

**TING
LYSNINGS
LOVENS
§ 38**

Niels Ørgaard
Finn Martensen

Tinglysningslovens § 38
er sat med Century og trykt
hos Codex Tryk, Århus.

Bogbinderarbejdet er udført af
V. Albrechtsens Bogbinderi, Århus.

Grafisk tilrettelæggelse
Ogilvy & Mather A/S, Århus.

ISBN 87-981293-0-9

Forord

Den foreliggende bog er blevet til på initiativ af Forenede Kreditforeninger og Jyllands Kreditforening. Fremstillingen er koncentreret om den ny udgave af reglen i tinglysningslovens § 38, men indeholder tillige en behandling af nogle af de problemer, som kan opstå i forbindelse med særskilt finansiering af erhvervs-tilbehør omfattet af reglen i tinglysningslovens § 37. Finn Martensen har udarbejdet kapitel 2, og Niels Ørgaard har skrevet de øvrige kapitler.

Finn Martensen

Niels Ørgaard

Forenede Kreditforeninger og Jyllands Kreditforening har fundet det ønskeligt, at ændringen i en af tinglysningslovens meget betydningsfulde paragraffer hurtigt er blevet underkastet en videnskabelig behandling til forhåbentlig stor gavn for advokater, pengeinstitutter, ejendomsmæglere, ejendomshandlere og andre, der ofte har berøring med de problemer, som tinglysningslovens § 38 afstedkommer.

Det er de to kreditforeningers ønske, at nærværende afhandling vil være medvirkende til, at der ikke opstår tvister omkring den ny § 38, og at den vil kunne pege på løsningsmuligheder, hvor uoverensstemmelser parterne imellem alligevel er opstået.

København, juni 1982

Forenede Kreditforeninger
Hans Ejvind Hansen

Aalborg, juni 1982

Jyllands Kreditforening
Bent Rasmussen

Indhold

Kapitel 1. Finansiering af erhvervsløsøre	Side
1. Ejendomsforbehold, underpanteret og leasing	9
2. Tilbehørspanteret og fortabelse af tredjemands ret	10
3. Ændringen af tinglysningslovens § 38	12
Kapitel 2. Indhold og retsvirkninger	
1. Skitse over ændringslovens virkninger	13
1.1. Reglen omfatter ikke erhvervstilbehør	13
1.2. Ejendom eller bygning?	14
2. Tilvækstlæren	15
2.1. Hidtidig teori og praksis angående tilvækstlæren	15
2.2. Tilvækstlærens fremtidige anvendelse	19
3. Tilbehør til grunden	23
4. Ejendomme benyttet til beboelse	27
5. Erhvervsbygninger	31
6. Virksomheder indrettet til specielle formål	34
Kapitel 3. Tilbehørspanteret efter tinglysningslovens § 37 contra særskilt ret over erhvervsløsøre	
1. Skitse over tilbehørspanteretten efter § 37	37
2. Stiftelse af særskilt ret	38
3. Friværdis og ombytning af sikkerhedsret	41
Kapitel 4. Lovkonflikter	
1. Ikrafttrædelsesregler	45
2. Andre interlegale problemer	47
Litteraturfortegnelse	49
Sagregister	50

Kapitel 1

Finansiering af erhvervsløsure

1. Ejendomsforbehold, underpanteret og leasing

I takt med den teknologiske udvikling er der i de seneste årtier sket en nærmest eksplosiv stigning i løsureværdierne i snart sagt enhver type erhvervsvirksomhed. Denne stigning er mest markant i industri og landbrug, men også handelsvirksomheder og servicebetonede erhverv benytter i stadig videre omfang kostbart teknisk udstyr som f. eks. edb-anlæg, kopieringsapparater og tekstbehandlingsmaskiner. I sig selv har denne udvikling ført til øget benyttelse af mulighederne for etablering af løsureikkerhedsrettigheder. Tendensen til at benytte de forskellige former for løsureikkerhedsret ikke blot i forbindelse med anskaffelse af driftsmidler, men også som led i omsætningen af råvarer, produkter, reservedele m.v., er yderligere blevet forstærket af den udhuling af personalkreditte, som er fulgt i sporet af den økonomiske tilbagegang.

De traditionelle former for sikkerhedsrettigheder som grundlag for finansiering af *driftsmidler* er ejendomsforbehold og underpanteret. Ejendomsforbehold er et velegnet redskab, når finansieringen sker på sælgerens side, medens underpanteret passer som sikkerhedsmæssigt grundlag for finansiering på køberens side.

At underpanteret i løsure er et brugbart finansieringsredskab, er noget forholdsvis nyt. Indtil 1960 skulle underpanterrettigheder i løsure – ved såvel individualforfølgning som konkurs – vige for privilegerede fordringer, og konkursprivilegierne var dengang mange. Her til kom, at underpanteret i løsure – selv om der var tale om panteret for et lån ydet samtidig med panterettens stiftelse – ubetinget faldt bort, hvis pantsætteren blev erklæret konkurs inden 8 uger efter pantebrevets udstedelse.¹⁾ Ved lov nr. 176 og lov nr. 177 af 29. april

1) Jfr. nærmere *E. Munch-Petersen*: Skifteretten s. 132 og *von Eyben*: Panterrettigheder, 1. udg. s. 305 ff.

1960 om henholdsvis ændring af tinglysningsloven og konkursloven blev tinglyst underpanteret i løsøre ophøjet til at have samme beskyttelse over for pantsætterens kreditorer som andre panterettigheder. Disse ændringer byggede på Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre (172/1957) og havde netop til formål at forbedre mulighederne for finansiering på grundlag af de stadig stigende løsøreværdier. Der var dog endnu i forhold til panterettigheder over fast ejendom den svaghed, at en underpanthaver i løsøre skulle have dom over pantsætteren for at kunne få foretaget udlæg i pantet. I betænkningen fra 1957 var der optaget forslag til også på dette punkt at ligestille underpanteret i løsøre med panteret i fast ejendom, men denne ordning blev først gennemført som led i udlægsreformen i 1976.²⁾

For en snes år siden blev leje af erhvervsløsøre – under det amerikanske udtryk leasing – lanceret her i landet som alternativ til køb. Denne finansieringsform har i de seneste år vundet stor udbredelse. I valget mellem køb eller leasing indgår en lang række mere eller mindre tvingende elementer af driftsøkonomisk, kreditmæssig og skattemæssig art. På det seneste er leasingfiguren blevet en nyttig krumtap i virkeliggørelsen af indskud på etableringskonti og henlæggelser til investeringsfunds.

2. Tilbehørspanteret og fortabelse af tredjemands ret

Bestemmelserne i tinglysningslovens § 37 og § 38 om henholdsvis tilbehørspanteret og fortabelse af løsørerettigheder har hver for sig i nogen grad stået i vejen for det stadig stigende behov for særskilt finansiering af driftsmidler. Disse regler, som hidtil har overlevet i uændret skikkelse fra den oprindelige tinglysningslov (lov nr. 111 af 31. marts 1926), er i teknisk henseende ret ufuldkomne, hvilket demonstreres med selve den omstændighed, at de begge har givet anledning til utallige domstolsafgørelser om rene fortolkningssspørgsmål.

Reglen i § 37 giver dog ikke større vanskeligheder for særskilt finansiering af erhvervstilbehør. § 37-panteretten skal nemlig respektere særskilt ret stiftet før, tilbehøret indgik i pantet. Denne regel er da indtil videre heller ikke blevet ændret. Under hensyn til, at anerkendelse af panterettigheder og andre sikkerhedsrettigheder bør modsvares af tilsvarende kreditmuligheder, er det imidlertid et

2) Jfr. nærmere *Gomard*: *Fogedret* s. 59 ff.

spørgsmål, om § 37, som er udformet i en tid med begrænsede løssøreværdier, er rimeligt tidsvarende. I kombination med stagnerende eller ligefrem faldende ejendomspriser og et højt renteniveau er det åbenbart, at særskilt sikkerhedsret er et bedre finansieringsgrundlag ved anskaffelse af driftsmidler end panteret i ejendommen. Omvendt undergraver tendensen til særskilt sikkerhedsret over § 37-løssøre tilliden til tilbehørpanteretten og dermed også panterettens belåningsmæssige modsvar. I uændret skikkelse vil § 37 formentlig ende som panterettens pensionist.

Den oprindelige og hidtil gældende regel i § 38 ville ikke helt så let kunne sættes på pension. Konsekvensen af, at tilbehør bringes inden for § 38's rammer var og er nemlig, at tredjemands ret fortabes over for panthaverne i ejendommen. § 38 udgør således en blokade for særskilt finansiering. Oven i købet var der helt til det sidste det raffinement, at grænsen for bestemmelsens rækkevidde på flere punkter ikke var afklaret. Alligevel blev tilbehørselementet i § 38 til en vis grad sat på førtidspension. Efter flere tilløb i andre retninger blev den praktiske løsning, at ret over § 38-løssøre blev sikret ved et forhåndsafkald fra de øjeblikkelige panthavere i ejendommen kombineret med et aflukningspantebrev i ejendommen til leverandøren, leasingselskabet eller det finansierende pengeinstitut. Hermed var retten til det pågældende tilbehør i realiteten sikret. De allerede bestående rettighedshavere i ejendommen havde givet afkald på pantetret i tilbehøret og mulige senere rettigheder (panteret, udlæg, konkurs) måtte respektere aflukningspantebrevet i ejendommen.³⁾ Udover at være temmelig besværlig og bureaukratisk har denne model den skavank, at ejerens mulighed for yderligere belåning af ejendommen begrænses.⁴⁾

3) *Vagn Carstensen*: U 1981B.203 er ikke sikker på, at denne model i alle tilfælde er holdbar over for senere panthavere i ejendommen.

4) For at opnå sikkerhed mod en senere erhverver af et foranstående pantebrev er det – bortset fra pantebreve udstedt til realkreditinstitutter og (andre) pantebreve med rektaklausul – nødvendigt, at afkaldserklæringen påføres pantebrevene. I en dom af 18. oktober 1979 afsagt af Vestre Landsret (V.L. nr. 3000/1978 - 8. afd.) blev det således antaget, at et pengeinstitut som håndpanthaver i nogle ejerpantebreve ikke skulle respektere et uoplyst, løst afkald til fordel for et leasingselskab givet af et andet pengeinstitut, som tidligere havde haft sikkerhed i pantebrevene. I det erstatningsretlige efterspil blev det pengeinstitut, som havde undladt at give oplysning om panteretsafkaldet, med en udpræget konkret begrundelse i en vestrelandsretsdom af 15. september 1981 (V.L. nr. B 1564/1980 - 3. afd.) frifundet for leasingselskabets påstand om erstatning.

3. Ændringen af tinglysningslovens § 38

Ved lov nr. 159 af 28. april 1982 om ændring af tinglysningsloven blev der gennemført en ny version af § 38. Ændringsloven, som bærer undertitlen „Tilbehør indlagt i en bygning”, bygger på Betænkning om ændring af tinglysningslovens § 38 afgivet af justitsministeriets tinglysningsudvalg (904/1980). Lovændringen har til formål at åbne mulighed for, at anskaffelse af erhvervstilbehør, der indlægges i en virksomhed, kan finansieres af leverandøren af tilbehøret og tilsigter således en forbedring af de erhvervsdrivendes finansieringsforhold.⁵

Anledningen til, at justitsministeriet anmodede tinglysningsudvalget om at overveje og eventuelt stille forslag om en ændring af § 38, var fogedretskendelsen i U 1976.531, som statuerede, at et edbanlæg til en værdi af 2,1 mill. kr. var omfattet af denne regel, selv om den faste ejendom kun var vurderet til ca. 0,5 mill. kr. Paradoksalt nok kom Højesteret i denne sag til det modsatte resultat.

Ud over en sproglig modernisering består ændringen i en begrænsning af reglens rækkevidde. Medens den oprindelige bestemmelse omfattede tilbehør „indlagt i en ejendom til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed”, fanger den modificerede udgave kun tilbehør „indlagt i bygningen ... til brug for bygningen”. Virkningen af, at en genstand falder ind under § 38, er derimod stadigvæk, at „særskilt ret ... ikke [kan] forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde”.

Der er ingen tvivl om, at den modificerede udgave af § 38, som det er tilsigtet, vil forbedre mulighederne for finansiering af erhvervsløsøre, ligesom den besværlige og belåningsbegrænsende model med panteretsafkald og aflukningspantebrev i ejendommen hermed har udspillet sin rolle. Derimod er de vanskelige problemer om afgrænsningen af § 38's rækkevidde ikke bragt ud af verden. Den uskarpe grænse er blot sat et andet sted.

5) Jfr. Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1751.

Kapitel 2

Indhold og retsvirkninger

1. Skitse over ændringslovens virkninger

Uover en sproglig modernisering går ændringen af tinglysningslovens § 38 stort set ud på, at særskilt ret over løsøre-genstande alene hindres for så vidt angår effekter, der på ejerens bekostning er blevet indlagt i bygningen til brug for denne.

Den sproglige modernisering består i, at den tidligere eksemplificering i bestemmelsen „maskiner, kedler, ovne eller lignende” er erstattet med det mere moderne „ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende”. Ifølge lovens forarbejder tilsigtes der ikke hermed nogen realitetsændring i, hvad der omfattes af ejendommens pant, hvor særskilt ret *ikke* er stiftet.¹⁾ Sprogligt set består lovændringen desuden i, at lovens oprindelige ordlyd „indlagt i en ejendom ... til brug for ejendommen eller en derværende erhvervsvirksomhed” er ændret til „indlagt i bygningen til brug for bygningen”. Umiddelbart betragtet medfører lovændringen altså for det første, at § 38 alene er til hinder for, at der stiftes særskilt ret over effekter, der vedrører bygningen, og ikke effekter, der alene er indlagt til brug for en i bygningen værende erhvervsvirksomhed. For det andet synes lovændringen at indebære, at bestemmelsen alene finder anvendelse på bygningsdele, og ikke på effekter, der indlægges i en ejendom, uden direkte tilknytning til bygningen.

