsanmærkning om Betingelsen. Noget andet er, at dette *faktisk* i vidt Omfang vil hæmme ham i hans Dispositioner. Ej heller er det saa helt givet, at man skal nægte en eksstinktiv Godtroserhvervelse paa Grundlag af et tinglyst betinget Skøde. Opfyldes Betingelsen, f. Eks. Købesummens Betaling, senere, ses der i og for sig ikke at være nogen Grund til at ophæve en Erhvervelse, der er sket i Tillid til den tinglyste, kun af Købesummen betingede Adkomst, blot fordi Skødet eller Købekontrakten derefter viser sig at være knyttet til en *anden*, urigtig eller bristende Forudsætning eller lignende Ugyldighedsgrund,

som den godtroende Erhverver ikke kendte. Vi kan ikke under Tinglysningen paa fast Ejendoms Omraade være bundet til de Betingelser for eksstinktiv Erhvervelse, der opstilles ved negotiable Dokumenter udenfor dette Omraade.

Af dette Spørgsmaal om eksstinktiv Erhvervelse maa endelig nævnes en Retsvirkning, som man særlig i norsk Ret har opfattet som en Konsekvens af Købekontraktens formentlig obligatoriske Karakter. Naar en ældre Købekontrakt støder sammen med et yngre Skøde, og dette er angribeligt, fordi Skødehaveren kendte den ældre Købekontrakt, hævdes det, at, da denne sidste kun giver en obligatorisk Ret, kan den kun gøres gældende mod selve den angribelige Skødehaver, ikke derimod mod den godtroende Tredjemand, der faar Ejendommen overdraget af Skødehaveren, der staar som legitimeret til at afhænde Ejendommen. Dette Resultat er utvivlsomt rigtigt. Derimod kan jeg ikke erkende, at den givne Begrundelse er rigtig. Enhver Ret, der ikke er tinglyst eller kendt af Tredjemand ad anden Vej, maa eksstingveres, uden Hensyn til, om Retten kaldes eller karakteriseres som en tinglig eller obligatorisk Ret. Er der praktisk Trang til Eksstinktion af en Ret, er det ligegyldigt, om den almindelige teoretiske Opfattelse henfører den under Systemrubrikken obligatorisk eller tinglig, hvorom der som bekendt tvistes i det uendelige. Hvis derfor i det omtalte Sammenstød det ældre Dokument havde været ikke en Købekontrakt, men et Skøde, altsaa en ubetinget Adkomst, maatte denne ligesaavel eksstingveres af en godtroende Erhverver som en Købekontrakt.

Der synes da efter det anførte idethele ikke at blive anden Forskel i retslig Henseende tilbage mellem Købekontrakt og Skøde end, at det sidste, den ubetingede Adkomst, giver et sikrere Grundlag for Dispositioner over Ejendommen end den betingede. Men derfor skal det naturligvis ingenlunde blankt benægtes, at der vil kunne paavises Tilfælde eller i Fremtiden opstaa Tilfælde, hvor det kan være praktisk i en eller anden Retning at knytte en Retsvirkning til denne Forskel. Det ovenfor anførte har alene vist, at de Tilfælde, man hidtil har fremdraget, ikke har været heldige. Men hvad man nu end maatte fremdrage paa dette Omraade, bør det i Fremtiden undgaas at blande Sondringen obligatorisk Ret—tinglig Ret ind i dette Problem. Det er ikke denne Sondring, det drejer sig om at knytte Retsvirkninger til eller ej, men der-

imod Sondringen mellem betinget Adkomst og ubetinget Adkomst, hvad enten man saa vil kalde den første Købekontrakt og den sidste Skøde eller man vil kalde dem begge henholdsvis betinget eller ubetinget Skøde, hvad der er det naturligste.

Ovenfor er kun talt om de privatretlige Virkninger. Om man offenligretlig, navnlig skatteretlig skal knytte Retsvirkningerne til den betingede eller til den ubetingede Adkomst, maa ligeledes ganske afhænge af, hvad der er mest hensigtsmæssigt, og ikke af tvivlsomme Begrebssondringer, jfr. herved Lov om Skat til Staten af fast Ejendom af 7. Aug. 1922 § 9.

7. KAPITEL

HVILKE RETTIGHEDER OVER FAST EJENDOM SKAL TINGLYSES?

At man fuldtud kan stole paa Tinglysningen, vil jo først og fremmest sige, at Tredjemand, der i god Tro indlader sig i Aftaler om Ejendommen, trygt kan gaa ud fra, at der ikke kan gøres nogensomhelst Rettigheder over Ejendommen gældende imod ham uden, at de er tinglyst. Det maa da saa vidt mulig gøres til *Regel,* at *alle* Rettigheder over fast Ejendom skal tinglyses, for at være beskyttet mod Tredjemand. Undtagelse herfra bør kun gøres for saadanne Rettigheder, som hviler paa faste Ejendomme i Almindelighed og som enhver Erhverver af saadanne derfor altid maa være forberedt paa, saasom Skatter og andre offenlige Afgifter af faste Ejendomme.

Fælles for alle Rettigheder gælder, at de *opstaar* i Livet uafhængig af Tinglysning idethele. Dette gælder Erhvervelse ved Aftale saavelsom ved Arv, Retsforfølgning o. s. v. Tinglysning er derimod nødvendig for at give den i Forvejen stiftede Ret en yderligere Retsbeskyttelse. Dette er ogsaa i Almindelighed anerkendt, saaledes baade i nordisk, engelsk og fransk Ret. Den i germansk Ret gældende Sondring mellem Erhvervelser, der endog til deres Opstaaen, til selve Rettens Stiftelse kræver Indførelse i Grundbogen, og Erhvervelser, der opstaar uafhængig af denne — f. Eks. Arv — bør, som tidligere anført, ikke efterlignes.

Reglen, at alle Rettigheder over fast Ejendom for at opnaa fuld Beskyttelse overfor Tredjemand skal tinglyses, bør paa den anden Side gælde uden Hensyn til, paa hvilken Maade, med hvilken Adkomst Retten er erhvervet. Hvad enten Retten er erhvervet ved Aftale, Arv, Retsforfølgning, Ægteskab, Hævd, Expropriation

o. s. v., maa af Hensyn til Tredjemand Tinglysning finde Sted. Tilliden til denne vil i høj Grad svækkes, hvis blot en enkelt eller enkelte af disse Retserhvervelser fritages. Tredjemand kan da aldrig være helt sikker paa, at der ikke pludselig dukker Rettigheder op, hvorom Tingbog og Dagbog ikke indeholder den fjerneste Oplysning men som alligevel skal kunne fortrænge hans Ret.

Da der imidlertid ved flere af disse Erhvervsmaader har været Tvivl om, i hvilken Udstrækning Tinglysning skulde kræves, ligesom der ved enkelte af dem har været Spørgsmaal om helt at fritage herfor, vil det være rettest at behandle hver enkelt Erhvervsmaade for sig.

I. *Aftale.*

Da Omsætningsadkomsten er langt den hyppigste i det daglige Liv, maa det først og fremmest gælde, at alle ved Aftale opstaaede Rettigheder tinglyses. Ved denne Regels Gennemførelse i Enkeltheder opstaar der imidlertid nogle Spørgsmaal, dels ved enkelte begrænsede tinglige Rettigheder, nemlig Brugsret og Panteret, og dels ved Personskifte, være sig ved Forandring af Ejerens Person eller ved Transport af begrænsede tinglige Rettigheder.

a. *Forandringer i Rettens Indhold.* Medens der ved Servituter, Realbyrder o. l. normalt kun er Tale om en rent ensidig Pligt for Ejeren — være sig til Yden eller Undladen — hvorved Forholdet faar en ret uforandrelig, fast Karakter ned gennem Tiden, opstaar der ved Brugsrettigheder og Panterettigheder et gensidigt Forhold, der idelig er udsat for Forandringer, bevirket ved en eller anden Optræden, snart fra den ene, snart fra den anden Parts Side. Man tænke f. Eks. blot paa Misligholdelse fra en Parts Side, Opsigelse o. s. v., Begivenheder, der ikke spiller nogen Rolle ved Servituter, Realbyrder o. l. Ved Brugsrettigheder kommer endvidere saadanne Begivenheder som Forudbetalinger af Leje udenfor de tinglyste Vilkaar eller Nedsættelse af Lejen udenfor disse i Betragtning.

Spørgsmaalet bliver nu her, om saadanne Forandringer og Omformninger af Retsforholdet udenfor de oprindelig tinglyste Vilkaar skal tinglyses, og om Tredjemand altsaa, hvis Forandringen ikke indføres i Tingbogen, kan gaa ud fra, at det oprindelig om Retten tinglyste fremdeles staar ved Magt.

Brugsrettigheder skal jo i Reglen ikke tinglyses i dansk Ret for

at faa Beskyttelse mod Tredjemand; Tinglysning kræves kun ved Lejemaal indgaaet paa usædvanlig lang Tid eller med usædvanlig langt Opsigelsesvarsel. Naar imidlertid en Lejeret er blevet tinglyst, har det hos os været et omtvistet Spørgsmaal, om Forudbetaling af Leje udover de tinglyste Vilkaar skal tinglyses for at have Virkning overfor godtroende Tredjemand, og om denne altsaa kan kræve den forudbetalte Leje betalt igen til sig og i Vægringstilfælde fjerne Lejeren. Dette Spørgsmaal bør vistnok besvares bekræftende. Man har ganske vist indvendt, at Brugskontrakten ikke er et negotiabelt Dokument, paa Grund af hvilket en godtroende Erhverver kan eksstingvere Indsigelser, der ikke fremgaar af Dokumentet. Denne Betragtning beror dog formentlig paa en Misforstaaelse. Det er ikke i Kraft af Grundsætningen i Fr. 9. Febr. 1798 om negotiable Dokumenter, at den godtroende Køber eller Panthaver ved fast Ejendom bør kunne eksstingvere en Forudbetalingsindsigelse eller andre Indsigelser, Brugeren maatte have overfor Udlejeren, men som han ikke har faaet tinglyst, men det er Grundsætningen om Tinglysningens, under den nye Ordning Tingbogens Legitimationsvirkning, der sætter saadanne utinglyste Forandringer i Retsforholdet tilside. Den bestridte Anskuelse indrømmer forøvrig, at Forandringer i de tinglyste Vilkaar vedrørende Brugsrettens *Omfang og Varighed* bør tinglyses for at faa Gyldighed mod Tredjemand. Men det turde ikke være begrundet at gøre nogen Forskel paa disse Vilkaar i Brugskontrakten og dennes Vilkaar angaaende *Betalingen, Vederlaget*, saa sandt som det vil kunne være en langt ubehageligere Overraskelse for en Erhverver, at f. Eks. Vederlaget for den hele Leje- eller Forpagtningstid ifølge en senere, utinglyst Overenskomst findes forudbetalt eller eftergivet end, om han f. Eks. erfarer, at Forpagtningen er forlænget paa et Aar eller Opsigelsen er bleven forandret fra kvartaarlig til halvaarlig.

Naar saaledes en midlertidig Ændring i Lejerettens Virken som Forudbetaling skal tinglyses, maa en varig Ændring i selve Lejekontraktens Vilkaar, saasom Nedsættelse af Lejen, saa meget mere tinglyses.

Hvis Udlejeren misligholder Kontrakten saaledes, at der herved bevirkes en væsenlig Forandring i de tinglyste Kontraktvilkaar, kan meget tale for, at der ligeledes gives Meddelelse desangaaende til Tinglysningen. Hvis Udlejeren ikke frivillig erkender sin Mis-

ligholdelse, maa Lejeren udtage Stævning og lade denne tinglyse. Hvis det omvendt er Lejeren, der har misligholdt Kontrakten, behøves derimod ingen Tinglysning, da denne Misligholdelse giver en Erhverver af Ejendommen den gunstige Stilling at kunne befri sig for den langvarige Brugsret, eller — om Erhververen maatte foretrække det — fastholde Lejeren ved Kontrakten og eventuelt kræve Erstatning. — For at fritage ogsaa for Tinglysning af Misligholdelse fra Udlejerens Side, kan dog anføres, at Misligholdelsen undertiden først konstateres nogen Tid, efterat den er begaaet, og at der ikke er samme Fare for en godtroende Erhverver ved Misligholdelse som ved Underhaandsaftaler mellem Udlejer og Lejer.

Hvad der her er sagt om Brugsrettigheder, finder tilsvarende Anvendelse paa Panterettigheder. Hvis der altsaa sker Forandringer i de tinglyste Forrentnings- eller Betalingsvilkaar, bør de tinglyses for at faa Gyldighed mod senere Erhververe.

b. *Personskifte.* Hvis det ikke er selve Rettens Indhold, men Retsforholdets *Personer*, der forandres, opstaar der ligeledes Spørgsmaal, om Tinglysning af Forandringen er nødvendig.

1. M. H. t. den *forpligtede* Part i Forholdet, vil Forandring i Reglen gennem Tinglysning blive Tredjemand bekendt, idet den forpligtede jo normalt vil være Ejeren, og Ejerskifte skal tinglyses. Men det maa herved erindres, at Erhververe af begrænsede tinglige Rettigheder, være sig Brugsrettigheder, Servituter, Realbyrder eller Panterettigheder, naturligvis ikke kan forvente altid at beholde den Person som Ejer og forpligtet, som de havde, da deres Ret blev stiftet, selvom de mulig ved Rettens Stiftelse maatte have lagt megen Vægt paa som Ejer netop at have denne Person, som de kendte og som de vidste vilde vise sig særlig hensyntagende ved deres Udøvelse af den paagældende Brugsret, Servitut o. l. eller som havde vist sig særlig solid som Debitor. Ligesom de maa være forberedt paa Ejerskifte ved Arvefald, Retsforfølgning o. s. v., maa de være forberedt paa et Skifte af den forpligtedes Person ved Afhændelse, medmindre Ejeren overfor dem har forpligtet sig til ikke at afhænde Ejendommen. Noget andet er, at Ejeren ikke uden videre ved at afhænde Ejendommen, *fordringsretlig* set, fritages for de af *et Leje- eller Forpagtningsforhold* udspringende Pligter. For det første vedbliver han naturligvis at hæfte for den Misligholdelse af Pligterne, han har begaaet

forinden Afhændelsen. M. H. t. de fremtidige Udlejerpligter antages det almindelig og med Føje, at disse Pligter overføres paa den nye Ejer med frigørende Virkning for den tidligere, naar Pligterne staar i naturlig Forbindelse med Herredømmet over Tingen, og den nye Ejer kendte eller burde kende deres Tilværelse, i hvilken Henseende Tinglysning vil være tilstrækkelig. Andre, mere usædvanlige Pligter vedbliver derimod at paahvile den gamle Ejer. Ved *Servituter* og *Realbyrder* overføres de fremtidige Pligter — i det Omfang de er tinglyst — paa den nye Ejer, medens Afhænderen selvfølgelig fremdeles hæfter for de forinden Overdragelsen paadragne. Her sker Overgangen end mere glat end ved Brugsrettigheder, idet der normalt ved hine Rettigheder ikke findes noget gensidigt Retsforhold, der stadig kan være udsat for Rystelser og Forandringer mellem Parterne og derfor til enhver Tid kan give Anledning til, at der opstaar nye Forpligtelser, som Tingbogen ikke giver Oplysning om.

Heller ikke *Panthaveren* kan forhindre, at Ejendommen afhændes, selvom hans Sikkerhed maaske derved udsættes for betydelig Fare, idet den nye Ejer i Modsætning til den tidligere kan være en meget slet Administrator. Hvad Panthaveren derimod kan modsætte sig, er at faa en ny *personlig* Skyldner for Pantegælden, ti medens Lejeren eller Forpagteren ved sit daglige Besiddelsesforhold i vidt Omfang selv er Herre over at skaffe sig Fyldestgørelse af sin Ret, er Panthaveren ikke Besidder, men alene henvist til med visse periodiske Mellemrum at gøre en Pengefordring gældende. Panthaveren maa derfor, hvis han foretrækker det, kunne beholde den tidligere Ejer som personlig Skyldner. Men til Gengæld faar han i saa Fald ikke den nye Ejer til Skyldner. Panthaveren bør m. a. O. træffe sit Valg. Han kan ikke, fordi Ejendommen skifter Ejer, med Rimelighed forlange at faa to Skyldnere istedenfor én og, ved gentagne Ejerskifter, efterhaanden en hel Række personlige Debitorer. At en saadan Regel fører til højst uheldige Resultater, viser de sørgelige Erfaringer, man har gjort i Norge, hvor denne Regel er blevet gældende i Retspraksis. Talrige Ejere, der for lang Tid tilbage har skilt sig af med en Ejendom, vil ved en saadan Regel blive udsat for de ubehageligste Overraskelser ved pludselig en skønne Dag at blive gjort ansvarlige for Gæld paa denne Ejendom, som de forlængst har tabt af Syne, og med hvis Forvaltning de maaske i flere Aar ikke har

haft den ringeste Forbindelse. Den sundeste Regel er derfor sikkert til enhver Tid kun at give Panthaveren en enkelt Skyldner i dette Forhold og derfor ved Ejerskifte at give ham Lejlighed til at vælge mellem den tidligere og den nye Ejer. Vælger han saa fremdeles at holde sig til den tidligere, da ved denne, at han og han alene vil komme til at bære Ansvaret; og han maa derfor paa en eller anden Maade se at sikre sine Interesser overfor den nye Ejer og dennes Forvaltning.

Forsaavidt maa man da billige gældende dansk Rets Regel paa dette Punkt, som Panthaveren hos os ikke ved Køberens Overtagelse af Pantegælden overfor Sælgeren faar Køberen til Skyldner, førend han slipper sit Tag i Sælgeren. Først naar Panthaveren er gaaet ind paa at tage Køberen som Debitor, stiftes hos os, ligesom i svensk Ret, det nye Gældsforhold, og samtidig ophører det gamle. Naar vi hos os er naaet til denne fornuftige Regel, er det imidlertid næppe, fordi vi her materielretlig saa klarere paa Forholdet end man gjorde i Norge. Forholdet er snarere det, at Lykken har været bedre end Forstanden, idet nævnte Regel skyldes en ret tilfældig *stempelretlig* Bestemmelse, nemlig Stempelloven 19. Febr. 1861 § 63, nu 1. April 1922 § 114. Hvis Køberens Løfte i Skødet til Sælgeren om at overtage Pantegælden umiddelbart stiftede et Gældsforhold mellem Panthaveren og Køberen, behøvede denne jo ikke at udstede nyt Pantebrev, og Staten gik saaledes glip af Stempelgebyret. Derfor maatte man frakende Gældsovertagelsen mellem Køber og Sælger Retsvirkning for Panthaveren, saalænge denne ikke efter Aftale med Køberen havde modtaget nyt Pantebrev af denne. Panthaveren beholdt indtil da kun Sælgeren som Skyldner.

Selvom dansk Ret saaledes lykkelig har undgaaet den uheldige Regel om kumulativ Hævdelse af samtlige skiftende Købere af en fast Ejendom, har den tilfældige stempelretlige Oprindelse dog iøvrig haft en mindre heldig Indflydelse paa Reglens nærmere Udformning. Det kræves nemlig til Stiftelse af det nye Gældsforhold mellem Panthaver og Køber i Reglen, at nyt Pantebrev, udstedt af Køberen, tinglæses og ekspederes fra Pantekontoret. Dette kræves, selvom Panthaveren i Forvejen er gaaet ind paa at antage Køberen som Skyldner (f. Eks. ved Klausulen »uopsigelig fra Ejer til Ejer«). I dette Tilfælde er nævnte formelle Ekspeditionsregel med Rette blevet angrebet af Praktikere som urimelig. Men

idetheletaget maa det anses for uheldigt af stempelretlige, fiskale Grunde at frakende Gældsovertagelsen ved faste Ejendomme Karakteren af en virkelig Tredjemandsaftale. Naar en Køber i selve det afgørende Dokument, hvorved han erhverver Ejendommen, i Skødet, paatager sig en Pligt til at udrede Pantegælden, er det dog ubetinget den naturligste Forstaaelse af denne Aftale med Sælgeren, baade, at denne nu ønsker at frigøres overfor Pantekreditor, og at denne, hvis han har erklæret sig enig i Gældsovertagelsen, fremtidig maa have Ret til at holde sig til den nye Ejer. Det er kun et unødvendigt Omsvøb at forlange, at der her yderligere skal indgaas en ny formelig Aftale mellem Panthaver og Køber om denne Gældsovertagelse. Af Hensyn til Statskassens Interesse i Stempelafgiften er denne formelle Omsvøbsregel heller ikke nødvendig. Naturligere vilde det her være at befri Real-Omsætningen og Kreditten for dette Baand og Besvær og til Gengæld indkræve en lidt større Stempelafgift ved Skødets Udstedelse i Almindelighed, idet der jo i de fleste Tilfælde med en Ejendomsoverdragelse følger en Gældsovertagelse.

Men det er ikke blot *Aftalen* mellem Køber og Sælger om Gældsovertagelsen, der naturlig maa føre til Stiftelsen af en virkelig Ret for Panthaveren. Ligesom Køberen af en Ejendom, der er behæftet med en Leje- eller Forpagtningsret, ved Tilegnelsen af denne Ejendom med det samme forpligtes til at overtage de herpaa hvilende Pligter ifølge Brugsforholdet, paa samme Maade bliver han ved at overtage en Ejendom med derpaa hvilende tinglyst Pantehæftelse forpligtet til som Vilkaar for Tilegnelsen at overtage denne Hæftelse. Denne Grundsætning om Tilegnelse af Formuegoder med Vilkaar er vel i Almindelighed kun fremhævet til Fordel for den, Overtageren direkte træder i Retsforhold til, navnlig Ejeren af det paagældende Formuegode. Men den samme Grundsætning bør i Virkeligheden ogsaa gælde i Forholdet til de andre i Genstanden tinglig berettigede.

Men idet det saaledes er det naturligste at give Pantekreditor en direkte Ret mod Køberen paa Grund af dennes Gældsovertagelse overfor Sælgeren, bør det samtidig undgaas at give Kreditor to — eller flere — Skyldnere paa én Gang. Men disse to Fordele kan formentlig ogsaa meget vel forenes. Man bør sondre mellem to Grupper af Tilfælde, nemlig paa den ene Side de Tilfælde, hvor Panthaveren paa Forhaand har forpligtet sig til ikke

at opsige sin Kapital i Tilfælde af Ejerskifte og paa den anden Side de Tilfælde, hvor han ikke har bundet sig hertil.

I den første Gruppe Tilfælde bør Køberen være forpligtet og Sælgeren frigjort fra den Dag, da Køberen er tinglyst som Ejer. Dette Tidspunkt for Overtagelsen i Forhold til Panthaveren er baade klarere og naturligere end de to andre Tidspunkter, der kunde være Tale om, nemlig *Aftalen* mellem Køber og Sælger om Overtagelsen og *Besiddelsens Overgang* til Køberen. Der maa imidlertid paahvile Sælgeren og Køberen en Pligt til yderligere — bortset fra Tinglysningen — at meddele Panthaveren Ejerskiftet. Det kan ikke være Panthaverens Pligt stadig at se efter i Tingbogen. Saalænge han ikke har faaet den nævnte Meddelelse eller bevislig ad anden Vej faaet Kundskab om Overførelsen, maa han kunne holde sig til sin oprindelige Debitor, den tidligere Ejer, for Gælden.

Naar Panthaveren ikke forud har givet sit Samtykke til Gældsovertagelsen, maa man finde en Fremgangsmaade, hvorved man 1) sikrer sig dette Samtykke, og altsaa navnlig søger at undgaa en Samhæftelse af de skiftende Ejere, og 2) gør denne Overtagelse saa glat, saa lidt omstændelig som muligt. Tysk Ret har søgt at naa disse Maal ved at bestemme, at Sælgeren kan meddele Pantekreditor Gældsovertagelsen med den Virkning, at Kreditor, der som han ikke inden 6 Maaneder nægter at godkende Gældsovertagelsen, anses at have samtykket heri; se B. G. B. § 416. Denne Bestemmelse kunde ved første Øjekast synes at være en ganske praktisk Udvej. Erfaringen i tysk Praksis viser dog det modsatte. § 416 er kun blevet meget lidt anvendt i Retslivet; herom vidner Notarer og andre Praktikere fra saa godt som alle Dele af Riget. Lovgiveren til § 416 har ikke været nogen Menneskekender; han har regnet med en Træghed eller Passivitet fra Kreditorers Side, som ikke findes. Og Kreditforeninger viser aldrig denne Passivitet. Man bliver da ogsaa under en saadan Ordning til syvende og sidst nødt til at skaffe sig en positiv Aftale med Pantekreditor om Gældsovertagelsen. Der er da formentlig ingen Grund til i disse Tilfælde at opgive vor gældende Rets Fordring om en ny positiv Aftale mellem Pantekreditor og Køberen som Betingelse for Gældsovertagelsen. Derimod bør man lette denne Aftale og Overtagelse saa meget som muligt, ved at foreskrive som det nor-

male, at den kan ske ved simpel Paategning paa Pantebrevet, og at den ikke behøver Tinglysning.

Medens saaledes den blotte Passivitet fra Kreditors Side i disse Tilfælde ikke bør ligestilles med en positiv Aftale, der godkender Gældsovertagelsen, kunde derimod en Del tale for at tillægge en anden positiv Akt fra Kreditors Side Virkning af Godkendelse. Det vilde ikke være urimeligt at bestemme, at dersom Panthaveren, efterat have faaet Meddelelse eller Kundskab om den nye Ejers Tinglysning, søger denne for sædvanlige Renter og Afdrag, anses Panthaveren at have godkendt Gældsovertagelsen.

II. *Arv.*

I Spørgsmaalet, om Erhvervelse ved Arv skal tinglyses, har forskellige Omstændigheder sammensvoret sig om at forvirre Sindene og føre dem paa Afveje. Først og fremmest har den før omtalte germanske Sondring mellem Retserhvervelser, der først opstaar ved Indførelse i Grundbogen, og dem, der opstaar uafhængig af denne, anrettet megen Forvirring ogsaa hos nordiske Forfattere.

Det er saaledes et tydeligt Udslag af germansk Paavirkning, naar det hævdes, at Erhvervelse ved Arv bør være undtaget fra den almindelige Fordring om Tinglysning, og det til Begrundelse af en saadan Særregel siges: Dette er en ganske selvfølgelig Regel, da Tingen, naar den forrige Ejer er død, jo ikke kan betragtes som ejendomsløs, og der da ingen andre Privatpersoner er, der kan blive at anse som Ejere end Arvingerne. Den samme Tankegang udtrykkes andetsteds paa lignende Maade: »Würde auch der Erbe erst mit der Eintragung Eigentümer, so wäre vom Zeitpunkte des Todes des Erblassers bis zur Eintragung des Erben niemand Eigentümer!«

En saadan Betragtning er forstaaelig, naar man overhovedet i den positive Ret har den besynderlige Regel, at der findes Retserhvervelser, der idetheletaget kun opstaar ved Grundbogens Hjælp, ved Indførelse i denne, nemlig Erhvervelser ved Aftale; ti saa vil man snart opdage, at der ihvertfald findes visse Retserhvervelser, hvor det er helt umuligt at opretholde denne kunstige Opfattelse, nemlig Arv, Retsforfølgning, Ægteskab o. l. For en naturlig Opfattelse opstaar derimod *alle* Retserhvervelser, ogsaa Erhvervelser ved Aftale, i Livet selv, uafhængig af nogen Bog-

føring, af nogen Tinglysning. Dette er ogsaa anerkendt baade i nordisk og angelsaksisk Ret. Der bliver da slet ingen Brug for nogen Sondring efter Erhvervsmaader i den heromhandlede Retning. Hvad enten det drejer sig om Arv, Retsforfølgning, Ægteskab eller om Aftale, saa *stiftes* selve Retten allerede ved Aftalens, Ægteskabets Indgaaelse, ved Dødsfaldet o. s. v.; der bliver ingen Plads for Spekulationer over tomme Rum mellem disse Begivenheder og Tinglysningen. Tinglysningen har overhovedet ingen Betydning for Rettens Stiftelse, men alene for dens Beskyttelse overfor Tredjemand. Men denne Tinglysningens Beskyttelse er der til Gengæld ligesaavel Trang til ved Arv, Retsforfølgning o. l. som ved Aftale. Dette sidste anerkendes forøvrig selv i tysk Ret, ti selvom det her indses, at selve Retten ved Arv o. l. stiftes uafhængig af Grundbogen ifølge B. G. B. § 873, saa vil dog ogsaa denne Retserhvervelse, hvis den ikke indføres i Grundbogen ifølge B. G. B. § 892 kunne sættes tilside, eksstingveres af en godtroende Erhverver, der indgaar Aftaler i Tillid til Grundbogens Udvisende.

Det rette er da at kræve Tinglysning ved Arv saavelsom ved Aftale. Vor gældende Ret lider derfor af en Mangel, idet vi savner en almindelig Forskrift om Tinglysning ved Arv. En saadan Forskrift findes derimod i svensk Ret. Det samme er Tilfældet i engelsk Ret. I fransk Ret kræves Tinglysning ikke ved Arv, men dette er med Føje kritiseret i Frankrig selv som en meget væsenlig Mangel.

Ved den nærmere Ordning vil Tinglysningen ved Arv sikkert falde i to Stadier. I Tilfælde af offenligt Skifte maa det fremtidig gøres til Pligt for Skifteretten, naar en Afdød viser sig at efterlade fast Ejendom, uopholdelig at meddele Dødsfaldet til Tinglysningskontoret, til Indførelse i Tingbogen. Herved sættes der straks Bom for alle uberettigede Dispositioner. Ved privat Skifte maa det blive Arvingernes Sag som de nærmeste interesserede i Spørgsmaalet at meddele Dødsfaldet til Tinglysningsmyndigheden. Senere, naar Ejendommen ved Skiftet udlægges en af Arvingerne eller en Legatar, maa der gives yderligere Meddelelse til Tingbogen herom.

III. *Retsforfølgning.*

Dansk Ret begyndte, som vi saa, allerede i det 18. Aarhundrede at gennemføre den sunde Regel, at Kreditorers Retsforfølgning

overfor Debitors faste Ejendom skal tinglyses for at opnaa Beskyttelse mod senere Erhververe i god Tro af Rettigheder over Ejendommen. Saaledes kræves Tinglysning baade ved Udlæg, Arrest og Konkurs. Fr. 7. Febr. 1738 § 1, Rpl. § 529, 2. Stk., Pl. 18. Jan. 1788, Rpl. § 616, 2. Stk., Pl. 10. April 1841, K. L. § 2, jfr. Torp S. 296—97, Munch-Petersen Retspleje III S. 82—83, 208. I norsk Ret gælder det samme ved Udlæg og Arrest; derimod er Tinglysning ved Konkurs her kun foreskrevet som et nyttig Kundgørelsesskridt, ikke som en Betingelse for Retsforfølgningens Gyldighed mod godtroende Erhververe. I Sverrig er Tinglysning ved Retsforfølgning overhovedet kun foreskrevet som en saadan faktisk Kundgørelse, uden privatretlig Betydning. Et Udlægs Retsvirkning for Tredjemand indtræder saaledes uafhængig af Kundgørelsen.

Idetheletaget har den praktiske Trang overalt i Landene banet Vej for den Grundsætning, at alle Retsforfølgningsskridt mod faste Ejendomme skal tinglyses af Hensyn til godtroende Erhververer, omend Grundsætningen naturligvis ikke alle Vegne er trængt igennem under lige fuldkomne Former. Det maa saaledes siges at være en ret ufuldstændig Form, naar Tinglysningen nogle Steder alene er gennemført som en Ordensforskrift, og ikke som en Betingelse for Retsvirkningen overfor Tredjemand. For Realomsætningen og Realkreditten er det bedste ikke for godt; og de kan ikke nøjes med mindre end Tinglysningens ubetingede Paalidelighed ogsaa paa dette Omraade. Ved at gøre Tinglysningen til en Betingelse for Gyldigheden i Forhold til Tredjemand opnaas to Ting, dels at man trygt kan betragte alt, som ikke er tinglyst, som ikke eksisterende i Forhold til sig, og dels, at der lægges det kraftigste Pres paa Kreditorer, saavelsom andre, til at sørge for Tinglysning af deres Ret.

Der er saaledes al Grund til at fastholde det høje Stade, dansk Ret i denne Henseende indtager, dens ubetingede Krav om Tinglysning og dens enkle Form.

Ligesom ved Arv er der ogsaa to Stadier ved Retsforfølgning af Interesse for Tinglysningen, Retsforfølgningens Begyndelse (Udlægets Iværksættelse, Konkursens Aabning), hvorom der altsaa straks skal ske Meddelelse til Tingbogen, og Afslutningen, Tvangsauktionen, der ender med Udstedelse af Auktionsskøde, der ligeledes tinglyses.

IV. *Hævd.*

Som tidligere fremhævet, er det en væsenlig Mangel ved vor Ret, at Hævd ikke behøver at tinglyses for at gøres gældende overfor godtroende Erhververe af Ejendommen. Det vanskelige Problem er imidlertid, om ikke Tinglysningen idethele maa kræve, at al Hævd i Strid med Tingbogen afskaffes, eller maaske endog, at al Hævd afskaffes ved fast Ejendomme.

For tysk Ret, der lader alle Retsvirkninger dreje sig om Grundbogen og kun nødig og i et meget begrænset Omfang anerkender, at Rettigheder kan opstaa ude i Livet, uafhængig af Grundbøger og Notar, for den maa en saa naturgroet Erhvervsmaade som Hævd selvfølgelig være en Torn i Øjet. Den har vel ikke helt afskaffet den, men den har konsekvent ud fra sit Hovedsynspunkt gennemført, at Hævd i Strid med Grundbogen overhovedet ikke kan finde Sted. Derimod kan Hævd finde Sted til Støtte for Grundbogen, til at give dennes Indhold, hvor det oprindelig er urigtigt, Gyldighed efter Hævdstid. B. G. B. § 900 bestemmer nemlig, at den, der er indført i Grundbogen som Ejer, uden virkelig at have erhvervet Ejendomsret, erhverver denne, naar Indførslen i Grundbogen har varet 30 Aar og han i denne Tid har haft Grundstykket i Egenbesiddelse. Denne Hævd kaldes betegnende nok Tabularhævd. Man kunde ogsaa kalde den Boghævd, eftersom det er Bøgernes Indhold, der efterhaanden ogsaa her bliver afgørende for Livet, men ikke omvendt. Ved Siden heraf findes der ganske vist i § 927 en Bestemmelse, der hjemler, at den, der i 30 Aar har haft en Andens Grundstykke i Egenbesiddelse, kan vinde Ejendomsret herover; men dette sker dog først gennem en præklusiv Indkaldelse af Ejeren og en Dom til Udelukkelse af denne. Det er altsaa ikke her Hævdbesiddelsen som saadan, der er Grundlag for Erhvervelsen, men denne Besiddelse + den nævnte præklusive Rettergang; og der er tilmed sat den meget snævre Grænse for Erhvervelsen, at hvis den egenlige Ejer er indført i Grundbogen, kan denne Rettergang overhovedet kun finde Sted, naar Ejeren er død eller forsvundet, og der i de sidste 30 Aar ikke er sket en Indførsel i Grundbogen, der kræver Ejerens Samtykke. Ogsaa her viser altsaa Bogens Indhold sin begrænsende Magt overfor Livets Erhvervelser.

Der er i Problemet om Hævden i Forhold til Tingbogen, naar

man vil opretholde Tilliden til denne, i Virkeligheden tre Muligheder, nemlig:

1) Helt at afskaffe Hævd ved faste Ejendomme,

2) At afskaffe Hævd i Strid med Tingbogen,

3) At tillade Hævd i hele dens naturlige Omfang, men at kræve til dens *Beskyttelse* overfor godtroende Erhverver, at den *tinglyses.*

Standpunkt 1) har, som man vil se, end ikke tysk Ret dristet sig til at indtage. Men selv Standpunkt 2) turde være at gaa de Interesser, Hævden repræsenterer, for nær. At der stadig er en reel Trang til Hævd som en Erhvervelse, der ikke blot kan befæste Tingbogens Indhold, men ogsaa — ligesom andre Erhvervelser — maa have Ret til selvstændig at bane sig Vej udefra Livet, ændre Retstilstanden og tilsidst ogsaa præge Tingbogen, det viser selv den stækkede og ufuldkomne Regel i B. G. B. § 927. Men der ses idethele ingen Grund at være til at ophæve eller begrænse denne gamle, naturlige Erhvervsmaade, naar den kan forenes med samtidig Fastholdelse af Tingbogens Paalidelighed. Og dette er meget vel muligt. Nugældende dansk Ret gaar for vidt i modsat Retning af tysk Ret, naar den ved Hævd helt tilsidesætter Hensynet til Omsætningens Erhvervelse i Tillid til Tingbogen. Den rette Middelvej ligger nærmere Standpunkt 3), der bevarer Kontinuiteten i gældende dansk Ret ved at tillade Hævds *Stiftelse* i samme naturlige Omfang som tidligere og efter de nedarvede Regler, altsaa at lade Besidderen vinde Hævd mod den *nuværende* Ejer og hans Arvinger med eller mod Tingbogens Indhold, men alene kræve Hævdens Tinglysning til Beskyttelse overfor Tredjemand. Imod dette Standpunkt har man ganske vist indvendt, at det ikke vilde være rimeligt at tillægge Hævden Virkning ligeoverfor den, der var indtegnet som Ejer paa den Tid, da Hævden fuldendtes, men lade den hævdede Ret gaa tabt ligeoverfor en Singulærsukcessor, naar den ikke var protokolleret, idet der ikke ses at være nogen Grund til mindre at beskytte den, der fra første Haand lider ved Hævden end Singulærsukcessor. Denne Betragtning turde dog have overset, at der er den meget væsenlige Forskel paa den, der fra første Haand lider ved Hævden — den i Forhold til Hævdsbesidderen nuværende Ejer — og senere Erhververe, at medens førstnævnte i hele Hævdstiden har haft al Anledning — i selve den faktiske Tilstand — til at afbryde Hævden, har de sene-

re Erhververe, der forefinder Hævden som afsluttet, Hævdstiden udløbet, aldrig haft denne Lejlighed. Der er derfor god Mening i at lade Hævden indtræde overfor den nuværende Ejer, men ikke lade den faa Virkning for senere Erhverver uden Tinglysning.

Efter det anførte bør altsaa Hævdbesidderen kun kunne gennemføre Hævden, dersom han i hele Hævdsperioden har haft med den samme Ejer — eller dennes Arvinger — at gøre. Sælger Ejeren Ejendommen, efterat f. Eks. 19 Aar af Hævdstiden er gaaet, er Hævden definitivt afbrudt i Forhold til den nye Ejer, der intet kender til Hævden; og Hævden maa begyndes forfra. Dette er i og for sig haardt for den hævdende, da han ikke ved Tinglysning eller noget andet Middel kan sikre den faktisk forløbne Del af Hævdstiden overfor senere Købere før hele Hævdstidens Udløb; og der kunde derfor være Spørgsmaal om at gaa endnu et Skridt videre i Retning af at imødekomme Hævdserhvervelsen, forsaavidt det kan ske uden samtidig at skade Tilliden til Tingbogen. Hensynet til Erhververen synes nemlig tilstrækkelig varetaget, naar der blot — uden Hensyn til om Hævdstiden er udløbet eller den er aldrig saa nær at være udløbet — altid gives Erhververen en vis mindre Tid, f. Eks. 2 eller 3 Aar til at kunne gribe afbrydende ind overfor Hævden. Naar Erhververen efterat have gjort sig bekendt med den faktiske Besiddelsestilstand og en vis Tid har haft virkelig Lejlighed til at afbryde Hævdsbesiddelsen, og til Trods herfor dog ikke har grebet ind, synes han at burde respektere Hævden.

Hvad der gælder om Ejendomshævd, maa ogsaa gælde begrænsede tinglige Rettigheder. Endvidere maa Tinglysning kræves ved alle Arter af Hævd. Der er ingen Grund til at gøre nogen Undtagelse herfra for Aldertidshævd. For det første er Grænsen mellem synbare og usynbare Servituter ikke synderlig skarp; og det er ofte ret tilfældigt, om man i et givet Tilfælde maa kræve Betingelserne for almindelig Hævd eller for Aldertidshævd opfyldt. Men dernæst kan Skuffelsen for den godtroende Erhverver være lige stor, hvad enten det drejer sig om en ved Aldertids-Hævd eller en ved almindelig Hævd vundet Servitut. Endelig kan man ingenlunde sige, at det ved Alderstids Hævd altid drejer sig om Erhvervelse af mindre betydende Rettigheder, at de Veje eller Gangstier, der her almindelig kan være Tale om, ikke kan gøre noget synderligt Skaar i Ejendomsrettens Nydelse. Selv rent øko-

nomisk set kan en Færdselsvej ofte betyde en ikke ringe Formindskelse af Ejendommens Værdi. Saaledes kan f. Eks. en Gangsti gennem et Badehotels Park med Færdselsret for Fiskere til Havnen være en højst ubehagelig Overraskelse for en godtroende Køber, der af Tingbøgerne intet har erfaret derom.

Det rette er derfor sikkert at kræve Tinglysning ved alle Arter af Hævd.

Dernæst maa spørges: hvilke Fordringer skal man stille til Tredjemands gode Tro? Man betoner sædvanlig her, at ond Tro ikke blot foreligger, naar Erhververen faktisk havde *Viden* om den vundne Hævd, men ogsaa naar han *burde vide* den. Dette er i og for sig rigtigt; men man maa blot vogte sig for her at stille for strenge Fordringer. Da Problemet ond Tro imidlertid i det væsenlige ligger ens, hvad enten det drejer sig om en ved Aftale eller en ved Hævd erhvervet Ret, hører Behandlingen heraf i sin Helhed hjemme under det sidste Hovedspørgsmaal i Tinglysningsemnet, nemlig om, hvilke Erhververe der kan paaberaabe sig Manglen af Tinglysning, se næste Kapitel.

