

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis inden for *panteret*

Pant, sikringsakt og prioritet – panterettens praksis.

OVERSIGTER

9

AFGØRELSE

258

PERIODE

1997–2026

9 OVERSIGTER

Indhold

01	Brugeligt pant (retsplejeloven §§ 588-594)	14 afg.
02	Ejerpantebreve som sikkerhedsinstrument	39 afg.
03	Håndpant – rådighedsberøvelse, sikringsakt og realisation	31 afg.
04	Lovbestemt pant og fortrinsret	24 afg.
05	Pant i fast ejendom – pantebrev, sikringsakt og prioritetsstilling	40 afg.
06	Panterettens stiftelse, sikringsakt og prioritet	38 afg.
07	Tilbehørspant (tinglysningsloven §§ 37 og 38)	26 afg.
08	Underpant i løsøre (tinglysningsloven § 47 og bilbogen)	28 afg.
09	Virksomhedspant (tinglysningsloven § 47 c)	18 afg.

Hver oversigt er et selvstændigt kapitel med introduktion, principper, gennemgang, lovgrundlag og citerede afgørelser. Titlerne er klikbare, og kapitlerne findes også som bogmærker i PDF-læseren.

01

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over brugeligt pant (retsplejeloven §§ 588-594)

Betingelser, drift, regnskab og ophør efter retsplejelovens kapitel 54

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 14 afgørelser · 2008-2023

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Brugeligt pant er den fyldestgørelsesform, hvor en panthaver i fast ejendom ved fogedrettens foranstaltning overtager brugen af ejendommen og oppebærer driftsindtægterne til dækning af sit krav i stedet for at tvangssælge. Reglerne findes i [retsplejelovens §§ 588-594](#) (kapitel 54), som i deres nuværende form blev indsat ved lov nr. 469 af 30. juni 1993 på grundlag af Justitsministeriets betænkning nr. 1170/1989, og som afløste den gamle regel i Danske Lov 5-7-8. Retspraksis er sparsom, men den centrale afgørelse – Østre Landsrets kendelse af 30. august 2013 i Nykredit mod A/B Duegården – fastlægger en markant skærpet tærskel for indgreb ved »anden væsentlig misligholdelse«: panthaveren skal kunne afværge en nærliggende og akut fare for skade på ejendommen eller for tab af væsentlig betydning for driften. Oversigten gennemgår indgangsbetingelserne, fogedrettens sagsbehandling, sikkerhedsstillelsen, brugspanthaverens rettigheder og pligter samt reglerne om ophør, bortfald og regnskabsaflæggelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Brugeligt pant kan kun anvendes ved pant i fast ejendom og kun, når ejendommen faktisk afkaster indtægt, som panthaveren kan fyldestgøres af.
- 02** Ved »anden væsentlig misligholdelse« er det efter Østre Landsrets praksis en betingelse, at panthaveren ved overtagelsen kan afværge en nærliggende og akut fare enten for skade på den pantsatte ejendom eller for tab af væsentlig betydning for ejendommens drift, som fordrer hurtig indgriben.
- 03** Dispositioner, som brugspantet ikke i sig selv kan afværge – vedtægtsændringer, bankskifte og en generalforsamlingsbeslutning om likvidation – falder uden for anvendelsesområdet for retsplejelovens § 588.
- 04** Et kendt og gennem år drøftet vedligeholdelsefterslæb udgør ikke en akut fare, når de akutte reparationer faktisk er udført inden fogedforretningen, og forholdet kan håndteres inden for den almindelige drift.
- 05** Ved betalingsmisligholdelse er en skriftlig meddelelse til pantsætter og udløbet af en frist på 2 uger en ufravigelig betingelse for, at forretningen kan fremmes.

- 06 Støttes anmodningen på et ejerpantebrev eller skadesløsbrev, skal gældens størrelse og forfaldstidens indtræden være erkendt af skyldneren eller klart fremgå af omstændighederne.
- 07 Sikkerhedsstillelse for erstatningskrav som følge af administrationen er obligatorisk, før forretningen fremmes, og fogedretten fastsætter beløbet skønsmæssigt efter ejendommens størrelse og risiko.
- 08 Fogedretten skal registrere de aktiver, der overlades til panthaverens brug – registreringen er modstykket til brugspanthaverens regnskabspligt.
- 09 Sagen behandles efter reglerne om umiddelbare fogedforretninger, hvor bevisførelse ud over dokumentbevis og partsforklaring kun undtagelsesvis tillades.
- 10 Panthaveren kan ikke kræve sig indsat i besiddelsen af den del af ejendommen, der tjener til bolig for pantsætter eller dennes husstand, men fogedretten kan betinge boligretten af betaling af en lejeværdi fastsat efter sædvanlige lejevilkår.
- 11 Brugspanthaverens ret til alle ejendommens indtægter modsvares af pligter til vedligeholdelse, forsikring, skatter og afgifter, forsyning samt månedlig underretning af fogedret og pantsætter.
- 12 Brugspanthaveren indtræder i udlejerens rettigheder og pligter efter lejelovgivningen og skal efterkomme offentlige påbud i samme omfang som ejeren.
- 13 Dispositionsretten er begrænset til, hvad der kan anses for led i en regelmæssig drift af ejendommen – en omlægning af driften ligger uden for beføjelsen.
- 14 Brugspanteret kan ikke udøves efter konkursdekretets afsigelse, jf. konkurslovens § 31, stk. 4, og brugspanteforholdet bortfalder ved tvangsauktion, konkurs og offentlig dødsbobehandling som gældsfragåelsesbo.
- 15 Overtagelse til brugeligt pant udløser ikke forfald af prioritetsgælden, jf. tinglysningslovens § 42 b, nr. 3.
- 16 Regnskab aflægges til fogedretten, pantsætter og samtlige panthavere – eller til skifteretten ved konkurs og offentlig dødsbobehandling – og tvist om regnskabet afgøres af fogedretten ved kendelse.
- 17 Brugspanthaveren kan i regnskabet beregne sig et passende vederlag for eget og ansattes arbejde, men et overskud skal udbetales til pantsætteren, medmindre forholdet ophører ved tvangsauktion.

§ 1 Retsgrundlaget: brugeligt pant som selvstændig fyldestgørelsesform

Grundbestemmelsen er [retsplejelovens § 588, stk. 1](#):

Misligholdes betalingsforpligtelsen i henhold til et pantebrev i fast ejendom, eller indtræder der anden væsentlig misligholdelse i henhold til et sådant pantebrev, kan panthaveren ved fogedrettens foranstaltning overtage brugen af ejendommen med henblik på at få dækning for sit krav gennem indtægterne ved ejendommens drift.

Bestemmelsen indeholder tre kumulative elementer: (1) et pantebrev i **fast ejendom**, (2) en kvalificeret misligholdelse, og (3) et formål om at opnå dækning **gennem driftsindtægterne**. Reglerne i kapitel 54 er ikke en variant af tvangsauktionen, men en selvstændig fyldestgørelsesform, hvor panthaveren midlertidigt træder i ejerens sted i driften uden at erhverve ejendomsretten.

De nuværende §§ 588-594 blev indsat ved **lov nr. 469 af 30. juni 1993** om ændring af retsplejeloven og færdselsloven (tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav m.v.), jf. [LOV nr 469 af 30/06/1993](#). Loven byggede på det lovudkast, som Justitsministeriets arbejdsgruppe fremlagde i [betænkning nr. 1170/1989 om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav](#), og som afløste den hidtidige hjemmel i Danske Lov 5-7-8. Om formålet med og rækkevidden af § 588 anfører arbejdsgruppen:

Forslaget tilsigter ikke større realitetsændringer i retstilstanden, men det er præciseret, at både betalingsmisligholdelse og anden væsentlig misligholdelse kan danne grundlag for rekvirentens begæring, ligesom det fastholdes, at brugs pant kun kan anvendes ved pant i fast ejendom og kun, når ejendommen afkaster indtægter.

Kravet om, at ejendommen skal afkaste indtægter, er ikke blot teoretisk. I fogedretssagen [FS-6373/2013-FRB](#) fremhævede Retten på Frederiksberg udtrykkeligt, at de øvrige betingelser var opfyldt, "herunder at ejendommen afkaster indtægter i form af lejeindtægter og boligafgifter", med henvisning til FM 2010.74.

Kapitel 54 har været materielt uændret siden 1993, bortset fra at henvisningerne til tilbehør efter [tinglysningslovens § 37 a](#) blev indsat i §§ 589 og 592 ved [LOV nr 1721 af 27/12/2016](#) om tinglysning og realkreditbelåning vedrørende visse tele-, energiforsynings- og vandforsyningsvirksomheder. Af de paragrafspecifikke bemærkninger fremgår:

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås det, at der i retsplejelovens § 592, stk. 1, 2. pkt. indsættes en henvisning til tinglysningslovens § 37 a, således at panthaveren, der har en ejendom til brug, tillige er berettiget til at afhænde det i tinglysningslovens § 37 a omhandlede tilbehør, for så vidt dette kan anses for led i en regelmæssig drift af ejendommen.

Den gældende affattelse følger af lovebekendtgørelse af 15. november 2025, og der er ikke vedtagne, endnu ikke konsoliderede ændringer til kapitel 54.

LOV

[Retsplejeloven § 588, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 592, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 37a](#)

PRAKSIS

Byretten · Fogedretssag om brugeligt pant på grund af væsentlig misligholdelse

03.06.2013

§ 2 **Betalingsmisligholdelse og »anden væsentlig misligholdelse« – to forskellige indgange**

§ 588, stk. 1, opererer med to alternative indgangsbetingelser, og de behandles i praksis meget forskelligt.

Betalingsmisligholdelse er den enkle indgang. Panthaveren dokumenterer restancen ved pantebrevet og eventuelt partsforklaring; bevistemaet er snævert. Til gengæld er der knyttet en særlig varselsregel, jf. [§ 588, stk. 3](#), som behandles nedenfor.

»Anden væsentlig misligholdelse« er derimod et åbent kriterium, og det er her, praksis har fastlagt en høj tærskel. Betænkning nr. 1170/1989 forudsatte allerede, at denne indgang ville kræve mere:

Påberåber panthaveren sig anden misligholdelse, vil dette ofte forudsætte en videregående bevisførelse, og sådan bevisførelse bør efter arbejdsgruppens opfattelse kun undtagelsesvis tillades, jf. § 597, stk. 2.

I [BS-1903/2013-OLR](#) fastlagde Østre Landsret det materielle kriterium med udgangspunkt i forarbejderne:

Retsplejelovens § 588 må på baggrund af forarbejderne, og således som § 588 og de tidligere regler om brugeligt pant i Danske Lov hidtil har været anvendt i praksis, forstås således, at det er en betingelse for overtagelse af en ejendom til brugeligt pant, at panthaver herved kan afværge en nærliggende og akut fare enten for skade på den pantsatte ejendom eller for tab af væsentlig betydning for ejendommens drift, som fordrer en hurtig indgriben.

Landsretten gengav samtidig forarbejdernes eksempler, som illustrerer niveauet:

Som eksempler på forhold, der i almindelighed vil indebære misligholdelse af pantsætters forpligtelser over for panthaveren uden at være en betalingsmisligholdelse, og som kan føre til, at en ejendom tages til brugelighed, kan nævnes tilfælde, hvor taget blæser af en landejendom, og pantsætter ikke udbedrer skaden, eller hvor ejendommens opvarmning i en frostperiode svigter, og pantsætter ikke sikrer ejendommen mod skader som følge heraf. I disse tilfælde vil der være en overhængende risiko for, at pantets værdi forringes meget væsentligt, og risikoen er så nærliggende og akut, at panthaver kan have en legitim interesse i straks at kunne gribe ind.

Bemærk kriteriets todelte karakter: der skal både foreligge en **fare** (for skade på pantet eller for driftstab) og en **afværgeegnethed** – brugspantet skal kunne afhjælpe netop den fare, panthaveren påberåber sig. Det sidste led er det, der i praksis afgør sagerne.

LOV

[Retsplejeloven § 588, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 597, stk. 2](#)

PRAKSIS

Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist 30.08.2013

§ 3 Duegården-sagen: fogedretten fremmede, landsretten ophævede

Det eneste fuldt belyste danske sagsforløb om § 588 i nyere tid er Nykredits begæring om at overtage A/B Duegårdens ejendom på Frederiksberg til brugeligt pant i 2013. Sagen illustrerer hele spændvidden i vurderingen.

Fogedretten fremmede forretningen ved kendelse af 3. juni 2013, [FS-6373/2013-FRB](#). Nykredit påberåbte sig fire forhold: bankskifte uden aftale med panthaver, en vedtægtsændring der muliggjorde udmeldelse til 0 kr., et huslejenævnspålæg om vedligeholdelse af vandrør, og en indkaldt generalforsamling om foreningens opløsning. Retten forkastede de to første som isoleret set uvæsentlige, men lagde afgørende vægt på foreningens økonomi og den manglende vedligeholdelse:

Det fremgår af sagen, at foreningen har haft et driftsunderskud hvert år fra stiftelsen i 2007, som nu er akkumuleret til i alt ca. 12 mill. kr. Foreningen kører stadig med driftsunderskud, og der er ikke flertal for at forhøje boligafgiften, hvilket synes at være nødvendigt for at skabe balance på driften. Driftsgælden og det løbende driftsunderskud bevirker også, at der ikke er penge i foreningen til at gennemføre den nødvendige vedligeholdelse af ejendommen.

Fogedretten konkluderede, at der forelå væsentlig misligholdelse – eller i det mindste nærliggende risiko herfor – og fremmede forretningen mod en sikkerhedsstillelse på 20 mio. kr.

Østre Landsret ophævede kendelsen den 30. august 2013, [BS-1903/2013-OLR](#). Landsretten delte vurderingen op i »retlig vanrøgt« og »faktisk vanrøgt«.

Om den retlige side:

Landsretten finder, at den af Nykredit påberåbte "retlige vanrøgt" med henvisning til generalforsamlingens vedtagelse af vedtægtsændringer og beslutning om at træde i likvidation ikke kan afværges af Nykredit ved at tage ejendommen til brugeligt pant og derfor ikke ligger inden for anvendelsesområdet af retsplejelovens § 588. Det tiltrædes, at foreningens beslutning om at flytte administrationskontoen til en anden bank end Nykredit Bank, ikke indebar en væsentlig misligholdelse af Nykredits panteret eller en overhængende risiko herfor.

Om den faktiske side lagde landsretten vægt på, at rørproblemerne havde været kendt og drøftet siden 2008, og at foreningen i maj/juni 2013 faktisk havde gennemført gennemskylning og ventiludskiftning, som løste det akutte problem med varmt vand og legionella:

Herefter findes dette forhold ikke på nuværende tidspunkt at kunne begrunde en overtagelse af ejendommen til brugeligt pant. [...] Hertil kommer, at forholdet til de to lejere ikke i sig selv findes at udgøre en risiko for en væsentlig reduktion i lejeindtægterne fra den pantsatte ejendom, og at der heller ikke er dokumenteret andre væsentlige og akutte problemstillinger i relation huslejenævnets pålæg eller den øvrige vedligeholdelse af ejendommen, som andelsboligforeningen ikke har villet eller kunnet tage hånd om inden for den almindelige drift.

To mønstre kan udledes:

- **Afværgeegnheden er selvstændigt afgørende.** Selskabsretlige og aftaleretlige dispositioner (vedtægtsændringer, bankskifte, likvidationsbeslutning) kan ikke neutraliseres ved, at panthaveren overtager driften, og falder derfor uden for § 588 – uanset hvor byrdefulde de måtte være for panthaveren.
- **Akuthedskravet vurderes på afgørelsestidspunktet.** Et årelangt vedligeholdelsefterslæb bliver ikke akut, blot fordi det er stort; og hvis pantsætteren har udbedret det akutte inden forretningen, bortfalder grundlaget.

Efterspillet bekræfter afgrænsningen mellem brugeligt pant og de insolvensretlige retsmidler: da forhandlingerne var forgæves, indgav likvidatorerne konkursbegæring, og Sø- og Handelsretten afsagde konkursdekret ved [K 812/14](#) den 19. december 2014 trods Nykredits protest. Panthaverens indgrebsmuligheder efter kapitel 54 kunne altså ikke afværge det, der reelt var en insolvenssituation.

LOV	Konkursloven § 17, stk. 2	Retsplejeloven § 588, stk. 1	Retsplejeloven § 590, stk. 1
PRAKSIS	Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist 30.08.2013 Sø- og Handelsretten · Konkursdekret afsagt over andelsboligforening trods panthavers protest om manglende retlig interesse 19.12.2014 Byretten · Fogedretssag om brugeligt pant på grund af væsentlig misligholdelse 03.06.2013		

§ 4 Formålskravet: fyldestgørelse i brugsværdien, ikke værn af realisationsværdien

Ordlyden af § 588, stk. 1, knytter overtagelsen til et bestemt formål: "med henblik på at få dækning for sit krav gennem indtægterne ved ejendommens drift". Dette formålsskrav er selvstændigt og afgrænser brugeligt pant fra andre retsmidler.

Arbejdsgruppen bag betænkning nr. 1170/1989 beskrev formålet bredere og rummede begge sider:

Formålet med etableringen af brugspant kan både være direkte fyldestgørelse ved, at panthaveren oppebærer ejendommens indtægter, og indirekte fyldestgørelse ved administration for at bevare pantets værdi med henblik på salg ved tvangsauktion.

I [betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder, s. 162](#) beskrives retstilstanden strammere, idet arbejdsgruppen sammenfatter praksis således:

Etablering af brugspant er betinget af, at pantebrevet er misligholdt på en sådan måde, at det kunne begrunde foretagelse af udlæg. Desuden kræves, at formålet er at opnå fyldestgørelse i brugsværdien. Retspraksis har således afvist at anvende reglerne om brugeligt pant, hvis rekvirentens hensigt har været at sikre, at pantets ejendomsværdi ikke blev forringet. Er formålet sikring af pantets realisationsværdi, er panthaveren henvist til at følge reglerne om tvangsdistribution, jf. retsplejeloven § 520.

Spændingen mellem de to formuleringer er reel, men den forklarer Østre Landsrets resultat i [BS-1903/2013-OLR](#): en panthaver, hvis egentlige ærinde er at forhindre en værdiforringende disposition eller at få kontrol over pantsætterens beslutninger, opfylder ikke bestemmelsens formål. Brugspantet er et **indtægtsinstrument**, ikke et **kontrolinstrument**.

Det betyder også, at brugeligt pant sjældent giver mening ved ejendomme uden løbende afkast. Samme betragtning ligger bag, at Justitsministeriets udvalg i betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant afviste at overføre reglerne til virksomhedspant:

Det er således karakteristisk for retsplejelovens regler om brugeligt pant, at de anvendes ved pant i fast ejendom, hvor ejendommen reelt er identisk med virksomheden.

Samme udvalg fastslog i øvrigt, at der ved brugeligt pant "ikke [er] noget krav om, at panteretten i den faste ejendom skal omfatte indtægter af pantet" – retten til indtægterne følger direkte af [§ 592, stk. 1](#) og ikke af pantebrevets indhold.

LOV

[Retsplejeloven § 520](#)[Retsplejeloven § 588, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 592, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist 30.08.2013

Ejerpantebrev og skadesløsbrev – det skærpede grundlagskrav i § 588, stk. 2

§ 5

Efter [§ 588, stk. 2](#) finder [§ 478, stk. 1, nr. 6](#) tilsvarende anvendelse, når panthaveren støtter ret på et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev. Efter [§ 478, stk. 1, nr. 6](#), kan tvangsfuldbyrdelse på grundlag af ejerpantebreve og skadesløsbreve kun ske, "når gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne".

Baggrunden er, at hverken gældens størrelse eller forfaldstiden kan udledes af selve dokumentet. Arbejdsgruppen bag betænkning nr. 1170/1989 begrundede reglen sådan:

I forslagens stk. 2 er der taget stilling til den særlige situation, hvor panthaverens sikkerhed består i et ejerpantebrev eller skadesløsbrev, hvoraf man hverken kan udlede gældens størrelse eller forfaldstidens indtræden direkte. Det er

derfor foreslået at overføre reglen i retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, således at et sådant pantebrev alene kan danne grundlag for overtagelse af en ejendom til brug, såfremt gældens størrelse og forfaldstidens indtræden erkendes af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne.

To praktiske konsekvenser bør fremhæves:

- **Kravet gælder efter forarbejderne først og fremmest ved betalingsmisligholdelse.** Arbejdsgruppen anfører udtrykkeligt, at "[p]åberåbes anden form for misligholdelse, gælder samme regler for alle former for pantebrev" – dvs. begrænsningen i § 478, stk. 1, nr. 6, retter sig mod den situation, hvor grundlaget netop er den udeblevne betaling.
- **Bevisbegrænsningen forstærker kravet.** Da sagen behandles efter kapitel 55, jf. § 589, stk. 4, skal erkendelsen eller omstændighederne kunne dokumenteres inden for rammerne af § 597.

At ejerpantebrevet i almindelighed er et robust, men formkrævende grundlag, er tillige illustreret i beslægtet fogedpraksis. I [BS-3094/2008-OLR](#) tog Østre Landsret stilling til, hvornår et pantebrev fortsat kan tjene som eksekutionsgrundlag efter § 478, stk. 1, efter at det var kvitteret til aflysning i tingbogen.

LOV

[Retsplejeloven § 478, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 588, stk. 2](#)[Retsplejeloven § 597](#)

PRAKSIS

Landsretten · Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev

03.03.2009

§ 6 Den ufravigelige 2-ugers meddelelse ved betalingsmisligholdelse

§ 588, stk. 3 opstiller en absolut tidsspærre ved betalingsmisligholdelse:

Overtagelse til brugeligt pant ved fogedrettens foranstaltning som følge af betalingsmisligholdelse kan ikke ske, før der er forløbet 2 uger efter, at panthaver har givet pantsætter skriftlig meddelelse om, at ejendommen kan tages til brugelighed på grundlag af misligholdelsen.

Regler af denne art skal læses efter deres ordlyd. Fire punkter er værd at notere:

- **Formkrav.** Meddelelsen skal være **skriftlig**, og den skal angive, at ejendommen kan tages til brugelighed på grundlag af misligholdelsen. En almindelig rykker eller inkassoskrivelse opfylder ikke uden videre indholdskravet.
- **Anvendelsesområde.** Spærren gælder alene, når overtagelsen sker "som følge af betalingsmisligholdelse". Ved anden væsentlig misligholdelse – hvor forudsætningen netop er en akut fare, der fordrer hurtig indgriben – gælder 2-ugers fristen ikke. Det er systematisk konsekvent: en akut fare kan ikke afvente to uger.
- **Beregning.** Fristen skal være **udløbet**, før forretningen kan foretages; det er ikke tilstrækkeligt, at anmodningen er indgivet.
- **Ufravigelighed.** Bestemmelsen er formuleret som et forbud ("kan ikke ske") rettet til fogedretten og indeholder ingen dispensationsadgang.

Denne påkravsmekanik svarer i sin funktion til den påkravsordning, som arbejdsgruppen bag [betænkning nr. 1201/1990 om modernisering og forenkling af tvangsfuldbyrdelsen](#) foreslog indført i tinglysningsloven forud for tvangsauktion: skyldneren skal have en sidste, klart formuleret lejlighed til at bringe misligholdelsen til ophør, inden det indgribende retsmiddel iværksættes.



§ 7 Anmodningen, registreringen og fogedrettens sagsbehandling efter § 589

§ 589 regulerer forretningens ramme og er i praksis den bestemmelse, der giver flest formelle faldgruber.

Anmodningens afgrænsning (stk. 1). Det skal fremgå af anmodningen, om **hele** ejendommen og eventuelt tillige tilbehør omfattet af [tinglysningslovens § 37](#) og [§ 37 a](#) er omfattet. Efter § 37 omfatter et tinglyst pantebrev i en ejendom, der varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, også driftsinventar og driftsmateriel og ved landejendomme tillige besætning, gødning og afgrøder – "for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift". Begrundelsen for kravet er efter betænkning nr. 1170/1989, at panthaverens begæring "alene behøver at rette sig mod en del af den pantsatte ejendom og ikke nødvendigvis mod dennes tilbehør".

Registreringen (stk. 2). Fogedretten **skal** registrere de aktiver, der overlades til panthaverens brug. Registreringen er ikke en ordensforskrift, men et retssikkerhedsinstrument, jf. forarbejderne:

Efter gældende ret er det ikke et ubetinget krav, at der foretages registrering af de aktiver, som overlades til brugspanthaveren. For at betrygge pantsætterens stilling er det som naturligt supplement til den i § 594 indførte regnskabspligt i stk. 2 fastslået, at der skal foretages registrering. Dette bør som altovervejende hovedregel ske under en udgående fogedforretning.

Underretningerne (stk. 3). Rekvirenten skal underrette **de øvrige panthavere** i ejendommen og **beliggenhedskommunen** og senest 14 dage efter forretningen sende fogedretten en fortegnelse over, hvem der har modtaget underretning. Formålet med panthaverunderretningen er efter forarbejderne, at de øvrige panthavere "kan udøve kontrol med brugspanthaverens dispositioner", og at bedre prioriterede panthavere får mulighed for at reagere – jf. deres selvstændige adgang til at bringe forholdet til ophør efter [§ 593, stk. 1](#). Underretning af beliggenhedskommunen hænger sammen med brugspanthaverens pligt efter [§ 592, stk. 4](#) til at efterkomme offentlige påbud.

At underretningskredsen skal fastlægges omhyggeligt, er kendt fra den beslægtede tvangsauktionspraksis. I [BS-367/2008-HJR](#) fastslog Højesteret, at panthavere i de enkelte andelsboliger ikke skal indkaldes til tvangsauktion over andelsboligforeningens faste ejendom – modsat den udsættelse, fogedretten havde besluttet i [AS-326/2007-KBH](#). Samme sondring mellem rettigheder i ejendommen og rettigheder i andelene er relevant ved afgrænsningen af underretningskredsen efter § 589, stk. 3.

Værneting og procesform (stk. 4). Anmodningen indgives **altid** til fogedretten på pantets beliggenhedssted, og reglerne i kapitel 55 om umiddelbare fogedforretninger, [§§ 596-598](#), finder tilsvarende anvendelse. Pantsætteren skal underrettes eller tilsiges med normalt mindst 7 dages varsel, og tilsigelsen skal **forkyndes**; kun hvis "afgørende hensyn" undtagelsesvis taler for det, kan sagen behandles uden sådan meddelelse, og pantsætter skal da underrettes snarest muligt efter forretningen.

Henvisningen til kapitel 55 indebærer navnlig, at [§ 597](#) gælder: fremsættes der indsigelser, og kan rekvirenten ikke føre bevis ved dokumentbevis eller partsforklaring, nægter fogedretten at fremme anmodningen; anden bevisførelse kan kun tillades undtagelsesvis. Denne stramme bevisramme forklarer, hvorfor fogedretten i [FS-6373/2013-FRB](#) afviste andelsboligforeningens anmodning om udsættelse med henblik på at afhøre foreningens administrator og behandle sagen samme dag.

LOV	Retsplejeloven § 589, stk. 1-4	Retsplejeloven § 597	Tinglysningsloven § 37, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afklaring: Ingen pligt til at indkalde panthavere i individuelle andelsboliger ved tvangsauktion over en andelsboligforenings ejendom 23.03.2009 Byretten · Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse 03.06.2013 Byretten · Kendelse om udsættelse af tvangsauktion over andelsboligforenings ejendom pga. manglende indkaldelse af kreditorer 09.06.2008		

§ 8 Sikkerhedsstillelse efter § 590 og det særlige kvalifikationskrav ved landbrugsejendomme

[§ 590, stk. 1](#) er ufravigelig: "Før forretningen fremmes, skal panthaver stille sikkerhed for de erstatningskrav, der kan følge af administrationen af pantet. Fogedretten træffer afgørelse om sikkerhedens størrelse."

Det er værd at bemærke, at loven her går videre end lovudkastet i betænkning nr. 1170/1989, hvor § 590, stk. 1, var formuleret som en **mulighed** ("Fogedretten kan betinge forretningens fremme af, at panthaveren stiller sikkerhed..."). I den vedtagne lov er sikkerhedsstillelsen gjort obligatorisk. Konsekvensen er, at fogedretten ikke kan fremme forretningen uden at have taget stilling til og fået stillet sikkerhed.

Størrelsen fastsættes skønsmæssigt efter administrationens risikoprofil. I [FS-6373/2013-FRB](#) – en udlejnings-/andelsboligejendom erhvervet for ca. 375 mio. kr. – var parterne enige om, at sikkerheden skulle udgøre **20 mio. kr.**, stillet som bankgaranti, og fogedretten betingede overtagelsen af, at garantien blev stillet inden for to dage. Størrelsesordenen illustrerer, at sikkerhedsstillelsen er en reel adgangsbarriere for brugspant i større ejendomme.

Frigivelsen følger [§ 590, stk. 2](#): sikkerheden frigives, når der er forløbet 8 uger, efter at fogedretten eller skifteretten og de øvrige panthavere har modtaget regnskabet efter [§ 594, stk. 1](#), uden at der er fremsat erstatningskrav – eller når såvel skyldneren eller skifteretten som de øvrige panthavere samtykker. Fogedrettens afgørelse om erstatning træffes ved kendelse. Sikkerheden er altså knyttet direkte til regnskabskontrollen: den kan ikke frigives, før regnskabet er aflagt og indsigelsesfristen udløbet.

Landbrugsejendomme har en særregel i [§ 590, stk. 3](#): fogedretten kan betinge forretningens fremme af, at panthaveren anviser en person med de nødvendige kvalifikationer til at varetage den daglige drift på panthaverens vegne. Bestemmelsen afspejler, at et realkreditinstitut eller pengeinstitut sjældent selv kan drive en landbrugsbedrift forsvarligt – og at forsømmelig drift ville udløse netop det erstatningsansvar, stk. 1 sikrer imod. At driftskompetence og bevillingsforhold kan være en reel hindring, blev også fremhævet i forbindelse med udvidelsen af tilbehørsreglerne ved lov nr. 1721 af 27. december 2016.

LOV	Retsplejeloven § 590, stk. 1-3	Retsplejeloven § 594, stk. 1
PRAKSIS	Byretten · Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse 03.06.2013	

§ 9 Pantsætterens bolig: forbuddet i § 591 og betaling af lejeværdi

[§ 591, stk. 1](#) sætter en social grænse for indgrebet:

Panthaveren kan ikke kræve sig indsat i besiddelsen af den del af en fast ejendom, som tjener til bolig for pantsætteren eller dennes husstand. Fogedretten kan dog betinge pantsætterens eller dennes husstands ret til at forblive i en bolig af, at der til panthaveren betales et beløb, hvis størrelse og forfaldstid fastsættes af fogedretten under hensyn til sædvanlige lejevilkår for tilsvarende boliger.

Arbejdsgruppen bag betænkning nr. 1170/1989 beskrev afvejningen bag reglen:

Arbejdsgruppen finder ikke dette stemmende med moderne tankegang om beskyttelse af skyldnerens ret til at opretholde et beskedent hjem på trods af kreditorforfølgning, men på den anden side vil der forekomme tilfælde, f.eks. ved ensomt beliggende landbrugsejendomme med besætning, hvor det vil være nødvendigt, at panthaveren, eller den han ansætter til at varetage driften, kan tage ophold på ejendommen.

Om lejevederlaget hedder det videre:

Arbejdsgruppen finder ikke, at det vil være rimeligt at tvinge panthaveren til at lade pantsætteren forblive i sin bolig, medmindre der svares en rimelig leje herfor. Da der sjældent vil foreligge de nødvendige oplysninger til at fastsætte en leje efter lejelovgivningens regler, foreslår arbejdsgruppen, at det overlades til fogedretten at fastsætte lejen efter et skøn.

Tre praktiske konsekvenser:

- Beskyttelsen gælder **den del** af ejendommen, der tjener til bolig – ikke ejendommen som helhed. Ved en udlejningsejendom, hvor pantsætteren selv bebor én lejlighed, kan brugspantet omfatte resten.
- Vederlaget fastsættes efter **sædvanlige lejevilkår for tilsvarende boliger**, altså en markedsbaseret skønsmæssig lejeværdi, ikke nødvendigvis efter lejelovgivningens omkostningsbestemte principper.
- Efter [§ 591, stk. 2](#) finder [§ 509](#) og [§ 515](#) tilsvarende anvendelse på tilbehør omfattet af tinglysningslovens § 37, hvilket sikrer pantsætteren de sædvanlige transgbeneficiere.

LOV

[Retsplejeloven § 591, stk. 1-2](#)

[Tinglysningsloven § 37, stk. 1](#)

§ 10 Brugspanthaverens rettigheder og pligter under forholdet, § 592

[§ 592](#) udgør driftsreglementet for brugspanteforholdet og bygger på en klar bytteforhold-tanke: retten til **alle** ejendommens indtægter modsvares af en række pligter, hvis opfyldelse har betydning for pantsætteren, de øvrige panthavere og det offentlige. Arbejdsgruppen bag betænkning nr. 1170/1989 formulerede princippet direkte:

Arbejdsgruppen finder, at dette må indebære, at retten til at oppebære alle ejendommens indtægter modsvares af, at brugspanthaveren skal opfylde en række pligter, hvis opfyldelse har særlig betydning for alle de i ejendommen berettigede eller for det offentlige.

Indtægtsretten (stk. 1). Brugspanthaveren oppebærer ejendommens indtægter. Efter forarbejderne omfatter det ikke blot løbende leje, men også indtægter, der kun tilfalder ejendommen med længere mellemrum – salg af høst, forpagtningsafgift og lignende. Arbejdsgruppen bemærkede hertil, at det kan forekomme stødende, hvis panthaveren fyldestgøres af et helt høstprovenu, men at "brugspanthaverens fordring reduceres med det oppebårne beløb, og høstpengene vil således komme alle til gode".

Dispositionsretten (stk. 1, 2. pkt.). Panthaveren kan afhænde tilbehør efter [tinglysningslovens §§ 37 og 37 a](#) og foretage andre dispositioner, "for så vidt dette kan anses for et led i en regelmæssig drift af ejendommen". Grænsen er efter forarbejderne skarp:

Det foreslås, at brugspanthaveren herudover skal kunne disponere over ejendommen - f.eks. foretage udlejning - i samme omfang som ejeren med den begrænsning, at dispositionen skal fremtræde som led i en regelmæssig drift. Brugspanthaveren vil således f.eks. ikke være berettiget til at omlægge driften af et landbrug fra animalsk produktion til kvægløst landbrug.

Pligterne (stk. 2). Panthaveren skal holde ejendommen og dens tilbehør i forsvarlig stand og behørigt forsikret, betale skatter og afgifter, der forfalder i perioden, og betale for forsyning med el, gas, vand, varme og lignende. Hovedsigtet er efter forarbejderne "at fastslå brugspanthaverens pligt til at bevare pantets omsætningsværdi forud for tvangsauktion". Forsikringspligtens betydning understreges af, at et tinglyst pant efter [tinglysningslovens § 37, stk. 2](#) også omfatter forsikringssummerne; i [Sag 113/2017](#) tog Højesteret stilling til en ufyldstgjort panthavers krav på brandforsikringserstatning, der uberettiget var udbetalt til ejeren.

Månedlig underretning (stk. 2, 3. pkt.). Panthaveren skal inden 14 dage efter månedens udgang underrette **både fogedretten og pantsætter** om resultatet af ejendommens drift i den forløbne måned. Dette er den løbende kontrolmekanisme, der supplerer slutregnskabet efter § 594.

Indtræden i udlejerrollen (stk. 3). Er ejendommen udlejet, indtræder brugspanthaveren i udlejerens rettigheder og pligter efter lejelovgivningen, så længe forholdet består. Panthaveren bliver dermed part i huslejenævnsager, bundet af lejeaftalernes vilkår og ansvarlig for vedligeholdelses- og istandsættelsesforpligtelser. At en panthaver, der overtager en ejendom, må respektere de lejeretlige og vedtægtsmæssige vilkår, der hviler på ejendommen, er også fastslået i tvangsauktionssammenhæng i [BS-98/2021-HJR](#).

Offentlige påbud (stk. 4). Brugspanthaveren skal efterkomme påbud fra det offentlige "i samme omfang som ejeren af ejendommen". Rækkevidden af en ejers pligt til at holde en ejendom i forsvarlig stand og efterkomme kommunale påbud illustreres af [S-3496-19](#), hvor Østre Landsret idømte en ejendomsejer bøde for at have ladet en bevaringsværdig ejendom forfalde, så den udgjorde en fare. En brugspanthaver, der forsømmer § 592, stk. 4, står i samme retlige position over for myndighederne – og risikerer samtidig, at forholdet bringes til ophør efter [§ 593, stk. 1](#).

LOV	Retsplejeloven § 592, stk. 1-4	Tinglysningsloven § 37, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 37a
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres 05.01.2023 Højesteret · Ufyldstgjort panthavers krav på brandforsikringserstatning efter uberettiget udbetaling til ejer 06.06.2018 Landsretten · T's manglende vedligeholdelse af bevaringsværdig ejendom udgjorde fare – Bøde for o 16.12.2021 vertrædelse af Byggeloven		

§ 11 Ophør og bortfald efter § 593 – herunder samspillet med konkurs

[§ 593](#) skelner mellem **ophør** (stk. 1) og **bortfald** (stk. 3).

Ophør, stk. 1. Brugspanthaverens ret ophører i tre tilfælde:

Ophørsgrund	Hvem kan påberåbe sig den
Pantsætterens misligholdelse bringes til ophør	Pantsætteren
En panthaver med bedre eller sideordnet prioritet begærer ejendommen taget til brug	Foranstående/sideordnet panthaver
Det godtgøres, at brugspanthaveren tilsidesætter pligter efter § 592	Pantsætter eller anden i ejendommen berettiget

Den tredje ophørsgrund er den vigtigste kontrolmekanisme: brugspanthaverens driftspligter er sanktionerede ved, at forholdet kan bringes til ophør, hvis de tilsidesættes – og pligtforsømmelse kan tillige udløse erstatningskrav mod den sikkerhed, der er stillet efter [§ 590, stk. 1](#).

Efter [§ 593, stk. 2](#) har brugspanthaveren ret til at betale forfaldne beløb til panthavere med bedre eller sideordnet prioritet. Bestemmelsen gør det muligt for brugspanthaveren at forhindre, at en foranstående panthaver skrider til fyldestgørelse og dermed afbryder brugspanteforholdet.

Bortfald, stk. 3. Brugspanteforholdet bortfalder, når ejendommen bortsælges på tvangsauktion, når ejeren erklæres konkurs, eller når ejerens dødsbo tages under offentlig behandling som gældsfragåelsesbo. Bortfaldet er automatisk og uafhængigt af parternes vilje.

Konkurs. Bortfaldsreglen suppleres af [konkurslovens § 31, stk. 4](#), hvorefter "[b]rugspanteret efter retsplejelovens kapitel 54 kan ikke udøves efter konkursdekretets afsigelse". Justitsministeriets udvalg gengav retsstillingen kort i betænkning nr. 1459/2005: "Brugspanteret kan ikke udøves efter konkursdekretets afsigelse, jf. konkurslovens § 31, stk. 4." Sammenhængen mellem brugspantet og de kollektive insolvensformer er dermed skarpt afgrænset: panthaveren kan ikke fastholde driftskontrollen mod konkursboet, men må lade forholdet afvikle og aflægge regnskab til skifteretten.

Selv i gældssaneringssagen er der en spærre: efter Skattestyrelsens gengivelse af retsstillingen i Den juridiske vejledning kan skyldnerens ejendom "ikke tages til brugeligt pant" under en indledt gældssaneringssag, jf. [afsnittet om gældssaneringssagens indledning](#).

Sagsforløbet i A/B Duegården illustrerer overgangen fra det individuelle til det kollektive retsmiddel: da brugspantet var ophævet ved [BS-1903/2013-OLR](#), og forhandlingerne strandede, blev foreningen taget under konkursbehandling ved [K 812/14](#).

LOV

[Konkursloven § 31, stk. 4](#)[Retsplejeloven § 590, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 593, stk. 1-3](#)

PRAKSIS

Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist 30.08.2013

Sø- og Handelsretten · Konkursdekret afsagt over andelsboligforening trods panthavers protest om manglende retlig interesse 19.12.2014

§ 12 Regnskab, vederlag og overskud efter § 594

[§ 594](#) er brugspanteforholdets afslutning og pantsætterens vigtigste beskyttelse.

Regnskabspligten (stk. 1). Når forholdet bringes til ophør eller bortfalder, skal brugspanthaveren **snarest** aflægge regnskab for sin administration over for fogedretten, pantsætteren og **samtlig**e panthavere i

ejendommen. Bortfalder forholdet som følge af konkurs eller offentlig dødsbobehandling, aflægges regnskabet til **skifteretten**.

Indholdet (stk. 2). Regnskabet skal indeholde oplysning om alle indtægter og udgifter oppebåret og afholdt af brugspanthaveren. Udgifter, der ikke kan oplyses endeligt, kan kun kræves godtgjort, hvis art og omtrentlig størrelse oplyses ved regnskabsaflæggelsen. Reglen afskærer efterfølgende, uspecificerede krav.

Vederlag (stk. 3). Brugspanthaveren kan beregne sig "et passende vederlag" for eget og ansattes arbejde vedrørende driften. Det er her, tvisterne typisk opstår.

Overskud (stk. 4). Ophører forholdet **ikke** som følge af tvangsauktion, og udviser regnskabet overskud, skal panthaveren udbetale overskuddet til pantsætteren eller dennes bo. Reglen understreger, at brugspantet er et dækningsinstrument, ikke et berigelsesinstrument: panthaveren beholder kun, hvad der modsvarer den pantesikrede fordring og de afholdte udgifter.

Twistløsning (stk. 5). Tvist om regnskabet afgøres af **fogedretten ved kendelse**.

Kompetencefordelingen er imidlertid ikke altid enkel, når brugspantet eller administrationen støder sammen med en tvangsauktion eller en konkurs. I [BS-3032/2012-VLR](#) ophævede Vestre Landsret fogedrettens afgørelse om et administrationssalær, fordi panthaverregnskabet udviste overskud:

Der er herefter ikke tale om omkostninger, der efter [Konkursloven § 87, stk. 2](#) skal afholdes af auktionskøberen ud over auktionsbuddet, og afgørelse om honorarets størrelse er derfor ikke omfattet af fogedrettens kompetence i medfør af [Retsplejeloven § 582, 1. punktum](#).

Spørgsmålet blev henvist til skifteretten. Afgørelsen viser, at det er **regnskabets resultat** – underskud eller overskud – der afgør, hvor kompetencen ligger, og hvem der bærer omkostningen.

Omvendt fastslog Sø- og Handelsretten i [P-17-12](#), at overskuddet fra driften af en pantsat ejendom i aftaleperioden tilfaldt den panthaver, der havde pant i netop den ejendom, uanset at den underliggende kreditoraftale "bortfaldt" ved konkursen. Princippet – at driftsoverskuddet følger pantet – er det samme, som ligger bag § 594, stk. 4.

At brugspanteforhold i praksis også kan give **underskud**, fremgår af Østre Landsrets dom i [SKM2002.28.ØLR](#), hvor et realkreditinstitut havde taget to landbrugsejendomme til brugeligt pant, og hvor brugspanteforholdet gav underskud forud for en tvangsauktionsbegæring. Tilsvarende fremgår det af [SKM2014.312.BR](#), at et pengeinstitut overtog en ejendom til brugeligt pant som led i afviklingen af et nødlidende engagement.

LOV	Konkursloven § 87, stk. 2	Retsplejeloven § 582	Retsplejeloven § 594, stk. 1-5
PRAKSIS	Landsretten · Afgørelse om administrationssalær i tvangsauktionssag henvist til skifteretten grundet overskud i panthaverregnskab		
	Sø- og Handelsretten · Fortolkning af kreditoraftale om overskud ved ejendomsdrift i konkursbo		
			06.03.2013
			22.03.2013

§ 13 Samspillet med tvangsauktionen og tinglysningslovens § 42 b

Brugeligt pant og tvangsauktion er alternative – ikke gensidigt udelukkende – fyldestgørelsesformer, og kapitel 54 er indrettet efter, at brugspantet ofte er en mellemstation.

Ingen forfaldsvirkning. Efter [tinglysningslovens § 42 b, nr. 3](#) kan kreditor uanset modstående bestemmelse i et pantebrev ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at "ejendommen tages til brugeligt pant". Bestemmelsen sidestiller brugspantet med udlæg, tvangsauktionsmøde og konkurs (nr. 2, 4 og 5) og sikrer, at foranstående prioriteter ikke forfalder, blot fordi en efterstående panthaver griber ind. Det er en forudsætning for, at brugspantet overhovedet kan fungere som en skånsom løsning: uden § 42 b ville indgrebet udløse en kaskade af forfald, som netop ville tvinge frem til tvangsauktion.

Afvikling ved tvangsauktion. Bortfalder brugspanteforholdet, fordi ejendommen bortsælges på tvangsauktion, jf. [§ 593, stk. 3](#), afregnes brugspanteperioden gennem auktionsvilkårene. Efter Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår for fast ejendom (bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978), pkt. 6.B, skal køberen ud over auktionsbudet betale bl.a.:

h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.

Det er samme systematik som i [§ 594, stk. 4](#): et overskud går til nedskrivning af fordringen (og videre ned i prioritetsrækken), mens et underskud overvælttes på auktionskøberen. Bemærk, at overskuddet ved tvangsauktion **ikke** udbetales til pantsætteren – § 594, stk. 4, gælder netop kun, når forholdet ophører af andre grunde.

Valget mellem instrumenterne. Praktisk står panthaveren over for et valg, hvor brugspantet forudsætter (a) løbende indtægter, (b) en misligholdelse af den kvalificerede art, (c) betydelig sikkerhedsstillelse og (d) reel administrationskapacitet, mens tvangsauktionen forudsætter, at pantet har en realisationsværdi, der kan bringes frem på en auktion – se om auktionens mekanik [tvangssalg-fast-ejendom](#) og om den almindelige fogedbehandling [fogedretsbehandling](#). Fogedrettens rutinemæssige håndtering af tvangsauktioner over ejendomme med lejeforhold, prioritetsorden og sikkerhedsstillelse fremgår fx af [AS-12/2022-BOR](#).

Der, hvor brugspantet ikke rækker – fordi den påberåbte fare ikke kan afværges ved at overtage driften – er panthaveren henvist til tvangsauktionen eller til at acceptere insolvensbehandling, jf. forløbet i [BS-1903/2013-OLR](#) og [K 812/14](#).

Endelig kan pantsætterens egne dispositioner over pantet i strid med panthaverens ret rejse selvstændige spørgsmål – både om der foreligger "anden væsentlig misligholdelse" efter § 588, og i grovere tilfælde om strafansvar. Vurderingen er konkret; i [SS-593/2015-HJO](#) frifandt byretten en direktør for skyldnersvig ved overdragelse af pantsatte aktiver, fordi dispositionen hverken var usædvanlig eller påførte panthaveren tab eller nævneværdig risiko.

LOV	Retsplejeloven § 593, stk. 3	Retsplejeloven § 594, stk. 4	Tinglysningsloven § 42b
PRAKSIS	Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist 30.08.2013 Sø- og Handelsretten · Konkursdekret afsagt over andelsboligforening trods panthavers protest om manglende retlig interesse 19.12.2014 Byretten · Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm 17.01.2023 Byretten · Frifindelse i sag om skyldnersvig ved overdragelse af aktiver trods virksomhedspant 19.08.2015		

§ 14 Sammenfatning: en høj tærskel og et snævert anvendelsesområde

Brugeligt pant er formelt en tilgængelig fyldestgørelsesform for enhver panthaver i fast ejendom, men den samlede regel- og praksisramme gør anvendelsesområdet snævert.

Materielt kræver § 588, stk. 1 både en kvalificeret misligholdelse og et pant, der faktisk kaster indtægter af sig. Ved betalingsmisligholdelse er beviset enkelt, men § 588, stk. 3 pålægger en ufravigelig 2-ugers varselsprocedure. Ved »anden væsentlig misligholdelse« gælder derimod det skærpede kriterium fra BS-1903/2013-OLR om en **nærliggende og akut fare**, som brugspantet skal kunne **afværge**. Dispositioner af selskabsretlig eller aftaleretlig karakter opfylder ikke afværgekravet, og et kendt vedligeholdelsefterslæb opfylder ikke akuthedskravet, når pantsætteren har håndteret det akutte inden for den almindelige drift.

Processuelt behandles sagen efter reglerne om umiddelbare fagedforretninger med den stramme bevisramme i § 597, altid ved fagedretten på beliggenhedsstedet, med forkyndt tilsigelse af pantsætter, obligatorisk registrering af de overladte aktiver og underretning af øvrige panthavere og beliggenhedskommunen.

Økonomisk er obligatorisk sikkerhedsstillelse efter § 590, stk. 1 en reel adgangsbarriere – i A/B Duegården-sagen 20 mio. kr. – og brugspanthaveren påtager sig et fuldt driftsansvar med vedligeholdelses-, forsikrings-, skatte-, forsynings- og påbudspligter samt indtræden i udlejerrollen efter § 592. Erfaringerne fra praksis viser, at brugspanteforhold også kan give underskud.

Afviklingsmæssigt er forholdet skrøbeligt: det ophører, hvis misligholdelsen bringes til ophør, hvis en foranstående eller sideordnet panthaver griber ind, eller hvis panthaveren selv forsømmer sine pligter, og det bortfalder automatisk ved tvangsauktion, konkurs og gældsfragælsesbo, jf. § 593 og konkurslovens § 31, stk. 4. Afslutningen sker gennem det regnskab, der efter § 594 aflægges til fagedretten – eller til skifteretten ved konkurs og offentlig dødsbobehandling – hvor et eventuelt overskud tilfalder pantsætteren, medmindre forholdet er ophørt ved tvangsauktion.

Den samlede konklusion er, at brugeligt pant fungerer bedst som et **kortvarigt, driftsorienteret akutindgreb** ved indtægtsgivende ejendomme, hvor en konkret fare kan afværges ved, at panthaveren midlertidigt overtager driften. Er panthaverens egentlige interesse at bevare pantets realisationsværdi eller at få kontrol med pantsætterens dispositioner, ligger indgrebet uden for kapitel 54, og panthaveren må vælge tvangsauktionen eller de kollektive insolvensretlige spor.

LOV	Konkursloven § 31, stk. 4	Retsplejeloven § 588, stk. 1-3	Retsplejeloven § 590, stk. 1
	Retsplejeloven § 592, stk. 1-4	Retsplejeloven § 593, stk. 1-3	Retsplejeloven § 594, stk. 1-5
PRAKSIS	Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist Sø- og Handelsretten · Konkursdekret afsagt over andelsboligforening trods panthavers protest om manglende retlig interesse Byretten · Fagedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse		
			30.08.2013 19.12.2014 03.06.2013

REFERENCE Lovgrundlag

9 paragraffer

Konkursloven § 31	stk. 4	Retsplejeloven § 588	stk. 1-3
Retsplejeloven § 589	stk. 1-4	Retsplejeloven § 590	stk. 1-3
Retsplejeloven § 591	stk. 1	Retsplejeloven § 592	stk. 1-4

Retsplejeloven § 593

stk. 1-3

Retsplejeloven § 594

stk. 1-5

Tinglysningsloven § 42b

MATERIALE Citerede afgørelser

14 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

05.01.2023	Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	2621-3122
06.06.2018	Ufyldstgjort panthavers krav på brandforsikringserstatning efter uberettiget udbetaling til ejer	113-2017
23.03.2009	Højesterets afklaring: Ingen pligt til at indkalde panthavere i individuelle andelsboliger ved tvangsauktion over en andelsboligforenings ejendom	3548-4219

LANDSRETEN · ANKEINSTANS

4

16.12.2021	's manglende vedligeholdelse af bevaringsværdig ejendom udgjorde fare – Bøde for o vertrædelse af Byggeloven	S-3496-19
30.08.2013	Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist	1742-2084
06.03.2013	Afgørelse om administrationssælær i tvangsauktionssag henvist til skifteretten grundet overskud i panthaverregnskab	5704-6818
03.03.2009	Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev	1321-1596

SØ- OG HANDELSRETEN · SPECIALRET

2

19.12.2014	Konkursdekret afsagt over andelsboligforening trods panthavers protest om manglende retlig interesse	K 812/14
22.03.2013	Fortolkning af kreditoraftale om overskud ved ejendomsdrift i konkursbo	P-17-12

BYRETEN · FØRSTE INSTANS

4

17.01.2023	Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm	2956-3503
19.08.2015	Frifindelse i sag om skyldnersvig ved overdragelse af aktiver trods virksomhedspant	6221-7457
03.06.2013	Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse	1661-2002
09.06.2008	Kendelse om udsættelse af tvangsauktion over andelsboligforenings ejendom pga. manglende indkaldelse af kreditorer	3536-4207

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

19.09.2023	Twist om kontrolafgift for fejlagtigt udfyldt gæstekort udleveret af tredjepart	park-3122
------------	---	-----------

FORARBEJDE Betænkninger

3 referencer

Betænkning om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav

nr. 1170 · 1989 · Justitsministeriet

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

02

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over ejerpantebreve som sikkerhedsinstrument

Rammepant, sikringsakt efter tinglysningslovens § 1 a, prioritetskonflikter og genbrug

Version 3 · Opdateret 4. sep. 2026 · 39 afgørelser · 2003-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejerpantebrevet er det danske pantesystems mest fleksible sikkerhedsinstrument: ejeren giver sig selv panteret for et maksimumbeløb – en "sikringsramme" – og underpantsætter derefter dette rammepant til den reelle kreditor til sikkerhed for et skiftende mellemværende, typisk en kassekredit. Med dematerialiseringen ved [lov nr. 539 af 8. juni 2006](#) om digital tinglysning kunne ejerpantebrevet ikke længere håndpantsettes ved rådighedsberøvelse, og tinglysning blev i stedet den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt, jf. [tinglysningsloven § 1 a](#). Praksis kredser om fire kerneproblemer: hvad rammen dækker, hvornår en efterstående rettighed bryder ind i den, hvornår rammepanthaverens kreditudvidelser fortrænger indbrudsrettigheder, og hvornår et udækket ejerpantebrev kan genbruges – hertil kommer en omfattende omstødelsespraksis om underpant stillet for gammel gæld.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Ejerpantebrevet er ikke bærer af en fordring, men en ramme (sikringsramme) for pantsætning – panteretten består uafhængigt af, om der aktuelt findes et underliggende gældsforhold.
- 02** Efter dematerialiseringen er tinglysning den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt ved stiftelse af underpant i et ejerpantebrev, jf. tinglysningslovens § 1 a, stk. 1; rådighedsberøvelse er ikke længere mulig.
- 03** Sikringsakten gælder også ved overdragelse af underpanteretten: en bank, der overtager et engagement med et løsøreejerpantebrev uden at tinglyse overførslen, ekstingveres af pantsætterens konkursbo og har kun et simpelt krav.
- 04** En efterstående ret i eller inden for ejerpantebrevets ramme skal selv være tinglyst, og erhververen skal være i god tro efter tinglysningslovens § 5, for at fortrænge en utinglyst ret.
- 05** Rammepanthaveren kan i god tro udvide det sikrede gældsforhold med prioritet forud for senere tinglyste rettigheder, indtil meddelelse om den efterstående ret er kommet frem – indbrudspanthaverens eneste effektive værn er derfor en hurtig underretning.
- 06** Tinglysningsrettens abonnementsmeddelelser om hændelser efter § 50 c, stk. 6, erstatter ikke meddelelsen efter § 1 a, stk. 3, men kan bringe rammepanthaveren i ond tro.

- 07** Der kan ikke foretages udlæg i selve ejerpantebrevet – kreditorforfølgning må rettes mod det pantsatte aktiv eller mod den underliggende fordring med tilhørende sikkerhed.
- 08** Et ejerpantebrev, der ikke får dækning på tvangsauktion, bortfalder ikke automatisk; kun auktionskøberen kan kræve det slettet efter retsplejelovens § 581, stk. 1, og kan i stedet lade det transportere til sig og genanvende det.
- 09** Rammepantshaveren kan som udgangspunkt kun kræve hovedstolen – ikke hele restgælden – for at frigive ejerpantebrevet, medmindre der er aftalt en gyldig opskrivningsklausul.
- 10** Ejerpantebrevet kan også bære pant i løsøre, motorkøretøjer, andele i andelsboligforeninger og skibe, men er kun negotiabelt, hvis det klart fremgår af pantebrevet; skadesløsbreve er aldrig negotiable.
- 11** Ejerpantebrev kan siden 2013 anvendes som ramme for virksomhedspant, jf. tinglysningslovens § 47 c, stk. 1, jf. § 47 g – modsat skadesløsbrevet, som ikke kan overdrages særskilt.
- 12** Underpant i et ejerpantebrev i fast ejendom eller andelsbolig udløser en fast tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 5 b, mens underpant i løsøre- og bilejerpantebreve er afgiftsfrit.
- 13** Tinglysningsafgiftsloven er transaktionsbaseret: fejlagtige eller opdelte ekspeditioner udløser afgift, og der er som udgangspunkt ingen godtgørelse for aflyste ejerpantebreve.
- 14** Underpant i et ejerpantebrev stillet for allerede eksisterende gæld kan omstødes efter konkurslovens § 70, og en udvidelse af bankens sikkerhed over for en insolvent skyldner kan omstødes som utilbørlig begunstiggelse efter § 74 med erstatningsvirkning efter § 76.

Rammepantets konstruktion: en fiktiv fordring med en reel sikringsramme

§ 1

Ved udstedelsen af et ejerpantebrev giver ejeren sig selv – eller den, til hvem ejerpantebrevet måtte blive overdraget – panteret i et aktiv for et nærmere angivet beløb. Konstruktionen hviler på en fiktion: ejeren står både som debitor og kreditor og erklærer at have en fordring mod sig selv. Skattestyrelsen beskriver det i Den juridiske vejledning, [afsnit G.A.3.2.2.1.3.8.3](#), således, at ejerpantebrevet »kun forbeholder en panteret af en bestemt størrelse ("sikringsramme") til senere udnyttelse«, hvorefter det er pantsætningserklæringen, der udgør grundlaget for den reelle kreditors panteret.

Denne konstruktion har to praktiske konsekvenser, som Justitsministeriets udvalg fremhævede som selve begrundelsen for at bevare instrumentet i det digitale system:

Det gælder f.eks. muligheden for at sikre flere skyldforhold ved samme pantebrev og muligheden for umiddelbart at genanvende ejerpantebrevet, når det sikrede skyldforhold er indfriet.

(fra de almindelige bemærkninger til [L 199 \(2005-06\)](#), pkt. 4.5.2.4, der bygger på [Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning](#)).

Adskillelsen mellem ramme og fordring er slået fast i retspraksis. Vestre Landsret fastslog i [BS-1558/2011-VLR](#), at Tinglysningsretten ikke kunne afvise at udstede et erstatningsejerpantebrev efter mortifikation med den begrundelse, at den underliggende gæld var indfriet:

Et ejerpantebrev giver pant i en bestemt ejendom, og et ejerpantebrevs beståen er ikke afhængig af, om der består et underliggende gældsforhold, som ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for. Hvis ejerpantebrevet har været pantsat til sikkerhed for et underliggende gældsforhold, og det underliggende gældsforhold indfries, vil ejerpantebrevet således fortsat bestå.

Omvendt kan pantesikkerheden ikke skilles fra den fordring, den sikrer. Den fiktive karakter af fordringen indebærer efter Skattestyrelsens vejledning også, at der ikke kan foretages udlæg i selve ejerpantebrevet – den fiktive fordring kan hverken inkasseres eller bortsælges på tvangsauktion. Det samme forudsættes udtrykkeligt i forarbejderne til den digitale tinglysning, hvor det om overdragelsesreglerne hedder, at »der ikke med den foreslåede bestemmelse [er] tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand, hvorefter det antages, at der ikke kan foretages udlæg i et ejerpantebrev«; pantsætterens kreditorer kan alene gøre udlæg i det pantsatte aktiv, og panthaverens kreditorer alene i den underliggende fordring med tilhørende sikkerhed.

Rammens beløbsmæssige grænse er reel. Det Finansielle Ankenævn fastslog i [254/2006](#) med stemmerne 3-2, at en bank måtte frigive et ejerpantebrev på 500.000 kr. mod betaling af hovedstolen, selv om det samlede engagement udgjorde over 2,1 mio. kr., idet banken ved pantsætningen ikke kunne have en berettiget forventning om at modtage mere end pantets pålydende. Samme princip anvendes i [295/2017](#) om en andelsbolig, hvor banken var berettiget – men ikke forpligtet til mere end – at aflyse pantet mod modtagelse af den tinglyste hovedstol på 360.000 kr., mens den personlige gæld bestod uændret. I [231/2005](#) blev det tilføjet, at renter kun kan kræves inden for rammen, hvis pantebrevets egne vilkår hjemler det – forrentning, der efter pantebrevet først indtræder ved tvangsauktion, kan ikke kræves ved frivillig indfrielse.

LOV	Tinglysningsloven § 1a, stk. 1	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev		12.08.2011
	Det finansielle ankenævn · Bank var berettiget til at aflyse ejerpantebrev mod betaling af hovedstolen frem for fuld restgæld ved salg af andelsbolig		24.05.2018
	Det finansielle ankenævn · Krav om frigivelse af håndpantset ejerpantebrev mod betaling af pantets hovedstol		10.05.2007
	Det finansielle ankenævn · Klager fik medhold i prioritering af gældsafvikling ved indfrielse af håndpantset ejerpantebrev		09.03.2006

§ 2 Fra håndpant til tinglyst underpant – sikringsakten efter § 1 a, stk. 1

Indtil dematerialiseringen var sikringsakten ved pantsætning af et ejerpantebrev fysisk rådighedsberøvelse: håndpantpantning af det papirbaserede dokument, og ved sekundær pantsætning meddelelse til den primære håndpanthaver. Denne konstruktion kunne ikke overleve digitaliseringen. De paragrafspecifikke bemærkninger til den nye bestemmelse i [tinglysningsloven § 1 a](#) – indsat ved [lov nr. 539 af 8. juni 2006](#) – beskriver skiftet præcist:

Som følge af dematerialiseringen vil der imidlertid ikke længere kunne foretages rådighedsberøvelse, og ejerpantebrevet vil derfor ikke længere kunne håndpantpantes. Med den foreslåede bestemmelse i stk. 1 vil rettigheder

i et ejerpantebrev fremover kunne stiftes ved underpant, hvor tinglysning vil være den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt.

Efter § 1 a, stk. 1 skal underpant i ejerpantebreve derfor tinglyses for at opnå beskyttelse dels mod aftaler, der indgås om pantebrevet, dels mod aftaler om eller retsforfølgning mod ejendommen. Tinglysningen sker teknisk ved påtegning på det dokument, der underpantesættes, jf. [bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen § 25](#), hvorefter underpantssætning kan ske i samme ekspedition som anmeldelsen af selve ejerpantebrevet, og hvor et manglende underpantssætningsbeløb formodes at vedrøre den fulde hovedstol. Underpantssætning af et papirbaseret pantebrev forudsætter konvertering til digitalt pantebrev, jf. [samme bekendtgørelses § 26](#).

Overgangen blev ledsaget af en særlig 5-årsfrist for ejerpantebreve. Fordi ejerpantebreve ikke har nogen løbetid og i princippet kan bestå uendeligt, fandt udvalget det nødvendigt at kræve, at rettigheder i ejerpantebreve, der var beskyttet før lovens ikrafttræden, skulle tinglyses inden fristen for at bevare beskyttelsen. Overgangsreglerne blev præciseret ved [lov nr. 504 af 12. juni 2009](#), hvorved det blev fastslået, at også overdragelse af papirbaserede pantebreve kræver tinglysning for at opnå omsætningsbeskyttelse.

Sø- og Handelsretten anvendte netop denne overgangsregel i [P-23-13](#). En bank havde ved virksomhedsoverdragelse overtaget ca. 20.000 engagementer, herunder et tinglyst løsøreejerpantebrev på 6 mio. kr., men undlod at tinglyse overførslen. Da pantsætteren gik konkurs, afviste retten bankens indsigelse om, at en virksomhedsoverdragelse skulle være undtaget:

Det fremgår hverken af tinglysningsloven, lov nr. 539 af 8. juni 2006 eller forarbejderne ... at sikringsakten ved underpanteret i løsøre ikke er tinglysning i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse af en bank.

Banken havde herefter alene et simpelt krav i boet. Afgørelsen illustrerer, at sikringsaktkravet ikke kun gælder ved stiftelsen, men også ved enhver senere overførsel af rettigheden.

LOV	Tinglysningsloven § 1a, stk. 1	Tinglysningsloven § 47, stk. 2, 6	
PRAKSIS	Landsretten · Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev		12.08.2011
	Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsøreejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo		11.04.2014

§ 3 Ekstinktion og god tro inden for rammen – § 1 a, stk. 2

[Tinglysningsloven § 1 a, stk. 2](#) fastlægger prioritetskonflikten inde i rammen: underpant efter stk. 1 og aftale eller retsforfølgning efter [§ 1, stk. 1](#), der skal kunne fortrænge en utinglyst ret i et ejerpantebrev eller inden for et ejerpantebrevs ramme, skal selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen skal være i god tro. God tro defineres i [§ 5](#): erhververen må hverken kende den utinglyste ret eller ved grov uagtsomhed være skyld i sit ukendskab, og den gode tro skal foreligge, når aftalen anmeldes til tinglysning.