1. 1. Reglen omfatter ikke erhvervstilbehør

Den ændrede formulering af § 38 indebærer, at der kan stiftes særskilte rettigheder i tilbehør til en erhvervsvirksomhed, blot tilbehøret ikke er tilknyttet bygningen i en sådan grad, at dette bliver en del

1) Jfr. Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1756, hvor den sproglige ændring gives følgende kommentar: „Endelig er der brugt nogle mere nutidige eksempler på indlagte genstande i lovteksten. Der er dog ikke hermed tilsigtet nogen ændring i retstilstanden.”

af bygningen. Efter ordlyden omfattes intet erhvervstilbehør af § 38. Dette synes umiddelbart at medføre, at særskilt ret kan stiftes over erhvervstilbehør i alle virksomheder, uanset i hvilken grad bygningen er tilpasset til erhvervsvirksomheden.

I lovens forarbejder har det været diskuteret, hvorvidt enkelte virksomheder, hvori tilbehøret i særlig grad er tilpasset bygningen, eller hvori tilbehøret er tilpasset hinanden, skulle være omfattet af ændringsloven. Tinglysningssudvalget var af den opfattelse, at visse virksomheder skulle være undtaget ændringslovens bestemmelser, medens justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget giver udtryk for, at alle industrivirksomheder uanset integreringsgrad, bør være omfattet af ændringsloven.²⁾

For så vidt angår beboelsesbygninger anføres i lovens forarbejder, at ændringsloven ikke vil indebære forandringer i den hidtidige retstilstand.³⁾

1. 2. Ejendom eller bygning?

Lovændringen består blandt andet i, at betegnelsen „ejendommen” i den oprindelige formulering nu er ændret til „bygningen”. Ændringen er ny i forhold til det forslag til ændring af § 38, der blev fremsat af tinglysningssudvalget. I udvalgets forslag var betegnelsen „ejendommen” bevaret.⁴⁾ Justitsministeriet synes dog at have fortrudt denne ændring, idet det i bemærkningerne til lovforslaget udtrykkeligt anføres, at der med den sproglige korrektion ikke tilsigtes nogen ændringer i den hidtidige retstilstand, således at § 38 altså stadig skal anvendes på tilbehør til en ejendom, uanset om tilbehøret er indlagt i en bygning eller ej. Der er næppe tvivl om, at bestemmelsen, i overensstemmelse med det oprindelige forslag og justitsministeriets bemærkninger til den sproglige modernisering, vil blive anvendt på tilbehør til ejendommen i sin helhed. Den refererede sproglige ændring synes dog uhensigtsmæssig, da det kræver en meget bastant fortolkning af bestemmelsen at komme udover dennes ganske utvetydige ordlyd.

2) Jfr. betænkningen s. 26 f og 38, Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1753 og *Vagn Carstensen* i U 81 B,203.

3) Jfr. betænkningen s. 26 samt Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1752.

4) Jfr. betænkningen s. 30.

2. Tilvækstlæren

Muligheden for at stifte særskilt ret over erhvervsløsøre er som antyd det foran ikke helt uden begrænsninger. Begrænsningen findes ikke i § 38, men skal søges i den såkaldte tilvækstlære. Dette er da også forudsat i ændringslovens forarbejder, som imidlertid ikke indeholder forsøg på at klarlægge, hvilke indskrænkninger tilvækstlæren må antages at gøre i adgangen til at stifte særskilte rettigheder over erhvervstilbehør.⁵⁾ Under alle omstændigheder er tilvækstlæren, som har ført en skyggetilværelse siden den oprindelige udgave af § 38 trådte i kraft, igen kommet til ære og værdighed.

2. 1. Hidtidig teori og praksis angående tilvækstlæren

Den traditionelle tilvækstlære kan, for så vidt angår fast ejendom, kort beskrives ved, at særskilte rettigheder over løsøre-genstande, der indføres i den faste ejendom går tabt, når senere udskillelse vil medføre væsentlig beskadigelse af helheden, typisk bygningen.⁶⁾ Tilvækstlærens synspunkt har, for så vidt angår fast ejendom, været begrundet med, at bygningen anses som en hovedting, medens den løsøre-genstand, der indføres i bygningen, anses som en biting, der ikke skal kunne udskilles, hvis hovedtingen herved lider skade. Ved vurderingen af, i hvilket omfang tilvækstlæren hindrer efterfølgende udskillelse af en løsøreting, og dermed forbehold af særskilte rettigheder herover, bliver to momenter afgørende. Nemlig for det første, hvor intim løsøre-genstandens tilknytning til bygningen er og for det andet, hvilke skader en efterfølgende fjernelse vil gøre på bygningen.⁷⁾

Tilvækstlæren kan, på en tilsyneladende mere enkel måde udtrykkes derved, at udskillelse af løsøre-genstande er udelukket i det om-

5) I Folketingstidende 1981/1982, 2. samling tillæg A sp. 1756 nævnes følgende om tilvækstlæren: „Det antages i teori og praksis, at der ved siden af tinglysningslovens § 38 gælder almindelige retsregler, hvorefter en tilbehørs-genstand kan være indføjet således i en bygning, at særskilt ret over genstanden ikke kan forbeholdes. Der er med lovforslaget ikke tilsigtet nogen ændring heri.”

6) Det forhold, at løsøre-genstanden skal kunne udskilles uden skade på hovedtingen, altså bygningen, har traditionelt været udtrykt derved, at fjernelse skal kunne ske sine læsione prioris status, jfr. *Illum*, Dansk Tingsret s. 392, *Torp*: Tingsret s. 215 og *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten s. 1533 f.

7) Tilvækstlæren er behandlet af *Illum*: Dansk Tingsret s. 382 ff., *samme*: Fast Ejendom s. 120 ff og 150 ff., *samme*: Ejendomsforbehold s. 152 ff, *Torp*: Tingsret s. 215 ff, *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten s. 1532 ff, *von Eyben*: Panterrettigheder s. 233 ff samt *Illum* i betænkning 172/1957 s. 123 ff.

fang disse er integreret i bygningen på en sådan måde, at de er blevet *bestanddele* af denne. Forenklingen er dog kun tilsyneladende, idet begrebet, bestanddele til en bygning, ikke har nogen klar definition. Ved afgørelsen af, om en genstand skal betragtes som en bygningsbestanddel indgår navnlig en vurdering af, om fjernelse kan ske uden at beskadige bygningen. Hermed er resonnementet nået tilbage til synspunkterne i den almindelige tilvækstlære, så der opnås næppe nogen større klarhed ved særskilt at søge beskrevet, hvad der forstås ved bygningsbestanddele.⁸⁾ Sondringen kan dog ikke frakendes enhver betydning, idet eksstinktionsreglerne i tinglysningslovens §§ 1 og 27 finder anvendelse for så vidt angår bestanddele af en fast ejendom, medens reglerne ikke anvendes på løsøre-genstande. Den trediemand, der betinger sig særskilt ret over en genstand, der senere viser sig at være integreret således, at den er blevet en bestanddel af den faste ejendom, risikerer derfor at få sin ret fortrængt, jfr. tinglysningslovens §§ 1 og 27, hvis han ikke sørger for at få tinglyst sin ret som en panterettighed over den faste ejendom.⁹⁾

Retstilstanden, gående ud på, at stiftelse af særskilt ret over erhvervsløsøre alene begrænses af tilvækstlæren, harmonerer med tilstanden før tinglysningslovens ikrafttræden den 1. januar 1928. Domsafgørelser på det pågældende område fra tiden før tinglysningslovens ikrafttræden får derfor pludselig ny aktualitet.

For så vidt angår domspraksis før tinglysningslovens ikrafttræden kan sammenfattende fastslås, at særskilte rettigheder over erhvervstilbehør har været anerkendt i særdeles vidt omfang. Dommen i U 1903.131 angår et tilfælde, hvor en ejer af et dampvaskeri fik indsat en gasmotor i stedet for en dampmaskine. Firmaet, der leverede gasmotoren, tog ejendomsforbehold heri. I forbindelse med en ef-

8) I betænkning nr. 172/1957, hvori fremsattes et forslag til ændring af § 38 opereres med begrebet, bestanddele til fast ejendom. I den foreslåede formulering af § 38 anførtes, at det ikke skulle være muligt at forbeholde særskilt ret over maskiner, kedler, ovne eller lignende (der) på ejerens bekostning er indføjet som bestanddele af den faste ejendom. I bemærkningerne til lovforslaget, der er optrykt i betænkningen side 45 ff, gives en række eksempler på, hvad der forstås ved bygningsbestanddele. Opregningen, der ikke skal gentages her, konkluderer i, at det afgørende er, om de pågældende effekter er således tilknyttet til ejendommen, at de i særlig grad er bestemt til at forblive i denne, selv når den skifter ejer. Synspunktet harmonerer præcis med, at det i den nu vedtagne formulering af § 38 er bestemt, at særskilt ret ikke kan forbeholdes over genstande der er indlagt til brug for *bygningen*. Flere forfattere har helt opgivet at søge en definition på, hvad der skal forstås ved fast ejendomsbestanddele, jfr. *Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten* s. 1503 og *Højrup: Pant* s. 194.

9) Jfr. *Illum* i U 1959B.134 og *Højrup: Pant* s. 194 note 73.

terfølgende tvangsauktion over ejendommen gjorde panthaverne gældende, at gasmotoren var omfattet af pantet, da den var anbragt i fast forbindelse med vaskeriet som erstatning for dampmaskinen, hvorover der ikke var taget ejendomsforbehold. Overretten gav ejendomsforbeholdssælgeren medhold, idet retten ikke fandt, at gasmotoren havde „tabt sin egenskab af selvstændig ejendomsgegenstand”. Dommen i U 1906.543 angår et tilfælde, hvor en leverandør havde betinget sig ejendomsforbehold i en såkaldt vandværksovn, som var indmuret i en bygning, der var indrettet som brødfabrik. Idet ovnen var indbygget, blev det afgørende moment, om efterfølgende udskillelse kunne ske uden at beskadige bygningen. Under en syns- og skønsforretning angående spørgsmålet udtaltes, at ovnen kunne fjernes uden at beskadige bygningen, da ovnen ikke indgik som en bærende del af denne. I overensstemmelse med tilvækstlærens principper gav såvel Overret som Højesteret derfor ejendomsforbeholdssælgeren ret. Dommen i U 1907.221 angår et tilfælde, hvor særskilt ret godkendtes i en dampmaskine, skønt denne var fastboltet til underlaget i en bygning, der var indrettet som uldspinderi. Kun i en enkelt offentliggjort dom, nemlig U 1903.747, antages, at et ejendomsforbehold i erhvervstilbehør er bortfaldet. Dommen angik et tilfælde, hvor der i et dampværk var monteret en dampmaskine samt en kedel. Effekterne var installeret som erstatning for en ældre dampmaskine og kedel. Den nye dampmaskine blev fastboltet på et muret underlag, og dampkedlen blev indmuret. Overretten anfører til støtte for afgørelsen for det første, at såvel maskine som kedel er anbragt i bygningen på en sådan måde, at de er blevet tilbehør til denne. For det andet lægges vægt på, at maskinerne var anbragt „som erstatning for de samtidig borttagne, under pantet som tilbehør til værk indbefattede maskiner”. Dommen lægger altså i modsætning til den foran refererede U 1903.131, vægt på, at de nye maskiner er indsat som erstatning for ældre maskiner, der var omfattet af pantet.¹⁰⁾

Idet § 38 aldrig har kunnet anvendes på genstande, der er indlagt i en ejendom på bekostning af andre end ejendommens ejer, har der også efter tinglysningslovens ikrafttræden været enkelte domsafgørelser hvori tilvækstlæren har spillet en afgørende rolle. Dommen i U 1941.731 angår et tilfælde, hvor en lejer havde bekostet indlæggelsen af en bageriovn. Lejerens borttagelsesret nægtedes, idet der blev lagt

10) Jfr. nærmere om domspraksis før tinglysningslovens ikrafttræden, *Illum*: Dansk Tingsret s. 392 ff, *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten s. 1532 ff og *Torp*: Tingsret s. 215 ff.

vægt på, at fjernelse af ovnen ville medføre, at ejendommen fremover ikke kunne benyttes til den virksomhed, hvortil den hidtil havde været indrettet og anvendt. Der blev endvidere taget hensyn til, at ovnen ville tabe i værdi ved at blive fjernet. Det var under sagen oplyst, at ovnens værdi ville blive halveret som følge af fjernelsen, da kun ovnens røranlæg kunne indbringe noget beløb. Dommen i U 1942.431 angår ligledes en lejers bortfjernelse af en bageriovn. Også i denne dom statueres, at ovnen var omfattet af ejendommens pant. Afgørelsen begrundes dels med, at ejendommen ikke kunne benyttes til sit hidtidige formål medmindre en ny ovn blev opstillet. Endvidere blev der lagt vægt på, at den pågældende ovn var anbragt i bygningen til erstatning for en tidligere anbragt ovn, hvorover der ikke var taget ejendomsforbehold.

Som det vil ses, har domstolene i de to refererede domme dels lagt vægt på det sædvanlige tilvækstsynspunkt, altså om ovnene kunne fjernes uden at beskadige bygningen. Herudover begrundes dommene imidlertid med økonomiske rimelighedsbetragtninger, nemlig at fjernelse ville forringe ovnens værdi, at ovnen var indsat som erstatning for en ubehæftet ovn, samt at ejendommen ville blive uegnet til dens hidtidige benyttelse, hvis ovnen blev fjernet. De lige nævnte begrundelser udspringer givetvis af en samlet rimelighedsvurdering af lejerens og panthavernes interesse i at bevare de pågældende effekter i ejendommen, herunder en vurdering af den almindelige samfundsinteresse i at undgå værdispild.

Synspunkterne er imidlertid forladt ved højesteretsdommen i U 1951.284. I denne dom gav Højesteret en forpagter medhold i, at han var berettiget til at fjerne en silo samt et kølehus med indbygget køleanlæg, selv om udgifterne ved fjernelsen ville overstige de tilbagetagne effekters værdi.¹¹⁾

Fra tiden før tinglysningslovens ikrafttræden foreligger en række domsafgørelser angående stiftelse af særskilt ret over bygningsdele samt over genstande, der var indlagt i en bygning til brug for denne.¹²⁾ Domspraksis fastslog, at særskilt ret over sådanne genstande kunne stiftes i vidt omfang. Eksempelvis er det antaget, at ejendomsforbehold gyldigt kunne stiftes over kakkellovne, komfurer, bygningsmaterialer, vand-, gas-, og elledninger. Stiftelse af sådanne ret-

11) Dommene i U 1941.731, 1942.431 og 1951.482 er refereret og kommenteret hos *Illum.*: *Fast Ejendom* s. 119 og 156, *samme*: *Dansk Tingsret* s. 85 og 394 og *von Eyben*: *Panterettigheder* s. 244.