Ved Hævden bortfalder jo ikke blot den nuværende Ejers Ret over Ejendommen, men ogsaa de i denne samtidig værende begrænsede tinglige Rettigheder, forsaavidt de ikke har været udøvet; og dette maa formentlig ogsaa gælde Underpanterettigheder. For de sidste er Udslettelsen ganske vist særlig haard, fordi de ingen Anledning eller Mulighed har haft for at afbryde, anfægte Hævdsbesiddelsen, idet Renter og Afdrag er blevet betalt af en anden end den Hævdende. Grunden til Hævd er imidlertid ikke blot den negative, at den Hævdendes Brug ikke i Hævdstid er blevet anfægtet, skønt den berettigede har kunnet anfægte den, men tillige og først og fremmest den positive, at den Hævdende faktisk har brugt Ejendommen i hele Hævdstiden uforstyrret baade af Ejeren og af de andre i Tingen berettigede. Der kan imidlertid være god Grund til at give den Underpanthaver, hvis Ret udslettes paa denne Maade, Erstatning gennem Tinglysningsfondet. Disse Tilfælde forekommer, som Praksis viser, meget sjældent. Og Pantekreditten i fast Ejendom bør heller ikke paa dette Punkt være udsat for nogen Risiko.

Ligesom ved Ejendomsretten kan Hævden kun gøres gældende mod de begrænsede tinglige Rettigheder, overfor hvem den har været udøvet i hele Hævdstiden, de 20 Aar igennem. Erhververe

af begrænsede Rettigheder i god Tro maa naturligvis, lige saa vel som Erhververen af Ejendomsret, fortrænge den utinglyste Hævd, og under samme Betingelser.

Iøvrig erindres, at naar en Erhverver af Ejendomsret, f. Eks. en Køber, fortrænger en Hævd, kommer denne Eksstinktion ogsaa de begrænsede tinglige Rettigheder i Ejendommen til Gode, nemlig ad Refleksvirkningens Vej.

Den, der har vundet Hævd, maa naturligvis forinden dens Tinglysning enten skaffe sig Ejerens (og eventuelt andre i Ejendommen interesseredes) Anerkendelse af Hævden eller, hvis denne Anerkendelse nægtes, søge Hævden konstateret og anerkendt ved Dom. Der er formentlig ingen Grund til her — saaledes som efter den nugældende Ret ved Ejendomsdomme — at søge en særlig Bevilling til Indkaldelse af alle og enhver. I de heromhandlede Tilfælde, hvor Hævderen under Sagen skal *godtgøre*, at Betingelserne for Hævd foreligger, bør han paa sædvanlig Vis indstævne den i Tingbogen indskrevne Ejer (eller hans Bo) og iøvrig enhver, der paa anden Maade maatte være interesseret i Ejendommen, navnlig Panthaverne. Ved Siden heraf kan man meget vel opretholde de nu brugelige Bevillinger og Ejendomsdomme, der netop gives uden, at Bevis for Hævd eller anden Adkomst føres.

8. KAPITEL

OVERFOR HVILKE ERHVERVERE ER TINGLYSNING NØDVENDIG?

I. I nugældende dansk Ret kræves Tinglysning ikke blot af Hensyn til *Erhververe ad Omsætningsvejen*, men ogsaa af Hensyn til *Kreditorerne*. Dette sidste Krav søger som bekendt sin væsenligste Støtte i D. L. 5—3—28. I norsk og svensk Ret gælder, i det hele og store, samme Grundsætning.

Herved kunde nordisk Ret synes at komme i Strid med almindelig europæisk Ret; ti i fremmede Lande er Tinglysning kun foreskrevet af Hensyn til godtroende Erhververe ad Omsætningsvejen. Kreditorerne kan derimod ikke paaberaabe sig det tinglyste som afgørende for deres Ret. Saaledes bestemmer i tysk Ret B. G. B. § 892, at Grundbogens Troværdighed kun gælder til Fordel for dem, der ved Aftale erhverver Rettigheder over Ejendommen. Kreditorer kan ligesaalidt som Arvinger, Ægtefælle e. l. opnaa større Ret, end der virkelig tilkommer deres Debitor, Arvelader eller Ægtefælle. Ogsaa i fransk Ret er Tinglysning ved de fleste Rettigheder (transcription) kun foreskrevet af Hensyn til Omsætningserhververe. Kreditorer kan ikke tilsidesætte en Ret, fordi den ikke er tinglyst.

Nordisk Ret kunde saaledes synes at staa ret ene med sit Standpunkt, at Tinglysning ogsaa skal ske af Hensyn til Kreditorerne. Og selv indenfor vore egne Grænser har dette Standpunkt været Genstand for Kritik fra flere Sider. Man har saaledes fremhævet, at Tinglysning ikke bør være nødvendig i Forhold til Kreditorerne, fordi Tinglysningen og Skøde- og Pantebøgerne overhovedet ikke har nogen Betydning for Kreditgivningen. Ved Kreditgivning er Skønnet over Skyldnerens Redelighed og Dygtighed det

væsenlige, medens Hensynet til Skyldnerens øjeblikkelige Formuesforhold er af underordnet Betydning. Desuden egner Skøde- og Pantebøgerne og selv Registrene til disse sig slet ikke til at være Basis for Kreditgivning. Registrene er jo nemlig ikke Personalregistre; de egner sig ikke til Gennemsyn for dem, der vil søge Oplysning om en *Persons* Formueforhold, om, hvilke Ejendomme eller begrænsede Rettigheder i Ejendomme en Person maatte være Indehaver af; ti dette vilde kræve en Gennemgang af samtlige Ejendommes Folier. Vore Registre er kun Realregistre, er altsaa kun indrettet paa at give Oplysning om en *Ejendoms* Forhold. Givet er det derfor, at Kredit ikke saa sjældent ydes, uden at Kreditor har den fjerneste Anelse om, at Debitor et eller andet Sted har en Ejendom. Endvidere anføres, at D. L. 5—3—28's Krav om Tinglysning i Forhold til Kreditorerne er i Strid med vor nyere Rets almindelige Grundsætninger om eksstinktive Erhvervelser til Fordel for Tredjemand. Eksstinktion af Indsigelser og Rettigheder i Henhold til Reglerne i Fr. 9. Febr. 1798 og 28. Juli 1841 finder kun Sted til Fordel for godtroende Erhververe ad Omsætningsvejen, medens Kreditorerne ikke kan paaberaabe sig, at de ikke er blevet underrettede (gennem Paategning) om Retten. Derfor burde de heller ikke kunne paaberaabe sig, at en Ret ikke er blevet tinglyst. Iøvrig fremhæves det, at Kreditorerne jo overhovedet kun indtræder i de Rettigheder, deres Debitor virkelig har, og at de derfor maa respektere enhver af ham foretagen Afhændelse af Ejendommen (eller anden Aftale), selvom den ikke er blevet tinglyst.

De anførte Betragtninger er i og for sig rigtige; og hvis der slet ikke var andre Sider i Problemet om Tinglysning i denne Retning end dem, der vender mod Omsætningen, vilde disse Betragtninger være afgørende. Hvis Tinglysning i Forhold til Kreditorerne ikke kunde tænkes at have andet realt Formaal end mulig at være vejledende for Kreditgivning, vilde dette Grundlag sikkert være for spinkelt til at bære Reglen.

Der kan imidlertid tænkes andre og dybere liggende Grunde bag nordisk Rets Krav om, at Debitor ikke uden Tinglysning kan afhænde eller behæfte sin Ejendom med Virkning for Kreditorerne.

Der maa, som jeg har søgt at vise, i Problemet om Tinglysningens Retsvirkning for Tredjemand, sondres mellem tre forskellige

Retsvirkninger, Prioritetsvirkningen, Gyldighedsvirkningen og Legitimationsvirkningen. Denne Sondring synes mig ogsaa paa det her omhandlede Omraade at bringe Klarhed. Den vil vise, at baade fremmed Rets og nordisk Rets Regel herom, hver paa sit Omraade, kan have Berettigelse, og at der i Virkeligheden, nærmere set, ikke her er saa stor Forskel mellem nordisk og fremmed Ret, som det ved en ydre Betragtning kunde synes.

Da nugældende nordisk Ret overhovedet ikke anerkender Realfoliets Gyldighed, betyder Kravet om Tinglysning overfor Kreditorerne — ligesaavel som overfor frivillige Erhververe — jo paa ingen Maade, at Kreditorerne skal kunne stole paa de tinglyste, paa Realfoliet indførte Adkomster som gyldige. Viser Debitors Adkomst til Ejendommen sig at være ugyldig, faar Kreditorerne ingen Ret til denne, omend de maatte have stolet nok saa meget paa Realfoliet. Her er der altsaa paa et meget vigtigt Punkt fuld Overensstemmelse mellem fremmed og nordisk Rets Stilling til Kreditorerne i saa Henseende. Tinglysningen medfører altsaa ingen Gyldighedsvirkning for dem. Men den medfører overhovedet ingen Retsvirkning for Realfoliet i Forhold til Kreditorerne. Hvis Debitor lige forinden Konkursen eller Udlæget har solgt Ejendommen, maa Kreditorerne respektere dette Salg, selvom det ikke har naaet at blive indført paa Realfoliet inden Fallitten eller Udlægsforretningen, naar det dog blot har naaet at blive læst i Retten forinden. Det vil med andre Ord sige, at alt, hvad Kreditorerne kan forlange efter nordisk Ret, i Virkeligheden kun er, at andre Tredjemænds *Prioritet* i Forhold til dem skal være *konstateret* for offenlig Myndighed, nemlig ved Tinglæsningen.

Der er i Virkeligheden paa dette Punkt en vigtig Overensstemmelse mellem tysk og dansk Ret. Tysk Ret frakender, som før nævnt, Realfoliet, Grundbogen enhver Troværdighed i Forhold til Kreditorerne, ifølge § 892; disses Retsstilling er allerede i saa Henseende ens i de to Lande. Men samtidig forlanger tysk Ret, ligesom dansk Ret, at en Aftale for at være gyldig overfor Kreditorerne skal være konstateret overfor en offenlig Myndighed forinden Retsforfølgningens Indtræden. Efter tysk Rets almindelige teoretiske Standpunkt gælder jo ovenikøbet, at Retten ifølge en Aftale om fast Ejendom overhovedet ikke kan stiftes uden Indførelse i Grundbogen, § 873, et Standpunkt, der, som før belyst,

er ret kunstigt. Men netop i Forhold til Kreditorerne er dette stive Standpunkt fraveget; til Aftalens Beskyttelse overfor disse er det tilstrækkeligt, at *Begæring om Indførelse* er fremsat for Grundbogkontoret, se § 878. Da der ofte kan gaa adskillige Dage hen mellem Begæringen og Indførelsen i Grundbogen, har denne Sikren sig Beskyttelse paa det tidlige Stadium selvsagt stor Interesse.

At to saa forskellige Retsforfatninger som den nordiske og tyske, hver ud fra sine særlige Forudsætninger paa dette Punkt er kommet til samme Resultat, er i sig selv et vægtigt Moment. Begge kræver de en offenlig Konstatering af Aftalens Prioritet i Forhold til Kreditorerne; men samtidig tillader de begge, at denne Konstatering foregaar tidligst mulig, allerede paa Stadiet forinden Indførelsen i Tingbogen.

Hvad ligger der nu bag dette Krav i begge Retsforfatninger om en offenlig Konstatering af Aftalen som Betingelse for dens Virkning for Kreditorerne?

Ud fra tysk Rets Tankegang forklares Reglen rigtig saaledes: At Retstiftelser, der til sin Fuldbyrdelse kræver Protokollation, ikke uden saadan bør opretholdes ligeoverfor Afhænderens Konkursbo, er ikke direkte begrundet i Publica-fidesprincippet. »Det er ikke den Betragtning, at Kreditorerne er blevet skuffede ved Grundbøgernes Udvisende, der her er det bestemmende, men Hensynet til, at man maa have en autentisk, af Parternes Kollusioner uafhængig Akt til Betegnelse af det Tidspunkt, da en Person, der udleder sin Ret fra Debitor, er kommet ud over det obligatoriske Stadium, paa hvilket han er ligestillet med de andre Kreditorer.« Til at bestemme dette Tidspunkt autentisk behøves ikke Indførelse i selve Grundbogen. Alene Forlangendet til Myndigheden om Protokollation maa her være tilstrækkeligt. Denne Betragtning tager dog et vist Forbehold m. H. t. *Udlæg*, idet den udlægsøgende Kreditor kan have ladet sig skuffe af Grundbogens Udvisende, inden han skred til Retsforfølgning; og derfor kan der være mere Grund til at kræve Protokollation, Indførelse i Grundbogen af Hensyn til ham end af Hensyn til Konkurskreditorerne.

Kernen i disse Betragtninger er sikkert den, at man ikke kan betro de private Kontraktparter selv at fastsætte Tidspunktet for deres Aftales Retsvirkning overfor Kreditorerne, men at dette

Tidspunkt maa fastsættes *autentisk* d. v. s. betryggende for Omverdenen, altsaa upartisk ved en offenlig Myndigheds Medvirkning. Dette vil, nærmere udført, formentlig sige, at det er fristende for Ejeren af en fast Ejendom og hans Kontraktpart, naar Konkurs eller anden Retsforfølgning bryder ind over dem, at begaa Falsk og *antedatere* deres Aftale. At der her er en vis Fare, skal ikke benægtes. Men der er en anden Fare, der turde være langt større og som gør sig gældende selv, hvor Aftalen i og for sig er rigtig dateret og ligger forud for Retsforfølgningens Indtræden. Denne Fare er Proformaværk. Det er fristende for Ejeren, der mærker Konkursen eller anden Retsforfølgning nærme sig, i Tide at søge at bringe Ejendommen i Ly for Forfølgningen ved pro forma at afhænde eller pantsætte den. Og et vist Symptom paa, at Afhændelsen eller Pantsætningen kun er en Maskering, er det, at han ikke vil lade den komme frem til Retskontoret, til Tinglysning, idet han derved udsætter sig for, at den kort efter indføres i Tingbogen, hvorved Dispositionsretten definitivt gaar fra ham. Endelig er der en tredje Fare, og den er, at en Ejer forinden Konkursen hemmelig for de andre Kreditorer og derved uden at forringe sin ydre Stilling indrømmer en enkelt Kreditor en Panteret og dermed en Fortrinsret fremfor de andre Kreditorer.

Der er saaledes flere gode Grunde, der taler for at kræve en Konstatering af Aftalen for Myndigheden af Hensyn til Kreditorerne. Det er i denne Forbindelse værd at lægge Mærke til, at selv de, der i nordisk Ret har hævdet, at Tinglysning de lege ferenda ikke burde kræves af Hensyn til Kreditorerne, maa gøre en meget vigtig og omfattende Undtagelse herfra, idet de indrømmer, at *Pantsætning* af Ejendommen maa tinglyses for at faa Gyldighed overfor de andre Kreditorer. En Sondring mellem Afhændelse og Pantsætning i saa Henseende lader sig imidlertid til syvende og sidst ikke opretholde. For det første vil en Pantsætning meget vel kunne maskeres som en Afhændelse, hvilket man naturligvis vil gribe til, naar Pantsætning kræves tinglyst, men Afhændelse fritages herfor. Men overhovedet er Faren for Proformaafhændelse sikkert ligesaa stor som Faren for Proformapantsættelser. Dernæst vil nævnte Sondring kunne føre til stødende Resultater. A. sælger sin Ejendom til B., der for en Del af Købesummen giver A. Pant i Ejendommen; hverken Skødet eller Pan-

tebrevet har naaet at blive tinglyst, da A. gaar Fallit. Her skal B. efter den anførte Betragtning gaa forud for A.s Kreditorer; men hvis B.s Kreditor samtidig gør Udlæg i Ejendommen, saa er B.'s Pantebrev til A. ugyldigt overfor denne Kreditor. M. a. O. medens A.'s Kreditorer maa respektere Afhændelsen, behøver B.'s Kreditorer ikke at anerkende den hermed meget nøje forbundne Pantsætning. Denne Forskel i Behandlingen af de to Grupper af Kreditorer kan ikke forsvares.

Endelig skal anføres, at vi i en fremmed Retsforfatning, nemlig den franske, har Erfaring for, at den opstillede Sondring er uheldig. Det er gældende fransk Ret, at en Pantsætning ikke uden inscription er gyldig overfor Kreditorerne, medens en Afhændelse derimod er gyldig overfor disse uden transcription. Men dette Standpunkt er netop blevet stærkt angrebet i fransk Jura, idet man navnlig har fremhævet, at der er langt større Trang til at kræve den mere omfattende, for Kreditorerne skadeligere Disposition Afhændelse tinglyst end den mere begrænsede Disposition, Pantsætningen.

Overvejende Grunde taler derfor sikkert idethele for at blive staaende ved vor gældende nordiske Rets Krav om en vis offenlig Konstatering af baade Afhændelser og Pantsætninger, idethele Aftaler over fast Ejendom, som Betingelse for deres Gyldighed mod Kreditorerne. Noget andet er, at den nuværende Form for Konstateringen i dansk-norsk Ret, Tinglæsningen ikke er heldig og bør afløses af en mere nutidssvarede Form. Naar Læsningen afskaffes og dens Retsvirkninger fordeles paa den ovenfor foreslaaede Maade, er det efter det nylig udviklede klart, at der til Aftalens Beskyttelse overfor Kreditorerne ikke kan kræves Indførelse i Tingbogen, og ej heller Kundgørelse i Tingbladet, idet Kreditorerne, som vist, med Føje hverken kan paaberaabe sig Gyldighedsvirkningen eller Legitimationsvirkningen, men alene kan forlange en betryggende Konstatering af Aftalens *Prioritet* i Forhold til sig som Betingelse for at vige for den. Men til Prioritetens Konstatering var jo, som paavist, Indførelse i Dagbogen tilstrækkelig.

Der er formentlig her ingen særlig Grund til at sondre mellem Konkurs og Udlæg og kræve Aftalens Indførelse i Tingbogen for at give den Beskyttelse mod Udlægskreditorer, men nøjes med Indførelse i Dagbogen — eller Begæring til Kontoret om Tinglys-

ning, hvad der praktisk talt er det samme — i Forhold til Konkurskreditorerne. En saadan Sondring har der, som før omtalt, hævet sig Røster for, ud fra den Betragtning, at den udlægsøgende Kreditor kan have ladet sig skuffe af Tingbogens Udvisende, inden han skred til Retsforfølgning i Ejendommen, idet han med Føje ventede at forefinde et Forfølgningsobjekt, som nu viser sig allerede at være udgaaet af Debitors Formue, hvilket Hensyn derimod ikke menes at spille nogen Rolle ved Konkurs. Hvis Udlægskreditorerne her virkelig kan stole paa Tingbogen, spares de for Ulejlighed og Omkostninger.

Dette er i og for sig rigtigt; men der lader sig, nærmere beset, ikke paa dette Grundlag opstille nogen skarp Sondring mellem Individualforfølgning og Konkursforfølgning. Den anførte Betragtning overser formentlig, at det faktisk heller ikke ved Konkurs er Kreditorerne, der i Masse og paa Række møder op og i Forening begærer Almenforfølgning mod Debitors Formue som et enstemmigt Vidnesbyrd om, at Skyldneren nu er moden til Fallit, men at det tværtimod ogsaa ved Konkurs — ialtfald i mange Tilfælde — er en enkelt eller ganske enkelte Kreditorer, der tager *Initiativet* til Forfølgningen og ud fra en dybere Indsigt i Debitors Forhold, end Massen af Kreditorerne har, er naaet til Overbevisning om, at den almene Katastrofe og Opløsning er uundgaaelig; dette Initiativ forudsættes jo netop ogsaa i Konkurslovene som en væsenlig Drivkraft i saa Henseende, jfr. herved vor Konkurslovs §§ 42—44. Der er da faktisk her, forsaavidt angaar *Forfølgningens Iværksættelse,* en væsenlig Lighed mellem Individual- og Almenforfølgning. Man kan ingenlunde for den sidste i Modsætning til den første hævde, at Katastrofen her under alle Omstændigheder og ubetinget erkendt af alle nødvendigvis *maatte* indtræde, og at det derfor til syvende og sidst vil være temmelig ligegyldigt, om det viser sig, at Debitor ejer en eller flere Ejendomme færre end Tingbogen viser. Ved Konkurs saavelsom ved Udlæg er det til syvende og sidst den *enkelte* Kreditor, den *Enkeltes Skøn* over Stillingen, der ialtfald i mange Tilfælde er den drivende Kraft, den bestemmende Faktor for, om Resultatet skal blive Forfølgning eller ikke. Og for denne Enkeltes Skøn over Debitors Stilling kan Tingbogens Oplysninger om Ejendomsforholdene være lige vigtige, hvad enten Resultatet bliver Individual- eller Almenforfølgning. Saa meget er under

alle Omstændigheder givet, at man ikke paa dette Punkt tør fastslaa en saa skarp Modsætning mellem de to Forfølgninger, at der er et tilstrækkeligt Grundlag for en Forskel i Retsreglerne i nævnte Retning.

Man staar saaledes sikkert her overfor Valget mellem *enten* et kræve Indførelse i Tingbogen *baade* ved Konkurs og Udlæg *eller* for begges Vedkommende nøjes med Indførelse i Dagbogen. Det sidste turde være det rigtigste. Vel er det i og for sig vigtigt, at Kreditorerne i Tingbogen har en sikker Kilde til Oplysning om Objekterne for deres eventuelle Forfølgning, inden de beslutter at iværksætte denne; men Hovedgrunden til Kravet om en vis Tinglysning i Forhold til Kreditorerne er og bliver dog at skabe et Bolværk mod Proformaværk og andre Besvigelser; og hertil er det første Stadium i Tinglysningen, Dagbogsnoteringen fuldt tilstrækkelig. Paa den anden Side erindres, at der efter det ovenfor i Kap. 5 foreslaaede System kun bør hengaa nogle faa Dage mellem Noteringen i Dagbogen og Indførelsen i Tingbogen; og derfor vil en forfølgende Kreditor faktisk til enhver Tid hurtig kunne skaffe sig Overblik over, om en bestemt fast Ejendom er Forfølgningsobjekt eller ej, nemlig ved at supplere Tingbogens Oplysninger med de eventuelle nye, som Dagbogen for de nærmest foregaaende Dage maatte give.

Det udviklede vil have vist, at der bag den nedarvede Rets Krav om en vis offenlig Konstatering, en vis Tinglysning af den private Aftale overfor Kreditorerne ligger ikke en enkelt, men en hel Række forskellige reale Grunde, som vel har en noget forskellig indbyrdes Vægt, men som alle samvirker og peger mod samme Resultat. Disse Grunde er: at skabe et Værn mod Antedateringer i Prioritetsbestemmelser, mod Proformaværk og andre Besvigelser af Kreditorerne; endvidere at give disse en let og sikker Adgang til at konstatere Forfølgningsobjekterne. Tinglysningens Bøger har m. a. O. en større Betydning for Kreditorerne paa *Fyldestgørelsens* Tid end paa *Kreditgivningens, Gældsstiftelsens Tid.* Men endelig maa denne sidste Betydning — Tingbøgerne som Kreditoplysningskilde — *ikke helt* fornægtes, selvom den som fremhævet maa stilles i anden Række og ingenlunde *alene* vilde kunne bære Kravet om den offentlige Konstatering for Kreditorerne. Ti vel er det sandt, at Tingbøgerne ikke er indrettet paa at give Kreditoplysninger, og at Kredit derfor i mange Tilfælde

ydes uden Hensyn til Debitors mulige Besiddelse af faste Ejendomme. Men det er paa den anden Side værd at lægge Mærke til, at Banker og de merkantile Oplysningskontorer *blandt mange andre* Momenter til Bedømmelse af en Mands økonomiske Stilling ogsaa plejer, saa vidt mulig, at oplyse, hvorvidt han ejer faste Ejendomme, og Omfanget af deres Behæftelse.

Endelig bemærkes, at der formentlig ikke er tilstrækkelig Grund til at give Arrest en ringere Retsbeskyttelse i denne Henseende end Udlæg, hvad der under den nugældende Ordning har vist sig en Tilbøjelighed til i Praksis, omend kun under ganske særlige Omstændigheder, se U. f. R. 1894. 1223 (1893. 966). Naar denne Dom opretholdt et utinglyst Skøde overfor Arrest, skyldtes det ialtfald for en meget væsenlig Del, at Ejendomsoverdragelsen var faktisk fuldbyrdet. Dette faktiske Moment kan det meget vel forsvares at tage et vist Hensyn til under den *nugældende* Tinglysningsordning, der idetheletaget tillægger den faktiske Besiddelsestilstand en selvstændig Betydning overfor Tinglysningen. Men under en fuldt betryggende Tinglysningsordning i Nutidens økonomiske Liv bør alene Tinglysningen paa dette Omraade være afgørende. Arrestens foreløbige Karakter bør formentlig heller ikke være nogen Hindring for dens Beskyttelse mod det utinglyste Skøde Ti enten retfærdiggøres Arresten fuldtud af den endelige Retsforfølgning, og i saa Fald bør den ogsaa opretholdes overfor den utinglyste Aftale fra første Færd, eller ogsaa bortfalder den som ikke retfærdiggjort, og saa staar den utinglyste Aftale fuldtud ved Magt.

II. Hvad er god Tro? Tingbogens Gyldigheds- og Legitimationsvirkning kommer efter det anførte kun Omsætningserhververe til Gode. Det forudsættes dernæst, at de er i *god Tro.* Spørgsmaalet er imidlertid, hvad der i denne Sammenhæng nærmere skal forstaas ved god Tro. Vanskeligheden opstaar ved, at man til en vis Grad maa ligestille, hvad Erhververen *burde vide* med, hvad han *vidste.* Problemet er imidlertid, *til hvilken Grad* denne Ligestilling maa gennemføres. Her maa man navnlig undersøge, hvilke *Kilder* til Oplysning *udenfor Tingbogen* der maatte staa til Erhververens Raadighed. Særlig kan i denne Forbindelse fremhæves dels Ejendommens ydre Beskaffenhed, dels Adkomstdokumenterne, Matrikkelkort o. l.

a. *Ejendommens ydre Beskaffenhed* kan navnlig tænkes at være oplysende ved Brugsrettigheder, Servituter o. l. Det maa imidlertid her bestemt hævdes, at det ikke kan opstilles som en Pligt for Købere forinden Købets Afslutning at undersøge, hvilke eventuelle Brugsrettigheder eller Servituter der faktisk maatte hvile paa Ejendommen men som Tingbogen ingen Oplysning giver om. Det er tværtimod Forpagterens eller Servituthaverens Pligt at sørge for, at Tingbogen giver Købere og andre Oplysning herom. Der kan jo meget vel opstaa Tilfælde, hvor det er nødvendigt eller ialtfald vel begrundet at slutte Købet om en Ejendom hurtigst mulig, og hvor Forhandlingerne om Købet føres paa fremmed Sted, saaledes at Erhververen maa holde sig til Tingbogen eller bekræftet Udskrift af denne i Forbindelse med andre forhaandenværende Oplysningskilder, som det i visse Tilfælde, praktisk set, kan være fuldt forsvarligt at nøjes med, f. Eks. Bonitetsvurdering, Arkitektbeskrivelse o. l. Men selv hvor Handlen afsluttes der, hvor Ejendommen ligger, kan det ikke opstilles som nogen Pligt for Købere at undersøge hele Ejendommens faktiske Tilstand. Man sporer her undertiden i vore Domme en noget for vidtgaaende Tendens til at statuere Burde—vide. Man bør ikke forveksle, hvad der forretningsmæssig er klogt, forsigtigt, med, hvad der juridisk kan være Pligt. Det er selvfølgelig i al Almindelighed det forsigtigste ikke at købe en Ejendom, før man saa vidt mulig har undersøgt hele dens faktiske Tilstand; det er imidlertid noget, som Retsordenen ikke kan blande sig i; det maa blive de paagældendes egen Sag. I hvilket Omfang Køberen gør klogt i at foretage en saadan Undersøgelse, varierer desuden stærkt, fra Tilfælde til Tilfælde, alt efter hans mere eller mindre nøje Kendskab til Sælgeren, dennes mulige Afhængighed af ham, Forretningsforbindelsen mellem dem o. s. v. Men alt dette usikre og varierende, der vedrører det *faktiske*, behøver vi heldigvis slet ikke at fordybe os i her, ti for den *retslige* Beskaffenhed af Ejendommen, for de paa denne hvilende Rettigheder, Byrder har Retsordenen med Føje en Gang for alle henvist Købere (og andre) til *Tingbogen* som eneste autoriserede *Oplysningskilde*. De faktiske Tilstande kan i Sammenligning hermed kun være underordnede, rent subsidiære Kilder. Hvis man opstiller en virkelig Undersøgelsespligt for Erhververe paa dette Omraade, vil disses Burde—vide komme til at omfatte alle Rettigheder, der overhove-

det har givet sig et eller andet faktisk Afpræg i Ejendommen; men dette vil let føre til, paa den ene Side, at Tingbøgernes Nytte for Erhververe bliver højst problematisk, og paa den anden Side, at Kravet om Tinglysning betænkelig svækkes. Nogen *positiv* Undersøgelsespligt bør der derfor ikke være Tale om at opstille. Det ledende Synspunkt bør formentlig derimod være, at Spørgsmaalet Burde—vide for Erhververen overhovedet *først* opstaar, *naar* denne virkelig ogsaa *har* undersøgt Ejendommens faktiske Tilstand; og ond Tro maa selv her indskrænkes til, hvad Erhververen ved denne Undersøgelse bevislig fik at vide om Ejendommens Retsforhold, og hvad han kun ved *grov Uagtsomhed* kunde undgaa at lægge Mærke til. Dette faar navnlig praktisk Betydning ved Servituter. For det første kan man naturligvis ikke lægge Vægt paa, om Servituten er synbar eller ej, ti »synbar« er jo ikke det samme som synlig. Servitutindretningen kan bl. a. være under Jorden. Men selv hvor Servitutindretningen er over Jorden og synlig, f. Eks. en Sti eller Vej, kan man jo ingenlunde altid af dennes Ydre se, om den tjener en Servitut eller ej. Ofte vil man her først blive klar over *Retsforholdet* ved indgaaende Efterforskninger og Forespørgsler, hvortil en Køber ingen Pligt kan have, da det ikke er Marken og Skoven eller Egnens Mennesker, men først og fremmest Tingbogen, der skal give ham Oplysning *herom*. Selvom Stien eller Vejen har en noget usædvanlig Retning eller Form, set fra Ejendommens egne Formaal, er det betænkeligt altid at statuere et Burde—vide. Først, dersom Stien, Vejen eller anden Indretning lægger sig saa klart og tydelig for Dagen qua Servitut, at selv en ganske overfladisk Betragter ikke kunde undgaa at lægge Mærke til den, kan man fastslaa denne udvidede onde Tro.

Af Retspraksis paa dette Omraade skal anføres: Naar den i U. f. R. 1921. 668—73 anførte Dom, bortset fra Hævdspørgsmaalet, har lagt nogen Vægt paa, at Køberne af det her omtalte Hotel »ikke kan antages at have været ubekendt« med den der omtalte, af Fiskerne benyttede Sti gennem Hotelparken ned til Havet, maa for det første bemærkes, at det ikke af Dommens Oplysninger bestemt fremgaar, om Køberne overhovedet inden Købets Afslutning har foretaget nogen nærmere faktisk Undersøgelse. Men selvom man nu i dette Tilfælde gaar ud herfra, har Underretsdommen ihvertfald Ret i, at Køberne »ikke havde nogen Grund

til at anstille særlige Undersøgelser med Hensyn til Stien, der efter Udseendet nærmest maatte antages anlagt til Brug for Hotelgæsterne«. (S. 671). Og selvom det i denne Henseende har været bestemmende for Landsretsdommen, at Stien gik tværsover Hotelgrunden fra Strandvejen til Havnen, og at den maatte antages at have været regelmæssig benyttet af Fiskerne (S. 672, Note 2), saa turde denne Stiens Retning ikke være et aldeles tilstrækkeligt Grundlag til at fastslaa, at Køberne burde have erkendt Stien som Servitut, idet man næppe kan kende dem skyldige i grov Uagtsomhed, ligesom det heller ikke er givet, at Fiskernes »regelmæssige« Benyttelse har givet sig Udslag netop i det Øjeblik, da Køberne undersøgte Ejendommen. Forsaavidt Dommen tillige maatte være støttet paa, at Stien var vist paa Matrikkelkortet, er dette Moment næppe heller aldeles afgørende, idet Ukendskab til dette Kort ingenlunde altid kan karakteriseres som grov Uagtsomhed. Købernes nærmere Forhold til dette og de andre faktiske Momenter er idetheletaget ikke tilstrækkelig oplyst eller undersøgt i Dommen, hvorfor dens Grundlag i saa Henseende turde være ret usikkert.

Langt stærkere Grundlag synes der at være for Dommen i U. f. R. 1890. 128 og dens Paastand, at Køberen i det der nævnte Tilfælde »ikke ved Købet af Gaarden kan have været ubekendt med Vejens Eksistens«, ti denne Vej fandtes ikke blot »i indgravet og planeret Stand paa Gaardens Jord«; men den var tillige stærkt fremtrædende derved, at den udgik fra den vejberettigedes Skov, der stødte op til Gaardens Jord, og løb over denne hen til en Sognevej; men endelig og ikke mindst var den særlig præget af at tilkomme ogsaa Skovejeren derved, at der i Skovgærdets Aabning til Vejen var anbragt et Led. Herved maatte selv en overfladisk Betragter kunne sige sig selv, at Leddet og Vejen ialtfald tillige maatte være anlagt i Skovejerens Interesse. Efter saadanne Kendsgerninger kunde der rimelig nok ikke tages Hensyn til, at Vejen ikke var omtalt i Gaardens Skøder eller dens Folium i Panteregistret. Den forrige Ejer af Gaarden havde forøvrig direkte anerkendt Servituten.

Ogsaa i et i U. f. R. 1913. 995 nævnt Tilfælde ses Servituten at have givet sig til Kende paa en saa iøjnefaldende Maade (Færdsel ad en ubebygget Strimmel Grund mellem Ejendommene), at Køberen, som det rigtig hedder i Dommen: »ikke har kunnet und-

gaa selv ved en mindre indgaaende Undersøgelse af de stedlige Forhold at blive opmærksom paa den«. Endnu bedre hedder det i en under Sagen fremlagt Erklæring fra Sælgeren, at Køberen »før han købte Ejendommen, maa være blevet opmærksom paa Færdselsretten, da den ses selv ved et flygtigt Eftersyn af Ejendommen« (anf. St. S. 997).

Det fremgaar formentlig af begge de sidstnævnte Domme, af deres Oplysninger i Forbindelse med selve Dommens Udtryksmaade, dels, *at* Køberen i disse Tilfælde faktisk forinden Købet har været paa Ejendommen og saaledes haft Lejlighed til at undersøge Forholdene, og dels, *at* Servitutten har været saa iøjnefaldende og fremtrædende qua Servitut, at han selv ved en ganske ydre og flygtig Betragtning ikke har kunnet undgaa at blive opmærksom paa den, hvilke Momenter efter det ovenfor udviklede idethele maa være afgørende for, hvad Erhververen burde vide, naar Retten ikke er tinglyst. Vi kan formentlig herefter fastslaa, at alene den faktisk udviste, grove Uagtsomhed fra Erhververens Side bør kunne opretholde den utinglyste Ret overfor denne.

b. Foruden Ejendommens ydre Beskaffenhed kan dernæst *Dokumenter*, Adkomstdokumenter, Matrikkelkort o. l. tænkes at være en subsidiær Oplysningskilde efter Tingbogen. Ogsaa her synes Retspraksis undertiden at være gaaet noget vel vidt i at statuere den udvidede onde Tro, at Erhververen burde kende Retten, en Tendens, der i det lange Løb kun kan svække Tinglysningens Kraft.

Først maa dog her udskilles Tilfælde, hvor en Ret ikke er blevet tinglyst, men alligevel noteret paa Realfoliet, og hvor Praksis har statueret, at Retten opretholdes overfor Erhververen, da denne burde kende Realfoliet. Se saaledes U. f. R. 1880. 504, jfr. 1909. 954. Her er Retten nemlig vel ikke tinglyst i den gældende Rets Forstand; men i den foreslaaede nye Ordnings Forstand er den gyldig tinglyst, idet Indførelse i Tingbogen herefter altid er tilstrækkelig til at beskytte Retten mod Erhververen, hvorfor Spørgsmaalet om ond Tro alene af den Grund ikke vil opstaa i saadanne Tilfælde under den nye Ordning.

Derimod maa i denne Forbindelse særlig nævnes nogle Tilfælde, hvor Retten hverken var *tinglæst* eller noteret paa *Realfoliet*, men hvor en Bemærkning i *Adkomstdokumentet* efter Dom-

menes Mening burde have *foranlediget* Erhververen til nærmere at *undersøge* Forholdet, navnlig til at se efter i *ældre Adkomstbreve* o. l., idet han gennem en saadan Undersøgelse vilde have opdaget Retten. Saaledes udskiltes og solgtes en Gaard i 1847 fra et Stamhus som Arvefæstegaard; og i Arvefæsteskødet forbeholdtes der Stamhuset bl. a. en Jagtret, foruden naturligvis Arvefæsteafgift. Jagtretten blev imidlertid ikke tinglæst og ej heller noteret paa Ejendommens Folium. Senere, da Gaarden solgtes videre, forsvandt Jagtretten ogsaa i Skøderne til de nye Ejere. Den eneste Mindelse om den blev en ganske almindelig abstrakt Bemærkning om, at Gaarden solgtes med de Rettigheder og Byrder, hvormed den hidtil havde tilhørt Sælgeren. Ved Salg af Gaarden mange Aar efter dens Udskillelse fra Stamhuset, i ét Tilfælde henved 30 Aar, i et andet 60 Aar derefter, har Køberen sikkert ikke forbundet nogen klar eller bestemt Forestilling med nævnte almindelig holdte, udslidte Klausul. Gaardens oprindelige historiske Tilknytning til Hovedejendommen staar næppe heller en almindelig Erhverver klart; og en aarlig Afgift til en anden Ejendom — den sidste Rest af Tilknytningen — er jo ikke noget usædvanligt og ingenlunde i sig selv egnet til at lede Tanken hen paa *andre* Byrder. Ikke desmindre statuerede Dommene, at den omtalte abstrakte Klausul i Adkomstbrevet burde have givet Køberen Anledning til at anstille Undersøgelser i de ældre Adkomstbreve, der vilde have vist ham Forbeholdet af den omspurgte Jagtret. U. f. R. 1880. 546, 1910. 955.

Dette turde dog være at gaa for vidt. Det er i sig selv ikke uden Betænkelighed at udvide Begrebet ond Tro ud over, hvad man virkelig vidste. Ti Erhververe kan med en vis Ret gøre gældende, at de, naar Samfundet har anordnet Tinglysningen som rette Oplysningskilde for Ejendommens Retsforhold, har faaet en Følelse af Tryghed for, at der i det hele og store ikke ad andre, udenfor liggende Veje, kan hentes Oplysninger frem, der omstøder det tinglyste, og at de derfor ialtfald ikke behøver ængstelig at spørge sig selv ved hver Aftale, om de nu ogsaa med større eller mindre Agtpaagivenhed eller Sporsans har undersøgt en Række *andre* Oplysningskilder. I Forhold til Tingbogen og dens Indhold kan Retsordenen med Føje forlange deres fulde Agtpaagivenhed og omhyggelige Undersøgelse. Men i Forhold til de andre, mangfoldige Oplysningskilder kan Retsordenen ikke

med nogen Rimelighed forlange samme Grad af Agtpaagivenhed. Hvad der ovenfor er hævdet m. H. t. Ejendommens ydre Beskaffenhed, maa derfor ogsaa bestemt fastholdes ved Dokumenter og andre udenfor Tingbogen liggende Momenter til Oplysning: man bør kun ligestille grov Uagtsomhed fra Erhververens Side med hans virkelige Viden. Og nogen *positiv Undersøgelsespligt* udenfor det tinglyste bør man *ikke* paalægge ham. Ellers vil man, som nys anførte Retstilfælde viser, let ende i at paalægge Erhververen en Pligt til at anstille ligefrem historiske Undersøgelser af ældre Adkomstdokumenter og forlængst ophørte Retsforhold, der var Baggrunden for gamle utinglyste Særrettigheder. Under Ejendommenes Vandring ned gennem Tiden fra Haand til Haand, i Adkomstdokumenternes lange Række, bør hver Tid og Overgang have nok i sin Plage, og ikke belemres med de tidligere ogsaa. Hvert Adkomst- eller Hjemmelsbrev bør altsaa sørge for at faa sit Indhold fæstnet i Tiden gennem Optagelse i den varige Bog til Kundskab for Samtid og Efterverden, Tingbogen; og hvis Dokumentet tilmed vil bevare gamle Særrettigheder, der meget afviger fra det almindelige, maa man være dobbelt omhyggelig for, at saadanne særlige Retsforhold ikke forsvinder i Tidens Strøm, men fæstnes udtrykkelig i Tingbog og kommende Dokumenter, Og det er i Virkeligheden en Uskik ved en ganske generel Klausul, som jævne Erhververe ikke skænker en Tanke, at ville reservere sig alle mulige gamle Rettigheder, der maatte skjule sig i en nok saa fjern Tids Dokumenter. Ordningen af Nutidens Retsforhold vil ellers blive væsenlig besværliggjort; Kravet om Tinglysning vil betænkelig svækkes; og man havner let i engelske Retsforhold, hvor under den manglende Tinglysning Granskningen af ældgamle Dokumenter hidtil har spillet en uforholdsmæssig Rolle, til unødig Hindring for Nutidens Omsætning og Økonomi. For almindelige Erhververe vil nævnte generelle Klausul kunne blive en Faldgrube, som de aldrig kan føle sig sikker for, idet den kan skjule de særligste Retsforhold til Skade for deres Stilling.