Tre rettighedstyper konkurrerer typisk om pladsen inden for rammen:

- **Sekundært (og tertiært) underpant i selve ejerpantebrevet.** Efter den tidligere ordning blev denne ret sikret ved meddelelse til den primære håndpanthaver; efter reformen skal den tinglyses, jf. betænkningens anbefaling om en »konsekvent gennemførelse« af tinglysning som sikringsakt.

Indbrudspant – et almindeligt pantebrev, der prioritetsmæssigt placerer sig i den uudnyttede del af rammen og tinglyses efter § 1, stk. 1.

- **Udlæg** i ejendommen, der placerer sig efter den sidst sikrede krone på udlægstidspunktet.

Tinglysningslovens oplysningskrav er tilpasset denne struktur. Efter § 15, stk. 6 skal et dokument om panteret som udgangspunkt angive alle foranstående hæftelser i ejendommen – men underpant i et ejerpantebrev er undtaget herfra og skal alene angive de foranstående rettigheder i ejerpantebrevet og inden for dets ramme, mens et indbrudspantedokument skal angive både de foranstående hæftelser i ejendommen og rettighederne inden for rammen. En tilsvarende regel gælder i bilbogen, jf. bekendtgørelsen om tinglysning i bilbogen § 17.

Oprykningsspørgsmålet afgøres forskelligt efter, hvilken teknik der er anvendt. Efter betænkning nr. 1471/2006 gælder der ved sekundær pantsætning af selve ejerpantebrevet automatisk oprykning, når gælden til den foranstående panthaver nedbringes, fordi forholdet opfattes som pantsætning af en fordring. Udnyttes den ledige plads derimod ved et indbrudspantebrev, rykker indbrudspanthaveren ikke op ved nedbringelse af den sikrede gæld, jf. § 40 – den sikrede gæld under et ejerpantebrev nedbringes netop ikke på den forudberegnelige måde, som oprykningsreglen i § 40, stk. 3 forudsætter.

LOV

Tinglysningsloven § 1a, stk. 2

Tinglysningsloven § 5

Tinglysningsloven § 15, stk. 6

Tinglysningsloven § 40, stk. 3

Kreditudvidelse, meddelelse og ond tro – § 1 a, stk. 3 og abonnementsordningen

§ 4

Kernen i rammepantets funktionalitet er § 1 a, stk. 3: en panthaver med tinglyst underpant kan i god tro udvide det sikrede gældsforhold med prioritet forud for senere tinglyste panterettigheder i eller inden for rammen og forud for retsforfølgning – indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til panthaveren. Forarbejderne til L 199 (2005-06) forklarer formålet:

Med denne regel bevares den nugældende retstilstand, hvorefter en primær håndpanthaver (fremover en underpanthaver) ikke behøver at foretage en nærmere undersøgelse af tingbogen for nye efterstående rettighedshavere, inden der gives tilsagn om gældsudvidelse.

Bestemmelsen lovfæster den retstilstand, der blev skabt ved Højesterets domme fra 1979, jf. Den juridiske vejlednings afsnit G.A.3.2.2.1.3.8.3, som også beskriver den praktiske mekanik: udlægget eller indbrudspantet skubbes nedad med den kreditudvidelse, der er foretaget i god tro, og kan i yderste konsekvens presses helt ud af rammen. Indbrudspanthaverens eneste effektive værn er derfor at give underretning hurtigst muligt – og underretningen bør ikke kun omfatte den nye rettighed, men også de mellemkommende rettigheder, som den nye rettighedshaver ikke kan vide, om rammepanthaveren allerede er blevet underrettet om.

Tidspunktsvirkningen er præciseret i forarbejderne: hvis meddelelsen kommer frem, før den efterstående ret anmeldes til tinglysning, indtræder retsvirkningen efter § 1 a, stk. 3, først ved anmeldelsestidspunktet.

Meddelelssystemet suppleres – men erstattes ikke – af Tinglysningsrettens abonnementsordning. Efter § 50 c, stk. 6 kan meddelelse om ændring af oplysninger i edb-registrene sendes til enhver, med hvem der er indgået aftale herom. Forarbejderne til § 47 g (2013) beskriver samspillet præcist:

Har den foranstående underpanthaver tegnet abonnement på oplysning om hændelser på et tinglyst ejerpantebrev, jf. tinglysningslovens § 50 c, stk. 6 ..., vil Tinglysningsretten automatisk ved anmeldelse af nye rettigheder i ejerpantebrevet eller inden for rammen af ejerpantebrevet sende meddelelse herom til abonnenten. En sådan meddelelse vil imidlertid ikke kunne erstatte den meddelelse, der skal gives ..., men den vil kunne medvirke til at bringe den foranstående underpanthaver i ond tro om tinglysningen, hvorefter der ikke længere vil kunne kreditudvides til skade for den sekundære rettighedshavers plads i prioritetsordenen.

Beskyttelsen af rammepanthaveren er ikke absolut. Forarbejderne understreger, at den sekundære rettighedshaver – trods tinglysning og meddelelse – må acceptere kreditudvidelser, som ikke kan afværges, som er vederlag for aftalte ydelser, eller som er nødvendige for at afværge tab. Den juridiske vejledning opregner tilsvarende en fortrinsret for aktualiserede regreskrav under en kaution, for renter, provision og lignende omkostninger, som underpanthaveren har betinget sig i pantsætningsaftalen, samt for erstatningskrav, som opstår, fordi pantsætteren har disponeret over en del af rammen i strid med pantsætningsaftalen.

Denne asymmetri gør meddelelsesdisciplinen til det centrale risikoparameter for enhver, der vil bryde ind i en ramme.

LOV

Tinglysningsloven § 1a, stk. 3

Tinglysningsloven § 47g, stk. 3

Tinglysningsloven § 50c, stk. 6

Overdragelse, frempantsætning og samspillet med gældsbrevslovens sikringsakter

Efter [§ 1 a, stk. 4](#) skal overdragelse eller anden overførsel af et tinglyst underpant i et ejerpantebrev tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler om pantebrevet og mod retsforfølgning. Reglen er en direkte følge af dematerialiseringen, hvor »sikringsakten i form af rådighedsberøvelse erstattes af registrering i form af tinglysning«, som det hedder i forarbejderne til den parallelle regel i [§ 47, stk. 6](#).

Det dobbelte spor er vigtigt i praksis: tinglysning sikrer *panteretten*, mens den *underliggende fordring* fortsat overdrages efter gældsbrevslovens regler. Forarbejderne til § 47 g formulerer det således:

Overdragelse eller anden overførsel af en underpanteret i et ejerpantebrev skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod overdragerens godtroende aftaleerhververe og kreditorer. For overdragelse af den underliggende fordring finder gældsbrevslovens regler anvendelse. Erhververen af den underliggende fordring med tilhørende sikkerhed i ejerpantebrevet skal således tillige iagttage gældsbrevslovens regler og dermed som oftest give meddelelse til skyldneren.

Denuntiationsreglen i [gældsbrevsloven § 31](#) er derimod fraveget for de tinglyste digitale simple gældsbreve. Ved [lov nr. 539 af 8. juni 2006](#) blev der indsat en bestemmelse i gældsbrevslovens § 26, stk. 2, hvorefter kapitel III – bortset fra § 31 – finder anvendelse på tinglyste digitale simple gældsbreve; undtagelsen er »en konsekvens af, at der for fremtiden stilles krav om tinglysning ved overdragelse af pantebreve, herunder ikkenegotiable pantebreve«. For *utinglyste papirbaserede* ikke-negotiable pantebreve er sikringsakten fortsat denuntiation.

Formkravene ved debitorskifte kan være afgørende. Sø- og Handelsretten frifandt i [P-7-12](#) et konkursbo over for en ejerforening, der ville gøre to ejerpantebreve på i alt 62.000 kr. gældende. Der var hverken påtegnet debitorskifte på pantebrevene eller underskrevet en gældsovertagelseserklæring ved selskabets køb

af lejlighederne, og retten fandt herefter ikke, at ejerpantebrevene kunne gøres gældende mod boet – uanset at selskabet automatisk var indtrådt i ejerforeningen og havde betalt fællesudgifter.

I relation til frempantsætning gælder en særlig nuance: adskillelsen af pantesikkerhed og fordring, der ellers ikke er mulig, kan efter Den juridiske vejledning ske ved frempantsætning, fordi et ejerpantebrev med pant i fast ejendom må regnes som et omsætningsgældsbrev. Afgiftsmæssigt er frempantsætning af et allerede tinglyst pantebrev med pant i fast ejendom eller andelsbolig belagt med den faste afgift efter [tinglysningsafgiftsloven § 5 b, stk. 2](#).

Endelig viser ankenævnspraksis, at aflysning af pantet ikke berører den personlige fordring. I [206/2020](#) blev det lagt til grund, at en tinglysningsmæssig aflysning af et pantebrev ikke i sig selv afskærer kreditor fra at gøre et personligt gældskrav gældende mod et dødsbo.

LOV

[Gældsbrevsloven § 31](#)
[Tinglysningsafgiftsloven § 5b, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 1a, stk. 4](#)
[Tinglysningsloven § 47, stk. 6](#)

PRAKSIS **Sø- og Handelsretten** · Anerkendelse af panteret i ejerpantebreve ved ejerskifte uden formel gældsovertagelse 28.11.2012

Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om bankens erstatningsansvar over for pantekreditor ved aflysning af privat pantebrev 16.12.2020

§ 6 Ejerpantebrevet i løsøre, motorkøretøjer, andelsboliger og skibe

Ejerpantebrevet er ikke forbeholdt fast ejendom. Reformen i 2006 udbredte den samme model – tinglyst underpant som sikringsakt, ekstinktion efter god tro, og henvisning til § 1 a, stk. 3, om kreditudvidelse – til alle fire tinglysningsbøger. De paragrafspecifikke bemærkninger siger det direkte: bestemmelserne foreslås indsat »i lighed med« § 1 a.

Aktivtype	Hjemmel	Sikringsakt for underpant i ejerpantebrev	Henvisning til § 1 a, stk. 3
Fast ejendom	§ 1 a, stk. 1	Tinglysning i tingbogen	direkte
Motorkøretøjer m.v.	§ 42 d, stk. 3	Tinglysning i bilbogen	§ 42 d, stk. 5
Andel i andelsboligforening	§ 42 j, stk. 3	Tinglysning i andelsboligbogen	§ 42 j, stk. 5
Løsøre	§ 47, stk. 2	Tinglysning i personbogen	§ 47, stk. 4
Virksomhedspant	§ 47 g, stk. 1	Tinglysning i personbogen	§ 47 g, stk. 3

En central forskel er **negotabiliteten**. Efter [§ 47, stk. 7](#) er et tinglyst pantebrev – herunder et ejerpantebrev – der giver pant i løsøre, ikke negotiabelt, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet, og skadesløsbreve er aldrig negotiable. Samme regel gælder for virksomhedspant-ejerpantebreve efter [§ 47 g, stk. 6](#). For fast ejendom er udgangspunktet det modsatte: pantebreve i fast ejendom er som udgangspunkt omsætningsgældsbreve, medmindre der er indføjet en rektaklausul.

En anden forskel angår **oprykning efter nedrykning**. Har ejerpantebrevet stiftet panteret i løsøre, et motorkøretøj eller en andel i en andelsboligforening, gælder efter Den juridiske vejledning et princip om automatisk oprykning, så indbrudspanteretten efter en nedrykning rykker op til den aktuelle gæld – medmindre indbrudspantebrevet selv angiver at respektere en bestemt gæld.

Endelig er der **skibene**. Sølovens digitale skibsregistrering er bygget efter samme skabelon: efter [søloven § 27 a, stk. 1](#) registreres bl.a. underpantsætning af digitale ejerpantebreve med pant i registrerede skibe, og [§ 28 a](#) gentager ordret strukturen fra tinglysningslovens § 1 a – registrering som sikringsakt (stk. 1), ekstinktion ved registrering og god tro (stk. 2), kreditudvidelse indtil meddelelse er kommet frem (stk. 3) og registrering af overdragelse (stk. 4). Ved [lov nr. 205 af 5. marts 2019](#) blev der i [§ 46 e](#) indsat hjemmel for Søfartsstyrelsen til at fastsætte regler om konvertering af ejerpantebreve, herunder om en 5-årig frist for registrering af ældre beskyttede rettigheder. Begrundelsen er den samme som på fast ejendom: ejerpantebreve har ingen løbetid og kan bestå, »så længe skibet eksisterer«, hvorfor registret ellers ikke vil kunne give et retvisende billede. De praktiske registreringsregler findes i [skibsregistreringsbekendtgørelsens § 31](#), der bl.a. giver mulighed for at udpege en modtager af retlige meddelelser for ejerpantebreve.

LOV

[Søloven § 28a, stk. 1-4](#)[Søloven § 46e](#)[Tinglysningsloven § 42d, stk. 3, 5](#)[Tinglysningsloven § 42j, stk. 3, 5](#)[Tinglysningsloven § 47, stk. 2-7](#)

PRAKSIS

Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo

11.04.2014

Ejerpantebrev og skadesløsbrev som ramme for virksomhedspant – [§ 7](#) §§ 47 c og 47 g

Virksomhedspant blev oprindeligt indført som en ordning, der alene kunne stiftes ved skadesløsbrev. Ved ændringsloven af 28. maj 2013 (jf. [L 107 \(2012-13\)](#)) blev »eller ejerpantebrev« indsat i [§ 47 c, stk. 1](#), og der blev samtidig indsat en ny [§ 47 g](#), der spejler § 1 a for underpant i virksomhedspant-ejerpantebreve. Forarbejderne beskriver de nye stykker som svarende til henholdsvis §§ 1 a, 42 d, stk. 3, 42 j, stk. 3, og 47, stk. 2-7.

De to rammeinstrumenter er ikkeigestillede i omsætningsmæssig henseende. Efter [§ 47 c, stk. 2](#) kan skadesløsbreve, der giver virksomhedspant, ikke overdrages særskilt. Ved en ændringslov fra december 2013 blev ordlyden præciseret, så det klart fremgår, at forbuddet »alene gælder særskilt overdragelse af skadesløsbrevet«, og at overdragelse sammen med den underliggende fordring kan ske. Ejerpantebrevet er derimod – når det er gjort negotiabelt – undergivet reglerne i §§ 27 a-31, jf. [§ 47 g, stk. 6](#).

Rammens indhold er positivt afgrænset i [§ 47 c, stk. 3](#) (bl.a. simple fordringer fra salg af varer og tjenesteydelser, varelagre, uregistrerede køretøjer, driftsinventar og driftsmateriel, besætning, goodwill og immaterialrettigheder) og negativt i [§ 47 c, stk. 4](#), der undtager bl.a. aktiver omfattet af tinglyst pant efter §§ 37 og 37 a, aktiver der kan omfattes af pant i en andel efter § 42 j, stk. 8, registreringsfritagne køretøjer, skibe over 5 BT og luftfartøjer. Prioritetsforholdet til individuelle rettigheder er lovfæstet i [§ 47 c, stk. 6](#) og [stk. 7](#): virksomhedspantet skal respektere underpant og ejendomsforbehold, der er aftalt og tinglyst senest samtidig med overgivelsen af aktivet. Udlægshaveren har efter [§ 47 c, stk. 5](#) en frist på 3 hverdage til at underrette virksomhedspanthaver – og 2013-ændringen præciserede, at meddelelsen skal gives til *alle* virksomhedspanthavere, herunder sekundære underpanthavere i et ejerpantebrev.

Højesteret har taget stilling til, hvor langt en omstødelse af et rammepant i denne kategori rækker. I [BS-136/2012-HJR](#) om fordringspant efter § 47 d fastslog flertallet, at omstødelse af pant for gammel gæld efter [konkursloven § 70](#) også griber nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden:

Omstødelse af et fordringspant for gammel gæld efter konkurslovens § 70, stk. 1, indebærer, at pant i udestående fordringer falder bort. Omstødelse indebærer endvidere efter vores opfattelse, at banken skal fralægge sig den nettonedbringelse af den pantsikrede gæld, som har fundet sted i omstødelsesperioden ved indfrielse af pantsikrede fordringer.

Mindretallet ville derimod lade afgrænsningen mellem [§ 67](#) og [§ 70](#) afhænge af, om panthaveren havde tiltrådt pantet. Østre Landsrets dom i samme sagskompleks, [BS-2996/2010-OLR](#), viser den tilgrundliggende sondring mellem pant stillet for gammel gæld og en reelt tilstået kreditudvidelse – en sondring, der er lige så central for ejerpantebrevet som ramme.

LOV

[Konkursloven § 70, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 47c, stk. 1-7](#)[Tinglysningsloven § 47g, stk. 1-7](#)

PRAKSIS Højesteret · Omstødelse af fordringspant

21.03.2014

Landsretten · Sag om omstødelighed af fordringspant

13.04.2012

Genbrug og transport af et udækket ejerpantebrev efter § 8 tvangsauktion

Det praktisk vigtigste danske præjudikat om ejerpantebrevets karakter som ramme er Højesterets kendelse af 15. juni 2012 i [Sag 317/2011](#). En auktionskøber havde erhvervet en fast ejendom, hvori der stod et ejerpantebrev, som ikke fik dækning på auktionen. Køberen ønskede transport og debitorskifte tinglyst, så han selv kunne genanvende ejerpantebrevet som grundlag for ny pantsætning. Tinglysningsretten afviste med henvisning til, at panteretten var bortfaldet, og at en videreførelse ville skabe usikkerhed om tingbogens troværdighed:

Auktionen medfører, at den udækkede del af panterettigheden bortfalder. Det vil skabe usikkerhed om tingbogen, hvis sådanne udækkede panterettigheder kan videreføres, og ejeren af ejendommen derefter på et vilkårligt senere tidspunkt kan begære sletning i medfør af retsplejelovens § 581, stk. 1.

Højesteret stadfæstede Vestre Landsrets kendelse og gav auktionskøberen medhold. Afgørende var, at ejerpantebrevet ikke i sig selv er bærer af en fordring, men alene udgør en ramme, og at [retsplejeloven § 581, stk. 1](#) efter sin ordlyd giver auktionskøberen en *ret* – ikke en *pligt* – til at kræve udækkede rettigheder slettet:

Det er kun den nye ejer, der efter retsplejelovens § 581, stk. 1, kan forlange pantebrevet slettet på baggrund af auktionen. Den nye ejer kan imidlertid også undlade at forlange ejerpantebrevet slettet af tingbogen og i stedet få ejerpantebrevet tiltransporteret. Højesteret finder, at der ikke er noget til hinder for, at den nye ejer af ejendommen lader transporten tinglyse og anvender ejerpantebrevet som grundlag for pantsætning.

Afgørelsen har betydelig økonomisk rækkevidde, fordi den bevarer den i ejerpantebrevet indlejrede tinglysningsafgift. Bemærk i den forbindelse, at [§ 581, stk. 2](#) – indsat ved [lov nr. 504 af 12. juni 2009](#) – behandler den modsatte situation: slettes et digitalt pantebrev efter stk. 1, kan den, der ifølge tingbogen har ret til at gøre den personlige fordring gældende, kræve det konverteret til et papirdokument, der anses som et originalt gældsbrev. Ejendomsretten til rammen og retten til fordringen skilles altså definitivt ad ved auktionen.

Den samme grundtanke – at rammen består uafhængigt af fordringen – bar Vestre Landsrets kendelse i [BS-1558/2011-VLR](#), hvor landsretten præciserede, at kravet om, at pantefordringen er ophørt, må forstås således, »at der skal være tale om, at ikke bare et eventuelt underliggende gældsforhold, men også selve panteretten i henhold til ejerpantebrevet er ophørt«.

LOV

[Retsplejelovent § 581, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 40, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion

15.06.2012

Landsretten · Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev

12.08.2011

§ 9 Tinglysningsafgift: § 5 b, afgiftspantebreve og genanvendelse af afgiftsgrundlag

Afgiftsreglerne er en selvstændig drivkraft bag brugen af ejerpantebreve. Efter [tinglysningsafgiftsloven § 5 b, stk. 1](#) udgør afgiften 1.825 kr. ved tinglysning af underpant i et ejerpantebrev efter tinglysningslovens § 1 a, stk. 1, og § 42 j, stk. 3, ved videreoverdragelse af et allerede tinglyst underpant og ved forhøjelse af underpantsætningen. Tinglyses underpantet – eller en forhøjelse heraf – i samme anmeldelse som selve ejerpantebrevet eller dets forhøjelse, betales der ikke særskilt afgift for underpantet. Skattestyrelsen fremhæver i Den juridiske vejledning, [afsnit E.B.4.1.7](#), at § 5 b er en særregel for fast ejendom og andelsboliger, mens underpant i ejerpantebreve i løsøre og immaterielle rettigheder i person- og bilbogen fortsat er afgiftsfrit.

Afgiftsgrundlaget kan genanvendes. Efter [§ 5 a, stk. 5](#) kan hovedstolen på et indfriet tinglyst pant eller på et ejerpantebrev anvendes som grundlag for afgiftsfritagelse ved senere pantsætning, hvis det ubenyttede grundlag udskilles i et særligt afgiftspantebrev, der kan oprettes ved omdannelse af netop et ejerpantebrev, og som ikke selv er et pantebrev. Skatterådet har i [SKM2025.483.SR](#) taget stilling til anvendelsen af eksisterende afgiftspantebreve ved sampantsætning af flere ejendomme.

Praksis er samtidig streng, fordi tinglysningsafgiftsloven er transaktionsbaseret. Det illustreres af følgende linje af afgørelser:

Afgørelse	Situation	Resultat
10-01073	Ejerpantebrev tinglyst to gange samme dag pga. systemfejl i opstartsfasen	Kun én afgift; den anden anmeldelse savnede retlig mening
15-3185091	Nyt ejerpantebrev tinglyst ved indtastningsfejl i stedet for respektpåtegning	Ingen godtgørelse; ikke »åbenbart fejlagtig identifikation af det pantsatte«
23-0054761	Tastefejl i hovedstol (263.300 kr. i stedet for 263.300.000 kr.) og efterfølgende forhøjelse	Ingen godtgørelse; § 23 er udtømmende

16-0842639	Ejerpantebrev udvidet til tre yderligere ejendomme 11 dage senere	Fuld variabel afgift på ny; hensigten om samlet tinglysning uden betydning
SKM2026.284.SR	Ejerpantebrev i andelsbolig udvidet ved sammenlægning af to lejligheder	Fuld afgift; inddragelse af yderligere andel efter § 5 a, stk. 7

Omvendt anerkendes omdannelse af pantebrevstyper. Landsskatteretten fandt i [15-2131232](#), at et pengeinstitutpantebrev, der to dage efter tinglysningen blev ændret til et ejerpantebrev, ikke kunne bortses fra, og at afgiftsfritagelsen derfor var opfyldt. Skatterådet bekræftede tilsvarende i [SKM2026.283.SR](#), at et virksomhedspant kan omdannes fra skadesløsbrev til ejerpantebrev mod alene fast afgift, selv om ejerpantebrevet ikke underpantesættes umiddelbart – en »afgiftsparkering«, hvor rammen kan opbevares og først senere underpantesættes.

Betingelsen om et »tilsvarende pantebrev« ved virksomhedspant fortolkes derimod snævert. Landsskatteretten har i [18-0005483](#) og [18-0003116](#) godkendt afløsning trods debitor- og kreditorskifte, når hovedstol og aktivtyper var identiske, men afvist afgiftslempelsen, når hovedstolene ikke stemte, jf. [18-0005053](#), og når ét nyt pantebrev skulle afløse seks ældre, jf. [23-0011973](#):

Retten finder, at der i det anførte i lovbemærkningerne ikke fremgår, at det nye pantebrev kan afløse flere pantebreve.

For helt gamle rammeplanter er der en særlig overgangsproblematik: Skatterådet bekræftede i [SKM2017.611.SR](#), at ejerpantebreve tinglyst stempelfrit før 2000 skal behandles som afgiftsberigtigede, så der kan foretages vilkårsændringer, tinglyses underpant og overføres afgiftsfritagelsesgrundlag uden variabel afgift.

LOV	Tinglysningsafgiftsloven § 5b, stk. 1-2	Tinglysningsafgiftsloven § 5a, stk. 1, 5, 7
	Tinglysningsloven § 1a, stk. 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved tastefejl i ejerpantebrevs hovedstol	19.02.2025
	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	06.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift ved virksomhedspant – Afløsning af pantebrev	08.01.2020
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Afgiftsberegning ved tinglysning af skadesløsbrev med virksomhedspant ved debitorskifte	08.01.2020
	Landsskatteretten · Landsskatterettens afgørelse om tinglysningsafgift vedrørende virksomhedspant og afløsning af pantebrev	14.11.2019
	Landsskatteretten · Krav om fuld tinglysningsafgift ved efterfølgende inddragelse af yderligere ejendomme under et eksisterende ejerpantebrev	07.08.2019
	Landsskatteretten · Landsskatteretten stadfæster afgørelse om variabel tinglysningsafgift ved fejltinglysning af ejerpantebrev	28.06.2019
	Landsskatteretten · Afgiftsfritagelse for tinglysning af pantebrev – omdannelse til ejerpantebrev	20.10.2016
	Landsskatteretten · Tinglysningsafgift - Dobbelt tinglysning af ejerpantebrev grundet teknisk fejl	26.08.2010
	Skatterådet · Skatterådet bekræfter: Fast tinglysningsafgift ved omdannelse af virksomhedspant fra skadesløsbrev til ejerpantebrev uden underpantesætning	12.06.2026
	Skatterådet · Tinglysningsafgift ved udvidelse af ejerpantebrev ved sammenlægning af andelslejligheder – fuld afgift, ikke afgiftsnedsættelse	12.06.2026
	Skatterådet · Tinglysningsafgift ved sampantesætning af ejendomme med afgiftspantebreve	03.09.2025
	Skatterådet · Stempelfrie ejerpantebreve anses afgiftsberigtiget for tinglysningsafgift	27.10.2017

§ 10 Omstødelse af underpant i ejerpantebrev stillet for gammel gæld

Fordi ejerpantebrevet typisk stilles til sikkerhed for et *eksisterende* engagement, er det et hyppigt omstødelsesobjekt. Denne oversigt behandler ikke selve omstødelsesprøvelsen – den hører under [omstødelse-konkurs](#) – men mønstrene i praksis er centrale for, hvordan rammepantet reelt fungerer i insolvensnære situationer.

Højesteret afsagde den 1. juni 2022 dom i [BS-25020/2021-HJR](#). En ægtefælle havde modtaget en fast ejendom som gave, overtaget en usikret kassekredit på ca. 2,9 mio. kr. og udstedt et ejerpantebrev på 3 mio. kr. til sikkerhed, hvorefter gælden delvis blev indfriet med et realkreditlån. Højesteret fandt, at hun var eller i hvert fald blev insolvent ved påtagelsen af gældsforpligtelsen, og at banken burde have været bekendt med omstødelsesrisikoen ved gaveoverdragelsen:

Højesteret finder, at dispositionerne vedrørende gældforholdet indebar en utilbørlig begunstigelse af Sparekassen Vendsyssel på bekostning af de kreditorer, som kunne rette krav mod Appellindstævnte, tidligere Appellant i anledning af overdragelsen af ejendommen.

Højesteret fastslog samtidig to processuelle punkter: fristen i [konkursloven § 81, stk. 1](#) løber fra dekretet i *pantsætterens* eget bo, og krav efter [§ 76](#) er fordringer omfattet af forældelsesloven, der tidligst kan kræves opfyldt, når konkursboet er etableret. Vestre Landsrets dom i samme sag, [BS-21040/2019-VLR](#), tilføjede, at [§ 74](#) ikke indeholder nogen tidsmæssig begrænsning, og lagde vægt på, at sparekassen internt havde drøftet omstødelsesrisikoen, fordi der var tale om »pant for gammel gæld«.

En nyere variant er Vestre Landsrets dom af 13. maj 2025 i [BS-59868/2023-VLR](#). Banken frigav her sit underpant i et ejerpantebrev, så en ejendomskøber kunne overtage rammen og spare tinglysningsafgift, og fik i stedet – dagen efter deponeringen – håndpant i selskabets deponeringskonto. Landsretten fandt selskabet insolvent på dispositionstidspunktet og banken i ond tro:

Efter en samlet vurdering af forløbet omkring overdragelserne af ejendommene ... tiltræder landsretten, at Danske Andelskassers Bank A/S som bank for begge selskaber var eller burde være bekendt med, at Favrskov Ejendomme ApS den 16. oktober 2019 var insolvent.

Udvidelsen af sikkerheden med 562.787,44 kr. var en utilbørlig begunstigelse efter [§ 74](#), og banken skulle betale erstatning efter [§ 76](#). Sagen viser, at netop den afgiftsmotiverede genanvendelse af et ejerpantebrev – som Højesteret tillod i [Sag 317/2011](#) – kan blive omdrejningspunktet i en omstødelsessag, hvis den kombineres med at sikre en ellers usikret fordring.

Ældre praksis går i samme retning. I [BS-503/2006-HJR](#) behandlede Højesteret sikkerhedsstillelser og betalinger under [§ 70](#), subsidiært [§ 67](#) og [§ 74](#), og i [BS-136/2012-HJR](#) fastslog flertallet den vidtgående nettometode ved rammepant for kassekreditter.

LOV

[Konkursloven § 70, stk. 1](#)[Konkursloven § 74](#)[Konkursloven § 76](#)[Konkursloven § 81, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteretsdom om omstødelse af sikkerhedsstillelse og gældsafvikling grundet utilbørlig begunstigelse af bank	01.06.2022
	Højesteret · Omstødelse af fordringspant	21.03.2014
	Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	15.06.2012
	Højesteret · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	20.05.2008
	Landsretten · Omstødelse af bankens udvidelse af sikkerhed i konkursramt ejendomsselskab	13.05.2025
	Landsretten · Omstødelse af dispositioner i konkursbo: Sparekassen Vendsyssel kendte til insolvens	22.12.2020

Tredjemandspant og frigivelse – ankenævnspraksis om rammens rækkevidde

§ 11

Et ejerpantebrev bliver ofte stillet af en anden end skyldneren – en ægtefælle, samlever, forælder eller forretningsforbindelse – og med en »alt-sikrer-klausul«, der dækker ethvert nuværende og fremtidigt mellemværende. Det Finansielle Ankenævns praksis tegner et konsistent billede af, hvor svært det er at komme ud af en sådan ramme.

- **Rammen bortfalder ikke, fordi den aktuelle gæld indfries.** I [158/2014](#) fastholdt nævnet en pantsætning fra 1999, selv om saldiene periodevis havde været positive, fordi trækingsretterne på kassekrediten bestod uændret og deres maksima oversteg ejerpantebrevets hovedstol.
- **Kreditudvidelse binder pantsætteren, medmindre banken var i ond tro.** I [70/2021](#) blev en erhvervskredit forhøjet fra 15.000 kr. til 100.000 kr. efter samlivsophævelsen, men nævnet fandt det ikke dokumenteret, at sparekassen var eller burde have været bekendt med bruddet – pantet dækkede derfor forhøjelsen.
- **Aftale om »genforhandling« er ikke et frigivelsestilsagn.** [455/2011](#) og [245/2016](#) afviste begge, at bankens formuleringer om revurdering udgjorde bindende tilsagn om frigivelse.
- **Manglende rådgivning fører sjældent til ugyldighed.** I [503/2011](#) blev en landmands pantsætning opretholdt, fordi kreditten faktisk blev forhøjet med et beløb svarende præcis til sikkerhedens værdi; i [258/2003](#) blev gentagne underskrifter på nye pantsætningserklæringer ved debitorskifte tillagt afgørende vægt; og i [363/2011](#) måtte pantsætteren bære risikoen for, at ejendomsmarkedet faldt, og at bodelingen trak ud.
- **Tredjemandspantet forældes ikke sammen med de enkelte ydelser.** I [381/2021](#) løb en ny 10-årig frist fra den sidste afdragsbetaling, og nævnet præciserede, at reglerne om tidsbegrænsning af tredjemandspant i lov om finansiel virksomhed alene gælder aftaler indgået efter 1. juli 2015.
- **Pantsætteren har dog krav på information.** [245/2016](#) slog fast, at banken efter almindelige regler er forpligtet til at besvare en pantsætters forespørgsler om saldo og bevægelser på det engagement, sikkerheden dækker – et modstykke til, at rammen ellers kan udvides uden pantsætterens medvirken.

Rykning og respektpåtegninger udgør et selvstændigt tvistefelt. Sø- og Handelsretten forbød efter Forbrugerombudsmandens søgsmål et pengeinstitut at betinge afgivelse af respektpåtegning af et gebyr, når pantebrevet indeholdt en standard omprioriteringsklausul, jf. [Forbrugerombudsmandens sag om respektpåtegning](#). Omvendt fastslog Det Finansielle Ankenævn i [229/2003](#), at et gebyr kunne opkræves, når ejerpantebrevet netop *ikke* indeholdt en omprioriteringsklausul, og banken derfor ikke var forpligtet til at rykke. I [128/2018](#) blev køberen af en ejerlejlighed pålagt at bære bankens gebyr for at slette underpantet, fordi købsaftalen udtrykkeligt henlagde omkostningerne ved overtagelse af ejerpantebrevet til køber – et typisk udslag af, at genanvendelse af rammen er økonomisk attraktiv.

LOV	Aftaleloven § 36, stk. 1	Tinglysningsloven § 1a, stk. 3	
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Krav om frigivelse af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for ægtefælles gæld og spørgsmål om forældelse af tredjemandspant		19.04.2022
	Det finansielle ankenævn · Klagers hæftelse for samlevers erhvervskredit via ejerpantebrev efter samlivsophævelse		04.03.2022

Det finansielle ankenævn · Køber af fast ejendom hæftede for gebyr til sælgers bank ved overtagelse af ejerpantebrev	18.09.2018
Det finansielle ankenævn · Tredjemandspantsætters krav om frigivelse af ejerpantebreve efter skilsmisse samt ret til indsigt i sikret engagement	08.06.2017
Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om frigivelse af ejerpantebrev i fælles ejendom stillet til sikkerhed for samlevers erhvervsgæld	04.12.2014
Det finansielle ankenævn · Bank berettiget til at kræve ejerpantebrev indfriet trods fald i ejendomsverdi efter samlivsophævelse	09.10.2012
Det finansielle ankenævn · Krav om frigivelse eller rykning af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for søns gæld afvist	12.09.2012
Det finansielle ankenævn · Landmand hæfter for tredjemands pant i form af to ejerpantebreve stillet som sikkerhed for erhvervskredit	26.06.2012
Det finansielle ankenævn · Gyldighed af tredjemandspantsætning i ejerpantebrev ved debitorskifte og spørgsmål om bankens oplysningspligt	30.12.2003
Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om gebyr for rykningspåtegninger på ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul	14.10.2003
Forbrugerombudsmanden · Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioritering af lån	08.09.2003

Valget mellem ejerpantebrev og skadesløsbrev – og et historisk sidelys

Ejerpantebrev og skadesløsbrev løser samme grundproblem: at give pantesikkerhed for en fordring, der frit kan variere inden for et maksimumbeløb. [Betænkning nr. 1471/2006](#) beskriver forskellen præcist – ved skadesløsbrevet giver pantsætteren panthaveren sikkerhed direkte, mens ejeren ved ejerpantebrevet giver sig selv panteret, som derefter overdrages. Skadesløsbrevet er ikke et gældsbrev og har derfor ingen negotiabilitetsvirkning; ejerpantebrevet i fast ejendom er derimod som udgangspunkt et omsætningsgældsbrev.

De praktiske forskelle, som udvalget fremhævede som grund til at bevare ejerpantebrevet, er:

- muligheden for at sikre **flere skyldforhold** ved samme pantebrev,
- muligheden for **umiddelbar genanvendelse**, når det sikrede skyldforhold er indfriet, uden fornyet tinglysning,
- muligheden for **sekundære og tertiære** rettigheder i selve rammen med automatisk oprykning.

Dertil kommer de afgiftsmæssige fordele, som allerede før reformen var betydelige, og som i dag udmøntes i den faste afgift efter [§ 5 b](#) og i muligheden for at omdanne et ejerpantebrev til et afgiftspantebrev efter [§ 5 a, stk. 5](#). Ved virksomhedspant er den afgørende forskel, at skadesløsbrevet efter [§ 47 c, stk. 2](#) ikke kan overdrages særskilt.

Et historisk sidelys viser, at valget mellem de to instrumenter også har haft forvaltningsretlig betydning. Folketingets Ombudsmand henstillede i 1981 til socialministeren at overveje en ordning, hvorefter krav på tilbagebetaling af bistandshjælp til afdragsdelen af terminsudgifter blev sikret ved **ejerpantebrev i stedet for skadesløsbrev** – netop fordi tinglysning af et skadesløsbrev udløste offentliggørelse i Tingbladet med angivelse af både pantsætter og panthaver og dermed afslørede, at der var tale om en social sag, jf. [Ombudsmandens udtalelse om tinglysning af krav på tilbagebetaling af bistandshjælp](#). Henstillingen blev fulgt: ved lov nr. 620 af 6. december 1982 blev bistandslovens § 25, stk. 2, ændret, så det direkte fremgik, at kravet også kunne sikres ved ejerpantebrev. Ejerpantebrevets neutralitet – at det ikke af dokumentet fremgår, hvad rammen skal anvendes til – er altså ikke kun en kreditmæssig, men også en diskretionsmæssig egenskab. Den samme egenskab er beskrevet

i Indenrigsministeriets [vejledning om lån til betaling af ejendomsskatter](#), hvor det bemærkes, at det »ved et ejerpantebrev ... ikke [vil] fremgå af ejerpantebrevet, hvad det skal anvendes til«, hvorfor der kræves en særskilt påtegning for at opnå afgiftsfritagelse.

LOV	Tinglysningsafgiftsloven § 5a, stk. 5	Tinglysningsafgiftsloven § 5b, stk. 1
	Tinglysningsloven § 47c, stk. 1-2	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	06.01.2025
	Skatterådet · Skatterådet bekræfter: Fast tinglysningsafgift ved omdannelse af virksomhedspant fra skadesløsbrev til ejerpantebrev uden underpantsætning	12.06.2026

§ 13 Sammenfatning: syv arbejdsregler for rammepantet

Praksis og forarbejder kan sammenfattes i syv arbejdsregler, som en rådgiver bør have for øje ved enhver disposition over et ejerpantebrev:

- Tinglys alt.** Både stiftelse af underpant, forhøjelse, videreoverdragelse og frempantsætning kræver tinglysning for at være beskyttet, jf. [§ 1 a, stk. 1 og 4](#). [P-23-13](#) viser, at heller ikke en virksomhedsoverdragelse af et helt engagement fritager fra sikringsakten.
- Husk fordringssporet ved siden af pantesporet.** Panteretten sikres ved tinglysning, men den underliggende fordring overdrages efter gældsbrevslovens regler, og debitorskifte kræver dokumentation – jf. [P-7-12](#).
- Meddel straks, hvis du bryder ind i en ramme.** Rammepanthaverens gode tro – og dermed hans ret til at kreditudvide forud for dig – ophører først, når meddelelsen er kommet frem, jf. [§ 1 a, stk. 3](#). Abonnementsmeddelelser efter [§ 50 c, stk. 6](#) erstatter ikke meddelelsen, men kan bringe rammepanthaveren i ond tro.
- Angiv prioritetsstillingen korrekt.** Et indbrudspantedokument skal angive foranstående rettigheder både i ejendommen og inden for rammen, mens et underpantsdokument alene skal angive rettighederne inden for rammen, jf. [§ 15, stk. 6](#).
- Rammen er ikke et udlægsobjekt.** Kreditorforfølgning skal rettes mod det pantsatte aktiv eller mod den underliggende fordring – ikke mod ejerpantebrevet selv.
- Genanvend fremfor at slette.** Efter [Sag 317/2011](#) kan auktionskøberen vælge at lade et udækket ejerpantebrev tiltransportere og genanvende det som pantsætningsgrundlag; sletning efter [retsplejeloven § 581, stk. 1](#) er en ret, ikke en pligt. Afgiftsmæssigt understøttes genanvendelsen af afgiftspantebrevsordningen i [tinglysningsafgiftsloven § 5 a, stk. 5](#).
- Vær opmærksom på omstødelsesrisikoen.** Et underpant, der stilles for allerede eksisterende gæld i tiden op til en konkurs, rammes af [konkursloven § 70](#), og en udvidelse af sikkerheden over for en insolvent skyldner kan omstødes efter [§ 74](#) med erstatningspligt efter [§ 76](#) – som i [BS-25020/2021-HJR](#) og [BS-59868/2023-VLR](#).

Samlet er ejerpantebrevet efter reformen blevet mere gennemsigtigt, men ikke mindre kompliceret: dokumentet er dematerialiseret, sikringsakterne er ensrettede, og prioritetskonflikterne afgøres af tinglysning kombineret med god tro – men den gamle, aftaleretligt forankrede meddelelsesmekanik lever videre som lovfæstet regel i § 1 a, stk. 3 og dens paralleller i §§ 42 d, 42 j, 47 og 47 g.

LOV	Konkursloven § 74	Retsplejeloven § 581, stk. 1	Tinglysningsloven § 1a, stk. 1-4
	Tinglysningsloven § 15, stk. 6		
PRAKSIS	Højesteret · Højesteretsdom om omstødelse af sikkerhedsstillelse og gældsafvikling grundet utilbørlig begunstiggelse af bank 01.06.2022 Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion 15.06.2012 Landsretten · Omstødelse af bankens udvidelse af sikkerhed i konkursramt ejendomsselskab 13.05.2025 Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo 11.04.2014 Sø- og Handelsretten · Anerkendelse af panteret i ejerpantebreve ved ejerskifte uden formel gældsovertagelse 28.11.2012		

REFERENCE	Lovgrundlag		8 paragraffer
	Konkursloven § 70	stk. 1	Retsplejeloven § 581
	Tinglysningsafgiftsloven § 5b	stk. 1	Tinglysningsloven § 1a
	Tinglysningsloven § 42j	stk. 3	Tinglysningsloven § 47
	Tinglysningsloven § 47c	stk. 1	Tinglysningsloven § 47g

MATERIALE	Citerede afgørelser		39 afgørelser
HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			4
01.06.2022	Højesteretsdom om omstødelse af sikkerhedsstillelse og gældsafvikling grundet utilbørlig begunstiggelse af bank	2104-2508	
21.03.2014	Omstødelse af fordringspant	5435-6518	
15.06.2012	Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	317-2011	
20.05.2008	Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	591-682	
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS			4
13.05.2025	Omstødelse af bankens udvidelse af sikkerhed i konkursramt ejendomsselskab	10401-12240	
22.12.2020	Omstødelse af dispositioner i konkursbo: Sparekassen Vendsyssel kendte til insolvens	1456-1767	
13.04.2012	Sag om omstødelighed af fordringspant	5434-6517	
12.08.2011	Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev	4875-5882	

SØ- OG HANDELSRETEN · SPECIALRET		2
11.04.2014	Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo	P-23-13
28.11.2012	Anerkendelse af panteret i ejerpantebreve ved ejerskifte uden formel gældsovertagelse	P-7-12
LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		9
19.02.2025	Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved tastefejl i ejerpantebrevs hovedstol	23-0054761
06.01.2025	Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	23-0011973
08.01.2020	Landsskatteretten: Afgiftsberegning ved tinglysning af skadesløsbrev med virksomhedspant ved debitorskifte	18-0003116
08.01.2020	Landsskatteretten: Tinglysningsafgift ved virksomhedspant – Afløsning af pantebrev	18-0005483
14.11.2019	Landsskatterettens afgørelse om tinglysningsafgift vedrørende virksomhedspant og afløsning af pantebrev	18-0005053
07.08.2019	Krav om fuld tinglysningsafgift ved efterfølgende inddragelse af yderligere ejendomme under et eksisterende ejerpantebrev	16-0842639
28.06.2019	Landsskatteretten stadfæster afgørelse om variabel tinglysningsafgift ved fejltinglysning af ejerpantebrev	15-3185091
20.10.2016	Afgiftsfritagelse for tinglysning af pantebrev – omdannelse til ejerpantebrev	15-2131232
26.08.2010	Tinglysningsafgift - Dobbelt tinglysning af ejerpantebrev grundet teknisk fejl	10-01073
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		4
12.06.2026	Skatterådet bekræfter: Fast tinglysningsafgift ved omdannelse af virksomhedspant fra skadesløsbrev til ejerpantebrev uden underpantsætning	26-0618206
12.06.2026	Tinglysningsafgift ved udvidelse af ejerpantebrev ved sammenlægning af andelslejligheder – fuld afgift, ikke afgiftsnedsættelse	26-0438230
03.09.2025	Tinglysningsafgift ved sampantsætning af ejendomme med afgiftspantebreve	25-2748915
27.10.2017	Stempelfrie ejerpantebreve anses afgiftsberigtiget for tinglysningsafgift	17-0889899
DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS		14
19.04.2022	Krav om frigivelse af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for ægtefælles gæld og spørgsmål om forældelse af tredjemandspant	381/2021
04.03.2022	Klagers hæftelse for samlevers erhvervskredit via ejerpantebrev efter samlivsophævelse	70/2021
16.12.2020	Spørgsmål om bankens erstatningsansvar over for pantekreditor ved aflysning af privat pantebrev	206/2020
18.09.2018	Køber af fast ejendom hæftede for gebyr til sælgers bank ved overtagelse af ejerpantebrev	128/2018

24.05.2018	Bank var berettiget til at aflyse ejerpantebrev mod betaling af hovedstolen frem for fuld restgæld ved salg af andelsbolig	295/2017
08.06.2017	Tredjemandspantsætters krav om frigivelse af ejerpantebreve efter skilsmisse samt ret til indsigt i sikret engagement	245/2016
04.12.2014	Spørgsmål om frigivelse af ejerpantebrev i fælles ejendom stillet til sikkerhed for samlevers erhvervsgæld	158/2014
09.10.2012	Bank berettiget til at kræve ejerpantebrev indfriet trods fald i ejendomsværdi efter samlivsophævelse	363/2011
12.09.2012	Krav om frigivelse eller rykning af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for søns gæld afvist	455/2011
26.06.2012	Landmand hæfter for tredjemandspant i form af to ejerpantebreve stillet som sikkerhed for erhvervskredit	503/2011
10.05.2007	Krav om frigivelse af håndpantset ejerpantebrev mod betaling af pantets hovedstol	254/2006
09.03.2006	Klager fik medhold i prioritering af gældsafvikling ved indfrielse af håndpantset ejerpantebrev	231/2005
30.12.2003	Gyldighed af tredjemandspantsætning i ejerpantebrev ved debitorskifte og spørgsmål om bankens oplysningspligt	258/2003
14.10.2003	Spørgsmål om gebyr for rykningspåtegninger på ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul	229/2003
FORBRUGEROMBUDSMANDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
08.09.2003	Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioritering af lån	
PARKERINGSKLAGE NÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
16.12.2024	Kontrolafgift annulleret: Korrekt p-skiveindstilling ved parkering før tidsbegrænsningens start	park-6518

FORARBEJDE Betænkninger

3 referencer

Betænkning om EDB i tinglysningen

nr. 1093 · 1987 · Justitsministeriet

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet

Betænkning om digital tinglysning

nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet

03

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over håndpant – rådighedsberøvelse, sikringsakt og realisation

Fra effektiv rådighedsberøvelse til tvangsauktion efter retsplejelovens § 538 a

Version 2 · Opdateret 5. sep. 2026 · 31 afgørelser · 1997-2024

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Håndpant er den possessoriske sikkerhedsret i løsøre, værdipapirer og omsætningsgældsbreve, hvor sikringsakten består i effektiv rådighedsberøvelse af pantsætter – modsætningen til det tinglyste underpant. Retsgrundlaget er delt: selve rådighedsberøvelseskravet er en ulovreguleret retsgrundsætning, mens gældsbrevslovens § 22 lovfæster kravet for omsætningsgældsbreve, og retsplejelovens § 538 a regulerer realisationen. Praksis fra Højesteret, Sø- og Handelsretten, EU-Domstolen og Det finansielle ankenævn viser et gennemgående mønster: sikkerheden står og falder med, om pantsætter reelt er afskåret rådigheden, og panthaverens processuelle fortrin – fyldestgørelse uden fogedrettens medvirken og separatiststilling i konkurs – modsvares af et ufravigeligt varselskrav og en skarp omstødel sesrisiko, når sikringsakten kommer for sent.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Håndpantets sikringsakt er effektiv rådighedsberøvelse af pantsætter; symbolsk eller proforma besiddelse er ikke tilstrækkelig over for pantsætters kreditorer.
- 02 Bevarer pantsætter rådigheden over det pantsatte, stiller retspraksis krav om meget strenge kontrolforanstaltninger fra panthaverens side, og bevisbyrden for at kontrollen faktisk er udøvet, påhviler panthaveren.
- 03 Pantsætning af et omsætningsgældsbrev har efter gældsbrevslovens § 22 ingen gyldighed mod overdragerens kreditorer, medmindre erhververen har fået gældsbrevet i hænde.
- 04 Simple fordringer sikres ikke ved rådighedsberøvelse, men ved denuntiation efter gældsbrevslovens § 31 – og fordringer kan slet ikke underpantes ved tinglysning af pantebrev.
- 05 Ved håndpant kan panthaveren beslutte tvangsauktion uden fogedrettens medvirken; forudgående udlæg til forauktionering er ikke nødvendigt.
- 06 Varselskravet i retsplejelovens § 538 a, stk. 2 – anbefalet brev med en uges frist – kan ikke fraviges ved aftale, og afkald er udtrykkeligt ugyldigt; kun nødvendigheden af omgående salg for at undgå tab kan begrunde fravigelse.

- 07** Noterede finansielle instrumenter skal sælges gennem et fondsmæglerselskab og ikke på tvangsauktion, jf. § 538 a, stk. 1, 2. pkt.
- 08** Pantsatte fordringer kan inddrives af panthaveren efterhånden som de forfalder, og reglen gælder tilsvarende for virksomhedspant i fordringer og fordringspant.
- 09** Håndpanthaverens adgang til fyldestgørelse berøres hverken af pantsætters konkurs eller af rekonstruktionsbehandling, men betalingsopfordring skal tillige rettes til boet, og boet kan lade pantet vurdere.
- 10** Pant, der ikke er tilsagt ved gældens stiftelse eller ikke sikret uden unødigt ophold derefter, kan omstødes, hvis sikringsakten er foretaget senere end tre måneder før fristdagen.
- 11** Likviditetsmangel hos skyldneren kan ikke retfærdiggøre et ophold i sikkerhedsstillelsen; forsinkelser på 3-4 dage er ikke "uden unødigt ophold".
- 12** Løbende sikkerhedsstillelse for samtidig stiftet gæld er ikke pant for gammel gæld og kan derfor ikke omstødes efter konkurslovens § 70.
- 13** En ældre panteret i løsøre går forud for en senere stiftet aftalemæssig tilbageholdsret i samme genstand.
- 14** Ved overdragelse af en tinglyst underpanteret i løsøre er tinglysning den nødvendige sikringsakt – også ved virksomhedsoverdragelse af en bank – og manglende tinglysning medfører ekstinktion over for pantsætters konkursbo.
- 15** For finansiell sikkerhedsstillelse efter kapitalmarkedslovens kapitel 36 kan der aftales straksrealisation uden forudgående meddelelse og uden særlig fremgangsmåde, men realisationen skal ske på forretningsmæssigt rimelige vilkår.
- 16** EU-Domstolen kræver også ved pant i kontantindestående, at sikkerhedshaveren har opnået rådighed eller kontrol, dvs. at kontohaveren faktisk er hindret i frit at råde over midlerne.
- 17** Manglende individualisering af det pantsatte har kun betydning i forhold til pantsætters kreditorer, ikke i det interne forhold mellem pantsætter og panthaver.
- 18** En standardmæssig alskyldsklausul udvider ikke uden videre et tredjemandspant til også at omfatte debtors kautionsforpligtelser for tredjemandsselskaber.

§ 1 Rådighedsberøvelsen som håndpantets gyldigheds- og sikringsakt

Håndpanteretten hviler ikke på en samlet lovregulering, men på en ulovreguleret retsgrundsætning, hvorefter panteretten kun får virkning over for pantsætters kreditorer, hvis pantsætter reelt er afskåret rådigheden over det pantsatte. Arbejdsgruppen bag [betænkning nr. 1421/2002, s. 166](#) formulerer forudsætningen præcist, når den beskriver, hvad der er karakteristisk for de aktiver, som retsplejelovens realisationsregel for håndpant sigter på:

Karakteristisk for disse tilfælde er navnlig, at der er tale om tvangsrealisation af aktiver, som skyldnerne ikke længere råder over, idet pantets etablering var ensbetydende med, at pantet kom uden for pantsætters rådighedssfære.

Det er netop dette krav, praksis håndhæver strengt. I **P-8-06** havde to långivere fået "transport" i et softwaresekskabs fremtidige royaltymbetalinger, men det var udtrykkeligt aftalt – og meddelt udgiverne – at selskabet fortsat med frigørende virkning kunne oppebære royalties, indtil panthaverne fremsatte skriftligt påkrav. Sø- og Handelsretten lagde til grund, at der "således ikke [var] sket den sædvanlige rådighedsberøvelse, som normalt er forudsætningen for opretholdelse af panteret", og opstillede den skærpede standard, der gælder, når rådigheden bevares:

Efter bevisførelsen, herunder de afgivne forklaringer, finder skifteretten det ikke godtgjort, at panthaverne har ført en sådan kontrol med pantet, herunder med royaltymbetalingerne, at deres panteret kan betragtes som værende opretholdt.

Dommen illustrerer to ting. For det første er kontrolkravet en reel og selvstændig betingelse – det er ikke nok, at panthaverne som i sagen påberåbte sig "tæt kontakt med selskabets ledelse" eller en aftalt revisoradgang. For det andet er bevisbyrden panthaverens: boet skulle ikke påvise manglende kontrol, panthaverne skulle godtgøre, at kontrollen faktisk var udøvet. Resultatet blev, at panthaverne alene fik simple krav i boet efter [konkurslovens § 97](#).

Sondringen mellem panteret og andre fortrinsstillinger holdes tilsvarende skarp. Erhvervsankenævnet fastslog i **97-55.641**, at en fast etableret modregningsadgang ikke kan sidestilles med pantsætning: adgangen til modregning giver ganske vist modregneren et fortrin frem for de almindelige kreditorer, men den yder ikke den beskyttelse mod tredjemands krav – f.eks. udlæg i tilgodehavendet – som en egentlig sikkerhedsstillelse indebærer.

LOV	Gældsbrevsloven § 31, stk. 1	Konkursloven § 97	
PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Gyldigheden af pantesikkerhed i royaltymbetalinger uden effektiv rådighedsberøvelse		25.04.2007
	Erhvervsankenævnet · Modregningsadgang sidestilles ikke med pantsætning ved kapitaldækningsberegning for pengeinstitutter		29.09.1997

§ 2 Håndpant i gældsbreve og fordringer – gældsbrevslovens § 22 og grænsen til denuntiation

For omsætningsgældsbreve er rådighedsberøvelseskravet lovfæstet. Efter [gældsbrevsloven § 22](#) har "[p]antsætning af et omsætningsgældsbrev og anden overdragelse til sikkerhed ... ikke gyldighed mod overdragerens kreditorer, medmindre erhververen har fået gældsbrevet i hænde". Bestemmelsen var en af de nyskabelser, kommissionen bag gældsbrevsloven selv fremhævede. Af de almindelige bemærkninger til lovudkastet fremgår, at udkastet ud over kodifikation indeholdt "adskillige Regler, der – til Dels paa væsentlige

Punkter – ændrer den nuværende Retstilstand", og at netop "§§ 22 og 31 (Gyldigheden af Pantsætning m. v. overfor Overdragerens Kreditorer)" hørte til disse. I bemærkningerne til § 22 beskrives den hidtidige retstilstand og begrundelsen for skiftet:

For at en Transport af en Fordring skal have Gyldighed overfor Overdragerens Kreditorer, kræves der efter nugældende Ret – bortset fra Transport til Sikkerhed, jfr. nedenfor – intet udover den blotte Aftale om Overdragelsen. [...] Iøvrigt anvender Forretningslivet allerede nu kun sjældent Paategning paa Gældsbreve om Pantsætning, hvorfor Ændringen formentlig ikke vil volde Vanskelighed i Praksis.

Kilden er lovudkastet med bemærkninger i [Folketingstidende 1937-38, tillæg A, s. 1346](#).

For **simple** fordringer er sikringsakten derimod ikke besiddelse, men denuntiation: efter [gældsbrevsloven § 31, stk. 1](#) har overdragelse til eje eller pant ikke gyldighed mod overdragerens kreditorer, medmindre skyldneren har fået underretning. Kun hvor gældsbrevets særlige beskaffenhed medfører, at skyldneren ikke frigøres ved betaling til andre end ihændehaveren, vender reglen tilbage til besiddelseskravet, jf. [§ 31, stk. 4](#). Den mellemvej, som **P-8-06** repræsenterede – formel denuntiation kombineret med fortsat råderet hos pantsætteren – er netop dér, hvor kontrolkravet bliver afgørende.

Underpant er ikke et alternativ på fordringsområdet. Efter [tinglysningsloven § 47, stk. 10](#) kan omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer ikke pantsættes ved tinglysning af pantebrev efter tinglysningslovens regler. Betænkning nr. 1421/2002 henviser til den tilsvarende dagældende regel og konstaterer samtidig, at pant i simple fordringer – selv om det "strengt taget ikke har form af håndpant" – alligevel omfattes af realisationsreglen i retsplejelovens § 538 a.

Højesteret har i **BS-503/2006-HJR** vist, hvor lidt der formelt kræves af denuntiationen, når den blot er utvetydig og rettidig. En flyleasingaftale indeholdt en rammeaftale om, at leasingtageren måned for måned skulle overdrage nærmere angivne fremtidige flyruteindtægter til udlejeren som sikkerhed for de kommende lejebetalinger. Meddelelsen skete ved en påtegning på de fakturaer, der blev sendt til fragtdebitor ("amount has been assigned to Part A"). Højesteret fandt, at disse meddelelser "må anses for behørig denuntiation og for sket praktisk taget samtidig med og i hvert fald uden unødigt ophold efter den løbende stiftelse" af lejekravene, og at der derfor ikke var grundlag for omstødelse.

LOV

[Gældsbrevsloven § 22](#)
[Gældsbrevsloven § 31, stk. 1, 4](#)
[Retsplejeloven § 538a, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 47, stk. 10](#)
PRAKSIS · **Højesteret** · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70

20.05.2008

Sø- og Handelsretten · Gyldigheden af pantesikkerhed i royaltymbetalinger uden effektiv rådighedsberøvelse

25.04.2007

Håndpant i værdipapirdepoter, kontantindeståender og tredjemandsdeponering

§ 3

I bankpraksis etableres håndpant typisk ved, at værdipapirer overføres til et sikkerhedsdepot, eller ved at indeståendet på en konto pantsættes med den virkning, at kunden afskæres dispositionsretten. Det er netop rådighedsafskæringen – ikke aftalens betegnelse – der bærer sikkerheden.

I **371/2010** havde en kunde den 16. februar 2007 underskrevet en håndpantingserklæring, hvorved et depot med 4.000 GN Store Nord-aktier blev stillet til sikkerhed for hans engagement. Vilkårene gav banken

adgang til at udøve alle pantsætterens rettigheder over det pantsatte og til at realisere "med en uges varsel, eller straks hvis det var nødvendigt for at begrænse tab" – en direkte kontraktuel afspejling af retsplejelovens § 538 a, stk. 2. Kunden gjorde netop gældende, at placeringen i sikkerhedsdepot "reelt fratog ham dispositionsretten", hvilket banken ikke bestred; tvisten angik derimod en påstået salgsordre og blev afvist af Det finansielle ankenævn, fordi afgørelsen krævede parts- og vidneforklaringer.

Ved pantsætning af kontantindeståender er sondringen mellem pant og modregning central. I **219/2015** havde en kunde underskrevet en håndpanterklæring omfattende "det til enhver tid indestående" på en bestemt konto til sikkerhed for enhver forpligtelse. Da banken senere hævdede 246.359 kr. til dækning af en kautionsforpligtelse, gjorde banken gældende, at der ikke var tale om modregning, men om "realisation af et deponeret indestående til sikkerhed for klagerens forpligtelser". Ankenævnet nåede frem til, at dispositionen under alle omstændigheder var berettiget som modregning, og fandt det derfor unødvendigt at tage stilling til pantsætningserklæringen – en typisk situation, hvor banken har to selvstændige hjemler at støtte sig på.

Indsigelsen om manglende individualisering ved pant i en variabel kontosaldo blev behandlet direkte i **105/2007**, hvor et samlet ankenævn fastslog:

Det er uden betydning for klagerens forpligtelse som håndpantsætter, at håndpantsætningen muligt ikke er tilstrækkeligt individualiseret, idet dette spørgsmål alene har betydning i tilfælde af retsforfølgning fra klagerens kreditorer.

Udsagnet indfanger håndpantets dobbelte karakter: individualisering og rådighedsberøvelse er sikringsakts- og kreditorbeskyttelsesspørgsmål, ikke gyldighedsbetingelser i det interne forhold mellem pantsætter og pantnaver.

EU-Domstolen har i **C-156/15** (Private Equity Insurance Group mod Swedbank) sat den samme betingelse på EU-retlig formel for pant i kontantmidler omfattet af direktivet om finansiell sikkerhedsstillelse. Domstolen fastslog, at direktivet også omfatter midler på en almindelig anfordringskonto, men at sikkerhedshaverens realisationsret er betinget af, at sikkerheden faktisk er "etableret": sikkerhedshaveren skal have opnået rådighed eller kontrol over midlerne, hvilket i praksis betyder, at sikkerhedsstilleren skal have været **hindret adgang til frit at råde over midlerne**. Da kontohaveren i hovedsagen ikke var afskåret rådigheden, faldt sikkerhedsstillelsen uden for direktivets beskyttelse.

Tredjemandsdeponering er den tredje praktiske variant. Justitsministeriets retningslinjer om håndpantsætning af ejerpandebrev til sikkerhed for bødefafvikling illustrerer, hvad der kræves ved sekundær pantsætning, jf. [vejledning om benådning, udsættelse, eftergivelse og henstand m.v., bilag 12](#): meddelelsen om den sekundære pantsætning skal fremsendes anbefalet til forpanthaveren, der anmodes om at notere pantsætningen og bekræfte "sin indforståelse med ikke at udlevere pantebrevet til debitor" uden myndighedens tilladelse. Kernen er, at den tredjemand, der besidder pantet, forpligtes til at respektere pantet – ellers er rådighedsberøvelsen ikke effektiv.

LOV	Lov om kapitalmarkeder § 197, stk. 1	Retsplejeloven § 538a, stk. 2	
PRAKSIS	EU-Domstolen · Fortolkning af EU-direktiv om finansiell sikkerhedsstillelse: Krav om rådighedsberøvelse for pantsatte kontomidler under insolvens		09.11.2016
	Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod pengeinstituts modregning i indestående og indbetaling til dækning af kautionsforpligtelse		23.08.2016
	Det finansielle ankenævn · Erstatningsansvar ved håndpantsætning af værdipapirdepot og påstået manglende eksekvering af salgsordre		21.11.2011

Realisation efter retsplejelovens § 538 a – tvangsauktion uden fogedrettens medvirken

§ 4

Håndpanthaverens processuelle fortrin ligger i [retsplejeloven § 538 a](#). Efter [stk. 1](#) kan panthaveren – når et krav sikret ved håndpant ikke fyldestgøres rettidigt – "lade pantet bortsælge ved tvangsauktion", mens finansielle instrumenter med kurs på et dansk eller udenlandsk reguleret marked derimod skal sælges gennem et fondsmæglerselskab. Kontrasten til underpant er skarp, som det fremgår af [betænkning nr. 1421/2002, s. 166](#):

Hvor en panthaver har underpant i fast ejendom eller løsøre, kræver afholdelse af tvangsauktion over aktivet, at fogedretten har foretaget udlæg til forauktionering, jf. retsplejeloven § 538. Ved håndpant kan panthaveren derimod uden fogedrettens medvirken beslutte, at det pantsatte skal forsøges afhændet på tvangsauktion, jf. retsplejelovens § 538 a [...] Ved håndpant er forudgående udlæg til forauktionering således ikke nødvendig.

Dette skal ses i sammenhæng med [retsplejeloven § 538, stk. 1](#), hvorefter det er udlægget til forauktionering, der giver retten til at sætte det udlagte til offentlig auktion.

[§ 538 a, stk. 3](#) fastsætter en særskilt fyldestgørelsesmåde for fordringspant: "Pantsatte fordringer kan inddrives af panthaveren, efterhånden som de forfalder." Straffeafdelingens sædvanlige auktionsvej er altså unødvendig – den sædvanlige inddrivelsesmetode er, som Konkursrådets udvalg formulerede det i [betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), at fordringens skyldner betaler direkte til panthaveren.