12) Jfr. U 1900.280, U 1910.699, U 1914.529, 1922.13 og U 1924.747.

tigheder blev effektivt forhindret ved tinglysningslovens ikrafttræden. Den nu foretagne ændring af § 38 medfører ikke nogen ændring i den retstilstand, der har fæstnet sig for så vidt angår stiftelse af særskilte rettigheder over tilbehør eller bestanddele, der er knyttet til *ejendommen*, og ikke specielt til en der værende erhvervsvirksomhed. I lovtæksten er stadig udtrykkeligt bestemt, at særskilt ret ikke kan stiftes over bygningens materialer. Hvad angår tilbehør til en bygning, angives i lovtæksten en eksemplificering, hvorefter særskilt ret ikke kan stiftes over ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende, der til brug for bygningen er blevet indlagt i denne på ejerens bekostning. Eksemplificeringen er ikke ganske heldig, da den umiddelbart leder til den antagelse, at særskilt ret over ledninger, der er indlagt i en bygning, gyldigt kan stiftes, hvor ledningen er indlagt af en anden end bygningens ejer, f. eks. en lejer. I det tilfælde, at en lejer for egen regning indlægger el-, vand-, gas- eller varmeinstallationer i en bygning må det forudses, at lejeren ikke, uden tilladelse fra ejendommens rettighedshavere, kan fjerne sådanne anlæg. Begrundelsen for den nævnte antagelse er, at de pågældende anlæg er af så sædvanlig og nødvendig art, at de må anses som egentlige bygningsbestanddele, hvorover særskilte rettigheder ikke gyldigt bør kunne stiftes.¹³⁾

2. 2. Tilvækstlærens fremtidige anvendelse

Konklusionen af den domspraksis, der er refereret i det foranstående afsnit, er at tilvækstlæren kun har forhindret stiftelse af særskilte rettigheder over erhvervstilbehør, når tilbehøret indlægges i ejendommen på en sådan måde, at det ikke kan fjernes uden at skade bygningen eller hindrer, at denne kan anvendes til sit hidtidige formål. Enkelte domme har desuden lagt vægt på, om den genstand, hvorover særskilt ret er stiftet, erstatter en tilsvarende genstand i bygningen, hvorover særskilt ret ikke har været forbeholdt. Endelig har et par domme tillagt det vægt, om tilbagesøgelsen var rimeligt økonomisk begrundet. Den sidstnævnte betragtning synes foreløbig at være forladt ved højesteretsdommen i U 1951.284.

I den fremtidige retspraksis på området er det ikke utænkeligt, at domstolene vil foretage en mere nuanceret vurdering af retten til bortfjernelse, end hidtil. Tilvækstlærens grundbetingelse om, at fjernelse skal kunne ske sine læsione prioris status vil formentlig fortsat

13) Jfr. om planter på grunden nedenfor i Kap. 2.3.

være afgørende. Imidlertid må det forventes, at domstolene vil tage med i betragtning, hvilke omkostninger istandsættelse af ejendommen efter inventarets fjernelse medfører. Flere forfattere har kritiseret den hidtidige retstilstand, der har tilladt fjernelse, uanset at omkostningerne herved overstiger det fjernedes værdi.¹⁴⁾ Udfra den kendsgerning, at ressourcetilskyndspunkter i nyere tid har fået en langt mere fremtrædende placering end hidtil, er det forventeligt, at domstolene i tilfælde, hvor en fjernelse vil medføre omkostninger, der står i misforhold til det fjernedes værdi, vil statuere, at fjernelse ikke kan ske, uanset at dette skulle være muligt efter den traditionelle tilvækstlære. Domstolene bør i sådanne tilfælde, såfremt det påstås, i stedet kunne tillægge rettighedshaveren en økonomisk kompensation for det nettotab han lider, som følge af den manglende ret til at fjerne genstanden. Hvis retablerings- og bortfjernelsesomkostningerne overstiger tilbehørets værdi bliver der ikke noget nettotab, hvorfor rettighedshaveren i realiteten i sådanne tilfælde økonomisk er stillet, som om særskilt ret ikke var stiftet. En retstilstand som den lige refererede vil dæmme op for chikanøse handlinger fra rettighedshaverens side, hvilket yderligere taler for forslaget berettigelse. Det erstatningskrav (restitutionskrav) som rettighedshaveren i visse tilfælde kan tænkes at opnå mod ejendommens ejer, burde måske medføre en retsbestemt panteret i ejendommen. Spørgsmålet om, hvorvidt et restitutionskrav kan betinge en retsbestemt panteret, er ikke afklaret i dansk ret.¹⁵⁾

Ved afgørelsen af, om særskilte rettigheder bør kunne stiftes over en løsøre-genstand, vil det formentlig blive tillagt betydning, om den pågældende genstand erstatter en tidligere indlagt genstand af samme art, der var omfattet af ejendommens pant. I ældre retspraksis er dette synspunkt tillagt vægt i dommene i U 1903.747 og i U 1942.431. Domstolene bør i tilfælde som de her behandlede kunne tilsidesætte den særskilte ret udfra en betragtning om misrøgt af pantet. Både

14) Jfr. *von Eyben*: Juristen 1974 s. 253 og *samme*: Panterrettigheder s. 244. Forfatteren kritiserer højesteretsdommen i U 1951.284, idet han gør gældende, at dommen medfører et upraktisk resultat, som gør, at parterne efterfølgende må løse problemerne ved forhandling. Af samme opfattelse tillige *Illum*, Dansk Tingsret s. 394.

15) *Torp*: Tingsret s. 215 og 222 antager, at rettighedshaverens krav på det tab, som han lider ved, at løsøre-genstanden ikke kan frigøres fra ejendommen, sikres en retsbestemt panteret for et beløb, der svarer til den indføjede tings værdi. *A. Vinding Kruse*: Restitutioner s. 416 f, stiller sig tvivlende overfor, hvorvidt en retsbestemt panteret bør indrømmes. Forfatteren konkluderer, at spørgsmålet bør løses ad lovgivningens vej.

pantebrevsformular A og B indeholder vanrøgtsklausuler, hvorefter pantebrevet kan forlanges indfriet, hvis pantet forringes uden at der samtidig stilles betryggende sikkerhed.¹⁶⁾ Udskiftning af tilbehør, der er omfattet af ejendommens pant, med tilsvarende tilbehør, hvorover særskilt ret er stiftet, kan være vanrøgt, idet pantesikkerheden forringes herved. Retspraksis angående vanrøgtklausulerne er for sparsom til at opstille brugbare kriterier for, hvornår vanrøgt må anses at foreligge. I betænkningen side 29 anføres, at misligholdelse af pantet normalt må statuere, når der fra en erhvervsvirksomhed sælges relativt moderne tilbehør, og derefter købes nyt tilbehør på afbetaling efter de nye regler, idet en sådan fremgangsmåde normalt ikke vil kunne anses som et sædvanligt led i driften.¹⁷⁾ Også tinglysningsudvalgets synspunkter er meget skønsbetonede og giver ikke nogen brugbar vejledning.

Det kan ikke udelukkes, at der i tiden umiddelbart efter ændringslovens ikrafttræden vil forekomme tilfælde, hvor ejendommejere søger at skaffe sig likvid kapital ved udskiftning af pantsat erhvervstilbehør med tilbehør af tilsvarende art, der er solgt med ejendomsforbehold eller lignende. For at dæmme op for sådanne omgængelsesmanøvrer vil det være ønskeligt, om domstolene ser restriktivt på udskiftninger i tiden umiddelbart efter lovens ikrafttræden. Herved opnår ejendommens panthavere mulighed for at indrette deres långivning i overensstemmelse med den nye retstilstand. Svagheden ved, at forholdet alene kan reguleres gennem domspraksis, er at domstolene formentlig kun har mulighed for at tilsidesætte udskiftninger i de tilfælde, hvor det af ejendommens panthavere kan bevises, at den særskilte rettighedshaver har været i ond tro med hensyn til den skete forringelse af panthaverens retsstilling, og hvor det kan bevises, at

- 16) Justitsministeriets pantebrevsformular A indeholder i pkt. 9. c) følgende vanrøgtbestemmelse: „Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet ... hvis pantet iøvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed ...”. Justitsministeriets pantebrevsformular B indeholder i pkt. 9. g) sålydende vanrøgtbestemmelse: „Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet... hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller iøvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsjendomme ved at driften standses for længere tid...”. Jfr. om vanrøgtklausulerne, *von Eyben: Panterettigheder* s. 183 ff og *Højrup: Pant* s. 150.
- 17) Det er næppe rammende, når det i betænkningen s. 29 anføres, at: „Udskiftning af erhvervstilbehør kan efter de gældende regler ske, hvis udskiftningen er et led i en regelmæssig drift af erhvervsvirksomheden.” Udvalgets antagelse synes at bero på en analogislutning til tinglysningslovens § 37, hvilket ikke ses at have støtte i retspraksis.

udskiftningen ikke har været sædvanlig. De sidstnævnte forhold vil i meget vid udstrækning afsvække panthavernes mulighed for at skride ind over for udskiftninger, der forringer panthavernes stilling. Forholdet kunne have været løst ved indsættelse af overgangsregler i ændringsloven.¹⁸⁾

Tilvæksten hindrer, at der stiftes særskilt ret over ejendommens bestanddele. Som allerede angivet er det ikke muligt at angive nogen skarp sondring mellem bestanddele og tilbehør. Hvad der anses som ejendommens bestanddele må følge den teknologiske udvikling, således at det ud fra de til enhver tid gældende normer må afgøres, hvilke genstande der har en så naturlig tilknytning til ejendommen, at de må betragtes som bestanddele. Eksempelvis anføres, at det tidligere har været antaget, at særskilte rettigheder kunne stiftes over forsyningsledninger til el, gas, vand og varme.¹⁹⁾ Under indtryk af, at sådanne installationer nu er ganske sædvanlige i bygninger, bør særskilt ret herover ikke gyldigt kunne stiftes, heller ikke selv om installationen er bekostet af andre end ejendommens ejer.²⁰⁾

Ved vurderingen af, hvorvidt udskillelse kan ske sine læsione prioris status, vil det i visse tilfælde blive afgørende, på hvilken måde anlægget er installeret. Fabrikanter af tekniske anlæg, der indlægges i erhvervsbygninger og sælges med ejendomsforbehold, vil derfor have en åbenbar interesse i, at anlæggene kan installeres således, at de igen kan fjernes uden at skade bygningen.²¹⁾ Eksempelvis vil en loftskran i en industribygning være omfattet af ejendommens pant, såfremt kranens løftearm indgår i tagets bærende konstruktion. Hvis derimod kranen kan fjernes, uden at bygningens stabilitet forringes, kan særskilt ret gyldigt forbeholdes. Selv om det pågældende erhvervstilbehørs fysiske tilknytningsforhold til ejendommen ikke kan frakendes enhver betydning, må det dog forventes, at det rent fysiske forhold efterhånden trænges mere og mere i baggrunden, da

18) Angående ikrafttrædelsesreglerne, se nedenfor i Kap. 4.1.

19) I betænkningen s. 25 anføres, som en selvfølgelighed, at bestanddele altid må være omfattet af pantsætningen. I betænkningen gøres intet forsøg på at beskrive, hvad der forstås ved fast ejendoms bestanddele. I betænkning nr. 172/1957 gives på side 45 nogle eksempler på, hvad der forstås herved.

20) Lovtekstens ordlyd, hvorefter alene ledninger og varmeanlæg indlagt på ejerens bekostning omfattes af ejendommens pant, bør ikke føre til den antagelse, at anlæg af den pågældende art, indlagt på en lejers bekostning falder udenfor ejendommens pant.

21) Jfr. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten s. 1535 f, hvor forfatteren kritiserer maskinfirmaernes interesse i at udtænke metoder til at gøre de tekniske anlægs forbindelser med bygningerne så løse som mulige.

vurderingen af, om særskilt ret gyldigt kan forbeholdes, formentlig bliver præget af andre vurderinger, herunder om ejendommen efter genstandens fjernelse fortsat vil kunne anvendes til sit hidtidige formål. Det sidstnævnte synspunkt, får særlig betydning ved stærkt integrerede industriejendomme og landbrugsejendomme.

3. Tilbehør til grunden

I lovens forarbejder er udtrykkeligt anført, at § 38 skal kunne anvendes analogt på tilbehør til grunden, selv om lovtekstens ordlyd indicerer det modsatte.²²⁾ Lige fra tinglysningslovens ikrafttræden har det af domstolene været antaget, at § 38 kunne anvendes analogt på tilbehør til grunden.²³⁾ Det må derfor med sikkerhed forventes, at domstolene i fremtidig retspraksis vil anlægge samme udvidende fortolkning, som angivet i forarbejderne.

Af bemærkningerne til lovforslaget synes at fremgå, at det har været justitsministeriets opfattelse, at ændringsloven ikke medfører nogen ændringer i retstilstanden angående tilbehør til grunden, altså tilbehør der ikke er indlagt i en bygning. Det forhold, at erhvervstilbehør indlagt i en bygning kan gøres til genstand for stiftelse af særlige rettigheder, må imidlertid medføre, at det samme skal kunne være tilfældet for erhvervstilbehør, der anbringes i det fri.²⁴⁾ Eksempelvis nævnes, at det bør være muligt at stifte særskilte rettigheder over såvel faststående som mobile anlæg i grus- og sandgrave, sporanlæg, markvandingsanlæg, kraner, industrielle pumpeanlæg samt ledninger, der ikke tjener til forsyning af ejendommens bygninger. Særskilte rettigheder over det nævnte erhvervstilbehør kan naturligvis kun stiftes i det omfang, erhvervstilbehøret ikke er tilknyttet grunden i en sådan grad, at der ved fjernelse opstår konflikt med tilvækstlæren. Uanset om et anlæg er mobilt eller fast anbragt, vil fjernelse heraf kun helt undtagelsesvis kunne skade grunden i et omfang, der har nogen betydning set i forhold til det tekniske anlægs værdi. Det må derfor antages, at tilvækstlæren kun i helt ekstraordinære tilfælde får nogen betydning for så vidt angår tekniske anlæg i

22) Se Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1756.