Den sundeste Regel faar man her, naar man spørger: kan det anses for grov Uagtsomhed af en Erhverver, at han ikke efter en saadan almindelig holdt Bemærkning i Adkomstbrevet giver sig til at undersøge samtlige ældre Hjemmelsbreve, saa langt tilbage i Rækken, som den generelle Bemærkning gaar igen? Dette maa

afgjort besvares benægtende. Pligten maa tværtimod vendes om. Det maa være en *Pligt for den, der ønsker at bevare* forbeholdte Rettigheder fra Glemsel, at faa disse særskilt og udtrykkelig mærkede i Tingbogen og dermed sikrede for Efterverdenen.

Hermed skal ikke være sagt, at korte generelle Henvisninger ikke skulde have nogen Opgave i Hjemmelsbreve. Det maa sikkert tværtimod erkendes, at vore Købekontrakter og Pantebreve ofte indeholder en Mængde Stof, Opregninger af Rettigheder, som man i adskillige Tilfælde kunde spare sig ved en ganske kort generel Bemærkning. Alt kommer imidlertid an paa dennes *Adresse* eller Tilknytning. Den maa, som vist, ikke være en Henvisning til ældre *Hjemmelsbreve;* derimod maa det stærkt anbefales under det her foreslaaede Tinglysningssystem at indføre, istedenfor de lange Opregninger, korte generelle Henvisninger til *Tingbogen,* til den paagældende Ejendoms Side i denne. Hvis denne Side indrettes overskuelig og enkel, vil man sikkert ofte i et Pantebrev for adskillige Rettigheders Vedkommende kunne nøjes med at henvise til denne Sides Oplysninger, ligesom man ogsaa bør kunne overdrage en Ejendom ved en simpel Transport paa et Skøde med Tilføjende af, at den iøvrig overdrages med de Rettigheder og Byrder, der er opstaaet efter Skødets oprindelige Udstedelse og hvorom henvises til den paagældende Side i Tingbogen. Stempel og Tinglysningsafgift kan jo desuagtet meget vel bevares for Staten, idet Afgifterne sættes ens, hvad enten man vælger Formen nyt Skødes Udstedelse eller Formen Transport.

Naturligvis maa det her ikke glemmes, at det i mange Tilfælde kan være en Fordel i Pantebrevet eller Skødet at have fuldstændige Oplysninger om alle paa Ejendommen hvilende Rettigheder og Byrder, m. a. O. at *optage i Dokumentet en Afskrift af Ejendommens Side i Tingbogen.* Men det bør fuldtud overlades *Forretningslivet* selv at bestemme, i hvilke Tilfælde man vil have denne Afskrift eller Opregning i Dokumentet, og i hvilke Tilfælde man vil nøjes med en generel Henvisning til Tingbogen. Naar blot Henvisningerne gælder denne, har Tinglysningsmyndighederne ingen Interesse af at blande sig i Sagen.

— Medens der saaledes efter det anførte ikke i Almindelighed kan paalægges Erhververen nogen Pligt til at undersøge ældre Adkomstdokumenter, maa det derimod naturligvis være en

Pligt for ham at undersøge *hans eget*. Det er selvfølgelig en grov Uagtsomhed af en Køber ikke nøje at undersøge alle hans egen Købekontrakts eller Skødes Oplysninger om Ejendommens Retsforhold. Derimod kan det samme vistnok ikke siges m. H. t. *Matrikkelkortet*. Spørgsmaalet er her særlig praktisk, naar et Matrikkelkort angiver en Servitut, navnlig en Vej over Ejendommen. Ogsaa her sporer man hos Domstolene en formentlig noget for vidtgaaende Tendens til at paalægge Erhververen en positiv Undersøgelsespligt. Dog ses Dommene kun at have fremhævet Vejens Angivelse paa Matrikkelkortet som ét blandt flere Momenter, der skal vise, at Køberen burde have kendt Servitutten. Det ses imidlertid ikke rettere end, at det maa bero paa de nærmere Omstændigheder — der i saa Henseende ikke er tilstrækkelig belyst i Dommene — om det med Rette i det enkelte Tilfælde kan bebrejdes Køberen som en grov Fejl, at han ikke nøje har undersøgt Matrikkelkortet, dets forskellige Linjer og Angivelser. Det vil dog ikke kunne nægtes, at det rette Sted til Oplysning om Servitutter og andre Retsforhold til syvende og sidst ikke kan være Matrikkelkortet, hvis Hovedopgave er en anden, men Tingbogen.

Tvsk Ret er gaaet til den modsatte Yderlighed af dansk Retspraksis. Efter B. G. B. § 892 indskrænkes ond Tro til Erhververens *virkelige Viden* (»bekannt ist«). Naar Bürgerliches Gesetzbuch her end ikke har ment at kunne gaa med til at ligestille grov Uagtsomhed fra Erhververens Side med virkelig ond Tro, skyldes det Ængstelse for at svække Grundbogens Troværdighed. Denne Ængstelse er forstaaelig. Det kan ikke nægtes, at lader man først Begrebet Uagtsomhed slippe ind ved Siden af ond Tro, bliver Følgen let den, at man paalægger Erhververen en ligefrem Pligt til at undersøge Grundbogens Rigtighed og følgelig til at efterspore andre, udenfor liggende Oplysningskilder. At der her er en betydelig Fare, viser den ovenfor behandlede danske Praksis klart nok. Faren afværges dog, som jeg har søgt at vise, naar Uagtsomhed indskrænkes til grov Uagtsomhed. Ti herved maa det én Gang for alle være klart, at nogen positiv Pligt til at undersøge de udenfor Tingbogen liggende Kilder kan der ikke være Tale om at belemre Erhververen med. Paa den anden Side maa det erkendes at være en Fordel, retsteknisk set, at kunne erstatte bevislig ond Tro med grov Uagtsomhed. Det er nemlig meget

ofte vanskeligt at bevise virkelig ond Tro, direkte Viden hos Erhververen, hvorimod det ikke er saa svært at bevise Kendsgerninger, der dokumenterer grov Uagtsomhed; og denne vil faktisk ofte dække over en virkelig ond Tro, der blot ikke kan bevises.

Endelig falder Ligestillingen af grov Uagtsomhed og ond Tro i denne Sammenhæng godt i Traad med vore eksstinktive Regler paa andre Omraader; jfr. saaledes V. L. § 76, Søl. § 168.

9. KAPITEL

REALKREDITTENS UDVIKLING NYE PROBLEMER

Det menneskelige Samfund har efterhaanden, gennem Aarhundreder maattet gøre sine Erfaringer under Realkredittens Udvikling, tunge Erfaringer om, hvilke Grundsætninger der *maatte* skabes og gennemføres som de herskende *Retningslinjer* for denne mægtige, forviklede og ofte vildsomme Udvikling, om den ikke skulde glide ind paa Veje, der førte til Undergravning eller Svækkelse af Samfundet.

Vi har gennem det foregaaende set de Retningslinjer, der *fælles* for Realkreditten og de andre Interesser i fast Ejendom, efterhaanden trængte igennem til alle Interessers Betryggelse: deres Meddelelse til og *Konstatering for offenlige Myndigheder*, derigennem deres *Aabenhed* for hinanden *indbyrdes* og en *upartisk Fastlæggelse* af deres *indbyrdes Prioritet*. Havde disse Grundsætninger end, som vi saa, afgørende Betydning for alle Rettigheder i fast Ejendom overhovedet, saa blev deres Gennemførelse dog i Nutidens økonomiske Liv ganske særlig den store Løftestang for Realkredittens Udvikling.

I Fortsættelse af disse fælles Linjer laa ogsaa Kravet om ubetinget *Tillid* til de *tinglyste Dokumenter;* naar dette Krav gennemføres hos os, vil det, som paavist, yderligere styrke vor Realkredit saavelsom vor Realomsætning.

Men ved Siden af disse fælles Grundsætninger til Betryggelse af alle Interesser i fast Ejendom maa der *særlig* for *Pant* gennemføres visse yderligere Regler, som smertelige Erfaringer ligeledes har vist nødvendige. Fremfor alt maa her nævnes Forbudet mod *almindeligt Pant*, mod Pant i alt, hvad en Person ejer og ejendes

vorder, og mod Pant i en for ubestemt Del af Skyldnerens Formue (Tingsindgreb), gennemført hos os ved Konkurslovens §§ 151 og 152. Det maa være en Grundbetingelse for at indrømme en Kreditor den særlig beskyttede Panteretsstilling fremfor de andre Kreditorer, at denne gunstige Stilling dog er *begrænset* til *bestemt angivne* Genstande. Dette i Forbindelse med, at det ved *Tinglysningen* er lagt aabent for andre Laan- og Kreditgivere, hvilke disse Gestande er, giver Skyldnerens Forbindelser fuld Betryggelse, sætter dem i Stand til at bedømme hans Stilling og levner samtidig ham og dem et uberørt Omraade for ny Forretning, for ny Kredit. Disse to Grundsætninger om Panterettens *Aabenhed* og *Begrænsning* hører da nøje sammen. Det var Manglen af begge disse Grundsætninger, der undergravede Realkreditten i det romerske Samfund, og som hæmmede de nye europæiske Samfund paa dette Felt indtil den nyeste Tid.

I Løbet af det 18de og 19de Aarhundrede var disse Grundsætninger imidlertid trængt igennem i de fleste europæiske Kultursamfund; og fra Midten af det 19. Aarhundrede og Tiden lige derefter maa Realkreditten paa disse Punkter siges at være grundfæstet i europæisk Ret. Eksempelvis behøver her kun at anføres som mere faste Punkter i denne senere Udvikling: den franske Lov om transcription af 23. Marts 1855, den preussiske Ejendoms- og Hæftelseslov af 5. Maj 1872 (med Grundbogordning af samme Dato), den danske Fr. 28. Marts 1845 og Konkursloven 25. Marts 1872, de norske Love 19. Aug. 1845, jfr. Res. 19. Juli 1848, og 12. Oktob. 1857 og de svenske Lagfarts- og Inteckningslove 16. Juni 1875.

Siden dette Stadium naaedes, altsaa siden 70erne af forrige Aarhundrede er der imidlertid i Erhvervslivet foregaaet en ny, gennemgribende Forandring i de faste Ejendommes Kreditforhold. Under det moderne Samfunds stigende Teknik er der opstaaet nye vidtforgrenede og mægtige Former for Kreditgivning i faste Ejendomme; og denne Udvikling har skabt nye vanskelige Retsproblemer eller stillet gamle Problemer i ny Belysning.

I de juridiske Værker om Panteretten vil man imidlertid forgæves spejde efter denne økonomiske Udvikling og efter en Behandling af Panterettens Problemer i Lys af denne Udvikling. Retsspørgsmaalene, være sig om Fordring — Panteret, om Oprykningsret, Tilbehør el. lign., behandles som om det var de samme

evige Problemer, der diskuteres lige fra Romerrettens til vore Dage. Det er, hvad man kunde kalde en Behandling inden= for Murene. Udenfor Murene gaar Nutidens Erhvervsliv sin Gang, skabende nye omfattende og ejendommelige Former for Pantekredit, Former, som var ganske ukendt i det romerske og middelalderlige Samfund og som helt forandrer selve det faktiske Grundlag for Problemerne og bevirker, at adskillige af disse taber al reel Interesse og derfor bør forsvinde. Indenfor Murene spil= des imidlertid stadig en Mængde skønne Kræfter paa sindrige Udlægninger af disse abstrakte Problemer, som Livet har forladt.

Man tænke her blot paa, hvilken Mængde af lange og skarpsin= dige Udviklinger Problemet Panteret — Fordring: om en Panteret altid til sin Forudsætning har en Fordring, har fremkaldt baade hos os og andetsteds. Særlig uheldig har den spekulative Drøf= telse heraf virket i tysk Ret. Det abstrakte Problem er her blevet blandet ind i rent praktiske Spørgsmaal og har endog faaet Lov= givningen ind paa højst kunstige Veje. Som saa ofte i tysk Lov= givning har de teoretiske Sindrigheder hindret Overskuelighed og simple praktiske Løsninger; og Lovstoffet er blevet unødig ind= viklet.

Det oprindelige Udgangspunkt i tysk Ret er naturligvis her som andetsteds Romerretten; og da Romerretten efter Kilderne som nødvendig Forudsætning for en Panteret krævede en Fordring (være sig civilis eller naturalis), opstillede ogsaa tysk Ret og Lov= givning oprindelig som et Dogme, at Panteretten forudsatte en Fordring. Saaledes bestemmer den almindelige preussiske Land= ret af 1794 I 20 § 1 Panteretten som en tinglig Ret, der gives til Sikkerhed for en *Fordring*. Samtidig sikrede den alm. Landret ved særlig Bestemmelse i Omsætningens Interesse den godtroen= de Erhverver af Panteret i fast Ejendom mod Indsigelse fra Pan= tedebitors Side mod Fordringens Gyldighed; men denne Negotia= bilitet gaves kun Erhvervelse af *Panteretten*, Hypoteket; m. H. t. *Fordringen* mod Skyldnerens øvrige Formue antoges det, at Skyl= neren bevarede alle sine Indsigelser ogsaa overfor den godtroen= de Erhverver. Istedenfor at gøre en naturlig Sondring, som prak= tiske Grunde tilsiger og som ogsaa er gennemført i vor Ret, mellem Erhvervelse paa *1. Haand* — *saavel* af *Fordring* som af *Panteret* — og Erhvervelse paa 2. Haand i god Tro, ligeledes saa= vel af Fordring som Panteret, og sikre 2. Erhverver, der ikke ken=

der Indsigelserne, mod begge Rettigheders Ugyldighed, gjorde man en i saa Henseende vilkaarlig Sondring efter Rettighedernes abstrakte Karakter, mellem Panteret og Fordringsret; og ad denne noget kunstige Vej naaede tysk Ret saaledes til Erkendelse af, at en gyldig Panteret kan bestaa, nemlig paa 2. Haand, endskønt der ikke bestaar nogen gyldig Fordring, hverken paa 1. eller 2. Haand. Panteretten var altsaa forsaavidt en selvstændig Ret, uafhængig af en personlig Fordring.

Denne Sondring mellem Panteret og Fordring søgte man senere med logisk Konsekvens at føre helt igennem i tysk Ret, nemlig i Udkastet til den preussiske Ejendoms- og Hæftelseslov af 5. Maj 1872. Man vilde her skabe en Panteret, der var fuldstændig uafhængig af en personlig Fordring, og derfor afskære Ejeren fra enhver Indsigelse hentet fra det underliggende Forhold og vel at mærke ikke blot afskære ham fra Indsigelser overfor senere godtroende Erhverver, men ogsaa overfor 1. Panthaver, Ejerens umiddelbare Medkontrahent. Dette mødte dog stærk Modstand; og under Forslagets Gang gennem de lovgivende Forsamlinger fandt man et Kompromis, der vel ikke havde Forslagets abstrakte Svaghed, men til Gengæld havde Kompromis'ets sædvanlige Svaghed: det gik ud over Lovstoffets Enkelhed og Overskuelighed. Man vilde nu forene begge Dele, og i Loven opstilledes følgelig baade en Panteret, der var knyttet til en personlig Fordring — Hypotek — og en Panteret, der skulde være selvstændig, uafhængig af en Fordring — den kaldtes Grundschuld. Oprindelig var det Hensigten, at kun den sidste skulde have Negotiabilitet, Hypoteket ikke; men under Forhandlingernes senere Gang gennemførtes det tilsidst, at baade ved Hypotek og Grundschuld skulde Indsigelser fra det underliggende Forhold været afskaaret overfor godtroende Erhverver, men derimod — og ligeledes ved begge Former — kunne gøres gældende mod den oprindelige Panthaver. Herefter blev til syvende og sidst Forskellen mellem Hypotek og Grundschuld praktisk set ikke synderlig indgribende; og et mindre Lovgivningsapparat og mindre Lovgivningsanstrængelser kunde derfor have gjort samme Gavn, hvis man ikke netop paa Forhaand ved det usalige Hang i tysk Ret til at ville paatrykke ogsaa Retslivet abstrakte Begrebsondringer havde skabt sig unødige Vanskeligheder.

Man havde forøvrig ventet sig, at den abstrakte Panteret,

Grundschuld i Retslivet vilde have fortrængt Hypoteket. Forretningslivet holdt imidlertid mod Forventning aldeles overvejende fast ved det sædvanlige Hypotek, der jo, som nævnt, i sidste Omgang fik Lov at beholde sin Negotiabilitet. Det var altsaa i Virkeligheden denne sidste Egenskab, der for Forretningsverdenen var den praktisk afgørende, og ikke den udtænkte Sondring: Panteret — Fordring.

Men det vil ikke undre, at tysk Ret, trods denne Erfaring, i sin sidste Fase, B. G. B Aar 1900, har bevaret begge de nævnte Panteretsformer som selvstændige Lovgivningsemner, i selvstændige Kapitler med særlig Sæt Retssætninger (§§ 1113—1183 og 1191—1203) og tilmed forøget Panteretsformerne med endnu en tredje — for at faa ogsaa det andet Yderpunkt repræsenteret — en Panteret, der helt er afhængig af den personlige Fordring, og hvem ogsaa Negotiabilitet er nægtet, nl. Sicherungshypothek (§§ 1184—86, 1190).

I dansk-norsk Ret har vi heldigvis ikke i vor Lovgivning været belemret med almindelige romanistiske Udtalelser om Begreberne Panteret og Fordring, om, at den første gives til Sikkerhed for den sidste, eller senere heroverfor korrigerende Sondringer. Da vi er saa lykkelige overhovedet ikke at eje nogen Definition af en Panteret i Loven, er det under vor Kontraktfrihed tilladt Erhvervslivet at forme de Panterettigheder i fast Ejendom, det har praktisk Behov for; har man Brug for en Panteret uden Fordring, staar det enhver frit for at forme Pantebrevet herefter; og omvendt kan man efter Behag forme en Panteret i større eller mindre Afhængighed af en Fordring. Og vore Negotiabilitetsregler har vi, fra Slutningen af det 18. og gennem det 19. Aarhundrede, udformet efter merkantile, praktiske Hensyn (Fr. 7. Febr. 1798, Fr. 28. Juli 1841; Vekselloven 7. Maj 1880 § 76 og Søloven 1. April 1892 § 168 o. l.) og uden Vanskelighed anvendt baade paa Pantebreve og almindelige Gældsbreve, uden at behøve at blande Begrebsondringen Fordring — Panteret ind. Negotiabiliteten har intet haft med denne Sondring at gøre; for nordisk Tankegang staar det saa naturligt, at fordi en Ret, være sig en Fordringsret eller Panteret, er ugyldig overfor A. (den oprindelige Kreditor, Panthaver), kan den samme Ret dog meget vel af praktiske Grunde, under særlige Betingelser være gyldig overfor B. (senere Erhverver); og det er end ikke i vore vildeste teoretiske Drømme faldet os ind i saa Hen-

seende at skille Panteret og Fordring ad, at lade Panteretten være gyldig, Fordringen være ugyldig overfor B.

Ogsaa svensk Ret har holdt sig fri af saadanne Sondringer. Den svenske Inteckningslov 1875 undlod med Forsæt at indføre Grundskuldformen efter det forinden givne preussiske Forbillede i Ejendoms- og Hæftelsesloven af 1872 og undgik derved heldig at blande Begreberne Panteret uden Fordring og Negotiabilitet sammen. Derimod har Inteckningsloven desværre givet efter for Fristelsen: at komme med en abstrakt Udtalelse om Panteret og Fordringsret, idet den i sin § 1 — ligesom de ældre romanistiske Lovgivninger — udtrykkelig fremhæver, at Panteret i fast Ejendom gives »för fordran«, og svensk Ret hjemler saaledes ikke den Frihed for Erhvervslivet til at skifte de Panteretsformer, det maatte have Behov for, som dansk-norsk Ret tilsteder. Denne Mangel paa Frihed har ogsaa vist sig at afføde Ulæmper i svensk Forretningsliv, idet Lovens Krav om en Fordring ledsagende Panteretten i visse Forhold har gjort Brugen af et Dobbelt-Dokument nødvendigt, ét Dokument som Bærer af Panteretten og ét som Bærer af Fordringen.

Det svenske Eksempel viser saaledes, hvor nær og hvor farlig Fristelsen for at følge den germanske Ret paa dens abstrakte Veje er; og dansk-norsk Ret har næppe noget særligt at rose sig af paa denne Konto. Hvis dansk eller norsk Ret havde været ud for at skulle give en Lov om hele dette Emne paa et noget lignende Tidspunkt, som da den svenske Inteckningslov blev udarbejdet, turde det være meget tvivlsomt, om de ikke ogsaa var faldet for Fristelsen at komme med en almindelig Udtalelse om Problemet Fordring—Panteret. Men ligesom den svenske havde de dog sikkert paa den anden Side stoppet op her og var rent ubevidst veget tilbage for den yderligere Fristelse at følge tysk Ret ud i alle dens Konsekvenser. Ligesom Inteckningsloven vilde en tilsvarende norsk eller dansk Lov sikkert være veget tilbage for paa Forhaand at fastslaa 2 eller 3 eller flere stereotype Panteretsformer med særlige Sæt Retsregler, saaledes som det germanske Forbillede angav. Indvendingen mod den preussiske Lov 1872 og mod B. G. B.s Panteretssystem er ikke, at de ogsaa giver Plads for saadanne Former som Grundschuld og Sicherungshypothek. Ti man maa utvivlsomt give tyske Jurister Ret i, at der i det økonomiske Liv ved Siden af gewöhnliche Hypothek i mere eller mindre begrænset

Omfang er praktisk Brug ogsaa for de to andre Former. Men Systemet er formentlig urigtig deri, at man paa Forhaand vil fastslaa i Loven bestemte Panteretstyper med bestemte Sæt Retsregler, hvilke stillestaaende Typer Erhvervslivet vil have at forme sine Behov efter — og stivne i, istedenfor at overlade til Erhvervslivet selv at udforme de Panteretstyper, det har Brug for. Og hvor mange og varierende Typer Loven end vilde give, vil der dog stadig kunne opstaa Behov for *andre* og *flere* end de fastslaaede. Lad være, at nordisk Lovgivnings Fortjeneste paa dette Omraade er ubevidst, idet den ikke skyldes en egenlig Gennemtænkning af Problemet; der er dog saaledes i nordisk Retsliv og Folkekarakter — det ubevidste viser jo netop Karakteren — en uvilkaarlig Modvilje mod Lovgiveri, mod paa Forhaand at tvinge Livet ind i for-faste Rammer. Denne passive Modvilje kan gaa for vidt i vor Ret, og, som vi nedenfor skal se, gaa over til legislativ Ugidelighed selv paa *særlige*, begrænsede Omraader, hvor Forretningslivet netop trænger til *faste Regler* at rette sig efter. Og paa saadanne særlige Felter har tysk Ret undertiden Fortrin fremfor nordisk. Men paa det her omhandlede centrale Omraade kan jeg ikke komme til andet Resultat end, at nordisk Rets Passivitet har truffet det rette; og denne Passivitet kan maaske udtrykkes som: Lede ved Lovgivning om abstrakte Retsemner.

— Endnu skal nævnes et vigtigt Punkt, hvor tysk Ret ligeledes, paa samme Maade som i Negotiabilitetsemnet, har ladet sig forlede af sit spekulative Hang til at blande Begrebsondringen Panteret—Fordring ind i et rent praktisk Spørgsmaal paa en forvirrende Maade, der har gjort Lovreglerne mere indviklede og kunstige end de vilde være blevet, hvis man havde taget simpelt og haandfast paa Sagen. Naar to har Pant i en Ejendom med f. Eks. 1. og 2. Prioritet, og 1. indfries eller bortfalder paa anden Maade, er det som bekendt et vigtigt Spørgsmaal, om 2. Prioritet i saa Fald rykker op i den ved 1.s Bortfald ledigblevne Plads; eller om Ejeren kan beslaglægge denne Plads, saa at 2. maa blive, hvor den var. Tysk Ret tager her, ligesom i det nys behandlede Spørgsmaal, sit Udgangspunkt efter sin Sædvane i et romerretligt Aksiom. Dette Aksiom er, at en Panteret omfatter hele den pantsatte Ejendom og ikke en Del, en Værdiparcel af denne (»propter indivisam pignoris causam«, 1. 65 (Dig. (21—2)), og at følgelig den efterstaaende Prioritet, naar den i den foranstaaende Panteret lig-

gende Hindring bortfalder, i det samme udvider sig tilsvarende, idet der saaledes, for at bruge et Billede, ikke kan være noget tomt Rum i Tingen, nogen Del af denne, som Panteretten ikke gennemtrænger. Der skulde altsaa her, efter romanistisk Teori, være, hvad jeg vilde kalde en juridisk horror vacui, ligesom man har talt om en fysisk. Imidlertid viser der sig i Nutiden en stærk praktisk Trang til at indrømme Ejeren, der indfrier den foranstaaende Prioritet, en Ret til at besætte den saaledes ledigblevne Plads med en ny Prioritet og altsaa holde den efterstaaende nede. Denne Erfaring har naturligvis heller ikke undgaaet tysk Rets Opmærksomhed. Istedenfor nu simpelthen at erkende nævnte Teori — horror vacui — for urigtig som uforenelig med Erfaringen, fastholder man den, men søger samtidig gennem en ny spekulativ Betragtning at komme uden om den. Dette naas ved Hjælp af Begrebsondringen Panteret—Fordring. Idet 1ste Prioritet indfries af Ejeren, konstrueres Forholdet saaledes, at ved denne Indfrielse bortfalder ganske vist *Fordringen*, men *Panteretten*, Hypoteket vedbliver at bestaa; det erhverves ved Fordringens Betaling af Ejeren; herved opstaar det saakaldte Ejerhypotek. Der indtræder altsaa intet tomt Rum. Fordringen forgaar, men Panteretten bestaar. Fordringen er det omskiftelige, forgængelige, Panteretten det faste. Istedenfor den Fordring, der tidligere bestod, kan Ejeren følgelig indsætte en anden Fordring i den Panteret, som nu tilkommer Ejeren og hviler hos Ejeren. Og fra de Tilfælde, hvor Fordringen *ophører* ved Betaling eller paa anden Vis, udvides Betragtningen efterhaanden til ogsaa at gælde de Tilfælde, hvor Fordringen fra først af viser sig *ugyldig*, være sig paa Grund af Svig, Tvang, urigtige Forudsætninger o. s. v. Al denne Forkrænkelighed rammer kun *Fordringen;* Panteretten bestaar uforanderlig og hviler i Ejerens Haand.

Men Summa Summarum af Spekulationerne er det Resultat, man praktisk gerne vil naa til: Efterpanthaveren holdes nede, Oprykningsretten nægtes ham. Han har den Trøst, at han viger, ikke for et tomt Rum, men for en stadig foranstaaende Panteret, omend den er af den noget luftige Beskaffenhed, som Ejerhypoteket har.

Denne Spaltning mellem Begreberne Panteret og Fordring paa et Felt, hvor der i Virkeligheden ingen naturlig Jordbund er for den, har ogsaa vist sig at faa praktisk uheldige Konsekvenser.

B. G. B. fastholder i § 1163 konsekvent, at Ejerhypoteket kun indtræder, hvor det er *Fordringen*, der bortfalder som ugyldig; i dette Tilfælde forhindres efterstaaende Panthaver altsaa i at rykke op. Hvor det derimod er *Panteretten*, der viser sig ugyldig, være sig paa Grund af Mangler ved Aftalen eller Indførelsen i Grundbogen, er der intet Hypotek, Ejeren kan erhverve; Ejerpant indtræder altsaa ikke, og den efterstaaende Panthaver maa følgelig i disse Tilfælde rykke op. Dette Resultat har med Føje vakt megen Strid blandt B. G. B.s Kommentatorer. Flertallet af disse holder dog konsekvent fast ved B. G. B.s Ord og Tankebygning. Men man maa dog utvivlsomt give det betydelige Mindretal Ret i, at det reelt er ganske urimeligt at gøre en Forskel her og lade Efterpanthaverens og Ejerens Skæbne i denne Sag bero paa, om den foranstaaende Ret, der bortfalder, er Fordringsretten eller Panteretten, ganske bortset fra de praktiske Vanskeligheder ved at gennemføre denne Sondring.

Ejerhypoteket giver iøvrig ogsaa paa andet Hold Anledning til besynderlige formelle Sondringer. Idet Ejerhypoteket som anført hindrer den efterstaaende Panthaver i at rykke op, rejser det Spørgsmaal sig, om denne Panthaver da ikke ved særlig Aftale med Ejeren — navnlig ved en Oprykningsklausul i sit Pantebrev — kan sikre sig at rykke op, naar den foranstaaende Obligation indfries. Det antages imidlertid, at Ejeren ikke paa Forhaand gyldig kan disponere over Ejerhypoteket, der er en rent eventuel, ved en fremtidig Begivenhed, Indfrielse, opstaaende Ret for Ejeren; denne blot eventuelle Ret indføres ikke i Grundbogen; og til gyldig Disposition over en saadan Ret maatte der kræves en særlig Hjemmel, særlige positive Forskrifter. Medens Efterpanthaveren saaledes ikke ved særlig Aftale med Ejeren kan opnaa at *indtræde* i det ved en mulig Indfrielse ledigblivende *Hypotek*, antages det derimod ifølge B. G. B. § 1179, at Ejeren overfor Efterpanthaveren kan *forpligte* sig til, naar det foranstaaende Hypotek bliver ledigt, at lade dette *udslette*. Naar ikke blot Fordringen, men ogsaa Panteretten saaledes ophører, opstaar der jo herved det omtalte tomme Rum, hvori en efterstaaende Panthaver uden videre rykker op. Dette Resultat falder, som man ser, godt i Traad med Standpunktet i det nys berørte Spørgsmaal: Spaltningen mellem Panteret og Fordring og Hævdelsen af, at det ikke er Fordringens Bortfald, men derimod Panterettens, Hypotekets

Bortfald der er det rette Grundlag for Efterpanthaverens Oprykningsret.

En Forpligtelse fra Ejerens Side til som nævnt at lade et Ejerhypotek udslette kan Efterpanthaveren sikre tinglig Retsbeskyttelse ved at lade en Vormerkung herom indføre i Grundbogen ifølge § 1179.

Fremgangsmaaden med Udslettelse og Vormerkung kan vanskelig opfattes anderledes end som en Omvej, man nøder Efterpanthaveren til at gaa, hvorved Oprykningsretten hæmmes. Dette har sikkert ogsaa været Lovgiverens Hensigt. Naar man nægtede Efterpanthaveren en *direkte* Adgang til Oprykning ved Aftale med Ejeren, var Grunden nemlig den, at man frygtede, at en saadan direkte Oprykning let kunde gøre hele Ejerhypoteket illusorisk.

En naturlig Opfattelse vil have vanskelig ved at forstaa — for ikke at sige fatte — spekulative formelle Sondringer som den nævnte. Der gælder om denne det samme, som blev sagt om den nylig ovenfor berørte Sondring med den ansete tyske Jurists Ord: de fører til »spitzfindige Streitigkeiten, ohne gesunde Ziele«.

Begrebsondringen mellem Panteret og Fordringsret, det derpaa opbyggede Ejerhypotek med de dertil knyttede kunstige Sondringer, er idetheletaget næppe den rette Vej til at hindre eller hæmme Oprykningsretten. Skal Efterpanthaveren af vigtige Aarsager holdes nede, saa skal det ikke ske ved spekulative Kunststykker eller formelle Omsvøb, men aabent og klart, ved enkle og haandfaste Regler.

Ligesaa lidt som i Negotiabilitetsspørgsmaalet behøver nordisk Ret i Oprykningsspørgsmaalet at tage sin Tilflugt til en Spaltning mellem Fordringsret og Panteret; Konstruktionen, at Ejeren i sin Ejendom har en Panteret, der bestaar, efterat Pantefordringen er indfriet, er ikke nødvendig i vor Ret for at beskytte Ejeren mod Efterpanthaverens Oprykningsret. Er et Pantebrev indfriet, antager vi ganske naturlig, at dermed er normalt baade Panteret og Fordringsret ophørt; men alligevel tilsteder vi Ejeren under visse Betingelser paany at stifte en Panteret og Fordring paa den gamles Plads, altsaa med Udelukkelse af Efterpanthaverens Oprykning. Denne Ejerens Ret er oprindelig udviklet gennem Praksis, uden Støtte i Lovgivningen; og den har stadig i dansk-norsk Ret ingen saadan Støtte. I svensk Ret er derimod tidligere Prak-

sis i saa Henseende blevet lovfæstet ved Inteckningsloven 1875 § 25.

Nu er ganske vist denne nordiske Praksis, som vi senere skal se, højst ufuldkommen. Den er ikke synderlig gennemtænkt, er som Følge heraf ogsaa inkonsekvent og er paa flere Punkter kommet til højst besynderlige Resultater. Det er derfor ikke helt uforstaaeligt, at man i nordisk Retsvidenskab under denne noget forvirrede Tilstand i Praksis fra visse Sider har set hen til den germanske Rets Ejerhypotek som et Forbillede for ny Lovgivning, som værende idethele mere rationelt i Oprykningsspørgsmaalet end nordisk Praksis.

Efter det ovenfor anførte maa det imidlertid meget fraraades nordisk Lovgivning at følge germansk Ret paa disse Veje. Selvom det tyske Ejerhypotek i *enkelte* Resultater er mere rationelt end vor Praksis, er hele dets Grundlag dog en livsfjern Konstruktion, som heldigvis ingen Rod har i nordisk Retsliv. Og lader man sig først forlede ind i Ejerhypotekets Irgange, vil man let og umærkelig ogsaa glide ud i dets videre Konsekvenser, der, som ovenfor belyst, er praktisk set højst uheldige.

Omvendt er man fra en anden Side i nordisk Videnskab gaaet til den modsatte Yderlighed: af Uvilje mod den tyske Begrebskonstruktion blankt at benægte, at der overhovedet kan være nogen Sandhed i Spaltningen mellem Panteret og Fordringsret, og hævde, at disse to Rettigheder idetheletaget, i *alle* Livets Tilfælde naturlig hører sammen. Det er rigtigt, at Paastanden om Panteretens »Selvstændighed« eller dens Uafhængighed af Fordringsretten hverken er nødvendig til Forklaring af Negotiabilitetsspørgsmaalet eller af Oprykningsspørgsmaalet. Men at ville slutte, at Paastanden er urigtig i alle Tilfælde, fordi den har vist sig urigtig i to, der særlig har været undersøgt, er dog forhastet. Der er ikke blot positive Generaliseringer, men, om saa maa siges, ogsaa *negative Generaliseringer,* man maa vogte sig for. Der findes kun ét, der afgørende kan løse dette Spørgsmaal, og det er det virkelige Liv selv. Men vi maa gaa til dette, ganske uberørt af forudfattede Standpunkter, være sig om Panterettens Selvstændighed eller dens Afhængighed. Viser det praktiske Liv os Panterettigheder uden Fordringer, er det godt; og viser det os ingen saadanne, er det ogsaa godt. Men medens der baade fra germansk Side og fra dens Modstanderes Side er ofret altfor megen Kraft paa at løse Spørgs-

maalet Panteret—Fordring ad spekulativ Vej, er Studiet af det virkelige Liv, som det leves i Nutiden, bleven forsømt. Der findes i dette Emne og dermed forbundne Problemer som Opryknings-problemet, som jeg skal vise, navnlig to Grupper af Erfaringsmateriale, der hidtil ikke er blevet udnyttet i de juridiske Undersøgelser, nemlig dels de social-økonomiske Oplysninger om Erhvervslivet paa Realkredittens Omraade og dels de Oplysninger om de faktiske Pantsætningsforholds Enkeltheder, der i rigt Maal findes gemt i de talrige Dommes Præmisser.

Som jeg gennem dette Materiale skal søge at godtgøre, vil meget omdebatterede Problemer falde bort eller vise sig at være forkert stillede; og de positive Løsninger maa, saavidt jeg formaar at se, søges ad andre Veje end de hidtil kendte. Det vil formentlig vise sig, at nordisk Ret i Oprykningsspørgsmaalet ligesaalidt har fundet den rette Løsning som den germanske. Tysk Lovgivning er stiv og kunstlet; nordisk Praksis, der er mere bøjelig og naturlig, er til Gengæld ret kaotisk og vilkaarlig.

Pantekreditten i faste Ejendomme har siden Midten af forrige Aarhundrede, og ganske særlig i Løbet af de sidste halvthundrede Aar undergaaet en fuldstændig Forandring, for ikke at sige Omvæltning. I tidligere Tider var ogsaa Pantekreditten i fast Ejendom gennemgaaende af en *personlig* Art, forsaavidt Panteforholdet i Reglen bestod mellem to Personer, Kreditor A og Debitor B; disse to Personer stod oftest i Forvejen i en anden økonomisk eller personlig Forbindelse med hinanden; og Kreditor kunde ud fra sit tidligere Kendskab til Debitor nogenlunde bedømme ikke blot hans Ejendom men tillige hans øvrige Formue og Status. Dette Fornold er nu i de sidste 50—70 Aar forandret fra Grunden. Fra at være et Forhold mellem to Personer, er Panteretsforholdet i fast Ejendom mere og mere gaaet over til at blive et Forhold mellem Debitor — eller rettere Grupper af Debitorer — og en offenlig Institution, en omfattende Sammenslutning, som har gjort sig til særlig Opgave at yde Laan mod Pant i faste Ejendomme efter alment gennemtænkte Metoder. Laanene ydes efter forsigtige Gennemsnitsvurderinger af *Ejendommene*, og ikke af *Personerne*. Og Sammenslutningens Magt viser sig her først og

fremmest deri, at samtlige Ejendomme — eller samtlige Ejendomme indenfor større Grupper — hæfter solidarisk for samtlige Laan.

Det er værd at lægge Mærke til, at disse Sammenslutninger — hos os kaldet Kreditforeninger og Hypotekforeninger — har faaet den største Udbredelse i de Lande, hvor Tinglysningsvæsenet er relativt højest udviklet, altsaa i *Tyskland* (og *Schweitz)* og *Norden.* De første Anlæg til denne Realkredittens Organisation møder vi i *Preussen* allerede under Frederik den Store. Fælles økonomisk Nød plejer at være Sammenslutningens Kilde. Saaledes ogsaa her. Da det efter Syvaarskrigens Ødelæggelser gjaldt om at ophjælpe Landbruget, opstod Tanken: gennem Sammenslutning af Ejendomsbesiddere og disses fælles Hæftelse som Laantagere at fremskaffe de nødvendige Kapitaler til Indfrielse af ældre trykkende Laan og til Forbedring af Driften; og ved Kabinetsordre af Frederik II i 1769 skabtes de første Kreditforeninger i Tyskland, oprindelig mellem Riddergodsbesidderne, senere ogsaa mellem de andre Klasser. De tyske Kreditforeninger — kaldet Landschaften eller Kreditvereine — er undergivet Statskontrol og nyder til Gengæld visse Begunstigelser (m. H. t. Retsforfølgning o. l.). Ved Siden af disse Kreditorganisationer, der som nævnt er Sammenslutninger af Laantagere, er der i Løbet af de sidste halvt Hundrede Aar opstaaet en Række betydelige Aktieselskaber, der driver Udlaan i faste Ejendomme som selvstændigt Erhverv, kaldet Hypotekbanker; de har overvejende holdt sig til Belaaning af Byejendomme (deres Pant i Landejendomme i 1914 kun 7 pCt. af deres samlede Udlaan). Ogsaa Hypotekbankerne er undergivet en vis offenlig Kontrol (Hypotekbankloven af 13. Juli 1899).

Disse forskellige Kreditorganisationer har i den sidste Halvdel af det 19de og dette Aarhundrede naaet en meget stor Udbredelse i Tyskland. Det er næppe for meget, naar vi regner deres samlede Udlaan i 1914 til over 20 Milliarder Guldmark.

Ogsaa i Norden har disse Kreditorganisationer naaet en betydelig Udbredelse og Udvikling. I *Sverrig* kaldes de Hypotekforeninger; den første af disse oprettedes allerede i 1836 for Skaane; senere er der opstaaet en hel Række for de forskellige Provinser; ved Lov 26. April 1861 sammensluttedes de i en for hele Sverrig fælles Centralforening af Hypotekforeninger, kaldet Hypotekbanken, som Foreningerne er pligtige at indtræde i og hos

hvem Salget af Kreditforeningsobligationer er centraliseret. I *Norge* er Kreditforeningsvirksomheden samlet i en af Staten kontrolleret og økonomisk støttet Hypotekbank, oprettet ved Lov i 1851, se nu Lov 28. Juni 1887.