Bestemmelsens ordlyd afspejler tre lag af senere lovændringer, som alle er dokumenteret i lovhistorikken:

År	Ændring	Indhold
2005	Virksomhedspantloven	Nyt stk. 4 indsat, så virksomhedspant i fordringer og fordringspant får samme adgang til fyldestgørelse som håndpant
2007	MiFID-gennemførelsen	"Fondsbørser" og "autoriserede markedspladser" erstattes af fællesbetegnelsen "regulerede markeder" (ikrafttræden 1. november 2007)
2017	MiFID II-gennemførelsen	"Værdipapirer" og "værdipapirhandler" ændres til "finansielle instrumenter" og "fondsmæglerselskab" (ikrafttræden 3. januar 2018)

Om 2007-ændringen anfører forarbejderne udtrykkeligt, at der er tale om konsekvensændringer, og at det som følge af ophævelsen af sondringen mellem fondsbørser og autoriserede markedspladser "foreslås, at salg af værdipapirer fremover sker på det regulerede marked, hvor de pågældende værdipapirer har kurs".

Udvidelsen i 2005 var netop begrundet i tvivl om, hvorvidt § 538 a rakte videre end håndpant. Udvalget bag virksomhedspantsbetænkningen konstaterede, at det var "tvivlsomt, om disse regler i retsplejelovens § 538 a vil finde anvendelse på en ordning med virksomhedspant, da reglerne gælder for håndpant, herunder håndpant i fordringer", og foreslog derfor bestemmelsen ændret. Resultatet er den nuværende [§ 538 a, stk. 4](#), der henviser til [tinglysningsloven § 47 c, stk. 3, nr. 1](#) og [§ 47 d](#).

At realisationen skal ske forsvarligt, følger af almindelige panteretlige grundsætninger og af det ansvar, panthaveren pådrager sig ved forsømmelig håndtering. Det finansielle ankenævn afviste i **457/2012** en indsigelse om, at pantsatte både og scootere var solgt under markedspris, fordi det ikke var godtgjort, og nåede tilsvarende resultat i **366/2018** om realisation af aktier, ejendomme og malerier – men i begge sager var prøvelsen reel, og bevisbyrden for tab lå hos pantsætteren. Illustrativt for panthaverens modsatrettede handlepligt er **P-9-04**, hvor et konkursbo tilbageholdt aktier under en tvist om ejendomsretten og blev erstatningsansvarligt, fordi det havde "tilsidesat sin handlepligt til at sikre aktiernes værdi", da kurserne steg voldsomt.

LOV

Retsplejelovent § 538a, stk. 1-4

Retsplejelovent § 538, stk. 1

Tinglysningslovent § 47c, stk. 3

Tinglysningslovent § 47d

PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Erstatningsansvar for konkursbo ved manglende udlevering af aktier og efterfølgende kurstab	08.03.2006
	Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod gældsopgørelse, realisation af aktiver og gebyr for sagsindsigt efter konkurs og værgemål	06.02.2020
	Det finansielle ankenævn · Sag mod Vestfyns Bank om gældsopgørelse, realisation af pantesikkerheder og ugyldig værnetingsaftale	04.10.2013

§ 5 Varselskravet i § 538 a, stk. 2, og forbuddet mod aftalt fravigelse

Modstykket til panthaverens adgang til at realisere uden fogedrettens medvirken er et ufravigeligt varsel. [Retsplejelovent § 538 a, stk. 2](#) bestemmer:

Inden panthaveren tager skridt til fyldestgørelse, skal han, medmindre pantsætterens bopæl er ham ubekendt, med en uges varsel ved anbefalet brev opfordre denne til at opfylde kravet, medmindre omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse et tab. Afkald på sådan opfordring er ikke gyldigt.

Tre elementer bør fremhæves. For det **første** er formkravet – anbefalet brev – og fristen på en uge lovbestemt og ikke overladt til parternes aftale. For det **andet** er den eneste materielle undtagelse, at omgående salg er nødvendigt for at undgå eller begrænse et tab; undtagelsen er reelt kursrisiko-betinget og kan ikke bruges som generel omgåelse. For det **tredje** afskærer sidste punktum udtrykkeligt forhåndsafkald – bestemmelsen er dermed en af de få præceptive regler i det ellers aftalebaserede håndpantforhold og indebærer samtidig, at aftaler om en anden realisationsfremgangsmåde eller om, at pantet uden videre tilfalder panthaveren ved misligholdelse (lex commissoria), ikke kan tilsidesætte den lovbestemte procedure.

Standardvilkårene i pengeinstitutternes håndpant sætningserklæringer er formuleret i direkte tilslutning hertil. I **371/2010** gengives bankens vilkår således, at realisation kunne ske "med en uges varsel, eller straks hvis det var nødvendigt for at begrænse tab" – altså en ordret gengivelse af lovens struktur.

Et sidespor med praktisk betydning er, at panthaveren ved samtidig konkurs også skal rette betalingsopfordringen til boet, jf. [konkurslovent § 91, stk. 2](#), hvorefter "[b]etalingsopfordring og andre meddelelser rettes tillige til boet", og boet er berettiget til at lade pantet vurdere. Varselsreglen dublerer sig altså i insolvenssituationen.

Når håndpantet realiseres, indgår kun overskuddet i pantsætterens formue. Det er også skatte- og boretligt fastholdt: efter [cirkulære om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m., pkt. 28](#) skal boet "kun indtægtsføre det overskud, der fremkommer, efter at sælgeren er fyldestgjort" ved realisation af løsøre, som

afdøde havde håndpantset; realiseres genstanden ikke, medtages den til fuld handelsværdi med hæftelsen under passiverne.

LOV

Konkursloven § 91, stk. 2

Retsplejeloven § 538a, stk. 2

PRAKSIS

Det finansielle ankenævn · Erstatningsansvar ved håndpantssætning af værdipapirdepot og påstået manglende eksekvering af salgsordre

21.11.2011

§ 6 Separatiststilling i konkurs, rekonstruktion og gældssanering

Håndpanthaverens stærkeste retsvirkning er, at insolvensbehandling ikke afskærer fyldestgørelsen.

Konkursloven § 91, stk. 1 fastslår kort og godt, at "[a]dgangen til fyldestgørelse af krav, der er sikret ved håndpant eller anden tilsvarende sikkerhedsret, [ikke] berøres ... af pantsætters konkurs". Reglen suppleres af § 91, stk. 3, der udstrækker den til virksomhedspant i fordringer og fordringspant – en udvidelse, som udvalget bag **betænkning nr. 1459/2005** foreslog netop med den begrundelse, at en virksomhedspanthaver "på samme måde bør have muligheden for at fyldestgøre sig i de pantsatte fordringer som separatist under konkurs".

Tilsvarende gælder under rekonstruktion. Konkursloven § 12 c, stk. 1 opstiller en række begrænsninger i adgangen til at søge fyldestgørelse, men stk. 4 undtager udtrykkeligt håndpantet:

Adgangen til fyldestgørelse af krav, der er sikret ved håndpant eller anden tilsvarende sikkerhedsret eller ved virksomhedspant i fordringer [...] eller fordringspant [...] berøres ikke af rekonstruktionsbehandlingen.

Håndpanthaveren er dermed hverken bundet af rekonstruktionens fyldestgørelsesforbud eller af den betalingsordning for løbende pantydelse, der efter § 12 c, stk. 5 gælder for andre panthavere.

Separatiststillingen forudsætter dog, at man rammer den rigtige processuelle vej. I **P-15-17** blev en fordringsprøvelsessag afvist, fordi indsigelsen mod kurators indstilling om at godkende en banks krav på ca. 3,7 mio. kr. som separatistkrav efter konkursloven § 82 ikke var formuleret som en påstand rettet mod indstillingen, jf. § 133. Materielt er § 82's regel om, at "[h]vad der tilhører tredjemand eller af andre grunde ikke kan inddrages i konkursmassen, udleveres til den berettigede", i øvrigt kun grundlaget for den egentlige separatistret – ikke for panthaverens fortrinsstilling, der følger af § 91.

Også gældssanering lader tredjemandspantet stå. I **9902016/1999** nægtede et realkreditinstitut at udlevere et ejerpantebrev, som klageren havde stillet i sin ejendom til sikkerhed for ægtefællens gæld, efter at ægtefællen havde fået gældssanering. Ankenævnet fastholdt nægtelsen med henvisning til, at en gældssaneringskendelse ingen indflydelse har på fordringshaverens rettigheder mod tredjemand, der har stillet pant for skyldnerens gæld – en retsstilling, der i den gældende lov afspejles i konkursloven § 226, stk. 3, hvorefter kendelsen "ingen indflydelse [har] på fordringshaveres rettigheder mod kautionister og andre, som hæfter tillige med skyldneren". Nævnet bemærkede desuden, at beviset for sikkerhedsstillelsen ikke svækkedes af, at der ikke var udfærdiget en formel håndpantssætningserklæring.

LOV

Konkursloven § 12c, stk. 1, 4-5

Konkursloven § 82

Konkursloven § 91, stk. 1-3

Konkursloven § 226, stk. 3

PRAKSIS

Sø- og Handelsretten · Afvisning af fordringsprøvelsessag grundet forkert formulering af påstand om separatiststilling

18.07.2018

Det finansielle ankenævn · Klage over nægtet udlevering af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for ægtefælles gæld efter gældssanering 08.12.1999

§ 7 Omstødelse – pant for gammel gæld og for sent foretaget sikringsakt

Håndpantets styrke gør det til et oplagt omstødelsesmål. [Konkursloven § 70, stk. 1](#) rammer to situationer: pant, der ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse (pant for gammel gæld), og pant, hvor sikringsakten ikke er foretaget "uden unødigt ophold efter gældens stiftelse" – begge dele under forudsætning af, at sikringsakten er foretaget senere end tre måneder før fristdagen, henholdsvis to år ved nærtstående, jf. [§ 70, stk. 2](#).

Højesteret har afgrænset **negativt** i **BS-503/2006-HJR**. En rammeaftale forpligtede en flyoperatør til måned for måned at overdrage kommende flyruteindtægter som sikkerhed for de kommende lejebetalinger. Højesteret udtalte:

Denne løbende sikkerhedsstillelse skulle således ikke ske til dækning af gammel gæld, men til dækning af løbende, samtidig stiftet gæld i forholdet mellem Aviation Assistance og Part A.

Da denuntiationen tillige var sket praktisk taget samtidig med gældens stiftelse, var der intet grundlag for omstødelse efter § 70 – og heller ikke efter [§ 67](#) eller [§ 74](#).

Positivt har Højesteret i **BS-24860/2018-HJR** trukket grænsen for, hvad "uden unødigt ophold" tåler. Supplerende sikkerhedsstillelser (margin calls) blev efter aftalen krævet stillet inden for én hverdag, men blev betalt henholdsvis 3 og 4 dage efter påkravet, kort inden konkursen. Højesteret lagde afgørende vægt på **årsagen** til forsinkelsen: den skyldtes ikke praktiske hindringer eller systemforhold, men alene skyldnerens manglende likviditet.

Af de grunde, som landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at de to sikkerheder, som Copenship stillede, ikke blev stillet uden unødigt ophold, og at betalingerne derfor er omstødelige efter konkurslovens § 70.

Højesteret afviste samtidig at forelægge spørgsmålet præjudicielt for EU-Domstolen og bemærkede, at direktivet om finansiell sikkerhedsstillelse tilsigter at beskytte ordinær markedspraksis, ikke likviditetskrisebetingede forsinkelser.

Omstødelsens **retsvirkninger** blev afklaret i **BS-136/2012-HJR**, hvor Højesterets flertal fastslog, at omstødelse af et fordringspant stillet for gammel gæld ikke blot bringer panteretten til ophør, men også forpligter panthaveren til at fralægge sig nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden:

Omstødelse af et fordringspant for gammel gæld efter konkurslovens § 70, stk. 1, indebærer, at pant i udestående fordringer falder bort. Omstødelse indebærer endvidere efter vores opfattelse, at banken skal fralægge sig den nettonedbringelse af den pantsikrede gæld, som har fundet sted i omstødelsesperioden ved indfrielse af pantsikrede fordringer.

Det var uden betydning, at banken ikke havde tiltrådt pantet inden konkursen – et mindretal på to dommere ville netop have gjort tiltrædelsen afgørende for grænsen mellem § 67 (betaling) og § 70 (fyldestgørelse gennem pant). Landsrettens forudgående dom i samme sagskompleks, **BS-2996/2010-OLR**, viser den tilsvarende afvejning mellem nettometoden og spørgsmålet om reel kreditudvidelse.

Også § 72 og § 74 spiller ind. [Konkursloven § 72, stk. 2](#) rammer dispositioner efter fristdagen, medmindre de var nødvendige for virksomhedens bevarelse eller varetagelse af fordringshavernes fælles interesser – netop den

undtagelse, der frelst banken i **P-66-10**, hvor Capinordic Bank havde frigivet et ejerpantebrev mod i stedet at modtage håndpant i to gældsbreve. Sø- og Handelsretten frifandt banken, fordi begge sikkerheder var værdiløse på dispositionstidspunktet, og ombytningen var sagligt begrundet i kreditorernes fælles interesse i at redde selskabet.

LOV

Konkursloven § 67

Konkursloven § 70, stk. 1-2

Konkursloven § 72, stk. 1-2

Konkursloven § 74

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	21.03.2019
	Højesteret · Omstødelse af fordringspant	21.03.2014
	Højesteret · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	20.05.2008
	Landsretten · Sag om omstødelighed af fordringspant	13.04.2012
	Sø- og Handelsretten · Omstødelsessag mod Capinordic Bank vedrørende ombytning af pantesikkerhed	31.10.2011

§ 8 Prioritetskonflikt, ekstinktion og forholdet til senere tilbageholdsret

Håndpant i omsætningsgældsbreve nyder samme ekstinktionsbeskyttelse som ejendomserhvervelse. Efter [gældsbrevsloven § 14, stk. 1](#) hindrer det ikke erhververens ret til et ihændehavergældsbrev, der er overdraget "til eje eller pant" af den, der sad inde med det, og som erhververen har fået i hænde, at overdrageren manglede ret til at råde – medmindre erhververen vidste dette eller ikke udviste den agtpågivenhed, forholdene krævede. [§ 14, stk. 2](#) udstrækker beskyttelsen til andre omsætningsgældsbreve, når overdrageren er den, der efter § 13 formodes at have ret til at gøre fordringen gældende. Besiddelsen er altså ikke bare sikringsakt, men også legitimationsgrundlag.

I konflikten mellem en ældre panteret og en senere stiftet tilbageholdsret i samme løsøre har Højesteret prioriteret den ældre ret. **BS-15394/2018-HJR** angik en konkurrencehest, hvor Sydbank havde håndpant i et tinglyst ejerpantebrev i en ejendom, der omfattede hestebesætningen, herunder hingsten. Ejeren indgik i september 2010 en samarbejdsaftale med et ridecenter om opstaldning, træning og konkurrencedeltagelse, og efter ejerens konkurs i marts 2014 solgte ridecentret hesten og gjorde tilbageholdsret gældende i provenuet. Både byretten (2. juni 2017) og Vestre Landsret (7. november 2017) fandt mod ridecentret, og Højesteret afslog ridecentrets appel. Ridecentret kunne dermed ikke fortrænge den ældre panteret med sit tilgodehavende for opstaldning og træning.

Sondringen mellem håndpant og underpant er samtidig afgørende for, hvilken sikringsakt der skal iagttages ved **overdragelse** af sikkerheden. **P-23-13** er den skarpeste illustration: BankNordik overtog ved virksomhedsoverdragelse ca. 20.000 engagementer fra Amagerbanken, herunder et tinglyst løsørejerpantebrev på 6 mio. kr., men undlod at tinglyse overdragelsen i det digitale tinglysningssystem. Sø- og Handelsretten fastslog, at tinglysning var den nødvendige sikringsakt, jf. den dagældende [tinglysningsloven § 47, stk. 6](#), og afviste bankens argument om, at rådighedsberøvelsen over det fysiske pantebrev var tilstrækkelig:

Det fremgår hverken af tinglysningsloven, lov nr. 539 af 8. juni 2006 eller forarbejderne ... at sikringsakten ved underpanteret i løsøre ikke er tinglysning i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse af en bank.

Panteretten blev ekstingveret over for pantsætters konkursbo, og banken sad tilbage med et simpelt krav. Dommen understreger, at når det underliggende pant i løsøret er et **underpant**, følger både etableringen

og overdragelsen tinglysningslovens regime – håndpantssætningen af selve ejerpantebrevet redder ikke sikkerheden i det underliggende aktiv.

En tilsvarende værdimæssig konsekvens af manglende sikringsakt ses i **12-0197394**, hvor Landsskatteretten ansatte kursen på et løsøre pantebrev til 20 og lagde syns- og skønsmandens vurdering til grund om, at pantebrevet – fordi det hverken var tinglyst eller pantet noteret – "måtte betragtes som et simpelt gældsbevis uden værdifast sikkerhedsstillelse". Havde pantebrevet haft tinglyst 1. prioritets panteret og notering af underpant, ville kursen efter skønsmanden have været 60.

LOV	Gældsbrevsloven § 14, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 37	Tinglysningsloven § 47, stk. 1-2
PRAKSIS	Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019 Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørepantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo 11.04.2014 Landsskatteretten · Kursfastsættelse af pantebrev ved salg af blomsterbutik efter debtors konkurs 11.03.2014		

§ 9 Specialregimet for finansiel sikkerhedsstillelse – kapitalmarkedslovens kapitel 36

For finansielle instrumenter og kontante indskud fraviger kapitalmarkedslovens kapitel 36 de almindelige håndpantregler. Reglerne gennemfører EU-direktivet om aftaler om finansiel sikkerhedsstillelse og bygger på tre bærende afvigelser: aftalt sikringsakt, straksrealisation og udvidet omstødsbeskyttelse.

Anvendelsesområdet er defineret snævert. Efter [§ 5, nr. 1](#) omfatter en aftale om finansiel sikkerhedsstillelse enten overdragelse af ejendomsret eller pantsætning, og efter [§ 197, stk. 1](#) kan sikkerheden kun bestå af penge krediteret en konto og af nærmere angivne finansielle instrumenter – dog kan også gældsfordringer indgå, når begge parter er kvalificerede modparter, jf. [§ 197, stk. 2](#). Personkredsen fremgår af [§ 196](#), der ud over offentlige myndigheder, centralbanker og finansielle institutioner også omfatter almindelige juridiske personer, mens detailkunder efter [§ 196, stk. 2](#) ikke kan være part i en aftale om sikkerhedsstillelse i form af overdragelse af ejendomsret. Formkravet i [§ 198](#) er skriftlighed og angivelse af, hvilke forpligtelser aftalen dækker.

Straksrealisationen er kernen. Efter [§ 203, stk. 1](#) kan aftalen bestemme, at sikkerhedshaveren straks kan realisere sikkerheden ved en fyldestgørelsesgrund, og at dette kan ske

1. uden forudgående godkendelse fra offentlige myndigheder eller andre, 2) uden forudgående meddelelse til sikkerhedsstiller og 3) uden anvendelse af en særlig fremgangsmåde.

Dermed sættes både det ufravigelige varsel i [retsplejeloven § 538 a, stk. 2](#) og tvangsauktionsformen ud af kraft. Efter [§ 203, stk. 4](#) kan aftalen endda hjemle, at sikkerhedshaver **tilegner sig** sikkerhederne – en aftalt *lex commissoria* – dog kun hvis aftalen fastsætter principper for værdiansættelsen. Modvægten ligger i [§ 201](#): realisation eller værdiansættelse "skal ske på forretningsmæssigt rimelige vilkår". Ved sikkerhed i form af overdragelse til eje har aftalen efter [§ 205, stk. 1](#) virkning "i forhold til sikringsakt og realisation ... i overensstemmelse med de aftalte vilkår".

Omstødsbeskyttelsen følger af [§ 202](#): substituerede sikkerheder kan kun omstødes, hvis den oprindelige var omstødelig, og margin-sikkerhed for markedsbetingede værdiændringer kan ikke omstødes efter [konkursloven § 70](#) eller [§ 72](#), hvis den er stillet uden unødigt ophold. Det er præcis denne beskyttelse, Højesteret

afgrænsede i **BS-24860/2018-HJR** under den dagældende værdipapirhandelslov: likviditetsbetingede forsinkelser på 3-4 dage faldt uden for.

EU-Domstolen har præget regimet i to retninger. **C-156/15** fastslog, at direktivet også dækker midler på en almindelig anfordringskonto uden tilknytning til formelle afviklingssystemer, men at beskyttelsen forudsætter, at sikkerhedsstilleren faktisk er hindret i frit at råde over midlerne, og at de realiserede midler er indsat før insolvensbehandlings indledning. **C-107/17** fastslog omvendt, at medlemsstaterne skal sikre en effektiv realisationsret også når **sikkerhedshaveren** bliver insolvent, og at fyldestgørelsesgrunden kan indtræde efter insolvensbehandlings indledning; derimod pålægger direktivet ikke sikkerhedshaveren en pligt til at søge fyldestgørelse i sikkerheden først – det afgøres af aftalens vilkår.

Lovvalgsspørgsmål ved registrerede instrumenter afgøres efter [§ 210](#), der lader lovgivningen på kontoføringsstedet regulere både sikkerhedens tingsretlige beskaffenhed, sikringsakten, prioritets- og ekstinktionsspørgsmål og de foranstaltninger, der er nødvendige for realisation.

LOV

[Lov om kapitalmarkeder § 5](#)[Lov om kapitalmarkeder § 196, stk. 1-2](#)[Lov om kapitalmarkeder § 197, stk. 1-3](#)[Lov om kapitalmarkeder § 198, stk. 1-2](#)[Lov om kapitalmarkeder § 201](#)[Lov om kapitalmarkeder § 202, stk. 1-2](#)[Lov om kapitalmarkeder § 203, stk. 1-4](#)[Lov om kapitalmarkeder § 205, stk. 1-2](#)[Lov om kapitalmarkeder § 210, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven

21.03.2019

EU-Domstolen · Finansiell sikkerhedsstillelse og sikkerhedshaverens insolvens: Fortolkning af direktiv 2002/47/EF

25.07.2018

EU-Domstolen · Fortolkning af EU-direktiv om finansiell sikkerhedsstillelse: Krav om rådighedsberøvelse for pantsatte kontomidler under insolvens

09.11.2016

Gyldighedsindsigelser mod håndpantsetningsaftalen – formål,

§ 10 omfang og alskyldsklausuler

Ved siden af sikringsakten står spørgsmålet om, hvorvidt selve håndpantsetningsaftalen er gyldig og hvor langt den rækker. Her ligger tyngden af praksis i SØ- og Handelsretten og Det finansielle ankenævn.

Formålsstridighed og ond tro. P-71-10 er den mest vidtgående tilsidesættelse. Et ejendomsselskab håndpantsette fire ejerantebreve med en samlet nominel værdi på 17,35 mio. kr. til sikkerhed for et lån på 8,625 mio. kr. til et selskab kontrolleret af et bestyrelsesmedlem. SØ- og Handelsretten fastslog:

Skifteretten finder, at formålet med håndpantsetningen af de fire ejerantebreve navnlig har været at stille sikkerhed for lånene til CC Finans ApS og CC Invest ApS, der begge var nødlidende. [...] Håndpantsetningen har således udelukkende tjent i de pågældendes interesser.

Dispositionen faldt uden for selskabets formål og gav en utilbørlig fordel til hovedaktionæren på bekostning af minoritetsaktionærerne. Afgørende for udfaldet var bankens onde tro – bankens egen advokat havde forinden anmodet om bekræftelse fra samtlige aktionærer, men banken fravalgte kravet:

Det er helt sædvanlig bankpraksis at sikre sig, at minoritetsaktionærerne tiltræder en håndpantssætning, hvor denne ikke er godkendt på en generalforsamling, og navnlig hvor det ikke ganske kan udelukkes, at en sådan håndpantssætning falder uden for selskabets egentlige formålsbestemmelse.

Banken måtte udlevere pantebrevne og betale 300.000 kr. i sagsomkostninger.

Formfejl er sjældent afgørende. I **105/2007** havde banken anvendt en forkert blanket, der efter sin ordlyd kun dækkede pantsætterens egen gæld, men et flertal fandt det godtgjort ved efterfølgende adfærd, at pantet skulle sikre samleverens lån. I **334/2008** blev en indsigelse om manglende vitterlighedsvidne afvist, fordi underskriftens ægthed ikke var bestridt, og tilsvarende i **252/2018**, hvor nævnet fastslog, at fraværet af vitterlighedsvidner er uden betydning for aftalens gyldighed **mellem** parterne. I **267/2000** blev en hustrus tiltræden af en håndpantssætningserklæring opretholdt, selv om hun anførte kun at have fået forelagt underskriftssiden.

Rækkevidden af alskyldsklausuler er derimod et reelt stridspunkt. Udgangspunktet er, at klausulen tages på ordet: i **158/2014** blev et ejerpantebrev fra 1999 ikke frigivet, fordi pantsætningen omfattede samleverens "nuværende og fremtidige forpligtelser", og trækningssretterne bestod uændret, selv om saldierne periodevis var positive. I **16/2018** blev en gruppelivsforsikring pantsat i 2001 med en all-monies-klausul anset for at dække et nyt lån optaget i 2017. Men klausulen har grænser. I **590/2012** gav ankenævnet pantsætteren medhold:

Ankenævnet fastslog, at banken ikke alene på baggrund af en standardmæssig alskyldserklæring kunne udvide panteretten til også at omfatte debtors kautionsforpligtelser for tredjemandsselskaber. En sådan udvidelse kræver en mere specifik og klar aftale, når der er tale om tredjemandspant.

Og i **254/2006** fandt et flertal, at en bank i et forbrugerforhold ikke kunne have en berettiget forventning om at modtage mere end det håndpantssatte ejerpantebrevs pålydende, hvorfor pantet skulle frigives mod betaling af hovedstolen på 500.000 kr.

Panthaverens pligter over for tredjemandspantsætteren er mere begrænsede end over for en kautionist. I **334/2008** fastslog nævnet, at pengeinstituttets underrettningspligt ved misligholdelse over for kautionister ikke gælder for tredjemandspant, og at panthaveren derfor ikke har samme lovbestemte krav på underretning. Tilsvarende gælder tidsbegrænsningsreglerne for tredjemandspant kun aftaler indgået efter 1. juli 2015, jf. **381/2021**, hvor en pantsætningserklæring fra 2001 derfor ikke var omfattet.

Endelig viser **328/2005**, at panthaverens dispositioner over auktions- og salgsprovenu kan være kritisable uden at være ansvarspådragende: ankenævnet fandt, at den depositarbank, der fordelte restprovenuet fra en underskudshandel mellem en udlægshaver og indehaveren af et håndpantssat ejerpantebrev, burde have drøftet fordelingen med sælgerne, men frifandt banken, fordi pengene under alle omstændigheder nedbragte sælgernes gæld, og der derfor ikke forelå et tab.

LOV	Aftaleloven § 36, stk. 1	Aftaleloven § 38c, stk. 1	Konkursloven § 74	
PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Tilsidesættelse af håndpantssætning grundet strid med selskabets formål og utilbørlig fordel			21.06.2012
	Det finansielle ankenævn · Krav om frigivelse af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for ægtefælles gæld og spørgsmål om forældelse af tredjemandspant			19.04.2022
	Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod rækkevidden af tredjemandspant: Omfattede sikkerheden hele gælden eller kun en låneforhøjelse?			25.01.2019
	Det finansielle ankenævn · Afslag på frigivelse af pantsat gruppelivsforsikring ved optagelse af nyt lån efter skilsmisse			21.08.2018

Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om frigivelse af ejerpantebrev i fælles ejendom stillet til sikkerhed for samlevers erhvervsgæld	04.12.2014
Det finansielle ankenævn · Frigivelse af tredjemands pant og omfanget af sikkerhedsstillelse i ejerpantebrev	07.06.2013
Det finansielle ankenævn · Hæftelse for tredjemands pant: Ejerpantebrev som sikkerhed for søns overtræk	27.03.2009
Det finansielle ankenævn · Tvist om håndpantssætning for samlevers lån ved brug af forkert formular	24.05.2007
Det finansielle ankenævn · Krav om frigivelse af håndpantssat ejerpantebrev mod betaling af pantets hovedstol	10.05.2007
Det finansielle ankenævn · Betaling af tinglyste prioriteter frem for omkostninger ved ejendomssalg med underskud	04.05.2005
Det finansielle ankenævn · Gyldigheden af hustrus tiltræden af håndpantssætning af ejerpantebrev i fælles ejendom	06.11.2000

§ 11 Afgrænsning til de øvrige pantformer og til beslægtede oversigter

Håndpantet må holdes adskilt fra de sikkerhedsformer, der bygger på registrering i stedet for besiddelse. Grænsedragningen har både materiel og processuel betydning.

- **Underpant i løsøre** kræver tinglysning for at opnå beskyttelse mod aftaler indgået i god tro og mod retsforfølgning, jf. [tinglysningsloven § 47, stk. 1](#), og underpant i ejerpantebreve, der giver pant i løsøre, skal tilsvarende tinglyses efter [§ 47, stk. 2](#). Realisation forudsætter her udlæg til forauktionering, jf. [retsplejeloven § 538](#) – modsat håndpantet.
- **Virksomhedspant og fordringspant** efter [tinglysningsloven § 47 c](#) og [§ 47 d](#) har siden 2005 fået samme adgang til fyldestgørelse som håndpant i fordringer, jf. [retsplejeloven § 538 a, stk. 4](#), og samme separatiststilling, jf. [konkursloven § 91, stk. 3](#) – men sikringsakten er tinglysning, og tiltrædelsen af pantet er efter **betænkning nr. 1459/2005** noget andet end håndpantets rådighedsberøvelse: udvalget fremhævede udtrykkeligt, at panthaverens tiltrædelse "ikke [kan] sammenlignes med almindelig panteretlig rådighedsberøvelse og kravene hertil", og at det ikke er noget krav, at tiltrædelsen er effektiv i den forstand, at pantsætteren faktisk er berøvet muligheden for at råde over aktiverne over for tredjemand.
- **Pant i andele i andelsboligforeninger** falder uden for [§ 538 a](#). Arbejdsgruppen bag [betænkning nr. 1421/2002, s. 167](#) fandt, at der "ikke [er] tilstrækkelig holdepunkt for at fortolke [§ 538 a](#) således, at bestemmelsen også omfatter pant i andele", netop fordi andelshaveren ikke har opgivet rådigheden – brugsretten udnyttes fortsat.
- **Brugeligt pant** er en selvstændig fyldestgørelsesform i fast ejendom efter [retsplejelovens kapitel 54](#) og reguleret særskilt, jf. [betænkning nr. 1170/1989](#); det har intet med håndpantets possessoriske sikringsakt at gøre.

Oversigten dækker ikke pant i fast ejendom og dens tvangsrealisation, det tinglyste underpant i løsøre, virksomheds- og tilbehørspant, ejerpantebreve som pantsætningsinstrument, denuntiptionsbaseret pant i simple fordringer eller brugeligt pant. Læsere med tilstødende spørgsmål henvises til [omstødelse-konkurs](#) om omstødelse af sikringsakt, [konkurs](#) og [rekonstruktion](#) om insolvensbehandlingen, [gældssanering](#), [fogedretsbehandling](#) om fogedrettens fyldestgørelse, [bank-raadgivning](#) om rådgivning ved sikkerhedsstillelse samt [tvangssalg-fast-ejendom](#) og [realkredit-tvister](#) om fast ejendom.

[Tinglysningsloven § 47, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 47c](#)[Tinglysningsloven § 47d](#)

PRAKSIS **Sø- og Handelsretten** · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo 11.04.2014

§ 12 Sammenfatning – de bærende linjer i praksis

Praksis om håndpant kan sammenfattes i fem linjer.

For det første er rådighedsberøvelsen ikke en formalitet, men den bærende betingelse. **P-8-06** viser, at en aftalekonstruktion, hvor pantsætteren fortsat med frigørende virkning kan oppebære det pantsatte indtil påkrav, kun holder, hvis panthaveren kan bevise en meget streng, faktisk udøvet kontrol – og bevisbyrden er panthaverens. EU-Domstolen kræver i **C-156/15** det samme af pant i kontantindestående: sikkerhedsstilleren skal reelt være hindret i frit at råde.

For det andet er den lovregulerede kerne smallere end retsområdet. [Gældsbrevsloven § 22](#) lovfæster besiddelseskrauet for omsætningsgældsbreve, [§ 31](#) henviser simple fordringer til denuntiation, og [retsplejeloven § 538 a](#) regulerer realisationen – men selve gyldigheds- og sikringsakten for håndpant i løsøre hviler fortsat på en ulovreguleret grundsætning, udfyldt af retspraksis.

For det tredje er panthaverens fortrin markant, men betinget. Fyldestgørelse kan ske uden fogedrettens medvirken og uden forudgående udlæg, den berøres hverken af konkurs ([konkursloven § 91, stk. 1](#)) eller rekonstruktion ([§ 12 c, stk. 4](#)), og gældssanering rører ikke tredjemandspantet. Modstykket er det ufravigelige varsel i [§ 538 a, stk. 2](#), hvor forhåndsafkald udtrykkeligt er ugyldigt, kravet om salg gennem fondsmæglerelskab for noterede instrumenter og pligten til at rette betalingsopfordring også til boet.

For det fjerde er omstødelsesrisikoen den skarpeste trussel mod sikkerheden. Højesteret har trukket grænsen i begge retninger: løbende sikkerhedsstillelse for samtidig stiftet gæld med praktisk talt samtidig denuntiation er ikke omstødelig (**BS-503/2006-HJR**), mens forsinkelser på 3-4 dage begrundet i skyldnerens likviditetsmangel ikke er "uden unødigt ophold" (**BS-24860/2018-HJR**). Og omstødelsen rammer bredere end selve panteretten: efter **BS-136/2012-HJR** skal panthaveren fralægge sig nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden, uanset om pantet var tiltrådt inden konkursen.

For det femte flytter finansiell sikkerhedsstillelse hele billedet. Kapitalmarkedslovens kapitel 36 tillader aftalt sikringsakt, straksrealisation uden meddelelse og særlig fremgangsmåde, aftalt tilegnelse af sikkerheden mod fastsatte værdiansættelsesprincipper og en udvidet omstødelsesbeskyttelse for margin-sikkerhed. Prisen for denne fleksibilitet er kravet om, at realisationen sker på forretningsmæssigt rimelige vilkår, [§ 201](#), og at aftalen faktisk falder inden for lovens person- og genstandskreds.

For den praktiske rådgivning betyder det, at tre spørgsmål bør besvares før enhver håndpantssætning: Er pantsætter **faktisk** afskåret rådigheden – og kan det bevises? Er sikringsakten foretaget **samtidig** med gældens stiftelse, eller i det mindste uden unødigt ophold? Og gælder de almindelige regler, eller er forholdet omfattet af kapitalmarkedslovens specialregime?

LOV

[Gældsbrevsloven § 22](#)[Gældsbrevsloven § 31, stk. 1](#)[Konkursloven § 12c, stk. 4](#)[Konkursloven § 70, stk. 1](#)[Konkursloven § 91, stk. 1](#)[Lov om kapitalmarkeder § 201](#)[Retsplejeloven § 538a, stk. 1-4](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	21.03.2019
Højesteret · Omstødelse af fordringspant	21.03.2014
Højesteret · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	20.05.2008
EU-Domstolen · Fortolkning af EU-direktiv om finansiel sikkerhedsstillelse: Krav om rådighedsberøvelse for pantsatte kontomidler under insolvens	09.11.2016
Sø- og Handelsretten · Gyldigheden af pantessikkerhed i royaltymbetalinger uden effektiv rådighedsberøvelse	25.04.2007

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Gældsbrevsloven § 22		Gældsbrevsloven § 31	stk. 1
Konkursloven § 12c	stk. 4	Konkursloven § 70	stk. 1
Konkursloven § 91	stk. 1-3	Lov om kapitalmarkeder § 203	stk. 1
Retsplejelovent § 538a	stk. 1-4		

MATERIALE Citerede afgørelser

31 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		4
21.03.2019	Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	bs-24860-2018-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
21.03.2014	Omstødelse af fordringspant	5435-6518
20.05.2008	Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	591-682
EU-DOMSTOLEN · EUROPÆISK DOMSTOL		2
25.07.2018	Finansiel sikkerhedsstillelse og sikkerhedshaverens insolvens: Fortolkning af direktiv 2002/47/EF	C-107/17
09.11.2016	Fortolkning af EU-direktiv om finansiel sikkerhedsstillelse: Krav om rådighedsberøvelse for pantsatte kontomidler under insolvens	C-156/15
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		1
13.04.2012	Sag om omstødelighed af fordringspant	5434-6517
SØ- OG HANDELSRETTE · SPECIALRET		6
18.07.2018	Afvisning af fordringsprøvelsessag grundet forkert formulering af påstand om separatiststilling	P-15-17
11.04.2014	Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo	P-23-13

21.06.2012	Tilsidesættelse af håndpantssætning grundet strid med selskabets formål og utilbørlig fordel	P-71-10
31.10.2011	Omstødelsessag mod Capinordic Bank vedrørende ombytning af pantessikkerhed	P-66-10
25.04.2007	Gyldigheden af pantessikkerhed i royaltybetalinger uden effektiv rådighedsberøvelse	P-8-06
08.03.2006	Erstatningsansvar for konkursbo ved manglende udlevering af aktier og efterfølgende kurstab	P-9-04

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 1

11.03.2014	Kursfastsættelse af pantebrev ved salg af blomsterbutik efter debtors konkurs	12-0197394
------------	---	------------

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 15

19.04.2022	Krav om frigivelse af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for ægtefælles gæld og spørgsmål om forældelse af tredjemandspant	381/2021
06.02.2020	Indsigelse mod gældsopgørelse, realisation af aktiver og gebyr for sagsindsigt efter konkurs og værgemål	366/2018
25.01.2019	Indsigelse mod rækkevidden af tredjemandspant: Omfattede sikkerheden hele gælden eller kun en låneforhøjelse?	252/2018
21.08.2018	Afslag på frigivelse af pantsat gruppelevsforikring ved optagelse af nyt lån efter skilsmisse	16/2018
23.08.2016	Indsigelse mod pengeinstituts modregning i indestående og indbetaling til dækning af kautionsforpligtelse	219/2015
04.12.2014	Spørgsmål om frigivelse af ejerpantebrev i fælles ejendom stillet til sikkerhed for samlevers erhvervsgæld	158/2014
04.10.2013	Sag mod Vestfyns Bank om gældsopgørelse, realisation af pantessikkerheder og ugyldig værnetingsaftale	457/2012
07.06.2013	Frigivelse af tredjemandspant og omfanget af sikkerhedsstilling i ejerpantebrev	590/2012
21.11.2011	Erstatningsansvar ved håndpantssætning af værdipapirdepot og påstået manglende eksekvering af salgsordre	371/2010
27.03.2009	Hæftelse for tredjemandspant: Ejerpantebrev som sikkerhed for søns overtræk	334/2008
24.05.2007	Twist om håndpantssætning for samlevers lån ved brug af forkert formular	105/2007
10.05.2007	Krav om frigivelse af håndpantssat ejerpantebrev mod betaling af pantets hovedstol	254/2006
04.05.2005	Betaling af tinglyste prioriteter frem for omkostninger ved ejendomssalg med underskud	328/2005
06.11.2000	Gyldigheden af hustrus tiltræden af håndpantssætning af ejerpantebrev i fælles ejendom	267/2000
08.12.1999	Klage over nægtet udlevering af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for ægtefælles gæld efter gældssanering	9902016/1999

ERHVERVSANKENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

29.09.1997	Modregningsadgang sidestilles ikke med pantsætning ved kapitaldækningsberegning for pengeinstitutter	97-55.641
------------	--	-----------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS	1
---	---

16.12.2024	Kontrolafgift annulleret: Korrekt p-skiveindstilling ved parkering før tidsbegrænsningens start	park-6518
------------	---	-----------

FORARBEJDE Betænkninger

3 referencer

Betænkning om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav

nr. 1170 · 1989 · Justitsministeriet

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

04

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over lovbestemt pant og fortrinsret

Panterettigheder stiftet umiddelbart ved lov – fra tinglysningslovens § 4 til søpanteretten

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 24 afgørelser · 2000-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lovbestemt pant (legalpant) er panterettigheder, der opstår direkte i kraft af loven – uden aftale og uden tinglysning eller registrering – og som derfor bryder med tinglysningslovens grundprincip om, at rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og retsforfølgning. Kategorien omfatter navnlig de på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til stat og kommune efter tinglysningslovens § 4, søpanteretten efter sølovens §§ 51-52, bjærgeløns pant i luftfartøjer, indefrysnings- og pensionistlån efter ejendomsskatteloven samt en række særlovshjemlede kommunale fortrinsrettigheder. Praksis fra Højesteret, Sø- og Handelsretten, landsretterne, fogedretterne, Vejdirektoratet og EU-Domstolen viser et gennemgående mønster: rettighederne er stærke og følger tingen, men de er samtidig snævert afgrænsede, undergivet særlige og korte forældelsesregler, og de bortfalder som hovedregel ved tvangsauktionen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Lovbestemt pant er en selvstændig retlig kategori, der udtrykkeligt anerkendes i tinglysningslovens § 15, stk. 6, hvor lovbestemt pant sammen med retspant og underpant i ejerpantebrev er undtaget fra kravet om at angive foranstående hæftelser.
- 02** Tinglysningslovens § 4, stk. 1, giver skatter og afgifter til stat og kommune samt brandforsikringsbidrag gyldighed mod enhver uden tinglysning – en undtagelse fra hovedreglen i § 1 om tinglysning som gyldighedsbetingelse over for aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer.
- 03** Årlige forsynings- og afledningsbidrag efter tinglysningslovens § 4, stk. 2, er gyldige uden tinglysning, mens anlægsbidrag altid skal tinglyses – medmindre kommunen ved særlov er tillagt fortrinsret som for offentlige skatter, jf. § 4, stk. 4.
- 04** Den interne rangorden i tinglysningslovens § 4, stk. 3, placerer forsyningsydelse efter offentlige skatter, bankhæftelsen og brandforsikringsbidrag, men forud for alle øvrige tidligere og senere stiftede rettigheder.

- 05** En lovhjemlet kommunal fortrinsret kan være betinget af en formforskrift: Vejdirektoratet har fastslået, at privatvejslovens § 100, stk. 2, om angivelse på ejendomsskatteopgørelsen er en egentlig gyldighedsbetingelse – ikke blot en ordensforskrift – for fortrinsretten efter stk. 1.
- 06** Auktionsrekvirenten bærer risikoen for manglende oplysning: Østre Landsret fritog en auktionskøber for at betale en ejendomsskatterestance uden for budsummen, fordi restancen hverken fremgik af salgsopstillingen eller blev oplyst mundtligt, jf. retsplejelovens § 569, stk. 1.
- 07** Et fortrinsberettiget krav kan kun indgå i afværgebeløbet, hvis det er omfattet af rekvirentens pant – fogedretten afviste, at SKAT kunne kræve vandrestancer betalt som vilkår for tilbagekaldelse af auktionen, når pantefogedudlægget ikke omfattede dem.
- 08** Et lovbestemt pant med fortrinsret kræver et retsstiftende grundlag: Østre Landsret fandt, at tinglysning af en ren meddelelse efter den dagældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1, ikke i sig selv stiftede pant med fortrinsret for Grundejernes Investeringsfond.
- 09** Søpanteret efter sølovens § 51 opstår, uanset om kravet er rettet mod skibets reder, ejer, bruger, befragter eller disponent, og kan efter § 30 slet ikke registreres.
- 10** Søpanteret har efter sølovens § 52, stk. 1, fortrinsret frem for alle andre hæftelser i skibet, og bjærgeløn m.v. efter § 51, stk. 1, nr. 5, går forud for ældre søpanterrettigheder efter omvendt prioritet.
- 11** Højesteret har i Sea Endeavour I-sagen fastslået, at arrest kan foretages i skibet for et søpantsikret krav, selv om skibets ejer ikke hæfter personligt, og at justificationssagen da kan anlægges mod ejeren efter sølovens § 73.
- 12** Søpanterettens 1-årige forældelse efter sølovens § 55 kan alene afbrydes ved arrest eller udlæg i skibet efterfulgt af tvangsauktion – den kan hverken suspenderes eller afbrydes på anden vis.
- 13** Sølovens arrestinstitut er efter Sø- og Handelsrettens praksis et selvstændigt institut, hvor retsplejelovens almindelige betingelse om forstikkelsesrisiko i § 627, nr. 2, ikke skal være opfyldt.
- 14** Ved tvangsauktion over et skib her i landet falder søpant, panterrettigheder og andre rettigheder bort, jf. sølovens § 76, stk. 1, og de viger ved fordelingen for rettens omkostninger ved arrest, udlæg og auktion.
- 15** Lovbestemt pant for bjærgeløn og bevaringsudgifter i luftfartøjer har fortrin frem for alle andre rettigheder, men bortfalder, hvis det ikke registreres inden 3 måneder efter kravets opståen.
- 16** Indefrysningsslån efter ejendomsskatteovens § 56, stk. 1, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning, og køberen hæfter subsidiært med ejendommen for sælgers ubetalte lån.
- 17** Efter forarbejderne til ejendomsskatteoven skal den lovbestemte panteret for indefrysningsslån ikke overleve en tvangsauktion – retsplejelovens § 581, stk. 1, anvendes analogt, så auktionskøberen erhverver ejendommen rensat for hæftelsen.

- 18** EU-Domstolen har i sag C-195/15 fastslået, at en offentlig byrde som grundskyld, der påhviler ejendommen ipso jure og giver ret til tvangsfuldbyrdelse, er en "tinglig rettighed" i insolvensforordningens forstand og dermed beskyttet mod virkningerne af udenlandsk insolvensbehandling.
- 19** Folketingets Ombudsmand har kritiseret en kommunes generelle afskæring af skønnet efter grundskyldslånelovens rykningsbestemmelse som ulovligt skøn under regel.

§ 1 Lovbestemt pant som selvstændig kategori i tinglysningssystemet

Udgangspunktet i dansk tingsret er klart: efter [tinglysningslovens § 1, stk. 1](#) skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, og efter [§ 1, stk. 2](#) skal den aftale eller retsforfølgning, der skal fortrænge en utinglyst ret, selv være tinglyst, ligesom aftaleerhververen skal være i god tro.

Lovbestemt pant er den systematiske undtagelse hertil. Kategorien er ikke defineret i loven, men den anerkendes udtrykkeligt i [tinglysningslovens § 15, stk. 6](#), hvorefter

"Et dokument vedrørende panteret, bortset fra retspant, lovbestemt pant og underpant i et ejerpantebrev, skal altid angive de enkelte foranstående hæftelser i ejendommen samt disses beløb."

Bestemmelsen blev indsat i sin nuværende form med digitaliseringen af tinglysningen i 2006. Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår, at kravet om at angive foranstående hæftelser knytter sig til prioritetsstillingen og retsanmærkningen efter § 15, stk. 4, 1. pkt., og at kravet ikke stilles, hvor rettigheden ikke er stiftet ved et pantedokument. Lovbestemt pant er netop kendetegnet ved, at det ikke hviler på et dokument overhovedet – det opstår ved lovens egen kraft.

Den dogmatiske ramme understøttes af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, der i [betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven, s. 53](#) beskriver den beslægtede figur om offentligretlige rådighedsindskrænkninger:

"Offentligretlige servitutter har således i almindelighed gyldighed mod enhver uden tinglysning og er typisk gældende allerede fra afgørelsens offentliggørelse eller meddelelse. [...] Kravet om tinglysning af konkret offentligretlig regulering og planlægning anses som en ordensforskrift, da lysningen ikke udgør den betingelse, hvorpå rettighedens gyldighed baserer sig."

Sondringen mellem gyldighedsbetingelse og ordensforskrift er den akse, hele området drejer om – og som det fremgår af afsnittet om privatvejsloven nedenfor, falder afgørelsen ikke altid ud til fordel for ordensforskrift-synspunktet.

En beslægtet, men selvstændig figur er den fortrinsstilling, som offentligretlige krav med udpantningsret kan opnå over for virksomhedspant. Justitsministeriets udvalg om virksomhedspant fremhævede i [betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), at kredsen af krav med fortrinsstilling burde afgrænses til "offentligretlige krav, der er tillagt udpantningsret", og at rent privatretlige krav – udtrykkeligt nævnt brandforsikringspræmier – faldt uden for. Afgrænsningen illustrerer, at lovgiver har været bevidst om, hvor snævert fortrinsstillinger uden sikringsakt bør afgrænses.

Tinglysningslovens § 4: skatter, afgifter, forsyningsydelser og den interne rangorden

§ 2

Kernebestemmelsen om lovbestemt pant i fast ejendom er [tinglysningslovens § 4](#). Den er opbygget i fire lag:

Stk.	Rettighed	Tinglysning
1	Skatter og afgifter til stat og kommune samt forsikringsbidrag til statsanerkendte brandforsikringsselskaber	Gyldig mod enhver uden tinglysning
2	Ydelser fra foranstaltninger til ejendommens forsyning med vand, lys, varme o.lign., dens forbindelse med omverdenen samt afledning/fjernelse af vand m.v. – foretaget af det offentlige eller efter offentlig bemyndigelse	Gyldig uden tinglysning; anlægsbidrag skal dog altid tinglyses
3	Intern rangorden	Stk. 2-retigheder står tilbage for offentlige skatter, bankhæftelsen og brandforsikringsbidrag, men går forud for alle øvrige tidligere som senere stiftede retigheder
4	Særlovshjemlet kommunal fortrinsret "som for offentlige skatter"	Da kræves der ikke tinglysning hverken for anlægsbidrag eller årlige bidrag

Sondringen mellem årlige bidrag og anlægsbidrag i stk. 2 er praktisk afgørende, og stk. 4 udhuler den, hvor særlovgivningen har tillagt kommunen fortrinsret. Miljøministeriets [vejledning om betalingsregler for spildevandsanlæg, pkt. 10.4](#) beskriver samspillet præcist:

"Bidrag som efter loven påhviler en fast ejendom har efter lovens § 10 samme pante- og fortrinsret som de kommunale skatter, der påhviler faste ejendomme. Bidragene skal efter tinglysningslovens § 4, stk. 2 og 4, ikke tinglyses på ejendomme for at have denne pante- og fortrinsret."

Vejledningen tilføjer, at Justitsministeriet har tilkendegivet, at fortrins- og panteretten for et spildevandsbidrag "består, indtil den pågældende ejer af ejendommen er endeligt frigjort herfor over for kommunen" – en tolkning, der understreger, at hæftelsen følger ejendommen og ikke uden videre udslettes ved ejerskifte.

Den materielle berettigelse af selve tilslutningsbidraget er et andet spørgsmål end sikringsspørgsmålet. Højesteret har taget stilling til opkrævningen af kloaktilslutningsbidrag i [BS-197/2007-HJR](#), hvor kommunens krav mod en større erhvervsvirksomhed blev stadfæstet.

De oprindelige lovforarbejder til § 4 fra tinglysningsloven af 1926 viser, hvor bevidst lovgiver konstruerede bestemmelsen. Justitsministeriet forklarede valget af udtrykket "forsikringsbidrag til de af Staten anerkendte Brandforsikringsselskaber" med, at det var "positivt oplysende" i forhold til det ældre udtryk "brandhjælpspenge", og understregede samtidig, at

"Rangforholdet mellem offentlige Skatter og Afgifter, nævnte Forsikringsbidrag og lignende, som det ikke er denne Paragrafs Øjemed at udtale sig om, beror selvfølgelig fremdeles, som hidtil, paa de gældende Regler i Forordning om Amtstueoppebørsler af 8. Juli 1840 § 2."

Om stk. 4 hedder det i samme forarbejder, at bestemmelsen blev indføjet som nyt stykke netop "for ... at afskære enhver 'Tvivl' om, at der for de kommunale afgifter med lovhjemlet fortrinsret "fremdeles ikke skal ske nogen Tinglysning, hverken for Anlægsbidrag eller aarlige Bidrag". Anlægsbidragsreglen i stk. 2, 2. pkt., kommer efter forarbejderne følgelig kun til anvendelse på bidrag til privat, offentligt koncessionerede foretagender og på kommunale bidrag uden særlovshjemlet fortrinsret – forarbejderne nævner som eksempler bidrag til elektricitets- og gasanlæg samt asfaltbidrag.

Der er pr. seneste konsolidering af tinglysningsloven ingen vedtagne, men endnu ikke konsoliderede ændringer til § 4.

LOV

Tinglysningsloven § 4, stk. 1-4

PRAKSIS

Højesteret · Højesteret stadfæster dom om tilslutningsbidrag til kloak

17.11.2008

Kommunal fortrinsret efter særlovgivningen – privatvejslovens § 100 som gyldighedsbetingelse

Tinglysningslovens § 4, stk. 4, forudsætter, at særlovgivningen tillægger kommunen fortrinsret "som for offentlige skatter". Et af de praktisk vigtigste eksempler er [privatvejslovens § 100](#):

"Stk. 1. Vejmyndigheden og politiet har pante- og fortrinsret i den vedligeholdelsesforpligtigedes ejendom for beløb, som de nævnte myndigheder efter loven eller beslutninger i henhold til loven har betalt forskudsvis [...]
Stk. 2. Betalings- og garantiordninger efter stk. 1 skal fremgå af de kommunale ejendomsopgørelser."

Vejdirektoratet har i to samtidige udtalelser af 7. juli 2021 fastslået, at stk. 2 ikke blot er en ordensforskrift. I [21-06806](#), afgivet efter anmodning fra Lyngby-Taarbæk og Københavns Kommuner om gamle vedligeholdelsesoverenskomster for private fællesveje, konkluderede direktoratet:

"Vejdirektoratet vurderer, at bestemmelsen i privatvejslovens § 100, stk. 2, er en gyldighedsbestemmelse. En kommunes krav på betaling for vejvedligeholdelse opnår kun den fortrinsret, der er nævnt i lovens § 100, stk. 1, hvis kravet fremgår af de kommunale ejendomsskatteopgørelser. Manglende angivelse på opgørelsen betyder, at kommunen ikke har fortrinsret i ejendommen, særligt over for en ny ejer."

Den parallelle udtalelse i [21-06806](#) OG [21-09113](#) uddyber begrundelsen: kravet om angivelse på ejendomsskatteopgørelsen blev tilføjet under lovbehandlingen for at skabe klarhed og gennemsigtighed i lighed med tilsvarende regler i anden lovgivning, og ordninger om vintervedligeholdelse og renholdelse efter [privatvejslovens § 83](#) er ikke omfattet af § 100, fordi de hviler på et andet retligt grundlag.

Praksis illustrerer et princip med bredere rækkevidde: når lovgiver har knyttet en offentliggørelses- eller registreringsforskrift til en fortrinsret uden tinglysning, kan forskriften efter en konkret fortolkning af ordlyd og forarbejder være selve betingelsen for fortrinsrettens beskyttelse mod tredjemand. Hensynet er det samme som bag tingbogens negative troværdighed: en erhverver skal kunne gøre sig bekendt med de hæftelser, han overtager.

Afgrænsningen mellem kommunens myndighedsrolle og dens privatretlige rolle som grundejer er samtidig afgørende for, om der overhovedet foreligger en fortrinsberettiget fordring. I [19-17092](#) afviste Vejdirektoratet at behandle en klage over et kommunalt betalingskrav for vejadgang, fordi kravet var stillet af kommunen som

privat grundejer og ikke truffet som en afgørelse efter vejlovgivningen – og dermed heller ikke et krav med det offentligretlige grundlag, fortrinsretten forudsætter.

LOV	Privatvejsloven § 100, stk. 1, 2	Tinglysningsloven § 4, stk. 4	
PRAKSIS	Vejdirektoratet · Kommuners fortrinsret for vejbidrag er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen		07.07.2021
	Vejdirektoratet · Kommuners fortrinsret for gæld på private fællesveje er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen		07.07.2021
	Vejdirektoratet · Afvisning af klage over betalingskrav for vejret til privat fællesvej ejet af kommune		10.02.2020

Lovbestemt pant i tvangsauktionen: størsteløbet og rekvirentens oplysningspligt

Fordi lovbestemt pant og fortrinsret ikke fremgår af tingbogen, er auktionsrekvirentens oplysningspligt den centrale retssikkerhedsgaranti for auktionsskøberen. Efter [retsplejelovent § 569, stk. 1](#) skal auktionsrekvirenten ved auktionsmødets begyndelse oplyse arten og størrelsen af de omkostninger m.v., som auktionsskøberen skal betale ud over auktionsbuddet.

[Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår](#) (bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978), pkt. 6.B, opregner netop de typiske fortrinsberettigede krav, der skal udredes eller overtages ud over auktionsbuddet:

- ejendomsskatterestancer
- brandforsikringsbidrag
- gade-, vej- og fortovsbidrag
- spildevands- og kloakbidrag
- restancer for forbrug af vand leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg
- "krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning"

Listen er i praksis kataloget over lovbestemt pant og fortrinsret på ejendomsområdet.

Konsekvensen af manglende oplysning er skarp. I [BS-580/2016-OLR](#) var 1. rate ejendomsskat for 2016 forfaldet mellem 1. og 2. auktion, uden at beløbet var medtaget i salgsopstillingen eller oplyst mundtligt under auktionen. Østre Landsret ændrede fogedrettens kendelse:

"Herefter er auktionsskøber ikke pligtig til uden for budsummen at betale 1. rate ejendomsskat 2016. Den omstændighed, at L1 ApS ifølge fogedretten er professionel lokal opkøber af ejendomme, kan ikke føre til et andet resultat."

Køberens professionelle indsigt kan altså ikke erstatte rekvirentens lovbundne oplysningspligt.

Spejlbilledet gælder afværgebeløbet. I [AS-340/2008-NYK](#) havde SKAT som auktionsrekvirent medtaget vandafgifter i det oplyste afværgebeløb, selv om auktionsgrundlaget alene var et pantefogedudlæg, der ikke omfattede vandkravet. Fogedretten fastslog:

"Da vandafgifter ikke omfattes af rekvirentens pant, kunne rekvirenten ikke som vilkår for at tilbagekalde auktionen kræve vandrestancerne betalt, jf. § 563a stk. 3."

Retten tilføjede dog, at uenighed om opgørelsen ikke fritog kautionisten for at afværge med det korrekte beløb – auktionen blev derfor fremmet. Afgørelsen viser den dobbelte pointe: et fortrinsberettiget krav skal have hjemmel i rekvirentens eget pant for at kunne indgå i afværgebeløbet efter [retsplejelovens § 563 a](#), men en beregningsfejl legitimerer ikke passivitet fra skyldnerens eller kautionistens side.

Beslægtede afgørelser om afværgebeløbets sammensætning findes i [BS-2066/2015-OLR](#), hvor Østre Landsret lagde afgørende vægt på, om auktionsrekvirenten opnåede dækning ved første auktion, og i [AS-108/2015-ODE](#), hvor fogedretten i Odense fastslog, at et dødsbo, der ikke opnåede dækning ved auktionen, ikke kunne pålægge ejeren auktionsomkostningerne. Den praktiske opgørelse af prioriteterne i fogedretten fremgår illustrativt af [AS-12/2022-BOR](#).

På det administrative plan foreskriver det stadig gældende cirkulære om [kommunernes opgaver ved udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom m.v.](#), at kommunen ved aflysning af udlæg i forbindelse med frit salg skal sikre, at "Restancer af ejendomsskatter kan betales, i det omfang disse restancer er fortrinsberettigede" – en administrativ kodificering af, at fortrinsretten skal respekteres også uden for auktionssituationen.

LOV	Retsplejeloven § 563a	Retsplejeloven § 569, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Auktionskøber fritaget for betaling af ejendomsskat ikke oplyst under tvangsauktion		04.04.2016
	Landsretten · Afgørelse om afværgebeløb ved tvangsauktion: Betydningen af dækning ved første auktion		18.12.2015
	Byretten · Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm		17.01.2023
	Byretten · Afgørelse om afværge af tvangsauktion og dækning af auktionsomkostninger		02.09.2015
	Byretten · Tvangsauktion: Spørgsmål om inklusion af vandafgifter i afværgebeløb		08.10.2008

§ 5 Prioritetskonflikter ved fordelingen af auktionsprovenuet

Når budsummen ikke rækker, sættes rangordenen mellem de utinglyste og de tinglyste rettigheder på spidsen. Sagskomplekset fra Nykøbing Falster i 2010-11 er den bedste danske illustration.

I fogedrettens kendelse [AS-570/2010-NYK](#) skulle et deponeret beløb på 215.000 kr. fordeles. Ustridt gik forlods til rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (50.788,14 kr.), **ejendomsskat** (1.256,02 kr.), **brandforsikring** (552,08 kr.) og et forsyningskrav fra I/S Refa (6.620,84 kr.) – altså netop de krav, der efter [tinglysningslovens § 4](#) er gyldige uden tinglysning. Striden angik restbeløbet, hvor fogedretten gav tidligere lejeres krav på tilbagebetaling af for høj husleje prioritet forud for Grundejernes Investeringsfond og helt afviste realkreditinstituttet som panthaver.

Østre Landsret korrigerede i [BS-3110/2011-OLR](#) den centrale præmis. Fonden havde alene tinglyst en *meddelelse* efter den dagældende [boligreguleringslovs § 60, stk. 1](#) og ikke ydet lån med pant efter bestemmelsens stk. 4. Landsretten udtalte:

"Efter ordlyden af boligreguleringslovens § 60, stk. 1, og forarbejderne til bestemmelsen, finder landsretten ikke, at tinglysning af en sådan meddelelse i sig selv indebærer, at der stiftes pant med fortrinsret for Grundejernes Investeringsfonds krav vedrørende udførte arbejder."

Afgørelsen er principiel: **en fortrinsret uden tinglysning kan ikke skabes ved en tinglyst deklaration, der efter loven kun har informativ funktion.** Skal en lovhjemlet fortrinsret aktiveres, må det retsstiftende skridt, loven anviser – her lånets ydelse og pantets tinglysning – faktisk være taget. Lejernes krav bevarede derimod deres fortrinsstilling, fordi de efter den dagældende lejelovs § 7, stk. 1, havde gyldighed over for enhver uafhængigt af tinglysning.

De to afgørelser sammenholdt tegner et hierarki i den konkrete auktion: (1) rettens og rekvirentens omkostninger, (2) de utinglyste offentlige skatter, afgifter og brandforsikringsbidrag efter tinglysningslovens § 4, stk. 1, (3) forsyningsydelse efter § 4, stk. 2, jf. rangordenen i stk. 3, (4) øvrige lovbestemt fortrinsstillede krav med behørigt stiftelsesgrundlag, og først derefter (5) de tinglyste aftalepanthavere.

At omkostningskrav i forbindelse med selve realisationen står stærkt, bekræftes også uden for auktionsfordelingen. Sø- og Handelsretten anerkendte i [P-68-10](#) et rekvirentsalær på 688.406,85 kr. som massekrav efter [konkurslovens § 93, nr. 3](#), da salæret var optjent ved 1. auktion, og boet ved det efterfølgende frie salg havde undladt at sikre dækning. Omvendt blev et konkursbo nægtet administrationssalær ved tvangsauktion i [BS-329/2010-VLR](#). Og hvor et konkursbo ejer en ideel andel, må auktionen tilrettelægges derefter, jf. [AS-26/2008-VIB](#).

LOV	Boligreguleringsloven § 60, stk. 1, 4	Konkursloven § 93	Tinglysningsloven § 4, stk. 1-3
PRAKSIS	Landsretten · Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag 01.11.2011 Landsretten · Konkursbo nægtet administrationssalær ved tvangsauktion 11.05.2010 Sø- og Handelsretten · Konkursbos pligt til at betale rekvirentsalær efter afholdt tvangsauktion og efterfølgende salg i fri handel 11.02.2011 Byretten · Kendelse om fordeling af deponerede midler ved tvangsauktion 01.09.2011 Byretten · Afgørelse om fremme af tvangsauktionssag vedrørende ideel andel af ejendom 03.04.2008		

§ 6 Søpanteret efter søloven §§ 51-53: hvilke krav, hvem hæfter, og hvor i rækken

Søpanteretten er dansk rets mest udviklede legalpanteinstitut. [Sølovens § 51, stk. 1](#) opregner udtømmende de fem fordringsgrupper, der er sikret ved søpant i skibet:

1. hyre og anden godtgørelse til skibsføreren og øvrige besætningsmedlemmer i anledning af deres tjeneste om bord,
2. offentligretlige og privatretlige havneafgifter, kanal- og andre vandvejsafgifter samt lodsafgifter,
3. erstatning for **personskade** opstået i direkte forbindelse med skibets drift,
4. erstatning for **tingsskade** opstået i direkte forbindelse med skibets drift, såfremt kravet ikke kan grundes på aftale,
5. bjærgeløn, erstatning for fjernelse af vrak og bidrag til almindeligt havari.

To strukturelle træk gør søpanteretten særlig stærk. For det første bestemmer [§ 51, stk. 2](#), at søpanteret opstår, "hvad enten kravet er rettet mod skibets reder, ejer, bruger, befragter eller disponent" – panteretten er altså ikke betinget af, at *ejeren* hæfter personligt. For det andet kan søpanterettigheder efter [sølovens § 30](#) slet ikke registreres; de har uden registrering den retsstilling, § 52 anviser.

Rangordenen fremgår af [sølovens § 52](#):

"Stk. 1. Søpanteret i skib har fortrinsret frem for andre hæftelser i skibet.