23) Jfr. om hidtidig teori og praksis angående tilbehør til grunden, *Illum*: Fast Ejendom s. 122, *samme*: Ejendomsforbehold s. 162, *samme*: Dansk Tingsret s. 82 f, *von Eyben*: Panterettigheder s. 240 f og *Ipsen*: U 1932B.298 f.

24) I tidligere domspraksis har det været antaget, at f. eks. pumpeanlæg i det fri og markvandingsanlæg omfattedes af § 38. Jfr. dommene i U 1932.603, U 1934.167 og U 1974.396.

det fri. Som følge heraf, vil særskilte rettigheder over de nævnte anlæg som praktisk hovedregel altid kunne stiftes.

Hvad derimod angår tekniske anlæg, der tjener til brug for *ejendommen*, må en analogislutning fra ændringsloven føre til, at særskilte rettigheder over sådanne anlæg ikke kan stiftes. Denne antagelse støttes på, at loven udtrykkelig forbyder stiftelse af særskilte rettigheder over tilbehør, der tjener til brug for *bygningen*. En udvidende fortolkning af lovtæksten fører direkte til det foran antagne resultat. Tekniske anlæg som f. eks. pumpeanlæg, brøndanlæg, tankanlæg, jordvarmeanlæg, solfangere og vindmøller, der tjener til ejendommens forsyning med vand, brændstof eller anden energi, kan derfor ikke særskilt pantsættes eller gøres til genstand for anden sikkerhedsret.²⁵⁾ Samme antagelse må med endnu større sikkerhed gøres for så vidt angår anlæg som broer, bolværk og vejanlæg, der anbringes i fast forbindelse med grunden.²⁶⁾ De lige nævnte anlæg grænser i juridisk henseende op til grundens egentlige bestanddele, hvor over særskilte rettigheder naturligvis ikke kan stiftes. Grundens bestanddele består dels i jordbundens råstoffer såsom ler, mergel, sand og sten.²⁷⁾ Endvidere består grundens bestanddele af træer og vækster, der ikke ved plantningen er bestemt til videresalg.

Angående grundens bestanddele er det antaget, at særskilte rettigheder over disse kan stiftes, når bestanddelene er fjernet fra deres naturlige element. Særskilte rettigheder kan derfor stiftes over forarbejdede skærver, opgravet mergel samt sand, grus og lignende, der efter opgravning og eventuel sortering henligger på ejendommen.²⁸⁾

Plantevækst på grunden betragtes som udgangspunkt som en bestanddel af den faste ejendom. Dette indebærer, at særskilte rettigheder over grundens vækster som hovedregel ikke kan stiftes, så længe væksterne står på roden. Med undtagelse af landbrugsafgrøder,

25) *Illum*: Dansk Tingsret s. 92 anfører, at særskilte rettigheder ikke kan stiftes over bl.a. brøndanlæg og vindmotorer, idet disse skal betragtes som en bestanddel af ejendommen. Det antagne resultat er givetvis korrekt, men begrundelsen synes noget anstrengt, idet egentlige tekniske anlæg næppe nogensinde kan betragtes som bestanddel af en i øvrigt ubebygget ejendom.

26) Jfr. *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten s. 1403 og *Illum*: Dansk Tingsret s. 64.

27) Udnyttelse af visse råstoffer, f. eks. ler, kalk, kridt, sten, tørv og lignende, er reguleret i råstofloven, lov nr. 285 af 7. juni 1972.

28) Jfr. om opgravet mergel U 1924.669. Jfr. om forarbejdede skærver U 1944.566.

hvorom der er optaget særlige bestemmelser i tinglysningslovens § 37,²⁹⁾ kan særskilte rettigheder derimod stiftes over væksterne, når disse er fældet eller høstet.³⁰⁾ Hvis der er tale om en planteskole, hvor væksterne fra plantningen har været anbragt med salg for øje, er det rimeligt at antage, at væksterne kan tjene som genstand for stiftelse af særlige rettigheder, når væksterne er salgsmodne.³¹⁾ Dette gælder i hvert fald, hvis væksterne er fjernet fra deres naturlige voksested og anbragt på et særligt salgsareal.

I teori og retspraksis har det været fast antaget, at bygninger opført af grundens ejer er omfattet af § 38. Som begrundelse herfor er dels anført, at en bygning altid må betragtes som en bestanddel af ejendommen, hvorfor særskilt ret allerede af denne grund ikke kan stiftes. Dels er anført at § 38 altid omfatter selve bygningen, når det i bestemmelsen udtrykkeligt er anført, at den omfatter anlæg, der indlægges i en bygning.³²⁾ Retsspraksis har fastslået, at bygninger omfattes af pantet uanset bygningernes værdi og uanset, om bygningen kun er anbragt i løs tilknytning til grunden.³³⁾ Forståelsen af, hvad der skal betragtes som en bygning, har ikke voldt problemer i retspraksis. Dette skyldes formentlig, at en indretning, der blot med nogen ret kan karakteriseres som en bygning, altid omfattes af ejendommens bestanddele, da selv skure, drivhuse, stakitter og plankeværker omfattes heraf.³⁴⁾ Et moment, der af og til får betydning ved vurderingen af, hvorvidt en bygningslignende genstand omfattes af § 38 er, om genstanden er mobil. Hvis genstanden er anbragt på hjul som f. eks. campingvogne og skurvogne, kan særskilt ret formentlig

29) I tinglysningslovens § 37 stk. 1 er bestemt, at tinglyst pantebrev i en landbrugs-ejendom, når intet andet er aftalt, også omfatter den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom.

30) Muligheden for stiftelse af særskilte rettigheder over træer opstår straks disse er fældet. Jfr. *Illum*: Fast ejendom s. 34 og 51 og *samme*: Dansk Tingsret s. 82, hvor det anføres, at særskilt ret måske allerede kan tænkes stiftet fra det tidspunkt, da træet anses for salgsmodent.

31) Jfr. om planteskoler, *Illum*: *Dansk Tingsret* s. 78 og 81.

32) Jfr. om bygninger, *Illum*: Dansk Tingsret s. 82, *samme*: Fast ejendom s. 34 og 123 f, *samme*: Ejendomsforbehold s. 162, *Fr. Vinding Kruse*: Ejendomsretten s. 1404, *von Eyben*: Panterettigheder s. 241 og *Fr. Vinding Kruse*: Tinglysningsloven s. 256.

33) Jfr. U 1931.827, U 1933.947 og U 1937.946 angående skure, der har tjent som svinhuse og hønehuse. Dommen i U 1956.956 fastslog, at et træhus på ca. 30 m², der var løst opstillet på cementblokke omfattedes af lovens § 38.

34) Jfr. *Illum*: Dansk Tingsret s. 82 med domshenvisninger.

altid stiftes uanset bestemmelsen i § 38, da der i så tilfælde er tale om en løsøre-genstand.³⁵⁾ Tvivlsomme mellemtilfælde kan forekomme, da lagerhaller og udstillingshaller efterhånden kan opføres på en måde, så de efter endt brug kan pakkes sammen og bruges et andet sted. Det er således uafklaret, om de såkaldte boblehaller og presseningshaller skal betragtes som egentlige bygningshaller, der altid omfattes af ejendommens pant. Der vil utvivlsomt kunne forekomme tilfælde, hvor en hal er anbragt så løst og så midlertidigt, at særskilt ret bør anerkendes.³⁶⁾

Ændringsloven synes efter sin ordlyd ikke at kunne begrunde nogen ændring i den hidtidige retstilstand angående bygninger, da det stadig i lovteksten udtrykkeligt er anført, at særskilt ret over bygningens materialer ikke kan forbeholdes. Hertil kommer, at ændringsloven ikke indicierer nogen ændret holdning fra lovgivers side ved vurderingen af, hvorvidt en bygningslignende genstand skal betragtes som bestanddel af den faste ejendom. Det sidstnævnte forhold kan godt tænkes at give anledning til nogle ikke ganske logiske konsekvenser ved finansiering af erhvervsbygninger. Hvis der til en erhvervsvirksomhed f. eks. skal opføres et stort pumpeanlæg udenfor den egentlige hovedbygning, er der ikke tvivl om, at særskilte rettigheder kan stiftes over pumpeanlægget, uanset om dette anbringes fast på grunden. Hvis bygningsejeren derimod ønsker at opføre et i forhold til pumpeanlægget langt billigere bygningsværk for at beskytte anlægget, har bygningsejeren ingen mulighed for at finansiere byggeriet gennem særskilt belåning af bygningen eller gennem ejendomsforhold i denne. Finansiering gennem særskilt ret i bygnin-

35) Angående campingvogne, se *Illum*: Dansk Tingsret s. 83.

36) Dommen i U 1979.774 fastslog, at 2 presseningshaller på henholdsvis 25 × 48 m og 18 × 72 m med en forlængelse på 25 × 25 m, opstillet på et asfalteret areal i tilslutning til en virksomheds fabrikshaller, var omfattet af tinglysningslovens § 38. I dommens præmisser lægges vægt på, at hallerne havde befundet sig på ejendommen i nogle år, hallernes betydelige størrelse, disses faste forankring til grunden samt at hallerne anvendtes i direkte forbindelse med den øvrige virksomhed. Ejendommens panthavere havde under sagen principalt gjort gældende, at hallerne udgjorde en bestanddel af den faste ejendom, subsidiært at de var omfattet af tinglysningslovens § 38. I dommens præmisser fastslås alene, at hallerne måtte anses som værende omfattet af ejendommens pant, jfr. tinglysningslovens § 38. Således som dommen er formuleret kan det ikke antages, at der i dommen ligger nogen afstandtagen fra, at de pågældende haller kan anses som værende en bestanddel af den faste ejendom. Dommens udførlige præmisser med hensyn til anbringelsestid og anbringelsesmåde indicerer, at særskilte rettigheder formentlig kan stiftes over lette bygningskonstruktioner, hvis anbringelsestid er begrænset, og hvis tilknytning til ejendommen er mindre fast.

gen kan formentlig end ikke ske ved at ejendommens panthavere giver panteretsafkald, da bygningen må anses for at være en bestandel af den faste ejendom.³⁷⁾

4. Ejendomme benyttet til beboelse

Ved lovændringen er ikke tilsigtet nogen ændring i retstilstanden for så vidt angår tilbehør til ejendomme, der anvendes til beboelse. Dette udtrykkes i lovens forarbejder ganske utvetydigt med ordene: „Derimod kan der ikke forbeholdes særskilt ret over løsøre, der er indlagt til brug for bygningen. Dette betyder, at den hidtidige retstilstand opretholdes for så vidt angår ejendomme, der anvendes til beboelse.”³⁸⁾ Hvad angår tilbehør, der er anbragt i de enkelte lejligheder samt i parcel- og sommerhuse, og dér anvendes af ejeren, har der efterhånden fæstnet sig en temmelig fast retspraksis. Hvad derimod angår tilbehørsgenstande, der i beboelsesejendomme anskaffes af fællesskabet, f. eks. af en ejerlejlighedsforening eller af en andelsboligforening, til brug for fællesskabet, er det ikke givet, at et sådant tilbehør omfattes af § 38 i samme omfang, som hvis det var anskaffet til brug for den enkelte ejer. Den ejerlejlighedsforening eller andelsboligforening der anskaffer fællesanlæg er vel at sidestille med „ejeren” i lovens forstand, men vurderingen af, hvorvidt et anlæg anskaffet til fællesskabet, er så naturligt og hensigtsmæssigt, at det bør omfattes af § 38, er ikke nødvendigvis den samme, som når genstanden installeres til brug for den enkelte ejer.³⁹⁾ Der findes ingen trykt domspraksis om spørgsmålet, men det synes ikke unaturligt, om en sammenslutning af ejere, i videre omfang end de enkelte ejere, skulle være berettiget til at foretage særskilt finansiering af fællesanlæg som f. eks. vaskeanlæg gennem underpantsætning eller ejendomsforbehold. Til støtte for, at sådan finansiering bør tillades, kan anføres, at anlægget mest er at sidestille med anskaffelse af erhvervstilbehør

37) Stiftelse af særskilte rettigheder over en erhvervsbygning, der knytter sig til et i forhold til bygningen kostbart teknisk anlæg kan måske forsvares ud fra den betragtning, at bygningen hovedsagelig knytter sig til det tekniske anlæg og ikke til den faste ejendom. Denne betragtningssåde giver juridisk mulighed for særskilt rettighedsstiftelse over bygningen, idet denne da ikke, ifølge tilvækstlæren, er at betragte som en biting til ejendommen.

38) Jfr. Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1756.

39) *Peter Blok*: Ejerlejligheder s. 167, antager tilsyneladende, at adgangen til stiftelse af særskilte rettigheder over tilbehørsgenstande i ejerlejlighedsejendomme er den samme, hvad enten genstanden er anskaffet af den enkelte ejer til dennes eget brug eller af ejerlejlighedsforeningen til fælles brug.

til brug for en i bygningen værende virksomhed.⁴⁰⁾ Mod dette synspunkt kan anføres, at § 38 finder anvendelse på genstande, der varigt anbringes som et naturligt og hensigtsmæssigt led i en ejendom, medmindre der er tale om en traditionel erhvervsvirksomhed. På forhånd kan ikke siges hvilke af de to synspunkter domstolene vil tillægge størst vægt. Da imidlertid hensynet til at lette beboersammenslutningers finansieringsmuligheder også bør tillægges en vis vægt, taler meget for at tillade en udvidelse i adgangen til stiftelse af særskilte rettigheder, som foreslået foran.

I det omfang, der er tale om anskaffelse af anlæg, der ikke efter sædvanlig praksis anses som en naturlig og hensigtsmæssig del af ejendommen, er der ikke tvivl om, at anlæggene kan finansieres særskilt. Dette vil eksempelvis være tilfældet for så vidt angår anskaffelsen af installationer til hobbyværksteder, billard, bowlingbaner samt løse og faste gymnastikredskaber. I ejendomme, hvor anskaffelse sker af en sammenslutning af lejere, sættes grænsen for særskilt finansiering alene af den almindelige tilvækstlære.