En meget omfattende og vidtforgrenet Kreditforeningsudvikling møder vi i *Danmark*. De første Kreditforeninger opstod her i Henhold til Loven 20. Juni 1850, der ligesom tysk Lovgivning undergav dem en vis Kontrol fra Statens Side og til Gengæld indrømmede dem visse Begunstigelser (navnlig Ret til Udstedelse af Ihændehaverobligationer og Stempelfrihed for disse). 30 Aar senere, i 1880 omfattede Kreditforeningerne 31,000 Panter med et samlet Laanebeløb af 253 Millioner Kr.; Aar 1900 omfattede de 118,000 Panter med et Laanebeløb af 820 Millioner. I 1922 var Danmarks samlede Kreditforeningsgæld 2479 Millioner. Ved Siden af Kreditforeningerne, der giver Laan mod 1. Prioritet, er der som bekendt i Løbet af de sidste 30 Aar opstaaet adskillige Foreninger, der giver Laan mod 2. Prioritet, de saakaldte Hypotekforeninger, jfr. Lov 18. Dec. 1897; og disse Foreninger havde i 1922 naaet et samlet Udlaan af 254 Millioner Kr. Kredit- og Hypotekforeningerne naaede idethele i dette Aar tilsammen et Udlaan af 2800 Millioner Kr. Hvilken Omvæltning i vore faste Ejendommes Pantsætningsforhold dette Beløb dækker over, i Sammenligning med ældre Tiders ganske overvejende *private* Panteskyld, faar man en Forestilling om, naar vi tilføjer, at det sidst nævnte Tal, idetheletaget Pantegælden til offenlige Kreditorganisationer i Danmark ialtfald udgør mellem ½ og ⅔ af samtlige vore Ejendommes Behæftelse. Bestemt kan dette Forhold i Øjeblikket ikke angives, idet man naturligvis maa tage til Udgangspunkt den normale Tilstand før Krigen, og ikke den nuværende Krigs- og Efterkrigstilstand, med dens urolige Konjunktursvingninger. Men vi har fra Aar 1909 en Statistik over den samlede Pantegæld i fast Ejendom i Danmark; denne Gæld udgjorde da ca. 3300 Millioner Kr. Værdien af samtlige faste Ejendomme i Danmark (med Besætning, Inventar og Maskiner) udgjorde samme Aar ca. 7000 Millioner. Tager man Forskydningerne siden da med i Betragtning, regner man næppe meget fejl ved at antage, at ¼ af Værdien af al fast Ejendom i Danmark er pantsat til Kreditforeninger og Hypotekforeninger.

Sammenligner vi et kreditorganiseret Land som Danmark med

et Land som Frankrig, hvis Realkredit idethele er lidet udviklet, vil Tallene fra Kreditforeningsomraadet være særlig talende. Frankrigs Hypotekbank, Crédit Foncier, der overhovedet er den eneste Indretning i Frankrig, der er berettiget til at skaffe Kapitaler til Udlaan i fast Ejendom ved Udstedelse af Ihændehaverobligationer, havde i 1908 et samlet Udlaan i saadan Ejendom af kun 2118 Millioner Francs. I samme Aar naaede de danske Kreditforeninger næsten samme Beløb i Udlaan, nl. ca. 1400 Millioner Kr. Og Frankrigs Befolkningsmængde er ca. 14 Gange saa stor som Danmarks.

Den stærke Belaaning af faste Ejendomme i Danmark idetheletaget er nu ikke uden Skyggesider. Vel er en meget stor Del af de udlaante Kapitaler hos os anvendt til Forbedring af Driften, af Bygninger, til Indkøb af Maskiner o. l. Men den stærke Belaaning af Ejendommene kan blive farlig for Samfundet, navnlig i Krisetider. At Halvdelen af samtlige faste Ejendommes Værdi i Danmark er pantsat, er i sig selv meget betænkeligt og giver i Spørgsmaalene om den retslige Ordning af Pantsætning af fast Ejendom den Betragtning Vægt, som jeg ved et Retsspørgsmaal i det foregaaende allerede har fremhævet, nemlig, at Samfundet ikke er interesseret i en for letbenet Pantsætning — eller Omsætning — af faste Ejendomme. Men det bør samtidig i denne Forbindelse betones, at det ialtfald *endnu* ikke er vor Kreditforenings- eller Hypotekforeningsgælds Størrelse, der er betænkelig. Den udgør som nævnt, groft anslaaet, ca. ¼ af samtlige Ejendommes Værdi. En Behæftelse indenfor denne almene Grænse, paa saa faste, regelmæssige og rimelige Rente- og Afviklingsvilkaar, som disse Kreditorganisationer indrømmer, maa dog vistnok siges at være forsvarlig. Men der turde være al god Grund for vore Kredit- og Hypotekforeninger til *fremtidig* at tage lidt Reb i Sejlene. Pantsætningen af et Lands Ejendomme hører ogsaa med blandt de — forskellige — Faktorer, hvorpaa Landets økonomiske Omdømme i Verdenssamfundet grundes, naar Stemmerne over dette Land derude i Verden samles og tælles.

Hele den social-økonomiske Omvæltning i Realkredittens Forhold er, forekommer det mig, navnlig kendetegnet ved tre væsenlige Træk, nemlig: *at* den største og solideste Del af Realkreditten i nyeste Tid er gledet ud af de private Hænders personlige Kreditgivning og over i offenlige Organisationers, *at* Forrentningen

og Afviklingen af Laanene i alle Ejendomme Landet over er kommet ind under fælles, regelmæssige, paa lang Sigt virkende, efter sagkyndige Beregninger udtænkte Vilkaar, og *at* Belaaningen af de faste Ejendomme gennem Kreditorganisationernes Udstedelse af Ihændehaverobligationer er kommet i den intimeste Kontakt med Pengemarkedet, nationalt og internationalt, og derved er blevet nøje afhængig af den store økonomiske Verdens Svingninger, de skiftende Opgangs- og Nedgangstider, i langt højere Grad end nogensinde før.

Disse ejendommelige Træk i Nutidens Realkredit, sammenlignet med alle tidligere Tiders, kaster efter min Formening Lys over de særlige Panteretsproblemer og bør have en væsenlig Indflydelse paa deres Behandling; naar de vanskeligste af disse Retsproblemer hidtil ikke har kunnet finde nogen tilfredsstillende Løsning, i Lovgivningen ligesaalidt som i Retsvidenskaben, er en af Grundene formentlig den, at de er blevet behandlet for isoleret, særlig juridisk, uden Sammenhæng med de almene økonomiske Problemer. Det første af de nævnte Hovedtræk i Nutidens Realkredit kaster et vist Lys over Problemet: Panteret i Sammenligning med og i Forhold til Fordringsrettighederne. Det andet Træk vil give Klarhed over vigtige Enkeltheder i Oprykningsproblemet. Og det tredje belyser Spørgsmaalet om Rentefoden, om Aagerreglens Betydning i Nutiden. Men overhovedet vil Kreditorganisationernes Virkemaade, derunder ogsaa deres Panteobligationers Affattelse og Følger, være af Betydning for den retslige Undersøgelse. Blandt de Problemer, som Nutidens Realkredit har gjort brændende, skal jeg foruden de nævnte om *Oprykningsretten* og *Rentefoden* endnu fremhæve det vigtige Spørgsmaal om Pantsætningens Forhold til Ejendommens *Tilbehør*, til dens *Forsikring* o. l. Problemet om Tilbehøret kan heller ikke forstaas uden at ses i Sammenhæng med en anden vigtig økonomisk Udvikling i vor Tid, nemlig dennes store industrielle, tekniske Virksomhed, der har gjort det saakaldte Tilbehør til de faste Ejendomme mange Gange mere værdifuldt — set i Forhold til Jorden og Bygningerne — end i nogen tidligere Periode af den kulturelle Udvikling.

Det almindelige Problem: Panteret—Fordringsret er der formentlig ingen Grund til at fortsætte den langstrakte Debat om. Naar dette Problem har givet Anledning til saa megen Strid og

saa mange vidtløftige Begrebsudviklinger, ser jeg ikke rettere end, at Aarsagen hertil har været, at Problemet fra først af er *stillet* forkert, af begge de stridende Partier. Man har formentlig her paa en underlig skæv Maade stillet to Grundbegreber sammen og, uden at mærke det, brugt snart det ene, snart det andet som Inddelingsgrund i samme Spørgsmaal, nemlig Begreberne *Retsgode* eller *Ydelse* og *Retsbeskyttelse*. Det besynderlige er, at baade de Forfattere, der hævder Panterettens Selvstændighed — at den kan bestaa uafhængig af en Fordring — og de, der hævder dens Afhængighed heraf, alle er fuldkommen enige om, at Panteretten er en *akcessorisk* eller *subsidiær* Ret, og at dette er et væsenligt Træk i Panterettens Natur; den tjener altid et udenfor den selv liggende Øjemed. Uenigheden mellem Teorierne kommer derimod frem, naar der videre spørges, *i Forhold til hvad* Panteretten er subsidiær, idet den ene Teori hævder, at den er subsidiær i Forhold til en *Fordringsret*, den anden, at den er subsidiær i Forhold til en *Ydelse*. Det sande Forhold turde imidlertid være, at Panteretten overhovedet ikke er subsidiær, ikke mere subsidiær end Fordringsretten eller en hvilkensomhelst anden Ret. Den mærkelige Tankeforveksling, der sker, naar man kalder Panteretten subsidiær i Modsætning til andre Formuerettigheder, bestaar i, at medens man, naar man vægrer sig ved at kalde Fordringsretten, Brugsretten o. l. for subsidiære, har *Retsgodet* i Tankerne som Inddelingsgrund, har man derimod ved at kalde Panteretten subsidiær *Retsbeskyttelsen* i Tankerne. Men ved enhver Ret er Retten som saadan — Retsgodet — principal, og Retsbeskyttelsen altid subsidiær. Retten i Betydningen Retsgodet er i Virkeligheden ved Panteretten og Fordringsretten ganske det samme, nemlig (for at tage det mest praktiske Tilfælde): Ydelsen af en Sum Penge til en bestemt Tid eller Summer af Penge til bestemte Tider (Hovedstol, Renter, Afdrag). Retsgodet, disse Pengeydelser, er, om man vil, lige principale, baade ved Fordringsretten og ved Panteretten. Forskellen mellem de to Rettigheder ligger ikke i Retsgodets, Ydelsens Art, men i Retsbeskyttelsens Art. De har for det første forskelligt *Executionsgrundlag;* ved Fordringsretten er Executionsgrundlaget normalt hele Skyldnerens Formue, ved Panteretten derimod normalt en bestemt Genstand. Og medens Executionsgrundlaget saaledes ved Panteretten i Reglen er langt mere snevert begrænset end ved For-

dringsretten, er til Gengæld hin Rets Beskyttelse overfor *Tredjemand* normalt langt stærkere end dennes.

Enhver Retsbeskyttelse, — om man vil — enhver Ret i juridisk Forstand er altid subsidiær i Forhold til det Gode, den beskytter. Det gælder baade Fordringsretten, Brugsretten, Panteretten, Retten til Livet o. s. v. Man kan heller ikke sætte en Forskel mellem Brugsretten og andre Raadighedsrettigheder p. d. e. S. og Panteretten p. d. a. deri, at de første altid skulde tjene et i dem selv liggende, den sidste et udenfor den selv liggende Formaal. Ti hvad enten ens Nydelse, Gode af Ejendommen bestaar i, at man kan høste Korn, Frugter af den, oppebære dens Lejeindtægter, eller i, at man aarlig eller halvaarlig kan kræve en Pengeydelse ud af dens Overskud, gør det ingen Væsensforskel mellem Rettighederne; de er lige principale. Overgangen mellem de forskellige tinglige Rettigheder er desuden ganske jævn; man tænke blot paa Ydelser in natura, f. Eks. en Realbyrde bestaaende i en aarlig Kornydelse o. l. Økonomisk og retlig gaar de alle ud paa at trække visse Værdier ud af den paagældende Ejendom til Fordel for Rettighedens Indehaver.

Omvendt har Panteretten ogsaa en Væsenslighed med Fordringsretten. Man kan i og for sig meget vel, selvom det lyder kontrært for tilvante Forestillinger, definere en typisk Panteret som en Fordring paa en økonomisk Ydelse, hvis Executionskraft er begrænset til en bestemt Ejendom (Ting), hvis Retsbeskyttelse overfor Tredjemand er stærkere end de almindelige Fordringsrettigheder, og som giver sig Udslag ikke blot i periodiske Ydelser (Renter, Afdrag), men i en Hovedydelse, der under visse Betingelser (navnlig Misligholdelse med de periodiske Ydelser) forfalder til fuld Betaling. Og denne Definition, der lægger Hovedvægten paa det principale, Godet, Ydelsen, — i Modsætning til de gængse tingsretlige Definitioner, der lægger Vægten paa det subsidiære, Executionskraften — passer langt naturligere end de gængse til det virkelige Livs Forhold i Nutiden efter hele den ejendommelige Udvikling og Omformning, Realkreditten er undergaaet gennem de moderne Kreditororganisationers Virksomhed i de sidste Menneskealdre. Det, disse Organisationers Rettigheder gaar ud paa, er faktisk, økonomisk i første Række Fordringer paa bestemte (periodiske) Pengeydelser — her er Væsensligheden med Fordringsretten — men alligevel regner disse Organisationer

m. H. t. Retsbeskyttelsen, Sikkerheden, aldeles overvejende med Panterettens Executionsgrundlag, Ejendommen, og ikke med den personlige Fordring. Det er deres sagkyndige Vurderinger af Ejendommen, de i sidste Instans stoler paa, og ikke paa den mere tvivlsomme Bedømmelse af Debitors personlige Status. Denne Bedømmelse træder ialtfald afgjort i anden Række. Ganske særlig gælder dette naturligvis Kreditforeningerne. Selvom samtlige Kreditforeninger blev enige om fremtidig helt at give Afkald paa de personlige Fordringer mod Debitorerne og altsaa forme Pantebrevene som indeholdende rene Panterettigheder, vilde Kreditforeningerne sikkert ikke mærke nogensomhelst Forskel m. H. t. Sikkerhed for de udlaante Kapitaler. Dette hænger sammen med de omhyggelige Beregnings- og Vurderingsmetoder, hvorefter Kreditforeninger, saavelsom Hypotekforeninger, arbejder. Foruden Rente- og Afdragsydelser svares der som bekendt af Debitorerne mindre Bidrag til et Reservefond, hvoraf eventuelle Tab bæres. Til Belysning af, hvor minimal Risikoen er, skal nævnes, at overfor 1645 Millioner Kreditforeningsudlaan i 1911 stod der opsparede Reserver af 66 Millioner, og at Tabene i en tiaarig Periode, f. Eks. 1890—1900, udgjorde gennemsnitlig aarlig ⅓ pro mille af Hovedstolen, m. a. O. et Tab, der intet betyder i Forhold til Reservefondene.

Kreditforeningslaanene afdrages som bekendt i Reglen gennem en meget lang Periode, 50—60 Aar. I den halvaarlige Ydelse, der omfatter Renter, Afdrag og Bidrag til Administrations- og Reservefond, udgør Renteydelsen langt den største Del; Afdraget udgør derimod almindeligvis som Følge af den meget lange Afviklingsperiode en beskeden Del af Ydelsen. Ikke i juridisk Forstand, men i faktisk, økonomisk Forstand kan den aarlige Kreditforeningsydelse opfattes som en Slags Realbyrde, der lidt efter lidt bringer sig selv til Ophør gennem en lang Tids Afvikling — man fristes til som Billede at hidkalde det gamle Realbyrdeudtryk: gennem Alderstid. Hermed være kun sagt, at der over vor Tids Kreditforeningsydelse er den samme faste, ned gennem Tiden og Slægterne varende, og umærkelig skiftende Karakter som der var over de gamle Tiders Realbyrder. Juridisk set er Sammenligningen mellem Realbyrde og Kreditforeningsydelse selvfølgelig kun et Billede; men det er et Billede, der indeholder den vigtige Realitet, at det væsenlige, det *principale* i Nutidens

Panteret er det positive: *Ydelsen*, denne periodiske Ydelse, der indeholder alt — Hensyntagen baade til Hovedstol, Renter og Reserver med Risiko — medens Retsbeskyttelsen, Forfølgningen mod Executionsobjektet, Panterettens Genstand, afgjort træder i Baggrunden som det *subsidiære*. Normalt, i Milliontilfældene indgaar de periodiske Ydelser fra Ejendommene til Kreditforeningerne aldeles regelmæssig, uden nogensomhelst Vanskelighed eller Besvær; kun i et relativt forsvindende Antal Tilfælde bliver der Brug for Inddrivelse gennem Ejendommen. Og allermest subsidiært, længst ude i Baggrunden findes som en Mulighed Inddrivelsen gennem Debitors øvrige Formue. Den personlige Fordring er m. a. O. under denne mægtige Udvikling efterhaanden svundet ind til et Rudiment, som overhovedet ikke længer mærkes synderlig, og hvis fuldstændige Fjernelse næppe heller vilde føles.

Problemet Panteret—Fordring turde da efter det anførte idethele have tabt sin reelle Tiltrækning. Hvis man paa Forhaand var gaaet til det virkelige Liv ganske uhildet af Dogmer, maatte man kunne sige sig selv, at Livet nok havde Brug baade for Fordringer, hvis Executionskraft var rettet mod hele Debitors Formue, og for Fordringer, hvis Executonskraft var rettet alene mod en bestemt Genstand, og endelig for Fordringer, der samtidig havde begge Forfølgningsgrundlag. Men selv de, der ivrede stærkest for Panterettens Uafhængighed af en Fordring, indrømmede dog den modsatte Teori, at normalt var der baade en Fordring og en Panteret d. v. s. i den her anvendte Sprogbrug: begge Forfølgningsgrundlag; og de erkendte, at det kun var i relativt faa Tilfælde, hvor der alene var en Panteret. Udenfor Teorierne, i Livet selv har nu imidlertid, som paavist, en gennemgribende Udvikling i Nutidens Realkredit ganske stille fjernet den faktiske, økonomiske Betydning af den personlige Fordring i Livets Milliontilfælde; der mangler kun en formel juridisk Besegling af dens Fjernelse. Og saa ubetydeligt er Spørgsmaalet om den personlige Fordrings Væren eller Ikke-Væren blevet, at selve den formelle juridiske Fjernelse af dette Rudiment er et ret ligegyldigt Spørgsmaal. Omvendt har den anden Teori, der hævdede, at Panteretten altid til sin Forudsætning havde en Fordring — idet navnlig Spørgsmaalet om Panterettens Omfang, dens Indtræden og Ophør, i et vist Maal var bestemt af fordringsretlige Grundsætninger — ogsaa ifølge denne Udvikling faaet en vis Ret, omend ganske vist i en helt anden

Forstand, end Teorien selv havde tænkt sig. Naar Panteretten vistnok i et vist Omfang skal behandles som en almindelig Fordringsret, er det *ikke*, som Teorien mente, *fordi der ved Siden af Panteretten altid var en Fordring*, men efter det ovenfor udviklede, *fordi Panteretten* ikke er en subsidiær Sikkerhedsret, men *principalt* og *positivt selv er en Fordring* paa bestemte Ydelser, altsaa en Ret, hvis Karakter, hvis Retsgode er af samme Væsensart som en Fordringsret, og som kun adskiller sig fra de almindelige Fordringsrettigheder ved, at den normalt er bedre beskyttet overfor Tredjemand end disse, men at til Gengæld dens Executionskraft normalt er begrænset til en bestemt Genstand.

Som jeg ovenfor søgte at vise, maa imidlertid den her hævdede Opfattelse af Panteretten, at den ikke er et subsidiært Anhang til en anden Ret, men en ligesaa selvstændig Ret som en Brugsret, en Fordringsret og enhver anden Ret, ogsaa udenfor Kreditforeningsomraadet, altsaa idethele ved alt Pant siges at være den naturligste, idet den akcessoriske eller subsidiære Opfattelse formentlig idethele beror paa en Forveksling af de ovenanførte to Grundbegreber. Men Kreditforeningsudviklingen synes mig at have givet dette rette Forhold en ejendommelig Belysning.

Det vil formentlig af det anførte fremgaa, hvor urimeligt det er med germansk Ret og den heraf paavirkede Teori at uddissekere Begreberne Panteret og Fordring, at sætte et Svælg mellem disse, og behandle dem strengt afsondret fra hinanden efter hvert sit Sæt Regler og Grundsætninger. Vi saa ovenfor, hvilke besynderlige Resultater denne Behandling havde ført til i positiv tysk Ret. Den havde ført til ganske vilkaarlige Sondringer i Negotiabilitetsspørgsmaalet; den var blevet Grundlaget for den mærkelige Konstruktion Ejerpantet; og den blev Aarsagen til urimelige Sondringer i Oprykningsspørgsmaalet.

Det foregaaende vil have vist, at Realkredittens Former bestandig er vekslende under Erhvervslivets Udvikling, og at det derfor vilde være ganske forfejlet af Lovgivningen at fastslaa bestemte Definitioner af Panteretten saavelsom at indsnevre Panteretsformerne i bestemte stillestaaende Typer. Vi saa ovenfor, at vi ikke gennem en Legaldefinition skal stille Panteretten i Afhængighed

af nogen almindelig Fordring. Men vi kan end ikke stille nogen Fordring til Arten af den *Ydelse*, som er Panterettens Indhold. Det vilde ikke være rigtigt, som visse Lovgivninger, at kræve, at denne Ydelse absolut skal gaa ud paa Erlæggelse af *Penge*. Samfundet kan, som vore Erfaringer fra de seneste Aar viser, komme ud for kritiske økonomiske Tider, hvor Landets Valuta synker og synker, og hvor det derfor kan blive praktisk at indføre f. Eks. »Rughypoteker« eller Pantebreve paa andre Kornsorter og lignende Naturalier. Lovgivningen skal da ikke ved socialøkonomisk bornerte Definitioner af Panteretsbegrebet paa Forhaand afskære en saadan Udvikling, hvilket blot vil medføre, at man senere bliver nødt til at give særlige Love, der tilsteder Kornpanterettigheder o. l.

Endvidere vil det økonomiske Liv ogsaa i Fremtiden stadig kunne faa Brug for Realbyrder eller realbyrdelignende Rettigheder, som hos os, af historiske og visse ensidige socialteoretiske Grunde, er blevet urimelig lagt for Had, et Had, der ikke blot har ført Lovgivningen ind paa en stadig stærkere og stærkere Afløsning af de gamle nedarvede, historiske Grundbyrder, men endog i den seneste Grundbyrdelovgivning har givet sig Udslag i et drastisk, altomfattende Forbud mod overhovedet i Fremtiden at paalægge faste Ejendomme Grundbyrder, nemlig i Lov Nr. 505 af 28. Sept. 1918 § 7.

Der ligger nu dog vist en rigtig Tanke bag denne Grundbyrdeafløsning, omend den ikke altid har faaet en heldig Form og heller ikke altid har været lige vel motiveret. Selv det nævnte omfattende Forbud vil formentlig, naar det fortolkes paa rette Maade, kunne gøre en nyttig Gerning uden samtidig at lægge den økonomiske Udvikling Hindringer i Vejen.

Nævnte Lov af 28. Sept. 1918 har nemlig ikke givet nogen Definition af, hvad den forstaar ved en »Grundbyrde«. I en enkelt Retning er der i Retspraksis truffet en Afgørelse desangaaende, idet det er fastslaaet, at Udtrykket Grundbyrder omfatter ikke blot de ad privatretlig Vej opstaaede, men ogsaa de umiddelbart ved Lov fastsatte Byrder paa fast Ejendom (H. R. D. i U. f. R. 1924. 551, hvorimod en tidligere L. R. D. i U. f. R. 1920. 843).

Men idetheletaget maa Loven 1918 antages at henholde sig til det Begreb om Grundbyrde, som efter tingsretlig Undersøgelse

maa anses for det rette. Herefter er det afgørende ikke, om en Byrde paa en fast Ejendom gaar ud paa Penge eller Naturalier, hvilket forøvrig ogsaa fremgaar selv af nævnte Lovs § 7, der vil ramme alle Grundbyrder, hvad enten de er ansat i Penge eller Naturalier. Ligesom en Byrde paa fast Ejendom kan være en Grundbyrde, selvom den alene gaar ud paa at erlægge Penge, saaledes behøver omvendt en Byrde, der er ansat i Naturalier, ingenlunde at være en Grundbyrde. Derfor vil der efter vor Ret stadig ikke være noget til Hinder for at stifte *Panterettigheder* i Korn og andre Naturalier, hvad man, som ovenfor hævdet, heller ikke skal afskære. Spørgsmaalet maa altsaa dreje sig derhen: hvornaar foreligger der en Panteret eller en anden Ret til en Ydelse af en fast Ejendom, der ihvertfald ikke kan kaldes Grundbyrder i nedarvet Forstand? Ti det er alene disse Byrder, Loven 1918 vil til Livs. Det ejendommelige ved en Panteret i Modsætning til en Grundbyrde er navnlig, *at* Panteretten ved Misligholdelse forfalder til Udbetaling med hele Kapitalen, og *at* den dernæst idethele er *opsigelig*, i Reglen baade fra Kreditors og Debitors Side. En Grundbyrde forfalder derimod ikke til Kapitalisering ved Misligholdelse med en enkelt Grundbyrdeydelse, og den kan idethele ikke opsiges, hverken fra den forpligtedes eller berettigedes Side. Det er givet, at en Ret, der har begge Panterettens her fremhævede Egenskaber, aldrig kan blive en Grundbyrde, selvom den gaar ud paa en Naturalydelse. Men overhovedet maa sikkert enhver Ret, der kan *opsiges* blot *fra Debitors Side*, siges at falde ganske udenfor det nedarvede Grundbyrdebegreb, som Loven 1918 har for Øje. De Personer, denne Lov og Grundbyrdeafløsningslovgivningen idethele særlig vil beskytte, er *Debitorerne* efter Grundbyrderne, Ejendommenes Ejere. At en Byrde ikke forfalder til Udbetaling ved Kapitalisering i Tilfælde af Misligholdelse med en enkelt Ydelse eller, at den overhovedet ikke kan opsiges fra Kreditors Side, er kun i Debitors Interesse, og gør ikke en Byrde til en Grundbyrde i nedarvet Forstand. Det, Grundbyrdelovgivningen derimod vilde til Livs, var den Skik at paalægge de faste Ejendomme evige Byrder, som Ejerne aldrig kunde ryste af sig. Deraf kom netop *Afløsningsreglerne* for Grundbyrderne, se nævnte Lovs §§ 3—5. Men derfor er det klart, at hvis blot Kontrakten om Byrder paa fast Ejendom, være sig i Korn eller Penge, til enhver Tid kan opsiges af Debitorerne, Ejendommenes Ejere, falder

Byrderne ganske udenfor Grundbyrder i nedarvet Forstand, som Loven 1918 vilde ramme. Hvis man vil undgaa, at Realbyrden rammes af Forbudet i L. 1918 § 7, maa man altsaa i Realbyrdekontrakten indsætte en Opsigelsesbestemmelse i Debitors Interesse og samtidig fastsætte det Beløb, hvortil Byrden skal kapitaliseres i Tilfælde af Opsigelse. Og en saadan Opsigelses- og Kapitaliseringsbestemmelse maa sikkert ogsaa indsættes ved de gensidige Realbyrder, som Vejafgifter o. l.

Resultatet er altsaa, at dansk Ret stadig ikke lægger Hindringer i Vejen for den frie Udvikling af de Panteretsformer eller beslægtede Retsformer, som Realkreditten og Erhvervslivet maatte faa praktisk Brug for.

10. KAPITEL

BEVÆGELSER I PANTERETTEN OPRYKNINGSPROBLEMET. UDVIKLINGEN I RETSPRAKSIS

De socialøkonomiske Forhold i Nutiden paa Realkredittens Omraade er imidlertid kun den ene Kilde til Erfaring. Denne Kilde alene er ikke tilstrækkelig til Løsning af Panteretsproblemerne. Den maa forenes med en anden ligesaa væsenlig, nemlig, som fremhævet, Retspraksis, det værdifulde Materiale, der ligger gemt i Dommenes Præmisser og som i Dagliglivets praktiske Enkeltheder mere end noget andet kan vise os, hvor Problemet brænder.

Vi har i dansk Ret i Modsætning til tysk Ret ingen Lovgivning paa store Omraader af Panteretten; og det gælder navnlig paa de Omraader, hvor Oprykningsproblemet og dermed beslægtede Spørgsmaal ligger. Vor Retspraksis har her kunnet udfolde sig frit; og der er da ogsaa i Dommene ned gennem de sidste 70 Aar foregaaet en meget betydelig og interessant Udvikling overfor disse Problemer. Naar denne Domspraksis omtales, faar man ofte Indtrykket af noget kaotisk, forvirret. Nu skal det ganske vist ogsaa indrømmes, at Dommene paa dette Omraade frembyder et meget broget Billede og paa flere væsenlige Punkter er vilkaarlige. Alligevel kan man, som jeg skal forsøge, trække visse Hovedlinjer op; og derigennem vil vi formentlig faa mere Klarhed over, hvor Vanskelighederne i Problemet ligger. Det vil da til Undskyldning for Retspraksis vise sig, at der er flere Vanskeligheder mellem Himmel og Jord i Oprykningsproblemet, end Teorien har drømt om.

En væsenlig Grund til, at man hidtil ikke har kunnet faa noget virkeligt Overblik over Retspraksis, er nu ogsaa den, at man i

Teorien har behandlet Oprykningsspørgsmaalet for snevert. Ordet Oprykning viser alene hen til det Tilfælde, at den foranstaaende Prioritet *indfries* eller *afdrages;* og der spørges da om Efterpanthaverens Stilling hertil, om han rykker op i den ved Indfrielsen eller Afdragningen ledigblevne Plads. Dette Oprykningsspørgsmaal er imidlertid kun en enkelt, om end vigtig Side af et langt dybere gaaende og videre rækkende Problem. Der kan nemlig ske mange andre Forandringer eller Bevægelser i en foranstaaende Panteret end den, at den indfries eller afdrages. Der kan saaledes f. Eks. ske den Forandring, at der, medens Prioriteten som saadan bliver staaende, fastsættes andre Rente- eller Afdragsvilkaar for den end hidtil. Overfor denne Forandring i Rente-, Afdrags- eller andre Prioritetsvilkaar opstaar ligeledes Spørgsmaalet om Efterpanthaverens Stilling, om han maa forholde sig passiv overfor disse Begivenheder i Panteretten ovenover, eller om han kan gøre Indsigelse imod dem, eller om de paa anden Maade faar Virkning for hans Retsstilling. Som Eksempel paa andre Begivenheder i foranstaaende Prioritets Liv kan endvidere nævnes, at denne Prioritet vel ikke *ophører,* være sig ved Indfrielse eller Afdrag, men viser sig at være *ugyldig stiftet* fra først af. Ogsaa her maa vi spørge: faar denne Begivenhed Indflydelse paa Efterpanthaverens Retsstilling?

Der kan endvidere indtræde *Stilstand* i en oprindelig iværksat Bevægelse i foranstaaende Prioritet, f. Eks. en Stansning i de fastsatte Afdrag eller Renteydelser, Henstand. Atter spørger vi: har denne Begivenhed Virkning for Efterpanthaveren?

Det er vanskeligt at finde et adækvat Navn paa hele dette vidtrækkende Problem, hvoraf Oprykningsspørgsmaalet kun er en enkelt Side; men vi kan formentlig formulere det centrale Problem saaledes: har de *Bevægelser,* der kan indtræde *i en foranstaaende Panterets Liv* — være sig ved dens Opstaaen, Ophør eller under dens Virken — *Retsfølger* af den ene eller anden Art *for den efterstaaende Panteret?* Spørgsmaalet er her som ellers i Retslivet i første Række ikke, om Bevægelserne i den ene Panteret *faktisk forplanter* sig til den anden, om den anden Panthaver faktisk er mer eller mindre fintmærkende overfor disse Bevægelser ovenover ham, ej heller om Lovgivningen i det ene Land har afskaaret Bevægelsernes Forplantning, eller om Retspraksis i et andet Land har givet noget mere efter for Efterpanthaverens Til-

bøjelighed til at reagere overfor disse Bevægelser. Men Spørgsmaalet er, om Bevægelserne *bør* forplante sig. For at bruge et Billede: bør Forholdet mellem Panterettigheder i samme Ejendom være som mellem Cellerne i samme Organisme, hvor hver enkelt Celle er yderst fintmærkende overfor de andre, hvor hver Bevægelse i den ene straks forplanter sine Virkninger til de andre Celler, eller bør Forholdet mellem Panterettighederne være som mellem Lag, der er fast adskilt fra hinanden ved vægtætte Sider? Hvilken Ordning er den for det økonomiske Liv, for Realkreditten i det hele og store mest betryggende og mest praktiske, Celleordningen eller den modsatte?

Til Vurdering heraf er, som nævnt, Udviklingen i dansk Retspraksis og de Erfaringer, vi kan uddrage deraf, formentlig meget lærerig. For at faa det rette Overblik over Udviklingen i Praksis, vil vi ordne de Bevægelser indenfor 1. Prioritet, som der kan være Spørgsmaal om at tillægge Virkning for 2. Prioritet, i følgende Grupper.

I. Indfrielse eller Afdragning af 1. Prioritet. Oprykningsproblemet i sædvanlig, snevrere Forstand.

II. Forandring i 1. Prioritets Indhold eller Virken.

a. Forandring i Rente- eller Afdragsvilkaar, dels i Renters og Afdrags Størrelse, dels i Tid og Sted for deres Erlæggelse.

b. Stansning i Rente- og Afdragsydelserne. Henstand.

III. 1. Prioritet viser sig at være ugyldig stiftet, være sig p. Gr. af Umyndighed, Svig, urigtige Forudsætninger o. s. v.

IV. Ophør af 1. Prioritet paa anden Maade end ved Indfrielse, navnlig Forældelse, Præklusion og Confusion.

I ethvert Tilfælde, hvor 1. Prioritet ophører eller bortfalder, opstaar der foruden Spørgsmaalet om Ejerens, Debitors Forhold til 2. Panthaver, et Spørgsmaal om Forholdet mellem denne og Ejerens Kreditorer, om disse i Tilfælde af Udlæg eller Konkurs kan tilegne sig den ledige 1. Prioritet, eller om de maa vige for 2. Panthaver.

Naar Prioritetsbevægelserne ovenfor ikke er grupperet saaledes, som man maaske rent systematisk kunde foretrække, i en Tredeling, nl. Bevægelser under Prioritetens Stiftelse, Ophør og under dens Bestaaen, men i fire Grupper i den ovenfor givne Rækkefølge, skyldes det, at sidstnævnte Gruppering giver den bedste Oversigt over vore Domme. De Grupper af Tilfælde, der har væ-

ret stærkest fremme i Praksis, er Gruppe I og II; herom findes der en hel Række Retsafgørelser, baade fra ældre og nyere Tid. Historisk og materielretlig maa endvidere Gruppe I behandles først, ti de ledende Synspunkter for Praksis' hele Stilling til Spørgsmaalet er først kommet frem og blevet fastslaaet i denne Gruppe Tilfælde, nemlig allerede ved Domme i 60erne og 70erne af det 19. Aarhundrede, medens Behandlingen af de mange forskellige Tilfælde under Gruppe II først har udfoldet sig i hele sit Omfang i de senere Aartiers Domme. Tilfældene under Gruppe III og IV er kun yderst lidt berørt i vore Domme. Dog findes der enkelte vigtige Afgørelser, hvoraf en vis Grundsætning kan udledes. Tilfældene under III og IV er sikkert idethele langt sjældnere i Livet end Gruppe I og II.

I. *Indfrielse eller Afdragning* af den foranstaaende Prioritet.

Før Ørsted herskede der baade i Teori og Praksis en ret stor Uklarhed i Oprykningsspørgsmaalet. Een Mening gik ud paa, at 2. Pr. i Almindelighed maatte rykke op, naar 1. Pr. blev indfriet; en anden hævdede, at naar 2. Pr.s Pantebrev lød paa Prioritet ikke blot efter en bestemt Sum men ogsaa efter en bestemt Panthaver, maatte 2. Pr.s Panthaver rykke op i 1.s Plads, naar denne blev indfriet. Andre Forfattere mente, at Debitor, der indfrier 1. Pr., selv beholder denne eller kan overdrage den til en anden. Hos Forfatterne umiddelbart forud for Ørsted fremdroges særlig det Tilfælde, at Debitor nødes til at udbetale 1. Pr. og hertil maa optage et nyt Laan, som Laangiveren imidlertid kun vil yde paa Betingelse af, at han faar den indfriede 1. Pr.s Plads; det antoges her, at Debitor maatte have Ret til at indrømme det nye Laan det gamles Plads, og at 2. Pr. saaledes ikke rykkede op, medmindre det udtrykkelig var aftalt mellem Debitor og 2. Panthaver, at denne under alle Omstændigheder skulde rykke op. Den almindelige Baggrund for denne Opfattelse syntes at maatte være, at 2. Pr. i Almindelighed havde Oprykningsret udenfor det særlig fremhævede Tilfælde af Indfrielse af en Pr. ved Hjælp af et nyt Laan. Ogsaa Praksis var ret usikker. I en Periode i Begyndelsen af forrige Aarhundrede var det Praksis under Hof- og Stadsretten at gøre Anmærkning paa nye 1. Pr. Pantebreve, der blev indsat paa en indfriet 1. Pr.s Plads, om efterstaaende Pante-

breve, dersom disse ikke udtrykkelig indrømmede Debitor Ret til nævnte Ombytning. En Højesteretsdom i 1821 antog imidlertid i et enkelt Tilfælde, at Debitor, naar Efterpantebrevene tier, havde Ret til at indsætte et nyt Prioritetslaan paa et ældre Laans 1. Pr. Men det var usikkert, om man af denne Dom kunde uddrage et mere almindeligt Resultat.

Ørsted gik ud fra, at 2. Pr. i al Almindelighed havde Oprykningsret; denne Ret beror ikke paa et stiltiende Samtykke fra Debitor, men ligger i selve det sekundære Retsforholds Natur. Men ligesom sine umiddelbare Forgængere anerkendte han Undtagelser, Tilfælde, hvor Debitor havde Ret til paany at besætte en indfriet 1. Pr., hvorved 2. Pr. holdtes nede, forudsat at 2. Pr. ikke udtrykkelig havde betinget sig Oprykning i alle Tilfælde. Ørsted gik her nærmere ind paa de forskellige Udtryk i de Pantebreve, der ikke direkte udtalte sig om Oprykningsspørgsmaalet, og sondrede, ligesom enkelte af sine Forgængere, mellem, om 2. Pantebrev i sin Henvisning til 1. Pr. blot nævner en bestemt Sum, for hvilken det skal staa tilbage, eller om det henviser til et allerede udstedt bestemt Pantebrev paa 1. Pr. med Opgivelse af Kreditors Navn o. l. I førstnævnte Tilfælde mente Ørsted, at Ejeren ubetinget skulde have Ret til at besætte den indfriede 1. Pr. med en ny, uden at det nye Laans Indsættelse behøvede at ske samtidig med det ældre Laans Indfrielse og Udslettelse. I det andet Tilfælde derimod, hvor 2. Pr. udtrykkelig henviser til et ganske bestemt Pantebrev, er Ørsted klar over, at det er langt vanskeligere at hindre 2. Pr. i at rykke op, naar dette bestemte 1. Pantebrev indfries, ti efter Bogstaven har 2. Panthaver her jo netop kun villet vige for dette individuelle 1. Pantebrev. Ørsted fremhæver imidlertid her — mere bevidst og klart end sine Forgængere — i dette Tilfælde den Sondring, der er blevet grundlæggende for vor Retspraksis' hele Stilling til Oprykningsspørgsmaalet siden da, nemlig efter, om det er *samtidig* med det ældre Pantebrevs Indfrielse, at Ejeren vil udstede et nyt Pantebrev med det ældres Prioritet, *eller*, om Ejeren først, *efterat* den ældre Prioritet har været *ubesat* i nogen Tid, atter vil bebyrde sin Ejendom med denne engang ophævede Prioritet. I første Tilfælde bør 2. Panthaver trods sit Pantebrevs Ordlyd ikke rykke op, ti da i dette Tilfælde den ældre Pr. alene er blevet indfriet ved Hjælp af det Laan, hvorfor den nye Obligation er udstedt, saa synes det una-

turligt, om den sekundære Panthaver skulde kunne nyde godt af Indfrielsen, uden at være bundet ved Betingelsen herfor. Regelmæssig gaar det saaledes for sig, at den nye Laangiver udbetaler den gamle, faar dennes Pantebrev kvitteret og udleveret, lader dette *slette* (aflæse) og *samtidig* sit nye *Pantebrev* læse i det gamles Sted, med dets Prioritet. Det Hele er i Virkeligheden kun en *Cession*, eller en blot *Ombytning;* Ejendommen har faktisk aldrig været *frigjort* for 1. Pr. — Hvor der derimod hengaar nogen Tid mellem den gamle Pr.s Udslettelse og Stiftelsen af et nyt Laan, maa 2. Panthaver rykke op; han skal ikke vige for en blot imaginær Prioritet; og hans Ret til denne tomme Plads maa gaa forud for Ejerens almindelige Kreditorer, der ikke ved Udlæg eller Konkurs kan tilegne sig denne Plads. Endelig fremhæves, at 2. Panthaver — stadig i det Tilfælde, hvor hans Pantebrev henviser til et bestemt 1. Pr. Pantebrev — altid maa rykke op, efterhaanden som 1. Pr. afdrages.

Denne Ørsteds Lære er i alt væsenligt blevet fulgt i dansk og norsk Domspraksis efter ham; og Teorien sluttede sig ligeledes til ham indtil nyeste Tid. De ovenfor udhævede Udtryk af Ørsted angiver Hovedlinjerne i Opfattelsen og dens Begrundelse og vil næsten ordret genfindes i Domspræmisserne. Ved en Dom i 1861 fastsloges det, at hvor 2. Pr.s Pantebrev klart nok alene henviser til en bestemt Sum paa 1. Pr. — »Panteret næstefter 15,400 Rd.« — har Ejeren altid Ret til at nybesætte 1. Pr. indenfor det angivne Beløbs Ramme. H. R. T. 1861—62 S. 98, der forandrer O. R. Dommen i J. U. 1861. 17; se ogsaa J. U. 1858. 600.

Forholdet er imidlertid ingenlunde altid saa klart angivet i Pantebrevene.