Stk. 2. Søpanterrettigheder fyldestgøres i den rækkefølge, i hvilken de er nævnt i § 51, stk. 1 [...] Dog skal de, der er nævnt i § 51, stk. 1, nr. 5, fyldestgøres forud for andre søpanterrettigheder, der er opstået tidligere, og i forholdet mellem de rettigheder, der er nævnt i nr. 5, skal de yngre rettigheder fyldestgøres forud for de ældre."

Den omvendte prioritet for bjærgeløn m.v. hviler på en indlysende økonomisk logik: den, der redder skibet, redder også de øvrige panthaveres sikkerhed og bør derfor belønnes forud for dem. Sø- og Handelsretten har i [Sag S-0001-00](#) taget stilling til selve bjærgningsbegrebet og tilkendt fem besætningsmedlemmer deres andel af bjærgelønnen for slæbning af et forladt og forulykket skib, idet rederiet bar risikoen for at have indgået en slæbekontrakt med forsikringsselskabet.

Søpantet er tillige tingsforfølgende: efter [sølovens § 53, stk. 1](#) består søpanteretten – bortset fra de i § 76 nævnte tilfælde – selv om ejendomsretten til skibet overgår til en anden, eller registreringsforholdene ændres. Ved frivillig overdragelse til en udenlandsk erhverver, der bringer søpantet til bortfald eller forringer dets prioritet, bliver overdrageren efter § 53, stk. 2, personligt ansvarlig inden for pantets værdi.

Endelig må søpanteretten holdes ude fra tilbageholdsretten. [Sølovens § 54](#) giver den, der har bygget eller repareret et skib, tilbageholdsret til sikkerhed for sin fordring, men denne "står tilbage for søpanterrettigheder i skibet, men går forud for registrerede panterrettigheder og andre hæftelser". Uden for søretten er billedet et andet: Højesteret afviste i [BS-15394/2018-HJR](#), at et ridecenters senere stiftede aftalemæssige tilbageholdsret over en konkurrencehest kunne fortrænge bankens ældre, tinglyste panteret, jf. [tinglysningslovens § 37](#). Sølovens § 54 er altså en lovbestemt fravigelse fra det almindelige prioritetsprincip – ikke udtryk for en generel regel.

LOV

[Søloven § 30](#)[Søloven § 51, stk. 1-3](#)[Søloven § 52, stk. 1, 2](#)[Søloven § 53, stk. 1, 2](#)[Søloven § 54, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019

Sø- og Handelsretten · Sø- og Handelsretten: Sag om bjærgeløn ved slæbning af forulykket skib 15.12.2000

§ 7 Søpant, arrest og fristafbrydelse – Sea Endeavour I og Baltimar Venus

Fordi søpantet ikke kan registreres, er arrest i skibet den eneste måde at fastholde og gennemtvinge rettigheden på. Det gør samspillet mellem søpanteret, arrest og forældelse til områdets vigtigste retlige knudepunkt.

[Sølovens § 55](#) er kompromisløs:

"Stk. 1. Søpanteret i skib forældes 1 år efter kravets opståen.

Stk. 2. Forældelsesfristen afbrydes ved arrest eller udlæg i skibet inden fristens udløb, såfremt arresten eller udlægget efterfølges af tvangsauktion.

Stk. 3. Forældelsesfristen løber ikke, så længe søpanthaveren er retsligt forhindret i at gøre arrest eller udlæg i skibet, men kan i øvrigt ikke suspenderes eller afbrydes."

Den ledende afgørelse er Højesterets dom i Sea Endeavour I-sagen, [BS-37/2011-HJR](#). Assens Havn havde fået skader forvoldt af skibet og foretog arrest til sikring af sit erstatningskrav. Rederiet gjorde gældende, at ansvaret

påhvilede Skåne Entreprenad Service AB (SES) og ikke skibets ejer, Saga Shipping, og at arresten derfor var ulovlig. Højesteret gav rederiet medhold i ansvarsspørgsmålet, men ikke i arrestspørgsmålet:

"Erstatningskravet er efter sin art endvidere sikret ved søpant i skibet i medfør af sølovens § 51, stk. 1, nr. 4, jf. stk. 2, og der kan derfor foretages arrest i skibet, selv om skibets ejer, Saga Shipping, ikke hæfter for erstatningskravet, jf. sølovens § 93, stk. 1, 2 og 4. Som anført af landsretten kunne justificationssagen herefter anlægges mod skibets ejer, Saga Shipping, jf. herved sølovens § 73."

Og videre:

"Herefter og i øvrigt af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at arresten i skibet er lovlig, og at forældelsesfristen for søpanteretten i skibet er afbrudt ved arresten, jf. sølovens § 55."

Dommen fastslår dermed tre ting på én gang: søpantet er uafhængigt af ejerens personlige hæftelse, [sølovens § 73, stk. 1](#) giver adgang til direkte søgsmål mod pantets ejer (eller skibsføreren), og arresten er den fristafbrydende handling efter § 55, stk. 2. Landsrettens forudgående dom findes i [BS-186/2010-OLR](#).

Den processuelle forudsætning for, at systemet fungerer, blev afklaret af Sø- og Handelsretten i [S-36-09](#) om arrest i containerskibet *Baltimar Venus*. Rederiet gjorde gældende, at også sølovsarrest krævede den almindelige forstikkelsesrisiko efter [retsplejelovens § 627](#). Retten afviste dette og lagde netop vægt på søpantets korte forældelse:

"Sølovens arrestinstitut er et selvstændigt arrestinstitut, som kan og skal anvendes, hvis betingelserne i søloven er opfyldt, uanset betingelserne i retsplejeloven er opfyldt. Sølovens § 96 kan ikke efter sin ordlyd eller placering i søloven eller efter forarbejderne antages at tage sigte på retsplejelovens betingelser for arrest."

Havde retsplejelovens forstikkelsesbetingelse skullet være opfyldt, ville søpanthaveren i praksis ofte være afskåret fra den eneste fristafbrydelse, § 55 tillader – og retten fremhævede netop dette hensyn.

De praktiske rammer for arrestens omfang og sikkerhedsstilling illustreres af [BS-40562/2020-SHR](#) om arrest i skibet *Ersen Bey*, hvor Sø- og Handelsretten stadfæstede arresten, fordi sikkerheden i søsterskibet *Ali Bey* var utilstrækkelig.

LOV

[Retsplejeloven § 627](#)

[Søloven § 51, stk. 1, 2](#)

[Søloven § 55, stk. 1-3](#)

[Søloven § 73, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Sag om arrest i skib og søpanteret

04.12.2012

Landsretten · Sag om søpant og rederansvar efter skade forårsaget af skib

18.11.2010

Sø- og Handelsretten · Lovligheden af arrest i skib og tvist om betaling for værftsarbejde

23.08.2021

Sø- og Handelsretten · Arrest efter Søloven - Forstikkelsesrisiko som betingelse?

11.06.2010

Bortfald ved tvangsauktion og fordelingen af salgssummen – § 8 sølovens § 76

Søpantets styrke er nøje afbalanceret med reglen om, at det bortfalder ved realisationen. [Sølovens § 76](#) bestemmer:

"Stk. 1. Bliver et skib solgt her i landet ved tvangsauktion, falder søpant, panterrettigheder og andre rettigheder i skibet bort."

Det samme gælder efter stk. 2 ved offentlig auktion over et skib, der er erklæret uistandsætteligt. Ved fordelingen af salgssummen bestemmer § 76, stk. 3, at søpant og øvrige rettigheder viger for de af retten fastsatte omkostninger i forbindelse med arresten eller udlægget og tvangsauktionen, og at søpanthaverne kan kræve betaling i forhold til deres fordringers fulde beløb, dog begrænset af reglerne om ansvarsbegrænsning.

Stk. 4 rummer den internationale dimension: bortfald indtræder også ved tvangsauktion i en fremmed stat, hvis skibet på salgstidspunktet befinder sig dér, og salget er sket i overensstemmelse med den pågældende stats lovgivning og bestemmelserne i "den internationale konvention af 1967 om indførelse af visse ensartede regler angående søpanterrettigheder og andre panterrettigheder i skib". Sølovens søpanteregler er således en national udmøntning af et konventionsbaseret, internationalt harmoniseret system – hvilket forklarer, hvorfor de er så detaljerede og så lidt fleksible.

Kombinationen af §§ 52, 55 og 76 giver den samlede livscyklus for et søpant: det opstår automatisk ved kravets stiftelse, kan ikke registreres, går forud for alt andet, forældes efter ét år, kan kun holdes i live ved arrest eller udlæg fulgt af tvangsauktion – og ophører netop ved den tvangsauktion, der er dets eneste effektive fuldbyrdelsesvej. Systemet er med andre ord konstrueret til hurtig afvikling, ikke til varig belastning af skibets prioritetsstilling.

LOV

Søloven § 52, stk. 1

Søloven § 76, stk. 1-4

PRAKSIS Højesteret · Sag om arrest i skib og søpanteret

04.12.2012

§ 9 Lovbestemt pant i luftfartøjer: bjærgeløn og bevaringsudgifter med 3-måneders frist

Luftfartsretten rummer en parallel til søpanteretten, men med en markant kortere og hårdere frist. [Lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer § 5](#) lyder:

"Stk. 1. De i luftfartsloven omhandlede krav på bjærgeløn og på godtgørelse for udgifter til luftfartøjets bevaring er sikret ved pant i luftfartøjet.

Stk. 2. Sådan panteret har fortrin fremfor alle andre rettigheder i luftfartøjet. Panteretten bortfalder, såfremt den ikke er registreret inden 3 måneder efter kravets opståen.

Stk. 3. Findes der flere rettigheder af den nævnte art, bliver de at fyldestgøre i omvendt rækkefølge af de begivenheder, der har affødt dem."

Sammenlignet med søpantet er der tre bemærkelsesværdige forskelle. For det første er kredsen af sikrede krav langt snævrere – kun bjærgeløn og bevaringsudgifter, ikke hyre, afgifter eller skadeserstatning. For det andet er panteretten kun *midlertidigt* uafhængig af registrering: den opstår ved lovens kraft, men bortfalder ubetinget, hvis den ikke registreres inden 3 måneder efter kravets opståen. Luftfartøjspantet er altså et lovbestemt pant med en indbygget, kort sikringsakt. For det tredje deler det med søpantet princippet om omvendt prioritet i stk. 3 – den yngste bevaringsindsats fyldestgøres først, af samme grund som ved bjærgeløn til søs: den, der senest har bevaret værdien, har skabt grundlaget for de øvriges dækning.

At kombinationen af "fortrin fremfor alle andre rettigheder" og en absolut 3-måneders præklusionsfrist er valgt, viser lovgivers gennemgående afvejning på hele området: jo stærkere fortrinsstilling uden almindelig sikringsakt, desto kortere levetid og desto skarpere formkrav.

LOV

Lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer § 5, stk. 1-3

Ejendomsskattelovens indefrysnings- og pensionistlån: lovbestemt § 10 pant på sidstepladsen

Det nyeste og økonomisk mest omfattende lovbestemte pant i dansk ret er sikkerheden for lån efter ejendomsskattelovens indefrysningsordning. [Ejendomsskattelovens § 56, stk. 1](#) bestemmer:

"Lån efter § 46, stk. 1, ydet for ejendomme beliggende i Danmark, inklusive påløbne renter, jf. § 61, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning."

Forarbejderne til bestemmelsen er usædvanligt udførlige og udgør den bedste danske retskilde til selve figuren lovbestemt pant. Det fremgår, at ordningen viderefører grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 3, og at kravet er sikret ved "en lovbestemt panteret, der ifølge forarbejderne til bestemmelsen ... har prioritet på sidstepladsen". Om hæftelsesvirkningen hedder det:

"Den foreslåede bestemmelse indebærer, at for krav på tilbagebetaling af lån ydet efter den permanente indefrysningsordning, inklusive påløbne renter, vil køberen som udgangspunkt hæfte subsidiært og begrænset, idet køberen alene hæfter med ejendommen (pantet)."

Og om forholdet til tvangsauktionen – som er afgørende for hele områdets systematik:

"Den lovbestemte panteret foreslås at skulle ophøre ved en tvangsauktion, som den derfor ikke vil skulle overleve. [...] En analog fortolkning af retsplejelovens § 581, stk. 1, foreslås derfor at skulle finde anvendelse på den lovbestemte panteret, således at køberen af en ejendom på tvangsauktion fortsat vil købe en ejendom renset for hæftelser."

Forarbejderne fremhæver samtidig sondringen til de fortrinsstillede lovbestemte panterrettigheder: "Det samme er tilfældet for grundskyld og dækningsafgift, da disse to er omfattet af en fortrinsstillet lovbestemt panteret." Ejendomsskattelovens § 56-pant er altså et lovbestemt pant *uden* fortrinsret – det ligger sidst i rækken, mens grundskylden selv ligger først.

Pensionistlåneordningen er derimod konstrueret som *aftalt* pant med formkrav. Efter [ejendomsskattelovens § 57, stk. 1](#) er det en betingelse for lån efter § 53, stk. 1, at told- og skatteforvaltningen har pant i ejendommen via skadesløsbrev eller ejerpantebrev, og efter [stk. 2](#) skal rammen ligge inden for friværdien af den seneste offentligt ansatte ejendomsværdi. Det gamle [cirkulære om lån til betaling af ejendomsskatter, pkt. 7](#) beskriver ordningens logik, herunder at lån kan ydes, "indtil det samlede lånebeløb med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets pålydende, idet de resterende 5 pct er reserveret til sikringen af omkostningerne ved eventuel tvangsinddrivelse af lånet" – en tærskel, der genfindes i [ejendomsskattelovens § 57, stk. 4](#).

Omkring rykningsadgangen har Folketingets Ombudsmand udtalt kritik. I [FOB 2021-20 om kommunes afslag på at rykke skadesløsbrev ned i prioritet efter grundskyldslåneloven](#) fandt ombudsmanden, at forarbejderne til den dagældende grundskyldslånelovs § 4, stk. 3, 2. pkt., ikke indeholdt holdepunkter for, at skønnet helt kunne afskæres ved en generel kommunal beslutning om aldrig at meddele rykningstilsagn:

"Tværtimod fremgår det ... af forarbejderne til grundskyldslånelovens § 4, stk. 3, 2. pkt., at bestemmelsen blev indført for at give kommunerne en adgang til at rykke deres skadesløsbrev for at undgå urimelige resultater i enkeltsager."

Udtalelsen viser, at forvaltningen af de offentlige pantesikkerheder er undergivet almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, herunder forbuddet mod skøn under regel.

Endelig er transparensproblemet ved et pant uden tinglysning nu søgt løst. § 56, stk. 4, er ændret ved **lov nr. 1779 af 29. december 2025** med virkning fra 1. januar 2026, så oplysninger om indefrysningsslån ikke længere blot "skal være tilgængelige for låntageren", men skal "udstilles offentligt i et autoritativt register". Af bemærkningerne fremgår begrundelsen:

"Den foreslåede offentlighed om indefrysningsslån sikret ved lovbestemt pant kendes allerede fra tinglysningssystemet ... hvilket er et udtryk for, at tingbogen skal have en 'negativ troværdighed', således at retsforfølgende kreditorer og godtroende aftaleerhververe ikke skal kunne mødes med indsigelser om utinglyste rettigheder. De samme hensyn gør sig gældende for den lovbestemte pant."

Skatteministeriets [høring over justering af ejendomsskattereglerne](#) fra juli 2025 viser, at forslaget blev bredt støttet, men med markante forbehold. Finans Danmark støttede offentliggørelsen, men krævede integration i tingbogen frem for et parallelt register og gentog sin principielle kritik af, at "en køber overhovedet hæfter med sin ejendom for sælgers skattegæld". Domstolsstyrelsen bekræftede på Tinglysningsrettens vegne, at der teknisk er hjemmel til at modtage data fra Skattestyrelsen, men at det forudsætter systemændringer og ressourcer.

LOV

[Ejendomsskatteoven § 56, stk. 1-4](#)[Ejendomsskatteoven § 57, stk. 1-4](#)[Retsplejeloven § 581, stk. 1](#)

Andre lovbestemte pante- og fortrinsrettigheder: boligforhold og krigsforsikring

To mindre kendte, men systematisk instruktive bestemmelser afrunder billedet af, hvordan lovgiver placerer kommunale og statslige krav i prioritetsrækken.

[Lov om boligforhold § 39](#) om kommunale lån til istandsættelse bestemmer:

"Stk. 1. Som sikkerhed for lånet lader kommunalbestyrelsen tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Stk. 2. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde kommunalbestyrelsens erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter § 37."

Bestemmelsen er en hybrid: pantet skal tinglyses, men fortrinsretten følger af loven og aktiveres af en erklæring i selve pantebrevet – endnu et eksempel på, at et formkrav er selve nøglen til fortrinsstillingen, jf. parallellen til privatvejslovens § 100, stk. 2. Bemærk, at § 39, stk. 1, er ændret ved **lov nr. 679 af 3. juni 2023** med virkning fra 1. januar 2024, hvorved "efter ejendomsskatter" er erstattet af "umiddelbart forud for pantefordringer uden fortrinsret" som sproglig konsekvens af det nye ejendomsskattesystem. Ændringen er endnu ikke konsolideret ind i den gældende lovebekendtgørelse.

Samme formulering findes i [lov om krigsforsikring af fast ejendom og løsøre § 15](#):

"Stk. 1. Krav på forsikringsbidrag med renter er i indtil 2 år fra forfaldsdagen sikret ved panteret umiddelbart forud for pantefordringer uden fortrinsret i den ejendom, hvortil de forsikrede bygninger hører, eller hvori det forsikrede indbo befinder sig."

Bestemmelsen er interessant af to grunde. For det første er panteretten tidsbegrænset – kun i indtil 2 år fra forfaldsdagen, en parallel til søpantets 1-årige forældelse og luftfartøjspantets 3-måneders frist. For det andet udstrækker stk. 2 fyldestgørelsesadgangen til løsøre og andre værdier krigsforsikret efter lovens § 5, stk. 1, nr. 4, og bestemmer, at der kan søges fyldestgørelse "uden hensyn til ejendomsforbehold og viljesbestemte panterettigheder" – en usædvanlig kraftig gennembrudsregel over for aftalt sikkerhed i løsøre.

Udtrykket "umiddelbart forud for pantefordringer uden fortrinsret" er blevet den moderne, teknisk præcise formulering af den fortrinsstilling, tinglysningslovens § 4 traditionelt beskriver som gyldighed "mod enhver uden tinglysning". De to udtryk angår hver sin dimension: § 4 angår sikringsakten (ingen tinglysning nødvendig), mens "umiddelbart forud for pantefordringer uden fortrinsret" angår rangordenen.

LOV

Lov om boligforhold § 39, stk. 1, 2

Lov om krigsforsikring af fast ejendom og løsøre § 15, stk. 1, 2

§ 12 Lovbestemt pant i konkurs og i grænseoverskridende insolvens

Et lovbestemt pant er en panteret, ikke en simpel fordring, og panthaverens stilling i konkursen bestemmes derfor af konkurslovens regler om separatiststilling og pantrealisation, ikke af dividendereglerne.

Konkurslovens § 87 regulerer den økonomiske afvikling, når pantet realiseres af boet:

"Stk. 1. Overskud ved pantets bestyrelse tilfalder de panthavere, som ikke opnår fuld dækning gennem købesummen, og hvis panteret omfatter indtægter af pantet. Kan ingen panthaver gøre krav på overskuddet, indgår det i boets almindelige masse.

Stk. 2. Underskud ved pantets bestyrelse tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen.

Stk. 3. Rimelige omkostninger ved bestræbelser for realisation af pantet tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen."

Efter stk. 4 gælder reglerne tilsvarende ved underhåndssalg. Bestemmelsen forudsætter et gyldigt bestående pant – og for lovbestemt pant er den afgørende forudprøvelse, om panteretten overhovedet er opstået og fortsat består. Netop den prøvelse svigtede for Grundejernes Investeringsfond i [BS-3110/2011-OLR](#), omtalt ovenfor.

I grænseoverskridende insolvens har EU-Domstolen leveret den principielle afklaring af, at lovbestemt pant på fast ejendom udgør en tinglig rettighed i insolvensforordningens forstand. I [C-195/15](#) ejede det franske selskab SCI Senior Home fast ejendom i Tyskland. Da selskabet kom under fransk insolvensbehandling – hvorefter individualforfølgning var udelukket – begærede Gemeinde Wedemark ejendommen på tvangsauktion for ubetalt grundskyld. Domstolen fastslog, at

en sikkerhed, som er stiftet i medfør af national ret som en offentlig byrde, der påhviler skyldnerens ejendom ipso jure, og som giver ret til tvangsfuldbyrdelse, udgør en "tinglig rettighed" som omhandlet i artikel 5 i forordning nr. 1346/2000.

Domstolen afviste udtrykkeligt, at artikel 5 skulle være forbeholdt tinglige rettigheder opstået i kommercielle transaktioner: hverken ordlyd eller formål – beskyttelse af berettigede forventninger og omsætningssikkerhed – indskrænker anvendelsesområdet efter fordringens offentligretlige eller privatretlige art, og en sådan begrænsning ville stride mod ligebehandlingen af kreditorer.

Afgørelsen er af betydelig praktisk rækkevidde for danske kommuner og for Skatteforvaltningen: en dansk lovbestemt panteret i fast ejendom belægges ikke af, at ejeren undergives hovedinsolvensbehandling i en anden medlemsstat, når ejendommen ligger i Danmark. *Lex rei sitae* – og dermed dansk fuldbyrdelsesret – er afgørende.

At boets egne dispositioner ikke ændrer rettighedernes tilhørsforhold, illustreres endelig af [BS-24178/2024-OLR](#), hvor Østre Landsret fastslog, at et krav på godtgørelse af tinglysningsafgift tilkom den afgiftspligtige tredjemand og skulle registreres som separatistkrav i konkursboet efter [konkurslovens § 82](#).

LOV	Konkursloven § 82	Konkursloven § 87, stk. 1-4	
PRAKSIS	EU-Domstolen · Fortolkning af "Tinglig Rettighed" i Insolvensforordningen: Grundskyld som Offentlig Byrde på Fast Ejendom		25.10.2016
	Landsretten · Landsrettens afgørelse om godtgørelse af tinglysningsafgift og separatistkrav i konkursbo		31.01.2025
	Landsretten · Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag		01.11.2011

§ 13 Sammenfatning: fem gennemgående mønstre i praksis om lovbestemt pant

På tværs af tinglysningsret, søret, luftfartsret, skatteret og insolvensret tegner den fundne praksis fem gennemgående mønstre.

1. Kategorien er anerkendt, men snæver. Lovbestemt pant er en selvstændig retskategori, udtrykkeligt nævnt i [tinglysningslovens § 15, stk. 6](#) ved siden af retspant og underpant i ejerpantebrev. Men den beror altid på udtrykkelig lovhjemmel – den kan ikke skabes ved analogi, ved aftale eller ved en tinglyst deklaration, der efter loven kun har informativ funktion, jf. [BS-3110/2011-OLR](#).

2. Fritagelsen for sikringsakt er købt med en kort levetid. Søpant forældes efter 1 år, jf. [sølovens § 55](#), luftfartøjspant bortfalder efter 3 måneder uden registrering, jf. [luftfartøjslovens § 5, stk. 2](#), og krigsforsikringspantet er sikret i indtil 2 år fra forfaldsdagen, jf. [krigsforsikringslovens § 15, stk. 1](#). Kun de løbende offentlige skatter og afgifter efter [tinglysningslovens § 4](#) er tidsubegrænsede – men de er til gengæld årligt tilbagevendende og dermed selvbegrænsende i beløb.

3. Formforskrifter kan være gyldighedsbetingelser. Vejdirektoratet har i [21-06806](#) fastslået, at angivelse på ejendomsskatteopgørelsen efter privatvejslovens § 100, stk. 2, er en gyldighedsbetingelse for fortrinsretten. Samme mønster ses i [lov om boligforhold § 39, stk. 2](#), hvor pantebrevet kun kan tinglyses med fortrinsret, hvis det indeholder kommunalbestyrelsens erklæring om lånets hjemmel.

4. Auktionskøberen beskyttes af oplysningspligten – og af bortfaldsreglerne. Østre Landsret fritog i [BS-580/2016-OLR](#) auktionskøberen for en ikke-oplyst ejendomsskatterestance, og fogedretten afviste i [AS-340/2008-NYK](#), at et fortrinsberettiget krav uden for rekvirentens pant kunne gøres til vilkår for afværgelse. Systemet suppleres af de materielle bortfaldsregler: [sølovens § 76, stk. 1](#) om søpantets ophør ved tvangsauktion

og – efter ejendomsskattelovens forarbejder – den analoge anvendelse af [retsplejelovens § 581, stk. 1](#) på indefrysningspantet. Auktionskøberen erhverver som hovedregel renset.

5. Transparens er den moderne løsning på et gammelt problem. Den erkendte svaghed ved pant uden tinglysning er, at erhververen ikke kan gøre sig bekendt med hæftelsen. Lovgiver har derfor med **lov nr. 1779 af 29. december 2025** pålagt Skatteforvaltningen at udstille indefrysningsslån "offentligt i et autoritativt register" med udtrykkelig henvisning til tingbogens negative troværdighed. Retningen peger mod, at nye lovbestemte panterettigheder i praksis ledsages af en offentliggørelsesordning – og dermed nærmer sig det tinglysningsystem, de formelt er undtaget fra.

Oversigten dækker alene panterettigheder stiftet umiddelbart ved lov og deres prioritets-, forældelses- og bortfaldsspørgsmål. Selve den fagedretlige realisationsproces behandles under [tvangssalg-fast-ejendom](#) og [fogedretsbehandling](#), insolvensfordelingen under [konkurs](#) og [omstoedelse-konkurs](#), skatte- og afgiftskravets materielle berettigelse under [boligskat-grundskyld](#), tinglysningens almindelige rettighedsvirkninger under [servitutter-tinglysning](#) og aftalt realkreditpant under [realkredit-tvister](#).

LOV

[Retsplejeloven § 581, stk. 1](#)
[Søloven § 55, stk. 1](#)
[Søloven § 76, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 4, stk. 1-4](#)
[Tinglysningsloven § 15, stk. 6](#)

PRAKSIS

Højesteret · Sag om arrest i skib og søpanteret

04.12.2012

Landsretten · Auktionskøber fritaget for betaling af ejendomsskat ikke oplyst under tvangsauktion

04.04.2016

Landsretten · Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag

01.11.2011

Byretten · Tvangsauktion: Spørgsmål om inklusion af vandafgifter i afværgebeløb

08.10.2008

Vejdirektoratet · Kommuners fortrinsret for vejbidrag er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen

07.07.2021

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Ejendomsskatteloven § 56	stk. 1	Konkursloven § 87	
Søloven § 51	stk. 1-3	Søloven § 52	stk. 1, 2
Søloven § 55	stk. 1-3	Søloven § 76	stk. 1-4
Tinglysningsloven § 4	stk. 1-4	Tinglysningsloven § 15	stk. 6

MATERIALE Citerede afgørelser

24 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
04.12.2012	Sag om arrest i skib og søpanteret	6367-7638
17.11.2008	Højesteret stadfæster dom om tilslutningsbidrag til kloak	2787-3314

EU-DOMSTOLEN · EUROPÆISK DOMSTOL

1

25.10.2016	Fortolkning af 'Tinglig Rettighed' i Insolvensforordningen: Grundskyld som Offentlig Byrde på Fast Ejendom	C-195/15
------------	--	----------

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS	6
----------------------------	---

31.01.2025	Landsrettens afgørelse om godtgørelse af tinglysningsafgift og separatistkrav i konkursbo	9582-11168
04.04.2016	Auktionskøber fritaget for betaling af ejendomsskat ikke oplyst under tvangsauktion	1363-1650
18.12.2015	Afgørelse om afværgebeløb ved tvangsauktion: Betydningen af dækning ved første auktion	1625-1960
01.11.2011	Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag	5835-6969
18.11.2010	Sag om søpant og rederansvar efter skade forårsaget af skib	6366-7637
11.05.2010	Konkursbo nægtet administrationssalær ved tvangsauktion	504-581

SØ- OG HANDELSRET TEN · SPECIALRET	4
------------------------------------	---

23.08.2021	Lovligheden af arrest i skib og tvist om betaling for værftsarbejde	BS-40562/2020-SHR
11.02.2011	Konkursbos pligt til at betale rekvirentsalær efter afholdt tvangsauktion og efterfølgende salg i fri handel	P-68-10
11.06.2010	Arrest efter Søloven - Forstikkelsesrisiko som betingelse?	S-36-09
15.12.2000	Sø- og Handelsretten: Sag om bjærgeløn ved slæbning af forulykket skib	Sag S-0001-00

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS	5
----------------------------	---

17.01.2023	Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm	2956-3503
02.09.2015	Afgørelse om afværgelse af tvangsauktion og dækning af auktionsomkostninger	1572-1900
01.09.2011	Kendelse om fordeling af deponerede midler ved tvangsauktion	5810-6940
08.10.2008	Tvangsauktion: Spørgsmål om inklusion af vandafgifter i afværgebeløb	5839-6973
03.04.2008	Afgørelse om fremme af tvangsauktionssag vedrørende ideel andel af ejendom	6480-7775

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS	3
---------------------------------------	---

07.07.2021	Kommuners fortrinsret for vejbidrag er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen	21_06806
07.07.2021	Kommuners fortrinsret for gæld på private fællesveje er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen	21_06806 og 21_09113
10.02.2020	Afvisning af klage over betalingskrav for vejret til privat fællesvej ejet af kommune	19_17092

PARKERINGSKLAGE NÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS	2
--	---

28.08.2024	Annullering af kontrolafgift efter fejlagtig SMS-registrering grundet modtaget bekræftelse	park-3314
23.11.2022	Annullering af kontrolafgift ved betaling til forkert områdekode via app	park-1960

FORARBEJDE **Betænkninger**

2 referencer

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

Varetagelse af tinglysningsopgaven – Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalgnr. 1461 · 2005 · Justitsministeriet

05

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over pant i fast ejendom – pantebrev, sikringsakt og prioritetsstilling

Tinglysning som sikringsakt, negotiabilitet efter TL § 27 og prioritetsstillingens rammer efter TL §§ 15 a, 40 og 42 b

Version 3 Opdateret 4. sep. 2026 40 afgørelser · 2001-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Aftalt panteret i fast ejendom stiftes ved pantebrev og beskyttes ved tinglysning. Praksisoversigten samler retspraksis og administrativ praksis om de fire bærende spørgsmål: hvornår tinglysning er den nødvendige sikringsakt og hvad der overhovedet er en "rettighed over ejendommen" efter [tinglysningslovens § 1](#), hvor langt tingbogens positive troværdighed og pantebrevets negotiabilitet rækker efter [§ 27](#) og §§ 27 a-31, hvordan prioritetsstillingen registreres og bindes af rykningsklausuler, ledig plads og oprykningsret efter [§§ 15 a og 40](#), og hvornår kreditor må kræve kapitalen indfriet, jf. [§§ 42 a og 42 b](#). Praksis viser et konsekvent mønster: tinglysning er ufravigelig sikringsakt, men rækkevidden af tingbogens beskyttelse afgrænses skarpt af, hvad panteretten i det hele taget kan angå – og af pantebrevets egne, i vidt omfang standardiserede, vilkår.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Tinglysning er sikringsakten for enhver rettighed over fast ejendom, herunder overdragelse af et allerede tinglyst pantebrev; undlades tinglysningen, ekstingveres panteretten af pantsætterens konkursbo, jf. Sø- og Handelsrettens dom i P-23-13.
- 02** Den, der vil fortrænge en utinglyst ret, skal selv have tinglyst og være i god tro på anmeldelsestidspunktet, jf. TL § 1, stk. 2, sammenholdt med god tro-definitionen i TL § 5 – synlige faktiske forhold på ejendommen kan alene bringe erhververen i ond tro, jf. Højesterets dom i BS-41762/2019-HJR.
- 03** Vilkår, der ikke er rettigheder over den pantsatte ejendom, men vilkår i et underliggende lejeforhold om en anden ejendom, skal ikke tinglyses for at binde panthaver og auktionskøber, jf. Højesterets kendelse i BS-98/2021-HJR om haveforeningens vedtægter.
- 04** Et tinglyst pantebrev i fast ejendom er som udgangspunkt negotiabelt, medmindre det indeholder en rektaklausul (»ikke til ordre«), jf. TL § 27, stk. 2 – skadesløsbreve er aldrig negotiable.
- 05** Den godtroende erhverver ekstingverer indsigelser mod dokumentets gyldighed efter TL § 27, stk. 1, men ikke indsigelser om falsk, forfalskning, personlig vold eller udstederens umyndighed; i disse tilfælde hæfter statskassen på objektivt grundlag efter TL § 31.

- 06 Tinglysningsretten skal give retsanmærkning, når prioritetsstillingen ikke er angivet eller er angivet i strid med tingbogen, og retsanmærkning kan ikke frafalde, jf. TL § 15, stk. 4.
- 07 Ejeren kan besætte en ledig plads med ny panteret uanset modsat aftale med efterstående panthavere, medmindre der er givet afkald, jf. TL § 40, stk. 1 – men ved tvangsauktion tilfalder den ledige plads de øvrige berettigede i ejendommen.
- 08 Oprykningssret efter afdrag kan gyldigt vedtages i et efterstående pantebrev, jf. TL § 40, stk. 3, og medfører samtidig, at afdragsvilkårene på den foranstående prioritet ikke kan ændres uden efterpanthaverens samtykke.
- 09 Aftale om længere uopsigelighed eller om renteforhøjelse, der bringer den årlige rente over 5 pct., kræver samtykke fra efterstående og sideordnede panthavere, jf. TL § 40, stk. 5 – grænsen blev fastsat allerede i 1926-forarbejderne af hensyn til efterpanthaverens sikkerhed.
- 10 En klausul om, at pantebrevet bliver indestående uanset tvangsauktion, kan ikke ophæves eller ændres uden efterstående eller sideordnede panthaveres samtykke, jf. TL § 40, stk. 6.
- 11 Har panthaveren efter en omprioriteringsklausul en ubetinget pligt til at rykke, kan der ikke kræves gebyr for respektpåtegningen efter TL § 15 a uden aftalehjemmel, jf. Sø- og Handelsrettens forbudsdom i sag N 1/1999.
- 12 Uden en omprioriteringsklausul er panthaveren ikke forpligtet til at rykke og kan betinge sin rykningsaccept af ændrede vilkår eller gebyr, jf. Det Finansielle Ankenævns afgørelser i sagerne 229/2003 og 127/2013.
- 13 Kreditor kan ikke kræve kapitalen indfriet, fordi der foretages udlæg, tages brugeligt pant, afholdes tvangsauktionsmøde eller afsiges konkursdekret, jf. den ufravigelige opregning i TL § 42 b.
- 14 Konkurs udløser ikke forfald efter TL § 42 b, nr. 5, mens ejerskifte ved tvangsauktion gør det efter pantebrevsformular B, pkt. 9, litra f – hvilket i BS-6940/2024-HJR forskød forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for kautionskravet til auktionsdagen.
- 15 Kreditor kan først forlange kapitalen indfriet ved betalingsmisligholdelse, når der er afsendt påkrav med udtrykkelig angivelse heraf og 7-dagesfristen er udløbet, jf. den ufravigelige regel i TL § 42 a, stk. 2 og 3.
- 16 Den dækkede fordring forrentes ved tvangsauktion efter pantebrevets egne vilkår, herunder en aftalt misligholdelsesrente, selv om satserne ikke fremgår af salgsopstillingen, jf. fogedrettens kendelse i AS-43/2017-HEL.
- 17 Kvittering af et pantebrev til aflysning er i sig selv ikke afkald på den personlige fordring, jf. BS-3094/2008-OLR – men aflyses pantebrevet uforbeholdent som »fuldt indfriet«, mangler den klarhed, der kræves for udlæg efter retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, jf. BS-59/2009-OLR og FS-6585/2008-ROS.

18 En panteret, der ikke opnår dækning på tvangsauktion, bortfalder ikke automatisk af tingbogen; auktionskøberen kan vælge at få rettigheden tiltransporteret i stedet for slettet efter retsplejelovens § 581, stk. 1, jf. Højesterets kendelse i sag 317/2011.

19 Ved erhvervsmæssig handel med pantebreve påhviler der sælgeren en aktiv undersøgelses- og oplysningspligt om ejendommens reelle handelsværdi, og tilsidesættelse heraf er en væsentlig mangel, der berettiger til ophævelse, jf. Højesterets dom i sag 40/2011.

Tinglysning som sikringsakt for aftalt pant – TL § 1 og god tro-kravet i § 5

§ 1

Grundreglen er kort og kategorisk. Efter [tinglysningslovens § 1, stk. 1](#) skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, og efter [§ 1, stk. 2](#) skal den aftale eller retsforfølgning, der skal fortrænge en utinglyst ret, selv være tinglyst, ligesom aftaleerhververen skal være i god tro. God tro er legaldefineret i [§ 5](#): erhververen må hverken kende den utinglyste ret eller ved grov uagtsomhed være skyld i sit ukendskab, og god tro skal foreligge på anmeldelsestidspunktet.

At sikringsakten er ufravigelig – også for panterettigheder, der allerede har været tinglyst én gang – illustreres skarpt af Sø- og Handelsrettens dom i [P-23-13](#). En bank havde ved en virksomhedsoverdragelse overtaget et engagement med et tinglyst ejerpantebrev, men undlod at tinglyse selve overdragelsen efter overgangen til digital tinglysning. Retten afviste, at en virksomhedsoverdragelse skulle være undtaget:

Det fremgår hverken af tinglysningsloven, lov nr. 539 af 8. juni 2006 eller forarbejderne ... at sikringsakten ved underpanteret i løsøre ikke er tinglysning i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse af en bank.

Banken havde herefter alene et simpelt krav i pantsætterens konkursbo. Afgørelsen angik et løsørepantebrev, men den bærende betragtning – at kravet om tinglysning gælder til beskyttelse mod pantsætterens kreditorer, uanset hvordan erhvervelsen er sket – hviler direkte på den systematik, der efter ophævelsen af den gamle TL § 2 også gælder pantebreve i fast ejendom.

God tro-kravet i § 1, stk. 2, prøves konkret og strengt. I [BS-41762/2019-HJR](#) fastslog Højesteret først, at tinglysning af adkomst på den herskende ejendom principielt kan fortrænge en utinglyst ret på den tjenende ejendom, men afviste alligevel fortrængning, fordi de synlige faktiske forhold på stedet gjorde erhververne ondtrøende:

Under disse omstændigheder finder Højesteret, at A og B på tidspunktet for tinglysningen af deres adkomst til ejendom 2 har måttet gå ud fra, at C og D havde ret til at beplante deres ejendom som sket. De har som følge heraf ikke efter § 1, stk. 2, fortrængt C og Ds ret.

Samme grænsedragning er fortsat under udvikling: Procesbevillingsnævnet meddelte i december 2025 3.-instansbevilling i [25/28444](#) om, hvornår en godtroende erhverver rettidigt har gjort sin ret gældende inden 2-årsfristen i [§ 26, stk. 1](#).

Omvendt kan en tinglyst erhvervelse ekstingvere utinglyste brugsrettigheder fuldstændigt. I [BS-1528/2011-ROS](#) fandt Roskilde Byret, at en utinglyst forpagtnings- og jagtlejekontrakt med usædvanligt

gunstige vilkår ikke kunne gøres gældende mod konkursboets tinglyste ret og dermed var ekstingveret på auktionen, hvorfor auktionskøberen ikke var bundet.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)

[Tinglysningsloven § 5](#)

[Tinglysningsloven § 26, stk. 1](#)

[Tinglysningsloven § 47, stk. 6](#)

PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	12.05.2020
	Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo	11.04.2014
	Byretten · Sag om opsigelse af lejekontrakt, forpagtningskontrakt og jagtlejekontrakt efter tvangsauktion	17.01.2013
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdvunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro	19.12.2025

Hvad er en »rettighed over ejendommen«? Afgrænsningen i

§ 2 Højesterets kendelse BS-98/2021-HJR

Tinglysningspligten efter [§ 1](#) gælder rettigheder **over ejendommen**. Er et vilkår ikke en sådan rettighed, kan det binde panthaveren, uanset at det ikke er tinglyst – og uanset at det først blev tinglyst længe efter panteretten.

Det er kernen i Højesterets kendelse af 5. januar 2023 i [BS-98/2021-HJR](#). En bygning på lejet grund i en haveforening var pantsat i 2006; haveforeningens vedtægter med regler om venteliste og maksimalpris blev først tinglyst på grundens blad i 2015 og 2017. Panthaveren gjorde gældende, at vedtægterne efter [§ 1](#) måtte være tinglyst for at kunne gøres gældende. Højesteret afviste synspunktet og udtalte:

Ved en tvangsauktion over ejendommen med tilhørende brugsret vil en køber indtræde i Skyldners rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakten, herunder forpligtelsen til at være medlem af haveforeningen og til at rette sig efter foreningens vedtægter, herunder § 14 og § 15.

Højesteret skelnede skarpt mellem rettigheder over skyldnerens faste ejendom (bygningen) og en brugsrettighed over haveforeningens faste ejendom (grunden). Vedtægternes regler om overdragelse og prisfastsættelse var det sidste og ikke det første; derfor var det uden betydning for panthaverens retsstilling, at vedtægterne ikke var tinglyst på grundens blad forud for pantebrevet. Panthaveren kunne ikke opnå bedre ret end skyldneren selv.

Den samme grænsedragning ses i det materielle panteretlige plan. I [BS-15394/2018-HJR](#) tog Højesteret stilling til prioriteringen mellem en ældre tinglyst panteret og en senere aftalemæssig tilbageholdsret, og i [BS-3110/2011-OLR](#) afviste Østre Landsret, at Grundejernes Investeringsfonds tinglysning af en ren *meddelelse* om påbudte arbejder i sig selv stiftede pant med fortrinsret:

Efter ordlyden af boligreguleringslovens § 60, stk. 1, og forarbejderne til bestemmelsen, finder landsretten ikke, at tinglysning af en sådan meddelelse i sig selv indebærer, at der stiftes pant med fortrinsret for Grundejernes Investeringsfonds krav vedrørende udførte arbejder.

Mønstret er entydigt: tinglysning skaber ikke rettigheder, den beskytter dem. Er der ingen panteret at beskytte – eller er der ingen tinglysningspligt, fordi vilkåret ikke angår den pantsatte ejendom – får tinglysningen ingen selvstændig prioritetsvirkning.

LOV

[Retsplejeloven § 570, stk. 1](#)

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)

Tinglysningsloven § 19, stk. 1

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	05.01.2023
	Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	12.02.2019
	Landsretten · Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag	01.11.2011

§ 3 Pantebrevets form og indhold – tinglysningsbekendtgørelsens krav og de standardiserede »Almindelige betingelser«

Panteretten stiftes ved et dokument, der efter [tinglysningslovens § 10, stk. 1](#) skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom og fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde. Efter [§ 10, stk. 2](#) skal indholdet være endeligt fastsat – kun skadesløsbreve kan udstedes med angivelse af et størstebeløb.

De nærmere indholdskrav findes i tinglysningsbekendtgørelsen. Efter [§ 19](#) skal pantstiftende dokumenter angive hovedstol med valuta, og efter [§ 20, stk. 1](#) skal de – bortset fra retspant, lovbestemt pant og underpant – desuden indeholde oplysning om betalingsvilkår, rente og rentevilkår, låntype, særlige lånevilkår (afdragsfrihed, konvertibilitet, refinansiering, indeksregulering, rentetilpasning, opsigelsesvilkår og overdragelighed), de hæftelser og byrder der respekteres, samt **oprykningsret**. Respekteres en fremtidig hæftelse, skal kreditor, hovedstol, valuta, rentesats og låntype angives, jf. [§ 21](#).

Afgørende for praksis er standardiseringen i [§ 22](#): pantstiftende dokumenter skal indeholde ét af de af Justitsministeriet fastsatte sæt almindelige betingelser – »Almindelige betingelser (A)« (bilag 1), »(skadesløsbrev)« (bilag 2), »(B)« til realkreditinstitutter (bilag 3), »(SDO/SDRO)« (bilag 4) eller »(indekspantebrev)« (bilag 5). Efter [§ 23](#) må der ikke foretages ændringer i betingelserne; fravigelser skal gengives under »særlige bestemmelser«, og en række bestemmelser – bl.a. påkravsreglen i nr. 8, litra a, i formular A og nr. 9, litra a, i formular B – kan ikke fraviges til ugunst for debitor, jf. [tinglysningslovens § 42 a, stk. 3](#).

De almindelige betingelser bærer i praksis en meget stor del af den materielle regulering. Bilagsteksten til formular A fastslår således i nr. 7, at kapitalen ikke forfalder ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget, og i nr. 9:

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

At det er de fastsatte formularvilkår og ikke sædvane, der bærer retsstillingen, blev slået fast allerede i Sø- og Handelsrettens dom i [Sag N 1/1999](#), hvor retten fremhævede, at ændringer i forhold til pantebrevsformulærens sædvanlige bestemmelser skal fremgå af pantebrevets individuelle tekst.

Endelig skal panteretten prioriteres korrekt allerede i dokumentet: efter [tinglysningslovens § 15, stk. 6](#) skal et dokument vedrørende panteret altid angive de enkelte foranstående hæftelser i ejendommen samt disses beløb. Er der ikke sket udstykning, kan pantebrevet ikke indføres endeligt i tingbogen, jf. [vejledningen om udstykningskravet](#), afsnit 5.

Tinglysningsloven § 42a, stk. 3

PRAKSIS Sø- og Handelsretten · Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioriteringsklausul

24.04.2001

§ 4 Tingbogens positive troværdighed – TL § 27 og de stærke indsigelser

Tinglysningslovens § 27, stk. 1 er sammen med erstatningsbestemmelsen i § 31 grundlaget for tingbogens positive troværdighed: når et dokument er tinglyst, kan godtroende erhververe af rettigheder over ejendommen ifølge tinglyst aftale ikke mødes med nogen indsigelse mod dokumentets gyldighed. Undtagelsen er de klassiske stærke ugyldighedsgrunde – falsk, forfalskning, retsstridigt fremkaldt ved personlig vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af sådan, samt udstederens umyndighed.

Forarbejderne til moderniseringen ved lov nr. 539 af 8. juni 2006 om digital tinglysning (lovforslag L 199, folketingsåret 2005-06, jf. retsinformation.dk) illustrerer mekanismen med et skoleeksempel, der stadig er den bedste indgang til bestemmelsen:

Bestemmelsen vil herudover fortsat finde anvendelse f.eks. i en situation, hvor der tinglyses et falsk skøde, hvorved den berettigede ifølge det falske skøde opnår at få tingbogslegitimation. Denne tingbogslegitimation vil herefter kunne udnyttes til at udstede og tinglyse et pantebrev, der giver pant i den faste ejendom. Pantebrevet vil herefter kunne overdrages til eje eller pant til en godtroende erhverver. Den godtroende erhverver vil i overensstemmelse med reglen i § 27, 1. pkt., som udgangspunkt ikke kunne mødes med nogen indsigelse, men da indsigelsen i dette eksempel vedrører falsk, vil den godtroende erhverver i medfør af § 27, 2. pkt., ikke kunne ek스팅vere denne. Erhververen må i stedet rette et eventuelt erstatningskrav mod statskassen i medfør af reglen i tinglysningslovens § 31.

Statskassen hæfter altså på objektivet grundlag, når den godtroende erhverver må vige for en stærk indsigelse. Samme systematik gælder efter § 31, 2. pkt. for skyldnerens stærke indsigelser efter gældsbrevslovens § 17, jf. henvisningen i § 27 a, stk. 2.

I praksis viser falsk-indsigelserne sig oftest som bevisspørgsmål. Det Finansielle Ankenævn har gentagne gange måttet afvise sager om påstået forfalskede underskrifter på pantsætnings- og kautionsdokumenter, netop fordi afklaringen kræver parts- og vidneforklaringer og eventuel grafologisk undersøgelse – se sagerne 254/2016 og senest 280/2025 om underpant og påstået falsk underskrift. Ved svage indsigelser slår godtrosbeskyttelsen derimod igennem: i 20905055/2009 kunne en pantsætning af familiens fælles bolig ikke tilsidesættes over for realkreditinstituttet, som havde modtaget en udtrykkelig erklæring om, at samtykke ikke var nødvendigt, og som ikke indså eller burde have indset det modsatte.

LOV	Tinglysningsloven § 27, stk. 1	Tinglysningsloven § 27a, stk. 2	Tinglysningsloven § 31
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Afvisning af sag om underpant og påstået falsk underskrift grundet behov for mundtlig bevisførelse 11.12.2025 Det finansielle ankenævn · Afvisning af sag om påstået falske underskrifter på kautions- og pantsætningsdokumenter grundet behov for bevisførelse 14.03.2017 Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod pantsætning af fælles bolig uden ægtefælles samtykke 07.09.2009		

§ 5 Negotiabilitet efter TL § 27, stk. 2, og samspillet med §§ 27 a-29 b

Ved digitaliseringen forsvandt det fysiske dokument, og dermed forsvandt også det grundlag, negotiabiliteten hidtil hvilede på. Løsningen blev en udtrykkelig lovregel i [§ 27, stk. 2](#):

Et tinglyst pantebrev, bortset fra et skadesløsbrev, der giver pant i fast ejendom, er negotiabelt, medmindre der i pantebrevet er indføjet ordene »ikke til ordre« eller tilsvarende forbehold.

Bemærkningerne til bestemmelsen præciserer, at der er tale om videreførelse af gældende ret efter gældslovens § 11, stk. 2, nr. 3, og at »[s]kadesløsbreve ikke er gældsbreve, og der kan ikke knyttes negotiabilitetsvirkninger til disse«. Realkreditinstitutternes pantebreve indeholder sædvanligvis en rektaklausul og er dermed simple gældsbreve.

Det centrale skift er, at *tinglysning erstatter ihændehaveelse*. Justitsministeriets tinglysningsudvalg formulerede det i [betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning](#) således, at kravet om fysisk rådighedsberøvelse fremover erstattes af et krav om tinglysning, og at reglerne om ekstinktion af rettigheder og indsigelser mest hensigtsmæssigt flyttes fra gældsloven til tinglysningsloven – bl.a. fordi god tro-definitionen i [§ 5](#) (ond tro først ved grov uagtsomhed) herved kommer til at gælde alle forhold vedrørende tinglyste negotiable pantebrev. De almindelige bemærkninger til lovforslaget fremhæver, at tinglysningslovens § 5 »i almindelighed antages at lede til ekstinktion mv. i flere tilfælde end gældsloven«, hvor allerede simpel uagtsomhed medfører ond tro.

Regelsættet består herefter af:

Bestemmelse	Indhold
§ 27 a, stk. 1	Godtroende erhverver, der har fået tinglyst overdragelsen fra den ifølge tingbogen berettigede, ekstingverer skyldnerens svage indsigelser (gældslovens § 15, stk. 1)
§ 27 a, stk. 2	Skyldneren bevarer sine stærke indsigelser (gældslovens §§ 16 og 17)
§ 27 b	Erhververens ret hindres ikke af, at den tingbogsberettigede var umyndig eller manglede rådighedsret
§ 29	Betaling i god tro til den ifølge tingbogen berettigede – og til overdrageren af forfaldne renter og tidsfæstede afdrag – er frigørende
§ 29 a	Skyldneren er kun forpligtet til at betale mod aflysning af pantebrevet
§ 29 b	Ekstraordinære afdrag kan kræves nedlyst; ophør kan kræves afløst; ændringer i skyldforholdet kan kræves tinglyst

Sammenhængen er praktisk vigtig: [§ 29 b](#) er skyldnerens værn mod, at en senere godtroende erhverver ekstingverer indsigelser om ekstraordinære betalinger – de skal nedlyses for at kunne gøres gældende. Konsekvensen af den digitale omlægning ses konkret i Det Finansielle Ankenævns sag [604/2010](#), hvor nævnet fastslog, at et fysisk pantebrev efter digitaliseringen og aflysningen ikke længere havde nogen retsgyldighed, og at der derfor ikke forelå nogen risiko for misbrug ved bankens forsinkede returnering af papiret.

LOV	Tinglysningsloven § 27, stk. 2	Tinglysningsloven § 27a, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 27b
	Tinglysningsloven § 29b, stk. 1-2		

PRAKSIS **Det finansielle ankenævn** · Spørgsmål om bankens ansvar ved bevilling af prioritetslån uden brandforsikring samt håndtering af afløst pantebrev

09.11.2011

Prioritetsstillingens registrering og retsanmærkning – TL §§ 15 og 17

§ 6

Prioritetsstillingen er tingbogens kerneoplysning. Efter [tinglysningslovens § 17, stk. 3](#) anføres ved panterettigheder pantesum, rentefod og prioritetsstilling, som kan angives ved nummerering; ved rettigheder inden for rammen af et ejerpantebrev anføres tillige prioritetsstillingen i og inden for rammen.

Tinglysningsretten prøver ved modtagelsen, om der efter tingbogen er noget til hinder for tinglysning, jf. [§ 15, stk. 1](#). Dokumentet **afvises**, hvis det efter sin natur overhovedet ikke kan tinglyses, hvis tinglysningen er åbenbart overflødig, eller hvis udstederen ikke er berettiget til at råde i den angivne retning, jf. [§ 15, stk. 2](#). Er prioritetsstillingen derimod undladt eller angivet i strid med tingbogen, gives **retsanmærkning**, jf. [§ 15, stk. 4](#), hvis sidste punktum er ubetinget: »Retsanmærkning kan ikke frafalde.«

Allerede 1926-forarbejderne til [§ 40](#) fremhævede, at netop dette var reglernes praktiske pointe – at give faste, forudsigelige kriterier for hvornår der skal gives retsanmærkning:

Og §§ 40 og 41 har her den store praktiske Fordel baade for Publikum og Dommerne at fastslaa bestemte Regler for, hvornaar der skal gives Retsanmærkning, og hvornaar ikke, i hvilken Henseende der raader en ikke ringe Usikkerhed i nuværende Praksis.

Tinglysningsrettens afgørelser kan kæres til landsretten, og Vestre Landsret er i praksis den centrale kæreinstans for tinglysningssspørgsmål. Kontrollen er reel i begge retninger. I [BS-1558/2011-VLR](#) **ophævede** Vestre Landsret Tinglysningsrettens afvisning af at udstede et erstatningsejerpantebrev efter mortifikation, mens landsretten i [BS-513/2024-VLR](#) **stadfæstede** en afvisning, fordi det anmeldte dokument ikke opfyldte betingelserne efter [§ 10](#). Tilsvarende prøvelse ses i [BS-347/2019-VLR](#) og – i sidste instans – i Højesterets dom i [BS-23355/2025-HJR](#), hvor Tinglysningsretten ikke kunne kræve særskilt vedtagelse for hver ejendom i en historisk etableret fælles ejerforening.

At prioritetssspørgsmål typisk hører hjemme i byretten som første instans, blev bekræftet i [BS-41834/2022-HJR](#), hvor Højesteret afviste at henvise en erstatningssag om afslag på rykningspåtegning til landsretten som 1. instans.

LOV	Tinglysningsloven § 10	Tinglysningsloven § 15, stk. 1-4	Tinglysningsloven § 17, stk. 3
PRAKSIS	Højesteret · Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler		07.10.2025
	Højesteret · Afslag på henvisning til landsretten som 1. instans i sag om rykningspåtegning		12.05.2023
	Landsretten · Vestre Landsret stadfæster Tinglysningsrettens afvisning af tinglysning af særvedtægt		24.01.2025
	Landsretten · Landsrettens kendelse om tinglysning af vedtægtsændring i en ejerforening		23.09.2019
	Landsretten · Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev		12.08.2011

§ 7 Ledig plads, oprykningssret og ejerens rådighed – TL § 40, stk. 1-3

[Tinglysningslovens § 40, stk. 1](#) indeholder hovedreglen om ledig plads: ophører en tinglyst panteret helt eller delvis – eller viser den sig ikke at være gyldigt stiftet – har **ejeren**, uanset modsat aftale med en efterstående panthaver, ret til at besætte den ledige plads med en ny panteret, medmindre der gives afkald. Aflyses panteretten

uden samtidig besættelse, skal det på begæring noteres i tingbogen, at pladsen tilkommer ejeren; sker notering ikke, rykker de efterstående op.

To situationer bryder mønstret. Ved **tvangsauktion** tilfalder en ledig plads de øvrige berettigede i ejendommen, og det samme gælder, hvis ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et konkurs- eller gældsfragåelsesbo, jf. § 40, stk. 1, 4. og 5. pkt.. Tilsvarende regler gælder efter § 40, stk. 2 for en af ejeren forbeholdt plads.

Undtagelsen til hovedreglen er oprykningssklausulen i § 40, stk. 3: det kan gyldigt vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når den til et forud angivet tidspunkt helt indfries. Prisen for denne ret er, at forpanthaveren mister sin frihed: der kan ikke vedtages nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling uden efterpanthaverens samtykke, og en henstand fra forpanthaverens side giver efterpanthaveren ret til at kræve det forfaldne beløb udbetalt til sig selv som afdrag.

Af de oprindelige bemærkninger fra 1926 fremgår, at oprykningssadgangen blev indsat netop af hensyn til kredit- og hypotekforeningerne, og at koblingen til afdragsvilkårene var tilsigtet:

Det følger formentlig allerede af § 40, 3. Stk. 1. Pkt., at Ændringer i foranstaaende Prioritets Afdragsvilkkaar, hvor Efterpanthaveren har Oprykningssret, ikke kan finde Sted uden hans Samtykke. Men for at afskære enhver Tvivl i saa Henseende er der som 2. Pkt. i 3. Stk. indsat en udtrykkelig hertil sigtende Bestemmelse.

Og om hovedreglens systematik:

Naar Oprykning efter Afdrag tillades, vil det i andre Tilfælde, hvor en foranstaaende Panteret bliver ledig, være det naturligste, at denne tilfalder Kreditorerne som en almindelig Formueret.

At en panteret, der ikke opnår dækning på tvangsauktion, ikke uden videre forsvinder fra tingbogen, blev fastslået af Højesteret i [Sag 317/2011](#). Auktionskøberen ønskede at få et udækket ejerpantebrev tiltransporteret i stedet for slettet, og Højesteret gav ham medhold:

Det er kun den nye ejer, der efter retsplejelovens § 581, stk. 1, kan forlange pantebrevet slettet på baggrund af auktionen. Den nye ejer kan imidlertid også undlade at forlange ejerpantebrevet slettet af tingbogen og i stedet få ejerpantebrevet tiltransporteret. Højesteret finder, at der ikke er noget til hinder for, at den nye ejer af ejendommen lader transporten tinglyse og anvender ejerpantebrevet som grundlag for pantsætning.

At oprykningssklausulerne er forskellige, alt efter om den ledige plads udnyttes inden for et ejerpantebrevs ramme eller ved et selvstændigt indbrudspantebrev, er beskrevet i [betænkning nr. 1471/2006](#): ved sekundær pantsætning i et ejerpantebrev gælder automatisk oprykning ved nedbringelse af den primære gæld, mens indbrudspanthaveren derimod **ikke** rykker op, jf. netop § 40.

LOV

Retsplejeloven § 581, stk. 1

Tinglysningsloven § 40, stk. 1-3

PRAKSIS

Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion

15.06.2012

§ 8 Rykningsklausuler, respektpåtegning og forbeholdt plads – TL § 15 a og gebyrspørgsmålet

Er det i et pantebrev vedtaget, at det står tilbage for en endnu ikke tinglyst panteret, kan pant på den forbeholdte plads efter [tinglysningslovens § 15 a, stk. 1](#) ikke tinglyses, medmindre pantebrevet forsynes med en påtegning om, at det respekterer den nævnte panteret. Påtegning er dog unødvendig, hvis vedtagelsen angår et bestemt beløb, og det ved tinglysningen kan påses, at pantebrevets øvrige betingelser er opfyldt. Bestemmelsen gælder ikke for pantebreve til staten, kommunerne og statsgodkendte realkreditinstitutter m.fl., jf. [§ 15 a, stk. 2](#).

Spørgsmålet om, hvem der skal betale for respektpåtegningen, er afgjort af Sø- og Handelsretten i [Sag N 1/1999](#) efter sag anlagt af Forbrugerombudsmanden (se også [Forbrugerombudsmandens sagsfremstilling](#)). Pantebrevet indeholdt en standard-omprioriteringsklausul, og retten fandt, at hverken pantebrevets individuelle tekst, formular A eller nogen retssædvane hjemlede gebyr. Retten lagde vægt på, at der ved indsættelsen af § 15 a i 1974 netop **ikke** blev indført en tilsvarende gebyrregel i pantebrevsformularen, og at bestemmelsen alene skulle give panthaveren lejlighed til at varetage sine egne interesser – ikke skabe et indtægtsgrundlag. Om branchepraksis udtalte retten:

Pantsætteres betaling af sådanne gebyrer må imidlertid antages at være sket under tvang, således at adfærden ikke har været udtryk for en følelse af retlig forpligtelse.

Banken blev herefter forbudt at betinge respektpåtegning af gebyr, og opkrævningen blev anset for i strid med god markedsføringsskik efter den **dagældende markedsføringslovs § 1**.

Omvendt gælder, at hvor der **ikke** er nogen omprioriteringsklausul, er panthaveren ikke forpligtet til at rykke. Det Finansielle Ankenævn afviste i [229/2003](#) tilbagebetaling af gebyrer for fem rykningspåtegninger, netop fordi ejerpantebrevet ikke indeholdt en omprioriteringsklausul, og påtegningen derfor var en frivillig ydelse. Samme sontring bar afgørelsen i [127/2013](#), hvor banken lovligt kunne betinge sin rykningsaccept af ændrede kreditvilkår, da omlægningen ville hæve realkreditlånets hovedstol og dermed forringe bankens sikkerhed. Tilsvarende i [151/2006](#), hvor nævnet fastslog, at »[e]t pengeinstitut har som udgangspunkt ret til at vurdere sin egen sikkerhedsmæssige position«.

Rykningsforhandlingen kan i praksis blive prisen for en omprioritering. I [464/2002](#) havde en efterstående panthaver betinget sin rykning af, at halvdelen af omprioriteringsprovenuet gik til ekstraordinært afdrag – en betingelse debitor skriftligt accepterede, og som pengeinstituttet derfor lovligt effektuerede.

En oprykkende panteret kan også være vedtægtsbestemt. [Vejledningen til normalvedtægten for ejerforeninger](#) beskriver således, at ejerforeningen kan tinglyse sin panteret med bedst mulig prioritetsstilling og lade den rykke op, efterhånden som de foranstående panterettigheder nedbringes.

LOV	Tinglysningsloven § 15a, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 40, stk. 2	
PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioriteringsklausul		24.04.2001
	Det finansielle ankenævn · Afvisning af krav om rykning for ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul ved nyt realkreditlån		12.12.2013
	Det finansielle ankenævn · Klage over mangelfuld rådgivning ved boligrenovering og afslag på prioritetsrykning		06.12.2006
	Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om gebyr for rykningspåtegninger på ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul		14.10.2003
	Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om erstatningsansvar ved omprioritering og udbetaling af provenu til efterstående panthaver		02.04.2003
	Forbrugerombudsmanden · Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioritering af lån		08.09.2003

§ 9 Grænserne for ændringer på foranstående prioritet – 5 pct.-reglen og uopsigelighed i TL § 40, stk. 4-7

Efterpanthaverens sikkerhed beskyttes af fire ufravigelige regler i § 40, hvis fravigelse i modsat retning udtrykkeligt er ugyldig, jf. § 40, stk. 7.

- **Henstand med renter** – en panthaver kan ikke ved henstand med renter eller lignende ydelser bevare sin panteret for disse forud for efterfølgende eller sideordnede panthavere ud over ét år fra forfaldsdagen, jf. § 40, stk. 4. Samme sted bestemmes, at krav på forhøjet rente eller anden særlig ydelse **i anledning af forsinkelse** ved fyldestgørelse af pantet står tilbage for andre panthaveres ret. Reglerne gælder ikke skadesløsbreve.
- **Uopsigelighed og renteforhøjelse** – efter § 40, stk. 5 kan panthaveren ikke uden samtykke fra de efter ham eller sideordnet med ham berettigede aftale længere uopsigelighed fra skyldnerens side end aftalt, da den efterstående ret blev stiftet, og heller ikke aftale højere rente, hvis den årlige rente derved ville overstige 5 pct.
- **»Indestående uanset tvangsauktion«** – indeholder et tinglyst pantebrev bestemmelse om, at det bliver indestående i ejendommen uanset tvangsauktion, kan bestemmelsen ikke ophæves eller ændres uden de efterstående eller sideordnede panthaveres samtykke, jf. § 40, stk. 6.
- **Alle øvrige ændringer** i en panterets vilkår eller virken kræver ikke samtykke, jf. § 40, stk. 7.

5 pct.-grænsen er ikke tilfældig. Den blev valgt i 1926 efter en udtrykkelig afvejning, som forarbejderne redegør for:

6 pCt. Grænsen i § 140, 4. Stk., indenfor hvilken Ændringer i Renten paa foranstaaende Prioritet kan ske uden Efterpanthaverens Samtykke, er formentlig noget for høj. Det findes af Hensyn til Efterpanthaverens Interesser betænkeligt her at gaa højere end 5 pCt. 5 pCt. Grænsen er ogsaa den gældende i tysk Ret, B. G. B. § 1119 ...