Hvad angår tilbehør, der anvendes i de enkelte lejligheder eller i et parcel- og sommerhus, er der indenfor de seneste år skabt en temmelig klar retspraksis. Domstolenes begrundelse for, at et anlæg er omfattet af ejendommens panteret, har i tidens løb antaget forskellig karakter. I tidligere afgørelser var det sædvanligt, at der blev lagt vægt på tilbehørets fysiske forbindelse med ejendommen, samt hvorledes dette var anbragt. Indenfor de senere år har Højesteret dog anført som det ledende kriterium, at den pågældende genstand skal være et hensigtsmæssigt, nødvendigt eller naturligt led i ejendommen. Nyere teori har tilsluttet sig dette synspunkt.⁴¹⁾

I beboelsesbygninger kan der, ligesom i alle øvrige bygninger, ikke stiftes særskilte rettigheder over bygningens bestanddele som f. eks. døre, vinduer, dørkarme, fodlister, indbyggede skabe, køkkenskabe,

40) I nærværende forbindelse må erindres, at tinglysningslovens § 37 om erhvervstilbehør ikke gælder for boligejendomme. Dette indebærer, at en tilbehørsgenstand i en boligejendom enten er omfattet af ejendommens pant eller helt fri af pantsætningen. Mellemløsningen i § 37, nemlig at tilbehøret omfattes af ejendommens panteret, hvis særskilt ret ikke er stiftet, findes ikke ved beboelsesejendomme.

41) Jfr. *von Eyben*: Panterrettigheder s. 237, og *Fr. Vinding Kruse*: Tinglysningsloven s. 261. I betænkningen s. 34 anføres: „Sammenfattende kan fremhæves, at § 38 er anvendelig på varigt anbragte genstande – selv om de ikke er fysisk fastgjort til ejendommen – når de er indgået som et naturligt og hensigtsmæssigt led i ejendommen eller virksomheden.” Af nyere domspraksis, der lægger vægt på det anførte synspunkt anføres U 1970.547, U 1973.238, U 1974.396, U 1975.1108, U 1978.100, U 1978.221 og U 1979.1070.

elevatorer, vaskekummer, toiletkummer, badekar og lignende. De nævnte effekter er alle bestanddele af bygningen. Effekter, som f. eks. løs gulvbelægning udgør en mellemgruppe, hvorom det vanskeligt kan afgøres, om der er tale om fast ejendoms bestanddel eller nødvendigt tilbehør. Sondringen får i relation til tinglysningslovens § 38 kun teoretisk interesse, da afgørelsen om, hvorvidt særskilte rettigheder kan stiftes, alene skal træffes ud fra en vurdering af, om genstanden er naturlig og sædvanlig i en bygning af den pågældende art. I det omfang gulvbelægningen er varigt placeret i en bygning, må det nu anses for fastslået, at gulvbelægningen omfattes af ejendommens pant, uanset om belægningen er fastgjort eller ikke. Synspunktet gælder både fast gulvbelægning og gulvbelægning i form af tilpasset gulvtæppe.⁴²⁾

Installationer, der tjener til ejendommens forsyning af varme er direkte omfattet af lovtæksten. Som følge heraf er alle fastgjorte varmeaggregater omfattet af § 38, hvadenten der er tale om et traditionelt centralvarmeanlæg, et jordvarmeanlæg, et solfangeranlæg eller lignende. Det kan ikke tillægges nogen betydning, hvorvidt anlægget er nødvendigt af hensyn til ejendommens forsyning med varme. Således må en brændeovn, der alene tjener til at supplere varmforsyningen, være omfattet af ejendommens pant. En betingelse for, at varmeanlæg omfattes er, at dette er anbragt til permanent brug i ejendommen. Mobile elektriske varmeovne, der tilsluttes ved en stikkontakt, er derfor normalt ikke omfattet af ejendommens pant.

Lamper, der gennem en ledning er fastgjort til lysudtag i ejendommens gulv, vægge eller loft, omfattes normalt ikke af ejendommens pant. Er lampen derimod indbygget, f. eks. i et forsænket loft, må den modsætningsvis betragtes som en bestanddel af ejendommen. Det afgørende kriterium bliver formentlig, om det i det konkrete tilfælde er naturligt, at genstanden forbliver i ejendommen i tilfælde af ejerens fraflytning.⁴³⁾ Det sidstnævnte synspunkt kan iøvrigt tjene som rettesnor i alle grænsetilfælde.

42) Dommen i U 1936.136 fastslog, at en linoliumsbelægning, der var fastgjort med fastsømmede lister, var omfattet af ejendommens pant. For så vidt angår gulvtæpper, der er anbragt direkte ovenpå et betongulv, er det i dommen U 1978.102 antaget, at disse tæpper var omfattet af ejendommens pant. I dommen anføres udtrykkeligt, at dette måtte være tilfældet uanset om tæpperne var fastgjort eller ej. Det afgørende moment var at tæpperne var tilpasset gulvet. Angående gulvbelægning se endvidere betænkningen s. 34, *Vagn Carstensen*: U 1981B.204 og *Illum*: Dansk Tingsret s. 89. Hos sidstnævnte forfatter er der ikke taget hensyn til den seneste retsudvikling indenfor området.

43) Af samme opfattelse, *Illum*: Dansk Tingsret s. 88.

I lovtæksten er nu udtrykkeligt anført, at der ikke kan stiftes særskilt ret over *husholdningsmaskiner*, der på ejerens bekostning er blevet indlagt til brug for bygningen. Begrebet *husholdningsmaskiner* omfatter utvivlsomt alle såkaldte „hårde hvidevarer”. Ifølge den seneste domspraksis før ændringslovens ikrafttræden var det angående denne kategori af tilbehørsgenstande allerede antaget, at disse i vid omfang var omfattet af ejendommens pant. I domspraksis er positivt fastslået at komfur, køleskab, dybfryser, emhætte, vaskemaskine og opvaskemaskine omfattes af § 38.⁴⁴⁾ Som følge af den teknologiske udvikling kan det næppe tillægges nogen vægt, på hvilken måde effekterne er anbragt i bygningen, blot disse er bestemt til varig forbliven. I en fogedretskendelse, refereret i betænkningen s. 33 er antaget, at en tørretumbler, der stod løst placeret på bryggersgulvet i et parcelhus, ikke var omfattet af ejendommens pant. Idet tørretumblere nu må anses som et sædvanligt tilbehør i beboelsesbygninger, og under hensyntagen til, at der ikke længere bør lægges afgørende vægt på, hvorledes den fysiske tilknytning er, må det bestemt antages, at tørretumblere i beboelsesbygninger omfattes af ejendommens pant. Samme antagelse må gøres, for så vidt angår tørreskabe.

Lovteksten anvender det meget brede udtryk *husholdningsmaskiner*. I bemærkningerne til lovforslaget gives ingen definition herpå. Det synes dog klart, at det ikke kan have været lovgivers intention, at alle *husholdningsmaskiner* skal være omfattet af lovbestemmelsen. Ordet *husholdningsmaskiner* i § 38 bør fortolkes i overensstemmelse med de almindelige kriterier, der skal være opfyldt for, at en løsøre-genstand omfattes af § 38. Dette synspunkt indebærer, at ordet *husholdningsmaskiner* bør læses som „hårde hvidevarer”.⁴⁵⁾ Mindre, mobile *husholdningsmaskiner*, såsom blendere, røremaskiner, kødhakkere og kaffemaskiner må ifølge en naturlig forståelse af loven falde udenfor ejendommens pant, selvom maskinerne fastgøres ved stikkontakt på samme måde som „hårde hvidevarer”, idet sådanne maskiner sædvanligvis medtages, når ejendommen fraflyttes. Lovteksten kan måske forsvares med, at maskiner som de sidstnævnte

44) Jfr. U 78.266 angående komfur, køleskab og emhætte. I en utrykt Østre Landsretsdom af 16.11.1977 blev det antaget, at en vaskemaskine og en dybfryser samt andre hårde hvidevarer var omfattet af pantretten i et moderne parcelhus. Dommen i U 1978.221 fastslog, at panteretten omfattede en opvaskemaskine, der var installeret i et parcelhus.

45) Jfr. om hårde hvidevarer, *Illum.*: Dansk Tingsret s. 88, *von Eyben.*: Panterettigheder s. 234 ff, *Fr. Vinding Kruse.*: Tinglysningsloven s. 257 og *Vagn Carstensen.*: U 1981B.204.

te ikke indlægges i bygningen, hvilket er en generel betingelse for, at genstande omfattes af § 38.

Kataloget over, hvilke genstande der omfattes af § 38, kan ikke gøres ganske præcist, idet individuelle forhold kan spille ind. Hvis en genstand, der sædvanligvis er mobil, som f. eks. et stereoanlæg, et fjernsyn eller et akvarium, indbygges i en ejendom, så det ikke kan fjernes uden at efterlade mærkbare og uhensigtsmæssige spor, må det antages, at genstanden omfattes af ejendommens pant, selvom dette ikke normalt er tilfældet. Genstande, der som følge af lovmæssige krav skal findes i ejendommen, f. eks. brandslukningsredskaber, ventilationsanlæg eller lignende, omfattes formentlig af ejendommens pant, uanset anbringelsesmåden.⁴⁶⁾ Ved afgørelsen af, hvilke indlagte genstande, der omfattes af tilbehørspanteretten i beboelsesbygninger, bør der iøvrigt tages hensyn til udviklingen i samfundet, idet et af de afgørende kriterier for, om en genstand omfattes af loven er, om tilbehøret sædvanligvis forbliver i ejendommen ved ejerens fraflytning. Hvis en genstand er indlagt af en lejer, falder den som hovedregel udenfor § 38. Undtagelse gøres alene, hvor genstanden er indlagt i ejendommen på en sådan måde, at fjernelse ikke kan ske uden at komme i konflikt med tilvækstlæren. Herved hindres f. eks., at en lejer medtager et elementkøkken, som han har anbragt i lejligheden.⁴⁷⁾

5. Erhvervsbygninger

Ønsket om en ændring af § 38 udsprang af et behov for at opnå en mere fleksibel mulighed for finansiering af erhvervsløsøre. Den tidligere formulering af § 38 hindrede stiftelse af særskilte rettigheder over tilbehør, der på ejerens bekostning var indlagt i en ejendom til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed. I ændringsloven er ordene „eller en der værende erhvervsvirksomhed” fjernet. Dette indebærer, at der er opnået mulighed for stiftelse af særskilte rettigheder, herunder pantsætning og ejendomsforbehold over effekter, der indlægges i en bygning til brug for en der værende erhvervsvirksomhed. Stiftelse af særskilte rettigheder over genstande, der indlægges i en erhvervsbygning, er altså nu mulig, medmindre genstanden er indlagt til brug for bygningen eller er så intimt for-

46) *Illum.*: Dansk Tingsret s. 60 og 89, er vistnok af samme opfattelse.

47) Jfr. foran, kap. 2.2.2. med note 20.

bundet med bygningen, at tilvækstlæren lægger sig hindrende i vejen.

Hverken i ændringsloven eller i forarbejderne er givet nogen definition af, hvad der skal forstås ved en erhvervsejendom. Begrebet en erhvervsejendom er i lovens forarbejder flere steder opstillet i modsætning til beboelsesejendomme.⁴⁸⁾ Det kan dog næppe antages, at samtlige ejendomme, der ikke anvendes til beboelse, skal betragtes som erhvervsejendomme i lovens forstand. Ejendomme, der udelukkende anvendes til erhvervsmæssig udlejning, kan næppe betragtes som erhvervsejendomme i lovens forstand, idet ejendommens ejer ikke driver nogen form for erhverv fra ejendommen. Ved erhvervsejendomme skal herefter formentlig forstås enhver ejendom, der ikke anvendes til beboelse eller udelukkende til erhvervsmæssig udlejning. Eksempelvis nævnes ejendomme, der benyttes til lager, industrivirksomhed, håndværksvirksomhed, kontor, teater eller landbrug.

I betænkningen s. 37 f er anført en række eksempler på erhvervstilbehør, der efter tinglysningsudvalgets opfattelse kan tjene som genstand for stiftelse af særskilt ret. Eksempliceringen, der ikke gentages her, omfatter udelukkende maskiner, der ikke på nogen måde indbygges i ejendommen, og som ikke anvendes til brug for bygningen. Der er altså i det hele taget tale om typiske industrimaskiner, der udgør den centrale udvidelse af muligheden for stiftelse af særskilte rettigheder. Det, der imidlertid har størst interesse, er at få fastslået, hvor grænserne ligger for den udvidelse, som loven har givet mulighed for vedrørende stiftelse af særskilte rettigheder over erhvervstilbehør. Som foran nævnt er to forhold afgørende for, hvor grænsen drages. For det første sættes en begrænsning derved, at det pågældende materiel ikke må tjene til brug for bygningen, og for det andet må der ikke være tale om materiel, der installeres således i bygningen, at den almindelige tilvækstlære hindrer stiftelse af særskilt ret. For det tredje ligger der måske en begrænsning i, at stiftelse af særskilte rettigheder over materiel ikke kan ske i visse erhvervsejendomme, hvor bygning og inventar er stærkt integreret.

Af anlæg, der anvendes til brug for bygningen, kan nævnes installationer, der tjener til ejendommens forsyning med vand, varme og el samt afløbs- og udluftningsinstallationer. Det samme gælder fast

48) Jfr. betænkningen s. 26 og 33 samt Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1752 og 1756.

monteret kantineinventar, sanitet og lignende. Hvis der i en erhvervsbygning, som følge af virksomhedens særlige karakter, installeres specielle anlæg til opvarmning, nedkøling eller udluftning, er det ikke utænkeligt, at de pågældende anlæg må anses for indlagt alene til brug for erhvervsvirksomheden. I så tilfælde vil særskilt ret som udgangspunkt kunne stiftes. De nævnte specielle anlæg vil dog normalt være således indbygget i ejendommen, at tilvækstlæren hindrer stiftelse af særskilt ret.

Lovpligtige brandslukningsanlæg, brandalarmeringsanlæg og tyverianlæg vil formentlig altid være omfattet af ejendommens pant, jfr. § 38. Dette gælder såvel lovpligtige, mobile brandslukningsanlæg som indbyggede sluknings- og alarmeringsanlæg. Hvad angår lysinstallationer må antages, at særskilte rettigheder ikke kan stiftes over nogen del af ledningsnettet samt den del af lysinstallationerne, der er fast monteret i bygningen. Særskilt ret kan derimod stiftes over løse lysarmaturer. Faststående elevatorer, rullende og faste trapper samt broer, der danner forbindelse mellem forskellige bygningsafsnit, kan formentlig heller ikke gøres til genstand for stiftelse af særskilt ret. Dette begrundes med, at sådanne anlæg altid indgår som en så integreret del af bygningen, at de primært må betragtes som værende installeret til brug for denne, der næppe vil kunne fungere tilfredsstillende efter anlæggenes fjernelse.