I en Dom i 1863 omhandledes et Tilfælde, hvor en Panthaver havde Prioritet — som det hed i hans Pantebrev — »næstefter 5400 Rd., som skyldes til Creditforeningen for de jyske Kjøbstæder«. Her var Spørgsmaalet først, om dette Udtryk var en Henvisning til en abstrakt Sum eller til et individuelt Pantebrev. Det viste sig altsaa, at Gennemførelsen af denne Sondring i Praksis ikke var uden Vanskeligheder, idet nævnte Pantebrevs Udtryk i Virkeligheden kunde opfattes paa begge Maader. Imidlertid var i dette Tilfælde Stiftelsen af det nye Laan sket samtidig med det ældres Indfrielse; og Dommen kunde derfor fastslaa, at skønt nævnte Pantebrevsudtryk vistnok naturligt maatte opfattes som

en individuel Henvisning, var Kreditforeningens Fordring i nærværende Tilfælde netop indfriet ved Hjælp af det nye Laan (hos Overformynderiet), saa at »1. Pr. i Virkeligheden aldrig har været fri, men der kun er foregaaet en Ombytning af samme«, som Dommen udtrykker sig. J. U. 1863. 641, H. R. T. 1864—65. 97. I det følgende bruges til Forkortelse af Pantebrevsudtrykket, der henviser til en Sum i al Almindelighed paa 1. Pr. Betegnelsen: abstrakt Henvisning, og om Udtrykket, der henviser til et ganske bestemt Pantebrev, Betegnelsen: individuel Henvisning.

— Den samme Vanskelighed ved Gennemførelsen af Sondringen mellem abstrakt og individuel Henvisning i 2. Pr. Pantebreve møder vi i en lidt senere Dom, hvor Henvisningen lyder »2. Pr. Panteret næstefter 2000 Rd. paa 1. Pr. til Stamhuset Birkelse«. Her udtalte Dommen imidlertid, at Henvisningen i dette Tilfælde maatte siges at være abstrakt, at der nærmest var Føje til at antage, at 2. Panthaver vilde staa tilbage for en bestemt Sum i al Almindelighed, og at Ordene »til Stamhuset Birkelse« kun var »en rent faktisk Oplysning«. Men forøvrig var der ogsaa i dette Tilfælde foregaaet samtidig Ombytning af det ældre og det nye Laan, og »saaledes har i Virkeligheden Pladsen som 1. Prioritetshaver for 2000 Rd. ingensinde i det paagældende Tidsrum været ledig«. U. f. R. 1876. 934.

Det betones endvidere i Dommene, ligeledes i Overensstemmelse med Ørsted, at det ved Bedømmelsen af Samtidigheden i Indfrielse og nyt Laans Stiftelse er et vigtigt Moment, at det gamle Pantebrevs Udslettelse foregaar samtidig med det nye Pantebrevs Tinglysning. Se f. Eks. J. U. 1864. 378: »da Skadesløsbrevets Aflysning og Obligationens Thinglæsning havde fundet Sted paa samme Dag« o. s. v., U. f. R. 1876. 934 m. fl.

Endelig fremhæves det i Dommene som en Betingelse for, at Ombytningen paa 1. Pr. skal respekteres af 2. Panthaver, at denne ikke bliver ringere stillet ved den nye 1. Pr., end han var ved den gamle indfriede. Se saaledes J. U. 1863. 429, H. R. T. 1864—65. 97 (J. U. 1863. 641). Den nye 1. Pr. maa f. Eks. ikke lyde paa en større Sum end den gamle eller betinge en højere Rente end denne o. l.

Ombytningslæren fæstnedes saaledes, Led for Led, i Domspraksis i 60erne, og den fik endelig i sin Helhed et fyldigt og klart Udtryk i en Højesteretsdom i 1868, der ved sine Præmissers udfør-

lige Begrundelse — i Tilslutning til Ørsted — blev den ledende Retsafgørelse i Oprykningsspørgsmaalet for dansk Praksis siden hen. Den angik et Tilfælde, hvor 2. Pr., saavidt ses, hverken havde nogen abstrakt eller individuel Henvisning til foranstaaende Prioriteter, og end mindre nogen Udtalelse om Oprykningsspørgsmaalet. 2. Pr. var hjemlet ved et Forlig, der, efter hvad der er oplyst i Sagen, intet indeholdt om Forholdet til de tidligere tinglyste Hæftelser. Disse ældre Hæftelser ombyttedes nogen Tid efter Forligets Tinglysning med en ny Panteret, ved hvis Sum de ældre blev indfriet. Dommens Resultat kan formentlig fastslaas saaledes: at der i dens Tilfælde var sket en lovlig Ombytning af 1. Pr. (altsaa en Ombytning, som 2. Pr. maatte respektere), *fordi* Indfrielsen af det gamle Laan paa 1. Pr. virkelig kunde oplyses at være sket ved Hjælp af det nye Laan, *fordi* der var sket en samtidig Læsning til Udslettelse af den gamle Prioritet og Tinglæsning af den nye, og *fordi* 2. Pr.s Retsstilling faktisk ikke kunde siges at blive ringere efter den nye end efter den gamle 1. Pr. U. f. R. 1868. 619. (1867. 220). Se ogsaa H. R. D. i U. f. R. 1867. 501. (H. R. T. 1867. 137), hvor der heller ikke i 2. Pr. stod nogensomhelst Henvisning til 1. Pr.

I den her givne Fremstilling af Dommen er dens Begrundelse skarpt udskilt i de angivne 3 Led. De fremhæves ogsaa alle bestemt i Præmisserne som de afgørende Betragtninger. Det er imidlertid et Spørgsmaal, om Dommen ubetinget altid vilde kræve alle 3 Betingelser opfyldt for at anerkende en Ombytning som tilladelig. At den i alle Tilfælde vil kræve de to opfyldt, nemlig den 1ste (virkelig Indfrielse af den gamle Pr. ved Hjælp af den nye) og den 3die (ingen Forringelse af 2. Panthavers Stilling), er efter hele Dommens Formulering ganske klart. Derimod turde det være tvivlsomt, om den ogsaa altid vilde kræve samtidig Aflæsning af den gamle og Tinglæsning af den nye, eller om dette Moment ikke snarere skal opfattes som et vægtigt *Indicium* for den 1ste Betingelses Tilstedeværelse, for den virkelige Aarsagssammenhæng mellem det nye Laans Stiftelse og det gamles Indfrielse, men at denne Aarsagssammenhæng, denne reelle Samtidighed af de to Begivenheder ogsaa vil kunne konstateres paa anden Maade end gennem den formelle Samtidighed, der ligger i Læsning og Aflæsning samme Dag. At dette var Ørsteds Mening, maa vistnok antages. Senere Praksis har ogsaa vist, at et Krav om

nævnte formelle Samtidighed, foruden den reelle, ihvertfald ikke strengt lader sig gennemføre. Spørgsmaalet herom hører imidlertid sammen med Ombytningslærens Vanskeligheder idethele; se nærmere nedenfor.

At paa den anden Side den formelle Samtidighed ikke er nok. naar den reelle Samtidighed mangler, turde være ganske klart.

Paa et ganske særligt Omraade har Ombytningslæren faaet Udtryk ogsaa i vor Lovgivning, nemlig i Kasse-Fr. 8. Juli 1840 § 49, hvori bl. a. udtales, at Kassebetjenten uanset Statens Panteret i hans Ejendomme gerne maa optage en ny Prioritet, »naar paa samme Tid, som han udsteder et nyt Pantebrev, en ældre paa hans Ejendom lovlig hvilende Panteforskrivning for et idetmindste ligesaa stort Beløb udslettes« o. s. v. Noget Krav om formel Samtidighed kan ikke støttes paa denne Bestemmelse, der for det første kun angaar et ganske særligt Forhold og for det andet sikkert kun har villet omtale den sædvanlige Fremgangsmaade ved Ombytningen, og ikke give en obligatorisk Forskrift.

I norsk Teori og Praksis trængte Ombytningslæren ogsaa igennem, og saa almindelig anerkendt blev den, at en Kreditlovkommission i et Udkast i 1855 ligefrem foreslog at lovfæste den i følgende Bestemmelse (Lovudkastets § 23):

»Forsaavidt intet modsat i vedkommende Dokument er bestemt, og Prioriteten ikke udtrykkelig er givet næst efter en alene ved sin Størrelse bestemt Sum, da optræder de senere Hæftelser i de foran prioriteredes Sted eftersom disse sidste bortfalder. Dog er denne Bestemmelse ikke til Hinder for at en Heftelse ombyttes med en anden af samme eller mindre Størrelse, naar den ved den nye Heftelse rejste Sum er benyttet til den ældre Heftelses Indfrielse, hvilket har Formodningen for sig naar den nye Heftelse tinglyses samtidig med den ældres Aflysning.«

Regeringen ansaa midlertid disse Sætninger for saa sikre i norsk Ret, at det var unødvendigt at lovfæste dem.

Som man vil se, gengiver dette norske Udkast fuldt korrekt Ørsteds Lære, og det er værd at lægge Mærke til, at den formelle Samtidighed her netop kun tages som et Indicium paa den reelle.

— Det Omraade, hvor Ombytningslæren efter Ørsteds Mening var anvendelig, var, saavidt man kan se, de Pantebreve, der ikke indeholdt nogen udtrykkelig Udtalelse om Oprykningsproblemet. Selv en individuel Henvisning til et foranstaaende Pantebrev kun-

de, som vi saa, efter Ørsted ikke opfattes som en Udtalelse herom. De Domme, vi ovenfor har behandlet, angik *dels Tilfælde*, hvor 2. Pr. kun havde en abstrakt Henvisning — og hvor den derfor efter Ørsted altid maatte taale en Nybesættelse — *dels* Tilfælde, hvor der mulig kunde siges at foreligge en individuel Henvisning men hvor 2. Pr. trods denne maatte finde sig i en ny 1. Pr., naar der kun forelaa en Ombytning, og *dels* endelig, Tilfælde, hvor der — som i sidstnævnte H. R. Doms Tilfælde — overhovedet ikke i 2. Pantebrev fandtes nogen Henvisning til 1. Pr., hverken abstrakt eller individuel. Men i alle disse Tilfælde var en Nybesættelse ved den gamle 1. Pr.s Indfrielse ihvertfald ikke afskaaret ved en direkte Udtalelse i Pantebrevet om Oprykning, naar den bestemte individuelle 1 Pr. faldt bort. I de Tilfælde derimod, hvor Pantebrevet »udtrykkelig har hjemlet den secundaire Prioritethaver Ret til at indtræde i den indfriede bedre Prioritets Sted«, synes det efter Ørsted udelukket, at Ejeren kan ombytte den indfriede Panteret med en ny, selv under de angvne Betingelser (Samtidighed m. m.); og han henviser ligefrem til at løse Oprykningsproblemets Vanskeligheder ved udtrykkelige, bestemte Udtalelser herom i efterstaaende Pantebreve. Ombytningslæren var hos ham nærmest Udtryk for en deklaratorisk Tendens til at holde Efterpanthaveren nede, hvor denne ikke udtrykkelig og bestemt havde forbeholdt sig Oprykningsret. Og i de ovenfor fremdragne Tilfælde fulgte Retspraksis alene — omend meget villig — denne Tendens.

Retspraksis gik imidlertid et væsenligt Skridt videre, og langt videre, end Ørsted sikkert nogen Tid havde tænkt sig. Der skete nemlig det besynderlige, at det lykkedes Domstolene at holde Efterpanthaveren nede *ogsaa* i de Tilfælde, hvor han *udtrykkelig* i sit Pantebrev havde betinget sig at rykke op. Og Midlet hertil blev atter Ombytningslæren. I en Dom i 1864, hvor et Pantebrev af 1841 udtrykkelig havde betinget Panthaveren Ret til at rykke op, efterhaanden som de foranstaaende Prioriteter afdroges, — og desuden forpligtet Debitor til nøje at overholde disse Afdrag — men hvor trods dette en af de foranstaaende Prioriteter, der var udstedt 1838, og som allerede skulde have været fuldstændig afgjort i 1854, endnu i 1856 henstod med en Rest paa 1160 Rd., indfriede Debitor i dette Aar denne Restgæld ved Hjælp af et nyt Laan, som han for nævnte Beløb gav den indfriedes Panterets

Plads i Prioritetsordenen. Man skulde synes, at dette maatte være et oplagt Tilfælde for en Efterpanthavers Oprykning, naar han udtrykkelig har betinget sig denne og tilmed forpligtet Debitor til Indfrielse af den foranstaaende Prioritet indenfor en vis Tid bestemt ved de regelmæssige terminsvise Afdrag. Alligevel holdt Dommen Efterpanthaveren nede, idet den fastslog, at da Restgælden var indfriet ved Hjælp af det nye Laan — det nye Pantebrev tinglystes iøvrig samtidig med det gamles Udslettelse — maatte det nye Laan indtage det gamles Plads i Prioritetsordenen; og Efterpanthaveren rykkede saaledes ikke op. J. U. 1864. 904.

Domstolene har siden fastholdt denne Linje, og det maa nu anses for fastslaaet Praksis, at uanset, at 2. Panthaver udtrykkelig har betinget sig at rykke op, naar 1. Pr. indfries eller afdrages, kan Ejeren, naar han indfrier 1. Pr., alligevel samtidig besætte den derved ledige Plads med en ny Panteret og saaledes holde 2. Panthaver nede, forudsat, at Ombytningen paa 1. Pr. opfylder de Betingelser, der fastsloges i den tidligere nævnte Højesteretsdom af 1868 (reel Samtidighed af det nye og gamle Laan, og det nye Laan ikke væsenlig byrdefuldere end det gamle). De senere Domme viser, at selvom 2. Pr.s Pantebrev nok saa bestemt hjemler Oprykning og udtrykkelig bruger Udtrykket »2. Prioritets oprykkende Panteret næstefter« o. s. v., staar Ejerens Ombytningsret uanfægtet, og Efterpanthaveren holdes nede. Se Domme i J. U. 1866. 225, U. f. R. 1884. 261, 1892. 910, 1893, 1105, 1896, 205, 1921, 20. I nyere Tid har man anført disse Tilfælde i Flæng med de Tilfælde, hvor 2. Pantebrev intet indeholder om Oprykningsspørgsmaalet, fordi Ombytningslæren af Praksis anvendes i begge Grupper af Tilfælde til at udelukke Efterpanthaveren. Men der er et dybt Skel mellem disse to Grupper. Hvor Pantebrevet tier om Oprykningsproblemet, anvender Praksis, i Overensstemmelse med Ørsted, kun Ombytningslæren som deklaratorisk udfyldende Parternes Aftale — i den reelt ønskværdige Retning. Men hvor 2. Panthavers Oprykningsret udtrykkelig er udtalt i Pantebrevet, og hvor han dog holdes nede og igen ved Hjælp af Ombytningslæren, gaar denne udover den strengt fortolkende, udfyldende Mission, der oprindelig af Ørsted og dens andre Fædre var tiltænkt den; og der rejser sig, som vi skal se, et langt alvorligere og langt videre rækkende Problem. Ogsaa i den tidligere nævnte Højesteretsdom i U. f. R. 1868. 619 er Ombytningslæren jo endnu

holdt indenfor sin rent udfyldende Missions Ramme. Men det er klart, at efterat Praksis endogsaa har godkendt Ombytningslæren i de Tilfælde, hvor 2. Pantebrev udtrykkelig udtaler, at det skal have Oprykningsret, maa de Betingelser, som nævnte H. R. Dom stiller til Ombytningen — saa meget des mere — fastholdes ogsaa i disse sidste Tilfælde.

Pantebrevene med Oprykningsklausul er imidlertid ikke den eneste Gruppe Tilfælde, hvor Praksis har anvendt Ombytningslæren udenfor det Omraade, der oprindelig var tiltænkt den. Senere Praksis er i omvendt Retning gaaet over til at anvende den ogsaa overfor de Pantebreve, der alene *abstrakt henviser til en Sum*. Det var sikkert Ørsteds Mening, at for at holde disse Pantebreve nede var det ikke engang nødvendigt at tage sin Tilflugt til Ombytningslæren. Hvad enten Ejeren efter 1. Pr.s Indfrielse besatte den ledige Plads nu eller senere, burde 2. Panthaver ikke rykke op, ti han var her gaaet ind paa altid at staa tilbage for den bestemt angivne abstrakte Sum, uden Hensyn til, om denne Sums Plads til et givet Tidspunkt var fuldt udnyttet eller delvis eller slet ikke udnyttet af en Panteret. Her skulde det være ganske klart, at man ikke behøver at kræve reel eller formel Samtidighed mellem det nye og det gamle Laan. Alligevel er der her højst modstridende Afgørelser i Praksis. En Højesteretsdom i 1872 synes vel bestemt at gaa ud fra, at naar 2. Pr. alene henviser til en 1. Pr.s Kapitalsum, kan der meget vel, selvom denne 1. Pr. slettes, flere Aar efter tinglæses, at der alligevel stadig paa 1. Pr.s Plads indenfor dennes Sum, hviler en Pantehæftelse og 2. Pr. er saaledes ikke i Mellemtiden rykket op i den Plads, der dog baade efter Pantebøgerne og det tinglæste stod ubesat i flere Aar. U. f. R. 1873. 414 (1872. 280). Senere Overretsdomme gaar imidlertid i modsat Retning og kræver Ombytningslærens Betingelse — altsaa samtidig Slettelse af det gamle og Indførelse og Tinglæsning af det nye — opfyldt ogsaa overfor 2. Pr.s Pantebreve med abstrakt Henvisning til en Sum. Se Domme i U. f. R. 1876. 934, 936, 1910. 773. Dette er unægtelig mærkeligt. Ti hvis 2. Pr.s abstrakte Henvisning til en Sum dog ialtfald skal betyde, at 1 Pr. uanset *Afdrag* maa kunne udvides til sin fulde Størrelse igen, saa synes det dog noget vilkaarligt at nægte ham Ret til Genbesættelse, efterat han *helt* har *indfriet* 1. Pr., blot fordi Genbesættelsen her sker noget senere end Indfrielsen. Ogsaa ved Afdrag har der dog ialt-

fald i nogen Tid været et »tomt Rum«. Men at det skulde gøre nogen Forskel, om det tomme Rum — lad os sige i 1 Aar — er f. Eks. 5000 eller 4500 Kr., er vanskeligt at se. Kræver man virkelig ogsaa ved abstrakt Henvisning Samtidighed af det gamle Laans Indfrielse og det nyes Stiftelse, saa ses det ikke rettere end, at man ogsaa konsekvent, hver eneste Gang der erlægges et Afdrag, *samtidig* maa sørge for, at der sættes et nyt Laan ind paa det betalte Afdrags Plads, af dette Afdrags Størrelse. Men efter hele Udtryksmaaden i Præmisserne til de fleste Domme synes de dog afgjort at ville fastholde Ejerens Ret til efter Afdrag at nybesætte Prioriteten indenfor den abstrakte Sums Ramme.

Det foregaaende vil have vist Ombytningslærens ubestridelige Sejersgang gennem Domspraksis, i dens store og haarde Kamp for at holde Efterpanthaveren nede. Den har holdt ham nede ikke blot, hvor han ikke sagde noget om Oprykning eller om sin egen Stilling idethele, men ogsaa, hvor han beskedent henviste til, at han dog kun stod efter en bestemt individuel 1. Pr.; og endelig har den ogsaa holdt ham nede, selv hvor han raabte allerhøjest paa Oprykning. I de to første Tilfælde støttede den sig til Ørsteds Autoritet. I det sidste gik den paa egen Haand. Og i Øjeblikke af Vildfarelse gik Læren over Gevinn, da den bredte sig ind paa Omraader, hvor Efterpanthaveren i Forvejen var holdt fuldt tilstrækkelig nede og hvor den ved sin Indblanding kun kunde opnaa at modvirke sin egen Hensigt.

Efterat vi har søgt at vise, hvorledes Udviklingen i Retspraksis historisk har formet sig paa dette Omraade, kan vi formentlig nu fastslaa Udviklingens Resultater i en kort Oversigt, der saaledes skulde give gældende dansk Retspraksis' Stilling til Opryknings-problemet i snevrere Forstand. Herved vil det navnlig være af Interesse at faa fastslaaet, hvilken praktisk Betydning, hvilke Retsvirkninger de forskellige, almindelig brugte Udtryk i Pantebrevene har. Efter det ovenanførte kan vi dele Pantebrevsklausulerne i Forhold til Oprykningsretten i 4 Grupper.

1. *Den abstrakte Klausul:* 2. Pr.s Panteret »næstefter 6000 Kr. paa 1. Pr.« eller næstefter »forud prioriterede 6000 Kr.« eller lign.
2. *Den individuelle Klausul:* 2. Pr.s Panteret »næstefter 1. Pr. til Østifternes Kreditforening, stor 20,000 Kr.« Undertiden tilføjes en nærmere Beskrivelse af 1. Pr.s Rente- eller Afdragsvilkaar

eller begge Dele, f. Eks. »som forrentes med 4½ p. c.«. Men undertiden hedder det til Betegnelse af de foranstaaende Prioriteter blot: »efter tidligere Behæftelser« eller »efter tidligere tinglæste Behæftelser«, uden Angivelse af Sum eller Vilkaar. Ogsaa disse Udtryk opfattes i Dommene — med Føje — som individuelle Henvisninger.

Grænsen mellem individuel og abstrakt Henvisning er i adskillige Tilfælde ingenlunde skarp. En Klausul som »næstefter 1. Pr. paa Kapital 600 Rd.« (U. f. R. 1872. 280) maa vel nok nærmest opfattes som abstrakt, men helt sikker er Meningen ikke. En Klausul som »næstefter tinglæst Gæld 2600 Kr.« (U. f. R. 1884. 261) er maaske individuel. Men Grænsen mellem dette Udtryk og det nys anførte og Udtrykket »næstefter forud prioriterede 6000 Kr.« er unægtelig haarfin. Idetheletaget er Parterne sikkert langtfra altid klar over Betydningen af de forskellige Udtryk.

3. *Oprykningsklausulen:* »oprykkende Panteret næstefter 30,000 Kr. til Københavns Kreditforening«, eller »Oprykningsret efterhaanden som foranstaaende Gæld indfries eller afdrages« eller »oprykkende Prioritet næstefter de for Tiden tinglæste Hæftelser«.
4. *Pantedokument uden Henvisning.* Det hænder, at Pantebrevet eller — hvad der er mere praktisk — et Forlig, en Separationsforening e. l. giver Panteret i Ejendommen uden at nævne nogetsomhelst om de foranstaaende Hæftelser eller om dens egen Prioritet. Den faar da naturligvis Prioritet efter det Tidspunkt, den indtræder i de tinglæste Hæftelsers Rækkefølge.

Den ovenfor givne Undersøgelse vil have vist, at Retspraksis i Virkeligheden har behandlet alle de 3 sidstnævnte Pantebrevsformer ens i Spørgsmaalet om 2. Panthavers Stilling til 1. Pr.s Indfrielse eller Afdragning. Praksis har knyttet samme Retsvirkninger til alle disse tre Pantebrevsudtryk. Og hermed turde den Tro, der øjensynlig endnu raader i Forretningslivet, til Oprykningsklausulen, siges at være en Overtro paa dette Omraade. Undersøgelsen af Dommene har vist os, at selvom 2. Panthaver nok saa kraftig betoner sin Oprykningsret, opnaar han ikke den mindste Smule bedre Retsstilling end, om han slet ikke nævner Ordet Oprykning og hans Pantebrev idethele er det vageste og svage-

ste i Udtrykkene om Forholdet til foranstaaende Hæftelser. Hvad enten 2. Pantebrev slet ikke berører Forholdet til andre Panterettigheder i Ejendommen, eller det indeholder en virkelig individuel Henvisning til et bestemt Pantebrev, eller det yderligere fremhæver, at det vil rykke op, naar 1. Pr. indfries, er Retsstillingen for 2. Panthaver den samme: han maa i alle Tilfælde, naar 1. Pr. *indfries*, finde sig i, at den ombyttes med en ny paa 1. Plads, naar den nye blot ikke bliver væsenlig byrdefuldere — navnlig i Henseende til Renter og Afdrag — end den gamle. Kun, hvis Ombytningen ikke sker »samtidig«, rykker 2. Panthaver op, men det gør han, hvilke af de nævnte 3 Pantebrevsudtryk han end bruger. Og ganske det samme gælder ved *Afdrag*. Den 2. Panthaver, der i sit Pantebrev betinger sig Oprykningsret efter et Pantebrev, der lyder paa Afdrag i bestemte Terminer, rykker op, efterhaanden som 1. Pr. faktisk afdrages; men ganske den samme Oprykning vil 2. Panthaver faa, selvom han ikke har betinget sig Oprykning, og hans Pantebrev kun indeholder en individuel Henvisning til 1. Pr. Og det samme maa sikkert endelig ogsaa antages i de Tilfælde, hvor 2. Pantebrev slet ingen Henvisning indeholder til 1. Pr.

Derimod er der som vist en betydelig Forskel i Retsvirkningerne mellem alle de tre her nævnte Grupper af Pantebreve paa den ene Side og Gruppe 1, Pantebreve med abstrakt Henvisning, paa den anden. Den abstrakte Henvisning til en Sum spærrer for Oprykning i Afdrags Plads; og det maa efter det udviklede vistnok endvidere antages, at der ogsaa, naar 1. Pr. indfries, kan indsættes en ny Pr. paa 1. Plads, selvom Ombytningen ikke sker samtidig, omend der, som vist, om dette sidste Punkt er Vaklen i Praksis.

Grupperer vi de tidligere anførte Domme efter de forskellige Pantebrevsklausuler, hører under:

Gruppe 1. Dommene i H. R. T. 1861. 98 (J. U. 1861. 17), U. f. R. 1876. 934, 1873. 414, (1872. 280); U. f. R. 1869. 326. Cfr. U. f. R. 1876, 936 og 1910. 773.

Til Gruppe 2 hører J. U. 1863. 641 (H. R. T. 1864. 97), U. f. R. 1897. 623. Se endvidere U. f. R. 1880. 405.

Til Gruppe 3 hører: J. U. 1864. 904, 1866. 225, U. f. R. 1884. 261, 1893. 1105, 1207, 1896. 205. Talrige Pantebreve udtaler ikke blot, at 2. Pr. har Oprykningsret, men tillige, forat der ikke skal være

Tvivl, at den rykker op, naar 1. Pr. »indfries eller afdrages« (se f. Eks. J. U. 1866. 225, U. f. R. 1893. 1105).

Til Gruppe 4 hører: U. f. R. 1867. 501 (H. R. T. 1867. 137), 1868. 619.

Men naar Pantebreve med abstrakt Henvisning saaledes maa staa tilbage for den bestemte Sum paa 1. Pr., der altid skal være til Ejerens Raadighed til Nybesættelse, har man ment, at ogsaa hans Kreditorer ved Udlæg og Konkurs maatte have Ret til at udnytte denne Plads indenfor den angivne Sums Ramme fremfor den efterstaaende Panthaver. Dette er imidlertid ikke antaget i Praksis, der har statueret, at hvis Summen paa 1. Pr. ikke er fuldt udnyttet af Pantebrev eller Pantebreve i det Øjeblik, Ejerens Kreditorer iværksætter Forfølgning mod Ejendommen, tilkommer den ledige Plads paa 1. Pr. den efterstaaende Panthaver, og ikke Kreditorerne; se U. f. R. 1869. 326, 1922. 845. I dette Tilfælde, men ogsaa kun i dette Tilfælde rykker altsaa et Pantebrev med abstrakt Henvisning op.

Skønt Pantebrevsformlerne m. H. t. Oprykningsspørgsmaalet i det hele og store kan samles under de ovenfor fremhævede 4 Grupper, er Pantebrevene dog saa varierende i Udtryk om dette Punkt, at denne Gruppering ikke kan anses for helt udtømmende. Navnlig forekommer der Pantebreve, hvis Udtryk er en *Forening* af to af de nævnte Pantebrevsformler. Spørgsmaalet bliver da, om en saadan Sammenkædning kan give en forøget Retsvirkning, en stærkere Oprykningsret, eller om Retsvirkningerne ogsaa i saa Fald idethele bliver de samme, som ovenfor er fremstillet. Paa Forhaand er der nu efter det udviklede ingen Sandsynlighed for, at Praksis skulde lade sig paavirke i Oprykningsspørgsmaalet af en kumuleret, forstærket Opstilling af Pantebrevsformlerne. Kunde stærke Udtryk gøre det, havde Efterpanthaveren forlængst opnaaet en almindelig og kraftig Oprykning i Stedet for de Rester, som Dommene har tildelt ham i Form af Oprykning efter Afdrag i visse Tilfælde og en Oprykning i Ulykkestilfældet, at en Plads ovenover ikke er besat ved Indtrædelsen af Konkurs eller Udlæg. Alligevel har man ment, at hvis *Oprykningsklausulen* er forenet *med individuel Henvisning*, maatte man vistnok naturligst antage, at 2. Panthaver kun skal vige for dette bestemte 1. Pantebrev. Og man har til Støtte herfor henvist til en Dom i U. f. R. 1893.

1207. Denne Opfattelse kan dog ikke tiltrædes, og nævnte Dom kan ikke anføres herfor. Faktum er, at Pantebreve med Oprykningsklausul i det overvejende Antal Tilfælde netop forener Oprykningsklausulen med individuel Henvisning; og alligevel fastholder Praksis ganske oplagt, at foranstaaende Pr. meget vel, naar den indfries, samtidig kan ombyttes med en ny Pr. til Udelukkelse af 2. Panthaver. Og Dommen i U. f. R. 1893. 1207 stemmer ganske hermed. Naar Dommen i dette Tilfælde indrømmede 2. Panthaver Oprykning, laa det ganske simpelt i, at der netop her — undtagelsesvis — ikke forelaa den reelle — og formelle — Sammenhæng mellem det nye og det gamle Laan paa 1. Pr., som Ombytningslæren og Praksis forlanger som Betingelse for at holde 2. Panthaver nede; se nedenfor.

Sluttelig maa i denne Forbindelse nævnes en mærkelig Sammenstilling, nemlig *Oprykningsklausul* i Forbindelse *med abstrakt Henvisning*. Naar 2. Panthaver er indgaaet paa at staa tilbage for en bestemt Sum, rykker han, som vist, netop ikke op, hvis denne Sum afdrages, og sikkert heller ikke, naar den indfries. Og Domspraksis viser, at han ikke forbedrer denne sin Retsstilling, ikke opnaar mere Oprykning, fordi han bruger Ordet »oprykkende« efter den abstrakte Sum. I Højesteretsdommen i H. R. T. 1861. 98 (der forandrer Overretsdommen i J. U. 1861. 17) var der i en Ejendom først stiftet et Laan paa 1. Pr. paa 10.000 Rd. (den 28. Marts); derefter gaves der (den 15. April) Pant for 2500 Rd. med »ascenderende Panteret næstefter 15,400 Rd.«, hvorefter der (den 9. Maj) gaves Pant for 3000 Rd. næstefter de allerede paa 1. Pr. tinglæste 10,000 Rd. 2. Panthaver (for de 2500) gjorde imidlertid (ved Auktionen, der kun indbragte 13,000 Rd.), Fordring paa at rykke ind paa Pladsen efter de 10,000 Rd. istedenfor Panthaveren for de 3000 Rd. Højesteret udtalte imidlertid overfor Udtrykket »ascenderende Panteret næstefter 15,400 Rd.«, at »disse Ord skønnes ikke at kunne modtage nogen anden Fortolkning end, at Documentets Udsteder beholdt Ret til at give Pant for det fulde Beløb af 15,400 Rd., forsaavidt Ejendommen ikke allerede var behæftet med hele denne Sum paa den Tid, Indstævntes (2. Panthavers) Panteret stiftedes.«

Brugen af Ordet »oprykkende« i Forbindelse med abstrakt Henvisning til en Sum er da noget af en Begrebsforvirring. Det eneste Tilfælde af Oprykning, en 2. Panthaver med abstrakt Henvis-

ning kan komme til at opleve, er, som ovennævnt, at han, hvis en Konkurs eller et Udlæg rammer Ejendommen paa et Tidspunkt, da 1. Pr. ikke er fuldt besat med en Panteret, gaar forud for Kreditorerne i Retten til denne Plads. Dette beskedne Maal af Oprykning er altsaa forbeholdt Oprykningsklausulen i disse Tilfælde. Men ogsaa denne Art Oprykning tilkommer Efterpanthaveren ganske uanset, om han har brugt Udtrykket Oprykning eller ej.

Hvor udslidt og betydningsløs Oprykningsklausulen idethele taget efterhaanden er blevet, ses endelig ogsaa deraf, at selvom en 2. Panthaver ikke har betinget sig Oprykningsret, men en 3. Panthaver derimod udtrykkelig har tillagt sig denne, og 1. Pr. bliver delvis ledig, ved Afdrag, er det ikke desmindre 2. Panthaver, der rykker op i den saaledes ledige Plads, medens 3. Panthaver holdes nede, uden Hensyn til, at denne Panthaver derved ikke faar Dækning, naar Ejendommen realiseres ved Retsforfølgning, og uden Hensyn til, om 2. Panthavers Henvisning er individuel eller kun abstrakt. U. f. R. 1873. 362, 1880. 405.

Den Ombytning af Prioriteter, der kan holde en 2. Panthaver nede, kan imidlertid ikke blot foregaa under den Form, at det gamle Pantebrev *aflæses*, og det nye Pantebrev *tinglæses* samtidig. Den kan ogsaa foregaa under den Form, at Pantebrevet *transporteres* af den gamle til den nye Kreditor. Ja den sidste Form var endog Udgangspunktet for Ombytningslæren, idet den fremhævede, at en samtidig Aflæsning af det gamle og Læsning af det nye Laan, hvorved det gamle indfriedes, *i sit Væsen* ikke var andet end en *Transport*. Af disse to Ombytningsformer er imidlertid Formen Aflæsning—Læsning blevet den almindelige i Danmark. Det aldeles overvejende Antal Tilfælde i Domspraksis angaar ihvertfald denne Ombytningsform. I Norge, hvor som før nævnt Ombytningslæren ogsaa sejrede, er det derimod Transportvejen, der er bleven den almindelig herskende Form for Ombytning, medens Formen Aflæsning—Tinglæsning, saa vidt ses, er meget lidt brugt; de norske Domme beskæftiger sig saa godt som udelukkende med Spørgsmaalet om, hvilken Form for Transport af Pantebrevet, der maa siges at iværksætte en saadan Ombytning, at 2. Panthaver holdes nede. Ogsaa Transportformen har naturligvis, ligesaavel som Tinglæsningsformen, mødt sine prak-

tiske Vanskeligheder. Naar 2. Panthaver er gaaet ind paa at staa tilbage for en bestemt Sum, er der ingen Vanskeligheder; efter norsk Praksis, ligesaavel som efter dansk, maa 2. Panthaver her finde sig i, at Ejeren til enhver Tid besætter en ledig Plads inden for denne Sum med en ny 1. Pr. I andre Tilfælde har 2. Panthaver i og for sig Oprykningsret, selvom han ikke udtrykkelig har betinget sig denne. Men her holdes han saa nede af Ombytningen ad Transportvejen. Det er her antaget i norsk Højesteretspraksis, at, hvis Skyldneren, efterat have indfriet Pantebrevet, faar *Blankotransport* paa dette, kan han atter udgive det til en ny Laangiver, der saaledes bevarer Pantebrevets Plads og holder 2. Panthaver nede. Hvis Pantebrevet derimod efter Indfrielsen forsynes med *Transport lydende paa Skyldnerens Navn*, betragtes det, ligesom i det Tilfælde, hvor det *kvitteres*, som bortfaldet med den Fordring, der bar det, med den Begrundelse, at Panteretten er en »akcessorisk« Ret. Der er følgelig her opstaaet en tom Plads, hvori 2. Panthaver maa rykke op.

Denne Sondring i Ombytningslæren mellem Blankotransport og anden Transport, som norsk Praksis saaledes har indført, er med Føje blevet angrebet i norsk Videnskab. Navnlig har man fremhævet, at da den nye Laangiver i Tilfælde af Blankotransport ifølge Praksis bevarer den tidligere Kreditors 1. Pr., selvom han vidste, at Pantebrevet i Mellemtiden har været indfriet og transporteret in blanco til Skyldneren, maa han bevare den samme 1. Pr.s Stilling ved Navnetransport, da det maa være ligegyldigt, om han har sin Viden om Indfrielsen — som i sidste Tilfælde — fra Pantebrevet selv eller ad anden Vej.

Det er i denne Forbindelse værd at lægge Mærke til, at den svenske Inteckningslov § 25, der stadfæster tidligere Praksis, — og som fastslaar, at Skyldneren, der har indfriet Pantefordringen (eller paa anden Maade faaet den i sin Haand), kan udgive den paany til en anden Laangiver med samme Pr., — efter gældende Fortolkning og Retsbrug antages at give Skyldneren denne Ret til Nybesættelse, hvorved 2. Panthaver holdes nede, *selvom* Pantebrevet har faaet Paaskrift om Indfrielsen.

Dansk Praksis synes derimod i de faa Tilfælde, hvor Ombytning ad Transportvejen er kommet for Domstolene, at lægge en vis Vægt, ligesom norsk Praksis, paa, om Pantebrevet er kvitteret efter Indfrielsen, og muligvis ogsaa paa, om det er transporteret

til Skyldneren selv lydende paa hans Navn. I Tilfældet U. f. R. 1893. 1207, hvor 2. Panthaver havde oprykkende Panteret næst efter nærmere betegnede Hæftelser, blev en foranstaaende Pr. indfriet ved Modregning af et Ejeren tilkommende Tilgodehavende hos Panthaveren i et andet Mellemværende, og Pantebrevet blev af Panthaveren kvitteret til Udslettelse. Denne Kvittering blev imidlertid atter samme Dag annulleret, idet Panthaveren samtidig gav en løs Kvittering for Fyldestgørelsen; og nogle Maaneder senere transporterede Ejeren Pantebrevet til en ny Kreditor. I dette Tilfælde forelaa jo slet ikke den reelle Aarsagssammenhæng mellem det gamle og det nye Laan, som Praksis kræver af en Ombytning, der skal holde 2. Panthaver nede — det gamle Laan var bragt ud af Verden ved Modregning, altsaa uden Hjælp af det nye Laan, der først stiftedes nogen Tid senere — og alene af den Grund var det ud fra Ombytningslæren berettiget, at Dommen statuerede, at der mellem Indfrielsen og det nye Laan var opstaaet en ledig Plads og at 2. Panthaver følgelig i dette Tilfælde rykkede op. Men det fremgaar ogsaa af Dommen, at den tillige lagde nogen Vægt paa, at Pantebrevet havde været kvitteret, saaledes at Transportrækken ogsaa formelt var blevet afbrudt. M. a. O., ligesom Praksis ved Ombytningsformen Aflæsning—Læsning lægger nogen Vægt paa, at Ombytningen foregaar paa en regulær Maade ved, at det nye Pantebrev tinglæses samtidig med, at det gamle aflæses, lægges der altsaa ved den anden Ombytningsform Transporten nogen Vægt paa, at Transporten fra den gamle til den nye Kreditor finder Sted i ubrudt Følge.

I et Tilfælde i U. f. R. 1906. 98 kan Transportrækken derimod ikke erkendes at være brudt. Panthaveren A. transporterede her efter Indfrielsen sin Pantefordring til Skyldneren, der atter tre Dage senere transporterede den til B. og C. til Haandpant i Anledning af et Laan, der bl. a. var blevet brugt til at udbetale A. Dommen statuerede her Oprykning for 2. Panthaver og tilsidesatte Transporten. I dette Tilfælde var der utvivlsomt reel Aarsagssammenhæng mellem den nye og den gamle ved samme Panteret sikrede Forpligtelse; og naar Parterne ikke her valgte Formen Aflæsning—Tinglæsning men Transport, skyldtes det formentlig tildels Hensynet til at spare Gebyrer. At der laa de nævnte Par Dage imellem de to Transporter, kan ikke være afgørende. Praksis er ikke ved Formen Aflæsning—Læsning særlig

nøjeregnende i saa Henseende, naar der blot er reel Aarsagssammenhæng; se nedenfor. Men det er jo muligt — Præmisserne er meget sparsomme — at det afgørende for Dommen har været, at den gamle Panthavers Transport paa Pantefordringen var stilet til Skyldneren personlig. I saa Fald bygger Dommen altsaa paa den noget uheldige Sondring mellem Navnetransport og Blankotransport, der som nævnt ogsaa er raadende i norsk Praksis.

— Hvad der skal anses for »samtidig« Ombytning, kommer, som berørt, ogsaa frem ved Formen Aflæsning—Tinglæsning. Man maa her først spørge, om der med Samtidighed menes baade Samtidighed af det gamle Pantebrevs Kvittering og det nyes Udstedelse og af Aflæsning og Læsning. Det kan jo undertiden være vanskelig at faa matematisk nøjagtig Samtidighed, Sammenfald paa samme Dag af de tvende Sæt Akter. Det er antaget i Praksis, at der ikke kan lægges afgørende Vægt paa Laanenes absolut samtidige Indfrielse og Stiftelse. I et Tilfælde laa der 5 Dage mellem det ældre Pantebrevs Kvittering og det nyes Udstedelse; men der skete samtidig Aflæsning og Tinglæsning, og der forelaa iøvrig reel Aarsagssammenhæng mellem Laanene; der antoges følgelig at foreligge gyldig samtidig Ombytning. Heller ikke i Aflæsningen og Tinglæsningen kan der kræves nogen absolut Samtidighed. At der foreligger gyldig Ombytning, selvom Læsningen sker først og Aflæsningen ca. 14 Dage senere, maa anses for en Selvfølge, og berettiger naturligvis ikke til at slutte omvendt, at en Læsning, der sker lidt senere end Aflæsningen, ogsaa kan være gyldig som Ombytning. Men det er dog sikkert i sig selv det rette, at nogle Dages Mellemrum mellem Aflæsningen og Tinglæsningen ikke bør udelukke at antage en gyldig Ombytning, naar det, jeg ovenfor har kaldt den reelle Aarsagssammenhæng mellem det nye og det gamle Laan, virkelig er tilstede, se det tidligere herom anførte ved den ledende H. R. D. 1868. 619.