Forarbejderne understreger samtidig en vigtig begrænsning: manglende samtykke medfører retsanmærkning, men afgør ikke i sig selv, om efterpanthaverens kapital forfalder. Det spørgsmål »maa fremdeles som efter hidtidig Domspraksis bero paa, hvorvidt Domstolene vil anse Ændringen paa foranstaaende Prioritet for saa væsentlig til Skade for Efterpanthaveren, at denne maa anses for berettiget til at hæve Laaneforholdet«.

En beslægtet beskyttelse findes i § 41 for pantebreve, der står tilbage for lån af offentlige midler eller for realkreditlån, der kan indfries med børsnoterede obligationer: her kræves efterpanthaverens samtykke bl.a. til renteforhøjelse på den foranstående prioritet og til påtagelse af vedtægtsmæssigt solidarisk ansvar.

For ejerpantebreve gælder desuden det særlige, at en foranstående håndpanthaver ikke i god tro kan udvide kreditten til skade for et senere udlæg efter at være underrettet om udlægget. Statsskattedirektoratets cirkulære om [kommunernes opgaver ved udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom](#) beskriver fremgangsmåden og henviser til Højesterets praksis herom:

Efter modtagelsen af underretningen om udlægget kan kreditor ikke udvide kreditten i henhold til ejerpantebrevet til skade for udlæggets placering, hvis udvidelsen ikke har været nødvendig for ham til imødegåelse af hans tab eller i øvrigt til varetagelse af andre interesser end skyldnerens.

Indekspantebreve i ledig plads og forbeholdt plads – TL §§ 40 a og 40 b

Indeksregulerede pantebreve rejser et særligt prioritetsproblem: hovedstolen vokser, og panteretten kan derfor sprænge den plads, den blev tinglyst på. Loven løser dette i to trin.

Efter § 40 a, stk. 1 kan det uanset § 40, stk. 3, 1. pkt. gyldigt vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten rykker op, efterhånden som indekspanteretten afdrages eller indfries ved betalinger, der efter pantebrevet er tidsfæstede; § 40, stk. 3, 2.-4. pkt. finder tilsvarende anvendelse, jf. § 40 a, stk. 2.

§ 40 b regulerer den modsatte situation – at indeksreguleringen får panteretten til at *overstige* den ledige plads. Ordningen er:

Bestemmelse	Virkning
§ 40 b, stk. 1	Den overskydende del af panteretten får prioritet efter samtlige efterstående og sideordnede berettigede på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse; ejeren kan dog forbeholde en bestemt anden ledig plads for udvidelser
§ 40 b, stk. 2	Efterstående med oprykkningsret efter § 40, stk. 3 eller § 40 a rykker op i det omfang, den tidligere panteret gav ret hertil; den fortrængte del af indekspanteretten placeres som overskydende dele efter stk. 1
§ 40 b, stk. 3	En efterstående eller sideordnet berettiget, der ikke får fuld dækning på tvangsauktion, kan forlange nyt opråb på vilkår, at indeksreguleringen for fremtiden tilsidesættes
§ 40 b, stk. 4	Reglerne gælder ikke over for berettigede, der har samtykket i besættelsen af den ledige plads med indekspantebrevet

Adgangen til nyt opråb i stk. 3 er dog afskåret, i det omfang udvidelserne kunne rummes på pladser, der er forbeholdt for sådanne udvidelser forud for de pågældende berettigede, og som har opnået dækning ved auktionsbuddet, ligesom bestemmelsen ikke finder anvendelse, hvis indeksreguleringen slet ikke kan bringe panteretten ud over den ledige plads.

Private indekspantebreve skal efter tinglysningsbekendtgørelsens § 22, stk. 1 indeholde »Almindelige betingelser (indekspantebrev)«, jf. bekendtgørelsens bilag 5, og bestemmelserne i nr. 2, sidste pkt., og nr. 9, litra a, kan ikke fraviges til ugunst for debitor, jf. § 23, stk. 3, nr. 4.

Indeksvilkår har også betydning for pantebrevets værdi. Landsskatteretten fastsatte i 08-01512 kursen på to rente- og afdragsfrie pantebreve med op til 20 års løbetid til kurs 36 på grundlag af en syns- og skønserklæring, der bl.a. lagde vægt på tilbagediskontering og den lave sikkerhed i ejendommen som yderste pant – en illustration af, at prioritetsstillingen slår direkte igennem på pantebrevets markedsværdi.

LOV

Tinglysningsloven § 40a, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 40b, stk. 1-4

PRAKSIS

Landsskatteretten · Værdiansættelse af kurs på pantebreve ved opgørelse af ejendomsavance

23.08.2012

Kreditors adgang til at kræve kapitalen indfriet – TL §§ 42 a og 42 b og pantebrevsformularens pkt. 8/9

Forfaldsspørgsmålet reguleres af tre lag: tinglysningslovens ufravigelige regler, pantebrevets standardvilkår og eventuelle individuelle bestemmelser.

Første lag er påkravsreglen i § 42 a, stk. 2: betales renter eller afdrag ikke rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, hvis debitor ikke har betalt senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat. Påkravet skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og **udtrykkeligt angive**, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis der ikke betales inden fristen. Reglen kan ikke fraviges til ugunst for debitor, jf. § 42 a, stk. 3.

Andet lag er den negative opregning i § 42 b, der **uanset modstående bestemmelse i pantebrevet** afskærer kreditor fra at forlange kapitalen indfriet som følge af, at

1. forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,
2. der foretages udlæg i ejendommen,
3. ejendommen tages til brugeligt pant,
4. der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion,
5. skyldnerens bo tages under konkursbehandling, eller
6. skyldnerens bo tages under behandling ved bobestyrer.

Nr. 6 fik sin nuværende ordlyd som konsekvensændring i forbindelse med dødsboskiftereformen, hvor »offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo« udgik og blev erstattet af »behandling ved bobestyrer«.

Tredje lag er pantebrevets egne vilkår. »Almindelige betingelser (A)« i tinglysningsbekendtgørelsens bilag 1 opregner i nr. 8 kreditors forfaldsgrunde – manglende rettidig betaling efter påkrav (litra a), nedrivning af bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi (litra b), væsentlig forringelse eller vanrøgt (litra c), nægtet adgang til eftersyn (litra d), manglende dokumentation for brandforsikring (litra e) og manglende ejerskifteafdrag (litra f) – mens nr. 7 fastslår, at kapitalen ikke forfalder ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget.

Samspillet mellem lagene er kernen i Højesterets dom af 27. august 2024 i [BS-6940/2024-HJR](#). Et realkreditpantebrev omfattet af pantebrevsformular B blev misligholdt i marts 2009; skyldnerselskabet gik konkurs i januar 2010, og ejendommen blev solgt på tvangsauktion i november 2010 med en udækket restgæld på 1.428.191,82 kr. Spørgsmålet var, hvornår forældelsesfristen mod selvskyldnerkautionisten begyndte at løbe. Højesteret fandt, at kreditor kun kan rette krav mod en kautionist, når kreditor har et aktuelt, uopfyldt krav mod hovedskyldneren, og at det for pantebreve i fast ejendom forudsætter, at pantebrevet er opsagt over for hovedskyldneren. Konkursen ændrede ikke dette:

Konkursen i januar 2010 medførte heller ikke, at DLR Kredit kunne forlange restgælden indfriet, jf. tinglysningslovens § 42 b, nr. 5.

Derimod forfaldt restgælden ved tvangsauktionen, fordi ejendommen skiftede ejer, jf. pantebrevsformular B, pkt. 9, litra f. Forældelsesfristen begyndte derfor tidligst at løbe fra auktionsdagen, og kravet var ikke forældet ved sagsanlægget i 2020.

At brugeligt pant efter § 42 b, nr. 3 ikke i sig selv udløser forfald, betyder ikke, at panthaveren står uden handlemuligheder ved misligholdelse; men vurderingen er konkret og streng. I [FS-6373/2013-FRB](#) og den efterfølgende kæresag [BS-1903/2013-OLR](#) ophævede Østre Landsret fogedrettens kendelse om overtagelse til brugeligt pant, fordi den påberåbte »anden væsentlige misligholdelse« ikke var tilstrækkeligt bevist. (Brugeligt pant efter retsplejelovens §§ 588-594 behandles selvstændigt uden for denne oversigt.)

Uden for tinglysningslovens beskyttelsesområde gælder pantebrevets vilkår efter deres ordlyd – også når de knytter rentesatsen til forhold uden for pantebrevet. I Det Finansielle Ankenævns sag [285/2019](#) blev en opsigelse af et prioritetslån efter gentagne restancer anset for gyldig, og banken kunne hæve renten, da kunden som følge af misligholdelsen udtrådte af bankens fordelsprogram.

LOV	Tinglysningsloven § 42a, stk. 1-3	Tinglysningsloven § 42b	
PRAKSIS	Højesteret · Forældelse af selvskyldnerkaution ved misligholdelse af realkreditpantebrev		27.08.2024
	Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist		30.08.2013
	Byretten · Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse		03.06.2013

§ 12 Forrentning af den pantesikrede fordring – pantebrevets vilkår slår igennem

Den pantesikrede fordring forrentes efter pantebrevets egne vilkår. Det gælder også en aftalt misligholdelsesrente, og det gælder ved fordeling af auktionsprovenu – uanset hvad salgsopstillingen måtte oplyse.

Det blev afgjort i fogedrettens kendelse i [AS-43/2017-HEL](#). Ved en tvangsauktion havde 2. prioritetspanthaveren fået delvis dækning med 1.482.014,41 kr. Pantebrevet fastsatte en variabel rente svarende til Nationalbankens rentesats for indskudsbeviser + 1,54 % p.a. og bestemte, at satsen ved manglende rettidig betaling forhøjes med 8,25 %. Auktionskøberen gjorde gældende, at salgsopstillingen alene angav »var. rente«, og at den forhøjede sats derfor ikke kunne kræves. Fogedretten lagde tvangsauktionsvilkårenes pkt. 6 A til grund – »Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver« – og udtalte:

Den omstændighed, at det af salgsopstillingen alene fremgår, at renten er variabel, og at de eksakte rentesatser, hverken »den almindelige« eller forhøjelsen, ikke fremgik af salgsopstillingen, findes ikke at medføre, at panthaver mister sin ret til renter i henhold til pantebrevet.

Banken kunne herefter kræve den dækkede fordring forrentet med summen af indskudsbevisrenten + 1,54 % + 8,25 %.

Afgørelsen skal læses sammen med [tinglysningslovens § 40, stk. 4, 2. pkt.](#), hvorefter krav på forhøjet rente eller anden særlig ydelse i anledning af forsinkelse **ved fyldestgørelse af pantet står tilbage for andre panthaveres ret**. Misligholdelsesrenten kan altså kræves af skyldneren og af det provenu, der tilfalder panthaveren selv, men ikke på bekostning af andre panthavere.

Modsat gælder, at forrentning ikke kan kræves, hvor pantebrevet ikke hjemler det. I Det Finansielle Ankenævns sag [231/2005](#) kunne sparekassen ikke kræve renter af et ejerpantebrev, fordi pantebrevets vilkår først lod forrentning indtræde fra tidspunktet for en eventuel tvangsauktion – og der var ikke afholdt auktion. Nævnet lagde tilsvarende vægt på pantebrevets ordlyd, da det fastslog, at et pant, der efter gælds brevet alene hæftede »sekundært« for øvrige forpligtelser, skulle anvendes til at dække fælleslånet først.

Endelig forældes rentekravet selvstændigt. I 206/2020 kunne en pantekreditor efter debtors død alene få udbetalt resthovedstolen samt tre års renter, og banken kunne ikke gøres ansvarlig for den derved indtrådte rentefortabelse.

LOV	Tinglysningsloven § 40, stk. 4	
PRAKSIS	Byretten · Tvangsauktion: Spørgsmål om renteberegning på dækket fordring	22.06.2018
	Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om bankens erstatningsansvar over for pantekreditor ved aflysning af privat pantebrev	16.12.2020
	Det finansielle ankenævn · Klager fik medhold i prioritering af gældsafvikling ved indfrielse af håndpantset ejer-pantebrev	09.03.2006

§ 13 Aflysning, nedlysning og kvittering – TL §§ 29 a-29 b og § 20 samt konsekvenserne for den personlige fordring

Skyldneren efter et tinglyst negotiabelt pantebrev – eller efter en tinglyst underpantsætning af et ejer-pantebrev – er efter [tinglysningslovens § 29 a](#) kun forpligtet til at betale gælden mod aflysning af pantebrevet eller underpantsætningen. Betales afdrag før forfaldstid, herunder ekstraordinære afdrag, kan skyldneren kræve pantebrevet nedlyst hermed; betales efter forfaldstid afdrag, der skal erlægges til bestemt angivne tidspunkter, kan der kun kræves særskilt kvittering, jf. [§ 29 b, stk. 1](#). Er skyldforholdet ophørt, kan aflysning kræves, og er det ændret ved aftale, modregningserklæring, dom eller opsigelse, kan ændringen kræves tinglyst, jf. [§ 29 b, stk. 2](#). Retten sletter herudover af egen drift rettigheder, der åbenbart er ophørt, jf. [§ 20, stk. 1](#).

Den praktisk vigtigste tvist er, hvad aflysningen betyder for den **personlige** fordring. Udgangspunktet er, at aflysning ikke er afkald. Østre Landsret fastslog det i [BS-3094/2008-OLR](#):

Den omstændighed, at panteretten bortfaldt som følge af tvangsauktionen, og at kærrende i forlængelse heraf kvitterede panteretten i henhold til pantebrevet til aflysning af tingbogen, medfører i sig selv ikke, at kærrende dermed har givet afkald på den personlige gældsfordring.

Men udgangspunktet er ikke ubetinget. Aflyses pantebrevet uforbeholdent – og navnlig med bemærkning om, at det er »fuldt indfriet« – mangler den klarhed, der er en betingelse for udlæg på grundlag af pantebrevet efter [retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6](#). I [BS-59/2009-OLR](#) stadfæstede Østre Landsret fogedrettens afvisning:

Herefter, og uanset at der efter det oplyste er sket anmeldelse af BRFkredit a/s' fordring i en sag om gældssanering indledt for Indkærede 1 og Indkærede 2, findes der ikke at være en sådan klarhed over fordringens eksistens, at pantebrevet kan danne grundlag for udlæg i medfør af retsplejelovens § 478, stk. 1 nr. 6.

Samme resultat i [FS-6585/2008-ROS](#), hvor fogedretten i Roskilde afviste udlæg 18 år efter en kvittering uden forbehold, og hvor det blev tillagt vægt, at kreditor hverken havde taget forbehold eller kunne dokumentere løbende gældsforfølgning. Retten formulerede den praktiske lære skarpt: kreditor kunne frit have formuleret kvitteringspåtegningen, så det personlige ansvar blev bevaret, men valgte ikke at gøre det.

Sammenfattende:

Situation	Retsvirkning
Kvittering til aflysning efter tvangsauktion, hvor panteretten bortfalder	Ikke i sig selv afkald på den personlige fordring, jf. BS-3094/2008-OLR

Uforbeholden kvittering som »fuldt indfriet«	Fordringen mangler klarhed; pantebrevet kan ikke bære udlæg, jf. BS-59/2009-OLR
Uforbeholden kvittering + mange års passivitet	Udlæg afvises, jf. FS-6585/2008-ROS

Aflysningen fjerner heller ikke et krav mod et dødsbo: i [206/2020](#) lagde Det Finansielle Ankenævn til grund, at »en tinglysningsmæssig aflysning af et pantebrev ikke i sig selv afskærer en kreditor fra at gøre et personligt gælds krav gældende mod et dødsbo«.

Endelig kræver debitorskifte selvstændig iagttagelse. I [P-7-12](#) kunne en ejerforening ikke gøre to ejerpantebreve gældende som fortrinsberettiget panthaver over for køberens konkursbo, fordi der hverken var påtegnet debitorskifte på pantebrevene eller underskrevet en gældsovertagelseserklæring.

LOV	Retsplejeloven § 478, stk. 1	Tinglysningsloven § 20, stk. 1	Tinglysningsloven § 29a
	Tinglysningsloven § 29b, stk. 1-2		
PRAKSIS	Landsretten · Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev 03.03.2009 Landsretten · Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring 30.01.2009 Sø- og Handelsretten · Anerkendelse af panteret i ejerpantebreve ved ejerskifte uden formel gældsovertagelse 28.11.2012 Byretten · Afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion grundet manglende forbehold ved aflysning af pantebrev 20.11.2008 Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om bankens erstatningsansvar over for pantekreditor ved aflysning af privat pantebrev 16.12.2020		

Overdragelse og handel med pantebreve – oplysningspligt og kursfastsættelse

Efter digitaliseringen er tinglysning sikringsakten også ved overdragelse af pantebrevet selv, jf. ophævelsen af den gamle TL § 2 og hele systematikken i [§§ 27 a-27 b](#). Ved siden af det panteretlige regelsæt gælder et selvstændigt kontraktretligt lag om, hvad sælgeren af et pantebrev skal oplyse.

Den ledende afgørelse er Højesterets dom i [Sag 40/2011](#). Et pantebrev på 2 mio. kr. blev udbudt på grundlag af en kontantpris fra et mageskifte på 11,2 mio. kr., mens ejendommen blot to måneder tidligere var handlet mellem uafhængige parter for 6 mio. kr. Sælgeren havde adgang til tingbogsoplysninger, rammeaftalen og et internt notat om, at ejendommen var »handlet for dyrt«. Højesteret fastslog en aktiv undersøgelsespligt:

Under disse omstændigheder finder Højesteret, at Dansk Pantebrevsbørs var forpligtet til at undersøge, hvad Lissie Bertelsen Hoelgaard i juli 2006 havde solgt ejendommen for, og til at videregive denne oplysning til Fair Finans.

At branchevilkårene (AV 04) alene taler om oplysninger, sælger »er bekendt med«, kunne ikke føre til et andet resultat, og tilsidesættelsen udgjorde en væsentlig mangel, der berettigede køberen til at ophæve handlen.

Grænsen for oplysningspligten er dog konkret. I [O-5-09](#) frifandt Sø- og Handelsretten sælgerens konkursbo, selv om der ikke var oplyst om en erhvervslejekontrakt med 12 års uopsigelig og nul i leje de første år – fordi ejendommen var en projektejendom, og lejemålet konkret ikke påvirkede den vurderede værdi. Manglen var derfor ikke væsentlig efter de aftalte handelsvilkår.

Denne praksis er senere suppleret af regulering. [Bekendtgørelsen om informationspligt ved erhvervsmæssig handel med pantebreve i fast ejendom](#) pålægger i § 3 sælgeren at oplyse bl.a. om alle handler med ejendommen de seneste tre år og købesummen ved hver handel, om ejendommens seneste offentlige vurdering og eventuelle mæglervurdering, samt om »pantebrevets prioritetsstilling, samt oplysning om eventuelt efterstillede prioriteter og eventuelle servitutter, der har indflydelse på pantets værdi«.

Prioritetsstillingen er da også den variabel, der bærer kursfastsættelsen. Landsskatteretten lagde i [08-01512](#) skønsmandens kurs 36 til grund, netop begrundet i lang løbetid, tilbagediskontering med risikotillæg og pantebrevens placering som yderste pant.

Endelig har tinglysningsafgiften betydelig praktisk vægt ved omlægninger. Skatterådet fastslog i [SKM2021.282.SR](#), at 1-årsreglen løber fra tinglysningen af de nye pantebreve – ikke fra opdelingen i ejerlejligheder – og i [SKM2025.182.SR](#), at kravet om pant i »samme ejendom« forudsætter pant i samtlige opdelte ejerlejligheder, hvorfor afgiftsfritagelse var afskåret efter frasalg.

LOV	Tinglysningsloven § 27a, stk. 1	Tinglysningsloven § 27b	
PRAKSIS	Højesteret · Ophævelse af pantebrevshandel grundet tilsidesættelse af oplysningspligt om ejendommens handelsværdi		11.12.2012
	Sø- og Handelsretten · Manglende oplysning om lejekontraktvilkår ved pantebrevshandel – Væsentlig mangel?		18.06.2010
	Landsskatteretten · Værdiansættelse af kurs på pantebreve ved opgørelse af ejendomsavance		23.08.2012
	Skatterådet · Afgiftsmodregning ved opdeling og frasalg af pantebreve		02.04.2025
	Skatterådet · Tinglysningsafgift 1-årsregel løber fra tinglysning af nye pantebreve		25.05.2021

§ 15 Sammenfatning – praksismønstrene i den aftalte panteret

Praksis om pant i fast ejendom kan sammenfattes i fem mønstre.

1. Sikringsakten er formel og ubetinget. Tinglysning er kravet – også ved overdragelse af et allerede tinglyst pantebrev og også ved virksomhedsoverdragelse, jf. [P-23-13](#). Undlades den, står panthaveren tilbage med et simpelt krav. Modsat ekstingveres utinglyste brugsrettigheder af den tinglyste erhverver, jf. [BS-1528/2011-ROS](#).

2. Tinglysningens rækkevidde afgrænses af, hvad panteretten angår. Højesterets kendelse i [BS-98/2021-HJR](#) er den principielle markering: vilkår, der regulerer en brugsret over en *anden* ejendom, er ikke rettigheder over den pantsatte ejendom og behøver derfor ikke tinglysning for at binde panthaver og auktionskøber. Panthaveren opnår ikke bedre ret end skyldneren.

3. Tingbogens positive troværdighed er stærk, men ikke ubegrænset. Efter [§ 27, stk. 1](#) ekstingverer den godtroende erhverver indsigelser mod dokumentets gyldighed – men ikke falsk, forfalskning, personlig vold eller umyndighed. Her træder statskassens objektive ansvar efter [§ 31](#) i stedet. Efter [§ 27, stk. 2](#) er et tinglyst pantebrev i fast ejendom negotiabelt, medmindre der er indsat en rektaklausul, og tinglysning har efter 2006-reformen erstattet ihændehavelsen som betingelse for ekstinktion.

4. Prioritetsstillingen er aftalefri i toppen og aftalebundet i bunden. Ejeren råder over ledig plads efter [§ 40, stk. 1](#) – men ved tvangsauktion tilfalder pladsen de øvrige berettigede, og efter [Sag 317/2011](#) kan auktionskøberen vælge at få en udækket rettighed tiltransporteret frem for slettet. Er der aftalt oprykningssret efter [§ 40, stk. 3](#), låses foranstående prioritets afdragsvilkår. 5 pct.-grænsen for renteforhøjelser og forbuddet

mod forlænget uopsigelig i § 40, stk. 5 samt beskyttelsen af »indestående uanset tvangsauktion«-klausuler i § 40, stk. 6 kan ikke fraviges, jf. § 40, stk. 7. Har panthaver bundet sig ved en omprioriteringsklausul, er respektpåtegningen efter § 15 a gratis, jf. Sag N 1/1999; har han ikke, kan han forhandle frit, jf. 229/2003 og 127/2013.

5. Forfald, forrentning og afvikling afgøres af pantebrevets vilkår inden for lovens ufravigelige ramme.

§ 42 b afskærer forfald ved udlæg, brugeligt pant, auktionsmøde, konkurs og bobehandling; ejerskifte ved tvangsauktion udløser derimod forfald efter formular B, pkt. 9, litra f – med den konsekvens for forældelsen af kautionskravet, som Højesteret drog i BS-6940/2024-HJR. Misligholdelsesrenten følger pantebrevet, ikke salgsopstillingen, jf. AS-43/2017-HEL, men står ved fyldestgørelse af pantet tilbage for andre panthavere, jf. § 40, stk. 4. Og ved aflysningen gælder, at kvitteringen ikke i sig selv er afkald på den personlige fordring, jf. BS-3094/2008-OLR – men at en uforbeholden kvittering som »fuldt indfriet« i praksis koster kreditor eksekutionsgrundlaget, jf. BS-59/2009-OLR og FS-6585/2008-ROS.

Selve tvangsauktionens afvikling – afværgelse, budgivning og sikkerhedsstillelse – behandles i [tvangssalg-fast-ejendom](#), realkreditinstituttets kurs- og opgørelsesvilkår i [realkredit-tvister](#), forældelse og afbrydelse af pante- og kautionskrav i [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#), fogedrettens fyldestgørelse i [fogedretsbehandling](#) og omstødelse af pant i [omstødelse-konkurs](#).

LOV	Tinglysningsloven § 15a, stk. 1	Tinglysningsloven § 27, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 31
	Tinglysningsloven § 40, stk. 1-7	Tinglysningsloven § 42b	
PRAKSIS	Højesteret · Forældelse af selvskyldnerkaution ved misligholdelse af realkreditpantebrev 27.08.2024 Højesteret · Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres 05.01.2023 Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion 15.06.2012 Landsretten · Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev 03.03.2009 Landsretten · Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring 30.01.2009 Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo 11.04.2014 Sø- og Handelsretten · Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioriteringsklausul 24.04.2001 Byretten · Tvangsauktion: Spørgsmål om renteberegning på dækket fordring 22.06.2018 Byretten · Sag om opsigelse af lejekontrakt, forpagtningskontrakt og jagtlejekontrakt efter tvangsauktion 17.01.2013 Byretten · Afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion grundet manglende forbehold ved aflysning af pantebrev 20.11.2008 Det finansielle ankenævn · Afvisning af krav om rykning for ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul ved nyt realkreditlån 12.12.2013 Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om gebyr for rykningspåtegninger på ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul 14.10.2003		

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 5	
Tinglysningsloven § 15	stk. 4	Tinglysningsloven § 15a	stk. 1

Tinglysningsloven § 17	stk. 3	Tinglysningsloven § 27	stk. 1-2
Tinglysningsloven § 40	stk. 1-7	Tinglysningsloven § 42b	

MATERIALE Citerede afgørelser 40 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 8

07.10.2025	Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler	23355-2025
27.08.2024	Forældelse af selvskyldnerkaution ved misligholdelse af realkreditpantebrev	bs-6940-2024-hjr
12.05.2023	Afslag på henvisning til landsretten som 1. instans i sag om rykningspåtegning	bs-41834-2022-hjr
05.01.2023	Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	2621-3122
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
11.12.2012	Ophævelse af pantebrevshandel grundet tilsidesættelse af oplysningspligt om ejendommens handelsværdi	40-2011
15.06.2012	Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	317-2011

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS 7

24.01.2025	Vestre Landsret stadfæster Tinglysningsrettens afvisning af tinglysning af særvedtægt	10180-11947
23.09.2019	Landsrettens kendelse om tinglysning af vedtægtsændring i en ejerforening	4876-5883
30.08.2013	Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist	1742-2084
01.11.2011	Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag	5835-6969
12.08.2011	Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev	4875-5882
03.03.2009	Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev	1321-1596
30.01.2009	Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring	29-29

SØ- OG HANDELSRET TEN · SPECIALRET 4

11.04.2014	Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo	P-23-13
28.11.2012	Anerkendelse af panteret i ejerpantebreve ved ejerskifte uden formel gældsovertagelse	P-7-12
18.06.2010	Manglende oplysning om lejekontraktsvilkår ved pantebrevshandel – Væsentlig mangel?	0-5-09

24.04.2001 Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioriteringsklausul Sag N 1/1999

BYRETTE · FØRSTE INSTANS 4

22.06.2018 Tvangsauktion: Spørgsmål om renteberegning på dækket fordring 1475-1787

03.06.2013 Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse 1661-2002

17.01.2013 Sag om opsigelse af lejekontrakt, forpagtningskontrakt og jagtlejekontrakt efter tvangsauktion 1234-1491

20.11.2008 Afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion grundet manglende forbehold ved aflysning af pantebrev 1303-1574

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 1

23.08.2012 Værdiansættelse af kurs på pantebreve ved opgørelse af ejendomsavance 08-01512

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 2

02.04.2025 Afgiftsmodregning ved opdeling og frasalg af pantebreve 24-1797041

25.05.2021 Tinglysningsafgift 1-årsregel løber fra tinglysning af nye pantebreve 20-1259638

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 10

11.12.2025 Afvisning af sag om underpant og påstået falsk underskrift grundet behov for mundtlig bevisførelse 280/2025

16.12.2020 Spørgsmål om bankens erstatningsansvar over for pantekreditor ved aflysning af privat pantebrev 206/2020

14.03.2017 Afvisning af sag om påstået falske underskrifter på kautions- og pantsætningsdokumenter grundet behov for bevisførelse 254/2016

12.12.2013 Afvisning af krav om rykning for ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul ved nyt realkreditlån 127/2013

09.11.2011 Spørgsmål om bankens ansvar ved bevilling af prioritetslån uden brandforsikring samt håndtering af aflyst pantebrev 604/2010

07.09.2009 Indsigelse mod pantsætning af fælles bolig uden ægtefælles samtykke 20905055/2009

06.12.2006 Klage over mangelfuld rådgivning ved boligrenovering og afslag på prioritetsrykning 151/2006

09.03.2006 Klager fik medhold i prioritering af gældsafvikling ved indfrielse af håndpantset ejerpantebrev 231/2005

14.10.2003 Spørgsmål om gebyr for rykningspåtegninger på ejerpantebrev uden omprioriteringsklausul 229/2003

02.04.2003 Spørgsmål om erstatningsansvar ved omprioritering og udbetaling af provenu til efterstående panthaver 464/2002

PARKERINGSKLAGE NÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

19.09.2023 Tvist om kontrolafgift for fejlagtigt udfyldt gæstekort udleveret af tredjepart park-3122

07.12.2022 Tvist om synlighed af parkeringstilladelse placeret i instrumentbrættets fordybning park-1491

FORBRUGEROMBUDSMANDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

08.09.2003 Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioritering af lån

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

19.12.2025 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdvunden ret efter tinglysningens § 26 ved køb af ejendom i god tro 25/28444

FORARBEJDE Betænkninger 1 reference

Betænkning om digital tinglysning

nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet

06

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over panterettens stiftelse, sikringsakt og prioritet

Stiftelsesgrundlag, sikringsakt, ekstinktion, prioritet og omstødelse på tværs af pantetyper

Version 3 · Opdateret 4. sep. 2026 · 38 afgørelser · 2002-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Dansk panteret hviler på en skarp sondring mellem panterettens STIFTELSE (aftalen mellem pantsætter og panthaver) og dens SIKRING mod tredjemand (sikringsakten). Tinglysningslovens § 1 udtrykker grundnormen: rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og retsforfølgning – og den fortrængende ret skal selv have iagttaget sin sikringsakt og være erhvervet i god tro, jf. § 1, stk. 2, og § 5. Praksis viser, at systemet er gennemgående for alle pantetyper: tinglysning for fast ejendom, løsøre, motorkøretøjer, andele og virksomhedspant, rådighedsberøvelse ved håndpant og denuntiation ved pant i simple fordringer – og at forsømt sikringsakt konsekvent koster panthaveren separatiststillingen i skyldnerens konkursbo. Oversigten samler den tværgående dogmatik: individualiseringskravet, accessoritet, ekstinktion, prioritet og oprykning, panterettens bortfald og genanvendelse samt samspillet med konkurslovens §§ 70 og 70 a.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Tinglysning er ikke en gyldighedsbetingelse mellem pantsætter og panthaver, men en sikringsakt der giver panteretten gyldighed mod aftaleerhververe og retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1.
- 02** Den ret der skal fortrænge en utinglyst panteret, skal SELV have iagttaget sin sikringsakt og være erhvervet i god tro, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2 – dobbeltkravet er et almindeligt formueretligt ekstinktionsprincip, ikke en særrregel for fast ejendom.
- 03** God tro efter tinglysningslovens § 5 udelukkes både af positiv viden og af grov uagtsom uvidenhed, og erhververen identificeres med sin advokats viden og undersøgelsespligt (BS-10414/2021-VLR og BS-3793/2020-RAN).
- 04** God tro skal foreligge på ANMELDELSESTIDSPUNKTET – senere erhvervet viden skader ikke, tidligere viden kan ikke repareres ved efterfølgende tinglysning.
- 05** Et pantebrev skal angå en bestemt genstand eller en bestemt ramme; generisk beskrevet løsøre opfylder ikke individualiseringskravet, og panthaveren bærer bevisbyrden for identitet mellem det pantsatte og det i boet registrerede (P-9-05).

- 06** Sikringsakten skal gentages ved enhver overførsel af panteretten – også ved virksomhedsoverdragelse af en bank; manglende tinglysning af transporten koster panteretten over for pantsætters konkursbo (P-23-13).
- 07** Ved pant i simple fordringer er denuntiation efter gældsbrevslovens § 31 sikringsakt; meddelelsen skal gå til RETTE adressat, angive den konkrete fordring klart og komme frem efter fordringens stiftelse (P-1-07).
- 08** Løbende sikkerhedsstillelse for samtidig stiftet gæld, denuntieret uden unødigt ophold, er ikke pant for gammel gæld og kan ikke omstødes efter konkurslovens § 70 (BS-503/2006-HJR).
- 09** Omstødelse af pant for gammel gæld efter konkurslovens § 70 opgøres efter nettometoden, og ved fordringspant omfatter omstødelsen også nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden – uanset om panthaveren har tiltrådt pantet (BS-136/2012-HJR).
- 10** En ældre, tinglyst panteret går forud for en senere stiftet, ulovreguleret tilbageholds-/sikringsret i samme genstand (BS-15394/2018-HJR).
- 11** Ejeren råder over en ledig plads efter tinglysningslovens § 40, stk. 1 – men ved tvangsauktion og ved konkursboets salg tilfalder den ledige plads de øvrige berettigede.
- 12** En panteret der ikke opnår dækning på tvangsauktion, bortfalder, men SELVE ejerpantebrevet kan bibeholdes og tiltransporteres auktionskøberen og genanvendes som pantsætningsramme (Sag 317/2011).
- 13** Kvittering af et pantebrev til aflysning fjerner pantebrevet som eksekutionsgrundlag, men medfører ikke uden videre afkald på den personlige fordring – udfaldet afhænger af, om der er taget forbehold.
- 14** Kreditaftalelovens § 21 forbyder kreditgiveren at få pant i selve forbruger købsgenstanden i forbindelse med aftalens indgåelse eller levering; sikkerheden må i stedet etableres som ejendomsforbehold efter kreditaftalelovens regler.
- 15** En lønforskrivning kan efter sin karakter og sit formål udgøre en pantefordring, der efter konkurslovens § 199, stk. 4, falder uden for gældssaneringen i det omfang pantet strækker til (BS-26/2025-HJR).

§ 1 Tinglysningslovens § 1 som panterettens grundnorm: sikringsakt, ikke gyldighedsbetingelse

Udgangspunktet for hele den almene panteretslære er [tinglysningslovens § 1](#):

Stk. 1. Rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Bestemmelsen regulerer IKKE panterettens stiftelse. En pantsætningsaftale er bindende mellem pantsætter og pantnaver fra aftaletidspunktet; tinglysningen er alene den sikringsakt, der giver retten virkning over for skyldnerens aftaleerhververe og kreditorer. Boligministeriets [vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger](#) formulerer princippet direkte, idet den om bortfaldet af en tidligere gyldighedsregel bemærker, at »tinglysning som dansk rets almindelige hovedregel ikke er en gyldighedsbetingelse mellem parterne«, og at manglende tinglysning i stedet kan medføre, at rettigheden ekstingveres, jf. [tinglysningsloven § 1, stk. 2](#).

Systematikken går tilbage til lovens tilblivelse. Af de oprindelige bemærkninger til lovforslaget fra 1926 fremgår, at reglen om det dobbelte krav til den fortrængende ret bevidst blev flyttet op i § 1 som dennes stk. 2, fordi »Fordringen i § 5, 1. Stk. formentlig naturligare hører hjemme i nøje Forbindelse med § 1« ([Forslag til Lov om Tinglysning, Rigsdagstidende 1925-26, tillæg A, s. 2279](#)). Sikringsakt og ekstinktionsbetingelser blev altså allerede ved lovens vedtagelse tænkt som ét sammenhængende regelsæt.

Den eneste ændring, § 1, stk. 1, siden har undergået, er sproglig: ved digitaliseringsreformen blev det arkaiske »lyses til tinge« erstattet af »tinglyses«. Af forarbejderne til [lovforslaget om digital tinglysning](#) fremgår udtrykkeligt:

Den foreslåede ændring indebærer alene en sproglig ajourføring af bestemmelsen i tinglysningslovens § 1, stk. 1. Der foretages således ingen indholdsmæssige ændringer.

Tinglysningsloven er senest konsolideret ved lovbekendtgørelse af 19. februar 2026, og der foreligger ingen vedtagne, men endnu ikke konsoliderede ændringer af loven.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)
[Tinglysningsloven § 5](#)

Stiftelsesgrundlaget: gyldig pantsætningsaftale, bestemthedskrav og accessoritet

Bestemthedskravet. Et pantsætningsdokument skal efter [tinglysningslovens § 10, stk. 1](#) gå ud på at stifte en ret over »en bestemt fast ejendom«, og dets indhold skal efter stk. 2 være endeligt fastsat – dog kan skadesløsbreve udstedes under angivelse af et størsteløb. Det tilsvarende individualiseringskrav i løsørepanteretten blev prøvet i Sø- og Handelsrettens skifteret i [P-9-05](#). Et løsørepantebrev henviste til en fortegnelse over indbo »under nr. 1-95«, som imidlertid var udarbejdet under en betalingsstandsning tre år før pantsætningen og beskrev genstandene generisk. Retten udtalte:

Skifteretten har herved lagt vægt på, at en lang række af effekterne er generisk bestemt og at disse – ligesom de mere individuelle genstande – alene er beskrevet i meget løse og generelle vendinger.

Af 95 poster blev panteretten alene anerkendt for tre malerier, der var identificeret ved kunstner og motiv. Afgørelsen viser to ting: dels at kravet om individualisering er reelt og ikke opfyldes ved artsangivelser, dels at pantnaveren OVER FOR BOET bærer bevisbyrden for, at de i boet registrerede genstande er identiske med de pantsatte.

Det sikrede gældsforhold og accessoritet. Panteretten er accessorisk: den sikrer en fordring og kan ikke stå alene. Omfanget af det sikrede gældsforhold beror på pantsætningsaftalens ordlyd. I Finansielt Ankenævns sag [99/2002](#) blev en håndpansætningserklæring med formuleringen »til sikkerhed for ethvert mellemværende jeg måtte have eller få med [banken]« anset for en gyldig alskyldserklæring, således at banken kunne

fastholde pantet, selv om den oprindelige kassekredit var afviklet. Omvendt i [231/2005](#), hvor et håndpantat ejerpantebrev efter gældsbevrets ordlyd hæftede for et fælleslån og kun »sekundært« for øvrige forpligtelser: nævnet pålagde banken at anvende indfrielsesprovenuet forlods på fælleslånet. Rækkefølgen for dækning følger altså aftalen, ikke panthaverens valg.

Tredjemandspant. Pantet kan stilles af en anden end skyldneren. I [678/2023](#) blev en underpantsætning af et ejerpantebrev i parrets fælles ejendom til sikkerhed for ægtefællens selskabs engagement opretholdt trods indsigelser om mangelfuld rådgivning, og i [310/2018](#) blev en underpantsætning fastholdt, selv om banken havde frafaldet den samtidig påtagne kaution – pantsætningen var stiftet selvstændigt og delte ikke kautionens skæbne.

Grænsen mod kreditaftaleloven. [Kreditaftalelovens § 21, stk. 1](#) afskærer kreditgiveren fra i forbindelse med aftalens indgåelse eller leveringen at få pant i selve forbrugerkøbsgenstanden; stk. 2 undtager dog tilfælde, hvor genstanden er tilbehør eller bestanddel af fast ejendom og pantsættes efter reglerne om pant i fast ejendom. Sikkerhed i forbrugerkøb etableres derfor typisk som ejendomsforbehold – med tinglysning i bilbogen som sikringsakt, jf. [tinglysningslovens § 42 d, stk. 1](#). Konsekvenserne af forsømt tinglysning blev prøvet i [FS-14488/2017-GLO](#) og stadfæstet i [BS-2651/2017-OLR](#), hvor et ejendomsforbehold i en bil først blev tinglyst efter, at bilen uberettiget var videresolgt af debtors tidligere samlever.

Vedtægtsmæssige pantsætningsforbud. At pantsætning strider mod en forenings vedtægt gør ikke pantet til en nullitet. I [P-2-06](#) fandt SØ- og Handelsretten et pantebrev i en andelslejlighed gyldigt, fordi tinglysningen skete efter lovændringens ikrafttræden, og fordi vedtægtsforbuddet alene var en foreningsaftale uden tingsretlig virkning.

LOV

[Kreditaftaleloven § 21, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 10, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 42d, stk. 1](#)

PRAKSIS	Landsretten · Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	23.01.2018
	SØ- og Handelsretten · Sag om gyldighed af pant i andel i andelsboligforening	23.11.2006
	SØ- og Handelsretten · Identifikationskravet til løsørepanteret i konkursbo – sag om specificering af pantsatte aktiver	28.12.2005
	Byretten · Fogedsag om udlæg i forbindelse med kreditkøbekontrakt med ejendomsforbehold	23.11.2017
	Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod gyldighed af tredjemandspant i fælles ejendom stillet for ægtefælles selskab	30.08.2024
	Det finansielle ankenævn · Krav om sletning af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for datters erhvervskredit blev afvist	14.02.2019
	Det finansielle ankenævn · Klager fik medhold i prioritering af gældsafvikling ved indfrielse af håndpantat ejerpantebrev	09.03.2006
	Det finansielle ankenævn · Bank havde ret til at tilbageholde pant i vindmølleanparter på baggrund af alskyldserklæring	02.07.2002

§ 3 Sikringsaktens tre grundformer og deres fordeling på pantetyperne

Dansk ret opererer med tre sikringsakter, som fordeler sig efter pantegenstandens karakter.

Konkurslovsudvalget beskrev systematikken allerede i [betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord](#), s. 170:

Panteretten kan ved løsøre enten have form af håndpant, hvor skyldneren må være berøvet rådigheden over pantet, eller af underpant, hvor sikringsakten er tinglysning, ved skibe og luftfartøjer registrering. Ved fast ejendom haves kun underpant. Pant i fordringer har nærmest lighed med håndpant.

Pantegenstand	Sikringsakt	Hjemmel
Fast ejendom	Tinglysning i tingbogen	TL § 1, stk. 1
Underpant i ejerpantebrev (fast ejendom)	Tinglysning	TL § 1 a, stk. 1
Løsøre (underpant)	Tinglysning i personbogen	TL § 47, stk. 1
Motorkøretøjer, ejendomsforbehold og underpant	Tinglysning i bilbogen	TL § 42 d, stk. 1
Virksomhedspant	Tinglysning i personbogen	TL § 47 c, stk. 2
Fordringspant	Tinglysning i personbogen	TL § 47 d, stk. 2
Omsætningsgældsbreve / håndpant	Rådighedsberøvelse (ihændehavelse)	GBL § 22
Simple fordringer	Denuntiation til skyldneren	GBL § 31, stk. 1

De processuelle krav til tinglysningen er udmøntet i bekendtgørelserne om de digitale bøger. Efter [bekendtgørelse om tinglysning i personbogen § 9](#) skal et pantebrev bl.a. angive hovedstol med valuta, rente og rentevilkår, hvilke aktivtyper pantebrevet omfatter, og hvilke foranstående hæftelser der respekteres – netop de oplysninger, som gør prioritetsstillingen aflæselig for tredjemand. Underpantsætning af et pantebrev sker efter [§ 20](#) ved påtegning på det dokument, der underpantsættes, og der kan ikke knyttes vilkår til tinglysningen af det enkelte underpant. Tilsvarende regler gælder i [bilbogen](#) og [andelsboligbogen](#).

Sikringsakten skal gentages ved overførsel af panteretten. Dette er et af de hyppigste fejlpunkter i praksis. [Tinglysningslovens § 47, stk. 6](#) kræver, at »overdragelse eller anden overførsel« af underpanterettigheder i løsøre selv tinglyses. I [P-23-13](#) havde P/F BankNordik ved en virksomhedsoverdragelse overtaget ca. 20.000 engagementer fra det krakkede Amagerbanken, herunder et tinglyst løsørejerpantebrev på 6 mio. kr., men undlod at tinglyse overdragelsen i det digitale system. Da pantsætteren senere gik konkurs, afviste Sø- og Handelsretten bankens sikkerhed:

Det fremgår hverken af tinglysningsloven, lov nr. 539 af 8. juni 2006 eller forarbejderne ... at sikringsakten ved underpanteret i løsøre ikke er tinglysning i forbindelse med en virksomhedsoverdragelse af en bank.

Retten fastslog udtrykkeligt, at kravet om tinglysning »for at opnå beskyttelse mod retsforfølgning mod rettigheden/pantet« skal forstås således, at sikringsakten skal iagttages for at opnå beskyttelse over for PANTSÆTTERS kreditorer – ikke blot over for overdragerens. Banken sad tilbage med et simpelt krav i boet. Reformen af det digitale tinglysningssystem gennemførtes ved [LOV nr 539 af 08/06/2006](#), hvis overgangsbestemmelser retten anvendte i sagen.

LOV [Gældsbrevsloven § 22](#) [Gældsbrevsloven § 31, stk. 1](#) [Tinglysningsloven § 1a, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 47, stk. 1, 6](#) [Tinglysningsloven § 47c, stk. 2](#)

PRAKSIS **Sø- og Handelsretten** · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo 11.04.2014

§ 4 Denuntiation som sikringsakt ved pant i simple fordringer

Ved pant i og transport af simple fordringer er sikringsakten meddelelse til skyldneren, jf. [gældsbrevslovens § 31, stk. 1](#):

Overdragelse af et simpelt gældsbrev til eje eller pant har ikke gyldighed mod overdragerens kreditorer, medmindre skyldneren fra overdrageren eller erhververen har fået underretning om overdragelsen.

Praksis stiller tre selvstændige krav til denuntiationen: den skal gå til RETTE adressat, den skal identificere den overtagne fordring klart, og den skal komme frem EFTER at fordringen er stiftet. Alle tre punkter blev afgørende i Sø- og Handelsrettens dom [P-1-07](#). En advokats brev til Danske Bank af 3. juni 1999 redegjorde generelt for et byggeprojekt og for, at deponerede købesummer var transporteret. Retten fandt, at brevet ikke opfyldte § 31 for en købesum vedrørende en parcel, der først blev solgt den 26. juli 1999:

Advokat Tom Mortangs brev af 3. juni 1999 til Danske Bank udgør i øvrigt ikke tilstrækkelig underretning efter gældsbrevslovens § 31, for så vidt angår det her omhandlede beløb. ... Banken var den 3. juni 1999 således ikke rette adressat for en underretning om overdragelsen af den pågældende købesum. Desuden er det ikke angivet klart og tydeligt i brevet, at netop denne købesum er overdraget til NPL.

Retten fremhævede desuden, at der forelå et »særligt behov for individualisering« af de beløb, transporten skulle omfatte, fordi transporten kun skulle dække 1,4 mio. kr. ud af en potentiel salgssum på op mod 3,05 mio. kr. Kravet på 305.000 kr. blev afvist, og fordringshaveren stod tilbage som simpel kreditor.

Omvendt viser Højesterets dom i de forenede sager [BS-503/2006-HJR](#), at en kortfattet påtegning på fakturaer (»Please note amount has been assigned to Part A«) kan være tilstrækkelig, når den knytter sig til en klar rammeaftale om løbende sikkerhedsstillelse. Højesteret udtalte:

Disse meddelelser må anses for behørig denuntiation og for sket praktisk taget samtidig med og i hvert fald uden unødigt ophold efter den løbende stiftelse af Part A's månedlige lejekrav mod Aviation Assistance.

Det afgørende er altså ikke meddelelsens form, men dens præcision og timing i forhold til den sikrede fordrings stiftelse.

Denuntiationens betydning i praksis illustreres også af Finansielt Ankenævns sag [328/2016](#), hvor en entreprenørs konkursbo bestred en bygherres panteret i en sikringskonto under henvisning til manglende sikringsakt. Nævnet fandt, at banken var berettiget til at afvente resultatet af den verserende retssag, netop fordi kurator havde bestridt panterettens gyldighed med henvisning til [gældsbrevslovens § 31](#).

LOV	Gældsbrevsloven § 31, stk. 1	Konkursloven § 70, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70		20.05.2008
	Sø- og Handelsretten · Dom om separatistkrav i konkursbo og manglende sikringsakt ved transport af deponeret købesum		03.09.2007
	Det finansielle ankenævn · Krav om udbetaling fra pantsat konto ved entreprenørs konkurs og tvist om fejlagtig udløbsdato		14.03.2017

Ekstinktion: dobbeltkravet i § 1, stk. 2, og det særlige god tros-begreb i § 5

En utinglyst panteret fortrænges ikke af hvem som helst. Den fortrængende ret skal opfylde to kumulative betingelser efter [tinglysningslovens § 1, stk. 2](#): den skal SELV være tinglyst, og erhververen skal være i god tro.

Det virksomhedspantudvalg, der afgav [Betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), fastslog, at dette er et almindeligt formueretligt princip, som gælder på tværs af sikringsaktstyperne:

Den panteret eller retsforfølgning, der skal fortrænge en utinglyst panteret, bør således selv have iagttaget sin sikringsakt, dvs. tinglysning, rådhedsberøvelse eller meddelelse i henhold til gældsbrevslovens § 31. Udlæg i løsøre er dog sikret ved udlæggets foretagelse. Erhververen ifølge aftale om underpant skal endvidere være i god tro på tidspunktet for aftalens anmeldelse til tinglysning, jf. tinglysningslovens § 5 om det særlige god tros-begreb i tinglysningsmæssig sammenhæng.

God tros-begrebet. [Tinglysningslovens § 5](#) definerer god tro negativt: erhververen må hverken kende den utinglyste ret eller ved grov uagtsomhed være skyld i sit ukendskab, og god tro skal foreligge på ANMELDELSESTIDSPUNKTET. Bestemmelsen er dermed strengere end en ren ond tros-standard: den pålægger erhververen en undersøgelsespligt, når der foreligger indicier.

Denne undersøgelsespligt og identifikationen med rådgiveren blev udmøntet i [BS-3793/2020-RAN](#), stadfæstet af Vestre Landsret i [BS-10414/2021-VLR](#). Køberne af en ejendom havde via deres advokat modtaget en ejendomsdatarapport, hvor en privat fællesvej var indtegnet med stiptet linje uden farvemarkering, og tingbogen viste 896 m² vej på ejendommen. Landsretten udtalte:

Landsretten finder på denne baggrund, at advokaten har haft en sådan anledning til at undersøge denne vejret, at Appellant 1 og Appellant 2 ikke ved tinglysning af skødet på Matrikel nr. 2, har været i god tro, og derfor ikke har fortrængt Tjærby Ejendomme ApS' utinglyste vejret.

Afgørelsen er principiel også for panteforhold: erhververen identificeres med sin advokats viden, og oplysninger i offentligt tilgængelige datakilder udløser undersøgelsespligt. Samme linje ses i Højesterets dom [BS-41762/2019-HJR](#), hvor erhververe af en herskende ejendom ikke havde fortrængt en utinglyst frihedshævd, fordi de ikke var i god tro. Procesbevillingsnævnet har i [25/28444](#) meddelt 3.-instansbevilling om samspillet mellem god tro og fristen i [tinglysningslovens § 26, stk. 1](#), hvilket vil kunne præcisere praksis yderligere.

Ekstinktion over for konkursboet. Konkursboet træder i kreditorernes sted og ekstingverer utinglyste rettigheder. I Sø- og Handelsrettens dom [P-19-07](#) blev et krav mod et konkursbo støttet på en forkøbsret ekstingveret efter [tinglysningslovens § 1](#), fordi rettigheden ikke var tinglyst før konkursen. Samme mekanisme ramte panthaveren i [P-23-13](#).

LOV	Tinglysningsloven § 1, stk. 2	Tinglysningsloven § 5	Tinglysningsloven § 26, stk. 1
PRAKSIS			
	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb		12.05.2020
	Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom		22.10.2021
	Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo		11.04.2014
	Sø- og Handelsretten · Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven		08.08.2008
	Byretten · Dom fra Retten i Randers om Ekstinktion af Utinglyst Vejret mellem Tjærby Ejendomme ApS og Sagsøgte 1 og 2		02.03.2021
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro		19.12.2025

Prioritetsstilling, ledig plads og oprykningsklausuler efter tinglysningslovens § 40

Når flere panterrettigheder konkurrerer i samme genstand, afgøres rangforholdet som udgangspunkt af sikringsaktens tidspunkt. For virksomhedspant er dette lovfæstet i [tinglysningslovens § 47 e, stk. 3](#), hvorefter tinglysningstidspunktet er afgørende for prioritetsstillingen, »uanset hvornår det enkelte aktiv må anses for at være blevet omfattet af panterrettighederne«.

Ejerens råden over ledig plads. [Tinglysningslovens § 40, stk. 1](#) indeholder hovedreglen om ledig plads:

Ophører en tinglyst panteret i fast ejendom, være sig helt eller delvis, eller viser den sig ikke at være gyldigt stiftet, har ejeren, uanset modsat aftale med en efterstående panthaver eller andre, ret til at besætte – enten straks eller senere – den således ledige plads med en ny panteret, medmindre han ved ophøret eller senere giver afkald på denne ret.

Retten er præceptiv over for efterstående panthavere: en aftale om det modsatte er uvirksom. Men den er ikke ubetinget. Bestemmelsen fortsætter med tre modifikationer, som i praksis er lige så vigtige: aflyses panteretten uden samtidig genbesættelse, skal ejerens ret NOTERES i tingbogen, og sker notering ikke, rykker de efterstående op i pladsen. Og – afgørende i insolvenssituationer – »[v]ed tvangsauktion tilfalder en ledig plads de øvrige i ejendommen berettigede«, ligesom det samme gælder, hvis ejendommen bortsælges af et konkurs- eller gældsfragælsesbo.

Oprykningsklausuler. Efter [§ 40, stk. 3](#) kan det gyldigt vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages. Modstykket er, at forpanthaveren og skyldneren ikke uden efterpanthaverens samtykke kan nedsætte afdragets størrelse eller i øvrigt standse lånets afvikling. Boligministeriets [vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger](#) bygger direkte på denne konstruktion, idet den pantstiftende vedtægtsbestemmelse giver foreningen ret til at tinglyse panteret »med bedst mulig prioritetsstilling på tinglysningstidspunktet, og sådan, at panteretten til foreningen løbende kan rykke op i prioritetsrækken, efterhånden som de foranstående panterrettigheder nedbringes«.

Rentebegrænsning og prioritetsbeskyttelse. [§ 40, stk. 4](#) begrænser panthaverens mulighed for at bevare sin prioritet for henstandsrenter ud over ét år fra forfaldsdagen – dog ikke for skadesløsbreve – og [stk. 5](#) forhindrer aftaler om længere uopsigelighed eller højere rente uden efterstående panthaveres samtykke. Reglerne udgør tilsammen den lovbestemte beskyttelse af efterstående panthaveres værdi af deres plads.

Brudt prioritet. Prioritetsrækken kan ikke forskydes til skade for en rettighedshaver, der allerede har sikret sig. Virksomhedspantudvalget beskrev i [Betænkning nr. 1459/2005](#), at når et udlæg med lovbestemt fortrinsstilling indskydes mellem to eksisterende rettigheder, må virksomhedspanthaveren acceptere en »brudt prioritet«, fordi den individuelle panteret »ikke skal respektere en plads, der beløbsmæssigt er ringere end på tidspunktet for tinglysning af panteretten«. Samme udvalg fastslog, at et tinglyst virksomhedspant ekstingverer utinglyste underpanterrettigheder i løsøre, forudsat god tro efter [§ 5](#) – mens et underpant i individuelt løsøre, der først tinglyses EFTER pantsætterens erhvervelse af aktivet, må respektere virksomhedspanthaverens 1. prioritet.

Pantemaksimum er ikke afviklingsmaksimum. Højesteret fastslog i [Sag 31/2017](#), at en skyldner, der vil afværge en tvangsauktion efter [retsplejelovens § 563 a, stk. 1](#), skal betale samtlige forfaldne krav, der er sikret ved pantet – ikke blot det tinglyste pantemaksimum. Den tinglyste ramme afgrænser panteretten over for tredjemand, men ikke skyldnerens forpligtelse over for panthaveren.

— — [Tinglysningsloven § 47e, stk. 3](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum 25.09.2017

§ 7 Ældre tinglyst pant frem for senere stiftede tilbageholds- og sikringsrettigheder

Et tilbagevendende praktisk spørgsmål er, om en aftalt eller ulovreguleret tilbageholdsret kan fortrænge en ældre, tinglyst panteret i samme genstand. Højesteret tog stilling hertil i [BS-15394/2018-HJR](#).

Sydbank A/S havde håndpant i et tinglyst ejerpantebrev i en landbrugsejendom, og pantet omfattede efter [tinglysningslovens § 37, stk. 1](#) ejendommens besætning – herunder en konkurrencehest. Ejeren indgik i september 2010 en samarbejdsaftale med Tørring Ridecenter om hestens opstaldning, træning og konkurrencedeltagelse. Efter ejerens konkurs i marts 2014 solgte ridecentret hesten i januar 2015 og gjorde et akkumuleret tilgodehavende gældende i provenuet under påberåbelse af en tilbageholdsret.

Sagen blev afgjort til fordel for den ældre, tinglyste panteret: ridecentrets senere stiftede tilbageholdsret kunne ikke fortrænge bankens panteret i hesten. Afgørelsen udtrykker et grundlæggende prioritetsprincip – en ulovreguleret sikringsret, der stiftes senere, må respektere en allerede sikret panteret. Skulle resultatet være det modsatte, ville værdien af tilbehørs- og besætningspant efter [§ 37](#) systematisk kunne udhules af enhver, der senere fik den pantsatte genstand i hænde.

Dommen har rækkevidde ud over hestesagen: den er retningsgivende for enhver konflikt mellem tinglyst pant i tilbehør, besætning eller driftsmateriel og senere opståede krav fra opbevarere, reparatører og forvaltere af den pantsatte genstand.

LOV [Tinglysningsloven § 37, stk. 1](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019

§ 8 Panterettens bortfald, kvittering og genanvendelse af pantedokumentet

En panteret kan ophøre, uden at PANTEDOKUMENTET dermed er udtømt. Sondringen mellem panteretten og dokumentet er kernen i Højesterets kendelse i [Sag 317/2011](#).

En køber på tvangsauktion ønskede at få tinglyst transport og debitorskifte af et ejerpantebrev, der ikke havde opnået dækning på auktionen, med henblik på at genanvende det som ramme for fremtidig pantsætning. Tinglysningsretten afviste under henvisning til, at panteretten var bortfaldet, og at videreførelsen ville skabe usikkerhed om tingbogens troværdighed. Højesteret afviste denne betragtning:

Det er kun den nye ejer, der efter retsplejelovens § 581, stk. 1, kan forlange pantebrevet slettet på baggrund af auktionen. Den nye ejer kan imidlertid også undlade at forlange ejerpantebrevet slettet af tingbogen og i stedet få ejerpantebrevet tiltransporteret. Højesteret finder, at der ikke er noget til hinder for, at den nye ejer af ejendommen lader transporten tinglyse og anvender ejerpantebrevet som grundlag for pantsætning.

Retsvirkningen af manglende dækning på tvangsauktionen er altså, at UNDERPANTERETTEN for krav mod den hidtidige ejer ophører – men ejerpantebrevet er ikke i sig selv bærer af en fordring; det er en pantsætningsramme, som auktionskøberen frit kan vælge at bibeholde. [Retsplejelovens § 581, stk. 1](#) giver en RET, ikke en pligt, til sletning. Højesteret behandlede en beslægtet problemstilling i [Sag 142/2013](#) om, hvorvidt tinglysning af debitor- og kreditorskifte på et udækket ejerpantebrev kunne ske uden den tidligere ejers underskrift.

Kvittering til aflysning. Når et pantebrev kvitteres til aflysning, ophører panteretten – men ikke nødvendigvis den personlige fordring. Østre Landsret fandt i [BS-3094/2008-OLR](#), at et realkreditinstituts kvittering af et pantebrev til aflysning efter en tvangsauktion ikke i sig selv indebar afkald på den personlige gældsfordring. Omvendt blev fogedrettens afvisning af udlæg stadfæstet i [BS-59/2009-OLR](#), hvor pantebrevet i 1994 var kvitteret til aflysning som FULD TIL INDFRIET uden forbehold for den personlige fordring – pantebrevet kunne herefter ikke danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse efter [retsplejelovens § 478, stk. 1](#). Forskellen ligger i forbeholdet: uden forbehold ved kvitteringen mistes eksekutionsgrundlaget.

Erstatningsdokumenter. Vestre Landsret ophævede i [BS-1558/2011-VLR](#) Tinglysningsrettens afvisning af at udstede et erstatningsejerpantebrev efter mortifikation af det oprindelige pantebrev – også her med den systematiske pointe, at det underliggende gældsforholds ophør ikke automatisk udelukker, at pantedokumentet kan reetableres.

LOV	Retsplejeloven § 478, stk. 1	Retsplejeloven § 581, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Tinglysning af debitorskifte på ejerpantebrev efter tvangsauktion uden tidligere ejers samtykke		12.11.2013
	Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion		15.06.2012
	Landsretten · Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev		12.08.2011
	Landsretten · Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev		03.03.2009
	Landsretten · Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring		30.01.2009

§ 9 Omstødelse af pant for gammel gæld og for sen sikringsakt – konkurslovens § 70

Sikringsaktens TIDSPUNKT har ikke blot tingsretlig, men også konkursretlig betydning. [Konkurslovens § 70, stk. 1](#) rammer to situationer:

Panteret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse, eller som ikke er sikret mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse, kan fordres omstødt, hvis sikringsakten er foretaget senere end tre måneder før fristdagen.

Der omstødes altså både »pant for gammel gæld« og pant med SEN SIKRINGSAKT. For nærtstående forlænges perioden til to år, jf. [§ 70, stk. 2](#), medmindre det godtgøres, at skyldneren hverken var eller blev insolvent.

Grænsen mod uomstødelig, samtidig sikkerhedsstillelse. Højesteret trak grænsen i [BS-503/2006-HJR](#). En rammeaftale om, at et flyleasingselskab måned for måned skulle overdrage fremtidige ruteindtægter til sikkerhed for fremtidige lejeforpligtelser, blev ikke anset for pant for gammel gæld:

Denne løbende sikkerhedsstillelse skulle således ikke ske til dækning af gammel gæld, men til dækning af løbende, samtidig stiftet gæld i forholdet mellem Aviation Assistance og Part A.

Da denuntiationen tillige skete uden unødigt ophold, var betingelserne i § 70 ikke opfyldt, og heller ikke § 67 eller § 74 kunne bære omstødelse.

Nettometoden. Ved vekslende kredit og vekslende sikkerhed opgøres omstødelsen efter den i retspraksis udviklede nettometode. Forarbejderne til virksomhedspantloven (lovforslag L 162, 2004-05, 2. samling-) sammenfatter metoden:

Det følger således af retspraksis om nettometoden, at i en sag med såvel vekslende kredit som vekslende sikkerhedsstillelse må omstødelsesperioden betragtes som en enhed, således at udviklingen i den samlede gæld og sikkerhedsstillelse i perioden sammenlignes. Kun i det omfang kreditor inden for omstødelsesfristen har modtaget sikkerhed, der overstiger den samtidige gældsstiftelse, kan sikkerheden anses for tilsagt for gammel gæld.

Metoden blev anvendt i Østre Landsrets dom BS-2996/2010-OLR. Et fordringspant på 2 mio. kr. blev tinglyst den 15. juni 2009; banken gjorde gældende, at udbetalinger samme dag på 438.688,43 kr. udgjorde en kreditudvidelse. Landsretten afviste dette:

Landsretten finder på denne baggrund, at de udbetalinger, der fandt sted fra erhvervskontoen den 11. juni 2009, ikke indebar, at Sagsøgeren A/S – formelt eller reelt – blev tilstået nogen yderligere kreditfacilitet. Det følger heraf, at fordringspantet i det hele må anses at være stillet for gammel gæld, og at pantet derfor er omstødeligt efter konkurslovens § 70.

Landsretten begrænsede dog berigelsesfralæggelsen efter konkurslovens § 75 til de 250.000 kr., banken faktisk havde tilbageholdt.

Højesterets korrektion – omstødelsen griber nettonedbringelsen. I BS-136/2012-HJR udvidede Højesterets flertal virkningen betydeligt:

Omstødelse af et fordringspant for gammel gæld efter konkurslovens § 70, stk. 1, indebærer, at pant i udestående fordringer falder bort. Omstødelse indebærer endvidere efter vores opfattelse, at banken skal fralægge sig den nettonedbringelse af den pantsikrede gæld, som har fundet sted i omstødelsesperioden ved indfrielse af pantsikrede fordringer.

Flertallet lagde vægt på, at forarbejderne tilsigtede at sidestille fordringspant med traditionelle fakturabelåningsarrangementer, og at det var UDEN BETYDNING, at banken ikke havde tiltrådt pantet inden konkursen. Mindretallet på to dommere ville tværtimod gøre afgrænsningen mellem § 67 og § 70 afhængig af, om panthaveren havde tiltrådt pantet. Banken blev dømt til at betale 1.341.261,86 kr. til boet.