En række tekniske installationer vil være således indbygget i ejendommen, at den almindelige tilvækstlære hindrer stiftelse af særskilt ret. Det er ikke muligt at opstille noget fuldstændigt katalog over sådanne installationer, men der må i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering ud fra tilvækstlærens grundprincipper. Eksempelvis anføres, at udvendige siloer og tankanlæg over en vis størrelse formentlig vil blive betragtet som bygningsværker, der altid omfattes af den faste ejendoms pant. Grænsen for, hvornår anlægget omfattes af den faste ejendom kan ikke udtrykkes generelt. Et vejledende, men ikke afgørende kriterium er, om opførelse af det pågældende anlæg kræver byggetilladelse i medfør byggeloven. Indbyggede ovne og boksanlæg kan være således forbundet med bygningen, at stiftelse af særskilte rettigheder udelukkes. Det samme må

gælde indbyggede smøregrave, liftanlæg og lignende anlæg, der direkte er indbygget i ejendommens gulv, vægge eller loft.⁴⁹⁾

6. Virksomheder indrettet til specielle formål

I lovens forarbejder er fremsat forskellige synspunkter angående mulighederne for stiftelse af særskilte rettigheder over tilbehør, der indlægges i erhvervsvirksomheder, hvor bygningerne og en betydelig del af tilbehøret er tilpasset hinanden i særlig høj grad.

I betænkningen anføres, at tilbehøret i visse virksomheder, f. eks. elværker og teglværker er tilpasset bygningen i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke kan anvendes til andet formål. Som følge heraf anfører tinglysningsudvalget, at ændringen af § 38 også for fremtiden udelukker, at der kan tages gyldigt ejendomsforbehold m.v. vedrørende tilbehør i sådanne virksomheder.⁵⁰⁾ I betænkningen anføres endvidere, at det lige nævnte synspunkt efter udvalgets opfattelse medfører, at der ikke kan tages gyldigt ejendomsforbehold i tilbehør til en typisk landbrugsejendom, således at den hidtidige retstilstand også bevares indenfor landbrugsområdet.⁵¹⁾ Som en særlig begrundelse for, at ændringslovens rækkevidde ikke skulle omfatte de forannævnte virksomheder, anfører udvalget, at der ikke synes at være det samme finansieringsbehov for disse virksomheder. Udvalgets bemærkninger desangående affødte protester fra bl.a. De danske Landboforeninger og De danske Husmandsforeninger, som

49) En vis vejledning i, hvilke genstande der betragtes som bestanddele af den faste ejendom, kan formentlig hentes i forsikringsselskabernes praksis angående, hvilke genstande der omfattes af henholdsvis ejendommens bygningsbrandforsikring og løsørebrandforsikring. Visse forsikringsselskaber har udarbejdet lister, der angiver, hvorledes bygningstilbehør m.v. skal fordeles mellem bygningsbrandforsikring og løsørebrandforsikring.

50) Jfr. Betænkningen s. 26 nederst: „I visse, men forholdsmæssig få erhvervsvirksomheder er bygninger og en betydelig del af tilbehøret tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål (f. eks. elværker og teglværker). Det vil endvidere kunne forekomme, at bygningen og en betydelig del af tilbehøret for en erhvervsvirksomheds vedkommende er integreret i den grad, at en sådan ejendom heller ikke vil kunne anvendes til andet formål. For så vidt angår dette tilbehør, der er nødvendigt for, at der overhovedet kan drives erhvervsvirksomhed i ejendommen, bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret. Det er udvalgets opfattelse, at § 38 i den foreslåede formulering også for fremtiden udelukker, at der kan tages gyldigt forbehold m.v. vedrørende dette tilbehør.”

51) Jfr. betænkningen s. 27: „Det anførte vil endvidere efter udvalgets opfattelse få betydning for den typiske landbrugsejendom, hvis bygninger og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen uden dette tilbehør ikke vil kunne anvendes til sit formål. Herved bevares den hidtidige retstilstand på dette punkt.”

gjorde gældende, at det moderne landbrug, der er særdeles kapitalkrævende, i lige så høj grad som øvrige erhvervsvirksomheder bør have mulighed for særskilt finansiering af erhvervsløsoere.

I justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget tages afstand fra tinglysningssudvalgets forannævnte opfattelse, og det præciseres i bemærkningerne til lovforslaget helt utvetydigt, at det er justitsministeriets opfattelse, at lempelsen af § 38 skal gælde for alle typer af erhvervsejendomme, uanset i hvilken grad bygning og tilbehør er integreret eller tilpasset hinanden.⁵²⁾

Såvel tinglysningssudvalget som justitsministeriet udtaler sig med så stor sikkerhed i lovens forarbejder, at det næsten giver udtryk af, at betænkningen og lovforslagets bemærkninger er egentlige retskilder. Bemærkningerne vil naturligvis blive tillagt en vis vægt ved den fremtidige fortolkning af loven, men på baggrund af lovtekstens manglende detaljeringsgrad på det omhandlede område, bliver det domstolene, der kommer til at anlægge den endelige fortolkning.

Såvel tinglysningssudvalget som justitsministeriet betragter som det afgørende kriterium, hvilken virksomhedstype der er tale om. Denne antagelse er næppe særlig hensigtsmæssig. Det afgørende, ved vurdering af om særskilte rettigheder kan stiftes over erhvervstilbehør, må være, om erhvervstilbehøret er integreret i virksomheden på en sådan måde, at tilvækstlæren hindrer stiftelse af særskilte rettigheder. Ved vurdering heraf er det, som også anført af tinglysningssudvalget, meget afgørende, hvorledes tilbehøret integreres i bygningen. Tinglysningssudvalgets bemærkninger synes imidlertid at forudsætte, at særskilte rettigheder i visse virksomheder er udelukket, uanset hvilken type af inventar der er tale om. Dette er næppe en korrekt betragtning. I en integreret virksomhed, som f. eks. et elværk, vil der givet vis være maskiner, der er så store og så indbyggede, at særskilt ret ikke kan stiftes som følge af tilvækstlæren. Der synes imidlertid intet at være til hinder for, at mindre integreret tilbehør, eksempelvis en drejebænk i virksomhedens værksted eller kantineudstyr i sådanne virksomheder, kan sælges med ejendomsforbehold eller særskilt belånes.

52) Jfr. Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1755: „På denne baggrund foreslås det, at lempelsen af § 38 skal gælde for alle typer af erhvervsejendomme. Der skal således efter forslaget ikke gælde noget særligt i tilfælde, hvor bygning og tilbehør er integreret eller tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål.”

Det samme nuancerede synspunkt bør også gøre sig gældende for den typiske landbrugsejendom. På landbrugsejendomme vil ofte findes driftsinventar, der indbygges således, at særskilte rettigheder ikke kan stiftes. Eksempelvis nævnes automatiske udmugningsanlæg, der ligefrem indbygges som en bestanddel af staldens gulv, gangbroer, halmfyr, siloer og vandingsanlæg. At der findes anlæg af den lige nævnte type i en landbrugsejendom, bør imidlertid ikke hindre, at særskilte rettigheder stiftes over andre anlæg af mindre integreret karakter i den samme ejendom. Eksempelvis bør der kunne stiftes særskilt ret over foderblandingsanlæg, automatiske fodringsanlæg, korntørringsanlæg, malkeanlæg og mælkekøletanke.⁵³⁾ Synspunktet støttes dels på, at anlæg af den nævnte type kan fjernes uden at skade bygningen, og dels på, at bygningen udmærket kan anvendes til landbrugsformål, selv om anlægget fjernes. I mange tilfælde vil det ligefrem være uhensigtsmæssigt at bibeholde visse anlæg, hvis der indsættes en ny type besætning eller ejendommens drift iøvrigt omlægges.⁵⁴⁾

- 53) Dommen i U 1981.1056 fastslog, at et gyllepumpeanlæg, der var anbragt udenfor en landbrugsejendoms bygninger, fastboltet til et jernstativ, fandtes omfattet af tinglysningslovens § 38. Stiftelse af særskilt ret over gyllepumpeanlæg kan nu formentlig finde sted, da et sådant anlæg ikke er en absolut betingelse for, at en ejendom kan anvendes til landbrugsdrift og da fjernelse som regel vil kunne ske uden at komme i konflikt med tilvækstlæren.
- 54) *Vagn Carstensen*: U 1981B.204 anfører, at det formentlig er fornuftigt at opretholde den tidligere retstilstand med hensyn til landbrugsinventar, men kan dog ikke se, at noget sådant skulle følge den af tinglysningsudvalget foreslåede lovtækt. Forfatterens sidstnævnte synspunkt kan fuldt ud tiltrædes, idet en udelukkelse af visse virksomhedskategorier fra lovens område må kræve udtrykkelig lovhjemmel.

Kapitel 3

Tilbehørspanteret efter tinglysningslovens § 37 contra særskilt ret over erhvervsløsøre

1. Skitse over tilbehørspanteretten efter § 37

Hvor en fast ejendom varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, omfatter tinglyst pantebrev i ejendommen efter tinglysningslovens § 37, når intet andet er aftalt, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom. Denne regel sætter de yderste grænser for, hvilket løsøre der kan pantsættes sammen med en fast ejendom. Det kan således ikke gyldigt aftales, at et pantebrev i fast ejendom skal omfatte genstande, der ikke falder ind under § 37, f. eks. en industrivirksomheds varelager. Omvendt kan det, som det fremgår af ordene „når intet andet er aftalt” udmærket vedtages i et pantebrev, at panteretten ikke skal omfatte en bestemt eller bestemte maskiner, eller at panteretten slet ikke skal omfatte § 37-tilbehøret.¹⁾ Reglen i § 37 kræver, at ejendommen „varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje”. Heri ligger, at erhvervsformålet skal give sig til kende i bygningens indretning, men ikke at hele ejendommen benyttes til erhverv. F. eks. kan § 37 anvendes, selv om der ud over den virksomhed,

1) Den konstellation, at en ejendom er uensartet behæftet i den forstand, at nogle panthavere har panteret i § 37-tilbehøret og andre ikke, giver betydelige vanskeligheder på tvangsauktion, jfr. nærmere *Jens Anker Andersen*: Fogedsager s. 250 ff og *Gomard*: Fogedret s. 282.

ejeren driver, er én eller nogle få beboelseslejligheder i ejendommen. Under § 37 falder „driftsinventar og driftsmateriel”. Dvs. virksomhedens produktionsapparat i vid forstand, men ikke dens beholdninger af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer.²⁾ Ved landejendomme omfatter tilbehørspanteretten dog ikke blot produktionsapparatet, men også produkterne. Tilbehørspanteretten efter § 37 er ikke begrænset til genstande, som fysisk er bundet til ejendommen, men omfatter på den anden side ikke under alle omstændigheder rullende materiel i f.eks. en entreprenør – eller vognmandsforretning.³⁾ Et karakteristisk træk ved § 37-panteretten er, at der er tale om pantet i det til enhver tid værende driftsinventar og driftsmateriel. En maskine, der afhændes, udgår af pantet, og en ny maskine, der anskaffes til virksomheden, indgår i pantet. I forhold til tinglyst underpantet i løsøre har § 37-panteretten den svaghed, at retten – selv om pantet hermed afklædes – bortfalder over for en erhverver i god tro. Den legitime udgang af produktpanteretten ved landejendomme er udskillelse „ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom”.⁴⁾

På samme måde som den oprindelige (og hidtidige) regel i § 38 har bestemmelsen i § 37 givet anledning til talrige domstolsafgørelser om rene fortolkningsproblemer. I modsætning til § 38 indeholder § 37 imidlertid ingen blokade for særskilt finansiering. § 37-panteretten skal nemlig – hvad enten der er tale om ejendomsforbehold, underpantet eller leasingret – respektere særskilte løserettigheder. Alligevel kan der på flere punkter ske kollision mellem § 37-pantretten og særskilt ret over tilbehør.

2. Stiftelse af særskilt ret

Tredjemands ret skal bestå i det øjeblik, genstanden indgår i virksomheden som § 37-tilbehør. Er genstanden først bragt ind i pantet som ubehæftet, er (efterfølgende) særskilt finansiering udelukket, medmindre panthaverne i ejendommen giver panteretsafkald. –

- 2) I U 1973.925 antog Højesteret, at et vaskeris beholdning af arbejdstøj, duge, sengeinned m.v. beregnet til udlejning måtte sidestilles med varelager og dermed ikke var omfattet af tilbehørspanteretten.
- 3) Jfr. U 1980.178, hvor Højesteret fastslog, at entreprenørmateriel i en stor og geografisk spredt virksomhed ikke faldt ind under tilbehørspanteretten i den ejendom, hvorfra virksomheden blev administreret.
- 4) Ikke mindst i relation til en brugspanthaver er det for tiden af stor praktisk betydning, hvad der ligger heri, jfr. nærmere *Jens Anker Andersen: Brugeligt Pant* s. 55 ff.

Hvis ejendommen er blot nogenlunde massivt behæftet, vil denne vej normalt ikke være farbar.

Et ejendomsforbehold skal for at være gyldigt være aftalt før genstandens overgivelse til køberen. I køb på afbetaling – dvs. ratekøb – kræves det tillige, at den i afbetalingslovens § 1, stk. 4, foreskrevne mindsteudbetaling på 20 pct. af afbetalingsprisen er erlagt.⁵⁾ Hvis genstanden i forvejen har været overgivet på prøve, er det, med mindre forholdet stiltiende er blevet ændret til et kredittkøb, tilstrækkeligt, at ejendomsforbeholdskravene opfyldes som led i købeaftalens indgåelse. Er disse betingelser ikke opfyldt, indgår genstanden – bortset fra tilfælde, hvor der undtagelsesvis (endnu) består et kontantforbehold – ved overgivelsen til køberen definitivt i tilbehørs-panteretten efter § 37.