11. KAPITEL

VURDERING AF RETSPRAKSIS OMBYTNINGSLÆREN OG EJERHYPOTEKET. PANTERETSBEVÆGELSER IDETHELE OG EFTERPANTHAVERNE

Ombytningslæren har i nyere Tid været Genstand for stærke Angreb. Kort udtrykt gaar disse ud paa, at Læren baade er urigtig i sin Begrundelse og uheldig i sin praktiske Anvendelse. Naar Ombytningslæren i sin Begrundelse fremhæver, at Ejeren i Reglen ikke vil kunne indfri 1. Pr. uden ved Hjælp af et nyt Laan, som han er nødt til at give den indfriede 1. Pr.s Plads, hævder Angriberne dels, at dette ikke i al Almindelighed er rigtigt, og dels at det er højst uheldigt at lade Panterangen, Efterpanthaverens Retsstilling afhænge af et saa vanskelig haandterligt og vanskelig bevisligt Moment som, om det gamle Laan in concreto virkelig er indfriet ved Hjælp af det nye, hvad Pantebøgerne ikke giver nogen Oplysning om. Og vil Ombytningslæren istedenfor lægge Vægt paa det formelle, let konstaterlige Moment, samtidig Aflæsning og Tinglæsning, kan Ejeren sætte sig ud over enhver Grænse, ved blot at lade det indfriede Pantebrev henstaa uudslettet. Naar Ombytningslæren dernæst fremhæver, at Ombytningen i sit Væsen kun er en Transport, og at den nye Kreditor let istedenfor Ombytning kunde faa den gamle Kreditors Transport, hvad Efterpanthaveren jo ihvertfald maa respektere, hævder Angriberne, at det ingenlunde altid vil staa i Ejerens Magt at iklæde Ombytningen Form af Transport, da den gamle Kreditor vil kunne nægte at gøre Ejeren den Tjeneste. Endelig hævder Angriberne, at Sondringen mellem samtidig og senere Besættelse idethele er uholdbar; man bør i Almindelighed, hvor 2. Pr. har betegnet sig som sekundær men iøvrig ikke udtalt sig om Oprykningsspørgsmaalet,

nægte 2. Pr. Oprykning — uden at gøre nogen Forskel mellem samtidig og senere Besættelse af 1. Pr. — fordi Ejerens Interesse i Prioritetsystemets Opretholdelse idethele bør overveje 2. Panthavers Oprykningsinteresse, navnlig da Indfrielsen af 1. Pr. er en Tilfældighed i Forhold til 2. Panthaver, som denne ikke har kunnet regne med, og da desuden 2. Panthaver i Reglen har faaet Vederlag for sin lavere Prioritetstilling ved højere Rente o. l.

Det ses dog ikke rettere end, at denne Kritik af Ombytningslæren i nogen Grad overser, at Begrundelse af en Retsregel er ét, retsteknisk Forskydning noget andet. Og hvis man skulde gaa lige saa nøje i Rette med Angribernes egen Opfattelse, som de gør med Ombytningslæren, turde de være lige saa ilde stedt. Ogsaa overfor den nye Opfattelse kunde en meget nøjeregnende Kritiker hævde, at det vilde være ret uheldigt at lade 2. Panthavers Stilling, Panterangen være afhængig af et saa usikkert Moment som, om 2. Panthaver in concreto har kunnet regne eller ikke kunnet regne med 1. Pr.s Bortfald o. s. v., o. s. v. Ombytningslæren hævder forøvrig med Hensyn til sit faktiske Punkt kun, at *hvor* det gamle Laans Indfrielse virkelig kan *oplyses* at være sket ved Hjælp af det nye, foreligger en gyldig Ombytning. Og Domstolene har, som talrige Retsafgørelser viser, ingenlunde i Praksis fundet det særlig vanskeligt at skaffe dette Punkt oplyst, se de ovenfor anførte Domme. Henvisningen til den formelle Transport fra den gamle til den nye Laangiver, er for Ombytningslæren kun et Led i Begrundelsen, der ikke siger andet end, at i *Reglen*, faktisk i de fleste Tilfælde vilde man kunne foretage Ombytningen ved Transport af Pantebrevet, da den gamle 1. Panthaver sædvanlig ingen Interesse kan have i at modsætte sig denne Formalitet; det rokker derfor ikke denne Begrundelse, at der kan opstaa nogle Tilfælde, hvor han vil modsætte sig den. Retsteknisk maa Reglen naturligvis forskydes til at gælde ogsaa de relativt faa Tilfælde, hvor Begrundelsen ikke holder Stik. Endelig er den Indvending mod Formen samtidig Aflæsning—Tinglæsning, at denne Form overhovedet ikke kan sikre Ombytningslærens Krav om Samtidighed — idet Ejeren kan lade det indfriede Pantebrev henstaa uudslettet — ikke træffende. Ti Praksis kræver, som ovenfor vist, *to* Ting m. H. t. Samtidighed, *baade* den *reelle* Samtidighed eller Aarsagssammenhæng, Indfrielse af det gamle Laan ved Hjælp af det nye, og den *formelle* Samtidighed, nl. af Aflæsning og Læsning. Og denne sidste

bør vistnok endda kun behandles som et vist Indicium, ikke som en ubetinget Fordring.

Hvis Ombytningslæren i Praksis vil fastholde Kravet om absolut Samtidighed af Indfrielse, Kvittering og nyt Laans Stiftelse, af Aflæsning og Læsning eller af Transporterne paa Pantebrevet, maa det erkendes, at Læren kommer i betydelige retstekniske Vanskeligheder, som ovenfor er paavist ved de her fremhævede Domme. Hvis ikke den reelle Aarsagssammenhæng fastholdes som det væsenlige, har Kritikken Ret i ét Spørgsmaal: hvor længe maa der være mellem de to Begivenheder, hvor mange Dage, eller maaske Timer? Men naar undtages den ovenfor anholdte Dom om Transporttilfældet, synes Domstolene, som vist, i det hele og store at have taget praktisk paa Sagen og holdt sig til den reelle Aarsagssammenhæng og derfor ikke taget det saa nøje med den formelle Samtidighed.

Mod den snevrere Begrundelse af Ombytningslæren og dens nærmere retstekniske Gennemførelse i Praksis vil der saaledes formentlig ikke kunne rejses væsenlige Indvendinger. Derimod har Kritikken sikkert Ret paa et andet Punkt, nemlig, at der ikke er nogen Grund til at gøre den Forskel mellem samtidig og senere Besættelse af 1. Pr., som Ombytningslæren og Praksis gør, men at Ejeren ogsaa maa have Ret til, efter nogen Tids Ledighed, at besætte Pladsen. Spørger man imidlertid Kritikken, i *hvilke Tilfælde* denne frie Besættelsesret skal tilkomme Ejeren, viser det sig imidlertid, som ovenfor nævnt, at det er de Tilfælde, hvor Pantebrevet har betegnet sig som sekundært men ikke samtidig har udtalt sig om Oprykningsspørgsmaalet; i disse Tilfælde skulde altsaa den frie Besættelsesret gælde som en deklaratorisk Norm.

Herved forekommer Kritikken mig unægtelig at tabe en væsenlig Del af sin praktiske Betydning; og idethele synes Kritikkens her anførte Betragtning at vise, at den ikke helt har forstaaet de Vanskeligheder, Praksis her har haft at kæmpe med og som Ombytningslæren faktisk har hjulpet Praksis med at overvinde i et ikke ringe Omfang. Hvis Domstolene alene havde haft at kæmpe med Pantebreve, der ikke udtalte sig om Oprykningsspørgsmaalet, vilde det ikke have været særlig vanskeligt at holde Efterpanthaveren nede. Men Efterpantebreve uden Oprykningsklausul er efterhaanden blevet sjældnere og sjældnere. I vore Dage raaber de næsten alle paa Oprykning. At det virkelig er lykkedes Prak-

sis at holde selv Efterpanthavere med udtrykkelig tilsagt Oprykningsret nede, maa siges at være en ikke ringe Bedrift; og hertil har Ombytningslærens Betragtninger været Hjælpen. Saalænge det kun drejede sig om Pantebreve med individuel Henvisning, men uden tilsagt Oprykningsret, havde Praksis Støtte hos Ørsted og andre. Men da Domstolene tog Kampen op med selve Oprykningsklausulen, har de, som ovenfor vist, ikke haft nogen Støtte hos Ørsted eller andre, og her kan de end ikke finde Støtte hos den nyere Kritiks Opfattelse. Denne er paa dette væsenlige Punkt i Virkeligheden ikke kommet et Skridt videre end Ørsted. For ham saavelsom for de nyere Forfatteres Opfattelse bevæger Oprykningsproblemet sig i det uskyldige *deklaratoriske Plan*. Ad denne Vej naas, saavidt jeg kan se, ingen virkelig Løsning af Problemet. Vi faar ad den Vej kun Galgenfrist; vi kommer tilsidst til at hænge i Pantebrevsklausulernes Naade. Som det har været Formaalet med den ovenfor givne Undersøgelse af Domspraksis at vise, rejser Livet selv, fra det ene praktiske Tilfælde til det andet, lidt efter lidt, tvunget af Realkredittens Krav, Problemet om at løfte Kampen mellem Efterpanthaverens Oprykningsret og Ejerens Besættelsesret ud af Kontraktbestemmelsernes forvirrende Mangfoldighed, op over Pantebrevsklausulernes Mylr og op i et *højere Plan, det præceptive Plan*. Som jeg har søgt at vise, er Domstolene i Virkeligheden her i instinktiv Forstaaelse af den rigtige Retning gaaet udenfor den strengt kontraktudfyldende Mission, og har gennem den kraftig indskrænkende Fortolkning overfor Oprykningsklausulen faktisk arbejdet præceptivt, selvom de ikke har været sig det bevidst. At Praksis har famlet sig frem og, som vist, frembyder Inkonsekvenser, forvirrende og modstridende Resultater, er en Sag for sig; det har unægtelig været forbundet med ikke ringe Vanskelighed at faa et Overblik over denne Praksis. Men Hovedtendensen er dog umiskendelig. Jeg mener derfor gennem Undersøgelsen af denne Praksis at have fundet et Erfaringens Bevis for min Opfattelse, at deklaratoriske Regler paa dette Retsomraade ikke længer slaar til. Men Domstolene er dog til syvende og sidst bundet af de Grænser, som en Kontraktfortolkning sætter, selvom den udøves nok saa indskrænkende; og de vil derfor, ganske bortset fra Uklarhed og Inkonsekvenser, ikke i det lange Løb kunne magte Opgaven.

Hvor længe Praksis og Ombytningslæren endnu kan holde ud i

Kampen mod Pantebrevsklausulerne, er i Virkeligheden kun et Tidsspørgsmaal. Der begynder allerede nu i Forretningslivet at vise sig Pantebreve, der *ikke blot* udtrykkelig betinger sig *Oprykningsret*, men belært af Erfaringen tilføjer udtrykkeligt *Forbud mod Ombytning*. Vi maa, efter min Opfattelse, idetheletaget, hvis vi ikke i Fremtiden paa dette vigtige Retsomraade skal leve paa bedste Beskub, tage Oprykningsproblemet op til Løsning paa et helt andet Grundlag og i en videre Sammenhæng, end Ørsted saavelsom hans Kritikere havde tænkt sig. Her er et Omraade, hvor det formentlig maa erkendes, at alt ikke i Længden kan overlades til den private Kontrahering i Frihed, ti den fører ind i en Mængde varierende og forvirrende Pantebrevsformler, hvis Mening og Retsvirkninger staar de kontraherende alt andet end klart og som Domstolene bagefter, som vi ovenfor har set, har det største Besvær med at rede ud fra hinanden og famlende knytter forskellige Retsvirkninger til. Lovgiveren maa her gribe ledende ind og angive Vej ud af Uføret. Vi kan dernæst ikke i Fremtiden være bundet af Ombytningslærens Hængsler, som den nedarvede Praksis hænger i og som kan briste. Ombytningslæren har udført en fortjenstfuld historisk Mission; men dens Horisont er begrænset. Denne snevre Horisont er i Virkeligheden inderst inde den samme som var Baggrunden for nyere tysk Rets Udvikling. Derfor bliver Sammenligningen mellem Retsudviklingen i nordisk Praksis og tysk Lovgivnings Udvikling ud fra ganske de samme Forudsætninger af betydelig retspsykologisk saavel som praktisk Interesse. Det tyske Ejerhypotek og den dansk-norske Ombytningslære er Tvillingsøstre. Deres fælles Ophav er Troen paa det romerretlige evige Dogme: pignoris causa indivisa est. Pantet hæfter i sin Helhed for Pantefordringen; en Panteret i Tingen kan være begrænset af en anden Panteret; men falder denne bort, udvider den anden sig uden videre; der kan ikke være noget tomt Rum; en Panteret kan ikke holdes begrænset til en Værdiparcel af Tingen. Denne Opfattelse, som jeg ovenfor har kaldt den juridiske horror vacui, medførte altsaa konsekvent en ubegrænset Oprykningsret for Efterpanthaveren; og da dette Resultat var praktisk uheldigt, opfandt tysk Ret Ejerhypoteket: der opstod ved 1. Pr.s Indfrielse slet ikke noget tomt Rum; det var kun Fordringen, der faldt bort, Panteretten, Hypoteket bestod; dens Subjekt var nu Ejeren. Men ganske den samme horror vacui Opfattelse er Baggrunden for

hele Ombytningslæren. Baade hos Ørsted og i Dommenes Præmisser spøgede, som vi saa, bestandig denne Frygt for det tomme Rum. At Efterpanthaveren uden videre rykker op, hvis der virkelig indtræder et tomt Rum, ansaa Ørsted ligesom tysk Ret som en ligefrem Følge af Panteretsforholdets Natur. Følgelig bliver det Ørsteds og efter ham Dommenes stadige Bestræbelse omhyggelig at vise Efterpanthaveren i de forskellige Tilfælde, at der virkelig ikke er indtraadt noget tomt Rum; men i Overensstemmelse med det mere enkle og praktiske nordiske Naturel udfyldes det tomme Rum — der opstaar ved 1. Pr.s Indfrielse — her ikke som i tysk Ret af et spekulativt Begreb, Ejerhypoteket med dens Spaltning mellem Panteret og Fordring, men ved Hjælp af en Forestilling, hentet fra det daglige Liv, først Transporten af Pantebrevet fra Kreditor A til Kreditor B, ved hvilken Handel der end ikke opstaar den mindste Sprække af et tomt Rum, og som Efterpanthaveren derfor altid maa respektere, og derefter glidende over til den samtidige Indfrielse og Nystiftelse, Aflæsning og Læsning, som det ogsaa gælder om at foretage saa tæt op ad hinanden, at der ikke opstaar den ringeste Revne, hvori Efterpanthaveren kan smutte ind. Det foregaaede er efter sin Karakter »Kun en Ombytning, saa at ingen ledig Plads derved er opstaaet«; dette var, som vi saa, det stadige Omkvæd i Dommenes Præmisser. Der er egenlig noget naivt ved Ejerhypoteket og Ombytningslæren. Det er, ubevidst, en lille Film, de begge opfører overfor Efterpanthaveren. Han faar at vide, at han maa blive der nede, men faar samtidig den Trøst med, at der trods Indfrielsen deroppe ikke er opestaaet noget virkelig tomt Rum, som han kan rette sin Længsel imod. Forskellen mellem de to Film ligger blot deri, at ved den tyske kan Ejeren efter Behag besætte den ledige Plads nu eller senere; ved den dansk-norske er han nødt til at besætte den straks; paa dette Punkt har den tyske Film utvivlsomt et Fortrin fremfor den nordiske.

Svagheden ved baade Ombytningslæren og Ejerhypoteket er altsaa 1) at de begge uden videre bøjer sig for den romerretlige Sætning om Pantets udelelige Hæften for enhver Pantefordring og derved faktisk paa Forhaand kapitulerer overfor Efterpanthaveren, der faar en ipso jure indtrædende Oprykningsret, som man saa bagefter ved Omsvøbsmanøvrer undskyldende maa finde Begrænsninger i, og 2) at Ombytningslæren og Ejerhypoteket

begge, ogsaa efter deres Oprindelse, maa operere overfor Efterpanthaveren paa deklaratorisk Grundlag. Ogsaa tysk Ret maa anerkende en af Ejeren til Efterpanthaveren indrømmet Oprykningsret og tillade dens Indførelse ved Vormerkung i Grundbogen, selvom man har lagt dette Afkald paa Ejerhypoteket stærke Hindringer i Vejen gennem forskellige Omsvøb, se ovenfor. Og selv den nyere dansk-norske Kritik af Ombytningslæren er ikke det mindste bedre stillet overfor Efterpanthaveren. Overfor Spørgsmaalet om dennes ipso jure indtrædende Oprykningsret har denne Kritik delt sig. En Side af den anser denne Oprykningsret og idethele Sætningen om Pantets Udelelighed som en absolut Sandhed, som noget, der »som Retskonsekvens flyder af Panterettens Væsen«; og derfor ser denne Opfattelse, da Ombytningslæren ikke tilfredsstiller den, ingen anden Vej end at gaa over til det tyske Ejerhypotek; men den ser her ikke, at man derved til syvende og sidst havner i en lignende kunstig og svag Stilling overfor Efterpanthaveren som Ombytningslæren. Den anden Side af Kritikken forkaster Efterpanthaverens ipso jure indtrædende Oprykningsret, men ender ogsaa med deklaratorisk at henvise til og bøje sig for Pantebrevsvedtagelserne om Oprykningen.

Der er da formentlig ingen anden Vej ud af Usikkerheden og Svagheden overfor Efterpanthaveren end at tage haandfast baade paa Teorien om Pantets Udelelighed, der var Grundlaget for Oprykningsretten, og paa Pantebrevsvedtagelserne. Hvis Realkreditten og idethele de praktiske økonomiske Krav maa forlange, at Efterpanthaveren holdes nede, saa er Dogmet om Pantets Udelelighed ganske simpelt forkert paa dette Omraade. Og i en praktisk Videnskab som Juraen burde der overhovedet ikke ved noget Problems Løsning kunne anføres for et Resultat eller en Sætning, at den »som Retskonsekvens flyder af Panterettens Væsen«. Man kan nemlig faa enhver Ordning, alt til »at flyde af Panterettens Væsen«, som overhovedet er praktisk. Hvis en bestemt praktisk Løsning ikke skulde stemme med Panterettens Væsen, saa er det værst for dette Væsen. Men heldigvis staar det ikke saa galt til med Panteretten — der ellers maatte tænke paa at trække sig tilbage til Retshistorien — det er kun visse konstruerede Opfattelser af Panterettens Væsen, der er noget i Vejen med.

Men naar saaledes ipso jure Grundlaget for Efterpanthaverens Oprykningsret ikke er holdbart, har han alene Pantebrevsved-

tagelserne at holde sig til. Dem har til Gengæld heller ingen i sidste Instans turdet røre ved. Ørsted saavel som de nyere Forfattere bøjede sig for dem, Ejerhypotekets Fædre ligesaa; og selv Ombytningslæren i Praksis var og maatte være Kontraktfortolkning, omend Domstolene ubevidst droges mod et fastere Stade.

At man ikke har dristet sig til at rokke ved dette Grundlag, hænger formentlig noget sammen med det snevre Omraade, hvorpaa man hidtil har behandlet Oprykningsproblemet. Det er alene Fænomenernes Indfrielse, Afdragning og andet Ophør af foranstaaende Prioritet, og disse Fænomeners Virkning for Efterpanthaveren, man i denne Forbindelse hidtil har undersøgt. Oprykningsproblemet er imidlertid, som jeg begyndte med at fremhæve, kun en enkelt Side af et videregående Problem, nemlig: om *Bevægelserne* overhovedet *indenfor foranstaaende Panteret* skal *forplante* sine Virkninger til de efterstaaende Panterettigheder. Det er disse Bevægelsers og deres Forplantnings Betydning for Realkreditten og Tinglysningsvæsenet, vi maa søge et samlet Overblik over og tage samlet Stilling til. De forskellige Sider af det større Problem hænger, som vi skal se, meget nøje sammen. Behandlingen af de andre Sider kaster Lys over Oprykningsproblemet.

II. *Forandringer i foranstaaende Prioritets Indhold og Virken.*

De i det praktiske Liv hyppigst forekommende af disse Prioritetsbevægelser er Forandring i Rente- eller Afdragsvilkaar samt Stansning i Rente- og Afdragsydelser.

Hvorvidt kan nu saadanne Forandringer i 1. Pr. give 2. Panthaver nogen Ret til at sætte sig i Bevægelse og stille Krav i den Anledning til Ejeren? Her bliver i første Række Tale om helt andre Former for Bevægelse fra 2. Panthavers Side end Oprykning. Man kan saaledes spørge, om en Forandring af 1. Pr.s Rente- og Afdragsvilkaar ved ny Aftale mellem Ejeren og 1. Panthaver overhovedet vedkommer 2. Panthaver og kan berettige ham til at blande sig heri ved Trusel om *Opsigelse af* sin *Kapital*, m. a. O. ved at hævde, at en væsenlig Forudsætning for hans Panteret er bristet ved den indtraadte Forandring ovenover. Endvidere kan man spørge, om det, at Kreditor ovenover giver Henstand med Renter eller Afdrag, kan give Kreditor nedenunder Anledning til at gribe ind som nævnt, eller maaske til at *forlange* Afdraget *erlagt* efter 1. Pantebrevs Bestemmelse *til 1. Panthaver eller* mulig *til sig*

selv, altsaa som Afdrag paa 2. Pr. Dernæst kan der spørges, om 2. Panthaver, hvis han nu ikke ved denne Lejlighed blander sig i Sagen — altsaa paa den Tid, da Forandringen i 1. Pr. sker — da ogsaa kan gribe ind *senere*, naar Ejendommen sættes til Tvangsauktion, nemlig ved at forlange de ændrede Vilkaar paa 1. Pr. *tilsidesat ved Auktionskonditionernes Fastsættelse*. Endelig kan man spørge, om Tinglysningsmyndigheden (Retsskriveren) skal gribe ind paa 2. Panthavers Vegne overfor Ændringer i 1. Pr.s Vilkaar, naar et Pantebrev med de ændrede Vilkaar fremkommer til Tinglysning.

Resultaterne af den gældende deklaratoriske Ordning og Praksis er i disse Spørgsmaal følgende:

En Forhøjelse af Renten paa 1. Pr. kan have en vis Interesse for 2. Pr. Selvom 1. Panthaver ifølge Fr. 12. Marts 1790 kun har Fortrin for 1 Aars Renter fremfor 2. Pr., saa kan man ikke i og for sig *paa Forhaand* bestride, at selv ikke den mindste Forhøjelse, f. Eks. fra 4 til 4½ pr. c. under særlige uheldige Konstellationer *mulig kan* faa Betydning for 2. Pr.s Stilling, ligesom det ogsaa i visse Tilfælde kan tænkes, at en højere Rente, altsaa en større aarlig Ydelse vil svække Debitor saaledes, at han nu bliver mindre i Stand til at svare Ydelserne til efterstaaende Prioriteter end før. Endvidere *kan* det godt tænkes, at selv en mindre Ændring i Afdragsterminerne eller i Afdragenes Størrelse, mulig under uheldige Konstellationer kan berøre 2. Panthavers Stilling ved en eventuel Tvangsauktion. Grundlaget for al denne Følsomhed fra 2. Panthavers Side overfor Bevægelserne paa 1. Pr. er imidlertid Ombytningslæren og Pantebrevklausulerne. Hvorvidt 2. Panthaver overhovedet er beføjet til at reagere, beror jo paa, hvorledes hans Pantebrev er formuleret. Det mindst følsomme Pantebrev er her Pantebrevet med abstrakt Henvisning. Det antages almindeligt, at denne Henvisning til en Sum skal betyde, at naar selve Summens Størrelse lades uforandret, skulde andre Ændringer være 2. Panthaver uvedkommende. Saaledes skal man uden hans Samtykke kunne ændre Rentesatsen. Desværre har den abstrakte Klausul i nyere Tid atter sat en væsenlig Del af denne sunde Robusthed til, ved nye særlige Vedtagelser eller Tilføjelser. Det er nemlig blevet meget almindeligt i disse Pantebreve efter Summen at tilføje Renten, f. Eks. »næstefter 5000 Kr. paa 1. Pr., der forrentes med 4½ pr. c.«. Og

dette maa formentlig betyde, at 2. Panthaver vil have et Ord med at sige — og eventuelt en lille Fordel — hvis denne Rentesats forhøjes f. Eks. blot med ½ pr. c. Endvidere er der, som vi ovenfor viste, en vis Uklarhed i Domspraksis m. H. t. Indfrielse (og mulig ogsaa Afdrag) af Laanet indenfor den abstrakte Sum, om Ejeren og 1. Panthaver ogsaa her nøje skal sørge for den noksom omtalte Samtidighed, saaledes at 2. Panthaver altsaa ogsaa her kunde ligge paa Lur for, hvis der indtræder en mindre Sprække eller Ledighed i Rummet ovenover, da at smutte ind med sin Pr. eller en Del deraf. Og hertil kommer endelig, at Grænsen mellem abstrakte og individuelle Klausuler, som før vist, ikke altid er skarp. I Grænseomraadet mellem disse Klausuler vil Ejerens juridiske Konsulent derfor særlig have at tage sig i Agt.

Mest ømfindtlige er dog Pantebrevene med individuel Henvisning, hvad enten de saa tillige tilføjer »oprykkende« eller ej; ogsaa i denne Henseende gør dette Ord hverken fra eller til. Den individuelle Henvisning betyder nemlig — selvom Praksis har berøvet den dens bogstavelige Betydning — at den Ombytning, der kan foregaa paa 1. Pr., ogsaa kun maa være en egenlig Ombytning; at 2. Pr. kun vil staa tilbage for dette bestemte Pantebrev, medfører, at det nye, der sættes paa dets Plads, maa have *nøjagtig* samme Indhold som det Pantebrev, det afløste, altsaa *nøjagtig samme Rentesats, Afdragsstørrelse, Termintidspunkter, Opsigelsesbestemmelser* o. s. v.; som det hedder i Dommene, det nye Pantebrev maa ikke indeholde Bestemmelser, der er »byrdefuldere for efterstaaende Panthaver« end det gamle; og da man aldrig kan vide paa Forhaand, om ikke selv en lille Ændring i Renten eller Afdragsvilkaarene engang i Fremtiden under ugunstige Konjunkturer kan komme til at berøre 2. Panthavers Interesse, ved en eventuel Tvangsauktion, er det det sikreste for Ejeren og den nye 1. Panthaver — ialtfald hvis de vil undgaa Retsanmærkning — at sørge for at skaffe sig 2. Panthavers Samtykke.

Hele denne Konsekvens af Ombytningslæren og den individuelle Pantebrevsklausul blev bestemt fastslaaet af den før nævnte ledende Højesteretsdom og talrige senere Domme. Og Dommene har tillige i det væsenlige fastslaaet Virkningerne af at ændre 1. Pr.s Vilkaar uden 2. Panthavers Samtykke.

a. Om 2. Panthaver overfor en Forhøjelse af Rentesatsen eller en Formindskelse af Afdraget e. l. uden hans Samtykke kan paa-

staa sin Kapital forfalden ud fra Synspunktet bristende Forudsætninger, er i sig selv et meget tvivlsomt Spørgsmaal, da det i mange Tilfælde er meget vanskeligt paa Forhaand at sige noget bestemt om »Væsenligheden« eller Uvæsenligheden af Ændringerne med Henblik paa mulige senere Konstellationer. Men allerede paa dette Stadium er der altsaa Mulighed for Processer. Det, der efter Ombytningslæren blev tilbage af Oprykning for et individuelt henvisende Pantebrev, var jo Oprykning efter Afdrag, naar 1. Pr. lød herpaa, medens Oprykning efter Indfrielse praktisk talt var udelukket. Og denne Oprykning efter Afdrag betyder, at 2. Panthaver maa vaage mistænksomt over selv den mindste Ændring i Afdragsvilkaarene; og med Truslen om Proces kan han gennemføre sin Kontrol. Men han behøver iøvrig ikke engang at antyde en saadan Trusel eller overhovedet udfolde nogen Aktivitet i saa Henseende; ti baade m. H. t. Ændringer i Afdrags- og Rentevilkaar og alle andre Ændringer vaager Retsskriveren nøjeregnende over hans Interesser. Det er efter Ombytningslæren og Domspraksis fuldt korrekt, at Retsskriveren giver Pantebrevet Retsanmærkning om selv de mindste Forhøjelser af Renten eller Nedsættelse af Afdraget eller andre Ændringer. Retsskriverens Beføjelse og Pligt i saa Henseende er ganske utvivlsom. Paa dette Stadium vil altsaa en simpel Retsanmærkning være fuldt tilstrækkelig til at sikre 2. Panthavers nøje Kontrol. Men selvom hans Samtykke nu ikke skulde blive indhentet, behøver han ikke foretage sig noget; hans Interesse er alligevel fuldtud sikret, ti hvis Ejendommen senere skulde gaa til Tvangsauktion, kan han altid møde op ved denne og ved Auktionskonditionernes Affattelse forlange enhver Ændring i 1. Pr.s Vilkaar, der maatte blive til Skade for ham, tilsidesat. Dette er fast antaget i Praksis; men det er betegnende, at i alle de Tilfælde, hvor Spørgsmaalet herom har været fremme i Praksis, og hvor altsaa 2. Panthavers Ret til Forandring af Konditionerne blev anerkendt, fik denne hans Ret dog ingen praktisk Betydning, ti Dommene maatte udtale, at de ændrede Pantebrevsvilkaar paa 1. Pr. ikke kunde anses at have haft nogensomhelst Indflydelse paa Auktionens Udfald; Eks. U. f. R. 1896. 205. Dette turde være et ikke ringe praktisk Vidnesbyrd om det urimelige i den Magt til at blande sig i alle 1. Prioritets Vilkaar og hele Liv, som den gældende Ordning forlener 2. Panthaver med.

b. Hvis der ikke sker nogen Ændring af selve Vilkaarene paa 1.

Pr., ved en ny Aftale, men der sker en midlertidig Læmpelse i et Vilkaar, f. Eks. en Henstand med Afdrag eller Renter i en Termin, vil 2. Panthaver efter den gældende deklaratoriske Ordning ogsaa kunne skride ind overfor en saadan for hans Interesser utidig Humanitet fra 1. Panthavers Side. Sædvanlig findes der som bekendt i 2. Pr.s Pantebreve ogsaa en særlig Vedtagelse gaaende ud paa, at saafremt Ejeren »paadrager Pantet Restancer af Afdrag eller Renter til en foranstaaende Prioritetshaver, er Kapitalen straks og uden Opsigelse forfalden til Udbetaling«. Spørgsmaalet er nu her, om 1. Pantekreditors Given Henstand med et Afdrag eller Renter er en »Restance«. Da vor gældende Retsordning tillader 2. Panthaver at rykke op efter Afdrag, og da han saaledes alene af denne Grund bliver stærkt interesseret i en meget nøje Overholdelse af Afdragene, er det i og for sig forstaaeligt, at han gennem Processer søger at gennemtvinge denne Overholdelse og at modarbejde enhver Lempelse fra Kreditors Side. Og hvis Domstolene vilde nægte 2. Panthaver at anvende Restancebestemmelsen til at gennemføre denne noget utiltalende, men efter gældende Ret fuldt lovlige Haardhed og Kontrol, vilde han sikkert snart finde paa skarpere Vedtagelser. I en Dom udtales det, at Restancebestemmelsen — naar Afdragene ikke nøje bliver erlagt som de efter 1. Pantebrev skulde — maa berettige 2. Panthaver til at paastaa sin Kapital forfalden, »mulig ogsaa til at søge Pantedebitor tilpligtet straks at betale« de skyldige Afdrag. En senere Dom udtaler, at Restancebestemmelsen ikke kan medføre, at hele Kapitalen paa 2. Pr. forfalder til Udbetaling ved en Henstandgiven med Afdrag fra 1. Pantekreditors Side, men at 2. Panthaver, hvis han udtrykkelig i sit Pantebrev har nævnt 1 Pr.s Afdragsvilkaar og Afdragets Størrelse — hvad han i Dommens Tilfælde havde gjort — maa kunne forlange det Afdrag, der var givet Henstand med, udbetalt til sig som Afdrag paa sit Tilgodehavende. U. f. R. 1908. 539. Dette vil sikkert ogsaa fuldt tilfredsstille 2. Panthaverne; og herefter vil de i Fremtiden søge, foruden med Restancebestemmelsen, at fylde deres Pantebreve med indgaaende Beskrivelser af 1. Pantebrevs Afdragsvilkaar, Terminer og Afdrags Størrelse. Og da de ikke her har Retsskriverne til at passe paa, vil de sikkert efterhaanden lære at paalægge Debitor i Pantebrevet en Pligt til at meddele dem enhver Henstandgiven. Ti hvis de ikke modarbejder denne, rykker de kun op i de faktisk erlagte Afdrag.

Det vil nu formentlig ikke kunne bestrides, at Ombytningslæren og idethele det deklaratoriske Grundlag for vor Praksis i de heromhandlede Spørgsmaal fører til højst uheldige Resultater, medfører den smaaligste Indblanding fra 2. Panthavers Side i 1. Pr.s Forhold, giver ham Lejlighed til ved enhver noksaa lille Forandring ovenover at afpresse Ejeren ekstra Fordele eller til at modsætte sig en højst rimelig Ordning, giver et Spillerum for Kværulantsiden i den menneskelige Natur, medfører mange Forhandlinger mellem Aar og Dag og giver endelig Tinglysningsvæsenets Forvaltning en Mængde Arbejde (med Smaating), der ikke staar i noget rimeligt Forhold til Nytten. Her ligger der efter min Opfattelse et andet vægtigt Erfaringens Bevis for den deklaratoriske Ordnings Uholdbarhed i det lange Løb. Naar det hidtil ikke er faldet Praksis eller Teori ind at rejse sig mod disse Forhold, ligger det i den store Magt, det tilvante nu en Gang har ikke mindst paa alle Omraader, der berører Tinglysningsvæsen og Panterettigheder; man er ængstelig for at komme ud i det uprøvede; det, man har, er ganske vist højst besværligt og mange Gange fortrædeligt og ærgerligt, men det er maaske, slutter man, et nødvendigt Onde; endelig hænger Ondet jo organisk sammen med alle Pantebrevsvedtagelserne paa dette Omraade; og vel er alle disse Vedtagelser paa Grund af Kontraktfriheden efterhaanden mangfoldige, forvirrende, nærgaaende og smaalige; men selve Pantebrevsvedtagelsens Ukrænkelighed, Kontraktfrihedens Hellighed, der er Ondets Rod, er saa indgroet og tilvant i Teoris og Praksis' Forestillinger, at ingen tænker paa at gøre Oprør herimod.

Kontraheringen i det økonomiske Liv kan man imidlertid ikke behandle ud fra visse almindelige Betragtninger eller Grundsætninger — være sig om Frihed eller om Statsindgreb — der skulde være den absolute Sandhed i alle Forhold. Paa nogle Omraader maa man give Realkreditten og Erhvervslivet ret fri Tøjler; Rentebevægelserne og Spørgsmaalet om Maksimalrente er saaledes et Omraade, hvor denne Behandling afgjort passer. Paa andre Omraader vil det i det lange Løb vise sig, at en fastere Tøjle er nødvendig, og at man, hvis man overlader alt til de privates Kontrahering uden Skranker, ender i en forvirret Retstilstand, hvor egoistiske og kortsynede Smaainteresser breder sig frodig i et Utal af indsnevrende Kontraktbestemmelser, fører til utiltalende Afpresninger, belemrer Livet — der kan være indviklet nok i Forvejen — med et Kaos af Kontrakttyper med deraf føl-

gende talrige Processer og besværlig Forretningsgang, og fører Praksis og Lovgivning, der vil lappe paa Tilstanden, ind i Omsvøbsmanøvrer, kunstige og halve Tankegange, som Ombytningslæren og Ejerhypoteket.

Til at føre ud af alt dette Vildnis kræves der en fast Haand ovenfra, d. e.: en klar præceptiv Regel for dette Kontraktomraade. De tvivlsomme Retstrætter og de utiltalende Tilfælde, hvor Svagheden paa den ene Side og den udbyttende Tendens paa den anden forener sig om at skabe en forrodet Retstilstand, undgaar man, naar man paa Forhaand ved ufravigelig Regel for dette Kontraktforhold afskærer 2. Panthaver fra at blande sig i 1. Prioritets Forhold, og saaledes som Hovedregel giver Bevægelserne indenfor den enkelte Prioritet Frihed i Forhold til de andre. M. a. O., hvad jeg i Begyndelsen kaldte Cellesystemet med dets store Følsomhed, vil i *Reglen* vise sig at være uheldig for Realkreditten i Forholdet mellem Panthaverne. Forholdet mellem disse bliver sundere, naar Skillevæggen mellem dem gøres mindre følsom, mere tæt. Man maa imidlertid heller ikke gaa til Yderligheden i modsat Retning og gøre Skillerummet mellem Panterettighederne uigennemtrængeligt. Heller ikke her skal man være Principrytter eller bygge nye stive Konstruktioner, der kan blive til lige saa fikse Idéer eller Dogmer som indivisa causa pignoris. Der kan nemlig dels meget vel tænkes at være visse fundamentale Punkter, hvor man maa sikre de andre Panthavere mod for store Omvæltninger indenfor deres Naboprioritet; og dels kan der i særlige Forhold være særlige Hensyn at tage, der begrunder andre Undtagelser fra Hovedreglen. Om der er saadanne fundamentale Punkter eller saadanne særlige Hensyn, vil bedst klare sig ved en Gennemgang af de forskellige Underspørgsmaal, hvori Problemet om Prioritetsbevægelser deler sig.

For at begynde med den mindst indgribende Bevægelse, Forhøjelse af Rentesatsen paa foranstaaende Prioritet, turde den gældende Ordnings vidtgaaende Hensyntagen til Efterpanthaveren være urimelig. Tysk Ret har om dette særlige Forhold en beskeden Bestemmelse i B. G. B. § 1119, der giver Ret til at forhøje Renten indtil *5 pr. c.* uden efter- og sidestaaende Panthaveres (og andre berettigedes) Samtykke. Hvis man imidlertid i dansk Ret begrænser den i Fr. 12. Marts 1790 givne Fortrinsret for Renter for Forpanthaveren fra 1 Aar til ½ Aar, hvad der under Nutidens For-

hold vilde være passende, behøver man vistnok ikke som i tysk Ret at fastsætte nogen bestemt Sats for Forhøjelsen af Renten paa 1. Pr. af Hensyn til 2. Panthaver. En fundamental Bestemmelse i dennes Interesse, som vi straks skal komme til, vil formentlig ogsaa i denne særlige Retning tilstrækkelig sikre 2. Panthavers Interesse. Vil man imidlertid fastsætte en Rentegrænse, bør den under alle Omstændigheder sættes betydelig højere end nævnte tyske, f. Eks. — naar Renten gives fri — til 6 eller 7 pr. c., altsaa saa højt, at Forretningslivet og Tinglysningsvæsenet ihvertfald befries for det store Gros af Moderationsspørgsmaal og Moderationspaategninger paa denne Konto.

Gaar vi dernæst over til de mere indgribende Spørgsmaal om Indfrielse og Afdragsbevægelser paa 1. Pr., maa for det første enhver Oprykning ved Indfrielse præceptivt og klart afskæres. Praktisk talt er 2. Panthaveren allerede efter den nugældende Ombytningsret afskaaret fra en saadan Oprykning efter de hidtil brugte Pantebrevstyper. En præceptiv Regel vil kun sætte en gavnlig Bom for nye udspekulerede Pantebrevsklausulers Udfoldelse i Fremtiden og dermed for talrige Processer. Endvidere maa Forskellen paa samtidig og senere Besættelse opgives. Bortset fra den reelle og formelle Samtidigheds andre svage Sider, som det foregaaende vil have belyst, er der den Uretfærdighed mod Ejeren i Ombytningslæren, at hans reelle Afhængighed af et nyt Laan — »Samtidigheden« — ikke blot kan vise sig akut paa det bestemte Tidspunkt, da det gamle Laan indfries, men *kronisk* gennem *flere Terminer,* hvorunder Forhandlinger om et nyt Laan staar paa.

Men dernæst vil den foregaaende Undersøgelse af Praksis have vist, at man ogsaa maa afskære Oprykning efter Afdrag, hvis man vil Ondet i disse Spørgsmaal til Livs i dets Rod. Afdrag er jo kun en sukcessiv Indfrielse; og hvis man kun afskærer 2. Panthavers Indblanding ved total Indfrielse, men ikke ved de mange Pantebreve med Afdragning, vil den nugældende Ordning med alle dens Smaaligheder, Gnidninger, Udspionering, Pengeafpresninger og Bebyrdelse af Tinglysningsforvaltningen fortsat bestaa i meget stort Omfang. Iøvrig bevirker den almindelige meget langsomme Kreditforeningsamortisation — gennem 55 à 60 Aar — i de første Aarrækker af Laaneperioden en vis Afslappelse af Opryknings-tendensen; overgangsmæssig betyder dette for en præceptiv Regel en Del. Men i den sidste Del af Laaneperioden og i mange

private Prioritetsforhold kan Afdragene jo være betydelige. Her kunde man til Fordel for en Oprykning anføre, at en Ejer i en økonomisk Vanskelighed lettere vil kunne skaffe sig Laan paa sekundær Prioritet ved at kunne henvise til en hurtig Opryk= ning paa en foranstaaende Prioritet. Men paa den anden Side vil Ejeren netop i saadanne Tilfælde, hvis Ejendommen da ikke idet= hele er for stærkt behæftet, ofte kunne regne med ret hurtig at kunne opnaa et Tillægslaan hos sin Laangiver paa 1. Pr. Men iøv= rig kan Hensynet til økonomiske Vanskeligheder hos Ejere af for stærkt behæftede Ejendomme samfundsmæssig ikke opveje den store Gavn i alle andre Forhold, som en klar præceptiv Regel af de ovenanførte Grunde vil faa for vor Realkredit og vort Tinglys= ningsvæsen idethele. Hertil kommer den Hovedbetragtning, som fremgaar af en samlet Overvejelse af vore faste Ejendommes Gældsforhold, og som jeg før har fremhævet som vejende tungt i mange særlige Forhold. Vore faste Ejendomme er i Forvejen alt for stærkt behæftede, hvilket rummer en betydelig Samfundsfare i kri= tiske Tider. Det gør derfor ikke det mindste, om Enkeltregler i Panteretten bevirker, at en *for vidt dreven* Prioritering *ikke gaar helt glat.* Det kan kun være sundt, socialt set. Og hvis man idetheletaget skulde tage Hensyn til alle de Bekvemmeligheds= grunde og Grunde for Støtte og Holden oppe af de økonomisk usolide, af de ikke livskraftige, saa forgaar efterhaanden for os Evnen til *store og faste Linjer i vor Lovgivning,* og vi faar det spredte, stykkevis, uden Plan og Sammenhæng foretagne Lovgi= veri, der i alt for stort Omfang karakteriserer Nutidens Samfund, og som fra selve Fødslen bærer Halvhedens, Kompromisets, Svag= hedens Præg.