Særreglerne om virksomheds- og fordringspant. Ved virksomhedspantloven blev omstødelsessystemet differentieret. Efter § 70, stk. 3 kan et virksomhedspant, der er tinglyst SENEST tre måneder før frisdagen, ikke omstødes efter stk. 1 – i stedet bedømmes det efter § 70 a, der rammer den forøgelse af pantet, som sker ved, at aktiver senere end tre måneder før frisdagen bliver omfattet af pantet, medmindre forøgelsen fremtrådte som ordinær. Af de paragrafspecifikke forarbejder fremgår om § 70, stk. 3:

Den foreslåede regel i stk. 3 undtager alene virksomhedspant fra omstødelse efter konkurslovens § 70, stk. 1. Et virksomhedspant vil følgelig – ud over efter den foreslåede § 70 a – kunne omstødes efter andre regler end § 70, herunder navnlig konkurslovens §§ 72 og 74.

For fordringspant blev der samtidig indsat et nyt 2. pkt. i § 70, stk. 1, som ifølge forarbejderne »kan finde anvendelse, uanset hvornår fordringspantet er tinglyst«, og som netop giver adgang til at omstøde »den udvidelse af fordringspantet, der består i, at nye fordringer stiftes og dermed omfattes af pantet inden for omstødelsesperioden«.

Kravet om »uden unødigt ophold«. Højesteret præciserede i [BS-24860/2018-HJR](#), at forsinkelser på tre og fire dage ved supplerende sikkerhedsstillelse (margin calls) ikke opfyldte kravet om stillelse uden unødigt ophold, når forsinkelsen udsprang af skyldnerens likviditetsproblemer og ikke af praktiske forhindringer. Betalingerne kunne derfor omstødes efter den objektive regel.

Tilgrænsende omstødelsesregler. Utinglyste og for sent tinglyste dispositioner rammes også af andre bestemmelser: [konkurslovens § 71, stk. 1](#) fratager udlæg foretaget senere end tre måneder før fristdagen enhver retsvirkning over for boet, og i [BS-3035/2008-LYN](#) blev et skøde tinglyst efter betalingsstandsningens indtræden omstødt efter [konkurslovens § 72, stk. 2](#). De nærmere omstødelsesbetingelser behandles i [omstødelse-konkurs](#).

LOV

[Konkursloven § 70, stk. 1-3](#)[Konkursloven § 70a](#)[Konkursloven § 71, stk. 1](#)[Konkursloven § 75](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	21.03.2019
	Højesteret · Omstødelse af fordringspant	21.03.2014
	Højesteret · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	20.05.2008
	Landsretten · Sag om omstødelighed af fordringspant	13.04.2012
	Byretten · Sag om omstødelse af overdragelse af fast ejendom efter Konkurslovens § 72, stk. 2	21.10.2009

§ 10 Kvalifikationen som "pantefordring" – lønforskrivning, gældssanering og konkurslovens § 199, stk. 4

En sikkerhedsret behøver ikke at være tinglyst eller rådighedsberøvet for at være en PANTEFORDRING i konkurs- og gældssaneringsretlig forstand. Spørgsmålet er selvstændigt og har stor økonomisk betydning, fordi [konkurslovens § 199, stk. 4](#) bestemmer:

Kendelse om gældssanering omfatter dog ikke pantefordringer i det omfang, pantet strækker til. Pantehaverne bindes derimod af kendelsen for så vidt angår den del af deres personlige fordring mod skyldneren, som ikke dækkes af pantet.

Sagskomplekset om lønforskrivning i tjenestemandspension illustrerer, hvordan kvalifikationen afgøres. Skifteretten i Kolding fandt i [SKS-312/2023-KOL](#), at en lønforskrivning BORTFALDT ved ansættelsesforholdets ophør, hvorfor lånet var en usikret fordring omfattet af gældssaneringen. Vestre Landsret ophævede kendelsen i [BS-27/2024-VLR](#): et flertal fandt, at lønforskrivningen måtte sidestilles med en pantelignende fordring, men at sikkerhedens omfang ikke kunne fastslås på det foreliggende grundlag, og hjemviste sagen. Procesbevillingsnævnet meddelte i [24/21961](#) 3.-instansbevilling.

Højesteret afgjorde sagen i [BS-26/2025-HJR](#) med tre principielle led:

- **Kvalifikationen:** Bestemmelsens ordlyd, forarbejder og formål taler for, at en lønforskrivning efter sin karakter og sit formål må anses for en pantefordring efter [§ 199, stk. 4](#).

- **Hjemlen:** Der er gyldig hjemmel til lønforskrivning i [tjenestemandspensionslovens § 33, stk. 2](#), der tillader transport på pensionsydelse til godkendte låneinstitutter; tjenestemandspensionen betragtes som fortsat løn fra staten.
- **Sikkerhedens beståen:** Skyldnerens fratrædelse i 2008 bragte ikke sikkerheden til ophør. Aftalen gav långiveren en beføjelse til at kræve straksindfrielse ved afskedigelse, men medførte ikke automatisk bortfald af sikkerheden, som fortsatte i den opsatte pension.

Højesteret opstillede samtidig retningslinjerne for behandlingen af pantesikrede fordringer i gældssanering: panthaveren bindes kun for den del af fordringen, der ikke dækkes af pantet; kan panthaveren sandsynliggøre, at pantet ikke dækker hele gælden, kan den usikrede del medtages med dividende; der afsættes som udgangspunkt ikke dividende til panthaveren under selve sanerings sagen; og viser pantet sig senere utilstrækkeligt, har panthaveren krav på dækning af restfordringen nedsat til den procent, der gælder for øvrige simple kreditorer.

Konkursrådet havde i [Betænkning nr. 1449/2004 om gældssanering](#) redegjort for de tilsvarende panteretlige spørgsmål, herunder at reglerne kun gælder, hvor pantet er stillet af den skyldner, der tillige hæfter personligt – er pantet stillet af tredjemand, indgår fordringshaveren på lige fod med skyldnerens øvrige kreditorer i gældssaneringen.

LOV	Konkursloven § 199, stk. 4	Tjenestemandspensionsloven § 33, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om lønforskrivning i tjenestemandspension som pantesikret fordring ved gældssanering		28.10.2025
	Landsretten · Ophævelse af gældssanering grundet uafklaret sikkerhed i tjenestemandspension		26.08.2024
	Byretten · Gældssanering af lån med lønforskrivning for tidligere tjenestemand		04.01.2024
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om hvorvidt lønforskrivning i tjenestemandspension er en pantelignende fordring uden for gældssanering		05.03.2025

Virksomhedspant og fordringspant: rammepant med tinglysning som eneste sikringsakt

Virksomhedspantet er den mest vidtgående afvigelse fra individualiseringskravet i dansk panteret, og det illustrerer samtidig, at sikringsakten kan bære en meget bred pantsætningsramme. Efter [tinglysningslovens § 47 c, stk. 1](#) kan indehaveren af en erhvervs virksomhed ved skadesløsbrev eller ejerpantebrev underpantsette, »hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver«, dog med den vigtige modifikation, at pantsætning ikke hindrer, at aktiver – bortset fra fordringer – udskilles ifølge regelmæssig drift. Sikringsakten er alene tinglysning i personbogen, jf. [§ 47 c, stk. 2](#).

Pantets omfang er positivt afgrænset i [§ 47 c, stk. 3](#) (bl.a. simple fordringer fra salg af varer og tjenesteydelser, varelagre, driftsinventar og driftsmateriel, besætning samt goodwill og immaterialrettigheder) og negativt i [stk. 4](#) (bl.a. aktiver omfattet af tinglyst pant efter [§§ 37](#) og [37 a](#) samt skibe og luftfartøjer). Fordringspantet efter [§ 47 d](#) er en snævrere variant begrænset til virksomhedens udestående og fremtidige simple fordringer, og efter [§ 47 e, stk. 2](#) kan der ikke samtidig være tinglyst både virksomhedspant og fordringspant på pantsætterens blad i personbogen. Pant stillet til fordel for skyldnerens eller pantsætterens nærstående er efter [§ 47 e, stk. 1](#) uden retsvirkning.

Rækkevidden af de opregnede aktivtyper. Højesteret fortolkede aktivkatalogets grænser strengt i [BS-50460/2020-HJR](#). En godtgørelse på 750.000 kr. tilkendt en handelsagentvirksomhed efter

[handelsagentlovens § 25](#) var ikke omfattet af bankens virksomhedspant i selskabets goodwill, fordi godtgørelsen udgjorde vederlag for arbejdsindsats snarere end overdragelse af ejerkvalificeret goodwill. Afgørelsen understreger, at aktivtyperne i [§ 47 c, stk. 3](#) ikke kan udstrækkes ved analogi.

Prioritetsundtagelserne. Virksomhedspantet er ikke absolut. Efter [§ 47 c, stk. 5](#) skal et tinglyst virksomhedspant respektere SENERE udlæg, hvis udlægshaveren senest tre hverdage efter udlæggets foretagelse har givet meddelelse til virksomhedspanthaveren, og efter [stk. 6](#) skal det respektere underpant i løsøre efter [§ 47](#) samt ejendomsforbehold, der er aftalt og tinglyst senest samtidig med overgivelsen. [Stk. 7](#) indeholder den tilsvarende regel for køretøjer efter [§ 42 d](#).

Pantets identitet. At virksomhedspantet er et rammepant betyder ikke, at aktivtyperne er ligegyldige. I Landsskatterettens afgørelse [18-0000265](#) fik en indtastningsfejl, der tilføjede to yderligere aktivtyper til et afløsende skadesløsbrev, den konsekvens, at pantebrevet ikke var et »tilsvarende pantebrev«, og at en efterfølgende korrektion var uden betydning, fordi afgiftspligten indtræder ved anmeldelsen til tinglysning. Tilsvarende i [23-0011973](#), hvor sammenlægning af seks virksomhedspanter til ét nyt pantebrev ikke opfyldte identitetskravet. Afgørelserne er afgiftsretlige, men de viser med praktisk kraft, at ANMELDELSENS indhold – ikke parternes hensigt – er afgørende for, hvad der er tinglyst.

De almindelige formueretlige rammer for virksomhedspantet blev fastlagt i [Betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), hvor udvalget udtrykkeligt fravalgte at lovregulere ekstinktionsbetingelserne:

Det er udvalgets opfattelse, at der ikke bør tilvejebringes regler om de nærmere betingelser, der skal være opfyldt for at fortrænge en utinglyst virksomhedspanteret, idet spørgsmålet herom bør afgøres ud fra almindelige formueretlige principper om ekstinktion.

Udvalget lagde til grund, at tinglysningstidspunktet som udgangspunkt afgør prioritetsstillingen mellem virksomhedspant og rettigheder i individualiseret løsøre, »i overensstemmelse med grundlæggende formueretlige principper«.

LOV

[Tinglysningsloven § 47c, stk. 1-7](#)[Tinglysningsloven § 47d, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 47e, stk. 1-3](#)

PRAKSIS	Højesteret · Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25	11.01.2022
	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	06.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant	14.09.2020

Realisationsstadiet: hvad sikringsakten er værd, når pantet skal gøres

§ 12 gældende

Sikringsaktens funktion viser sig først fuldt ud, når panteretten skal realiseres. Praksis illustrerer tre typiske situationer.

Panthaverens indgreb i pantet. En panthaver kan efter misligholdelse overtage en fast ejendom til brugeligt pant, men adgangen er ikke ubetinget. Østre Landsret ophævede i [BS-1903/2013-OLR](#) en fogedretskendelse, der tillod et realkreditinstitut at overtage en andelsboligforenings ejendom til brugeligt pant, idet foreningens

vedtægtsændringer, bankskifte, opløsningsbeslutning og manglende gennemførelse af en VVS-renovering ikke udgjorde den »anden væsentlige misligholdelse«, som kræves. Panteretten giver sikkerhed for en fordring – den giver ikke panthaveren en almindelig kontrolbeføjelse over pantsætterens dispositioner.

Afværgelse af tvangsauktion. Højesteret fastslog i [Sag 31/2017](#), at afværgebeløbet efter [retsplejelovent § 563 a, stk. 1](#) omfatter samtlige forfaldne krav sikret ved pantet, selv om de overstiger det tinglyste maksimum. En tinglyst samejeoverenskomst med 40.000 kr. i pantemaksimum kunne således ikke begrænse skyldnerens afværgebetaling til dette beløb, når gælden vedrørende fællesudgifter oversteg 129.000 kr. Selve tvangsauktionsprocessen behandles i [tvangssalg-fast-ejendom](#), og fogedrettens udlægsbehandling i [fogedretsbehandling](#).

Panthaverens stilling ved provenuets fordeling. Er sikringsakten forsømt, reduceres panthaveren til simpel kreditor med dividende efter [konkurslovens § 97](#). Det var udfaldet i både [P-23-13](#) og [P-1-07](#) – i førstnævnte en sikkerhed på nominelt 6 mio. kr., der blev til et usikret krav, i sidstnævnte et separatistkrav på 305.000 kr., der blev afvist. Omvendt gav en gyldigt iagttaget sikringsakt i [BS-15394/2018-HJR](#) banken forrang for en senere stiftet tilbageholdsret i det samme aktiv.

Den økonomiske forskel mellem korrekt og forsømt sikringsakt er dermed forskellen mellem separatiststilling og dividende – i praksis ofte forskellen mellem fuld dækning og intet.

LOV	Konkursloven § 97	Retsplejelovent § 563a, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest		12.02.2019
	Højesteret · Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum		25.09.2017
	Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist		30.08.2013
	Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo		11.04.2014
	Sø- og Handelsretten · Dom om separatistkrav i konkursbo og manglende sikringsakt ved transport af deponeret købesum		03.09.2007

§ 13 Sammenfatning: syv gennemgående linjer i panteretspraksis

Praksis på tværs af Højesteret, landsretterne, Sø- og Handelsrettens skifteret, Tinglysningsretten og de finansielle nævn tegner et bemærkelsesværdigt konsistent billede.

1. Stiftelse og sikring er adskilte spørgsmål. Pantsætningsaftalen binder parterne fra aftaletidspunktet; sikringsakten afgør alene virkningen over for tredjemand. Domstolene blander ikke de to niveauer sammen – heller ikke når det ville være rimeligt over for en uagtsom panthaver, jf. [P-23-13](#).

2. Sikringsakten er formalistisk og undskylder ikke praktiske vanskeligheder. Hverken et overtaget porteføljeomfang på 20.000 engagementer eller en indtastningsfejl repareres ved efterfølgende korrektion. Anmeldelsens faktiske indhold og tidspunkt er afgørende.

3. God tro efter § 5 rummer en reel undersøgelsespligt. Erhververen identificeres med sin advokat, og offentligt tilgængelige data – tingbog, ejendomsdatarapport – udløser pligt til nærmere undersøgelse, jf. [BS-10414/2021-VLR](#).

4. Individualisering kræver mere end artsangivelse. [P-9-05](#) viser, at generiske fortegnelser ikke bærer en panteret over for boet – og at panthaveren bærer identitetsbevisbyrden. Virksomhedspantet er en LOVBESTEMT undtagelse fra dette krav, ikke en almindelig retsgrundsætning.

5. Prioritet følger sikringsakten, og ældre ret går forud. Det gælder både mellem panterettigheder indbyrdes, mellem pant og udlæg og mellem pant og senere stiftede tilbageholdsretter, jf. [BS-15394/2018-HJR](#). Ejerens råderet over ledig plads efter [§ 40, stk. 1](#) er præceptiv over for efterstående – men viger ved tvangsauktion og ved konkursboets salg.

6. Pantedokumentet overlever ofte panteretten. Et udækket ejerpantebrev bortfalder ikke automatisk, men kan tiltransporteres auktionskøberen og genanvendes som pantsætningsramme, jf. [Sag 317/2011](#). Omvendt fjerner en forbeholdsløs kvittering til aflysning eksekutionsgrundlaget, jf. [BS-59/2009-OLR](#).

7. Sikringsaktens tidspunkt er også en konkursretlig risikofaktor. [Konkurslovens § 70](#) rammer både pant for gammel gæld og for sen sikringsakt, og efter [BS-136/2012-HJR](#) omfatter omstødelsen af et fordringspant tillige nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden – uanset om panthaveren har tiltrådt pantet. En sen tinglysning kan derfor koste panthaveren ikke blot sikkerheden, men også allerede modtagne afdrag.

De panttypespecifikke spørgsmål – pant i fast ejendom, ejerpantebreve, underpant i løsøre, håndpant, virksomhedspant, tilbehørspant, lovbestemt pant, pant i fordringer og brugeligt pant – behandles i selvstændige oversigter under hovedkategorien Panteret. Realkreditinstituttets låne- og opgørelsesvilkår behandles under [realkredit-tvister](#), og tinglysning af servitutter under [servitutter-tinglysning](#).

LOV	Konkursloven § 70, stk. 1	Tinglysningsloven § 5	Tinglysningsloven § 40, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019 Højesteret · Omstødelse af fordringspant 21.03.2014 Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion 15.06.2012 Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byrettdom 22.10.2021 Landsretten · Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring 30.01.2009 Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo 11.04.2014 Sø- og Handelsretten · Identifikationskravet til løsørepantet i konkursbo – sag om specificering af pantsatte aktiver 28.12.2005		

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Gældsbrevsloven § 31	stk. 1	Konkursloven § 70	stk. 1
Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 5	
Tinglysningsloven § 40	stk. 1	Tinglysningsloven § 47	

MATERIALE Citerede afgørelser

38 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

10

28.10.2025	Højesterets afgørelse om lønfor skrivning i tjenestemandspension som pantesikret fordring ved gældssanering	10467-12331
11.01.2022	Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25	bs-50460-2020-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendoms køb	bs-41762-2019-hjr
21.03.2019	Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	bs-24860-2018-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
25.09.2017	Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum	31-2017
21.03.2014	Omstødelse af fordringspant	5435-6518
12.11.2013	Tinglysning af debitorskifte på ejerpantebrev efter tvangsauktion uden tidligere ejers samtykke	142-2013
15.06.2012	Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	317-2011
20.05.2008	Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	591-682

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

8

26.08.2024	Ophævelse af gældssanering grundet uafklaret sikkerhed i tjenestemandspension	9517-11084
22.10.2021	Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byret dom	1083-1307
23.01.2018	Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	6808-8177
30.08.2013	Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist	1742-2084
13.04.2012	Sag om omstødelighed af fordringspant	5434-6517
12.08.2011	Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev	4875-5882
03.03.2009	Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev	1321-1596
30.01.2009	Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring	29-29

SØ- OG HANDELSRET TEN · SPECIALRET

5

11.04.2014	Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo	P-23-13
08.08.2008	Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven	P-19-07

03.09.2007 Dom om separatistkrav i konkursbo og manglende sikringsakt ved transport af deponeret købesum P-1-07

23.11.2006 Sag om gyldighed af pant i andel i andelsboligforening P-2-06

28.12.2005 Identifikationskravet til løsørepanteret i konkursbo – sag om specificering af pantsatte aktiver P-9-05

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS 4

04.01.2024 Gældssanering af lån med lønforskrivning for tidligere tjenestemand 9461-11007

02.03.2021 Dom fra Retten i Randers om Ekstinktion af Utinglyst Vejret mellem Tjærby Ejendomme ApS og Sagsøgte 1 og 2 143-167

23.11.2017 Fogedsag om udlæg i forbindelse med kreditkøbekontrakt med ejendomsforbehold 6807-8176

21.10.2009 Sag om omstødelse af overdragelse af fast ejendom efter Konkurslovens § 72, stk. 2 4758-5727

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 2

06.01.2025 Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev 23-0011973

14.09.2020 Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant 18-0000265

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 5

30.08.2024 Indsigelse mod gyldighed af tredjemandspant i fælles ejendom stillet for ægtefælles selskab 678/2023

14.02.2019 Krav om sletning af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for datters erhvervskredit blev afvist 310/2018

14.03.2017 Krav om udbetaling fra pantsat konto ved entreprenørs konkurs og tvist om fejlagtig udløbsdato 328/2016

09.03.2006 Klager fik medhold i prioritering af gældsafvikling ved indfrielse af håndpantset ejerpantebrev 231/2005

02.07.2002 Bank havde ret til at tilbageholde pant i vindmølleanparter på baggrund af alskyldserklæring 99/2002

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

16.12.2024 Kontrolafgift annulleret: Korrekt p-skiveindstilling ved parkering før tidsbegrænsningens start park-6518

23.12.2022 Annullering af kontrolafgift ved tastefejl i registreringsnummer ved køb af digital p-licens park-1307

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

19.12.2025 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdvunden ret efter tinglysningslovens § 26 ved køb af ejendom i god tro 25/28444

05.03.2025 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om hvorvidt lønforskrivning i tjenstemandspension er en pantelignende fordring uden for gældssanering 24/21961

FORARBEJDE **Betænkninger**

3 referencer

Betænkning nr. 1449 om gældssanering afgivet af Konkursrådet

nr. 1449 · 2004 · Justitsministeriet

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

Konkurs og Tvangsakkord - Betænkning II (Betænkning nr. 606/1971)

nr. 606 · 1971 · Justitsministeriet

07

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over tilbehørspant (tinglysningsloven §§ 37 og 38)

Driftstilbehør, bygningstilbehør og grænsefladen til virksomhedspant

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 26 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Tinglysningslovens §§ 37 og 38 udvider automatisk pantet i fast ejendom til at omfatte løsøre, uden at der skal træffes særskilt aftale herom: § 37 griber driftsinventar og driftsmateriel på ejendomme, der varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, mens § 38 griber bygningens materialer og indlagt tilbehør og samtidig præceptivt afskærer ejendomsforbehold og løsørepant i det indlagte. Praksis har navnlig udviklet sig omkring tilknytningskravet i § 37 ("dertil hørende"), rækkevidden af udskillelse "ifølge en regelmæssig drift" og afgrænsningen af, hvad der er "indlagt i bygningen på ejerens bekostning". Hertil kommer den lovbestemte forrang i § 47 c, stk. 4, nr. 1, hvorefter § 37- og § 37 a-aktiver helt udgår af et virksomhedspant uanset tinglysningstidspunktet.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Tilbehørspant efter tinglysningslovens § 37 opstår uden særskilt vedtagelse – pantebrevet omfatter driftsinventar og driftsmateriel, når intet andet er aftalt.
- 02 § 37 forudsætter et stedligt og driftsmæssigt tilknytnings- eller afhængighedsforhold mellem ejendommen, erhvervsvirksomheden og materiellet; overskudskapacitet falder uden for pantet.
- 03 Kravet om "varig" indretning udelukker ikke, at en villa indrettet som klinik eller et beboelseshus indrettet som hospital omfattes – der kræves ikke egentlige bygningsforandringer, indretningen kan ligge i lokalernes anvendelse og det anbragte inventar.
- 04 Udskillelsesreglen "ifølge en regelmæssig drift" tillader udskiftning af udtjent materiel og afhændelse af produkter, men pantsætter har samtidig en pligt til gennem nyanskaffelser at holde ejendommen forsynet med tilbehør i fornødent omfang.
- 05 § 37, stk. 2, udstrækker panteretten til forsikringssummer for både den faste ejendom og tilbehøret.
- 06 Registrerede motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne samt campingvogne er undtaget fra tilbehørspantet, jf. § 37, stk. 3, jf. § 42 c – de hører under bilbogen.

- 07** § 37 a giver tele-, energi- og vandforsyningsvirksomheder adgang til at sampantsætte forbundne ejendomme i "klynger", så rør, kabler og antenner mellem de pantsatte ejendomme omfattes af tilbehørspantet.
- 08** § 38 er præceptiv: over bygningens materialer og indlagt tilbehør kan hverken ejendomsforbehold, løsørepan, leje- eller leasingret gyldigt forbeholdes – heller ikke over for senere panthavere.
- 09** § 38 forudsætter, at indlæggelsen er sket "på ejerens bekostning"; installationer bekostet af lejere eller andelshavere gribes derfor ikke af pantet i den faste ejendom.
- 10** Højesteret har fastslået, at en mælkekvote ikke er omfattet af § 38, når den frit kan overdrages uden samtidig overdragelse af landbrugsareal – den er da et selvstændigt formueaktiv, der kan gøres udlæg i.
- 11** En ældre tinglyst panteret, der via § 37 omfatter en besætning, fortrænges ikke af en senere aftalt, ulovreguleret tilbageholdsret for opstaldning og træning.
- 12** Aktiver omfattet af en tinglyst panteret efter §§ 37 og 37 a udgår helt af et virksomhedspant, jf. § 47 c, stk. 4, nr. 1 – ikke blot som prioritetsregel, men som en afgrænsning af pantets genstand.
- 13** Ved virksomhed drevet fra lejet ejendom giver § 47 b, stk. 2, adgang til samme materielle pantsætning som § 37, uanset forbuddet mod pant i tingsindbegreb i § 47 b, stk. 1.
- 14** Udlæg i fast ejendom omfatter automatisk §§ 37- og 38-tilbehøret og griber også aktiver, der senere tilføres ejendommen, jf. retsplejelovens § 518, stk. 2.
- 15** Udlæg hindrer ikke udskillelse ifølge regelmæssig drift, men fogedretten kan fratage skyldneren denne ret, når tvangsauktion er nært forestående, jf. retsplejelovens § 520, stk. 1.
- 16** Ved panthaverens indsættelse i besiddelsen gælder trangsbeneficiet i retsplejelovens §§ 509 og 515 tilsvarende for § 37-tilbehøret, jf. § 591, stk. 2.

§ 1 Lovgrundlaget: to bestemmelser med hver sin automatik

Tilbehørspantet hviler på to bestemmelser, der virker automatisk, men efter forskellig teknik.

Tinglysningsloven § 37, stk. 1 bestemmer, at hvor en fast ejendom "varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje", omfatter tinglyst pantebrev i ejendommen – *når intet andet er aftalt* – også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, og ved landejendomme tillige besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift. § 37 er altså **deklaratorisk**: parterne kan aftale sig ud af den.

[Tinglysningsloven § 38](#) bestemmer derimod, at når en bygning er opført helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør "ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde". Tinglyst pantebrev omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør. § 38 er dermed **præceptiv** og virker som et forbud mod rettighedsstiftelse, ikke blot som en udfyldningsregel.

Forskellen i teknik afspejler sig i retsvirkningerne. Betænkning nr. 904/1980 om ændring af tinglysningslovens § 38 beskriver bestemmelsens rækkevidde således:

§ 38 har navnlig den retsvirkning, at de i bestemmelsen omhandlede genstande ikke gyldigt kan indlægges i ejendommen under ejendomsforbehold. En underpantsætning efter løsrereglerne vil imidlertid også være ugyldig. Det samme gælder ejerens ret ifølge lejekontrakt eller leasingkontrakt.

Betænkningen tilføjer, at bestemmelsen "er præceptiv ikke alene i forhold til ældre berettigede i ejendommen, men også i forhold til senere panthavere og andre rettighedsindehavere", jf. [betænkning nr. 904/1980, s. 30](#). Den er dog ikke til hinder for, at de berettigede afgiver erklæring om at ville respektere fx et ejendomsforbehold.

I praksis udmøntes reglerne i den fortrykte pantebrevsformular. Af pantebrevets standardvilkår, jf. [bekendtgørelsen om tinglysning vedrørende fast ejendom](#), fremgår punkt 4:

Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

Tinglysningsloven er senest konsolideret ved lovbekendtgørelse af 19. februar 2026, og der er ikke vedtagne, endnu ikke konsoliderede ændringer til §§ 37, 37 a eller 38.

LOV

[Tinglysningsloven § 37, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 38](#)

§ 2 Tilknytningskravet i § 37: "varigt indrettet", "særlig erhvervsvirksomhed" og "dertil hørende"

Tre kumulative led afgrænser § 37's rækkevidde: ejendommen skal være **varigt indrettet**, indretningen skal være sket med en **særlig erhvervsvirksomhed** for øje, og materiellet skal være **dertil hørende**. Retspraksis har læst disse led som ét samlet krav om et stedligt og driftsmæssigt tilknytningsforhold.

Justitsministeriet redegjorde allerede i de oprindelige bemærkninger til § 37 i lovforslaget til tinglysningsloven (fremsat 27. januar 1926) for, hvorfor ordet "varig" blev fastholdt – og hvor lidt der egentlig kræves:

Det har været overvejet, hvorvidt Ordet "varig" i § 37, 1. Linie kunde udgaa; men man maa formene, at det bør bibeholdes, da Grænsen ellers flyder ud. Men deri ligger dog ikke, at f. Eks. en Villa, naar den indrettes som Klinik, eller et ellers til Beboelse bestemt Hus indrettes som Hospital, skulde være unddraget Bestemmelsen. Ogsaa denne Kliniks og dette Hospitals Tilbehør vil kunne pantsættes efter § 37.

Og videre:

Iøvrigt bemærkes, at det ikke nødvendigt til den "varige Indretning" kræves, at der i selve Ejendommen er foretaget egentlige Bygningsforandringer. Den varige Indretning kan ogsaa ligge i selve Lokalernes eller Værelsernes Indretning, Anbringelse deri af det særlige Inventar, Redskaber, Instrumenter o. l.

Om ordet "hørende" (der erstattede konkurslovens "værende") anførte forarbejderne, at et kreatur "jo meget vel midlertidig kan være anbragt andetsteds og dog som hørende til Ejendommen selvfølgelig maa være indbefattet under Pantet". Tilknytningen er altså funktionel, ikke rent fysisk.

Den omvendte grænse – **overskudskapacitet** – er trukket i retspraksis. Straffelovrådets modstykke på panteområdet, Justitsministeriets udvalg bag [betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), sammenfatter retstilstanden:

Panterettigheder i fast ejendom vil først omfatte løsøre i medfør af tinglysningslovens § 37, når der kan konstateres et vist tilhørsforhold til den faste ejendom af stedlig og driftsmæssig art. I U 1971.616 H antages det således, at der med driftsinventar og driftsmateriel må antages at være sigtet til genstande, der efter deres art er bestemt til mere varig forbliven på vedkommende ejendom for at tjene dennes produktion. Som et eksempel kan det nævnes, at hvis antallet af maskiner væsentligt overstiger, hvad der kan være behov for på den pågældende virksomhed, vil det overskydende antal maskiner ikke være omfattet af panteretten i medfør af § 37, da der ikke består en driftsmæssig tilknytning, jf. U 1970.641 om mejetærskere.

Udvalget udleder videre af **U 1980.178 H**, at de begrænsende angivelser "varigt er indrettet", "særlig erhvervsvirksomhed" og "dertil hørende" må tages som udtryk for, at der såvel mellem den faste ejendom og erhvervsvirksomheden som mellem disse og driftsmateriellet må bestå et sådant tilknytnings- eller afhængighedsforhold, at der derved sættes en grænse for panterettens omfang.

Afgrænsningen er også af betydning uden for panteretten. I **BS-42/2013-VLR** ([sagen om ægtepagt vedrørende landbrugsejendom](#)) blev § 37 anvendt som fortolkningsargument for, at betegnelsen "landbrugsejendomme" i en ægtepagt omfattede hele bedriften. Parten anførte, at landbrugsejendommene var "registreret og pantsat som landbrugsejendomme med den konsekvens, at pantet i ejendommene omfatter samtlige ejendommenes erhvervsmæssige aktiver, jf. tinglysningslovens § 37", og to vidneførte advokater bekræftede, at begrebet i tinglysningsøjemed altid omfatter hele bedriften inklusive driftsmidler. Vestre Landsret gav medhold i, at særejet omfattede driftsmidler, besætning og kvoter – ikke kun de faste ejendomme.

LOV

[Tinglysningsloven § 37, stk. 1](#)PRAKSIS **Landsretten** · Dom om fortolkning af ægtepagt vedrørende landbrugsejendom

18.06.2014

§ 3 Udskillelse ifølge en regelmæssig drift – grænsen for pantsætters rådighed

Udskillelsesreglen er den ventil, der gør tilbehørspantet foreneligt med fortsat drift. Den var i 1926 en kodificering af domstolspraksis. Af de oprindelige forarbejder til § 37 fremgår:

Vor Domspraksis har imidlertid gennem en Række Afgørelser alligevel fastslaaet, at der af Afgrøden, Besætningen o.l. dog ikke maa udskilles mere end, hvad der er en Følge af en regelmæssig Drift af den paagældende Ejendom, saasom skaarne Tørv, hjemtagne Kartoffler, Høns, Grise, Føl o. l. Justitsministeriet har derfor bestemt sig for udtrykkelig at fastslaa denne Domstolens Begrænsning.

Forarbejderne understreger samtidig, at man bevidst *fravalgte* et snævrere kriterium: udtrykket "nødvendig til en forsvarlig Drift" kunne "let føre til, at kun det strengt nødvendige var indbefattet under Pantet, hvad selvfølgelig ikke har været Hensigten".

Den klassiske udlægning gengives i [betænkning nr. 1459/2005](#), der citerer Knud Illum:

Driftsinventaret og Driftsmateriellet maa kunne udskiftes med nyt, naar det er udtjent. Ved Omlægning af Driften maa eventuelt Driftsmateriel og Inventar, der er blevet overflødigt, kunne afhændes. For Landejendommens Vedkommende maa Besætningen kunne udskiftes, og Produkterne i det hele kunne afhændes uanset Panthaverens Ret til Tilbehøret. Reglen om Udskillelse ifølge en regelmæssig Drift i T.L. § 37 sætter Grænsen for Ejerens Dispositionsfrihed; [...] Pantsætteren er ikke alene indskrænket i sin Raadighed over Tilbehøret; han er ogsaa pligtig til gennem Nyanskaffelser at holde Ejendommen forsynet med Tilbehør i den Udstrækning, hvori det er fornødent for at holde Ejendommen i regelmæssig Drift.

To elementer er centrale:

- **Substitutionskravet.** Udskillelse skal som udgangspunkt modsvares af, at pantsætteren anskaffer nye aktiver, der gribes af panteretten, i det omfang det er nødvendigt for at holde virksomheden i regelmæssig drift.
- **Den driftsøkonomiske begrundelse.** Det afgørende er, om der efter afhændelsen er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til en forsvarlig drift, og om dispositionen er forretningsmæssigt begrundet.

Udvalget bag betænkning nr. 1459/2005 fremhævede udtrykkeligt, at pantsætterens dispositionsfrihed er **snævrere** ved § 37-pant end ved virksomhedspant, netop fordi § 37-panthaver kun har ét bestemt aktiv – den faste ejendom – hvis tilbehør kan udskilles, mens virksomhedspanthaveren har pant i den til enhver tid værende aktivmasse.

Samme udskillelsesnorm gælder efter [§ 37 a](#). Forarbejderne til den bestemmelse fastslår, at reglen "skal forstås på samme måde som den tilsvarende regel i tinglysningslovens § 37 og den eksisterende praksis herom", og at det afgørende er, "om der efter en afhændelse er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til at sikre en forsvarlig drift af virksomheden, og om dispositionen er driftsøkonomisk motiveret".

LOV

[Tinglysningsloven § 37, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 37a, stk. 1](#)

§ 4 Forsikringssummer og undtagelsen for registrerede køretøjer

Forsikringssummer. Efter [§ 37, stk. 2](#) omfatter tinglyst panteret i ejendommen – når intet andet er aftalt – tillige det pantsattes forsikringssummer, og samme regel gælder for tilbehøret efter stk. 1. Bestemmelsen fik sin nuværende formulering allerede i 1926, hvor udtrykket "Ejerens Krav mod Forsikreren" bevidst blev erstattet af "det pantsattes Forsikringssummer":

[...] da der gives Tilfælde, hvor Panthaverne har Krav paa Forsikringssummen, selvom Ejeren har forbrudt denne Ret.

Formuleringen sikrer altså panthaveren en selvstændig, ikke blot afledet, ret til forsikringssummen. [§ 37 a, stk. 2](#) henviser tilsvarende til [§ 37, stk. 2](#), for sampantsatte forsyningsejendomme.

Køretøjsundtagelsen. Efter [§ 37, stk. 3](#) gælder stk. 1 og 2 ikke for de i [§ 42 c](#) nævnte køretøjer, dvs. motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne. Undtagelsen blev indsat ved [lov nr. 281 af 29. april 1992](#) om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven, der etablerede bilbogen som et selvstændigt, landsdækkende register.

Baggrunden var, at rettigheder over biler før 1992 blev tinglyst i personbogen efter de almindelige løsøreregler ved pantsætterens personlige værneting, hvilket gjorde det vanskeligt for en køber at afdække hæftelser. Af de almindelige bemærkninger til 1992-loven fremgår om den dagældende retstilstand:

For så vidt angår biler m.v. gælder de samme regler som med hensyn til løsøre i øvrigt. Dette indebærer bl.a., at kun underpant tinglyses. Oplysning om underpanteretten kan kun fås ved den ret, hvor ejeren bor eller boede på tinglysningstidspunktet.

Problemet er kortlagt i [betænkning nr. 1190/1990 om skjult gæld i biler](#), som lovforslaget bygger på. Konsekvensen af [§ 37, stk. 3](#), er, at et registreret køretøj på en erhvervsejendom aldrig gribes af ejendoms pantet – sikkerhed heri må stiftes særskilt og tinglyses i bilbogen efter [§ 42 d](#). Samme undtagelse er gentaget i [§ 47 b, stk. 2, 3. pkt.](#), for virksomhed drevet fra lejet ejendom.

At sondringen mellem registrerede og uregistrerede køretøjer er retligt bærende, ses også i virksomhedspantreglerne, hvor [§ 47 c, stk. 3](#) i nr. 3 og nr. 8 opererer med hver sin kategori. Tvister om, hvilke aktivtyper et virksomhedspant faktisk dækker, har givet anledning til en række afgørelser om tinglysningsafgift – jf. [18-0000265 \(udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant\)](#), hvor tilføjelsen af netop "motorkøretøjer, der ikke er eller tidligere har været registreret" til et skadesløsbrev betød, at det ikke var et "tilsvarende pantebrev".

LOV	Tinglysningsloven § 37, stk. 2-3	Tinglysningsloven § 42c	Tinglysningsloven § 47b, stk. 2
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant		
			14.09.2020
	Landsskatteretten · Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant		
			14.09.2020

§ 37 a: sampantsætning af forbundne forsynings- og kommunikationsejendomme

[Tinglysningsloven § 37 a](#) blev indsat med virkning fra 1. januar 2017 for at gøre det muligt at realkreditbelåne digital infrastruktur og forsyningsnet. Bestemmelsen tillader, at en sampantsætning af flere forbundne faste ejendomme ejet af en erhvervsmæssig udbyder af elektroniske kommunikationsnet eller tjenester eller en energi- eller vandforsyningsvirksomhed – **når dette er aftalt** – også omfatter det driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder ejendommene.

Bemærk forskellen til [§ 37](#): hvor [§ 37](#) virker "når intet andet er aftalt", kræver [§ 37 a](#) en **positiv aftale** og en tinglyst erklæring på pantebrevet. Lovforarbejderne beskriver ordningen som en klyngemodell:

De omfattede virksomheder vil efter den foreslåede § 37 a kunne sampantsætte ejede faste ejendomme i såkaldte "klynger", hvor pantet i den faste ejendom også vil omfatte driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder de pantsatte ejendomme. Virksomhederne bestemmer selv rækkevidden af en klynge, som opfylder betingelserne i den foreslåede § 37 a. En given fast ejendom vil kun kunne indgå i én klynge.

Afgrænsningen er skarp – og praktisk vigtig for ledningsnet:

Rør, kabler, antenner eller lignende, som ikke løber mellem de pantsatte ejendomme, men som løber mellem én af de pantsatte ejendomme og en anden ejendom ejet af den samme virksomhed, vil ikke være omfattet af § 37 a-pantet i klyngen og heller ikke af en panteret efter tinglysningslovens § 37. Ligeledes vil rør, kabler, antenner eller lignende, som løber mellem to individuelle klynger ejet af den samme virksomhed, ikke være omfattet af § 37 a-pantet i nogen af klyngerne [...]. Rør, kabler, antenner eller lignende ejet af pantsætter, som løber mellem en ejendom i en klynge og eksempelvis en slutbruger eller en ejendom ejet af en anden, vil derimod kunne være omfattet af pantet i den faste ejendom i medfør af tinglysningslovens § 37.

Forarbejderne præciserer desuden to forhold af almindelig tilbehørsretlig betydning, som udtrykkeligt gælder tilsvarende for § 37:

- Driftsinventar og driftsmateriel, hvis anskaffelse er finansieret ved særskilt underpant efter § 47, stk. 1, er ikke omfattet, **hvis** det sker inden eller i nær forbindelse med, at genstanden indsættes i virksomheden. En eventuel friværdis i det underpantsatte løsøre gribes dog af ejendoms pantet.
- Tilbehørspant efter § 37 er ikke til hinder for, at der lyses et løsøre pantebrev i samme løsøre med respekt af de eksisterende panterettigheder.

Endelig knytter § 37 a sig til brugeligt pant: fortsat drift forudsætter, at panthaver – foruden de enkelte faste ejendomme – også kan overtage det mellemliggende driftsmateriel efter reglerne i retsplejelovens kapitel 54.

LOV

Tinglysningsloven § 37a, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 37, stk. 1

§ 6 § 38: hvad er "indlagt i bygningen på ejerens bekostning"?

§ 38 rammer to grupper: **bygningens materialer**, når bygningen er opført helt eller delvis, og **indlagt tilbehør** i form af ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende, indlagt på ejerens bekostning til brug for bygningen.

De oprindelige 1926-forarbejder forklarer begge afgrænsninger. Om materialerne:

Hvad der er foreskrevet om Ovne, Maskiner og lignende, maa selvfølgelig saa meget mere gælde Byggematerialer, naar disse ikke længere henligger paa Byggepladsen, men er blevet til Dele af en opført Bygning. Derfor er tilføjet Ordene "Naar en Bygning er opført, helt eller delvis".

Om kravet til ejerens bekostning – og om den bevidste udelukkelse af løsøre på marken:

Da det ikke er Meningen med § 38, at Indretninger anbragte af Lejeren skal omfattes af den her givne Regel, er der for Tydeligheds Skyld tilføjet Ordene "paa Ejerens Bekostning". [...] Ordet "anbragt" i 1. Linie er udeladt, da det formentlig let kunne føre til, at f. Eks. Landbrugsmaskiner paa Marken faldt ind under Reglen, hvad selvfølgelig ikke er Meningen.

Kravet om fysisk fastgørelse er ikke afgørende. Betænkning nr. 904/1980 sammenfatter retspraksis således, 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. Betænkningen refererer bl.a., at komfur og emhætte i et moderne parcelhus blev anset for tilbehør, fordi genstandene måtte betragtes som anbragt til varig brug "som et hensigtsmæssigt og naturligt led i et nyopført parcelhus", og at gulvtæpper tilpasset fra væg til væg ligeledes blev omfattet, jf. [betænkning nr. 904/1980, s. 33](#).

Integrationsgraden er det bærende hensyn ved erhvervsejendomme. Udvalget bag 1980-betænkningen fremhævede, at hvor bygning og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen reelt ikke kan anvendes til andet formål – udvalget nævner elværker og teglværker samt den typiske landbrugsejendom – bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret, jf. [s. 26](#).

Den skattemæssige praksis om installationsbegrebet illustrerer samme tankegang om fastere tilknytning. I **12-0190359** ([fradrag for vedligeholdelse af fast ejendom](#)) formulerede Landsskatteretten det således:

Installationer i en fast ejendom er aktiver, som har en fastere tilknytning til bygningen og tjener denne som sådan. Indretninger, der har til formål at opvarme en ejendom, anses for installationer.

Tilsvarende blev VVS- og elinstallationer værdiansat som en del af ejendommen i **08-00886** ([værdiansættelse af installationer ved salg af ejendom](#)), hvor det netop var afgørende, at en del af installationerne tilhørte lejeren og derfor skulle holdes uden for udlejers værdi – en sontring, der spejler § 38's krav om ejerens bekostning. Se også **19-0080304** ([særlige installationer i ejerlejlighed](#)).

At § 38's forbud rammer hårdt, viser leasingsituationen: den, der leaser et anlæg til indlæggelse i en bygning, kan ikke forbeholde sig ejendomsret, uanset at leasingaftalen i øvrigt måtte være finansiel og dermed nyde beskyttelse i andre relationer, jf. den almindelige sontring i **P-14-15** ([finansiel kontra operationel leasing](#)). Kan et ejendomsforbehold derimod fastholdes – fordi genstanden ikke er § 38-tilbehør – bevarer sælgeren sin separatiststilling, jf. **P-8-08** ([tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo](#)).

LOV	Tinglysningsloven § 38	
PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Anerkendelse af leasingkrav i konkursbo: Finansiel leasing kontra operationel leasing	28.04.2016
	Sø- og Handelsretten · Sag om tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo vedrørende luksusbil	18.07.2008
	Landsskatteretten · Ingen afskrivning på særlige installationer i ejerlejlighed, selvom den udlejes som flere separate lejemål til beboelse (AL § 15, stk. 4)	04.01.2022
	Landsskatteretten · Fradrag for vedligeholdelse af fast ejendom: Afgrænsning over for forbedringsudgifter og installationer	03.06.2013
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Værdiansættelse af installationer ved salg af ejendom – Afskrivningsloven § 45	23.03.2011

§ 7 Afgrænsningen mod lejer- og andelshaverinstallationer

Kravet om indlæggelse "på ejerens bekostning" er den vigtigste negative afgrænsning af § 38 og har stor praktisk betydning i udlejnings- og andelsboligforhold.

[Betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder](#) sammenfatter retstilstanden:

Med hensyn til udlejningsejendomme indebærer tinglysningslovens § 38, at pantet i den faste ejendom ikke griber forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar samt andet tilbehør, der er anskaffet af lejerne, idet indlæggelsen i ejendommen i disse tilfælde ikke er sket på ejerens bekostning.

Det samme gælder for individuelle forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar i en andelsbolig, når der er tale om forbedringer/inventar, som er indlagt på andelshavernes – og ikke på ejerens dvs. andelsboligforeningens – bekostning. I visse tilfælde, navnlig ved nyopførte andelsboliger, er hårde hvidevarer m.v. indlagt af andelsboligforeningen. I disse tilfælde er inventaret omfattet af panterettighederne i den faste ejendom, og det kan dermed ikke pantsættes af den enkelte andelshaver.

Det er altså **hvem der har bekostet indlæggelsen**, der afgør, om aktivet ryger ind under ejendoms pantet – ikke aktivets art eller placering. Betænkningen tilføjer, at § 38 bl.a. indebærer, at panterettighederne i den faste ejendom omfatter sådant tilbehør, som normalt følger med ved salg af ejendommen.

Denne sondring forklarer, hvorfor der er indført en særskilt tilbehørsregel for andele: pantet i en andel omfatter efter § 42 j, stk. 4 forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar i lejligheden – en regel, der ifølge betænkningen "til dels bygger på samme principper som tinglysningslovens § 37 om pant i erhvervstilbehør til fast ejendom og tinglysningslovens § 47 b, stk. 2". Samme regel er spejlet i [retsplejelovens § 518, stk. 4](#) om udlæg.

Spørgsmålet om, hvornår en installation overhovedet er en lejers eller en ejers, aktualiseres løbende af ny teknologi. Om el-ladestander fastslog Vestre Landsret i **BS-3982/2023-VLR** ([el-ladeboks ikke en "sædvanlig installation"](#)), at en udvendigt opsat ladeboks ikke er omfattet af lejerens installationsret efter almenlejeloven – samme resultat som byretten nåede i **BS-22747/2022-KOL** ([lejere i almen bolig havde ikke ret til udvendig ladestander](#)). Procesbevillingsnævnet har meddelt 3.-instansbevilling, jf. **24/17612** ([Højesteret skal afgøre om udvendig el-ladestander er en sædvanlig installation](#)). Afgørelsen af, hvem der lovligt må bekoste en installation, er logisk forudgående for, om § 38 griber den.

LOV	Retsplejeloven § 518, stk. 4	Tinglysningsloven § 38
PRAKSIS	Landsretten · Vestre Landsret: El-ladeboks er ikke en 'sædvanlig installation' i almen lejebolig Byretten · Lejere i almen bolig havde ikke ret til at opsætte udvendig el-ladestander uden udlejerens tilladelse Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: Højesteret skal afgøre om udvendig el-ladestander er en sædvanlig installation i almen lejebolig	
		11.06.2024 10.01.2023 19.09.2024

Højesteret om § 37: besætning og prioritet over senere tilbageholdsret

Den centrale nyere højesteretsafgørelse om § 37's rækkevidde er **BS-15394/2018-HJR** af 12. februar 2019 ([prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret](#)).

Sagens faktum illustrerer § 37's rækkevidde ved landejendomme. Sydbank A/S havde håndpant i et tinglyst ejerpantebrev i en ejendom, og pantet omfattede via § 37 den til ejendommen hørende **hestebesætning**, herunder en konkurrencehingst. Ejeren indgik i september 2010 en samarbejdsaftale med et ridecenter om hestens opstaldning, træning og konkurrencedeltagelse. Da ejeren gik konkurs i marts 2014, anmeldte ridecentret et akkumuleret krav i konkursboet og solgte i januar 2015 hesten, hvorefter der opstod tvist om fordelingen af salgsprovenuet.

Twistens kerne var, om ridecentret med sin **senere stiftede, aftalemæssige tilbageholdsret** for opstaldnings- og træningstilgodehavendet kunne fortrænge den ældre tinglyste panteret. Sagen gennemløb Retten i Randers (dom af 2. juni 2017) og Vestre Landsrets 3. afdeling (dom af 7. november 2017), før Højesteret afviste ridecentrets synspunkt, således at provenuet tilfaldt konkursboet frem for ridecentret.

Afgørelsen bekræfter tre forhold af almindelig betydning:

- **Besætning er fuldgyldigt § 37-tilbehør.** At et enkelt dyr befinder sig fysisk et andet sted end på ejendommen – her på ridecentret – bryder ikke tilknytningen. Det svarer præcist til de oprindelige forarbejders begrundelse for at vælge ordet "hørende" frem for "værende", jf. bemærkningen om, at "et Kreaturet jo meget vel midlertidig kan være anbragt andetsteds og dog som hørende til Ejendommen selvfølgelig maa være indbefattet under Pantet".
- **Tilbehørspantet er ikke svagere end almindeligt ejendomspant.** Den automatiske og deklaratoriske karakter af § 37 svækker ikke panterettens prioritetsstilling over for senere stiftede rettigheder.
- **En ulovreguleret tilbageholdsret fortrænger ikke et ældre tinglyst pant.** Aftaleretlige sikringsrettigheder, der stiftes efter tilbehørspantet, må respektere dette.

Afgørelsen skal ses sammen med det almindelige udgangspunkt, der er formuleret i [betænkning nr. 1421/2002](#):

Bestod der en særskilt ret over tilbehøret (f. eks. i form af tinglyst løsøreunderpant eller et ejendomsforbehold) på det tidspunkt, da rådigheden overgik til ejeren, skal denne ret respekteres af panthaverne i den faste ejendom. Er den særskilte ret over en sådan tilbehørsgegenstand derimod først stiftet efter dens inddragelse i driften, skal indehaveren af den særskilte ret respektere, at genstanden er grebet af panterettighederne i den faste ejendom, medmindre der er tale om udskillelse som led i regelmæssig drift af ejendommen.

Tidspunktet for aktivets inddragelse i driften er altså afgørende for, hvem der må vige.

LOV

Tinglysningsloven § 37, stk. 1

PRAKSIS

Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019

Højesteret om § 38's yderpunkt: mælkekvoten er ikke ejendomstilbehør

I **BS-3/2013-HJR** af 13. august 2013 ([udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver](#)) tog Højesteret stilling til, om en mælkekvote var så tæt knyttet til landbrugsejendommen, at den måtte anses for omfattet af ejendommens pant og dermed unddraget særskilt udlæg.

Mælkeudvalget og panthaverne (DLR Kredit A/S og Vestjysk Bank A/S) gjorde gældende, at kvoten var enten en offentligretlig produktionsbegrænsning eller "en særegen immateriel ejendomsbestanddel jf. tinglysningslovens § 38", og subsidiært at der var tale om en fremtidig erhvervelse unddraget udlæg efter [retsplejelovens § 508](#). Kreditor gjorde omvendt gældende, at kvoten var et frit omsætteligt formueaktiv, som ikke var omfattet af pantet efter hverken [§ 37](#) eller [§ 38](#).

Højesteret lagde afgørende vægt på de **faktiske omsætningsmuligheder på udlægstidspunktet**:

På tidspunktet for foretagelsen af udlægget i maj 2010 kunne Indkærede under iagttagelse af reglerne i den dagældende mælkekvotebekendtgørelse overdrage mælkekvoten til en anden bedrift uden samtidig overdragelse af et landbrugsareal, ligesom den efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 4 kunne sælges på kvotebørsen.

Og konkluderede:

På denne baggrund – og da en mælkekvote ikke kan anses for omfattet af tinglysningslovens § 38 – finder Højesteret, at mælkekvoten må anses for at være et formueaktiv, der kan foretages udlæg i.

Udlægget af 6. maj 2010 blev derfor stadfæstet, og sagen hjemvist til fogedretten til stillingtagen til, om realisation skulle ske ved andel i tvangsauktionsprovenuet, ved særskilt tvangsauktion eller ved tvangssalg på kvotebørsen.

Rækkevidden. Kendelsen udstikker en klar grænse: et aktivs økonomiske tilknytning til en bedrift er ikke nok. Når aktivet retligt kan skilles fra jorden og omsættes selvstændigt, falder det uden for tilbehørsbegrebet. Dommen er samtidig et argument for, at afgørelsen må træffes på grundlag af de regler, der gælder **på udlægstidspunktet** – en ændring i den underliggende sektorregulering kan altså flytte et aktiv ind i eller ud af tilbehørspantet.

Resultatet stemmer med [betænkning nr. 1459/2005](#), hvor udvalget om afgrænsningen af driftsinventar og driftsmateriel i virksomhedspantreglerne udtrykkeligt bemærkede, at "[k]rav på EU-landbrugsstøtte, mælkekvoter mv. er ikke omfattet af den foreslåede bestemmelse". Immaterielle produktionsrettigheder hører hjemme i andre pantekategorier – for virksomhedspantets vedkommende i opregningen i [§ 47 c, stk. 3, nr. 7](#).

LOV

Tinglysningsloven § 38

Tinglysningsloven § 47c, stk. 3

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver

13.08.2013

§ 10 Ledningsnet og fællesanlæg: § 38 som subsidiært grundlag

Ledninger er udtrykkeligt nævnt i [§ 38](#), og bestemmelsen påberåbes derfor jævnligt som grundlag for ejendomsret til kabelanlæg, der fysisk befinder sig på en ejendom, men er etableret af andre.

I **BS-20333/2023-OLR** af 28. februar 2025 ([boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg](#)) var spørgsmålet, om fiberkabler med tilhørende rør og splidsninger samt fibernoder placeret på en boligforenings matrikel tilhørte Ishøj Kommunes overordnede distributionsnet eller boligforeningens lokalanlæg. Kablerne og noderne lå fysisk i kabelbakker i kældrene og forbandt foreningens bygninger internt, men var etableret og bekostet af kommunens koncessionshavere i forbindelse med en opgradering til docsis 3.1-standarden.

Boligforeningen gjorde **principalt** gældende, at ejendomsretten fulgte af en overenskomst fra 1979, hvorefter "[e]jendomsretten til lokalanlægget forbliver efter tilslutningen hos undertegnede ejer", og **subsidiært** at ejendomsretten til de fysisk på ejendommen placerede installationer fulgte af [tinglysningslovens § 38](#) som bygningstilbehør. Kommunen protesterede mod det subsidiære anbringende som nyt, jf. [retsplejelovens § 383, stk. 2](#).

Østre Landsret afgjorde sagen på aftalegrundlaget og frifandt boligforeningen:

Det forhold, at der af koncessionshaver i forbindelse med den løbende vedligeholdelse og opgradering af Ishøj Fællesantenne også blev foretaget ombygninger og opgraderinger af [Boligforeningens] lokalanlæg, herunder lagt fiberkabler og etableret/udskiftet noder, og at det efter bevisførelsen må lægges til grund, at udgifterne hertil blev afholdt af koncessionshaver med mulighed for efterfølgende opkrævning hos brugerne over driftsudgiften, ændrer – i mangel af en aftale med [Boligforeningen] – heller ikke herved.

Da landsretten nåede frem til frifindelse på dette grundlag, var det **ufornødent at tage stilling** til det subsidiære § 38-anbringende. Dommen afgør altså ikke rækkevidden af § 38 for fiberinfrastruktur, men den er instruktiv på to punkter:

- **Aftalen går forud.** Hvor parterne har reguleret ejerforholdet til et anlæg udtrykkeligt, afgøres tvisten på aftalegrundlaget, og § 38 bliver ikke aktualiseret.
- **Hvem der har bekostet arbejdet, er ikke i sig selv afgørende for ejendomsretten.** Landsretten fandt netop, at koncessionshaverens afholdelse af udgifterne ikke – i mangel af aftale – flyttede ejendomsretten. Dette skal ikke forveksles med § 38's krav om indlæggelse "på ejerens bekostning", der angår en anden vurdering: om et aktiv, hvis ejendomsret er placeret, gribes af pantet.

For forsyningsnet, der løber **mellem** flere ejendomme ejet af samme virksomhed, er § 38 i øvrigt ikke den relevante hjemmel. Her er § 37 a skabt netop for at give en sikringsmulighed, og forarbejderne præciserer, at ledninger mellem en pantsat ejendom og en slutbruger kan være omfattet af § 37, mens ledninger mellem to klynger hverken er § 37 a- eller § 37-tilbehør.

LOV

Tinglysningsloven § 37a, stk. 1

Tinglysningsloven § 38

PRAKSIS Landsretten · Østre Landsret fastslog boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg 28.02.2025

§ 11 Forholdet til § 47 b, stk. 2, og forrangsreglen i § 47 c, stk. 4, nr. 1

Virksomhed fra lejet ejendom – § 47 b, stk. 2. Efter § 47 b, stk. 1 kan underpant i løsøre som udgangspunkt ikke gives i samlinger af ensartede eller til fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser (forbuddet mod pant i tingsindbegreb). § 47 b, stk. 2 gør en undtagelse: når en erhvervsvirksomhed drives fra **lejet** ejendom, kan indehaveren pantsætte det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – og ved landejendomme tillige besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser. Den materielle afgrænsning er ordret den samme som i § 37, ligesom udskillelsesreglen og køretøjsundtagelsen går igen.

Bestemmelsen har praktisk betydning ud over lejesituationen. [Betænkning nr. 1459/2005](#) beskriver, at realkreditlovgivningen tillader, at værdiansættelsen af en ejendom medtager tilbehør, der ikke er omfattet af pantebrevet efter §§ 37 og 38, hvis dette **alene** skyldes, at tilbehøret ejes af en anden end ejeren af den faste ejendom, og der opnås pant heri efter § 47 eller § 47 b, stk. 2:

Reglen er praktisk anvendelig f.eks. i tilfælde, hvor en landbruger har pantsat ejendommen til et realkreditinstitut og samtidig har oprettet et driftsselskab, der ejer driftsmateriellet og drives fra den samme ejendom. I sådanne tilfælde vil driftsselskabet kunne pantsætte løsøret til realkreditinstituttet i medfør af den ovennævnte bestemmelse.

Forrangsreglen – § 47 c, stk. 4, nr. 1. Efter [§ 47 c, stk. 4, nr. 1](#) omfatter virksomhedspant *uanset* opregningen i stk. 3 ikke "aktiver omfattet af en tinglyst panteret i medfør af §§ 37 og 37 a, uanset hvornår panteretten i den faste ejendom er tinglyst".

Udvalget bag betænkning nr. 1459/2005 fremhævede udtrykkeligt, at der er tale om mere end en prioritetsregel:

*Den foreslåede regel i § 47 c, stk. 4, nr. 1, har den betydning, at ved tinglysning af en panteret i den faste ejendom, der omfatter aktiver i medfør af § 37, vil aktiver med den fornødne driftsmæssige og stedlige tilknytning til ejendommen ikke være omfattet af virksomhedspantet, uanset den tidsmæssige prioritet mellem panterettighederne. Reglen fraviger dermed den almindelige regel om, at prioritetsstillingen mellem flere tinglyste rettigheder afgøres efter tinglysningstidspunktet. Det er imidlertid ikke kun en prioritetsregel, der foreslås, idet aktivet **helt vil udgå af virksomhedspantet**, hvis det er omfattet af pantet i den faste ejendom, jf. tinglysningslovens § 37.*

To praktiske konsekvenser fremhæves i betænkningen:

- **Konvertering ændrer intet.** Konverteres et lån mod pant i den faste ejendom efter tinglysningen af et virksomhedspant, må virksomhedspanthaveren acceptere, at det nye lån på samme måde som det tidligere bevirker, at § 37-aktiverne ikke omfattes af virksomhedspantet.
- **Tidspunktet for tilknytningen afgør.** Indkøber virksomheden driftsmateriel, der herefter fragtes til ejendommen, er materiellet først omfattet af ejendomspantet, når det har opnået det nødvendige tilhørsforhold. Går materiellet til grunde undervejs, kan det på det tidspunkt være omfattet af virksomhedspantet.

Hvor § 37 ikke gælder – fx fordi virksomheden ikke drives fra en ejendom med den fornødne indretning – er afgrænsningen af virksomhedspantet friere. Betænkningen bemærker om § 47 c, stk. 3, nr. 4, at der "i modsætning til hvad der gælder for fast ejendom" ikke er noget krav om en bestemt fysisk tilknytning til ejendommen, "ligesom det ikke har betydning, om materiellet reelt udgør overskudskapacitet".

Rækkevidden af virksomhedspantets aktivkategorier er prøvet i praksis. Højesteret fastslog i **BS-50460/2020-HJR** ([virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent](#)), at en godtgørelse efter handelsagentlovens § 25 var vederlag for arbejdsindsats og ikke omfattet af pant i goodwill – en påmindelse om, at aktivkategorierne skal fortolkes efter deres indhold, ikke deres etiket. Afgiftspraksis viser tilsvarende, at panteomfanget må angives præcist ved tinglysningen, jf. **18-0000265-**, **18-0000266** ([godtgørelse ved fejl i aktivgrupper](#)), **18-0005053** ([afløsning af pantebrev](#)), **23-0011973** ([samling af flere virksomhedspanter](#)) og **SKM2018.214.SR** ([videreførelse af virksomhedspant ved overdragelse af landbrugsvirksomhed](#)). At sondringen mellem virksomhedspant og andre pantetyper også har forvaltningsretlige konsekvenser, ses i **24/08039** ([afslag på etableringsstøtte til ung landbruger](#)), hvor et fordringspant ikke opfyldte et bekendtgørelseskrav om virksomhedspant.

LOV	Tinglysningsloven § 47b, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 47c, stk. 3-4	
PRAKSIS	Højesteret · Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25		11.01.2022
	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev		06.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant		14.09.2020
	Landsskatteretten · Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant		14.09.2020

Landsskatteretten · Landsskatterettens afgørelse om tinglysningsafgift vedrørende virksomhedspant og afløsning af pantebrev	14.11.2019
Skatterådet · Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse	09.05.2018
Miljø- og Fødevareklagenævnet · Afslag på etableringsstøtte til ung landbruger på grund af manglende tinglyst virksomhedspant	25.02.2025

Tvangsfuldbyrdelse: udlæg, udskillelse under fuldbyrdelse og § 12 brugeligt pant

Tilbehørspantets styrke viser sig først ved fuldbyrdelsen. Retsplejeloven indeholder tre bestemmelser, der spejler §§ 37, 37 a og 38.

Udlæggets automatiske omfang. Efter [retsplejelovens § 518, stk. 2](#) omfatter udlæg i fast ejendom, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige det i tinglysningslovens §§ 37 og 38 nævnte tilbehør. Udlæg i to eller flere § 37 a-ejendomme omfatter tilsvarende § 37 a-tilbehøret. Optegnelse af de enkelte genstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om det – og bestemmelsen har en **dynamisk** virkning:

Omfatter udlægget tilbehøret, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres ejendommen, under udlægget.

Afgrænsningen af, hvilke aktiver et udlæg i fast ejendom rammer, er derfor et kerneelement i fogedrettens optegnelser, jf. fx **FS-7241/2012-ALB (fogedretskendelse om udlæg i fast ejendom)**, hvor netop [retsplejelovens §§ 517 og 520](#) indgik i afgrænsningen af de omfattede aktiver.

Udskillelse under udlæg. [Retsplejelovens § 520, stk. 1](#) fastslår, at et udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter §§ 37- og 37 a-tilbehøret, ikke er til hinder for, at skyldneren udskiller aktiverne ifølge en regelmæssig drift. Bestemmelsen giver dog fogedretten en nødbremse:

Er anmodning om tvangsauktion indgivet, eller erklærer udlægshaveren at ville indgive sådan anmodning inden 14 dage, kan fogedretten dog efter udlægshaverens anmodning fratage skyldneren denne ret, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse.

Bemærk, at § 520, stk. 1, kun nævner §§ 37 og 37 a – **ikke § 38**. Det er konsekvent: § 38-tilbehør kan efter sin art ikke udskilles ifølge regelmæssig drift, fordi særskilt ret over det slet ikke kan forbeholdes.