En løvsøreunderpanteret skal for at kunne holde over for § 37-panteretten være aftalt som led i erhvervelsen af det pågældende løvsøre. Om det tillige kræves, at løvsørepantebrevet er anmeldt til tinglysning (§46) før genstandens overgivelse, kan derimod næppe besvares entydigt. Tinglysningskravet i § 47, stk. 1, går – på samme måde som andre krav om sikringsakt – på retsbeskyttelsen over for pantsætterens kreditorer og senere aftaleerhververe i god tro. § 37-panteretten i tilbehør, pantsætteren anskaffer, stiftes hverken ved kreditorfølgning eller ved aftale. Der kunne derfor anlægges den betragtning, at tinglysning af en løvsørepanteret overhovedet ikke spiller nogen rolle i forhold til § 37. Denne betragtning må være holdbar i den forstand, at det ikke slavisk kan kræves, at pantebrevet er anmeldt til tinglysning, før genstanden blev overladt til pantsætteren. Praktiske grunde i forening med den realitet, at § 37-panteretten under nutidens forhold kun i begrænset omfang modsvares af mulighed for belåning af ejendommen, taler for, at det er tilstrækkeligt, at løvsørepantebrevet anmeldes til tinglysning så hurtigt, som normal ekspeditionsgang tillader. På den anden side ville det hverken være rimeligt eller hensigtsmæssigt, at en – i tide aftalt – utinglyst løvsørepanteret kunne holde i det uendelige over for tilbehørs-panteretten. Disse betragtninger understøttes – uden at parallellen er helt slående – af konkurslovens § 70 om omstødelse af panteret, som vel er tilsagt for-

5) Hvor en brugt genstand er taget i bytte, kan det være vanskeligt at gennemskue, om kravet om mindsteudbetaling er opfyldt.

dringshaveren ved gældens stiftelse, men „som ikke er sikret mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse”.⁶⁾

I et sædvanligt leasingforhold kan der ikke være tvivl om gyldigheden af leasingselskabets ret. På samme måde som ejendomsforbehold er udlejerens ret ikke betinget af sikringsakt, og lejeren (brugeren) har ikke på noget tidspunkt været ejer af lejeobjektet.⁷⁾

Hvis en genstand ubehæftet er indgået i tilbehørspanteretten, er særskilt finansiering som allerede nævnt udelukket, medmindre pantehaverne i ejendommen giver panteretsafkald. Hermed er ikke sagt, at der ikke kan stiftes løsørepanteret i en genstand omfattet af § 37. Et løsørepanterebrev i en sådan genstand kan tinglyses på sædvanlig måde, men pantehaveren skal stå tilbage for de eksisterende panterettigheder i ejendommen.⁸⁾ På den anden side skal løsørepanteretten respekteres af senere panterettigheder i ejendommen.⁹⁾ Hvis ejendommen ikke i forvejen er overbehæftet, vil denne konstellation være særdeles vanskelig at håndtere på tvangsauktion. Selv om ejendommen fra første færd er overbehæftet, er et løsørepanterebrev i en § 37-genstand ikke helt værdiløst. Panteretten vil nemlig kunne gøres gældende, hvis genstanden senere udgår af § 37-panteretten. Denne mulighed er imidlertid selvsagt uden belåningsmæssig værdi.

Højesteretsdommen i U 1980.178, som demonstrerede, at rullende materiel ikke altid er omfattet af § 37, havde til følge, at mange pengeinstitutter, som tilforn (noget letsindigt) havde stølet på § 37-panteretten, fik tinglyst løsørepanteret i mobilt tilbehør af næsten enhver art. Disse pantebreve vil imidlertid næppe give anledning til opfølgelsesproblemer på tvangsauktion. Hvis genstanden *ikke* er omfattet af § 37, opstår der ikke problemer i forhold til pantehaverne i ejendommen.¹⁰⁾ Viser det sig omvendt, at genstanden falder inden for rammerne af § 37, skal løsørepanteretten stå tilbage for panterettighederne i den faste ejendom, men det ejerpanterebrev i ejendommen,

6) En kendelse afsagt af fogedretten i Assens den 11. maj 1982 (Fs 758/82) er på linie med disse synspunkter.

7) Et leasingforhold kan efter omstændighederne være et camoufleret afbetalingskøb, jfr. afbetalingslovens § 1, stk. 2. I så fald vil der som følge af reglen om mindstebetaling næsten altid være tale om et køb på kredit.

8) Det hænder, at et løsørepanterebrev udstyres med retsanmærkning om § 37-panteretten. Denne praksis er bestemt ikke heldig. Dels har tinglysningsdommeren ingen mulighed for at vurdere, om løsørepanteretten er aftalt i tide, eller om genstanden overhovedet er omfattet af § 37, og dels vil en sådan praksis *umuligt* kunne gennemføres konsekvent.

9) Jfr. *Illum.*: Fast ejendom s. 112 f.

10) At panteretten eventuelt vil kunne omstødes i konkurs, er en anden sag.

som var det oprindelige grundlag for pengeinstituttets kreditgivning, vil i relation til de efterstående panthavere opfange værdien af løsørepanteret. I tilfælde, hvor der undtagelsesvis bliver dækning til mere end dette ejerpantebrev, opstår det spørgsmål, om de efterstående panthavere i ejendommen *beløbsmæssigt* tillige skal respektere løsørepantebrevet. På samme måde som et pantebrev i flere aktiver ikke giver panteret for mere end det beløb, pantebrevet lyder på, må udgangspunktet være, at pengeinstituttet ikke kan have dobbelt panteret i én og samme genstand.¹¹⁾ Forholdet kan imidlertid også opfattes således, at pengeinstituttet i forbindelse med løsørepantsætningen har givet afkald på § 37-panteretten i det pågældende løsøre. Denne konstruktion – som vistnok i almindelighed må have formodningen mod sig – forudsætter, at ejendommen ikke var behæftet med panterrettigheder placeret efter ejerpantebrevet. En efterstående panthaver skal nemlig ikke respektere, at pengeinstituttets panteret beløbsmæssigt udvides ud over de rammer, der er sat med ejerpantebrevet i ejendommen.

Salg af en tilbehørsgenstand kombineret med, at virksomheden leder den pågældende genstand, bringer ikke § 37-panteretten til opmærksomhed. Denne figur, som før i tiden blev betegnet „møbellån”, og som nutildags ofte kaldes „sale and lease back”, må formueretligt klassificeres som en usikret panteret og kan under ingen omstændigheder vriste en genstand ud af tilbehørspanteretten.¹²⁾ En dom afsagt af Vestre Landsret den 30. september 1981 (V.L. nr. B 496/1981 - 6. afd.) er i overensstemmelse hermed.

3. Friværdi og ombytning af sikkerhedsret

At § 37-panteretten skal respektere særskilt ret over en tilbehørsgenstand, er ikke ensbetydende med, at den pågældende genstand ikke er omfattet af tilbehørspanteretten. § 37 fanger nemlig den fri-

11) Jfr. nærmere om pantebreve i flere aktiver *Krag Jespersen* i Festskrift til von Eyben s. 128 ff.

12) *Helt bortset fra § 37-problemet* er sale and lease back-modellen formentlig (stadig) ugyldig over for overdragerens kreditorer, jfr. *Vagn Carstensen*: Ting og sager s. 141 ff med henvisninger. Ganske vist benyttes denne model måske ikke som i det klassiske tilfælde til at omgå reglerne om sikringsakt ved panteret i løsøre, men nok så meget i det – i og for sig legitime – øjemed at få frigjort etableringskonti og investeringsfondshenlæggelser. Alligevel må det vistnok fastholdes, at konstruktionen formueretligt er en usikret – og dermed uholdbar – panteret. – Modellen kan sikres ved, at køberen/udlejereren *på forhånd* får (tinglyst) panteret i genstanden til sikkerhed for ethvert nuværende og fremtidigt krav på sælgeren/lejereren.

værdi, der – ud over den særskilte behæftelse – måtte være i genstanden. Friværdi kan forekomme i en genstand behæftet med enten ejendomsforbehold eller løsøreunderpanteret, medens en genstand anskaffet på leasingbasis tilhører udlejeren og derfor ikke kan repræsentere nogen „friværdi” for lejeren.

En genstand købt på afbetaling vil fra første færd indgå i § 37-pantet med den værdi, der svarer til den erlagte udbetaling (mindst 20 pct. af afbetalingsprisen). Bortset fra værdiforringelse som følge af slitage og teknisk forældelse forbedres § 37-pantet i takt med afdragsbetalingen, og når den sidste kontraktsydelse er betalt, indgår genstanden fuldt ud i tilbehørspanteretten. Hvis sælgeren (eller den, som har fået transport på sælgerens rettigheder efter købekontrakten) giver henstand med betaling af ét eller flere afdrag, må panthaverne i ejendommen affinde sig hermed.

Et ejendomsforbehold kan kun sikre kravet på (rest)købesummen med tillæg af renter og omkostninger. Den sikkerhed, der ligger i et ejendomsforbehold, kan altså ikke udvides til at omfatte andre krav, sælgeren måtte have eller senere få på køberen.¹³⁾ Hermed afskærer reglerne om ejendomsforbehold i sig selv det spørgsmål, om § 37-panthaverne – inden for rammerne af den oprindelige sikkerhedsret – skal respektere aftalt udvidelse af den sikrede fordring. Dette spørgsmål kan derimod dukke op, hvor en genstand er behæftet med en løsøreunderpanteret.

Også en genstand behæftet med en løsøreunderpanteret indgår med en eventuel friværdi i § 37-pantet. Lyder løsørepandebrevet på et beløb, der svarer til genstandens værdi, er der dog i første omgang ingen sikkerhedsmæssig realitet heri. Indeholder pantebrevet bestemmelser om afdrag, kan der på samme måde som ved ejendomsforbehold gradvis oparbejdes en friværdi. § 37-panthaverne må imidlertid respektere henstand med afdrag på løsørepandebrevet og kan risikere, at en allerede oparbejdet friværdi opluges af rentehenstand eller renterestancer på løsørepandebrevet. Bestemmelserne i tinglysningslovens § 40, stk. 3, 3. pkt., og stk. 4, 1. pkt., om henholdsvis „oprykningsafdrag” og „rentetilbagebetaling” gælder – ligesom de øvrige bestemmelser i § 40 – *kun* i forholdet mellem panthavere i fast ejen-

13) Sælgerens mulighed for efter afbetalingslovens § 8, stk. 2, at betinge sig, at beløb, køberen indbetaler, først skal afskrives på fordringer hidrørende fra reparation af tingen eller andre foranstaltninger vedrørende denne, indebærer – bortset fra renter af købesummen, som ellers ikke ville være løbet på – ikke en udvidelse af sikkerheden.

dom, og ikke blot løsøreunderpanteretten, men også § 37-panteretten er pant i løsøre. Også påløbne morarenter skal § 37-panthaverne respektere.¹⁴⁾

I praksis benyttes sædvanligvis enten et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev – lydende på et beløb svarende til genstandens købesum. I så fald er udgangspunktet, at § 37-panteretten må stå tilbage for gæld svarende til det beløb, pantebrevet lyder på.¹⁵⁾ Også en bestemmelse om renter i et ejerpantebrev skal § 37-panthaverne – igen uden begrænsning af reglen i tinglysningslovens § 40, stk. 4, 1. pkt. – respektere, hvilket imidlertid kun har praktisk betydning, hvis genstanden ligefrem stiger i værdi.¹⁶⁾ På den anden side kan princippet om faste pladser i tinglysningslovens § 40, stk. 1, ikke anvendes. Selv om der måske ikke i almindelighed gælder en regel om automatisk oprykning ved panteret i løsøre, er det i forholdet mellem en særskilt underpanteret og § 37-panteretten nærliggende at anlægge den betragtning, at § 37-panthaverne alene skal respektere den aktuelle gæld ifølge det skyldforhold, som løsørepantebrevet sikrer.¹⁷⁾ Ikke mindst under hensyn til behovet for, at et løsøreejerpantebrev i § 37-tilbehør på samme måde som andre sikkerheder – på grundlag af en sædvanlig alskyldserklæring – kan indgå som et element i et samlet finansieringsmellemværende, er det rimeligt og hensigtsmæssigt at opstille den begrænsning, at § 37-panthaverne må affinde sig med senere udvidelser af den gæld, løsøreejerpantebrevet sikrer.¹⁸⁾ Hermed er ikke sagt, at et løsøreejerpantebrev i § 37-tilbehør kan pantsættes sekundært eller ligefrem genpantsættes.¹⁹⁾ Behovet for at undgå processkabende uklarhed i kombination med begrundelsen for at ændre tinglysningslovens § 38 og den omstændighed, at tinglysningslovens

14) I nogle domme afsagt den 7. april 1981 kom Østre Landsret til det resultat, at reglen i § 40, stk. 4, 2. pkt., om simultan tilbagerykning af morarenter på pantebreve i fast ejendom ikke gælder for kreditorforeningspantebreve. – En af disse domme er under appel til Højesteret.

15) Et pantebrev – i løsøre såvel som i fast ejendom – kan udmærket lyde på en fremmed møntsort, jfr. *Fr. Vinding Kruse: Tinglysningsloven* s. 125.

16) Spørgsmålet, om der overhovedet kan beregnes renter af et ejerpantebrev, er besvaret bekræftende i en dom afsagt af Østre Landsret den 25. januar 1982 (16. afd. nr. 136/1981).

17) Jfr. nærmere om forholdet mellem flere løsørepantehavere *von Eyben: Panterrettigheder* s. 436 med henvisninger.

18) Jfr. herved *Højrup: Pant* s. 275.

19) Et løsørepantebrev er ikke uden videre et omsætningsgældsnavn, men et ejerpantebrev i løsøre er formentlig omfattet af den særlige regel i gældsnavnslovens § 31, stk. 4, og vil i konsekvens heraf kunne pantsættes sekundært på samme måde som et ejerpantebrev i fast ejendom, jfr. nærmere *Krag Jespersen: U 1966 B. 149 ff.*

§ 37 i realiteten er på vej til at blive sat ud af spillet, taler imidlertid for at besvare spørgsmålet bekræftende.²⁰⁾

Der kan ikke være nogen tvivl om, at et ejendomsforbehold over en § 37-genstand kan ombyttes med en løsøreunderpanteret. Det må dog kræves, at panteretten er stiftet i forbindelse med indfrielsen af sælgerens ret ifølge købekontrakten. Underpanteretten kan beløbsmæssigt ikke overstige ejendomsforbeholdet, men pantebrevet behøver – i konsekvens af, hvad der er antaget ovenfor – ikke at indeholde afdragsvilkår svarende til købekontraktens bestemmelser herom. Et køb under ejendomsforbehold, hvor købesummen skal betales på én gang, f.eks. når endelig finansiering af købet er bragt i orden, er ikke omfattet af afbetalingsloven og dermed heller ikke undergivet kravet om mindsteudbetaling i § 1, stk. 4, i denne lov. I et sådant tilfælde vil ejendomsforbeholdet altså senere kunne ombyttes med en løsøreunderpanteret svarende til hele købesummen.