Naar den foreslaaede præceptive Regel saaledes i Almindelig= hed afskærer 2. Panthaver fra Indblanding i 1. Pr.s Rente= og Af= dragsforhold, er der dog et fundamentalt Punkt, hvor man til Gen= gæld stærkt maa sikre 2. Panthaver. Denne kan vel ikke med Rimelighed forlange, at han skal høres ved alle de mange Æn= dringer i Rente= og Afdragsvilkaar, som forekommer i en Prioritets Liv; men han kan forlange, at disse Ændringer ikke faar nogen varig og for Alvor skadelig Virkning for ham udover, hvad han ved sin 2. Prioritets Stiftelse med Føje kunde vente sig. Hvis der m. a. O., da 2. Panthaver fik Prioritet, paa 1. Pr. stod et Laan, der fra *Debitors Side* kunde opsiges med f. Eks. et halvt eller helt Aars Varsel, saa bør 2. Panthaver — hvis der paa 1. Pr. sker For=

andringer af Rente og Afdrag, som efter hans Mening kan blive for trykkende, dersom han nødsages til at overtage Ejendommen — altid, hvis dette Tilfælde indtræder, trygt kunne stole paa, at han kan komme ud af Forholdet til 1. Pr. med det Opsigelsesvarsel, der gjaldt for denne den Gang, hans 2. Pr. blev stiftet. Ti her indtræder virkelig et Tilfælde, hvor hans Mening imod de ændrede Rente- og Afdragsvilkaar ikke er Udtryk for Afpresning eller Kværulans. men reel Alvor. Samtidig med den præceptive Hovedregels Indførelse bør man altsaa sikre 2. Panthaver den fundamentale Ret, at *Opsigelsesbestemmelsen for 1. Pr. fra Debitors Side*, som den fandtes i 1. Pr.s Pantebrev, da 2. Pr. blev stiftet, ikke kan forandres uden 2. Panthavers Samtykke.

En anden Undtagelsesregel fra den præceptive Hovedregel maa gives for, at den ikke paa et enkelt særligt Omraade skal gribe forstyrrende ind i vor vel indarbejdede Kreditforeningsteknik. I Almindelighed vil Hovedreglen blive til betydelig Gavn for baade Kreditforeninger og Hypotekforeninger; deres Arbejdsrammer vil blive anderledes faste under den præceptive Regels skærmende Haand end nu; indenfor de Pladser, disse Foreningers Prioriteter én Gang har besat, vil de ud i al Fremtid kunne arbejde uden nogensomhelst Indblanding i Rente- og Afdragsvilkaar fra nedenfor staaende Prioriteters Side; de behøver ikke disses Samtykke; naar Forretningsgangen her idethele lettes og forenkles, lettes og forenkles den ogsaa og ganske særlig for disse Foreninger; og deres Tillægslaan kan ordnes indenfor de én Gang givne faste Pladser, uden at Foreningernes Debitorer og Medlemmer har nogensomhelst andre at forhandle med eller spørge om end Kreditforeningen eller Hypotekforeningen selv. Og vel maa Hypotekforeningerne fremtidig respektere Kreditforeningernes faste Prioritetspladser, men til Gengæld maa alle andre Prioritetshavere fremtidig respektere Hypotekforeningernes faste Pladser. Kun i én særlig Retning bør der imidlertid som antydet gøres en Undtagelse fra den præceptive Regel mod Oprykning efter Afdrag, nemlig ved *Tillægslaan indenfor den faste Plads' Ramme*. Indenfor den oprindelige Prioritetssums Ramme bør der bestandig kunne gives Tillægslaan af Kreditforeninger og Hypotekforeninger med Oprykningsret efter Restlaanet, uden Hensyn til, om det er samme Forening — eller samme Serie indenfor en Forening —, der yder Tillægslaanet, som den, der ydede det oprindelige Laan. En

saaledes begrænset Undtagelse er i Virkeligheden i den præceptive Hovedregels Aand, idet der idethele herved sikres disse stabile Laan trygge Arbejdsvilkaar indenfor de faste Pladsers Ramme. Hvis man ikke gav en saadan Undtagelsesregel, vilde man unødig gribe ind i de offenlige Tillægslaans for længst indarbejdede og forøvrig i Vedtægterne hjemlede Kreditforeningsteknik.

I denne Forbindelse maa iøvrig fremhæves en anden særlig Regel, som det formentlig ogsaa vil være rigtigt at indføre paa Kreditforenings- og Hypotekforeningsomraadet. Det almindelige solidariske Medlemsansvar — der iøvrig vurderes højst forskellig i Kreditforeningsverdenen — bør ikke af Hensyn til den nutildags yderst fjerne Mulighed, at det skulde blive effektivt, betyde nogen Udvidelse af Kredit- eller Hypotekforeningslaanets Ramme (Sum) i Forhold til efterstaaende Panthavere; og det er derfor urimeligt i Dagliglivets mange Tilfælde at belemre Forretningslivet med Krav om disse Panthaveres Samtykke af Hensyn til nævnte fjerne Mulighed; og dette bør sikkert udtrykkelig fastslaas i Loven.

Naar den præceptive Hovedregel indføres, maa der naturligvis samtidig sørges for, at denne Indførelse ikke griber for stærkt ind i bestaaende velerhvervede Rettigheder. Den Oprykning, der reelt har nogen Betydning og som allerede er begyndt under den gældende Ret, bør der sikres en rimelig Fortsættelse og Afvikling gennem en særlig Overgangsbestemmelse. En Overgangsperiode af 12 Aar, indenfor hvilken den under den nuværende Ret begyndte Oprykning skulde kunne fortsættes efter Lovens Ikrafttræden uantastet af den nye præceptive Hovedregel, vilde formentlig tilfredsstille alle rimelige Hensyn til bestaaende reelle Interesser.

III. og IV. En Prioritetsplads kan imidlertid ikke blot blive ledig ved det i det praktiske Liv hyppigste Tilfælde: Indfrielse eller Afdragning. Den kan ogsaa blive ledig derved, at en der indsat Panteret viser sig at være ugyldig, eller den ophører paa andre Maader end nævnt, navnlig ved Forældelse, Præklusion eller Confusion. Heller ikke ved disse Bevægelser bør imidlertid 2. Panthaver have nogen Ret til Indblanding eller Oprykning; af hvilken Grund 1. Pr. ophører eller viser sig ubesat, maa være 2. Panthaver uvedkommende. Det er forøvrig betegnende nok allerede under den herskende Ombytningslære blevet antaget i Praksis m. H. t. Bort-

fald ved Ugyldighed, at »Samtidigheden« i Ombytningen brydes ikke og 2. Panthaver rykker altsaa ikke op, fordi 1. Pr. midlertidig har været besat med en ugyldig Panteret; se H. D. i U. f. R. 1867. 501. I denne Doms Tilfælde blev der samtidig med et ældre Pantebrevs Udslettelse læst et nyt Pantebrev, der senere viste sig at være ugyldigt; men 1 Maaned senere indsattes og læstes et nyt gyldigt Pantebrev paa det ugyldige Pantebrevs Plads. Denne Dom synes mig at give en ganske interessant Belysning af Ombytningsfilmen; ti hvad enten en Prioritets Plads er tom, fordi der overhovedet ikke er noget Pantebrev, eller fordi der paa Pladsen findes et ugyldigt Pantebrev, altsaa en Nullitet, skulde dog, forekommer det mig, juridisk set være ligegyldigt.

Iøvrig erindres her den før omtalte uholdbare Sondring i tysk Ret mellem Panterettens og Pantefordringens Ugyldighed. Den præceptive Regel mod Oprykning maa efter det tidligere herom udviklede gælde, hvad enten det er Panteretten, der er ugyldig eller alene Fordringen eller begge Rettigheder; normalt vil de jo begge rammes af samme Ugyldighedsgrund.

Den nys omtalte H. R. Dom maa formentlig medføre, at ikke blot ved Ugyldighed, men ogsaa naar 1. Pr. af en anden i Forhold til 2. Panthaver tilfældig Begivenhed bliver, hvad man maaske kunde kalde »hul indvendig«, f. Eks. ved Confusion eller Forældelse, bør en Ombytning paa tilsvarende Vis kunne foregaa til Udelukkelse af 2. Panthaver. Den ny præceptive Regel bør ihvertfald udelukke Oprykningen ogsaa i disse Tilfælde.

Endnu staar et Spørgsmaal tilbage, nemlig om Kreditorernes Stilling i Tilfælde af en Pr.s Ophør eller Bortfald. Bør Ejerens almindelige Kreditorer ved Udlæg eller Konkurs kunne beslaglægge en ledig Plads, hvis deres Debitor kunde have gjort det og hindret 2. Panthavers Oprykning? Dette Spørgsmaal har under den nugældende Ordning navnlig praktisk Betydning ved Pantebreve med abstrakt Henvisning. Nordisk Praksis har nu her antaget, at selvom Ejeren kan holde 2. Panthaver nede og sætte en ny Pr. paa den gamles Plads, vil hans Kreditorer ikke kunne gøre det; i Tilfælde af Udlæg eller Konkurs tilfalder altsaa den ledige Prioritet Efterpanthaverne i Ejendommen. U. f. R. 1869. 326, 1922. 846. Saaledes ogsaa norsk Praksis, se H. D. i norsk Retstid. 1904. 769. Se om svensk Praksis Nordling S. 196. Indenfor juridisk

Videnskab er Meningerne delt. Mod Praksis anføres navnlig, at Retten til at besætte en ledig Prioritet er en Ejeren tilkommende Formueret og maa som alle hans andre Formuerettigheder tilkomme hans Kreditorer ved Konkurs og Udlæg. Her turde imidlertid være et Tilfælde, hvor det vil vise sig, at selv de ellers almindelig anerkendte Grundsætninger ikke bør blive faste Dogmer til Beherskelse af alle Livets Tilfælde. Hvorvidt de simple Kreditorer eller Pantekreditorerne skal kunne bemægtige sig en ledig Plads, kan ikke løses ved Henvisning til en Almensætning, men er et rent praktisk Spørgsmaal. I Kollisionen mellem en *Udlægskreditor* og Panthaverne i Ejendommen vilde det nu sikkert være en upraktisk Ordning at give førstnævnte en Fortrinsret til den ledige Plads fremfor Panthaverne. Det vilde føre til højst uheldige Resultater, om man tillod en saadan enkelt Kreditor paa egen Haand at gaa paa Jagt efter tilfældig ledige Prioritetspladser eller endog smaa Dele af disse. Det er allerede nu under den gældende Ordning fra visse Sider en yndet Sport at smække et Udlæg ind paa en Ejendom af ikke altid helt rene Motiver. Men en langt større Uro i Prioritetsforholdene — og i Tinglysningens Bogføring — vilde der sikkert opstaa under en ny Ordning uden Oprykning efter Afdrag, hvis man tillod disse Fribyttere af Kreditorer at gaa paa Jagt efter de ledige Pladser eller Pladsdele. Det rette vil derfor være paa Forhaand at afskære sligt ved at give Panthaverne Fortrin fremfor en Udlægskreditor. Noget mere kunde derimod tale for at give *Kreditorerne* Fortrinet ved *Konkurs*. Her staar vi ikke overfor en enkelt tilfældig Kreditor, der forfølger Særinteresser, men overfor samtlige Kreditorer under det almindelige Opgør mellem disse og Debitor. I og for sig kunde derfor meget tale for at gaa den Mellemvej at give Panthaverne Fortrinsretten ved Udlæg (Arrest o. l.), men nægte dem den ved Konkurs. Hvad der imidlertid taler til Gunst for Panthavernes Fortrinsret ogsaa i Konkurstilfældet, er, at Nægtelsen af deres Oprykning, som ovenfor vist, ialtfald for en meget væsenlig Del er begrundet i Hensynet til at sikre Ejeren under den daglige Forvaltning af Ejendommen mod Indblanding fra Panthaveres Side i hans øvrige Prioritetsforhold. Men dette Hensyn falder bort, naar Ejeren ved Konkurs helt mister Forvaltningen af Ejendommen, og samtlige hans Forhold kommer til Opgør. Der er maaske derfor, alt i alt, ikke fuldt tilstrækkelig Grund til paa dette Punkt at forlade den gældende Rets Standpunkt.

12. KAPITEL

DET SAA[illegible] TILBEHØR TIL TIDENS TEKNISKE [illegible]G

man *Jord* skøde. Danske
man *Hus* og Jord skøde.
or teknisk Udvikling, som
241 og 1683. Bygningerne
et værdifulde Aktiver ved
lig siden Storbyernes Op-
gningerne faaet en Værdi i
det 17. Aarhundrede ikke
tid i Nutiden ikke længer det
var. Den store industrielle
e store Opfindelser paa Ma-
Aarhundrede og som fuldbyr-
nyttet til Bygningerne, i varig
og kostbare Anlæg, Maskiner,
mer, der gennemtrænger hele
ske andet, baade i Indretning
l et Hus var i det 17. og 18.
o i den nedarvede juridiske
Tilbehør, for ikke at tale om
Tinglysningsvæsenet søger
Udvikling, men dets Bøger
nende nye Fænomener. Og
ene saavelsom Teorien søge
Konflikter, som de tekniske
rejser, i de aartusindgamle

Det vil formentlig i Fremtiden blive nødvendigt paa dette Omraade at erkende, at de nedarvede juridiske Begreber og Fremgangsmaader her ikke slaar til. For Tinglysningsvæsenets Forhold til disse Fænomener maa der anlægges nye Synspunkter til Vej ud af Mylret, uden samtidig at forringe Sikkerheden for de i Anlæggene indestaaende Værdier, se 14. Kap. I Interessekonflikterne om de tekniske og industrielle Anlæg maa det ledende Synspunkt for Retsordenen, saa vidt jeg kan se, navnlig være at sikre Realkreditten og Omsætningen mod skjulte Angreb fra, hvad man kunde kalde Anlægsinteressernes Side.

I. Udgangspunktet for Kampen er den gamle Regel, at en Aftale om en Ejendom, være sig Overdragelse eller Pantsætning, omfatter ogsaa dens naturlige Tilbehør. Saalænge Tilbehøret kun var det gamle kendte (Døre, Vinduer o. l.), var der ingen Vanskelighed; men saasnart den nye Tids Maskinanlæg i Fabrikker og Ledningssystemer i større Byejendomme begyndte at blive almindelige, krævede Realkreditten naturligvis med stigende Bestemthed, at disse industrielle og tekniske Anlæg skulde opfattes som et naturligt Tilbehør til en fast Ejendom i Nutiden og at det derfor kunde pantsættes sammen med denne, hvorved man blev fri for Reglerne om Pantsætning af Løsøre og disses Ulæmper. Nyere Lovgivning er efterhaanden blevet nødt til at anerkende dette Synspunkt. Paa et mere ufuldkomment Stadium anerkendes det kun, at det kan *særlig vedtages* i Pantebrevet, at det industrielle Tilbehør omfattes af Pantsætningen af den faste Ejendom; og dernæst anerkendes denne Udvidelse af Panteretten kun i de *særlige* af Loven *udtrykkelig nævnte Tilfælde* (Fabrikker, Landejendomme). Paa dette Stadium staar endnu gældende dansk Ret i Konkurslovens § 153. I nyere Retsforfatninger griber Panteretten uden videre (uden særlig Vedtagelse) disse Anlæg, og den er ikke indskrænket til særlige Erhvervsvirksomheder. B. G. B. nævner saaledes ikke blot Fabrikker og Landejendomme, men Smedjer, Møller, Bryghuse, og nævner dem iøvrig kun som Eksempler. Dette bør være det selvfølgelige Udgangspunkt i Nutidens Ret paa dette Omraade. Da imidlertid dansk Ret endnu staar paa det mere ufuldkomne Stadium, maa der, inden vi gaar over til de mere sammensatte Problemer paa dette Omraade, kort fremhæves Hovedpunkterne af den nødvendige Udvidelse af K. L. § 153.

I en ny Regel til Afløsning af denne Bestemmelse bør den specielle Opregning af Erhvervsvirksomheder altsaa undgaas; og Panteretten maa uden Vedtagelse omfatte alt Driftsmateriel, Maskiner, idethele alt Erhvervstilbehør til Ejendommen. Men forøvrig maa ogsaa i en anden Retning den specielle Opregning i § 153 undgaas, nemlig af Tilbehørsgenstandene ved Landejendomme. Opregningen i Lovgivningen af disse Genstande er blevet bestandig længere og længere. Fr. 28. Juli 1841 nævnte »Besætning og Inventar«. Konkurslovens § 153 medtog »Straa, Hø, udtærsket Sæd« o. s. v. I en nyere Bestemmelse om Retspant, Udlægspantet, Rpl. § 507, tages endnu flere Produkter med som Tilbehør (Føde- og Sædekorn, Foderroer o. s. v.). Men hvor mange Produkter af Bedriften man end vil tage med i Opregningen, vil man dog aldrig faa nok med. Ethvert Forsøg paa Opregning vil vise sig haabløst, og man bør da gaa over til i Loven at fremhæve et almindelig ledende Synspunkt for Indbefatningen af en Landbedrifts Produkter og Besætning under Pantet. Herom forekommer Retspraksis mig at være ret oplysende. Baade ved Besætning og Produkter har vore Domme været ud for Tvivlsspørgsmaal. En Dom udtaler saaledes, at en Ejer naturligvis uanset Panteretten maa tærske Sæden og sælge den, naar han lader saa meget blive tilbage, som er tilstrækkeligt til Fodersæd og Saasæd; og samme Dom udtaler, at Føl og Plage ikke kan henregnes under Besætningen (og dermed under Pantet), men nærmest maa anses for Frugter af Bedriften; og ligeledes maa Ejerens Salg af Lam og Beder anses for en regelmæssig Brug af Ejendommen. Konflikten opstaar i Praksis i Reglen mellem Panthaveren og en Udlægshaver, der ved Auktionen vil bortsælge saa meget af Bedriftens Produkter og Besætning som muligt. Den ledende Betragtning, der forekommer mig at ligge bag Retsafgørelserne, kan formentlig udtrykkes saaledes, at en Ejer saavelsom en Udlægshaver maa sælge af Produkterne og Besætningens Afkom og selv af Besætningen i snevrere Forstand, naar Salgene kun sker som Følge af en regelmæssig Udnyttelse af Ejendommen, og der altid paa Ejendommen er tilstede *de Husdyr og Produkter af Bedriften, der er nødvendige til en forsvarlig Drift af den paagældende Ejendom.* Nærmere end et saadant Udtryk kan en Lovregel vistnok ikke komme, hvis den ikke vil fortabe sig i den specielle Opregning. Til denne Grænse strækker Panteretten sig altsaa: den giver Panthaveren tilstrækkeligt Værn

mod en Ejer eller Udlægshaver, der vil begaa Rovdrift mod Ejendommen.

— I Forbindelse med Spørgsmaalet om Panthaverens Ret til Ejendommens Tilbehør maa ogsaa fremhæves den i Nutidens Retsforfatninger mere og mere fremtrængende Ret for Panthaveren til Forsikringssummen, naar den pantsatte Ejendom gaar til Grunde. Paa Grund af Bygningernes og de tekniske Anlægs store Værdi i Nutidens Samfund, bør Panthaverens Ret til Forsikringssummen anses for saa selvfølgelig, at der heller ikke her skulde behøves særlig Vedtagelse i et Pantebrev. At denne Ret for Panthaveren ikke skulde kunne udledes af en teoretisk Opfattelse af Forsikringsretsforholdets eller Panteretsforholdets Natur, ikke skulde ligge i »Retskonsekvensen« heraf, er ganske ligegyldigt; denne Ret er simpelt hen praktisk; den er nødvendig for Realkreditten; om nogle Forfattere i den Anledning faar teoretiske Konstruktionsbesværligheder, har ingen Interesse. Ej heller kan det erkendes, at Ejerens Forsikring af Bygninger og Anlæg i Forhold til Panthaveren er en Tilfældighed, en tilfældig og frivillig Opofrelse af Pantsætteren. Dette kunde maaske endnu med nogen Sandhed siges for et Par Menneskealdre siden; men under Nutidens alt gennemtrængende Forsikringssystem er det ganske simpelt det normale, som enhver Panthaver venter sig, at værdifulde Aktiver som Bygninger og Tilbehør er forsikret, og det maa anses for ganske abnormt, at det ikke er forsikret. Alligevel gøres det jo stadig i Teorien gældende for dansk Rets Vedkommende, at Panthaverens Ret til Forsikringssummen kræver særlig Vedtagelse i Pantebrevet (bortset fra Bestemmelser i Forsikringsselskabernes Vedtægter og Kontrakter). Og man vil her endog kræve, at Reglerne om Underpantsætning af Løsøre skal være iagttaget, hvis Panteretten skal omfatte Kravet paa Forsikringssummen, da dette falder ind under Pant i Fordringer. Heri har Retspraksis dog med Føje ikke fulgt Teorien. Den afgørende Dom udtaler her meget naturlig, at Fordringen paa Forsikringssummen »findes at maatte betragtes som et Tilbehør til Ejendommen«, hvorfor Reglerne om Løsørepantsætning ikke kan kræves iagttaget. U. f. R. 1899. 937 (939. 3. Stk). Dette er netop rigtigt: Forsikringen er i vore Dage et ligesaa selvfølgelig indre Led i Ejendommens Tilværelse, som alt, hvad vi anser for dens nødvendige ydre Tilbehør. Men i en ny Lovregel bør det, for at afskære

Tvivl, slaas udtrykkelig fast, at Panteretten uden særlig Vedtagelse omfatter Forsikringskravet.

II. Efterhaanden som de tekniske og industrielle Anlæg i de faste Ejendomme i Løbet af forrige og dette Aarhundrede er blevet mere og mere omfattende og har faaet større og større Værdi, er deres Betydning for Realkreditten selvsagt steget i samme Forhold; og det er ikke for meget sagt, at hvor de faste Ejendomme i ældre Tid kun frembød ét Aktiv for Realkredit, Jorden, og i senere Tid to, Jorden og Bygningerne, frembyder fast Ejendom i nyeste Tid tre værdifulde Aktiver, som der alle regnes med og regnes stærkt med i vore Dages Realkredit, nemlig Jorden, Bygningerne, og de i Bygningerne indplantede tekniske Anlæg. Der er som bekendt endog opstaaet Kreditforeninger, hvis Opgave alene er at yde Laan i industrielle Ejendomme. Men ogsaa de almindelige Kreditforeninger og private Laangivere tager, ganske bortset fra de egenlig industrielle Ejendomme, i deres Vurderinger nøje Hensyn til de i de større nymodens Boligejendomme i stigende Grad anbragte Centralanlæg til Ejendommenes Forsyning med Varme, Lys o. s. v. Men medens man — selv fra juridisk Side — ikke vilde drømme om en saa besynderlig Forestilling som, at skjulte Rettighedshavere i Dele af Jorden skulde staa op af denne og unddrage Realkreditten disse Jorddele, og heller ikke, at Rettighedshavere i Dele af Bygningen, i Cementlaget i Kældrene, i Murstenene eller Tagets Tegl, skulde staa frem og kræve disse Dele unddraget Kreditforeningen eller anden Panthaver, saa finder den juridiske Teori og Praksis sig derimod uden synderlige Anfægtelser i, at Rettighedshavere i de tekniske og industrielle Anlæg i Ejendommene staar frem og kræver, og faar gennemført ved Domstolene, at Kedler, Ovne, Maskiner, Rørledninger o. l. — som Realkreditten og Omsætningen forlængst troede var blevet integrerende Bestanddele af Ejendommen — løsrives fra denne og unddrages Kreditforeninger og andre, der i god Tro gav Laan og i deres Pantebreve nøje betonede de tekniske Anlægs Værdi for deres Panteret, og som hverken gennem Tinglysningens Bøger eller ad andre Veje kunde ane disse skjulte Rettighedshaveres Eksistens. Og alt dette hævdes af Teori og gennemføres af Praksis ud fra de aartusindgamle romerretlige Begreber om accessio, jus tollendi sine læsione prioris status, o. l.

Til Undskyldning for Praksis maa det siges, at det er Teorien,

der har ført an. Men til Undskyldning for Teorien maa det i Virkeligheden siges, at den her ganske har fulgt de nedarvede juridiske Metoder. Der er derfor saadan set intet at bebrejde den. Det er følgelig ikke de og de Forfatteres eller Praktikeres personlige Standpunkt, der her skal angribes; men det er den nedarvede juridiske Metode, Behandlingen indenfor Murene, der her maa anholdes, fordi den fører til Resultater, der rummer en betydelig Fare for vor Realkredit.

Konflikten mellem Realkreditten og de skjulte Rettighedshavere opstaar hyppigst paa følgende Maade. En Kreditforening eller privat Panthaver faar Pant i en Fabrik eller i en Ejendom med teknisk Centralanlæg, og betoner omhyggelig i sit Pantebrev, at Panteretten omfatter alle »Appertinentier, staaende og løbende Redskaber, Maskiner og Værker, Driftsmateriel og Driftsinventarium, med Tilbygninger og Forbedringer o. s. v.« alle »Appertinentier, derunder alle Ovne, Dampkedler, Maskiner, Driftsmateriel« o. s. v. Disse Ovne, Kedler, Maskiner kan være leverede af forskellige Fabrikationsfirmaer; det kan ogsaa ske, at en eller flere Ovne eller Maskiner under Driften trænger til Fornyelse; det Firma, der sætter de nye Ovne eller Kedler ind, tager ofte de gamle Ovne med som en Del af Betalingen; og hvis de ikke faar Resten kontant, vil de sælge det nye Driftsmateriel paa Købekontrakt eller Slutseddel og heri betinge sig, at deres Ejendomsret over Materiellet ikke gaar over til Køberen, før hele Købesummen er betalt. Senere indtræder Ulykken; Konkurs eller Execution rammer Ejendommens Ejer, inden han har faaet betalt hele nævnte Købesum. Kreditforeningen eller den private Panthaver kræver sin Panteret opretholdt efter Pantebrevet, altsaa som omfattende Ejendommen med dens tekniske Tilbehør eller Anlæg; Fabrikationsfirmaet gør Indsigelse herimod og forlanger under Henvisning til Købekontraktens Ejendomsforbehold Ovnene, Kedlerne o. s. v. udtaget af Ejendommen og tilbageleveret.

Dette Tilfælde er klart nok et Tilfælde af de juridiske Systemers Begreb Tilvækst, accessio. Bygningen er Hovedtingen; de i Bygningen indføjede Maskiner, Kedler o. l. er Bitingen. Bitingen er kun indføjet med en Vilje, der er betinget af Købesummens Betaling; i samme Øjeblik denne Betingelse brister, er Bitingens fortsatte Indføjning i Hovedtingen i Strid med Bitingejerens klart og skriftligt udtalte Vilje. Efter Reglerne om Tilvækst kan Bi-

tingens Ejer da forlange Maskinerne, Ovnene, Kedlerne o. l. løsrevet fra Bygningen og tilbageleveret, medmindre selve Løsrivelsen vilde medføre en uforholdsmæssig Beskadigelse af Hovedtingen, af Bygningen. Kan Bitingen løsrives uden saadan Beskadigelse, har den nemlig ikke tabt sin Egenskab af »selvstændig Ting«.

Denne Betragtning fører i Praksis til følgende Resultater:

Nogle Prioritetshavere havde ifølge deres Pantebrev Pant i et Dampvaskeri med alle tilhørende Maskiner, Materiel o. s. v. Dampvaskeriets Ejer fik nu istedenfor Dampmaskine indsat en Gasmotor; og Firmaet, der leverede ham denne, tog i delvis Betaling den nedtagne Dampmaskine og forbeholdt sig for den øvrige Købesum i Købekontrakten Ejendomsretten, indtil hele Summen var betalt. Ejeren overholdt ikke de i Kontrakten fastsatte Afdrag og kom idethele i Vanskeligheder. Ved en af Panthaverne begæret Auktion over Ejendommen forlangte nævnte Firma Gasmotoren unddraget Auktionssalget og sig udleveret, hvad Panthaverne naturligvis protesterede imod. Auktionsretten gav Panthaverne Medhold, men Overretten gik imod den og tilkendte Firmaet Motoren, idet Overretten statuerede, at Motoren — som var anbragt i fast Forbindelse med Dampvaskeriet ligesom den Maskine, den traadte i Stedet for — ikke derved havde »tabt sin Egenskab af selvstændig Ejendomsgenstand«. Motoren har altsaa kunnet fjernes uden Beskadigelse af Ejendommen. U. f. R. 1903. 131.

Ca. ¾ Aar senere faldt der en anden Overretsdom i en ganske lignende Konflikt. Panthaveren havde her Pant i et Dampsavværk med samtlige Maskiner, Driftsmateriel o. s. v. Der blev ogsaa her i Stedet for en ældre Dampmaskine og Kedel indsat en ny af et Firma, der ligeledes tog den gamle Maskine med som en Del af Betalingen og iøvrig ogsaa forbeholdt sig Ejendomsret, indtil hele Købesummen var betalt. I Konflikten mellem nævnte Firma og Panthaveren afviste Auktionsretten ogsaa Kravet paa Udlevering af Maskinen. Men her gav Overretten Auktionsretten og Panthaveren Medhold. Denne Gang var den Maskine, der afløste den gamle, ikke en Motor, men en Dampmaskine med Kedel ligesom den ældre, den afløste; og her blev Dampmaskinen fastboltet paa et muret Underlag, og Dampkedlen blev indmuret. Og Overretten statuerede derfor, at Maskinen og Kedlen »ved at anbringes i Bygningen paa ommeldte Maade ... fremtræder som saaledes ind-

føjede i den paagældende Bygning, at de derved er blevet Tilbehør til denne« o. s. v.; og Panthaverens Ret maatte derfor omfatte disse Maskiner. Samtidig tilføjer Overretten til en vis yderligere Støtte for Resultatet det Moment, at de nye Maskiner tillige var anbragt »som Erstatning for de samtidig borttagne, under Pantet som Tilbehør til Savværk indbefattede Maskiner« (U. f. R. 1903. 747), et Moment, som den ovenfor anførte Dom derimod som vist ikke har tillagt Vægt.

I et Tilfælde, afgjort af Højesteret i 1906, hvor en Kreditforening havde Pant i en Brødfabrik med alle tilhørende Maskiner o. s. v., og hvor der af et Firma var indsat en Vandrørsovn m. m., der ogsaa var indmuret og tilmed gik gennem store Dele af Bygningen, solgt ligeledes paa Købekontrakt med Ejendomsforbehold o. s. v. (dog var der her ikke taget delvis Betaling i gammelt Materiel), maatte ganske naturligt efter de nys anførte Domme hele Opmærksomheden koncentreres om det i Tilvækstlæren afgørende Moment, om Udskillelsen kunde ske sine læsione o. s. v.; og der blev derfor omhyggelig afholdt en teknisk kyndig Skønsforretning; den udtalte imidlertid, at i dette Tilfælde kunde Ovnen, trods det, at den var indmuret i Bygningen, fjernes uden Beskadigelse af denne, idet Indmuringen her var foregaaet paa en særlig Maade — »indmuret uden Forbandt med Bygningernes Murværk« — og Overretsdommen, der stadfæstedes af Højesteret, fratog derfor den panthavende Kreditforening Ovnen og udleverede den til Firmaet. U. f. R. 1906. 543 (s. Aarg. S. 62).

Disse Domme er alle fuldtud konsekvente ud fra den nedarvede Tilvækstlære og i nøje Overensstemmelse med den almindelig gældende Teori. Men herefter kommer Panthavernes, Kreditforeningernes, vor Realkredits hele Stilling i det ved Nutidens store industrielle Udvikling saa betydningsfulde Spørgsmaal om Sikkerheden for de udlaante Kapitaler i de faste Ejendommes tredje Kreditaktiv i vore Dage, de industrielle og tekniske Anlæg, til syvende og sidst til at afhænge af, om den ny Maskine, der indsættes under Driftens Gang, er en Gasmotor, der mulig i visse Tilfælde behøver en løsere Boltning til Murværket eller Fundamentet, eller det er en Dampmaskine, der kræver en noget stærkere Fastgørelse, eller om den Ovn, der indmures, mulig i nogle Tilfælde kan indmures »uden Forbandt«, eller ej; altsaa Realkreditens Sikkerhed paa dette for den vigtige Omraade kommer til

helt at hænge i en Række *tekniske Enkeltheder*, som er en fuldkommen *Tilfældighed* i Forhold til Panthavernes Ret, og hvis Risiko det paa Forhaand er umuligt at værge sig imod, alt forat Romerrettens Lære om accessio kan ske Fyldest. I det Øjebilk, Panteretten stiftes, kan Panthaveren endda til Nød overse Stillingen, det industrielle Tilbehørs Enkeltheder; men at ville følge de enkelte Maskindeles senere Skæbne under Driftens Gang er haabløst. Det er værd at lægge Mærke til, at i de nævnte Tilfælde, der har været afgjort i Praksis, var Pantebrevene ældre end Indsættelsen af de nye Maskindele og den Købekontrakt, hvorpaa disse blev solgt. Som ovenfor nævnt, har det i en enkelt af Dommene øjensynlig særlig stødt Dommernes Retsfølelse, at de nye Maskiner som værende indsat i de gamles Sted skulde unddrages den Panteret, der omfattede de gamle; men dette Moment fremhæves kun som et vist yderligere støttende Moment for en Afgørelse, der alligevel efter Tilvækstlæren — Sammenføjningens Beskaffenhed — faldt ud til Gunst for Panthaveren; men hvor Maskinen virkelig kan løsrives af Bygningen sine læsione o. s. v., viger alle Billighedsbetragtninger for Lærens jus strictum. Maskinfirmaerne vil i Virkeligheden herefter blive interesserede i at udtænke Metoder til at gøre de tekniske Anlægs Forbindelser med Bygningerne saa løse som mulig; ti er Forbindelsen fast i den af Tilvækstlæren angivne Betydning, saaledes at Maskinen falder ind under Pantet, er det kun en mager Trøst for Maskinfirmaerne at blive henvist til den »retsbestemte Panteret«, som nævnte Lære forbeholder de uheldige, der er kommet til at anbringe deres Maskiner for fast i Bygningen. Ti det maa ihvertfald i disse Tilfælde anses for et meget tvivlsomt Spørgsmaal, om ikke disse retsbestemte Panterettigheder ogsaa maa følge Prioritetsordenen ligesom andre almindelige dødelige Panterettigheder. Og da Maskinfirmaernes Købekontrakter, som ovenfor nævnt, faktisk i mangfoldige Tilfælde kommer langt senere end Pantebrevene, vil disse retsbestemte Panterettigheder ved Tvangsauktionen let risikere at synke ned i det Dyb af Prioriteter, hvor alt Haab lades ude. Nej, saa er det langt sikrere og lettere at sætte et lille Ejendomsforbehold ind i Købekontrakten om Maskinerne og gøre disses Forbindelse med Bygningen lidt mindre mur- og nagelfast. Endelig er det, hvis den nævnte retsbestemte Panteret maa underkaste sig Prioritetsordenen, ialtfald et aabent Spørgsmaal, om den

ikke bør tinglæses. Men er Forbindelsen mellem Maskiner og Bygninger tilpas løs, er enhver Tinglæsning jo overflødig, ud fra Tilvækstlærens evige Grundsætninger.

Den herved opstaaede Retstilstand turde være uholdbar. Siden hin svundne Tid, da Læren om accessio formedes, er der foregaaet tre store, socialøkonomisk og retslig dybt indgribende Nydannelser, overfor hvilke denne Læres Betragtninger nødvendig maa forekomme livsfjerne. Den første af disse Nydannelser er Tinglysningsvæsenets Opstaaen og dets al real Omsætning og Kredit i Nutiden mere og mere gennemtrængende Udvikling, en Udvikling, der efterhaanden trækker de mest skjulte og fjerne Rettigheder frem i Dagens Lys og ikke tillader deres Eksistens til Skade for Omsætning og Kredit, medmindre de er fremlyst, saa alle og enhver kan se dem og vare sig for dem. Den anden Nydannelse er det 18., 19. og vort Aarhundredes stærke industrielle Udvikling, der ogsaa har bragt Omvæltning i vore Begreber om fast Ejendom og har gjort de tekniske og industrielle Anlæg, der gennemtrænger Nutidens Bygninger og er bestemmende for deres Værdi — ikke til vore gamle Begreber Tilbehør eller Tilvækst, Biting overfor Hovedting — men til ligesaa integrerende Bestanddele af selve Ejendommen som Skillerum, Gulve, Tag og Kældre. Og endelig kommer hertil Nutidens socialt gennemførte Organisering af Realkreditten. Betragtningerne fra disse tre Nydannelser peger i samme Retning, til Løsning af det ovenfor rejste Spørgsmaal. Tinglysning og Realkredit virker til fælles Maal og kræver, med den nuværende og den kommende industrielle Udvikling for Øje, at ingen skjulte Rettighedshavere skal kunne staa frem og kræve organiske Dele af Nutidens Bygninger løsrevet fra disse, til Skade for alle velbegrundede Rettigheder. Selv med vort nugældende Tinglæsningsvæsen som Baggrund burde man kunne holde Tilvækstlæren tilbage indenfor visse Grænser ved ialtfald ikke at anerkende dens Resultater, forsaavidt de kom i Strid med vort Tinglæsningsvæsens bærende Grundsætninger, m. a. O. kræve selv som Betingelse for en Udskillelse en Tinglysning af Retten, som i sædvanlig prioritetsmæssig Rækkefølge skulde gaa forud for Pantebrevene. Men en helt tilfredsstillende Løsning kan først naas gennem en Reform af vort Tinglæsningsvæsen i de Retninger, jeg ovenfor har tilladt mig at foreslaa. Vort nuværende Tinglæsningsvæsens Ufuldkommenhed træder netop

paa det heromhandlede Punkt stærkt frem. Under den nugældende Ordning kan man jo faa mangfoldige menneskelige Bestemmelser og mangfoldige mærkelige Aftaler tinglæst — til Overfyldning af Foliet og andre Ulæmper. Saaledes vilde f. Eks. en Bygningshaandværker vistnok kunne faa tinglæst en Kontraktbestemmelse med Ejeren om, at han (Haandværkeren) fremdeles ejede Vinduerne paa 3. Sal og i Taget eller de nye Gulve, han har lagt i Lejligheden paa 2. Sal tilhøjre. Det taler kun til Fordel for vore Haandværkere, at de almindeligvis ikke forsøger sig med sligt. Men en saadan Tinglæsning vil formentlig ikke kunne hindres af vor nuværende Tinglysnings Regler — eller rettere Mangel paa Regler. Det er imidlertid ikke *Meningen med Nutidens Tinglysningsvæsen* at belemres med slige Tinglysninger. Og paa samme Maade bør det da fremtidig heller ikke kunne tillades Fabrikationsfirmaer at faa tinglyst Købekontrakter og Slutsedler om, at de fremdeles ejer tekniske Dele af Bygninger, Ovne, Rør, Maskiner o. s. v. M. a. O. Tilvækstlæren kan overhovedet ikke tilstedes paa dette Omraade, end ikke i tinglyst Skikkelse, ti den er idetheletaget uforenelig med Nutidens Tinglysnings- og Realkreditorden. Maskinfirmaerne maa lære, at de ikke kan være bedre stillede, end Bygningshaandværkere faktisk nu er. De maa ligesom disse gøre ét af to, enten forlange kontant Betaling eller lade et rigtigt Pantebrev tinglyse paa Ejendommen for den ikke kontant betalte Købesum. Men som Tingene nu ligger hos os, er det for at faa dette Resultat slaaet fast, nødvendigt i en ny Tinglysningslov udtrykkelig præceptivt at foreskrive, at særskilt Ret over en Ejendoms industrielle og tekniske Tilbehør ikke kan gøres gældende mod Tredjemand og overhovedet ikke kan tinglyses som selvstændig Ret over en fast Ejendom.