Betænkning nr. 1459/2005 udleder heraf en tidsmæssig pointe om prioritetskonflikter: udskillelse under et udlæg vil sædvanligvis indebære, at tilsvarende aktiver indføres på ejendommen, men da et virksomhedspant griber aktivet allerede fra **erhvervelsestidspunktet**, kan et senere tinglyst virksomhedspant efter omstændighederne få førsteprioritet i aktiver, der bringes ind på en ubehæftet ejendom. Udvalget bemærker dog samtidig, at det "må antages at være sjældent, at en fast ejendom ikke er behæftet med panterettigheder".

Brugeligt pant og transgbeneficiet. Efter [retsplejelovens § 591, stk. 1](#) kan panthaveren ikke kræve sig indsat i besiddelsen af den del af en fast ejendom, der tjener til bolig for pantsætteren eller dennes husstand. Og for tilbehøret bestemmer [§ 591, stk. 2](#):

For så vidt angår det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør finder § 509 og § 515 tilsvarende anvendelse.

Henvisningen betyder, at trangsbeneficiet slår igennem også over for tilbehørspanthaveren: der kan ikke gøres udlæg i aktiver, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levelfod, jf. § 509, stk. 1, eller i aktiver af indtil 3.000 kr.s værdi, som er nødvendige til skyldnerens eller husstandens erhverv eller uddannelse, jf. § 509, stk. 3 – og skyldneren kan ikke gyldigt give samtykke hertil. Tilsvarende er genstande af særlig personlig betydning og nødvendige hjælpemidler beskyttet efter § 515.

Brugeligt pant efter retsplejelovens kapitel 54 er netop den mekanisme, § 37 a blev udformet med henblik på, idet forarbejderne fremhæver, at fortsat drift forudsætter, at panthaver også kan overtage det mellemliggende driftsmateriel. Om betingelserne for brugeligt pant på grund af væsentlig misligholdelse, se **FS-6373/2013-FRB** (fogedretssag om brugelig pant).

Tvangsauktion. Ved tvangsauktion over den faste ejendom sælges ejendommen med tilbehøret, jf. pantebrevsformulærens punkt 4 og § 518, stk. 2. Om selve auktionsforløbet og prioritetsopgørelsen, se fx **AS-12/2022-BOR** (tvangsauktion over ejendom) og **AS-340/2008-NYK**, samt om betydningen af manglende forbehold ved aflysning **FS-6585/2008-ROS** (afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion). At panteomfanget ikke kan udstrækkes ud over pantebrevets indhold, illustreres af **BS-871/2020-OLR** (-tvangsauktion af bygning på lejet grund), hvor Østre Landsret udtalte:

Pantebrevet, der ligger til grund for tvangsauktionsansmodningen, giver pant i "Matrikel nr. 1". Landsretten tiltræder, at panteretten i bygningen efter pantebrevets indhold ikke kan udstrækkes til at omfatte en brugs- eller lejerettighed.

Brugsretten kunne dog medauktioneres på grundlag af et selvstændigt udlæg – men med respekt af foreningens vedtægter, da rekvirenten ikke kunne opnå bedre ret end skyldneren.

I konkurs indgår spørgsmålet om, hvorvidt et aktiv er § 37-/§ 38-tilbehør, i afgrænsningen mellem panthaverens separatiststilling og konkursmassen. Om omstødelse af pantsætning, se **BS-2996/2010-OLR** (omstødelighed af fordringspant); krydslinket behandles nærmere i [omstødelse-konkurs](#), mens selve auktionsforløbet er behandlet i [tvangssalg-fast-ejendom](#) og [fogedretsbehandling](#).

LOV

Retsplejeloven § 509, stk. 1, 3

Retsplejeloven § 518, stk. 2

Retsplejeloven § 520, stk. 1

Retsplejeloven § 591, stk. 1-2

PRAKSIS	Landsretten · Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter	18.06.2021
	Landsretten · Sag om omstødelighed af fordringspant	13.04.2012
	Byretten · Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm	17.01.2023
	Byretten · Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse	03.06.2013
	Byretten · Fogedretskendelse om udlæg i fast ejendom mod Skyldner ApS	14.11.2012
	Byretten · Afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion grundet manglende forbehold ved aflysning af pantebrev	20.11.2008

Hensynene bag reglerne: realkredit, driftsfortsættelse og finansieringsfrihed

§ 13

Tilbehørspantet er et bevidst kompromis mellem realkreditsikkerhed og pantsætterens finansieringsfrihed, og hensynene er formuleret klart i de forberedende arbejder.

Realkredithensynet. [Betænkning nr. 904/1980, s. 4](#) gengiver Vinding Kruses oprindelige kritik af retstilstanden før tinglysningsloven, hvor en ejendomsforbeholdssælger havde vidtgående ret til at borttage maskiner, ovne og elektriske anlæg indføjet i en fast ejendom:

Han fremhævede, hvorledes den moderne tekniske udvikling har medført en stærk stigning i værdien af det til ejendommene knyttede erhvervsmæssige tilbehør. Panteretten i fast ejendom er derfor i stigende udstrækning blevet udvidet til også at omfatte erhvervsløsøret, der er knyttet til ejendommen. Men det betyder et alvorligt afbræk i realkredittens sikkerhed, dersom den må tåle, at betydningsfulde dele af tilbehøret fjernes af den, der har solgt genstanden på afbetaling.

Driftsfortsættelseshensynet. [Betænkning nr. 172/1957 om underpantsætning af løsøre, s. 121](#) peger på et hensyn, der ofte overses – tilbehørspantet er lige så meget et *værn mod tvangsauktion* som en sikkerhed:

Forklaringen på den store betydning, som man dog tillægger tilbehørspantet, må efter mit skøn først og fremmest findes deri, at pantets udstrækning til tilbehøret bidrager til at undgå sammenbrud og dermed følgende tvangsauktion. Erhvervsejendommen er ubrugelig til erhvervets fortsatte udøvelse. Et hotel kan ikke forrente sig, hvis ejerens simple kreditorer søger dækning i det løse inventar og fjerner det fra ejendommen. Ejeren af en landbrugsejendom må give op, hvis arbejdsredskaber og besætning berøves ham.

Betænkningen tilføjer, at tilbehørspantet "sikrer erhvervets fortsættelse under mere eller mindre forbigående økonomiske vanskeligheder for pantsætteren og sætter panthaveren i stand til at bestemme, hvorvidt han vil skride til retsforfølgning eller stille sig afventende".

Modhensynet: finansieringsfrihed. Netop fordi § 38 er præceptiv, spærrer den for alternative finansieringsformer. Baggrunden for 1980-betænkningen var, at erhvervsløsørets værdi var vokset betydeligt, og at leasinginstituttets udvikling havde skabt behov for andre finansieringsmuligheder end de traditionelle. Udvalget nævner det konkrete tilfælde, hvor et EDB-anlæg til en værdi af 2,1 mio. kr. af en fogedret var anset for omfattet af § 38, selv om den nøgne ejendom var vurderet langt lavere – Højesteret fastslog senere, at anlægget ikke var omfattet, jf. [betænkning nr. 904/1980, s. 33](#).

Praktisk konsekvens for tilskudsmodtagere. At §§ 37 og 38 virker automatisk, betyder, at den, der vil sikre sig ejendomsret til et aktiv placeret på en fremmed erhvervsejendom, aktivt må tage skridt hertil. Landbrugsmyndighederne vejleder udtrykkeligt herom i [vejledningen om tilskud til projekter i sektoren for biavlprodukter](#):

Du skal beskytte investeringen, som finansieres fra biavlsordningen, mod at andre kan lave aftaler om rettighed over eller foretage udlæg i investeringen. Du skal derfor sørge for, at du er sikret ejendomsret til investeringen, uanset tinglysningslovens regler om tilbehørspant (§ 37) og indlagte tilbehør i bygningen (§ 38).

Vejledningen pålægger direkte tilsagnshaveren "at sikre, at en tilskudsberettiget investering ikke bliver omfattet af § 37 og § 38 i lov om tinglysning i det tilfælde, hvor investeringen placeres på en fast ejendom, der er eller senere bliver omfattet af nævnte bestemmelser". Samme formulering findes i [den tidligere vejledning for 2023-2026](#).

Praksis og forarbejder kan sammenfattes i en tjekliste, der følger de retlige knudepunkter i rækkefølge.

- 1. Er ejendommen varigt indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje?** Der kræves ikke bygningsforandringer – indretningen kan ligge i lokalernes anvendelse og det anbragte inventar. Beboelsesejendomme uden erhvervsindretning falder uden for § 37, men kan stadig rammes af § 38.
- 2. Er aktivet "dertil hørende"?** Der kræves et stedligt og driftsmæssigt tilknytnings- eller afhængighedsforhold. Midlertidig fysisk fjernelse bryder ikke tilknytningen – jf. **BS-15394/2018-HJR** om hesten på ridecentret. Overskudskapacitet gør derimod, at det overskydende falder uden for pantet.
- 3. Er aktivet et registreret køretøj?** Så er det undtaget, jf. § 37, stk. 3, jf. § 42 c, og sikkerhed må stiftes i bilbogen.
- 4. Er aktivet et selvstændigt omsætteligt formuegode?** Kan det retligt skilles fra ejendommen og handles særskilt, falder det uden for tilbehørsbegrebet – jf. **BS-3/2013-HJR** om mælkekvoten.
- 5. Blev en særskilt ret stiftet før eller efter inddragelsen i driften?** Rettigheder stiftet **før** rådigheden overgik til ejeren, skal respekteres af ejendomsparthaverne. Rettigheder stiftet **efter** må vige – medmindre der er tale om udskillelse ifølge regelmæssig drift.
- 6. Er der tale om § 38-tilbehør?** Så er svaret på spørgsmål 5 uden betydning for fremtiden: særskilt ret kan slet ikke forbeholdes, hverken som ejendomsret, løsørepan, leje eller leasing – og heller ikke over for senere parthavere. Den eneste udvej er en respektpåtegning fra de berettigede.
- 7. Konkurrerer et virksomhedspant?** Så udgår § 37- og § 37 a-aktiverne **helt** af virksomhedspantet efter § 47 c, stk. 4, nr. 1 – uanset tinglysningsrækkefølgen, og uanset senere konvertering af ejendomslånet.

Forhold	§ 37	§ 37 a	§ 38
Kræver aftale	Nej (deklaratorisk)	Ja + tinglyst erklæring	Nej (præceptiv)
Ejendomsforbehold muligt	Ja, hvis stiftet før inddragelse	Ja, som ved § 37	Nej
Udskillelse ifølge regelmæssig drift	Ja	Ja	Nej
Undtager registrerede køretøjer	Ja, stk. 3	–	–
Omfatter forsikringssummer	Ja, stk. 2	Ja, stk. 2	–
Udgår af virksomhedspant	Ja, § 47 c, stk. 4, nr. 1	Ja	Nej (ikke nævnt)
Udlæg omfatter automatisk	Ja, rpl. § 518, stk. 2	Ja	Ja

Retsstillingen er stabil. Kernen i §§ 37 og 38 er uændret siden 1926, og den væsentligste nyskabelse – § 37 a – er en udvidelse rettet mod forsyningsinfrastruktur, ikke en omlægning af tilbehørsbegrebet. Tinglysningsloven er konsolideret pr. 19. februar 2026 uden vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer til bestemmelserne. De praktisk væsentligste tvistpunkter er derfor fortsat de klassiske: tilknytningskravets yderkant, hvad der ligger inden for regelmæssig drift, og hvem der har bekostet en indlæggelse.

LOV

Retsplejeloven § 518, stk. 2

Tinglysningsloven § 37, stk. 1-3

Tinglysningsloven § 37a, stk. 1

Tinglysningsloven § 38

Tinglysningsloven § 47c, stk. 4

PRAKSIS

Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest

12.02.2019

Højesteret · Højesterets afgørelse om udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver

13.08.2013

Landsretten · Østre Landsret fastslog boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg 28.02.2025

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Retsplejelovent § 518	stk. 2	Retsplejelovent § 591	stk. 2
Tinglysningslovent § 37	stk. 1-3	Tinglysningslovent § 37a	stk. 1-2
Tinglysningslovent § 38		Tinglysningslovent § 47b	stk. 2
Tinglysningslovent § 47c	stk. 4		

MATERIALE Citerede afgørelser

26 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

11.01.2022	Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25	bs-50460-2020-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
13.08.2013	Højesterets afgørelse om udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver	5334-6401

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

5

28.02.2025	Østre Landsret fastslog boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg	9986-11685
11.06.2024	Vestre Landsret: El-ladeboks er ikke en 'sædvanlig installation' i almen lejlighed	9932-11623
18.06.2021	Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter	2609-3108
18.06.2014	Dom om fortolkning af ægtepagt vedrørende landbrugsejendom	19-19
13.04.2012	Sag om omstødelighed af fordringspant	5434-6517

SØ- OG HANDELSRETTE · SPECIALRET

2

28.04.2016	Anerkendelse af leasingkrav i konkursbo: Finansiell leasing kontra operationel leasing	P-14-15
18.07.2008	Sag om tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo vedrørende luksusbil	P-8-08

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

5

17.01.2023	Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm	2956-3503
10.01.2023	Lejere i almen bolig havde ikke ret til at opsætte udvendig el-ladestander uden udlejerens tilladelse	9931-11621
03.06.2013	Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse	1661-2002

14.11.2012	Fogedretskendelse om udlæg i fast ejendom mod Skyldner ApS	3835-4631
20.11.2008	Afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion grundet manglende forbehold ved aflysning af pantebrev	1303-1574

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 7

06.01.2025	Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	23-0011973
04.01.2022	Ingen afskrivning på særlige installationer i ejerlejlighed, selvom den udlejes som flere separate lejemål til beboelse (AL § 15, stk. 4)	19-0080304
14.09.2020	Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant	18-0000265
14.09.2020	Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant	18-0000266
14.11.2019	Landsskatterettens afgørelse om tinglysningsafgift vedrørende virksomhedspant og afløsning af pantebrev	18-0005053
03.06.2013	Fradrag for vedligeholdelse af fast ejendom: Afgrænsning over for forbedringsudgifter og installationer	12-0190359
23.03.2011	Landsskatteretten: Værdiansættelse af installationer ved salg af ejendom – Afskrivningsloven § 45	08-00886

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 1

09.05.2018	Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse	18-0114737
------------	---	------------

MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

25.02.2025	Afslag på etableringsstøtte til ung landbruger på grund af manglende tinglyst virksomhedspant	24/08039
------------	---	----------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

06.06.2024	Twist om kontrolafgift for parkering uden for bås pga. utydelig afmærkning med mørke fliser	park-4631
------------	---	-----------

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

19.09.2024	Procesbevillingsnævnet: Højesteret skal afgøre om udvendig el-ladestander er en sædvanlig installation i almen lejlighed	24/17612
------------	--	----------

FORARBEJDE Betænkninger

5 referencer

Skjult gæld i biler – Betænkning nr. 1190

nr. 1190 · 1990 · Justitsministeriet

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre

nr. 172 · 1957 · Justitsministeriet

Betænkning om ændring af tinglysningslovens § 38

nr. 904 · 1980 · Justitsministeriet

08

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over underpant i løsøre (tinglysningsloven § 47 og bilbogen)

Sikringsakt, individualisering og prioritetskonflikter efter tinglysningslovens § 47 og kapitel 6 a

Version 2 · Opdateret 5. sep. 2026 · 28 afgørelser · 2005-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Underpant i løsøre er den pantform, hvor pantsætteren beholder rådigheden over den pantsatte genstand, og hvor sikringsakten derfor ikke kan bestå i rådighedsberøvelse, men må bestå i registrering. Dansk ret har to parallelle spor: individualiseret løsøre tinglyses i personbogen efter [tinglysningsloven § 47](#), mens motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne følger bilbogssporet i kapitel 6 a, jf. [§ 42 c](#) og [§ 42 d](#). Praksis kredser om fire spørgsmål: hvad der overhovedet kan individualiseres og pantsættes, hvornår en godtroende erhverver ekstingverer, hvordan konflikten mellem panthaver og udlægs- eller konkurskreditor løses, og – helt dominerende i den offentliggjorte foged- og landsretspraksis – hvilke konsekvenser manglende eller forsinket tinglysning i bilbogen har for kreditgiverens inddrivelse over for forbrugeren selv.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Underpant i individualiseret løsøre skal tinglyses i personbogen for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 47, stk. 1.
- 02** Motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne følger et selvstændigt spor, hvor både ejendomsforbehold og underpant skal tinglyses i bilbogen efter § 42 d, stk. 1.
- 03** Tinglysning er sikringsakt – ikke gyldighedsbetingelse; et utinglyst underpant eller ejendomsforbehold er fuldt gyldigt mellem parterne selv.
- 04** Den, der vil fortrænge en utinglyst underpanteret, skal både selv have tinglyst og være i god tro, jf. § 47, stk. 3, og § 42 d, stk. 4 – samme dobbeltkrav som ved fast ejendom efter § 1, stk. 2.
- 05** Et tinglyst ejendomsforbehold i bilbogen kan ikke ekstingveres af en senere godtroende aftaleerhverver, uanset hvor undskyldelig hans uvidenhed måtte være.
- 06** Underpant kan ikke gives i samlinger af ensartede eller til fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser, jf. § 47 b, stk. 1 – individualiseringskravet er absolut uden for de lovbestemte undtagelser.

- 07** Omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer kan ikke pantsættes ved tinglysning af løsorepantebrev, jf. § 47, stk. 10 – fordringer må sikres efter gældsbrevslovens eller virksomheds-/fordringspansreglerne.
- 08** Udlæg direkte i en løsoregenstand opnår efter forarbejderne beskyttelse mod både godtroende aftaleerhververe og kreditorer uden nogen særlig sikringsakt, jf. § 47, stk. 1, modsætningsvis.
- 09** Udlæg i et køretøj omfattet af § 42 c skal derimod tinglyses i bilbogen, når skyldneren ikke er berøvet rådigheden over køretøjet, jf. § 42 d, stk. 1, 2. pkt.
- 10** Ejendomsforbehold i et køretøj, der hverken er eller har været registreret i Køretøjsregisteret, kræver ikke tinglysning for at være beskyttet mod retsforfølgning, jf. § 42 d, stk. 2.
- 11** Manglende rettidig tinglysning af et ejendomsforbehold fratager ikke kreditgiveren adgangen til udlæg hos forbrugeren efter kreditaftalelovens § 42, stk. 2, når køretøjet er ulovligt videresolgt – forbrugeren bærer risikoen for det solgte.
- 12** En fogedretskendelse efter kreditaftalelovens § 42, stk. 2, har materiel retskraft; en senere vindikation reducerer alene kravet med genstandens handelsværdi, men genåbner ikke prøvelsen efter § 41.
- 13** Kreditgiveren, der tager det solgte tilbage udenretligt efter aftale med forbrugeren, mister efter kreditaftalelovens § 48, stk. 2, ethvert restkrav – undtagen hvor tredjemandsrettigheder nødvendiggør fogedrettens medvirken.
- 14** Ved vindikation af uregistreret løsøre solgt fra et mellemlid er udgangspunktet fortsat vindikation; ekstinktion kræver, at ejeren har udvist betydelig uforsigtighed eller skabt en særlig legitimation for mellemlid.
- 15** Tinglyste rettigheder i bilbogen udslettes efter 10 år, hvis der ikke inden fristens udløb anmeldes fornyet tinglysning, jf. § 42 g, stk. 2, der efter § 47, stk. 9, også gælder løsorepantebreve i personbogen.
- 16** Underpant i ejerpantebreve, der giver pant i løsøre, skal selvstændigt tinglyses, og en sekundær underpanthaver skal desuden give den foranstående panthaver meddelelse for at afskære dennes udvidelse af det sikrede gældsforhold, jf. § 1 a, stk. 3.
- 17** Et tinglyst løsorepantebrev er ikke negotiabelt, medmindre det klart fremgår af pantebrevet, og skadesløsbreve er aldrig negotiable, jf. § 47, stk. 7.
- 18** Ved konkurs afgøres panthaverens stilling af, hvornår sikringsakten blev foretaget: en sikringsakt iagttaget senere end tre måneder før fristdagen eller ikke uden unødigt ophold efter gældens stiftelse kan omstødes efter konkurslovens § 70.

To registre, ét princip: personbogen efter § 47 og bilbogen efter §§ 42 c-42 d

§ 1

Underpant adskiller sig fra håndpant ved, at pantsætteren beholder besiddelsen og rådigheden. Netop derfor kan sikringsakten ikke være rådighedsberøvelse, og lovgiver har i stedet valgt registrering. [Tinglysningsloven § 47, stk. 1](#) bestemmer:

Underpant i løsøre, som ikke er nævnt i § 42 c, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning.

Denne tinglysning sker i personbogen, jf. [§ 43, stk. 1](#), der omfatter dokumenter, som hverken skal tinglyses efter kapitel 6 a eller 6 b, og som angår en persons rådighed over løsøre eller over en persons formue i almindelighed. Dokumentet anses for tinglyst, når det er indført i personbogen, og der er afsendt meddelelse herom, jf. [§ 46](#).

Det andet spor er bilbogen. [§ 42 c](#) afgrænser anvendelsesområdet til motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne, og [§ 42 d, stk. 1](#) fastslår, at både **ejendomsforbehold** og **underpant** i sådanne køretøjer skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler indgået i god tro og mod retsforfølgning. Bestemmelsens 2. pkt. udstrækker tinglysningskravet til selve retsforfølgningen, når skyldneren ikke er berøvet rådigheden over køretøjet. Tinglysningen sker i bilbogen, jf. [§ 42 e, stk. 1](#), på grundlag af et dokument, der efter sit indhold går ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over **et bestemt køretøj**.

Den asymmetri, de to spor skaber, er central. [Betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#) formulerer den præcist:

Ejendomsforbehold i løsøre, bortset fra visse køretøjer, skal ikke tinglyses for at opnå beskyttelse mod godtroende tredjemand og retsforfølgning, jf. tinglysningslovens § 47, modsætningsvist.

Med andre ord: et ejendomsforbehold i en maskine, et møbel eller en entreprenørmaskine er beskyttet uden registrering, mens et ejendomsforbehold i en bil er ubeskyttet, indtil det står i bilbogen. Underpant kræver derimod tinglysning i begge spor.

Begge registre blev digitaliseret ved **lov nr. 539 af 8. juni 2006** om digital tinglysning. Af de almindelige bemærkninger fremgår det, at udvalget lagde vægt på, at »en ny digital tinglysningsordning opbygges som et samlet system, der fremstår ensartet, uanset om der er tale om tinglysning af rettigheder i tingbogen, bilbogen, personbogen eller andelsboligbogen«, og at »hensynet til bilbogens, personbogens og andelsboligbogens troværdighed« talte for at udbrede tingbogens positive troværdighed – herunder statens objektive erstatningsansvar efter [§ 31](#) – til disse registre. Samme linje ligger til grund for [Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning](#), hvor Tinglysningsudvalget anbefalede, at bil-, person- og andelsboligbogen indgik i et »enstreget system«.

Omlægningen var ikke rent teknisk. Af forarbejderne til ændringen af [§ 47, stk. 1](#), fremgår, at ordlyden gik fra »pantebreve, der giver underpant« til »underpant« og fra »få gyldighed« til »opnå beskyttelse«. Justitsministeriet betegnede ændringen som »alene en sproglig ajourføring«, men den løsriver reglen fra det fysiske pantebrev og gør det utvetydigt, at tinglysning er en **sikringsakt** – ikke en gyldighedsbetingelse. Det er præcis den sondring, faged- og landsretspraksis i bilbogssagerne hviler på.

LOV

[Tinglysningsloven § 31](#)[Tinglysningsloven § 42c](#)[Tinglysningsloven § 42d, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 42e, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 43, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 46](#)[Tinglysningsloven § 47, stk. 1](#)

§ 2 Individualiseringskravet: forbuddet mod samlingspant i § 47 b og fordringsundtagelsen i § 47, stk. 10

Underpant efter § 47 forudsætter, at panteretten knytter sig til en **bestemt angivet genstand**. Kravet er positivt lovfæstet i § 47 b, stk. 1:

Underpant i løsøre kan ikke gives i samlinger af ensartede eller til et fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser, medmindre andet følger af andre lovbestemmelser.

Forbuddet mod samlingspant er den strukturelle grund til, at varelager, besætninger og lignende ikke kan pantsættes ad § 47-vejen. Undtagelsen i § 47 b, stk. 2 – hvorefter indehaveren af en erhvervsvirksomhed drevet fra **lejet** ejendom kan pantsætte driftsinventar og driftsmateriel samt ved landejendomme besætning, gødning og afgrøder – er udtrykkeligt afskåret for køretøjer omfattet af § 42 c. Bestemmelsens sidste punktum lyder: »Reglerne i 1. og 2. pkt. gælder ikke for de i § 42 c nævnte køretøjer.« Køretøjer skal altså individualiseres i bilbogen, også når de indgår i et driftsmateriel, der ellers kunne omfattes af et samlepant.

Parallelt hermed afskærer § 47, stk. 10 pantsætning af fordringer ad denne vej:

Omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer kan ikke pantsættes ved tinglysning af pantebrev efter de i stk. 1 og 8 givne regler.

Denne dobbelte begrænsning er den historiske baggrund for, at lovgiver måtte skabe selvstændige institutter for de aktivtyper, § 47 ikke kan bære. [Betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#) beskriver, hvordan udvalget fandt det væsentligt »at sikre, at de forskellige aktivtyper er entydige, således at det enkelte aktiv alene kan være omfattet af én bestemmelse afhængig af den nærmere anvendelse i den pågældende virksomhed«, og at det burde undgås, at »f.eks. en given maskine på samme tid kan karakteriseres som både varelager og driftsmateriel«. Betænkningen ligger til grund for virksomhedspant og fordringspant, der falder uden for denne oversigt, men som netop er *begrundet* i § 47's individualiseringskrav.

Afgrænsningen er ikke teoretisk. Højesteret har i [BS-136/2012-HJR](#), [BS-136/2012-HJR](#), behandlet omstødelse af et fordringspant og markeret, at pant i udestående fordringer følger sit eget regelsæt med tinglysning som sikringsakt og med selvstændige omstødelsevirkninger. Tilsvarende har Højesteret i [Sag 273/2015](#), [Sag 273/2015](#), måttet afgrænse, om et virksomhedspant omfattede flyreservedele, der ikke var kompatible med de fly, selskaberne selv ejede – en type spørgsmål, der aldrig opstår ved et individualiseret løsørepantebrev, hvor pantet netop knytter sig til én bestemt genstand.

Identifikationskravets praktiske skarphed illustreres af Landsskatterettens afgørelse i [18-0000266](#)-, [18-0000266](#). Sagen angik ganske vist tinglysningsafgift, men rettens bemærkning om, hvad der udgør en »åbenbart fejlagtig identifikation af det pantsatte«, er direkte relevant: retten fremhævede, at eksempler på **åbenbare** identifikationsfejl efter forarbejderne er »forkert stelnummer på et køretøj«, mens en fejl i afkrydsningen af aktivgrupper først kunne konstateres ved at sammenholde flere dokumenter og derfor ikke var åbenbar. Stelnummeret er med andre ord den identifikator, der bærer bilbogens individualisering.

LOV

[Tinglysningsafgiftsloven § 23, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 42c](#)[Tinglysningsloven § 47b, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 47, stk. 10](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele

29.11.2016

Højesteret · Omstødelse af fordringspant

21.03.2014

Landsskatteretten · Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant

14.09.2020

§ 3 Ekstinktion: dobbeltkravet om egen tinglysning og god tro

Tinglysningslovens ekstinktionsmodel er den samme for løsøre som for fast ejendom. [§ 47, stk. 3](#) bestemmer, at underpant efter stk. 1 og underpant i ejerpantebreve efter stk. 2, der skal fortrænge en utinglyst underpanteret i et ejerpantebrev eller inden for ejerpantebrevets ramme, **selv skal være tinglyst**, og at erhververen ifølge aftalen skal være i **god tro**. Den tilsvarende regel for bilbogen findes i [§ 42 d, stk. 4](#). Konstruktionen er identisk med [§ 1, stk. 2](#) om fast ejendom.

God tro efter tinglysningsloven er et objektiveret begreb: den, der kunne have slået op i registeret, kan ikke påberåbe sig uvidenhed. Ankenævnet for Forsikring har i sag **100266**, **100266**, udtrykt konsekvensen med usædvanlig klarhed. En bilkøber havde undladt at undersøge bilbogen og blev mødt af finansieringsselskabets krav om udlevering. Nævnet fandt, at der ikke var rimelig grund til proces, fordi

en tinglyst rettighed som et ejendomsforbehold i henhold til [Tinglysningsloven § 42d, stk. 1](#), ikke kan ekstingveres af en senere godtroende aftaleerhverver.

Nævnet lagde udtrykkeligt vægt på, at klageren »burde have undersøgt for restgæld eller pant i bilen ved købet, da dette let kan gøres via bilbogen«. Afgørelsen er ikke en domstolsafgørelse, men den gengiver præcist den retsstilling, [§ 42 d, stk. 1](#), etablerer: registeret er offentligt tilgængeligt på stelnummer, jf. [bekendtgørelse om tinglysning i bilbogen § 20](#), og undersøgelsespligten er derfor reel.

Godtrosvurderingens streghed kendes også fra tingbogssiden. I **BS-41762/2019-HJR-**, **BS-41762/2019-HJR**, fandt Højesteret, at erhververe af en ejendom ikke havde fortrængt en utinglyst frihedshævd, netop fordi de ikke var i god tro. Præmisserne illustrerer, at dobbeltkravet i [§ 1, stk. 2](#) – og dermed i [§ 47, stk. 3](#), og [§ 42 d, stk. 4](#) – ikke lader sig opfylde ved formel tinglysning alene: den subjektive betingelse prøves selvstændigt.

Omvendt gælder, at tinglysning af **overdragelse** af en underpanteret nu er nødvendig. Efter [§ 47, stk. 6](#) og [§ 42 d, stk. 7](#) skal overdragelse eller anden overførsel af rettighederne tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler indgået i god tro om rettigheden og mod retsforfølgning mod rettigheden. Forarbejderne til 2006-loven begrundede dette med, at »dematerialiseringen af pantebrevene nødvendiggør, at sikringsakten i form af rådighedsberøvelse erstattes af registrering i form af tinglysning«. Bestemmelsen medfører bl.a., at også overdragelse af et **ejendomsforbehold** i et køretøj skal tinglyses i bilbogen – en ændring i forhold til den tidligere retstilstand, hvor [§ 42 d, stk. 3](#), udtrykkeligt fritog overdragelser for tinglysning.

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 42d, stk. 1, 4, 7](#)[Tinglysningsloven § 47, stk. 3, 6](#)

PRAKSIS

Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb

12.05.2020

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp til fogsagsag om udlevering af bil med ejendomsforbehold

01.11.2023

Vindikation af uregistreret løsøre: hjullæsser-sagen og grænsen for ekstinktion uden for bilbogen

§ 4

Uden for bilbogens anvendelsesområde findes ingen registerbaseret sikringsakt for **ejerens** ret.

Ejendomsforbehold og ejendomsret til individualiseret løsøre er beskyttet uden registrering, og konflikten mellem den oprindelige ejer og en godtroende omsætningserhverver må derfor afgøres efter de almindelige, ulovbestemte regler om vindikation og ekstinktion. Her ligger et af de områder, hvor retstilstanden fortsat er under afklaring.

Procesbevillingsnævnet meddelte i **25/34745**, **25/34745**, tilladelse til kære til Højesteret i en sag om en leaset, individualiseret hjullæsser. Leasingselskabet havde efter forretningsbetingelserne ret til at **mærke** maskinen og til at besigtige den på leasingtagerens forretningssted, hvorfra den ikke måtte flyttes. Selskabet undlod at mærke maskinen, og en maskinforhandler ejet af samme person som leasingtageren solgte den videre til en godtroende køber.

Både fogedretten og landsretten fremmede sagen med henblik på **vindikation**. Instanserne konstaterede, at de almindelige betingelser for ekstinktion var opfyldt – maskinen havde været i besiddelse hos mellemlæddet, der var sket rådighedsberøvelse, og køberen var i god tro – men fandt alligevel ikke grundlag for at fravige udgangspunktet om vindikation. Fogedretten formulerede det således:

Det forhold, at leasingselskabet ikke havde foretaget mærkning af maskinen, udgjorde ikke i sig selv en sådan betydelig uforsigtighed, der kunne begrunde, at leasingselskabet skulle have fortabt retten til vindikation.

Landsretten lagde særlig vægt på, at leasingselskabet ikke havde anledning til at tro, at leasingtageren ville disponere i strid med selskabets rettigheder, og at selskabet ikke havde skabt en **særlig legitimation** for maskinforhandleren til at råde over maskinen. Afgørelsen viser tærsklen: passivitet og uforsigtighed skal være kvalificeret, før den godtroende erhverver ekstingverer. Sagen verserer for Højesteret.

Den samme grundstruktur genfindes i skifteretspraksis. I **BS-3767/2019-SHR**, **BS-3767/2019-SHR**, havde sælgerne af en motorcykel taget kontantforbehold, men købesummen blev aldrig betalt, og køberen gik konkurs. Sø- og Handelsretten fastslog, at ophævelsen var rettidig og sket inden overgivelse, og at sælgerne derfor fortsat var ejere med separatistret. Modsat i **P-8-08**, **P-8-08**, hvor skifteretten fandt, at kravshaveren hverken havde tilbageholdsret eller et gyldigt ejendomsforbehold i en Bentley Continental i konkursboet, og hvor boet derfor blev frifundet. Og i **P-26-00**, **P-26-00**, blev et separatistkrav på en række løsøreeffekter baseret på en mundtlig forpagtningsaftale afvist over for konkursboet. Fællesnævneren er, at den, der påberåber sig en ret i løsøre uden registreret sikringsakt, bærer bevisbyrden for både rettens eksistens og dens individualisering.

LOV	Konkursloven § 82	Tinglysningsloven § 47, stk. 1	
PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Fordringsprøvelse vedrørende ejendomsret til motorcykel – Kontantforbehold og ophævelse af købsaftale		10.10.2019
	Sø- og Handelsretten · Sag om tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo vedrørende luksusbil		18.07.2008
	Sø- og Handelsretten · Sag om separatiststilling i konkursbo vedrørende løsøreeffekter og erstatningskrav for advokatomkostninger		27.12.2005
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler		26.02.2026

Underpant i løsoreejerpantebreve og de negotiable løsorepantebreve efter § 47, stk. 7

Digitaliseringen fjernede det fysiske pantebrev og dermed muligheden for håndpant sætning ved rådighedsberøvelse. Lovgiver måtte derfor skabe et registerbaseret alternativ. [§ 47, stk. 2](#) bestemmer nu, at underpant i ejerpantebreve, der giver pant i løsøre, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod aftaler indgået i god tro om pantebrevet og mod aftaler om eller retsforfølgning mod løsøret. Den parallelle regel for bilbogen findes i [§ 42 d, stk. 3](#).

Forarbejderne til 2006-loven forklarer skiftet:

Da løsoreejerpantebreve således i dag håndpant sættes med rådighedsberøvelse som sikringsakt, vil dematerialiseringen nødvendiggøre, at der indføres en til lovforslagets § 1, nr. 2 (forslaget til tinglysningslovens § 1 a), svarende bestemmelse. Med den foreslåede bestemmelse vil tinglysning således være den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt ved stiftelse af primære underpanterettigheder.

For **sekundære** underpanthavere er tinglysning derimod ikke nok. Efter [§ 47, stk. 4](#) og [§ 42 d, stk. 5](#) finder [§ 1 a, stk. 3](#) tilsvarende anvendelse, hvorefter en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev i god tro kan **udvide det sikrede gældsforhold** med prioritet forud for senere tinglyste rettigheder, indtil meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til ham. Forarbejderne udtrykker konsekvensen direkte: den sekundære underpanthaver skal »såvel skulle tinglyse sin ret ... som give en foranstående underpanthaver meddelelse om rettigheden«. Undlades meddelelsen, kan den foranstående panthaver lovligt fortsætte med at udvide rammen på den sekundæres bekostning.

Hvad angår omsætningsbeskyttelsen af selve pantebrevet, bestemmer [§ 47, stk. 7](#):

Ved overdragelse til eje eller pant af tinglyste negotiable pantebreve, der giver pant i løsøre, finder §§ 27 a-31 tilsvarende anvendelse. Et tinglyst pantebrev, herunder et ejerpantebrev, der giver pant i løsøre, er ikke negotiablet, medmindre dette klart fremgår af pantebrevet. Skadesløsbreve er ikke negotiable pantebreve.

Udgangspunktet er altså **ikke-negotiabilitet**; negotiabilitet kræver en klar angivelse i pantebrevet selv. Den tilsvarende regel for bilbogens pantebreve findes i [§ 42 g, stk. 3](#). Formkravene til pantebrevene fremgår af [bekendtgørelse om tinglysning i personbogen § 9](#), der kræver angivelse af hovedstol med valuta, rente og rentevilkår, betalingsvilkår, hvilke aktivtyper pantebrevet omfatter, om pantebrevet er omfattet af lov om kreditaftaler, og respekt af eventuelle foranstående hæftelser. Underpant sætning af et pantebrev sker ved påtegning på det dokument, der underpant sættes, jf. [§ 20](#), hvorefter der ikke kan knyttes vilkår til tinglysningen af det enkelte underpant.

At ejerpantebrevet kan give anledning til dyre fejl, viser Landsskatterettens afgørelse i [15-3185091-15-3185091](#), hvor et selskab ved en indtastningsfejl tinglyste et nyt ejerpantebrev i stedet for at foretage en respektpåtegning, og hvor den variable afgift på 46.700 kr. ikke kunne godtgøres, fordi fejlen ikke var en åbenbart fejlagtig identifikation af det pantsatte.

Endelig kan pantsætningsadgangen begrænses aftalemæssigt. Efter [§ 43, stk. 2](#) kan der tinglyses et dokument, hvorved en person forpligter sig til ikke at underpant sætte sine aktiver i medfør af bl.a. [§ 47](#) uden samtykke fra den påtaleberettigede; formkravene fremgår af [bekendtgørelse om tinglysning i personbogen § 16](#).

[Tinglysningsloven § 42g, stk. 3](#)[Tinglysningsloven § 43, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 47, stk. 2-7](#)PRAKSIS **Landsskatteretten** · Landsskatteretten stadfæster afgørelse om variabel tinglysningsafgift ved fejltinglysning af ejerpantebrev

28.06.2019

§ 6 Retsforfølgning: udlæg i løsøre kræver ingen sikringsakt – udlæg i bilbogens køretøjer gør

Et af de mest oversete punkter i systemet er, at udlæg **direkte i en løsøregenstand** ikke kræver nogen sikringsakt for at være beskyttet. Forarbejderne til 2006-loven siger det utvetydigt:

For udlæg, der foretages direkte i en løsøregenstand, vil der som hidtil indtræde beskyttelse over for såvel aftaleerhververe i god tro som kreditorer uden iagttagelse af særlig sikringsakt, jf. § 47, stk. 1, modsætningsvist.

Dette er den logiske konsekvens af, at § 47, stk. 1, alene pålægger *underpant* et tinglysningskrav. Udlæg i selve løsøret får derimod beskyttelse fra udlægsforretningen, hvor fogedretten optegner de aktiver, hvori udlæg er foretaget, jf. [retsplejeloven § 518](#). Udlæg kan efter [§ 508](#) foretages i løsøre, hvis identitet kan fastslås, men ikke i fremtidige erhvervelser – endnu et udslag af individualiseringskravet.

For bilbogens køretøjer gælder det modsatte. [§ 42 d, stk. 1, 2. pkt.](#) bestemmer, at tinglysningskravet også gælder »retsforfølgning i sådanne køretøjer, for så vidt skyldneren ikke er berøvet rådigheden over køretøjet«. Udlægshaveren i en bil, som skyldneren fortsat råder over, skal altså tinglyse sit udlæg i bilbogen for at være beskyttet. Konsekvensen mærkes i praksis: i [BS-3342/2010-OLR](#), [BS-3342/2010-OLR](#), viste en udskrift af bilbogen efterfølgende, at der var foretaget udlæg i en bil, som finansieringsselskabet havde tilbagetaget udenretligt på grundlag af skyldnerens erklæring om, at der hverken var udlæg eller pantsætning.

Omvendt indeholder [§ 42 d, stk. 2](#) en vigtig undtagelse for ejendomsforbehold:

Uanset bestemmelsen i stk. 1 skal ejendomsforbehold i de i § 42 c nævnte køretøjer ikke tinglyses for at opnå beskyttelse mod retsforfølgning, hvis køretøjet hverken er eller tidligere har været registreret i Centralregisteret for Motorkøretøjer. Det gælder dog ikke, hvis køretøjet fritages for registrering.

Undtagelsen rammer det fabriksnye, endnu uregistrerede køretøj – typisk i forhandlerleddet. Beskyttelsen gælder kun over for **retsforfølgning**, ikke over for godtroende aftaleerhververe, som fortsat kan ek스팅vere et utinglyst ejendomsforbehold. [Betænkning nr. 1459/2005](#) bemærker om samme konstellation, at »for så vidt angår retsforholdet mellem rettigheder i fabriksnye køretøjer som nævnt i tinglysningslovens § 42 c ... vil tinglysningstidspunktet som udgangspunkt være afgørende for prioritetsstillingen mellem panterettighederne«.

Endelig bemærker forarbejderne – både til § 47, stk. 6, og til § 42 d, stk. 7 – at det antages, at der **ikke kan foretages udlæg i et ejerpantebrev**: pantsætters kreditorer kan alene foretage udlæg i det aktiv, der er pantsat ved ejerpantebrevet, og panthavers kreditorer alene i den underliggende fordring med dertil hørende sikkerhed i ejerpantebrevet. 2006-loven ændrede ikke denne retstilstand.

LOV

[Retsplejeloven § 508](#)[Retsplejeloven § 518](#)[Tinglysningsloven § 42d, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 47, stk. 1, 6](#)PRAKSIS **Landsretten** · Landsrettens kendelse om ophævelse af fogedrettens afgørelse vedrørende tilbagetagelse af bil

09.12.2010

Ejendomsforbehold i bilbogen og forbrugerbeskyttelsen i kreditaftaleloven

Bilbogens praktiske hovedanvendelse er ejendomsforbehold i forbrugerkreditkøb af biler. Her møder tinglysningsloven kreditaftalelovens kapitel 10, og samspillet er kilde til langt den største del af den offentliggjorte praksis.

Ejendomsforbeholdet er gyldigt uden tinglysning. [Kreditaftaleloven § 34](#) opstiller udtømmende gyldighedsbetingelser: forbeholdet skal være aftalt senest ved overgivelsen, det samlede beløb skal overstige 2.000 kr., købet må ikke ske i henhold til en aftale om kredit med variabelt lånebeløb, og sælgeren skal ved overgivelsen være fyldestgjort for mindst 20 pct. af kontantprisen. **Tinglysning nævnes ikke.** Som fogedretten i Glostrup formulerede det i **FS-14488/2017-GLO**, [FS-14488/2017-GLO](#): kreditaftalelovens § 34 »opstiller betingelserne for gyldighed af ejendomsforbehold, men kræver ikke tinglysning for gyldighed«.

Kreditgiveren skal som udgangspunkt søge sig fyldestgjort ved **tilbagebetaling** af det solgte, jf. § 35, og kan kun i tilfældene i §§ 41-42 foretage udlæg i forbrugerens øvrige aktiver. Tilbagebetaling sker ved fogedrettens hjælp på grundlag af købekontrakten, jf. § 36, stk. 1, og tilgodehavendet opgøres efter § 38. Kernebeskyttelsen ligger i § 41:

Er det solgtes værdi mindre end kreditgiverens tilgodehavende efter § 38, har kreditgiveren kun krav på betaling af det overskydende beløb, i det omfang særlige omstændigheder taler derfor, navnlig hvis forbrugeren har udvist forsømmelighed ved brugen eller opbevaringen af det købte eller har lagt hindringer i vejen for tilbagetagelsesforretningen.

Højesteret har fastholdt denne beskyttelse også i atypiske situationer. I **BS-39568/2019-HJR-**, **BS-39568/2019-HJR**, afgik forbrugeren ved døden uden forudgående misligholdelse, og det solvente dødsbo valgte ikke at indtræde i kontrakten. Højesteret fastslog, at boet succederer i afdødes retsstilling og derfor kan påberåbe sig § 41, og at hverken dødsfaldet eller boets fravalg udgør »særlige omstændigheder«:

Det er ikke under sagen gjort gældende, at der skulle foreligge særlige omstændigheder som dem, der udtrykkeligt er nævnt i § 41. Højesteret finder, at der heller ikke i øvrigt foreligger sådanne omstændigheder. Herefter kan Jyske Finans efter at have fået bilen tilbageleveret ikke gøre yderligere krav gældende over for dødsboet...

Højesteret henviste til ordningens formål, som efter forarbejderne er begrundet i behovet for en »sanering« af området, og til at kreditgiver kan sikre sig mod tab ved at fastsætte udbetaling og afdragsbestemmelser, så der er rimelig realsikkerhed i det solgte via ejendomsforbeholdet. Risikoen for utilstrækkelig realsikkerhed ligger altså hos kreditgiveren.

Er det solgte derimod ikke til stede, skifter billedet. § 42, stk. 2 bestemmer, at kreditgiveren kan foretage udlæg hos forbrugeren for sit tilgodehavende efter § 38, hvis det solgte ikke findes hos forbrugeren under tilbagetagelsesforretningen. Det er denne bestemmelse, der bærer bilbogssagerne.

LOV [Kreditaftaleloven § 34](#) [Kreditaftaleloven § 35](#) [Kreditaftaleloven § 36, stk. 1](#)
[Kreditaftaleloven § 38](#) [Kreditaftaleloven § 41](#) [Kreditaftaleloven § 42, stk. 2](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo 17.01.2020
Byretten · Fogedsag om udlæg i forbindelse med kreditkøbekontrakt med ejendomsforbehold 23.11.2017

Forsinket tinglysning i bilbogen: Santander- og Nordea-sagerne om § 8 hvem der bærer risikoen

Den mest afklarede praksislinje angår situationen, hvor et køretøj med ejendomsforbehold er ulovligt videresolgt til en godtroende erhverver, **før** kreditgiveren fik tinglyst forbeholdet i bilbogen. Kreditgiveren kan da ikke vindicere over for erhververen – men kan han foretage udlæg hos sin egen debitor?

Østre Landsret besvarede spørgsmålet bekræftende i **BS-2651/2017-OLR**, [BS-2651/2017-OLR](#). Debtors tidligere samlever havde solgt bilen uberettiget, før Santander Consumer Bank fik tinglyst ejendomsforbeholdet. Landsretten citerede forarbejderne til den tidligere kreditkøbslovs § 27, stk. 3:

Det viser sig ikke så sjældent under tilbagetagelsesforretninger, at køberen ikke er i besiddelse af det solgte, f.eks. fordi dette er gået til grunde, er blevet stjålet eller ulovligt videresolgt. Også i disse tilfælde bestemmes det, at kreditor kan foretage udlæg for sit tilgodehavende ..., som dette er opgjort af fogedretten. Køberen, der har besiddelsen af det solgte, har således i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler risikoen for dette.

Og videre:

Har køberen ulovligt videresolgt det købte til tredjemand, kan der foretages udlæg hos køberen, selvom det er muligt for kreditor at vindicere det købte hos tredjemand. Vindiceret det købte senere fra tredjemand, må kreditors tilgodehavende reduceres med det købtes værdi ved vindikationen.

Landsretten konkluderede, at det er **uden betydning** for adgangen til udlæg, at ejendomsforbeholdet først blev anmeldt til tinglysning efter det ulovlige salg. Tinglysning tjener omsætningsbeskyttelse over for tredjemand og påvirker ikke kreditors mulighed for udlæg efter § 42, stk. 2, i forhold til debitor. Landsretten afviste også, at medtagelse af et tinglysningsgebyr i kontraktens oversigt over kreditomkostninger kunne skabe en berettiget forventning om, at banken ville afstå fra udlæg.

Fogedretten var nået til samme resultat i **FS-14488/2017-GLO**, [FS-14488/2017-GLO](#), men med en supplerende begrundelse: debitor havde efterladt bilen på ekskærestens værksted i et halvt år og kunne derfor bebrejdes, at bilen ikke kunne tilbagetages. Landsrettens præmisser gør denne culpabetragtning overflødig – risikoen er objektiv.

Vestre Landsret trak linjen videre i **BS-305/2019-VLR**, [BS-305/2019-VLR](#), hvor Nordea Finans efter en fogedforretning havde indgået en privat aftale med tredjemanden om tilbagelevering af en motorcykel. Fogedretten i Sønderborg havde i **FS-6537/2018-SON**, [FS-6537/2018-SON](#), nægtet udlæg for restfordringen, fordi motorcyklen allerede var kommet i rekvirentens besiddelse. Landsretten ophævede dette med henvisning til Højesterets kendelse **U2006.2566H**:

Som anført af Højesteret i kendelse af 8. juni 2006 (U2006.2566H) kan en sådan aftale ikke i en situation som den foreliggende sidestilles med, at der er indgået en aftale med skyldneren selv om tilbagelevering af motorcyklen. Forholdet er derfor ikke omfattet af kreditaftalelovens § 48, stk. 2.

En aftale med **tredjemand** om tilbagelevering udløser altså ikke § 48, stk. 2's tab af restkrav – kun en aftale med forbrugeren selv gør det.

Højesteret satte punktum for spørgsmålets rækkevidde i **BS-35/2022-HJR**, [BS-35/2022-HJR](#). En kvinde havde købt en BMW med utinglyst ejendomsforbehold; kæresten solgte bilen ved forfalsket fuldmagt, og

fogedretten fremmede i januar 2017 sagen til udlæg efter § 42, stk. 2. Kendelsen blev ikke kæret. Kvinden vindicerede efterfølgende bilen ved Højesterets kendelse af 21. januar 2020 (**U 2020.894 H**) og gjorde herefter gældende, at § 41 nu måtte anvendes, da hun var uden skyld. Højesteret afviste:

Højesteret finder på den anførte baggrund, at Kærende ikke har krav på en prøvelse af, om hun efter vindikation af BMW'en har krav på at tilbagelevere den til fuld og endelig afgørelse, jf. kreditaftalelovens § 41, eller om opgørelsen af restfordringen kan tilsidesættes, fordi Indkærede (bank) ikke har foretaget en fyldestgørende kreditvurdering inden kreditaftalens indgåelse i 2015, jf. lovens § 7 c.

En kendelse efter § 42, stk. 2, har altså **materiel retskraft**. Skyldnerens manglende skyld og den efterfølgende vindikation ændrer ikke herved; vindikationen medfører alene, at tilgodehavendet reduceres med genstandens handelsværdi på vindikationstidspunktet. Procesbevillingsnævnets bevilling i **107/2019**, **107/2019**, redegør for det principielle samspil mellem de to bestemmelser og for, at spørgsmålet var uafklaret indtil da.

Situation	Konsekvens for kreditgiver
Ejendomsforbehold tinglyst før videresalg	Vindikation over for erhverver, jf. § 42 d, stk. 1
Ejendomsforbehold utinglyst ved videresalg	Ingen vindikation, men udlæg hos forbruger efter § 42, stk. 2
Bilen tilbageleveres, værdi < tilgodehavende	Intet restkrav uden særlige omstændigheder, jf. § 41
Udenretlig tilbagetagelse aftalt med forbrugeren	Intet restkrav, jf. § 48, stk. 2
Aftale med tredjemand om tilbagelevering	§ 48, stk. 2 finder ikke anvendelse

LOV

[Kreditaftaleloven § 41](#)[Kreditaftaleloven § 42, stk. 2](#)[Kreditaftaleloven § 48, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 42d, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41	11.05.2023
	Landsretten · Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand	03.09.2019
	Landsretten · Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	23.01.2018
	Byretten · Fogedretssag om motorcykel: Indsættelse i besiddelse uden yderligere udlæg	13.06.2019
	Byretten · Fogedsag om udlæg i forbindelse med kreditkøbekontrakt med ejendomsforbehold	23.11.2017
	Procesbevillingsnævnet · Kreditaftalelovens § 42 vs § 41: 3.-instansbevilling om retsvirkning af fogedretskendelse ved vindikation af finansieret bil solgt med falsk fuldmagt	28.03.2022

§ 9 Fogedretlige rammer: formel indsættelse, tredjemandsbesiddelse og faldgruben ved udenretlig tilbagetagelse

En række afgørelser afklarer, hvordan tilbagetagelsen praktisk gennemføres, når køretøjet ikke længere findes hos forbrugeren.

Fogedretten i Randers afviste i **FS-3037/2008-RAN**, **FS-3037/2008-RAN**, en begæring om formel indsættelse i en Chrysler, som skyldneren havde videresolgt:

Da Modpart ikke har bilen i sin besiddelse og da bilen er solgt til tredjemand uden at det under sagen er oplyst, om denne tredjemand fortsat har bilen i sin besiddelse, er betingelserne for en formel indsættelse ikke opfyldt, jf. en analogi af kreditaftalelovens § 42, stk. 2.

Vestre Landsret omgjorde afgørelsen i **BS-1280/2008-VLR**, **BS-1280/2008-VLR**, med en begrundelse, der har almen betydning for kæden mellem tilbagetagelse og vindikation:

Da Kærende A/S, tidligere Rekvirent vindikationskrav over for Person er betinget af, at ejendomsforbeholdet kan gøres gældende i forhold til Indkærede, tidligere Modpart, har Kærende A/S, tidligere Rekvirent en retlig interesse i at få prøvet, hvorvidt kreditaftalelovens betingelser for tilbagetagelse formelt er opfyldt.

En formel indsættelse er altså ikke meningsløs, blot fordi genstanden er hos tredjemand: den er forudsætningen for det efterfølgende vindikationskrav.

Den udenretlige tilbagetagelse rummer den største risiko for kreditgiveren. Fogedretten i Næstved fastslog i **FS-11995/2010-NAE**, **FS-11995/2010-NAE**, at en frivillig tilbagelevering direkte fra skyldner til kreditor uden fogedrettens medvirken var sket til fuld og endelig afgørelse. Østre Landsret ophævede kendelsen i **BS-3342/2010-OLR**, **BS-3342/2010-OLR**, fordi der senere viste sig at være tinglyst udlæg i bilen. Landsretten henviste til forarbejderne til kreditkøbslovens § 32, nu **kreditaftaleloven § 48, stk. 2**:

Det fremgår af forarbejderne til kreditkøbslovens § 32, nu Kreditaftaleloven § 48, stk. 2, at hvis tredjemand har rettigheder over det solgte, som bortfalder ved tilbagetagelsen, bør denne altid ske gennem fogedretten, medmindre tredjemand samtykker i en udenretlig tilbagetagelse (betænkning 839/1978).

Da kreditor havde forudsat, at der ikke var udlæg, og tredjemand ikke ville samtykke i aflysning, var kreditor ikke afskåret fra at få behandlet en anmodning om formel indsættelse ved fogedretten. Afgørelsen understreger, at bilbogsopslag før en udenretlig tilbagetagelse er en praktisk nødvendighed.

Hvor forbrugeren derimod **selv** har indgået aftale om tilbagelevering i anledning af misligholdelse, er restkravet definitivt tabt. Østre Landsret fastslog i **BS-548/2009-OLR**, **BS-548/2009-OLR**, at der forelå et oprindeligt trepartsforhold, jf. **kreditaftaleloven § 5**, og at kreditor efter § 48, stk. 2, »i en sådan situation ikke [kan] gøre noget restkrav gældende«. Både udlægget i salgssummen og udlægget i skyldnerens ejendom blev ophævet.

Endelig har Vestre Landsret i **BS-2099/2008-VLR**, **BS-2099/2008-VLR**, taget stilling til fogedrettens kompetence, når skyldneren over for en udlægsbegæring påberåber sig, at kreditor i stedet skal henvises til tilbagetagelse af det solgte. Sagen blev hjemvist til fornyet behandling, og afgørelsen præciserer, at spørgsmålet om fyldestgørelsesrækkefølgen efter kreditaftalelovens § 35 er en indsigelse, fogedretten skal tage stilling til, jf. **retsplejeloven § 501, stk. 2**.

LOV

Kreditaftaleloven § 5**Kreditaftaleloven § 42, stk. 2****Kreditaftaleloven § 48, stk. 2****Retsplejeloven § 501, stk. 2**

PRAKSIS	Landsretten · Landsrettens kendelse om ophævelse af fogedrettens afgørelse vedrørende tilbagetagelse af bil	09.12.2010
	Landsretten · Fogedforretning nægtes fremme grundet trepartsforhold og kreditaftalelovens bestemmelser om restkrav efter tilbagetagelse af bil	16.03.2009
	Landsretten · Landsrettens kendelse om hjemvisning af sag vedrørende udlæg	30.01.2009
	Landsretten · Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil	15.08.2008
	Byretten · Kreditor mistede ret til restfordring ved at modtage bil uden om fogedretten	14.10.2010
	Byretten · Afvisning af begæring om indsættelse i bil solgt til tredjemand	16.06.2008

Panthaverens stilling i konkurs: sikringsaktens tidspunkt og omstødelse efter konkurslovens § 70

Fordi tinglysningen af underpant i løsøre er en sikringsakt, bliver **tidspunktet** for tinglysningen afgørende i konkurs. [Konkursloven § 70, stk. 1](#) bestemmer:

Pantheret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse, eller som ikke er sikret mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse, kan fordres omstødt, hvis sikringsakten er foretaget senere end tre måneder før fristdagen.

Bestemmelsen rammer to typiske fejl ved løsørepant: at pantet stilles for **gammel gæld**, og at tinglysningen sker for sent efter pantsætningsaftalen. Højesteret har i [BS-24860/2018-HJR](#), [BS-24860/2018-HJR](#), fastslået, at forsinkelser på 3 og 4 dage ikke opfyldte kravet om sikkerhedsstilling »uden unødigt ophold«, når forsinkelsen udsprang af skyldnerens likviditetsproblemer snarere end praktiske forhindringer. Dommen er afsagt om finansiell sikkerhedsstilling, men målestokken for »uden unødigt ophold« er den samme for en panthaver, der først anmelder sit løsørepantebrev til tinglysning nogle dage efter aftalen.

Afgrænsningen mellem individualiseret løsørepant og de flydende pantsætningsformer har betydning for omstødelens **omfang**. I [BS-136/2012-HJR](#), [BS-136/2012-HJR](#), fastslog Højesterets flertal, at omstødelse af et fordringspant for gammel gæld ikke blot bringer panteretten til ophør, men også forpligter banken til at fralægge sig nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden:

Omstødelse af et fordringspant for gammel gæld efter konkurslovens § 70, stk. 1, indebærer, at pant i udestående fordringer falder bort. Omstødelse indebærer endvidere efter vores opfattelse, at banken skal fralægge sig den nettonedbringelse af den pantsikrede gæld, som har fundet sted i omstødelsesperioden ved indfrielse af pantsikrede fordringer.

Denne »nettometode« forudsætter et løbende, flydende pant og har ikke samme berøringsflade ved et individualiseret løsørepantebrev, hvor pantet knytter sig til én genstand, der ikke udskiftes. Til sammenligning fandt Højesteret i [BS-51059/2020-HJR](#), [BS-51059/2020-HJR](#), at en nettonedbringelse af en kassekredit ikke kunne omstødes, når det ikke var godtgjort, at nedbringelsen medførte berigelse for banken eller tab for boet.

Sikringsaktens betydning i konkurs illustreres også negativt af [BS-503/2006-HJR](#), [BS-503/2006-HJR](#), hvor spørgsmålet om denuntiation som sikringsakt var afgørende for, om sikkerhedsstillinger og betalinger kunne omstødes. Ved fordringer er denuntiation sikringsakt; ved individualiseret løsøre er det tinglysning. Fejlvalg af sikringsakt er en klassisk kilde til, at panthaveren ender som simpel kreditor.

Endelig viser Højesterets afgørelse i [Sag 273/2015](#), [Sag 273/2015](#), at spørgsmål om panthaverens **tiltrædelse** af pantet og pantets genstandsmæssige rækkevidde kan blive udslagsgivende for opgørelsen mod konkursboet. For det individualiserede løsørepant er rækkevidden derimod defineret af pantebrevets angivelse af den bestemte genstand – endnu en praktisk fordel ved individualiseringskravet.

LOV

[Konkursloven § 67](#)[Konkursloven § 70, stk. 1](#)[Konkursloven § 74](#)[Tinglysningsloven § 47, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om omstødelse af kassekreditnedbringelse ved eksisterende virksomhedspant

14.12.2021

Højesteret · Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	21.03.2019
Højesteret · Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele	29.11.2016
Højesteret · Omstødelse af fordringspant	21.03.2014
Højesteret · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	20.05.2008

§ 11 Tinglysningens formalia: stelnummer, anmærkning, afgift og 10-årig udslettelse

Bilbogens identifikation hviler på stelnummeret. Efter [bekendtgørelse om tinglysning i bilbogen § 9](#) skal dokumentet indeholde oplysninger om person- eller CVR-nummer på de berettigede og forpligtede samt om »stelnummer, mærke (dvs. fabrikat, model og modelvariant) samt eventuelt registreringsnummer«, og hvis det er nødvendigt, kan der anføres en yderligere beskrivelse af køretøjet. Anmodning om udskrift af bilbogen skal **altid** indeholde oplysning om stelnummer, jf. [§ 20](#). Pantebreve skal ud over hovedstol, rente, betalingsvilkår og oplysning om, hvorvidt pantebrevet er omfattet af lov om kreditaftaler, angive foranstående hæftelser, som respekteres, jf. [§ 10](#), og skal indeholde »Almindelige betingelser (BIL)«, jf. [§ 12](#).

Afvielser mellem dokumentet og Køretøjsregisteret udløser anmærkning. [Tinglysningsloven § 42 f, stk. 2](#) bestemmer, at der **skal** gives anmærkning, hvis køretøjet ikke er registreret, hvis den registrerede ejer er en anden end den på dokumentet angivne, eller hvis det til stelnummeret svarende registreringsnummer er et andet end det angivne; afviger dokumentets indhold i øvrigt væsentligt fra registerets oplysninger, **kan** der gives anmærkning. Anmærkningsinstituttet er dermed det praktiske filter mod fejlidentifikation.

At fejl i identifikationen er dyre, fremgår af Landsskatterettens praksis om tinglysningsafgift. I **18-0000266**, **18-0000266**, blev godtgørelse nægtet, fordi fejlen ikke var **åbenbar**:

Det er rettens opfattelse, at det er nødvendigt sammenholde købsaftalen, skadesløsbrev nr. 1 og skadesløsbrev nr. 2, for at konstatere, at der er tale om en fejl... Retten bemærker, at der derfor ikke er tale om en åbenbar fejlagtig identifikation.

Tilsvarende stadfæstede Landsskatteretten i **15-3185091**, **15-3185091**, at en indtastningsfejl ved tinglysning af et ejerpantebrev ikke gav ret til godtgørelse, og i **23-0011973**, **23-0011973**, at afgiftsfrigtagelse ved afløsning forudsætter, at ét nyt pantebrev afløser ét gammelt med identisk hovedstol. Afgiftsreglerne er transaktionsbaserede, og praksis er streng.

Endelig gælder en tidsbegrænsning. [§ 42 g, stk. 2](#) bestemmer:

Tinglyste rettigheder udslettes af bilbogen, når der er forløbet 10 år efter dokumentets tinglysning og der ikke inden udløbet af denne frist er anmeldt fornyet tinglysning.

Reglen finder efter [§ 47, stk. 9](#) tilsvarende anvendelse på løsorepantebreve i personbogen. Fristen har dybe historiske rødder: allerede i de oprindelige forarbejder til tinglysningsloven fra 1926 blev fristen for fornyelse af tinglysning forlænget, fordi den hidtidige frist var »for kort og for haard mod Panthaverne«, og blev fastsat til 10 år. En panthaver, der glemmer fornyelsen, mister sin omsætnings- og kreditorbeskyttelse – ikke selve panteretten inter partes, men netop den beskyttelse, tinglysningen skulle sikre.

For personbogens vedkommende skal pantebrev angive de enkelte foranstående hæftelser og disses beløb, jf. § 44, stk. 2, og de nærmere formkrav findes i [bekendtgørelse om tinglysning i personbogen § 9](#), herunder kravet om oplysning om, hvilke aktivtyper pantebrevet omfatter.

LOV	Tinglysningsafgiftsloven § 23, stk. 1	Tinglysningsloven § 42f, stk. 2		
	Tinglysningsloven § 42g, stk. 2	Tinglysningsloven § 44, stk. 2	Tinglysningsloven § 47, stk. 9	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev			06.01.2025
	Landsskatteretten · Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant			14.09.2020
	Landsskatteretten · Landsskatteretten stadfæster afgørelse om variabel tinglysningsafgift ved fejltinglysning af ejerpantebrev			28.06.2019

§ 12 Afgrænsning til håndpant, virksomhedspant og tilbehørspant

Underpant efter § 47 er ét blandt flere panteinstitutter i løsøre, og afgrænsningen har direkte betydning for, hvilken sikringsakt der skal iagttages.