20) Sjø- og handelsretsdommen i U 1981.212 går i samme retning.

Kapitel 4

Lovkonflikter

1. Ikrafttrædelsesregler

Efter § 2, stk. 1, i ændringsloven træder den ny udgave af § 38 i kraft den 1. juli 1982, og i § 2, stk. 2, er det bestemt, at den modificerede version af § 38, 1. pkt., har virkning for aftaler om forbehold af særskilt ret, der indgås efter lovens ikrafttræden. Disse regler adskiller sig lidt fra betænkningforslaget, hvorefter loven skulle træde i kraft 1 år efter bekendtgørelsen i Lovtidende og i det hele taget have virkning for aftaler indgået efter lovens ikrafttræden.

Udskydelsen i forslaget var tænkt som en art erstatning for overgangsbestemmelser. Udvalget var inde på, at en gennemførelse af forslaget om ændring af § 38 kunne tænkes at føre til, at en virksomhed ville søge at skaffe likvid kapital ved at sælge relativt moderne tilbehør og derefter købe nyt på afbetaling. Disse overvejelser mandede imidlertid ud i, at udvalget fandt, at panthaverne er tilstrækkeligt beskyttet mod sådanne transaktioner af pantebrevsformularernes klausul om forringelse eller vanrøgt af pantet. Der blev derfor ikke optaget egentlige overgangsbestemmelser i forslaget, men udvalget mente dog, at det måtte være en forudsætning, at erhvervslivet fik rimelig tid til at indrette sig på en ny ordning, og foreslog i konsekvens heraf, at loven først skulle træde i kraft 1 år efter bekendtgørelsen i Lovtidende.¹⁾ Det er ikke let at følge logikken i betænkningens udredninger om ikrafttrædelsesproblemerne, og i justitsministeriets bemærkninger til den regel, som blev det endelige resultat, hedder det da også lakonisk, at der ikke er „behov for en udskydelse af ikrafttrædelsen”, og at det for den erhvervsdrivende vil være „en fordel, at den foreslåede mere lempelige regel træder hurtigt i kraft”.²⁾

1) Jfr. nærmere betænkningen s. 29 og s. 40.

2) Jfr. Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1755.

På det bagatelagtige plan adskiller ændringslovens § 2, stk. 2, om aftalens indgåelse som tidsmæssigt skæringspunkt sig fra betænkningens forslaget derved, at denne regel er begrænset til § 38, 1. pkt., medens forslaget omfattede hele § 38 – dvs. tillige den uændrede regel i 2. pkt., hvorefter tinglyst pantebrev i en ejendom uden særlig vedtagelse omfatter tilbehør, som falder ind under 1. pkt. Efter en konstatering af, at bestemmelsen i § 38, 2. pkt., der regulerer panterettens omfang i forholdet mellem pantsætter og panthaveren, som følge af den foreslåede ændring af § 38, 1. pkt., vil få en mere begrænset rækkevidde end hidtil, er denne begrænsning i justitsministeriets bemærkninger begrundet med, at „det imidlertid ikke [er] tanken, at ændringen skal medføre bortfald af panterettigheder over genstande, der efter den hidtidige regel er omfattet af panteaftaler, der er indgået inden lovens ikrafttræden”.³⁾ På dette punkt er justitsministeriet vistnok på vildspor. I bestemmelsen om, at ændringsloven har virkning for aftaler indgået efter ikrafttrædelsestidspunktet, ligger uden videre, at der ikke sker nogen begrænsning i § 38's anvendelse på aftaler indgået før dette tidspunkt.

Ændringslovens § 2, stk. 2, om aftalens indgåelse som skæringspunkt giver anledning til nogle problemer, som hverken er omtalt i betænkningen eller i justitsministeriets bemærkninger til lovforslaget. Ordet „indlagt”, som findes i begge udgaver af § 38, betyder, at tredjemands ret fortabes ved installation i ejendommen/bygningen og ikke allerede ved aftalens indgåelse. Taget på ordene fører § 2, stk. 2, til det resultat, at den gamle regel i § 38 skal anvendes på en aftale om særskilt ret indgået før den 1. juli 1982, selv om installation i ejendommen først finder sted denne dag eller senere. Hvis § 2, stk. 2, skal forstås bogstaveligt, må medkontrahenten (leverandøren/leasingselskabet) i en aftale indgået før den 1. juli 1982 med grundlag i et standsningsretslignende synspunkt som betingelse for at opfylde sin del af aftalen kunne kræve, at ejeren „ratihaberer” den særskilte ret over tilbehøret. En bedre og mindre tilfældighedspræget løsning ville være at anlægge den fortolkning af § 2, stk. 2, at det er tilstrækkeligt, at tredjemands ret over en tilbehørsgenstand bestod den 1. juli 1982. Denne fortolkning kan støttes dels på almindelige kontraktsretlige normer om standsningsret og dels på den omstændighed, at problemet ikke er behandlet i motiverne til ændringsloven.

3) Jfr. Folketingstidende 1981/82, 2. samling tillæg A sp. 1756.

Også i relation til modellen med panteretsafkald og aflukningspantebrev i ejendommen ville det være formålstjenligt, hvis § 2, stk. 2, i ændringsloven fortolkes på den måde, at den ny udgave af § 38 kan anvendes på særskilt ret, som i realiteten var intakt den 1. juli 1982. Mange aflukningspantebreve ville hermed kunne frigøres og – alt efter pantebrevets placering – benyttes som et mere harmonisk finansieringselement. Imidlertid er det som § 2, stk. 2, er formuleret (desværre) letsindigt og dermed utilrådeligt at slippe panteretten i ejendommen.

2. Andre interlegale problemer

Det er ikke mærkværdigt eller usædvanligt, at der – adskilt af ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser – i en kortere eller længere periode efter en lovændring gælder sideløbende regler om ensartede retsforhold. Netop i relation til § 38-ændringen er der imidlertid det særlige raffinement, at grænsen for den gamle regels rækkevidde i et temmelig bredt felt var uafklaret, og at den righoldige domspraksis set under ét ikke fuldt ud var konsistent. Hertil kommer, at konkurrencen specielt i leasingbranchen er så skarp, at der i et vist omfang har været konkurreret på § 38-risikoen. Det selskab, som var parat til at afstå fra panteretsafkald og panteret i ejendommen, var alt andet lige i en bedre konkurrencemæssig position end det mere forsigtige selskab. Der er derfor ingen tvivl om, at der findes talrige leasingarrangementer, som ligger på kanten af den gamle regel i § 38, men som klart er gyldige bedømt efter den modificerede version af denne regel. Under hensyn til, at domspraksis – som følge af den uskarpe og uhensigtsmæssige regel i § 38 – inden for en ret bred ramme har svinget snart til den ene og snart til den anden side, kan det ikke på forhånd afvises, at ændringen af § 38 – i den marginale del af den gamle bestemmelse – vil få en vis afsmittende virkning på domstolenes bedømmelse af allerede etablerede arrangementer.

Denne betragtning understøttes i nogen grad af, at de overordnede domstole i de seneste år i flere tilfælde har anerkendt særskilt ret, hvor det pågældende tilbehør efter traditionel udlægning ville have været omfattet af § 38. Mest markant er højesteretsdommen i U 1976.531, hvor et leasingforbehold over et edb-anlæg til ca. 2 mill. kr. installeret i en ejendom vurderet til ca. 0,5 mill. kr. blev opretholdt.

Mere interessante fra en praktisk synsvinkel er to ensartede – utrykte – domme afsagt af henholdsvis Vestre og Østre Landsret.⁴⁾ I begge disse afgørelser, hvis præmisser stort set er enslydende, blev det fastslået, at edb-anlæg til administrativ databehandling faldt uden for rammerne af § 38. I præmisserne til vestrelandsretsdommen, som er udformet på samme læst som den forudgående dom afsagt af Østre Landsret, hedder det, at „et EDB-anlæg som det omhandlede ikke [findes] at være et nødvendigt, naturligt eller sædvanligt tilbehør til en ejendom af denne art, hvortil kommer, at anlægget ikke har krævet særlige installationer i ejendommen og efter det oplyste let vil kunne flyttes og anvendes et andet sted”.

Tonen i disse afgørelser kombineret med, at professionelt etablerede leasingforhold og finansieringsarrangementer i øvrigt uden brug af afkalds- og panteretsmodellen kun forekommer inden for den uafklarede del af denne bestemmelse, kan måske få til resultat, at de overordnede domstole vil blive fritaget for at producere yderligere bidrag til fortolkningen af den oprindelige og hidtidige version af tinglysningslovens § 38.

4) VLD af 27. oktober 1980, nr. B 371/1980, 7. afd. og ØLD af 21. september 1979, 4. afd. a. s. nr. 395/1978.

Litteraturfortegnelse

- Andersen, Jens Anker: Fogedsager, 1979.
Andersen, Jens Anker: Brugeligt Pant, 1981.
Blok, Peter: Ejerlejligheder, 2. udg., 1982.
Carstensen, Vagn: Ting og Sager, 1982.
Gomard, Bernhard: Fogedret, 3. udg., 1981.
Højrup, Hans Verner: Pant, 2. udg. 1978.
Illum, Knud: Dansk Tingsret, 3. omarbejdede udgave ved
Vagn Carstensen, 1976.
Illum, Knud: Ejendomsforbehold, 1946.
Illum, Knud: Fast ejendom, Bestanddele og Tilbehør, 1948.
Kruse, A. Vinding: Restitutioner, 1950.
Kruse, Fr. Vinding: Ejendomsretten, 3 udg.
v/ W. E. von Eyben.
Kruse, Fr. Vinding: Tinglysningsloven, 4. udg. v/ Jes Bryld
og Hanne Blegvad Jensen, 1979.
Munch-Petersen, E.: Skifteretten, 1956.
Torp, Carl: Dansk Tingsret, 2. udg., 1905.
von Eyben, W. E.: Panterrettigheder, 6. udg., 1980.

Sagregister

afbetalingssalg 39, 42
afkald på pant i tilbehør 11, 12, 27, 40
aflukningspantebrev 11, 12, 47
afløbsinstallation 32
akvarium 31
andelsboligforening 27–28

badekar 29
bageriovn 17–18
beboelsesbygninger 14, 27–31
beboersammenslutninger 27–28
bestanddele af en bygning
16, 18, 22, 28–29

billard 28
blender 30
boksanlæg 23
bolværk 24
bowlingbane 28
brandslukningsudstyr 31, 33
broer 24, 33
brændeovn 29
brønd 24
byggetilladelse 33
bygning 25–27
bygningsmaterialer 18–19, 26
bærende konstruktioner 22

campingvogn 25, 26
centralvarmeanlæg 29

dampkedel 17
dampmaskine 16, 17
drejebænk 35
drivhus 25
dybfryser 30
døre 28

EDB-anlæg 47–48
ejendomsforbehold 9, 38–40, 42
– tidspunkt for stiftelse af 39–40
ejerskabsforening 27–28
eksstinktion 16
elektrisk varmeovn 29
elevاتور 29, 33
elledning 18–19, 22, 32
elværk 34, 35
emhætte 30

entreprenørmateriel 38, 40
erhvervsbygning 31–34
– definition af 32
erhvervsvirksomhed indrettet til
specielt formål 34–36

foderblandingsanlæg 36
fodliste 28
fodringsanlæg 36
fjernsyn 31
friværddi 41–44
fællesanlæg i beboelsesbygninger 27–28

gangbro 36
gasledning 18–19, 22
gasmotor 16
grunden, tilbehør til 23–27
–, bestanddele af 24
grus 24
grusgrav 23
gulvbelægning 29
gyllepumpeanlæg 36
gymnastikredskab 28

halmfyrr 36
hobbyudstyr 28
husholdningsmaskiner 19, 30–31
hønsehus 25
hårde hvidevarer 30

ikrafttrædelsesregler 21–22, 45–47
indmuret erhvervstilbehør 17, 33
industrimaskiner 32

jordvarmeanlæg 24, 29

kaffemaskine 30
kakkellovn 18–19
kantaineinventar 33, 35
komfur 18–19, 30
kornørringsanlæg 36
kødhakmaskine 30
køleskab 30
køkkenskab 28, 31
køleanlæg 18

lagerhal 26
 lampe 29
 landbrugsafgrøder 24–25
 landbrugsejendom 34, 36, 38
 leasing 10, 40, 47–48
 lejers indlæggelse af tilbehør
 17, 19, 22, 31
 ler 24
 liftanlæg 34
 loftskran 22
 lysinstallation 33

malkeanlæg 36
 markvandingsanlæg 23
 mergel 24
 misrøgt af den pantsatte genstand 20–21
 mobile anlæg 23, 25–26, 29
 mælkekøletank 36
 møbellån 41

opvaskemaskine 30
 ovn 33

panteret i erhvervstilbehør
 se tilbehørspanteret
 panteretsafkald 11, 12, 27, 40
 parcelhus 28–31
 plankeværk 25
 planteskole 25
 plantevækst 24–25
 pressenningshal 26
 pumpeanlæg 23, 26

ressourcespild 20
 restitutionskrav 20
 retsbestemt panteret 20
 røremaskine 30
 råstoffer 24

tankanlæg 24, 33
 teglværk 34
 tilbehørspanteret 10–11, 37–38
 tilvækstlæren 15–23
 – definition 15
 – retspraksis 16–19
 toilet 29

trappe 33
 træer 24
 tyverianlæg 33
 tørreskab 30
 tørretumbler 30

udluftningsinstallation 32
 udmugningsanlæg 36
 udstillingshal 26
 underpant i løsøre 9–10, 38–40
 – tidspunkt for stiftelse af 38–40

vandledning 18–19, 22, 32
 vandingsanlæg 36
 vandrørsøvn 17
 vanrøgtsklausuler 21
 varmeanlæg 19, 22, 29, 32
 vaskeanlæg 27
 vaskekumme 29
 vaskemaskine 30
 varelager 37
 vejanlæg 24
 ventilationsanlæg 31
 vindmølle 24
 vindue 28