13. KAPITEL

TINGBØGERNE OG LIVET. BLADSYSTEM ELLER PROTOKOLSYSTEM? KONTORVÆSENETS INDSKRÆNKNING

Tingbøgerne kan naturligvis kun give et Uddrag af Livet. Og i Nutiden bliver det mere og mere nødvendigt at gøre dette Uddrag saa kort og sammentrængt som muligt. Befolkningens Tredobling i Løbet af de sidste Hundrede Aar, Ejendommenes dermed mægtig stigende Antal, det økonomiske Livs stedse mere mangfoldige Formaal og Former i nyere Tid, Realkredittens Vækst i de sidste Aartier, fra alle disse Sider øges og øges Stoffet, der strømmer fra Livet til Tinglysningen, og har efterhaanden naaet et saadant Omfang, at vi for Alvor maa rejse Spørgsmaalet om at dæmme op for denne Strøm, søge Midler til at begrænse og regulere den. Der er formentlig her tre farbare Veje til en rimelig Begrænsning. For det første maa vi indskrænke de *Grupper* af *Rettigheder*, der kan kræves tinglyst, og kun tilstede Tinglysning af de Grupper eller Arter, hvor en Tinglysning kræves af vigtige praktiske Behov; og samtidig bør man med haard Haand *udslette* Rettigheder, der ikke længer har nogen reel Interesse. For det andet maa selv indenfor de Grupper af Rettigheder, der herefter faar Adgang til Tinglysning, Antallet af de *Dispositioner*, *Aftaler*, der kan kræves tinglyst angaaende disse Rettigheder, begrænses ret stærkt. Endelig for det tredje bør selve *Bogføringssystemet* gøres mere smidigt og bevægeligt, saaledes at det ikke overbebyrdes med *dødt* Stof, men sættes i Stand til hurtig at udskille det døde.

I alle tre Retninger har vor nuværende Tinglysningsordning store Svagheder. Tingbøgerne fyldes med en Mængde Stof, der dels aldrig burde være optaget og dels langt hurtigere burde ud-

skilles. De Forslag paa forskellige Omraader, jeg i det foregaaende har tilladt mig at stille, forfølger ved Siden af deres bestemte særlige Formaal, tillige det almindelige Formaal at begrænse Tinglysningens Stof. Og lægges Virkningerne af de stillede forskellige Forslag sammen og de dertil støttes af en forbedret Bogføringsteknik, vil de, som jeg skal søge at vise, idethele betyde en meget væsenlig Begrænsning og Forenkling af Tinglysningens Stof og deraf følgende Indskrænkning af Bogføringen og Kontorvæsenet idethele, en væsenlig Besparelse af Kræfter og Penge.

I. Først bemærkes, at det fremtidig naturligvis strengt maa overholdes — hvad der som før anført i og for sig allerede har Hjemmel i den nuværende Ordning — at alle Krav og Rettigheder, der ikke bestemt og konkret angaar den eller de bestemte faste Ejendomme (eller som Pant den eller de bestemte Løsøregenstande), saasom almindelige Gældskrav, afvises som Tinglysningen uvedkommende.

Det er endvidere i det foregaaende fremhævet, at Tingbøgerne under den nuværende Ordning fyldes med en Mangfoldighed af Servituter eller Realbyrder, der er opstaaet som Følge af den moderne tekniske Udvikling, og som efter gældende Ret ikke kan afvises, men hvis Strøm til Tinglysningen ialtfald burde begrænses, idet de i stort Omfang bør opfattes som Byrder, der normalt følger med enhver velindrettet Ejendom i Nutiden, og som enhver Køber derfor maa være forberedt paa. Disse Byrder er de utallige Deklarationer angaaende Gas, Vand, elektrisk Lys, Vejanlæg o. s. v. Disse Deklarationer tinglyses nu imidlertid i Reglen baade angaaende aarlige, permanente Bidrag og angaaende *Anlægsbidrag*, der amortiseres i Løbet af nogle Aar. Da disse Anlægsbidrag *kan* være ret betydelige og derfor kan frembyde en ubehagelig Overraskelse for en intetanende Køber, gaar det ikke an at afvise Kravet om Tinglysning, forsaavidt *disse Bidrag* angaar. Derimod bør de sædvanlige aarlige, relativt smaa Bidrag gælde uden Tinglysning mod alle og enhver, med Rang efter offenlige Skatter, Afgifter o. l. En saadan Undtagelsesregel vil medføre, at de paagældende Deklarationer helt kan slettes af Tingbøgerne, saasnart Anlægsbidragene er amortiserede. Nu derimod vedbliver de at opfylde Tingbøgerne i umindelig Tid og gaar derfra igen i Panteattester, Pantebreve, Skøder o. l. i det uendelige, til stort Spild af Papir, Blæk og Tid.

Foruden som Anlægsbidrag bør den nævnte Klasse Servitutdeklarationer ogsaa kunne tinglyses, forsaavidt de gaar ud paa *Arealafstaaelser* eller *Bygningsindskrænkninger*, ti begge disse Byrder vil kunne berede en Køber, der ikke er underrettet, meget smertelige Overraskelser.

Endvidere fyldes vore Tingbøger med en urimelig Mængde Stof paa Grund af den Maade, hvorpaa *Udstykninger* tinglysningsmæssig behandles efter den nugældende Ordning. Som bekendt overføres i Reglen alle de paa Hovedejendommen hvilende Servituter og Realbyrder uden videre paa alle de enkelte Parceller og deres Folier i Tingbøgerne. Uden nærmere Prøvelse af, om en Servitut paa Hovedejendommen overhovedet vedrører den enkelte Parcel, overføres den til dennes Ejendomsblad og vedbliver sandsynligvis at staa der til evig Tid og at gaa igen i Panteattester, Skøder o. s. v., endskønt den forlængst har tabt enhver praktisk Forbindelse i Livet med vedkommende Parcel. Endvidere overføres Realbyrder i mægtigt Omfang fra Hovedejendomme til Parcellerne og deres Folier. Og selvom Realbyrderne ved den ofte gentagne Deling efterhaanden bliver mindre og mindre, svinder ind til et Par Ører, eller til 1 Øre, vedbliver denne Realbyrde af en Øre at vandre igen i Tingbøger, Skattebøger til Amtstuen, Panteattester, Pantebreve, Skøder m. m. Hvad denne ene Øre efterhaanden ned gennem Tiderne koster Samfundet af Skriveri, Arbejdskraft og Tid i forskellige Kontorer, falder aabenbart ingen ind under den nuværende Ordning; dens System — det passive Modtagelsessystem eller Laden-passere System — sløver Sansen for saadanne Urimeligheder. Nævnte Øre er symbolsk for Systemet.

Det bør i Fremtiden ikke tilstedes en udstykkende eller et Udstykningsforetagende uden videre at belemre Eftertiden og Samfundet med slige Udvækster af en ikke forsvarlig forberedt retslig Ordning af Ejendomsforholdene. For *Servituternes* Vedkommende er det et rimeligt Krav til den udstykkende, at han, inden Udstykningen approberes, gennem en Landinspektør tilvejebringer Attest for, hvilken eller hvilke Parceller den enkelte Servitut vedrører, hvorefter de andre Parceller kan frigøres for den. Og m. H. t. *Realbyrderne* bør det være hans Pligt enten at faa dem afløst paa den Maade, som nu er anvist ved Grundbyrdeafløsningsloven af 28. Sept. 1918, eller bringe dem til Ophør paa anden

Maade, eller endelig, som sidste Udvej, faa dem fordelt paa Parcellerne; men sidstnævnte Fremgangsmaade bør ikke tilstedes, naar Fordelingen paa Grund af de paalignede Bidrags ubetydelige Størrelse, Opkrævningsvanskeligheder o. l. maa anses for upraktisk. Og den Uskik — her som ved andre Lejligheder — at paalægge de enkelte Parceller solidarisk Ansvar for samtlige Bidrag, burde præceptivt forbydes. Hver Ejendom bør have nok i sine Byrder.

Den Ulejlighed og Bekostning, som et Opgør som det foreslaaede mellem Hovedejendommens Byrder og Parcellerne vilde bevirke, vil mange Gange komme Samfundet til Gode ned gennem Tiden i Form af Besparelser af Arbejdskraft og Penge paa de anførte Konti. Det gaar her som saa ofte i Livet: den Ulejlighed og Bekostning, der tages *straks* og *tilbunds* ved det nyes Begyndelse, vil ned gennem Tiderne kun være ringe, sammenlignet med de talrige Udgifter og Arbejder, som Undladelsessynden fra første Færd vil belaste Efterverdenen med, naar disse Udgifter og Arbejder maa gentages Gang paa Gang i det daglige Livs Dispositioner gennem Aarenes Række, fra Slægt til Slægt. I Samfundets store Bogføringsmaskineri gennem Tingbøger, Skattebøger, Panteattester og utallige private Dokumenter kan man overfor disse talrige Byrders fortsatte Eksistens med fuld Realitet sige: »es erben sich Gesetz' und Rechte wie eine ew'ge Krankheit fort«.

Endelig maa i denne Forbindelse nævnes, at i al Almindelighed, ogsaa udenfor Udstykningen og dens Efterveer, opfyldes Tingbøgerne under den nuværende Ordning i for høj Grad af Servituter og andre Rettigheder, der forlængst har mistet enhver Realitet. En Servitut forbyder f. Eks. Svinehold paa et Areal, hvor nu Vesterbros mest befolkede og befærdede Gader ligger, og hvor enhver Anelse af landlig Idyl med Udsigt til Svinehold forlængst hører til de skønne Minders Verden. Men et Sted lever denne Idyl stadig videre, nemlig i Tingbøgernes Verden, og vandrer derfra bestandig over i Panteattester, talrige private Dokumenter o. s. v. Paa en Ejendom paa Hjørnet af Ørstedsvej og Aaboulevarden hviler der en Servitut, der forbeholder en Person Jagtret paa Ejendommens Grund mod en aarlig Afgift af 16 Skilling pr. Tønde Land. Men de grønne Marker og Aaen, der var den jagtberettigedes Revier, lever ogsaa forlængst kun i Mindet. Men i Tingbøgerne jager vedkommende stadig videre, til nøje Underret-

ning for Efterslægten, der omhyggelig Gang paa Gang nedskriver Mindet i Attester og Dokumenter.

Der kræves overfor denne Fortid en rimelig Udrensning af Foliet. Og Rensningsbestemmelsen i Fr. 28. Marts 1845 § 17 slaar paa Grund af sin omstændelige Mortificationsmaade og sit begrænsede Omraade idethele ikke til. Der maa gives Tinglysningsdommeren en enklere og mere praktisk Fremgangsmaade til Rensning af Foliet.

II. Men dernæst maa selv indenfor de Rettigheder, der stedes til Tinglysning, denne kun tillades i det Omfang, som maa anses nødvendigt og forsvarligt. Dette gælder ganske særlig den vigtigste begrænsede Ret over fast Ejendom i Nutiden, *Panteretten*. Naar Panteretten en Gang er tinglyst, bør efter min Opfattelse de mange Aftaler og Dispositioner i denne Rets senere Liv, saa vidt muligt, ikke belastes Tinglysningen. De Forslag, jeg i det foregaaende har tilladt mig at stille om Købers *Overtagelse af Pantegælden* (S. 135 ff.) og om *Oprykningsretten* (S. 247 ff.), sigter, ved Siden af deres særlige Formaal, tillige i den heromhandlede Retning og vil, naar de gennemføres, betyde en meget væsenlig Aflastning af Tinglysningen, en Forenkling og Begrænsning af Bogføringen og det øvrige Kontorarbejde, en Besparelse af Arbejdskraft. De ovenfor stillede Forslag om Oprykningsspørgsmaalet i videre Forstand vil for Tinglysningspraksis betyde, at den største Del af *Moderationspaategningernes* store Skare forsvinder, til Lettelse for baade Tinglysningens Kontorpersonale og Publikum. Forslaget om Overtagelse af Pantegælden uden Udstedelse af ny Obligation og uden Tinglysning vil betyde, at Størstedelen af *Overtagelsesobligationerne forsvinder*. Og i mange Retskrese betyder disse Obligationer i Antal ca. ⅓ af samtlige Tinglysningsekspeditioner.

Ud fra de her anførte Hensyn faar ogsaa et gammelt, men stadig levende Problem en særlig Belysning og, saavidt jeg kan se, sin naturlige Løsning. Det har jo længe været et omtridt Spørgsmaal, om en Fordrings Forældelse førte den for samme Skyld stillede Panterets Forældelse med sig. I dansk Retspraksis er det gentagne Gange statueret, at Panteretten forældes sammen med Fordringsretten, naar der ikke i det enkelte Tilfælde foreligger

ganske særlige Grunde, der kan opretholde Panteretten trods Fordringsrettens Bortfald. Positivt støttes dette paa, at D. L. 5—14—4, der lader Gældsbreve i Almindelighed forældes, ikke indeholder nogen Hjemmel for at undtage den til Fordringen knyttede Panteret fra Forældelsen. Højesteretsdomme i 1851 (Schlegels Samling 1846—56 S. 399, jfr. J. U. 1850. 259), og i 1913, U. f. R. 1913. 249 (1911. 963). Dette Resultat er blevet stærkt angrebet fra videnskabelig Side. Striden drejer sig nu faktisk ikke længer, om Panteretten bortfalder, *blot fordi* Fordringen forældes, men derimod, om Panteretten *selvstændig* forældes, om *de samme Grunde*, der medfører Fordringens Forældelse, normalt ogsaa rammer Panteretten. Mod Panterettens Forældelse anføres navnlig, at Tinglæsningen giver Panteretten en solid Karakter og en ret stærk Formodning for dens gyldige Stiftelse — medens der ofte, naar en Fordringsret har staaet urørt i mange Aar, er en vis Sandsynlighed for, at der er noget i Vejen med dens Stiftelse fra først af —, ligesom Tinglæsningen og Pantebrevets Indførelse i Realregistrene er en Hindring for Debitors Dispositioner over Ejendommen og saaledes en stadig Mindelse og Advarsel til ham om dens Eksistens. Disse Betragtninger kan jeg ikke dele, og de forekommer mig ikke at stemme med det virkelige Livs Forhold. Der henstaar faktisk adskillige Panterettigheder — af ret tvivlsom Oprindelse — uudslettede og ubenyttede i Pantebøgerne; og det hænder, at end ikke Ejeren eller Kreditor har nogensomhelst Anelse om deres Eksistens, indtil de maaske en Dag ved et rent Tilfælde bliver opmærksom paa en saadan Panteret, uden dog at tillægge den nogen Betydning. Tilfældet i U. f. R. 1913. 249 er i saa Henseende meget oplysende: Pantebrevet var udstedt i 1874; men der var aldrig, hverken da eller siden, krævet eller betalt Renter eller Afdrag; og i 1907 havde hverken Kreditor eller Debitor — da de forespørges af en ny Ejer — bevaret nogensomhelst Erindring om denne Pantegæld. Først i 1909 kræver Kreditor pludselig den nye Ejer. — Endelig vil en Retsanmærkning om en saadan gammel Panteret ingenlunde altid blive taget synderlig højtidelig som Hindring for Dispositioner.

Men fordi de anførte Grunde mod Panterettens Forældelse saaledes næppe er ganske fyldestgørende, kunde der jo meget vel være *andre*, mere afgørende Grunde for at bevare Panteretten mod denne Forkrænkelighed. Her maa det paa Forhaand vække til Ef-

tertanke, at de andre nordiske Landes Ret, ligesaa vel som tysk Ret, opretholder Panteretten uanset Fordringsrettens Forældelse. Man maa nu formentlig her ganske afholde sig fra Spekulationer over Begreberne obligatorisk og tinglig Ret. Almindelige Betragtninger som f. Eks., af Forældelsen stemmer med den obligatoriske Rets, men ikke med »den tinglige Rets Væsen« eller lign., er her, som andetsteds, uden Betydning. Spørgsmaalet er det ganske simple: er det praktisk at lade Panteretten forældes eller ej? Vi taler her kun om tinglyste Pantebreve i fast Ejendom. Mod Forældelsen af disse taler nu formentlig en meget vægtig praktisk Grunde, der hører hjemme som en enkelt Gren af det større Problem, vi her idetheletaget behandler: Forretningsgangens Forenkling, Besparelse af Tid og Arbejdskraft. Realkreditten er, som før fremhævet, i Nutiden blevet en social Organisationsopgave. Men store Kreditinstituter vil, saalænge tinglyste Pantebreve kan mødes med Forældelsesindsigelsen — der jo ialtfald ikke kan modbevises ved Hjælp af Pantebøgerne — ofte af Forsigtighed og Samvittighedsfuldhed, naar de 20 Aars Udløb nærmer sig, skaffe *Fornyelsesobligationer* udstedt af Debitorerne eller *Fornyelsespaategninger*, saa at de kan være helt paa den sikre Side i saa Henseende. Navnlig vil Kreditinstituter, der forvalter Umyndiges Midler, særlig Overformynderiet, føle sig forpligtet til at vise denne Forsigtighed. Men alle disse Fornyelsesobligationer medfører for Kreditinstituterne et ret urimeligt Spild af Arbejdskraft og Penge. Indfører man derimod en fast Regel om, at tinglyste Pantebreve i fast Ejendom ikke er Genstand for Forældelse, forsvinder Ængstelsen og Fornyelsespaategningerne af sig selv.

Iøvrig maa imod tinglyste Pantebreves Forældelse fremføres, at naar disse Pantebreve efter de ovenfor stillede Forslag praktisk talt ikke kan angribes af nogensomhelst Indsigelse, naar de erhverves i god Tro, vilde det stemme daarligt hermed, om de kunde angribes af en Forældelsesindsigelse. Og en Erhverver bør ikke kunne foruroliges og tvinges ind i vidtløftige faktiske Undersøgelser, blot fordi det Pantebrev, han erhverver, bærer en Udstedelsesdato, der er ældre end 20 Aar.

III. Endelig bør det være et vigtigt Led i Bestræbelsen for Tinglysningsvæsenets Forenkling at gøre Tinglysningens Bogførings-

system saa smidigt og bevægeligt, og samtidig saa simpelt og overskueligt som muligt; selve Skriveriet og Bogføringen maa indskrænkes til det mindst mulige, uden dog i nogen Maade at gaa under det forsvarliges Grænse.

Kortest muligt kan Problemet her udtrykkes saaledes: Valget staar mellem, hvad jeg vilde kalde Protokolsystem og Bladsystem. Og Vejen i Fremtiden til større Bevægelighed og samtidig til større Simpelhed og til det mindst mulige af Bogføring, af Plads- og Kraftspild, maa, saavidt jeg kan se, gaa: bort fra Protokolsystemet og over til Bladsystemet. Protokollen er stiv og ubevægelig, kan hverken blive større eller mindre eller skifte Blade, fordi alle dens Blade er lænkede til dens Ryg. Er en Protokols Blade efterhaanden alle blevet optaget som Ejendomsfolier, og flere af disse derefter fyldes af Indførelser og udskrives, er man nødt til at anlægge et nyt Folium i en *anden* Protokol, og saa begynder Mængden af Henvisninger fra den ene Protokol til den anden, samtidig med, at den ældre Protokol mere og mere fyldes med dødt Stof, der ikke kan udskilles; og Protokoller, der efterhaanden for $^{3}/_{4}$ eller $^{9}/_{10}$ bestaar af forlængst uddøde Retsforhold, vedbliver stadig i Kontoret at optage samme Plads som den Gang, da alle deres Blade endnu var levende. Gennem Nutidens Bogteknik er det derimod som bekendt muligt at indrette bevægelige Bøger, hvis Blade ligger ved Siden af hinanden som Kort, men som holdes sammen ved at være gennemdraget af Metalbaand, der danner Bogens Ryg, og som lukkes med Laase. Ved at indrette Tingbøgerne paa denne Maade opnaas, i det Nøglen til Ryggen skal opbevares af Dommeren, mindst ligesaa stor Sikkerhed som ved den nuværende Gennemdragning og stive Indbinding, og samtidig opnaas en Bevægelighed, der sætter Tinglysningen i Stand til at udskille Retsforholdene, efterhaanden som de dør i Livet, og til at følge Ejendommenes Bevægelser i det økonomiske Liv paa den mest fintmærkende Maade. Naar en Ejendoms Blad er udskrevet, kan det udtages af Bogen og et nyt indsættes nøjagtig paa det gamles Plads; paa det nye Blad overføres kun de endnu levende Retsforhold; det gamle udskilles til Arkivet, og Tingbøgerne undgaar saaledes at blive den Kirkegaard, som alene Arkivet bør være. En meget stor Fordel har dette Bladsystems Smidighed dernæst ved Udstykninger og Sammenlægninger. Dersom Ejendomsbladene lægges i Matrikkelnummerorden, vil Dommeren,

naar en Ejendom udstykkes, kunne anbringe Bladene for Parcellerne, de nye Matrikkelnumre, lige efter Hovedejendommens Blad i Tingbogen; atter undgaas Henvisninger, Efterseen af forskellige Bøger; og Overskuelighed vindes. Det samme vil vise sig ved Sammenlægninger. Men navnlig under Nutidens mægtige Stigning af Udstykningernes Antal og Omfang vil Bladsystemets Fordele være betydelige.

Ud fra samme Hensyn til Bevægelighed maa det anbefales at lade Dokumenternes Afskrivning i Skøde- og Panteprotokollerne afløse af selve Dokumenternes — eller rettere deres Genparters — Opbevaring i Akter, en Akt for hver Ejendom. De nuværende Skøde- og Panteprotokoller indeholder som bekendt ligesaavel som de nuværende Realregistre Mængder af dødt Stof, af forlængst aflyste Dokumenter. Under Aktsystemet kan et Dokument, saasnart det er aflyst, udtages af den paagældende Ejendoms Mappe eller Akt. Endvidere har dette System den store Fordel, at samtlige en Ejendom vedrørende Dokumenter er samlet paa et enkelt Sted. — Under Nutidens udbredte Maskinskrivning er det iøvrig ingen Ulejlighed for den, der indsender et Dokument til Tinglysning, at vedlægge Kopi af Dokumentet. Og vort Tinglysningsvæsen vil blive sparet for en Mængde Tid og Arbejdskraft.

IV. Bladsystemet og Aktsystemet er hvert paa sit Omraade Udtryk for det samme: Afskaffelsen af Protokollen i nedarvet Betydning. Tinglysningen vil derved blive et langt mere tro og levende Billede af Livet end før. Mindre Bogføring, større Realitet. Bøgerne er, som jeg i nærværende Undersøgelse begyndte med at fremhæve, kun et enkelt Led i Tinglysningens Proces; men dette Led har, som vi saa, i nyere Tid bemægtiget sig en uforholdsmæssig Plads og Betydning og har tilsidst i moderne Sind truet med at opsuge hele Tinglysningen i sig.

De forskellige, i det foregaaende stillede Forslag vil fra forskellige Sider betyde en Formindskelse baade af Bøgernes Betydning og Omfang. Af det nuværende Bogføringssystem forsvinder Skøde- og Panteprotokollerne helt; istedenfor træder Dokumenterne selv, altsaa Livets Aftaler og egne Handlinger selvstændig frem, viser sig herved i det *ydre* som et særligt Led i Tinglysninger. Men hertil svarer efter det tidligere (i Kapitel 4) stillede Forslag ogsaa en *indre* retslig Betydning. Selve Dokumentet, selve

Aftalen eller Handlingen i Livet bliver i Modsætning til det tyske System ikke et blot Supplement til en Bog, Grundbogen, men en selvstændig Bærer af Retsvirkninger. Grundbogen eller Tingbogen maa under det foreslaaede System nøjes med den mere beskedne Rolle at være det, den i Virkeligheden er, et Uddrag af Livet, af Dokumentet, Aftalen, Handlingen. Gyldighedsvirkningen og Prioritetsvirkningens Omfang knyttes først og fremmest til Aftalen, Dokumentet selv. Tingbogen tillægges der, som det begrænsede Uddrag, den er, idethele kun en begrænset Retsvirkning, navnlig Erstatningsvirkningen. Naar Bladsystemet for Tingbogens Vedkommende afløser Protokolsystemet, understreges ogsaa fra denne Side i det ydre denne Bogs Karakter af Uddrag og dens nøje Afhængighed af Livets Bevægelser.

Den Formindskelse af Protokolleringens Omfang og Betydning, som Gennemførelsen af de i dette Kap. og tidligere Kapitler stillede Forslag idethele repræsenterer, vil betyde en meget væsenlig Indskrænkning af Kontorarbejdet, af Kontorvæsenet idethele. Afskaffelsen af Dokumenternes Indførelse i Skøde- og Panteprotokollerne vil alene bevirke, at Retskontorerne Landet over kan nøjes med en betydelig mindre Arbejdskraft. Men en meget væsenlig Besparelse vil ogsaa vindes, naar Overtagelsesobligationernes og Moderationspaategningernes store Mængde forsvinder. Endelig vil den foreslaaede mere planmæssige Rensning af Foliet, navnlig for Servituter og Realbyrder ved Udstykninger og ved de offenlige Deklarationer angaaende Gas, Vand, elektrisk Lys o. l., i Forbindelse med Bladsystemets større Bevægelighed i det lange Løb føles som en væsenlig Lettelse af Kontorarbejdet.

OVERSIGT. EN STØRRE BETRYGGELSE AF VOR REALKREDIT

Inden vi forlader fast Ejendoms Omraade, kan det formentlig have sin Interesse kort at sammenfatte de Virkninger, som de forskellige i de foregaaende Kapitler stillede Forslag, direkte eller indirekte, vil faa særlig for vor Realkredit. Disse Forslag turde alle, hvert paa sit Omraade, føre til en større Betryggelse af vor Realkredit, end den gældende Ret kan yde, samt til en Lettelse af Forretningsgangen i Realkredittens daglige Liv. 1. Allerede Gennemførelsen af det stærke almene Tinglysningskrav vil betyde en Sikring af Pantekreditten mod en skjult Fare, som under den nuværende Ordning truer Panthavere saavelsom andre Erhververe, idet fremtidig ingen utinglyst Ret kan dukke op og forringe Panterettens Værdi (Kap. 7). Selv anmeldte (læste) Rettigheder, som man glemmer at indføre i Tingbogen, og som nu kan komme op og fortrænge Panteretten, vil herefter ialtfald aldrig berøve Panthavere Panterettens økonomiske Værdi (Kap. 4). 2. Endvidere vil herefter Pantebreve aldrig kunne angribes af skjulte Indsigelser, end ikke fra Falsk og Umyndighed, være sig ved Udstedelse eller Transport. Ogsaa her vil ialtfald, om ikke selve Retten, saa dog altid Panterettens fulde økonomiske Værdi være garanteret Panthaverne. Ej heller vil Forældelsesindsigelsen fremtidig kunne forurolige og besvære Realkreditten og dens offenlige Organer, Kreditforeninger, Banker o. l. (Kap. 13). 3. Dernæst vil ikke blot selve Ejendommen, men alt, hvad der under Nutidens tekniske Udvikling naturlig maa anses for Ejendommens Tilbehør, uden videre være sikret Realkreditten, saavelsom Ejendommens Forsikringssum. Og heller ikke for dette vigtige Aktivs, Tilbehørets Vedkommende vil fremtidig skjulte Rettighedshavere kunne staa frem og

forringe eller forskertse Panterettens Værdi (Kap. 12). 4. Endelig turde den foreslaaede Løsning af Oprykningsproblemet i videre Forstand i ret væsenlig Grad kunne befri Realkredittens daglige Liv for en forvirrende Mængde Pantebrevvedtagelser med usikre Retsvirkninger, give de enkelte Prioriteter mere sikre Arbejdsvilkaar, beskytte dem ret væsenlig mod urimelig, smaalig Indblanding i deres Liv fra andre Panthaveres Side, og formentlig fritage Pantekreditorerne idethele for ikke faa tidsspildende Forhandlinger og Afpresninger. Dette har ialtfald været de stillede Forslags Hensigt; om deres Evner i saa Henseende kan naturligvis kun Erfaringen udtale den afgørende Dom.

14. KAPITEL

TINGLYSNING ANGAAENDE LØSØRE OG FORMUE I ALMINDELIGHED

Foruden Rettigheder over fast Ejendom kræver gældende Ret med Føje til Underretning for Tredjemand visse Akter, der ophæver eller indskrænker en Persons Myndighed eller Raadighed over hans Formue eller Løsøre, tinglyst. De vigtigste Tilfælde er Umyndiggørelse og Beskikkelse af Lavværge, Ægtepagter, Underpant i Løsøre, og Retten ifølge tinglæst Skifteekstrakt. Den i disse Tilfælde hjemlede Retsbeskyttelse, der sikres ved Tinglysningen, bør vistnok ogsaa fremdeles opretholdes. Derimod bør den forældede, under Nutidens Forhold overflødige Panteret, som Staten har i sine Kasseembedsmænds Bo ifølge alm. Kasseforordning af 8. Juli 1840 §§ 48 og 49, sikkert helt ophæves.

Adskillige af Reglerne om Tinglysningsmaaden, som anvendes ved fast Ejendom, kan ogsaa anvendes ved Tinglysning af de heromhandlede Akter vedrørende Formue og Løsøre. Særlig skal her nævnes, at de bliver at indføre i Tinglysningens fælles Dagbog, hvor overhovedet alle Handler og Akter, der begæres tinglyst, maa indføres. Men derefter maa de naturligvis indføres i en Bog, der — ligesom Tingbogen — kan være den varige Kilde til Oplysning om Retsforholdene, og som for de heromhandlede Akters Vedkommende passende kan kaldes Personbogen, og som forøvrig kan deles i særlige Afdelinger for Løsørepantsætninger, for Ægtepagter o. s. v.

Ligesom i Forholdet mellem Dagbogen og Tingbogen bør ogsaa

i Forholdet mellem Dagbogen og Personbogen det paagældende Dokument anses for tinglyst, naar det er indført i sidstnævnte, men saaledes at dets Retsvirkning regnes fra Indførelsen i Dagbogen (Anmeldelsen).

De hernævnte Akter — baade Udmyndiggørelse, Underpant, Ægtepagter m. m. — bør ligeledes kundgøres i Tingbladet, da det er vigtigt i saa vidt Omfang som muligt at underrette Tredjemand om de Indskrænkninger i en Persons Myndighed eller Raadighed, som de nævnte Akter medfører.

Derimod er der ingen Grund til — saaledes som ved fast Ejendom — at give Tinglysningen Gyldighedsvirkning for de heromhandlede Aftaler — Underpant i Løsøre, Ægtepagt o. l. — ligesaalidt som der er Grund til at tillægge Personbogen den Tillidsvirkning, som gives Tingbogen. Disse kraftige Retsvirkninger kan, som ovenfor vist, alene begrundes ud fra Hensynet til vor Realkredit og Realomsætning og bør ikke udstrækkes videre, end dette Hensyn kræver.

Da de her omtalte Indskrænkninger i Myndighed eller Raadighed i Reglen angaar ikke en enkelt Ting eller Værdigenstand, men Personens hele Formue eller større Værdigrupper af denne, er det naturligt, at man her som Regel kun giver Tinglysningen Virkning *fremefter* og ikke som ved Tinglysning om fast Ejendom tillige Virkning tilbage. En tinglyst Ret over fast Ejendom fortrænger ogsaa tidligere stiftede Kreditkrav og tidligere stiftede Rettigheder over Ejendommen (medmindre den ældre Ret selv er tinglyst); men ved Umyndiggørelse og Ægtepagt faar Tinglysningen ingen tilbagevirkende Kraft; Kreditorkrav mod Formuen og Rettigheder over enkelte Ting, der (i god Tro) er stiftet inden Tinglysningen af Myndigheds- eller Raadighedsindskrænkningen, fortrænges eller berøres ikke af denne. Tinglysningen af disse Indskrænkninger er idethele af nyere Dato (Pl. 10. April 1841, administrativ Praksis); og den Hensyntagen til den materielle Berettigelse af Tredjemands Krav (dets Opstaaen i god Tro forinden Tinglysningen), der har banet sig Vej i denne nyere Retsdannelse, bør omvendt faa den naturlige Konsekvens, at Tredjemand, dersom hans Krav ikke er saaledes materielt berettiget, altsaa naar f. Eks. hans Krav er stiftet med Kendskab til Umyndiggørelsen, Ægtepagten, ikke skal kunne gøre Eksekution for

Kravet i den af nævnte Akter omfattede Formue, selvom det kunde lykkes ham at gøre Eksekution inden Formueindskrænkningens Tinglysning. Ved fast Ejendom gælder derimod ogsaa i denne Retning det omvendte. Ligesaalidt som den tinglyste Ret over fast Ejendom behøver at tage Hensyn til tidligere stiftede noksaa materielt berettigede Krav, saaledes behøver omvendt en Kreditors Krav ikke at være materielt berettiget (altsaa stiftet i god Tro) for ved Eksekution i Ejendommen at fortrænge en utinglyst Ret.

Det udviklede viser, at naar man sammenligner Tinglysningens Retsvirkninger paa de forskellige Omraader, maa man sondre mellem Tinglysningens fremadvirkende og tilbagevirkende Kraft. Underpant i Løsøre indtager i denne Henseende en vis Mellemstilling. Det tinglyste Underpant har i Modsætning til de nys nævnte Akter en vis tilbagevirkende Kraft, nemlig overfor de simple Kreditorer. Men til Gengæld har det slet ingen Virkning overfor de priviligerede Kreditorer, selvom disse Krav er stiftet efter Underpantets Tinglysning; og overfor Handler om de pantsatte Genstande har Tinglysningen alene Virkning fremefter.

Den ovenfor fremhævede Sondring mellem Tinglysningens fremadvirkende og tilbagevirkende Kraft og dens Begrundelse giver formentlig en vis Klarhed over den Panteret ifølge tinglyst Skifteekstrakt, som gældende Ret tilstaar umyndige, naar de lader deres Arvelodder henstaa hos en efterlevende Ægtefælle. Denne Panteret giver Sikkerhed i den efterlevendes hele Bo; men iøvrig er den Retsbeskyttelse, dette Pant giver de umyndige, ikke helt klar og idethele ret indviklet. Tinglysningen har dog vistnok efter nuværende Ret tilbagevirkende Kraft overfor Kreditorerne, men gaar, forsaavidt Løsøret angaar, kun forud for de simple Kreditorer. Da denne Panteret ikke angaar bestemte Løsøregenstande — som det sædvanlige Underpant — men en Formue som Helhed, idet den lægger et almindeligt Baand paa den Efterlevendes Raadighed over det hele Bo, turde det efter det udviklede være naturligere idethele kun at give tinglyst Skifteekstrakt fremadvirkende Kraft, ogsaa i Forhold til Kreditorerne, men til Gengæld beskytte de Umyndiges Ret — der jo ellers nyder Lovens særlige Bevaagenhed og derfor ikke bør rammes af det Ban, der hviler over det sædvanlige Underpant i Løsøre — overfor de fremtidige Kreditorer idetheletaget, og ikke blot overfor de simple.

Af de omhandlede Akter er der iøvrig særlig Grund til at se noget nærmere paa sædvanligt Underpant i Løsøre, hvor de gældende Tinglysningsregler i visse Retninger trænger til Reform.

TINGLYSNING AF UNDERPANT I LØSØRE

Om man overhovedet skal opretholde Underpant i Løsøre, har som bekendt været omtvistet, og der har baade nu og i ældre Tid rejst sig Stemmer for dets fuldstændige Afskaffelse. Man har ogsaa henvist til Udlandet, hvor Underpant i Løsøre er afskaffet i flere af de største Stater, saaledes i Tyskland — ved B. G. B. § 1205 — og i Frankrig — ved Hovedreglen i C. civ. Art. 2119. I Spørgsmaalet om at afskaffe gældende dansk Ret og efterligne fremmed Ret maa man imidlertid her som andetsteds ogsaa undersøge, hvorledes de fremmede Retsregler, der ønskes efterlignet, virker i *Praksis* i det paagældende Land. Men i saa Henseende skal Erfaringerne fra Udlandet ikke just opmuntre os til at afskaffe vort Underpant i Løsøre. I *Tyskland* er § 1205 væsenlig blevet en Bestemmelse paa Papiret. Erhvervslivet, der trænger til at give Sikkerhed i Løsøre uden at behøve at overlevere dette til Panthaver, da man i mange Tilfælde netop skal bruge det i sin Virksomhed, har forstaaet at omgaa Forbudet mod Underpant i Løsøre gennem *Ejendomsoverdragelser til Sikkerhed,* hvor Laantageren forbeholder sig Tilbagelevering ved Gældens Betaling; og skønt det indenfor Teorien ofte stærkt hævdes, at saadanne Ejendomsoverdragelser er ugyldige som Omgaaelse af Forbudet i § 1205, er det fast antaget i Praksis, at de er gyldige. Den reelle Trang til deres Gyldighed er for stærk i det økonomiske Liv. Paa den anden Side er det uheldigt, at disse faktiske Underpantsætninger kan ske hemmelig for de andre Kreditorer; og derfor forstaar man, at det tyske Juristmøde i 1921 vedtog, at Lovgivningen burde tillade Underpant i Løsøre mod, at det blev registreret. M. a. O. man anser nu det for ønskeligt, som vi allerede har i vor gældende Ret gennem Tinglysningen af nævnte Underpant. I *Frankrig* har Grunden til, at Lovgivningen ikke har villet tilstede Underpant i Løsøre, navnlig været den, at man syntes, det var umuligt at gennemføre en effektiv offenlig Registrering ved Løsøre. Ikke desmindre har særlige Love i nyere Tid for de praktisk vigtigste Tilfælde gjort Undtagelser fra Forbudet mod Under-

pant i Løsøre og netop samtidig forstaaet at indrette en offenlig Registrering af Underpanteretten. Ifølge Lov af 1. Marts 1898 om Pantsætning af »fonds de commerce« og Lov af 18. Juli s. A. om »warrants agricoles« kan Indehavere af Forretninger og af Landejendomme gyldig underpantsætte Løsøregenstande, som de ikke kan undvære i deres Bedrift og som de derfor faktisk er afskaaret fra at stifte Haandpant i; og Underpanterettigheden stiftes gennem Indførelse i et særligt offenligt Register. Endelig er det vigtigt at lægge Mærke til, at Lovgivningen i *England* fuldtud tillader at stifte Underpant i Løsøre, men under strenge Betingelser ligesom hos os, navnlig Registrering. Ved the Bills of Sale Act of 1882 (Stat. 45 & 46 Vict. c. 43) kan Løsøregenstande gives til Pant for Betaling af Penge, uden at de overleveres Kreditor, naar der desangaaende oprettes et skriftligt Dokument med nøje Opregning af de pantsatte Genstande, og bevidnet paa en særlig Maade, og Dokumentet dernæst senest 7 Dage efter dets Oprettelse registreres hos den offenlige Registrator. Og man kan ikke beskylde England for Lovgivning om upraktiske Emner.

Der turde da, alt i alt, efter disse Erfaringer ikke være Grund til at afskaffe vort Underpant i Løsøre og dets Tinglysning. I Praksis hos os er Løsørepantsætninger ogsaa meget hyppige, navnlig blandt mindre Handlende og Haandværkere og Bestillingsmænd. Derimod trænger Reglerne herom i enkelte Retninger til Tydeliggørelse og Ændring. Først bemærkes, at hvis man en Gang afskaffer de privilegerede Kreditorer, og derved maa give Underpant i Løsøre en bedre beskyttet Stilling end nu, bliver man sikkert nødt til yderligere at skærpe Betingelserne for dette Pants Stiftelse og Tinglysning. Men dette Spørgsmaal ligger ikke for i Øjeblikket. Derimod maa man sikkert allerede nu kræve Tinglysning i noget større Omfang end efter gældende Ret. Saaledes maa fremhæves, at den nugældende Fr. 28. Juli 1841 § 1 kun forlanger fornyet Tinglysning, naar »*Debitor*« flytter. Men hvis Debitor inden sin Flytning sælger Pantet til en anden i samme Retskres — uden at denne anden dog er indtraadt i det personlige Skyldforhold — er det med Føje antaget i Praksis, at fornyet Tinglysning er unødvendig, skønt Ordet Debitor i Fr. 28. Juli 1841 kræver det; se H. D. i U. f. R. 1907, 132, der forandrer O. D. i U. f. R. 1906. 322. Omvendt maa det i Konsekvens heraf antages, at fornyet Tinglysning derimod maa ske, naar det er Pan-

tets Ejer, der flytter til en anden Retskres, selvom Debitor bliver boende. Man bør altsaa i en ny Tinglysningsregel ikke bruge Ordet Debitor i Forbindelse med Flytningsreglen, men derimod Udtrykket Pantets Ejer.

Forholdet er nu imidlertid det, at Fr. 28. Juli 1841 overhovedet kun har tænkt paa det Tilfælde, at Debitor og Pantets Ejer er samme Person, og derved er Lovgiveren overhovedet ikke kommet ind paa at tage Stilling til Spørgsmaalet *Ejerskifte*. Men Grunden til Tinglysningen af Underpant i Løsøre maa i Virkeligheden medføre, at Ejerskiftet ikke blot bør tinglyses, naar den nye Ejer flytter til — eller bor i — en anden Retskres end den forrige Ejer, men idetheletaget, altsaa selvom den nye Ejer bor i samme Retskres som den tidligere. Ti saasnart Pantet skifter Ejer, giver Tinglysningens Bøger om Løsørepantsætninger, der er og maa være Personalregistre, ikke længer Underretning for Tredjemand. Det bør derfor sikkert i en ny Tinglysningsregel herom udtales, at fornyet Tinglysning skal ske baade, naar Pantets Ejer flytter, og naar Pantet skifter Ejer.

Fr. 28. Juli 1841 byder under Gyldighedens Fortabelse, at Pantebrevet skal tinglyses inden 1. og 2. Ting. Denne Ugyldighedsregel er det vistnok rigtigt at bevare, da de Grunde, der i sin Tid motiverede den — navnlig Hensynet til Fristelsen for Debitor til saa længe som mulig at holde Pantsættelsen hemmelig for de andre Kreditorer — synes at gælde den Dag i Dag, idet det ogsaa herved erindres, at Tinglysningen har tilbagevirkende Kraft. Hermed stemmer ogsaa engelsk Ret i den anførte Bills of Sale Act 1882 s. 9. Der er vistnok iøvrig Grund til at forkorte nævnte Tinglysningsfrist i vore Dage til 7 Dage, naar henses til Forskellen mellem Samfærdselsmidlerne i 40erne og nu.