Håndpant adskiller sig ved rådighedsberøvelse som sikringsakt. Så længe panthaveren har den faktiske råden over genstanden, kræves ingen tinglysning. Den praktiske betydning af sondringen viser sig i overgangssituationer: forarbejderne til 2006-loven beskriver, hvordan løsøreejerpantebrev indtil dematerialiseringen blev håndpantset med rådighedsberøvelse som sikringsakt, herunder ved sekundær håndpant sætning gennemført ved »bindende underretning til den primære håndpanthaver«, og hvordan hjemlen hertil måtte antages at være gældsbrevslovens § 31, stk. 4, om gældsbreve af særlig beskaffenhed. Digitaliseringen gjorde denne konstruktion umulig og nødvendiggjorde § 47, stk. 2-5.

Virksomhedspant efter [tinglysningsloven § 47 c](#) og **fordringspant** efter [§ 47 d](#) er skabt netop for at overvinde § 47 b, stk. 1's forbud mod samlingspant og § 47, stk. 10's afskæring af fordringspant sætning. De hviler på skadesløsbrev tinglyst i personbogen og har deres egne omstødelses- og nærstående regler. Højesterets praksis i [BS-136/2012-HJR](#), [BS-136/2012-HJR](#), [BS-51059/2020-HJR](#), [BS-51059/2020-HJR](#), og [Sag 273/2015](#), [Sag 273/2015](#), hører til dette selvstændige spor og behandles under den særskilte oversigt om virksomhedspant.

Tilbehørspant efter [§ 37](#) og [§ 38](#) inddrager driftsinventar og driftsmateriel under pantet i den faste ejendom, uden at der stiftes særskilt løsøre pant. [Betænkning nr. 1459/2005](#) fremhæver netop grænsedragningen mellem § 37-tilbehør og selvstændigt pantsætteligt løsøre og henviser til retspraksis om, at dyr i en minkfarm eller et dambrug ikke er omfattet af panteretten i den faste ejendom. Er tilbehøret omfattet af § 37, er der ikke behov for – og ikke plads til – et selvstændigt underpant efter § 47.

Endelig er **ejendomsforbeholdet** ikke en panteret, men et forbehold af ejendomsretten. Uden for bilbogen kræver det ingen sikringsakt, jf. § 47 modsætningsvis, mens det inden for bilbogen sidestilles med underpant i tinglysningskravet, jf. § 42 d, stk. 1. Denne dobbeltheden er den enkeltstående vigtigste strukturelle iagttagelse ved emnet, og den forklarer, hvorfor bilbogssagerne dominerer praksis: det er kun her, at et ejendomsforbehold kan gå tabt ved manglende registrering.

LOV	Tinglysningsloven § 37	Tinglysningsloven § 38	Tinglysningsloven § 42d, stk. 1
	Tinglysningsloven § 47b, stk. 1	Tinglysningsloven § 47c	Tinglysningsloven § 47d

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om omstødelse af kassekreditnedbringelse ved eksisterende virksomhedspant	14.12.2021
	Højesteret · Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele	29.11.2016
	Højesteret · Omstødelse af fordringspant	21.03.2014

§ 13 Sammenfatning: hvad der er fast, og hvad der fortsat bevæger sig

Praksis om underpant i løsøre kan sammenfattes i fem faste og to åbne punkter.

Det faste:

- **Sikringsakten er registrering, ikke rådighedsberøvelse.** Individualiseret løsøre tinglyses i personbogen efter [§ 47, stk. 1](#); køretøjer omfattet af [§ 42 c](#) i bilbogen efter [§ 42 d](#). Efter 2006-reformen er ordlyden entydig: tinglysning giver *beskyttelse*, ikke *gyldighed*.
- **Individualiseringskravet er absolut.** [§ 47 b, stk. 1](#) afskærer samlingspant, og [§ 47, stk. 10](#) afskærer fordringer. Det er kun de lovbestemte undtagelser – [§ 47 b, stk. 2](#), virksomhedspant og fordringspant – der åbner for det flydende pant.
- **Ekstinktion kræver både egen tinglysning og god tro.** Et tinglyst ejendomsforbehold i bilbogen kan ikke ekstingveres, jf. [100266](#), [100266](#); omvendt prøves god tro selvstændigt og strengt, jf. [BS-41762/2019-HJR](#), [BS-41762/2019-HJR](#).
- **Manglende tinglysning rammer kun forholdet til tredjemand.** Landsretten fastslog i [BS-2651/2017-OLR](#), [BS-2651/2017-OLR](#), at tinglysningen tjener omsætningsbeskyttelse og ikke påvirker kreditors adgang til udlæg hos forbrugeren efter [kreditaftaleloven § 42, stk. 2](#). Forbrugeren bærer risikoen for det solgte.
- **En kendelse efter § 42, stk. 2, er endelig.** Højesteret fastslog i [BS-35/2022-HJR](#), [BS-35/2022-HJR](#), at kendelsen har materiel retskraft, og at en senere vindikation alene reducerer kravet med genstandens handelsværdi.

Det åbne:

- **Vindikation over for ekstinktion af uregistreret løsøre solgt fra et mellemlid.** Fogedret og landsret fastholdt i sagen om den leasede hjullæsser vindikationsudgangspunktet, men Højesteret skal nu tage stilling, jf. Procesbevillingsnævnets bevilling i [25/34745](#), [25/34745](#). Særligt spørgsmålet om, hvilken vægt der skal lægges på, at ejeren undlod at benytte en aftalt mærkningsret, kan få bred betydning for leasing- og finansieringsbranchen.
- **Rækkevidden af forbrugerbeskyttelsen ved atypisk misligholdelse.** Højesteret har i [BS-39568/2019-HJR](#), [BS-39568/2019-HJR](#), lagt risikoen for utilstrækkelig realsikkerhed hos kreditgiveren i dødsbotilfælde, men grænsen mellem [§ 41](#) og [§ 42, stk. 2](#), afhænger i praksis af, om genstanden er til stede ved tilbagetagelsesforretningen – en tilfældighedspræget skillelinje, som [BS-35/2022-HJR](#) cementerede.

For rådgivere er den operative lære enkel: slå altid bilbogen op før både køb og udenretlig tilbagetagelse, jf. [BS-3342/2010-OLR](#), [BS-3342/2010-OLR](#); tinglys straks efter aftalen, både af hensyn til ekstinktionsrisikoen og af hensyn til [konkursloven § 70](#); og hold fornyelsesfristen på 10 år i [§ 42 g, stk. 2](#) under kontrol.

Nært beslægtede spørgsmål behandles i oversigterne om [kreditaftaler](#), [omstødelse i konkurs](#), [konkurs](#) og [fogedretsbehandling](#).

LOV

[Konkursloven § 70](#)
[Kreditaftaleloven § 42, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 42c](#)
[Tinglysningsloven § 42d, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 42g, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 47, stk. 1, 10](#)
[Tinglysningsloven § 47b, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41	11.05.2023
	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	12.05.2020
	Højesteret · Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo	17.01.2020
	Landsretten · Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	23.01.2018
	Landsretten · Landsrettens kendelse om ophævelse af fogedrettens afgørelse vedrørende tilbagetagelse af bil	09.12.2010
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp til fogedsag om udlevering af bil med ejendomsforbehold	01.11.2023
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler	26.02.2026

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Kreditaftaleloven § 42	stk. 2	Tinglysningsloven § 42c	
Tinglysningsloven § 42d	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 42g	stk. 2
Tinglysningsloven § 47	stk. 1	Tinglysningsloven § 47b	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

28 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

8

11.05.2023	Højesteret: Anvendelse af kreditaftalelovens § 42, stk. 2, afskærer efterfølgende anvendelse af § 41	3215-3818
14.12.2021	Højesterets afgørelse om omstødelse af kassekreditnedbringelse ved eksisterende virksomhedspant	bs-51059-2020-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
17.01.2020	Højesterets dom om restkrav efter tilbagetagelse af bil med ejendomsforbehold i et dødsbo	bs-39568-2019-hjr
21.03.2019	Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	bs-24860-2018-hjr
29.11.2016	Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele	273-2015
21.03.2014	Omstødelse af fordringspant	5435-6518

20.05.2008 Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70 591-682

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS 6

03.09.2019 Nordea Finans Danmark A/S vs. Debitor: Hjemvisning til fogedretten for udlæg trods vindikation hos tredjemand 689-784

23.01.2018 Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold 6808-8177

09.12.2010 Landsrettens kendelse om ophævelse af fogedrettens afgørelse vedrørende tilbagetagelse af bil 4270-5115

16.03.2009 Fogedforretning nægtes fremme grundet trepartsforhold og kreditaftalelovens bestemmelser om restkrav efter tilbagetagelse af bil 5896-7045

30.01.2009 Landsrettens kendelse om hjemvisning af sag vedrørende udlæg 6482-7777

15.08.2008 Landsrettens kendelse om tilbagetagelse af bil 1364-1651

SØ- OG HANDELSRET TEN · SPECIALRET 3

10.10.2019 Fordringsprøvelse vedrørende ejendomsret til motorcykel – Kontantforbehold og ophævelse af købsaftale BS-3767/2019-SHR

18.07.2008 Sag om tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo vedrørende luksusbil P-8-08

27.12.2005 Sag om separatiststilling i konkursbo vedrørende løsøreeffekter og erstatningskrav for advokatomkostninger P-26-00

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS 4

13.06.2019 Fogedretssag om motorcykel: Indsættelse i besiddelse uden yderligere udlæg 688-783

23.11.2017 Fogedsag om udlæg i forbindelse med kreditkøbekontrakt med ejendomsforbehold 6807-8176

14.10.2010 Kreditor mistede ret til restfordring ved at modtage bil uden om fogedretten 4250-5092

16.06.2008 Afvisning af begæring om indsættelse i bil solgt til tredjemand 1294-1563

LANDSSKATTERET TEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 3

06.01.2025 Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev 23-0011973

14.09.2020 Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant 18-0000266

28.06.2019 Landsskatteretten stadfæster afgørelse om variabel tinglysningsafgift ved fejltinglysning af ejerpantebrev 15-3185091

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

26.02.2026 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om vindikation eller ekstinktion af leaset hjullæsser solgt via maskinforhandler 25/34745

28.03.2022 Kreditaftalelovens § 42 vs § 41: 3.-instansbevilling om retsvirkning af fogedretskendelse ved vindikation af finansieret bil solgt med falsk fuldmagt 107/2019

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

01.11.2023 Afslag på retshjælp til fogedsag om udlevering af bil med ejendomsforbehold 100266

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

16.12.2024 Kontrolafgift annulleret: Korrekt p-skiveindstilling ved parkering før tidsbegrænsningens start park-6518

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

Betænkning om digital tinglysning

nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet

09

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over virksomhedspant (tinglysningsloven § 47 c)

Det flydende pant efter tinglysningslovens § 47 c – omfang, udskillelse, prioritet og omstødelse

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 18 afgørelser · 2010-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Virksomhedspant er det »flydende« pant, hvorved indehaveren af en erhvervsvirksomhed ved skadesløsbrev eller ejerpantebrev underpantsætter, hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver, jf. [tinglysningsloven § 47 c](#). Ordningen blev indført ved lov nr. 560 af 24. juni 2005 på grundlag af Justitsministeriets betænkning nr. 1459/2005 og bygger på en udtømmende, positiv opregning af pantbare aktivtyper i stk. 3, en negativ afgrænsning i stk. 4, en adgang til udskillelse »ifølge regelmæssig drift« for alle aktiver bortset fra fordringer, og et krav om tinglysning i personbogen. Praksis fra Højesteret, landsretterne, Sø- og Handelsretten samt Landsskatteretten og Skatterådet kredser især om tre akser: hvad der reelt tilhører virksomheden (navnlig goodwill), hvornår et aktiv er udskilt eller pantet helt bortfaldet, og de insolvensretlige konsekvenser efter konkurslovens §§ 27, 70, 70 a og 74.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Virksomhedspant kan kun omfatte de aktivtyper, der udtømmende er opregnet i tinglysningslovens § 47 c, stk. 3 – opregningen er positiv, og aktiver uden for kataloget gribes ikke af pantet.
- 02 Godtgørelse efter handelsagentlovens § 25 er vederlag for agentens arbejdsindsats og ikke goodwill, som tilhører agenten; beløbet er derfor ikke omfattet af et virksomhedspant i goodwill (BS-50460/2020-HJR).
- 03 Alle pantsatte aktiver bortset fra fordringer kan udskilles ifølge regelmæssig drift; virksomhedspanthaveren bærer dermed en større risiko end en panthaver i tilbehør efter tinglysningslovens § 37.
- 04 Et aktiv, der er overdraget til tredjemand som led i regelmæssig drift, er udskilt af pantet, og virksomhedspanthaveren kan ikke senere ekstingvere erhververens ret (BS-55044/2023-OLR).
- 05 Virksomhedspantet knytter sig til den konkrete erhvervsvirksomhed; ophører virksomheden – fx ved omdannelse fra enkeltmandsvirksomhed til interessentskab og afmelding af CVR-nummeret – bortfalder pantet og overføres ikke automatisk (P-30-12).

- 06** Tinglysning i personbogen er sikringsakten over for godtroende aftaleerhververe og retsforfølgning, og skadesløsbrevet kan ikke overdrages særskilt, jf. § 47 c, stk. 2.
- 07** Tinglyst virksomhedspant skal respektere senere udlæg, hvis udlægshaveren giver meddelelse til virksomhedspanthaver senest 3 hverdage efter udlægget, jf. § 47 c, stk. 5.
- 08** Aktiver omfattet af tinglyst pant i fast ejendom efter §§ 37 og 37 a udgår helt af virksomhedspantet, uanset hvornår ejendoms pantet er tinglyst, jf. § 47 c, stk. 4, nr. 1.
- 09** Virksomhedspant til fordel for skyldnerens eller pantsætterens nærstående er uden retsvirkning, og der kan aldrig samtidig være tinglyst både virksomhedspant og fordringspant på samme blad i personbogen, jf. § 47 e.
- 10** Et virksomhedspant tinglyst senest 3 måneder før fristdagen kan ikke omstødes efter konkurslovens § 70, stk. 1 – men den senere forøgelse af pantet kan omstødes efter § 70 a, medmindre panthaveren godtgør, at forøgelsen fremtrådte som ordinær.
- 11** Omstødelse efter § 70 a er udelukket i det omfang forøgelsen modsvares af en efterfølgende forringelse af pantet eller af en nettoforøgelse af den sikrede fordring; bevisbyrden herfor påhviler panthaveren.
- 12** Uomstødeligheden efter § 70, stk. 3, beskytter ikke mod § 74: stiftes virksomhedspantet for gammel gæld på et tidspunkt, hvor skyldneren er insolvent, og banken ved eller bør vide det, er dispositionen som udgangspunkt utilbørlig (Sag 99/2011 og BS-1358/2009-VLR).
- 13** Omstødelse af et fordringspant for gammel gæld efter § 70, stk. 1, indebærer, at panthaveren skal fralægge sig nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden – også selv om pantet aldrig blev tiltrådt (BS-136/2012-HJR, 3-2).
- 14** Bankens kontrol med skyldnerens likviditet under en afviklingsplan udgør ikke i sig selv en panteretlig tiltrædelse af virksomhedspantet (Sag 273/2015).
- 15** Er der på fristdagen tinglyst virksomhedspant, skal panthaveren straks efter konkursdekretet stille 50.000 kr. i sikkerhed for boomkostningerne, jf. konkurslovens § 27, stk. 3 – også hvis pantet er afløst inden for 2 år før fristdagen uden at aflysningen fremtrådte som ordinær.

§ 1 Konstruktionen: skadesløsbrev eller ejerpantebrev, tinglysning i personbogen og det udtømmende aktivkatalog

Grundnormen står i [tinglysningsloven § 47 c, stk. 1](#):

Indehaveren af en erhvervsvirksomhed kan ved anvendelse af skadesløsbrev eller ejerpantebrev underpantsette, hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver (virksomhedspant), jf. stk. 3 og 4. Pantsætning er ikke til hinder for, at aktiver, bortset fra fordringer, udskilles ifølge regelmæssig drift af virksomheden.

Sikringsakten er tinglysning i personbogen, jf. [§ 47 c, stk. 2](#), der tillige indeholder et forbud mod særskilt overdragelse af skadesløsbrevet. Formuleringen »kan ikke overdrages særskilt« er resultatet af en præcisering ved **lov nr. 1613 af 26. december 2013**; af forarbejderne til nyaffattelsen fremgår, at

forbuddet alene gælder særskilt overdragelse af skadesløsbrevet. Det følger heraf samtidigt, at overdragelse af skadesløsbrevet sammen med den underliggende fordring – i overensstemmelse med hvad der i øvrigt gør sig gældende for skadesløsbreve – kan ske.

Aktivkataloget i [§ 47 c, stk. 3](#) er udtømmende og omfatter (1) simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser, (2) lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, (3) køretøjer omfattet af [§ 42 c](#), som aldrig har været registreret, (4) driftsinventar og driftsmateriel, (5) drivmidler og andre hjælpstoffer, (6) besætning, (7) goodwill, domænenavne og en række immaterialrettigheder, samt (8) registrerede køretøjer, når pantsætteren driver erhvervsvirksomhed med køb og salg af køretøjer. Modstykket er den negative afgrænsning i [§ 47 c, stk. 4](#), hvorefter pantet ikke omfatter aktiver under tinglyst pant efter [§ 37](#) og [§ 37 a](#), aktiver under andelsboligpant efter [§ 42 j, stk. 8](#), registreringsfritagne køretøjer, skibe med bruttotonnage på 5 eller derover samt luftfartøjer og flygenstande.

De formelle krav udmøntes i [bekendtgørelse om tinglysning i personbogen](#). Efter [§ 11](#) skal skadesløsbrevet indeholde en erklæring om, at pantet ikke stilles til fordel for en nærstående, og oplysning om, hvilke af aktivtyperne i [§ 47 c, stk. 3](#), pantsætningen omfatter. Efter [§ 13](#) skal dokumentet indeholde »Almindelige betingelser (SKADESLØSBREV VIRKSOMHEDSPANT)«, jf. bilag 4, og efter [§ 18](#) kan der ikke tinglyses påtegning om overdragelse til ny panthaver på et virksomhedspant-skadesløsbrev. Endelig giver [§ 16](#) mulighed for at tinglyse en negativ erklæring – et pantsætningsforbud vedrørende bl.a. [§ 47 c, stk. 3, nr. 1-7](#) – hvilket i praksis er et centralt værktøj for kreditorer, der ikke selv tager virksomhedspant.

Anvendes ejerpantebrev i stedet for skadesløsbrev – en mulighed indført ved **lov nr. 519 af 28. maj 2013** – reguleres underpantet særskilt i [§ 47 g](#), herunder kravet om tinglysning af underpantet (stk. 1), reglerne om gældsudvidelse (stk. 3) og princippet i stk. 7 om, at efterstillede panthaveres tiltræden af pantet skal ske med respekt af foranstående panthavere.

LOV

[Bekendtgørelse om tinglysning i personbogen § 11](#)[Bekendtgørelse om tinglysning i personbogen § 13](#)[Tinglysningsloven § 47c, stk. 1-4](#)[Tinglysningsloven § 47g](#)

§ 2 Baggrunden: betænkning nr. 1459/2005 og valget af en positiv aktivafgrænsning

Virksomhedspanteordningen hviler på [Justitsministeriets betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), afgivet af et udvalg nedsat den 23. september 2003. Kommissoriet definerede fænomenet præcist:

Virksomhedspant er karakteriseret ved, at en eller flere kreditorer har en form for sikkerhedsret i en virksomheds samlede aktiver eller en eller flere grupper af virksomhedens aktiver, uden at det på forhånd er fastlagt, hvilke konkrete genstande der er omfattet af sikkerheden. Virksomhedspant er »flydende«, hvilket vil sige, at virksomheden kan tilvirke og udskille aktiverne som led i sin almindelige, løbende drift, og at de aktiver, der tilgår virksomheden, og som er omfattet af den relevante ubestemte flerhed af aktiver, gribes af sikkerheden.

Udvalget så udtrykkeligt til udenlandske forbilleder – den engelske *floating charge*, det svenske *företagsinteckning* og det norske *factoringpant* – og lagde vægt på danske virksomheders konkurrenceevne og på, at Basel II-reglerne ville gøre virksomhedspant kapitaldækningsmæssigt relevant.

Et centralt lovteknisk valg var, om loven skulle bygge på en positiv opregning af pantbare aktivtyper eller en negativ afgrænsning. Udvalget valgte det første og begrundede det bl.a. med, at

mange aktivformer, der ved en negativ afgrænsning vil være omfattet af pantet, formentlig ikke har kreditmæssig betydning og således hverken vil lette eller billiggøre virksomhedernes finansiering,

og med, at en negativ afgrænsning ville betyde, at nye, uovervejede aktivformer uden videre blev grebet af pantet. Det er dette valg, der forklarer, hvorfor domstolene i dag afgør rækkevidden af et virksomhedspant ved en subsumption under de enkelte numre i stk. 3 – og ikke ved en fri vurdering af, om aktivet »hører til virksomheden«.

Betænkningen forudså også ordningens fordelingsvirkning: en del af leverandørkreditterne ville blive konverteret til banklån, transaktionsomkostningerne falde, og der ville ske

en risikoomfordeling, hvor de sikrede kreditorer får mindre risiko, mens de usikrede, herunder staten og LG, får øget deres risiko.

Det er baggrunden for de modvægte, der er indbygget i ordningen: 3-hverdagesreglen for udlæg i § 47 c, stk. 5, nærståendeforbuddet i § 47 e, bortfaldsreglen i § 47 f, den særlige omstødelsesregel i konkurslovens § 70 a og virksomhedspanthaverens indeståelse for boomkostninger efter konkurslovens § 27, stk. 3.

Ordningen er siden justeret ad flere omgange: **lov nr. 519 af 28. maj 2013** tillod brug af ejerpantebrev, udvidede kataloget til brugte biler ved erhvervsmæssig bilhandel og lovfæstede prioritetsreglerne i stk. 6-7; **lov nr. 1613 af 26. december 2013** præciserede overdragelsesforbuddet; og **lov nr. 1721 af 27. december 2016** gav § 37 a-pantet i tele-, energi- og vandforsyningsvirksomheder forrang. Endelig tilføjede **lov nr. 573 af 4. maj 2015** henvisningen til flygenstande i stk. 4.

LOV

Konkursloven § 70a

Tinglysningsloven § 47c, stk. 3

Hvad tilhører virksomheden? Goodwill-afgrænsningen i Højesterets praksis

Den vigtigste materielle afgrænsningssag er **BS-50460/2020-HJR** af 11. januar 2022. Et handelsagentselskab havde givet Sydbank virksomhedspant i bl.a. goodwill. Ved agenturforholdets ophør fik selskabet ved voldgift tilkendt 750.000 kr. i godtgørelse efter [handelsagentloven § 25](#), og beløbet blev indsat på selskabets kassekredit. Spørgsmålet var, om godtgørelsen var pantsat goodwill. Højesteret tog udgangspunkt i, at [§ 47 c, stk. 1, 1. pkt.](#) hjemler pant i hvad virksomheden ejer, og at [stk. 3, nr. 7](#) nævner goodwill, og henviste dernæst til forarbejderne til handelsagentloven (betænkning nr. 1151/1988):

Højesteret finder herefter, at godtgørelse efter handelsagentlovens § 25 må anses som vederlag for den arbejdsindsats, agenten har ydet ved at skaffe agenturgiveren nye kunder mv., og ikke for overdragelse af agentens egen kundekreds. Der er således ikke – som det kræves efter tinglysningslovens § 47 c, stk. 3, nr. 7, jf. stk. 1, 1. pkt. – tale om goodwill, som tilhører agenten.

Østre Landsret var nået til samme resultat i **BS-34002/2019-OLR** af 10. juni 2020, hvor landsretten formulerede det som, at godtgørelsen ikke kan

anses for at udgøre betaling for goodwill omfattet af Tinglysningsloven § 47 c, stk. 3, nr. 7, og dermed af Sydbanks virksomhedspant i henhold til skadesløsbrevet.

Konsekvensen var kaskadeagtig: da beløbet ikke var pantefattet, var indbetalingen på kassekrediten en omstødelig betaling, banken tilbagebetalte 750.000 kr. til konkursboet og gjorde herefter kravet gældende mod selvskyldnerkautionisten. Landsretten nedsatte dog rentesatsen fra 16,25 % til 14 % p.a., fordi banken ikke havde godtgjort grundlaget for den højere sats. Dommene illustrerer, at goodwill-nummeret kræver ejerkvalificeret goodwill – et lovbestemt kompensationskrav, hvis grundlag er en rimelighedsvurdering, falder uden for.

Afgrænsningsspørgsmålet dukker også op i **BS-51059/2020-HJR**, hvor konkursboet bl.a. gjorde gældende, at en betaling på 150.000 kr. for afståelse af et lejemål og en konkurrencebegrænsning ikke var goodwill og dermed ikke pantsat. Højesteret afgjorde dog sagen på bevismæssigt grundlag og fandt, at indbetalingerne på ca. 720.000 kr.

i væsentligt omfang udgjorde enten betalinger af fordringer omfattet af bankens virksomhedspant eller betalinger i forbindelse med salg af varer og andre aktiver, der forinden havde været omfattet af virksomhedspantet.

En tredje afgrænsning findes i **Sag 273/2015** (Cimber-konkurserne). Parterne var enige om, at flyreservedele, der var kompatible med selskabets egne CRJ-fly, faldt uden for pantet – de var omfattet af undtagelsen for luftfartøjer og aktiver, der kan pantsættes efter luftfartslovgivningen. Højesteret tiltrådte derimod landsrettens resultat om, at pantet omfattede reservedele ejet af vedligeholdelsesselskabet samt de reservedele, der ikke var kompatible med det pantsættende selskabs egne fly. Sondringen er en ren anvendelse af den negative afgrænsning i § 47 c, stk. 4.

LOV	Handelsagentloven § 25	Tinglysningsloven § 47c, stk. 3	
PRAKSIS	Højesteret · Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25		11.01.2022
	Højesteret · Højesterets afgørelse om omstødelse af kassekreditnedbringelse ved eksisterende virksomhedspant		14.12.2021
	Højesteret · Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele		29.11.2016
	Landsretten · Sag om kaution, virksomhedspant og godtgørelse efter handelsagentloven		10.06.2020

§ 4 Udskillelse ifølge regelmæssig drift – og hvorfor fordringer netop ikke kan udskilles

Kernen i det flydende pant er andet punktum i § 47 c, stk. 1: pantsætningen er ikke til hinder for, at aktiver **bortset fra fordringer** udskilles ifølge regelmæssig drift. Undtagelsen for fordringer er bevidst. Af de almindelige bemærkninger til 2005-loven fremgår:

De nævnte fordringer vil hverken udgøre anlægs- eller omsætningsaktiver, men er virksomhedens indtjening ved driften. Der består derfor efter udvalgets opfattelse ikke nogen særlig begrundelse for at tillade udskillelse af pantet af disse fordringer.

Om selve udskillelseskriteriet siger forarbejderne, at det afgørende er, om pantsætterens dispositioner er forretningsmæssigt begrundede, og at udskillelsen som udgangspunkt må modsvares af, at der anskaffes nye aktiver, som gribes af panteretten:

Det må således efter udvalgets opfattelse være i overensstemmelse med en regel om udskillelse, hvis en virksomhed i takt med salg af færdigvarer, der dermed udskilles af panteretten, f.eks. indkøber råvarer mv. med henblik på virksomhedens fortsatte produktion eller lignende.

Forarbejderne understreger samtidig, at virksomhedspanthaveren

må acceptere en større risiko end f.eks. ved pant i fast ejendom, herunder i § 37-løsøre,

fordi pantet netop ikke knytter sig til ét bestemt værdifuldt aktiv. Sammenlign med den beslægtede – men snævrere – ordning for lejede erhvervslokaler i [§ 47 b, stk. 2](#), hvor pantsætning af driftsinventar og driftsmateriel heller ikke hindrer udskillelse ifølge regelmæssig drift.

Udskillelse blev afgørende i **BS-55044/2023-OLR** af 24. marts 2025. Et leasingselskab under konkurs påstod ejendomsret til en Chevrolet Camaro og henviste til selskabets egne vognparklister fra 2020 og 2022. Landsretten fandt, at listerne ikke dokumenterede ejendomsretten, og at bilen allerede i 2019 var overdraget videre:

Det må lægges til grund, at bilen blev overdraget fra Nordic Flex Leasing til Person 1 i forlængelse af mailen af 15. november 2019, og bilen er således på dette tidspunkt udskilt af virksomhedspantet.

Køberen havde erhvervet i god tro, og virksomhedspanthaveren havde derfor ikke ekstingveret hendes ret. Afgørelsen viser, at udskillelsen sker ved den faktiske forretningsmæssige overdragelse – ikke ved en efterfølgende registrering i panthaverens eller pantsætterens egne lister.

Grænsen har også en strafferetlig side. I **SS-593/2015-HJO** var en afviklende direktør tiltalt for skyldnersvig efter [straffeloven § 283, stk. 1, nr. 3](#), fordi driftsinventar mv. for 629.000 kr. under en rekonstruktion blev overdraget til et nyt selskab uden bankens forudgående accept, selv om aktiverne var omfattet af bankens virksomhedspant. Byretten frifandt:

Retten finder ikke, at salget er en så usædvanlig disposition, at forholdet er omfattet af straffelovens § 283, stk. 1, nr. 3.

Retten lagde vægt på, at prisen svarede til en fagkyndig vurdering af brugsværdien ved fortsat drift, at effekterne blev stående på ejendommen, at banken efterfølgende tiltrådte overdragelsen, og at købesummen blev betalt.

Panthaverens beskyttelse mod ikke-ordinære afhændelser ligger i de standardvilkår, der efter [personbogsbekendtgørelsen § 13](#) skal indgå i skadesløsbrevet. Efter bilag 4, pkt. 4, litra d, kan kreditor kræve kapitalen indfriet, hvis

pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf overdrages til tredjemand, uden at det kan anses som udskillelse ifølge regelmæssig drift af virksomheden.

Endelig fremgår det af forarbejderne, at bortfaldsreglen i § 47 f i praksis lukker for udskillelsesadgangen ved insolvensbehandlings indledning, fordi nye aktiver fra det tidspunkt ikke længere gribes af pantet.

LOV

Straffeloven § 283, stk. 1

Tinglysningsloven § 47c, stk. 1

Tinglysningsloven § 47b, stk. 2

PRAKSIS **Landsretten** · Tvist om ejerskab til luksusbil: Nordic Flex Leasing under konkurs mod privatperson vedrørende Chevrolet Camaro 24.03.2025

Byretten · Frifindelse i sag om skyldnersvig ved overdragelse af aktiver trods virksomhedspant 19.08.2015

Pantets identitet: virksomheden, CVR-nummeret og virksomhedsoverdragelse

Virksomhedspantet knytter sig til den konkrete erhvervsvirksomhed. Det fik dramatisk betydning i **P-30-12** (Sø- og Handelsrettens skifteret, 13. august 2013). En bank havde virksomhedspant på 500.000 kr. i en læges enkeltmandsvirksomhed. Lægen solgte 50 % af praksis og indskød resten i et nyt interessentskab; enkeltmandsvirksomheden blev noteret ophørt i CVR pr. 31. december 2010. Da lægen godt et år senere gik konkurs, gjorde banken pantet gældende i hans ideelle andel af interessentskabet. Skifteretten frifandt boet:

Bankens sikkerhed i form af virksomhedspant i den personlige lægepraksis med CVR-nr. 30139941 bortfaldt ved ophøret af lægepraksissen den 31. december 2010. Virksomhedspantet blev ikke overført til interessentselskabet, og bankens krav var således ikke længere sikret ved virksomhedspant.

Afgørelsen er en kraftig advarsel: en omstrukturering, som panthaveren endog er bekendt med og accepterer provenuet af, kan slette pantet, hvis panthaveren ikke sikrer sig nyt pant i den nye enhed.

Den afgiftsmæssige pendant er tinglysningsafgiftslovens særregel om afløsning af et virksomhedspantebrev med et »tilsvarende pantebrev« (tidligere § 5, stk. 7, nu § 5, stk. 5). Forarbejderne opstiller to betingelser: samme beløbsmæssige størrelse i samme valuta, og ikke pant i andre eller flere aktivtyper end det aflyste. Praksis er restriktiv og tegner konturerne af, hvornår pantet anses for »det samme«:

Afgørelse	Situation	Resultat
SKM2018.214.SR	I/S overdrager samlet landbrugsvirksomhed til nystiftet ApS, som viderefører driften; samme hovedstol og aktivtyper	Fast afgift (1.660 kr. pr. pantebrev)
18-0000265 (LSR)	Nyt skadesløsbrev tinglyst med to ekstra aktivtyper som følge af »tastefejl«, senere berigtiget	Fuld variabel afgift; berigtigelsen uden betydning
23-0011973 (LSR)	Seks eksisterende virksomhedspantebreve samles i ét nyt på summen af hovedstolene	Ikke »tilsvarende pantebrev«; fuld afgift
SKM2026.283.SR	Skadesløsbrev omdannes til ejerpantebrev med samme hovedstol og aktivtype, uden aktuel underpantsætning, og uden begrænsningsvilkår fra tidligere påtegning	Fast afgift (1.850 kr.)

Skatterådet lagde i **SKM2018.214.SR** vægt på, at

bestemmelsen skal sikre, at tinglysning af debitor- og kreditorskifter afgiftsmæssigt ligestilles med de gældende pantsætningsformer,

og at dette for virksomhedspant forudsætter, at virksomheden som helhed overdrages og videreføres af en ny ejer, der bliver den nye pantsætter. Landsskatteretten fastholdt i **18-0000265** modsat, at tinglysningsafgiften er transaktionsbaseret, og at afgiftspligten indtræder ved anmeldelsen – en senere korrektion hjælper ikke. Og i **SKM2026.283.SR** blev det slået fast, at det ikke er en betingelse for afgiftsfritagelsen, at ejerpantebrevet samtidig underpantes, hvilket åbner for såkaldt afgiftsparkering.

LOV

Tinglysningsafgiftsloven § 5, stk. 5

Tinglysningsafgiftsloven § 7

Tinglysningsloven § 47c, stk. 1

PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Gyldighed af virksomhedspant ved omdannelse fra enkeltmandsvirksomhed til interessentskab	13.08.2013
	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	06.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant	14.09.2020
	Skatterådet · Skatterådet bekræfter: Fast tinglysningsafgift ved omdannelse af virksomhedspant fra skadesløsbrev til ejerpantebrev uden underpantsetning	12.06.2026
	Skatterådet · Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse	09.05.2018

Prioritet og kollision: udlæg, underpant i løsøre, ejendomsforbehold og § 37 a-pant

Virksomhedspantets prioritetsstilling er reguleret i [§ 47 c, stk. 5-7](#) og suppleres af [§ 47 e, stk. 3](#).

Udlæg. Efter stk. 5 skal tinglyst virksomhedspant respektere senere udlæg, hvis udlægshaveren senest 3 hverdage efter udlæggets foretagelse har givet meddelelse til virksomhedspanthaver. Bestemmelsen blev efter betænkningen indført af hensyn til det offentlige provenumæssige interesser ved restanceinddrivelse. Ved **lov nr. 519 af 28. maj 2013** blev ordet »virksomhedspanthaveren« ændret til »virksomhedspanthaver«; af forarbejderne fremgår formålet:

Den foreslåede ændring har til formål at tydeliggøre, at udlægshaveren skal give meddelelse efter bestemmelsen til samtlige virksomhedspanthavere, dvs. også til evt. sekundære virksomhedspanthavere i forhold til et ejerpantebrev og til øvrige virksomhedspanthavere, hvis der er stiftet flere virksomhedspant i den pågældende virksomhed.

Individuelle panterettigheder og ejendomsforbehold. Stk. 6 og 7 blev indsat i 2013 som en lovfæstelse af den hidtidige retstilstand. Tinglyst virksomhedspant skal respektere underpant i løsøre efter § 47, der er aftalt og tinglyst senest samtidig med overgivelsen, samt ejendomsforbehold i løsøre aftalt senest samtidig med overgivelsen; tilsvarende gælder efter stk. 7 for ejendomsforbehold og underpant i køretøjer efter § 42 d. Forarbejderne opstiller den centrale tommelfingerregel:

Tinglyses underpantet i løsøret eller køretøjet, jf. § 42 c, senere end virksomhedspantet, vil prioritetsstillingen imellem rettighederne bero på, om tinglysningen af underpantsætningen af aktivet er sket (senest) ved pantsætterens erhvervelse af det pantsatte aktiv. Er det tilfældet, vil virksomhedspantet skulle respektere den individuelle pantsætning. Hvis et underpant i det individuelle aktiv ikke tinglyses ved erhvervelsen, må denne pant have derimod respektere virksomhedspantehaverens 1. prioritet i aktivet.

Omvendt gælder, at utinglyste underpanterettigheder stiftet forud for virksomhedspantet kan ekstingveres af et tinglyst virksomhedspant, forudsat at virksomhedspantehaveren var i god tro, jf. tinglysningslovens § 5.

Ejendomspant efter §§ 37 og 37 a. Undtagelsen i § 47 c, stk. 4, nr. 1 er ikke en prioritetsregel, men en omfangsregel: aktivet udgår helt af virksomhedspantet. Ved **lov nr. 1721 af 27. december 2016** blev henvisningen udvidet til også at omfatte den nye § 37 a om tele-, energiforsynings- og vandforsyningsvirksomheder. Forarbejderne forklarer hensynet:

Rør, kabler, antenner eller lignende, som omfattes af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a, udgår således helt af virksomhedspantet. Reglen fraviger den almindelige tinglysningsretlige regel om, at prioritetsstillingen mellem flere tinglyste rettigheder afgøres efter tinglysningstidspunktet, men er dog ikke en prioritetsregel, idet det fastslås, at aktivet helt vil udgå af virksomhedspantet, hvis det er omfattet af et pant efter tinglysningslovens § 37 a.

Samme forarbejder anviser den praktiske modforanstaltning for virksomhedspantehavere: tinglysning af en deklaration på virksomhedens ejendomme om, at pantsætning kun kan ske med virksomhedspantehavers samtykke. Der blev samtidig indsat en overgangsregel, så virksomhedspant tinglyst før lovens ikrafttræden ikke fortrænges af en § 37 a-tinglysning.

Løsørepanter efter § 47 b, stk. 2. Forholdet mellem virksomhedspant og pant i driftsinventar fra lejet ejendom afgøres efter § 47 e, stk. 3 alene af tinglysningstidspunktet, uanset hvornår det enkelte aktiv blev omfattet af rettighederne. **SKM2018.214.SR** illustrerer sameksistensen i praksis: samme landbrugsbedrift havde prioritet 1-2 som § 47 b, stk. 2-løsørepanter og prioritet 3-4 som virksomhedspant efter § 47 c.

LOV

Tinglysningsloven § 47c, stk. 4-7

Tinglysningsloven § 47e, stk. 3

Tinglysningsloven § 47b, stk. 2

PRAKSIS Skatterådet · Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse

09.05.2018

§ 7 Nærstående forbuddet og forbuddet mod samtidig virksomheds- og fordringspant (§ 47 e)

Tinglysningsloven § 47 e, stk. 1 gør virksomhedspant og fordringspant, der stilles til fordel for skyldnerens eller pantsætterens nærstående, jf. **konkursloven § 2**, **uden retsvirkning**. Bliver pantehaveren først nærstående senere, kan pantet ikke tjene til sikkerhed for gæld stiftet efter dette tidspunkt og ikke omfatte aktiver erhvervet efter dette tidspunkt; det samme gælder, hvis en nærstående indtræder i panteretten.

Forbuddet er ikke blot en materiel regel, men også en tinglysningsmæssig kontrolmekanisme: efter **personbogsbekendtgørelsen § 11** skal skadesløsbrevet indeholde en erklæring om, at pantet ikke stilles til fordel for en nærstående, og nærståendekredsen er gengivet i standardvilkårene i bilag 4, pkt. 5.

Forbuddet har direkte betydning for omstødelsesreglerne. Af forarbejderne til konkurslovens § 70 a fremgår:

Den foreslåede bestemmelse indeholder ingen udvidet omstødelsesfrist i relation til en virksomhedspanthaver, der er nærstående, da et virksomhedspant ikke gyldigt kan stilles til fordel for en nærstående (...). En nærstående kan dog ved indfrielse indtræde i virksomhedspantet. Bestemmelsen kan i sådanne tilfælde anvendes over for den nærstående, forudsat at omstødelse kunne være sket over for virksomhedspanthaveren.

Efter § 47 e, stk. 2 kan der på intet tidspunkt være tinglyst både virksomhedspant efter § 47 c og fordringspant efter § 47 d på pantsætterens blad i personbogen. Sondringen er ikke kun formel: fordringspant kan alene stiftes ved skadesløsbrev og omfatter alene virksomhedens udestående og fremtidige simple fordringer fra salg af varer og tjenesteydelser, og de to pantetyper er underlagt **forskellige** omstødelsesregler – jf. afsnittene nedenfor om § 70, stk. 1, 2. pkt., over for § 70, stk. 3, og § 70 a. Valget mellem de to pantetyper har derfor betydelige insolvensretlige konsekvenser.

LOV

Konkursloven § 2

Tinglysningsloven § 47e, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 47d

§ 8 Bortfald ved insolvensbehandling (§ 47 f) og virksomhedspanthaverens stilling i konkursen

Tinglysningsloven § 47 f afskærer pantets flydende karakter, når skyldneren kommer under insolvensbehandling. Et virksomhedspant eller fordringspant stiftet inden konkursdekretets afsigelse omfatter ikke aktiver erhvervet efter afsigelsen (stk. 1). Tilsvarende gælder ved skifterettens beslutning om at indlede rekonstruktionsbehandling (stk. 2) og gældssaneringssag (stk. 3), dog med de i bestemmelserne angivne undtagelser, når flere insolvensforløb overlapper. Se om selve behandlingsformerne de beslægtede oversigter [konkurs](#), [rekonstruktion](#) og [gældssanering](#).

Som modstykke er virksomhedspanthaveren i fordringer stillet som separatist. Efter [konkursloven § 91, stk. 3](#) finder reglerne om håndpanthaverens uafhængige fyldestgørelsesadgang tilsvarende anvendelse for krav sikret ved virksomhedspant i fordringer efter § 47 c, stk. 3, nr. 1, eller ved fordringspant efter § 47 d. Formålet fremgår af forarbejderne:

Herved vil virksomhedspant i fordringer og fordringspant blive ligestillet med andre panthavere i fordringer, således at fordringerne kan inddrives uden om konkursboet.

Den anden modvægt er finansieringen af bobehandlingen. Efter [konkursloven § 27, stk. 3](#) skal en virksomhedspanthaver med tinglyst pant på fristdagen **straks efter konkursdekretets afsigelse stille 50.000 kr. i sikkerhed** for omkostningerne ved boets behandling; hæftelsen er subsidiær i forhold til rekvirentens sikkerhedsstillelse efter stk. 1 og påhviler flere panthavere solidarisk og indbyrdes i forhold til pantets værdi. Efter [stk. 4](#) rammer forpligtelsen også den, der har **aflyst** et virksomhedspant senere end to år før fristdagen, medmindre aflysningen fremtrådte som ordinær. Samtidig nedsættes rekvirentens sikkerhedsstillelse efter stk. 1 til halvdelen, når der tillige kan kræves sikkerhed efter stk. 3 eller 4.

Baggrunden er ligefrem: virksomhedspant ville ellers dræne boerne for frie midler. Justitsministeriet skrev i de almindelige bemærkninger:

Fastsættelsen af størrelsen af virksomhedspanthaverens hæftelse må på den ene side ske ud fra hensynet til at sikre en i almindelighed forsvarlig behandling af konkursboer – der må antages ofte at være mere komplekse som følge af

en virksomhedspantsætning – og på den anden side ud fra hensynet til at sikre, at ordningen også kan være attraktiv ved mindre erhvervslån.

Udvalget fandt, at 2-årsfristen (mod oprindeligt foreslået 1 år) var nødvendig, fordi en fristdag ofte først etableres væsentligt senere, fx ved tvangsopløsning. Finansrådet anførte i betænkningen, at 50.000 kr.-kravet i praksis ville betyde, at pengeinstitutter

i almindelighed ikke vil anbefale virksomheder at anvende virksomhedspanteordningen, når pantets værdi er under ca. 0,5 mio. kr.

Det er en pointe, der stadig præger, hvilke virksomheder ordningen bruges i.

LOV

Konkursloven § 27, stk. 3-4

Konkursloven § 91, stk. 3

Tinglysningsloven § 47f

§ 9 Omstødelse I: uomstødeligheden i § 70, stk. 3, og den særlige § 70 a om forøgelse af pantet

Virksomhedspant har sit eget omstødelsesregime. Efter [konkursloven § 70, stk. 3](#) kan et virksomhedspant, der er tinglyst senest 3 måneder før fristdagen, **ikke** omstødes efter stk. 1. Begrundelsen er, at den almindelige regel om pant for gammel gæld er uegnet på et flydende pant, hvis omfang varierer over tid uden panthaverens konkrete viden. Til gengæld indførtes [§ 70 a](#):

Er et virksomhedspant, jf. tinglysningslovens § 47 c, tinglyst senest 3 måneder før fristdagen, kan den forøgelse af pantet, der sker ved, at aktiver senere end 3 måneder før fristdagen bliver omfattet af pantet, omstødes, medmindre forøgelsen fremtrådte som ordinær. Kan der ske omstødelse efter 1. pkt., kan omstødelse tillige ske med hensyn til efterfølgende forøgelser, uanset om disse kan anses som ordinære. Omstødelse kan dog ikke ske, i det omfang den samlede forøgelse efter 1. og 2. pkt. modsvarer af en forringelse af virksomhedspantet eller nettoforøgelse af den sikrede fordring, der er indtrådt efter den i 1. pkt. nævnte forøgelse.

Forarbejderne til § 70 a er usædvanligt detaljerede og fungerer i praksis som en manual for omstødelsessagen. De centrale holdepunkter er:

- **Hvornår er et aktiv omfattet?** »Afgørende for, hvornår et aktiv anses for omfattet af virksomhedspantet, er det tidspunkt, hvor aktivet blev erhvervet af skyldneren.« Er aktivet ikke erhvervet fra tredjemand, men opstået ved skyldnerens egne dispositioner – typisk fordringer og immaterialrettigheder – er tidspunktet for aktivets opståen afgørende.
- **Ren værdistigning rammes ikke.** Forøgelse, der alene skyldes, at allerede pantsatte aktiver stiger i værdi, kan ikke omstødes efter § 70 a.
- **Ordinær-vurderingen.** »Såfremt virksomheden fortsætter sine vareindkøb og varesalg i nogenlunde samme omfang som hidtil, må de deraf følgende ændringer i pantets omfang som udgangspunkt anses for ordinære.« Omvendt er øgede vareindkøb i omstødelsesperioden som udgangspunkt ikke ordinære, medmindre der kan påvises en forretningsmæssigt begrundet årsag – et særligt fordelagtigt tilbud, omsætningsfremgang eller sæsonudsving.

- **Øget varesalg.** Forøges varesalget inden for fristen, er det som udgangspunkt ikke ordinært. Omfatter pantet både fordringer og varelager, modsvares forøgelsen i fordringerne dog delvis af en forringelse af varelagerpantet, og omstødelsen angår alene den samlede værdiforøgelse.
- **Kontantsalg.** »En forøgelse af kontantsalget indebærer ikke en forøgelse af pantets værdi og vil dermed ikke kunne omstødes efter § 70 a«; nedbringelse af kreditten med kontantprovenu må i stedet søges omstødt efter § 67.
- **Nye aktiver.** Erhvervelse af immaterialrettigheder og fordringer fra tredjemand i omstødelsesperioden vil normalt ikke være ordinær; nye drifts- og anlægsaktiver er kun ordinære, hvis erhvervelsen var nødvendig for at fortsætte driften.
- **Bevisbyrden.** »Det er panthaveren, der har bevisbyrden for, at betingelserne i 3. pkt. er opfyldt.«
- **Boets valg af periode.** Boet kan afgrænse påstanden til ændringer efter et bestemt tidspunkt inden for fristen, men »boet [kan] alene vælge en periode, der indledes med en ikke-ordinær forøgelse af pantet«.

Forarbejderne opstiller endda et regneeksempel for samspillet med § 70, når kreditten også er sikret ved pant i aktiver uden for virksomhedspantet: har panthaver netto udvidet kreditten med 150.000 kr. og i samme periode modtaget pant i aktiver til 100.000 kr. uden for virksomhedspantet og 200.000 kr. inden for, kan pantet i de ikke-virksomhedspantsatte aktiver ikke omstødes, mens kun 50.000 kr. af kreditudvidelsen kan tages i betragtning ved nettoberegningen efter § 70 a – hvorfor 150.000 kr. af virksomhedspantet kan omstødes, medmindre panthaver beviser, at forøgelsen fremstod som ordinær.

Endelig præciserer forarbejderne den vanskelige grænse mellem § 67 og § 70 a: afgørende er, om panthaveren må anses for at have **tiltrådt** sit pant i forbindelse med indbetalingen af den pantsatte fordring på kontoen.

LOV

Konkursloven § 67

Konkursloven § 70, stk. 3

Konkursloven § 70a

Omstødelse II: fordringspantet og nettometoden –

§ 10 BS-136/2012-HJR

For fordringspant valgte lovgiver bevidst det modsatte udgangspunkt. Efter [konkursloven § 70, stk. 1, 2. pkt.](#) kan fordringspant efter § 47 d i fordringer, som er stiftet senere end 3 måneder før fristdagen, men efter gældens stiftelse, omstødes. Af de almindelige bemærkninger fremgår begrundelsen:

Det skyldes, at det efter udvalgets opfattelse er væsentligt, at der gælder de samme omstødelsesregler for en ordning med fordringspant som for eksisterende former for fakturabelåningsarrangementer, hvor der i retspraksis ikke antages at gælde en sådan undtagelse for ordinære nettoforøgelser af sikkerheden.

Det førte til den centrale dom **BS-136/2012-HJR** af 21. marts 2014. Et fordringspant på 2 mio. kr. blev tinglyst den 15. juni 2009; fristdagen var 9. september og dekret dagen 14. september 2009. Parterne var enige om, at pantet var stillet for gammel gæld og dermed omstødeligt. Striden var, om banken tillige skulle fralægge sig nettonedbringelsen af kassekreditten på 1.252.040,73 kr. plus et afdrag på valutalån på 89.221,13 kr. Et flertal på tre dommere fandt:

Omstødelse af et fordringspant for gammel gæld efter konkurslovens § 70, stk. 1, indebærer, at pant i udestående fordringer falder bort. Omstødelse indebærer endvidere efter vores opfattelse, at banken skal fralægge sig den

nettonedbringelse af den pantsikrede gæld, som har fundet sted i omstødelsesperioden ved indfrielse af pantsikrede fordringer.

Flertallet lagde vægt på forarbejdernes sidestilling med traditionelle fakturabelåningsarrangementer og på nettometoden som anvendt i **U 1984.981 H**, og det var **uden betydning**, at banken ikke havde tiltrådt pantet inden konkursen. Et mindretal på to dommere ville have gjort tiltrædelsen til det afgørende kriterium:

Ved afgrænsningen af, om en sådan nedbringelse er udtryk for betaling af gæld, jf. § 67, eller for fyldestgørelse gennem pantet, jf. § 70, må det efter vores opfattelse generelt være afgørende, om panthaver må anses for at have tiltrådt sit pant.

Mindretallet ville alene omstøde nettonedbringelsen fra fristdagen til dekret dagen (237.168,24 kr.) efter [§ 74](#). Banken blev efter stemmeflertallet dømt til at betale 1.341.261,86 kr.

Østre Landsret var i **BS-2996/2010-OLR** nået til et markant lavere beløb. Landsretten fandt ganske vist også, at pantet i det hele var stillet for gammel gæld:

Landsretten finder på denne baggrund, at de udbetalinger, der fandt sted fra erhvervskontoen den 11. juni 2009, ikke indebar, at Sagsøgeren A/S – formelt eller reelt – blev tilstået nogen yderligere kreditfacilitet. Det følger heraf, at fordringspantet i det hele må anses at være stillet for gammel gæld, og at pantet derfor er omstødeligt efter konkurslovens § 70.

Men landsretten begrænsede berigelsesfralæggelsen efter [§ 75](#) til de 250.000 kr., banken faktisk havde tilbageholdt. Instansforskellen viser præcist, hvad Højesteret afgjorde: nettometoden anvendes på hele omstødelsesperioden, uafhængigt af, om panthaveren har gjort pantet gældende. Sagen understreger samtidig, at et fordringspant efter § 47 d er væsentligt mere sårbart end et virksomhedspant efter § 47 c – jf. uomstødeligheden i § 70, stk. 3. Om de almindelige omstødelsesregler henvises i øvrigt til [omstødelse-konkurs](#).

LOV

[Konkursloven § 70, stk. 1](#)[Konkursloven § 75](#)[Tinglysningsloven § 47d](#)

PRAKSIS

Højesteret · Omstødelse af fordringspant

21.03.2014

Landsretten · Sag om omstødelighed af fordringspant

13.04.2012

Omstødelse III: § 74 rammer selve stiftelsen af virksomhedspant for gammel gæld

§ 11

Uomstødeligheden i [§ 70, stk. 3](#) gælder kun over for § 70, stk. 1. Den generelle utilbørlighedsregel i [konkursloven § 74](#) er uberørt, og det er ad den vej, virksomhedspant i praksis oftest angribes, når det er stiftet under insolvens.

Den ledende afgørelse er **Sag 99/2011** (Bridema, 13. november 2012). Nordea havde i oktober 2006 tinglyst et virksomhedspant på 30 mio. kr. som sikkerhed for eksisterende gæld og herefter i januar-april 2007 løbende nedsat kreditmaksimum. Højesteret tiltrådte landsrettens begrundelse:

Af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at stiftelsen af virksomhedspantet for gammel gæld og nettonedbringelsen af kassekreditte skete på tidspunkter, hvor Bridema var insolvent, at Nordea var eller burde være bekendt hermed og med, at banken herved blev begunstiget på andre kreditørers bekostning, at der var tale om utilbørlige dispositioner, og at dispositionerne derfor kan omstødes i medfør af konkurslovens § 74.

Vestre Landsret havde forinden i **BS-1358/2009-VLR** af 2. juli 2010 formuleret målestokken skarpt:

I hvert fald når kreditor som her ved eller bør vide, at debitor er insolvent, er sikkerhedsstilling for usikret gæld som udgangspunkt utilbørlig ... tiltrædes det derfor, at det var en utilbørlig disposition, da sparekassen den 25. juni 2007 lod gælden sikre ved virksomhedspant.

Sagen rummer to yderligere pointer af generel værdi. For det første fandt landsretten, at et hensigtserklæringsbrev fra januar 2006 om et kommende virksomhedspant **ikke** var en bindende pantsætningsaftale, fordi de nødvendige bestemmelser om pantets omfang og maksimumbeløb manglede, jf. [§ 47 c, stk. 3](#). Stiftelsestidspunktet var derfor mødet den 25. juni 2007. For det andet blev fradraget for »ny gæld« beregnet som forskellen mellem slutsaldoen på dispositionsdagen og på fristdagen – 54.037,58 kr. – og en midlertidig kreditudvidelse på 300.000 kr., der var ophørt igen inden fristdagen, kunne ikke fradrages.

Samme mønster ses i nyere praksis om sikkerhedsudvidelser i banksager. I **BS-25020/2021-HJR** af 1. juni 2022 stadfæstede Højesteret omstødelse efter § 74 af en kassekreditkontrakt, et ejerpantebrev og en delvis gældsindfrielse, og i **BS-59868/2023-VLR** af 13. maj 2025 blev bankens opnåelse af håndpant i en deponeringskonto omstødt, fordi selskabet var insolvent og banken burde have været bekendt hermed. Kombinationen af § 70, stk. 3, og § 74 betyder i praksis, at panthaveren ikke kan læne sig på 3-måneders-reglen: det afgørende bliver, om der samtidig med pantsætningen blev ydet reel ny kredit, og hvad banken vidste eller burde vide om skyldnerens solvens.

LOV	Konkursloven § 70, stk. 3	Konkursloven § 74	Tinglysningsloven § 47c, stk. 3
PRAKSIS	Højesteret · Højesteretsdom om omstødelse af sikkerhedsstilling og gældsafvikling grundet utilbørlig begunstiggelse af bank		
			01.06.2022
	Højesteret · Ugyldighed af momstransport og omstødelse af virksomhedspant og kassekreditnedbringelser		
			13.11.2012
	Landsretten · Omstødelse af bankens udvidelse af sikkerhed i konkursramt ejendomsselskab		
			13.05.2025
	Landsretten · Omstødelse af virksomhedspant grundet insolvens - Sparekassen Vendsyssel mod Virksomhed ApS		
			02.07.2010

§ 12 Tiltrædelse af pantet og grænsen mod omstødelse af betalinger

Om panthaveren har **tiltrådt** virksomhedspantet, er afgørende for, om indbetalinger på en pantsikret kassekredit bedømmes som betalinger efter [§ 67](#) eller som pantefyldestgørelse. Forarbejderne til § 70 a formulerer det udtrykkeligt:

Det fremgår heraf, at det afgørende for, om spørgsmålet om omstødelse af indbetalinger på den pantsikrede kassekredit i omstødelsesperioden skal bedømmes efter § 67 eller § 70 a, vil være, om panthaveren må anses for at have tiltrådt sit pant i forbindelse med indbetalingen af den pantsatte fordring på kontoen.

Tærsklen for tiltrædelse er høj. I **Sag 273/2015** (Cimber) gjorde konkursboerne gældende, at Danske Banks kontrol med selskabernes likviditet under afviklingsperioden – krav om, at ekstraordinære betalinger til andre finansielle kreditorer skulle undlades, og at væsentlige træk krævede bankens samtykke – udgjorde en panteretlig tiltrædelse med den konsekvens, at sikkerhedsrammen blev nedbragt ved enhver indbetaling (brutto princippet). Højesteret afviste det:

Højesteret finder på denne baggrund, at Danske Bank ikke har tiltrådt virksomhedspantet.

Afgørende var, at banken ikke havde erklæret tiltrædelse, ikke havde forhindret selskaberne i at råde over det pantsatte løsøre, og at selskaberne fortsat kunne disponere over pantsatte fordringer via kassekrediten til den sædvanlige drift. Da tiltrædelse ikke forelå, var det unødvendigt at tage stilling til de subsidiære omstødelsespåstande efter §§ 67 og 74, og banken blev frifundet for krav på henholdsvis 17 mio. kr. og godt 27 mio. kr.

Spejlbilledet findes i **BS-51059/2020-HJR** af 14. december 2021, hvor banken netop **havde** tiltrådt pantet ved periodens udløb. Konkursboet krævede en nettonedbringelse på 431.570,67 kr. omstødt efter §§ 67 eller 74. Højesteret lagde til grund, at indbetalingerne på ca. 720.000 kr. i væsentligt omfang stammede fra pantsatte fordringer eller fra salg af aktiver, der forinden havde været omfattet af pantet, og tilføjede:

Boet har samtidig ikke fremlagt regnskabsmæssige eller andre oplysninger, der nærmere belyser bankens berigelse eller boets tab ved den skete nedbringelse af kassekrediten.

Bevisbyrden for berigelse efter § 75 eller tab efter § 76 var dermed ikke løftet, og banken blev frifundet. Dommen er den praktisk vigtigste illustration af, at et **uomstødeligt** virksomhedspant i vidt omfang immuniserer nedbringelser, der er finansieret af pantsatte værdier: uden nedbringelsen ville de pantsatte aktiver blot have været tilsvarende større ved dekretet.

Modsat gik det i **BS-50460/2020-HJR**, hvor beløbet ikke var pantsat – og hvor indbetalingen derfor kunne omstødes med den følge, at kautionistens hæftelse blev tilsvarende forøget. Sammenholdt tegner de tre domme en klar arbejdsgang for kurator: fastlæg først, om midlerne stammer fra pantsatte aktiver; dernæst om pantet var tiltrådt; og først derefter hvilken omstødelseshjemmel der kan bære kravet. Se om finansieringssiden i øvrigt [bank-raadgivning](#).

LOV	Konkursloven § 67	Konkursloven § 74	Konkursloven § 75
PRAKSIS	Højesteret · Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25 11.01.2022 Højesteret · Højesterets afgørelse om omstødelse af kassekreditnedbringelse ved eksisterende virksomhedspant 14.12.2021 Højesteret · Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele 29.11.2016 Højesteret · Omstødelse af fordringspant 21.03.2014		

§ 13 Sammenfatning: seks spørgsmål der afgør en virksomhedspantsag

Praksis om virksomhedspant lader sig destillere til en fast rækkefølge af spørgsmål.

1. Er aktivet overhovedet pantbart? Kataloget i § 47 c, stk. 3 er udtømmende, og undtagelserne i stk. 4 er absolutte omfangsregler – ikke prioritetsregler. **Sag 273/2015** viser afgrænsningen mod luftfartøjsaktiver, og §§ 37/37 a-undtagelsen betyder, at aktiver under ejendoms pant helt udgår.

2. Tilhører aktivet pantsætteren? **BS-50460/2020-HJR** og **BS-34002/2019-OLR** slår fast, at goodwill-nummeret kræver goodwill, der tilhører virksomheden. En lovbestemt godtgørelse, hvis grundlag er en rimelighedsvurdering af agentens arbejdsindsats, opfylder ikke kravet.

3. Er aktivet udskilt? Alt bortset fra fordringer kan udskilles ifølge regelmæssig drift, jf. § 47 c, stk. 1, 2. pkt. **BS-55044/2023-OLR** viser, at udskillelsen sker ved den faktiske forretningsmæssige overdragelse, og

SS-593/2015-HJO at selv en overdragelse uden panthavers forudgående accept kan ligge inden for det ordinære, når prisen er fagkyndigt vurderet og provenuet tilfalder panthaveren.

4. Består pantet stadig? **P-30-12** viser, at pantet er knyttet til den konkrete erhvervsvirksomhed og bortfalder ved dens ophør. Den afgiftsretlige praksis – **SKM2018.214.SR**, **18-0000265**, **23-0011973** og **SKM2026.283.SR** – konkretiserer, hvornår et nyt pantebrev er »tilsvarende« det aflyste: samme hovedstol og samme aktivtyper, ikke flere og ikke sammenlagte.

5. Er pantet eller dets forøgelse omstødeligt? Er pantet tinglyst senest 3 måneder før fristdagen, spærrer **§ 70, stk. 3** for **§ 70, stk. 1**. Tilbage står **§ 70 a** om ikke-ordinære forøgelser med nettobetragtning og panthaverens bevisbyrde, og **§ 74** rettet mod selve stiftelsen for gammel gæld under insolvens, jf. **Sag 99/2011** og **BS-1358/2009-VLR**. For fordringspant efter **§ 47 d** gælder derimod den fulde nettometode, jf. **BS-136/2012-HJR**.

6. Var pantet tiltrådt, og stammede midlerne fra pantet? **Sag 273/2015** sætter en høj tærskel for tiltrædelse, og **BS-51059/2020-HJR** viser, at et uomstødeligt virksomhedspant afskærer omstødelse af nedbringelser finansieret af pantsatte værdier, når boet ikke kan dokumentere berigelse eller tab.

Hertil kommer to procesøkonomiske realiteter, der ofte afgør, om sagen overhovedet bliver ført: virksomhedspanthaverens pligt til at stille 50.000 kr. i sikkerhed for boomkostningerne efter **konkursloven § 27, stk. 3** – også ved aflysning inden for 2 år før fristdagen, jf. stk. 4 – og separatiststillingen for pant i fordringer efter **§ 91, stk. 3**, der lader panthaveren inddrive uden om boet.

Både **tinglysningsloven** og **konkursloven** er kontrolleret for vedtagne, endnu ikke konsoliderede ændringer på de behandlede paragraffer; der er ingen sådanne.

LOV	Konkursloven § 27, stk. 3	Konkursloven § 70a	Konkursloven § 91, stk. 3
	Tinglysningsloven § 47c, stk. 3		
PRAKSIS	Højesteret · Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25		11.01.2022
	Højesteret · Højesterets afgørelse om omstødelse af kassekreditnedbringelse ved eksisterende virksomhedspant		14.12.2021
	Højesteret · Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele		29.11.2016
	Højesteret · Omstødelse af fordringspant		21.03.2014
	Højesteret · Ugyldighed af momstransport og omstødelse af virksomhedspant og kassekreditnedbringelser		13.11.2012
	Landsretten · Tvist om ejerskab til luksusbil: Nordic Flex Leasing under konkurs mod privatperson vedrørende Chevrolet Camaro		24.03.2025
	Landsretten · Sag om kaution, virksomhedspant og godtgørelse efter handelsagentloven		10.06.2020
	Landsretten · Omstødelse af virksomhedspant grundet insolvens - Sparekassen Vendsyssel mod Virksomhed ApS		02.07.2010
	Sø- og Handelsretten · Gyldighed af virksomhedspant ved omdannelse fra enkeltmandsvirksomhed til interessentskab		13.08.2013
	Byretten · Frifindelse i sag om skyldnersvig ved overdragelse af aktiver trods virksomhedspant		19.08.2015
	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev		06.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant		14.09.2020

Skatterådet · Skatterådet bekræfter: Fast tinglysningsafgift ved omdannelse af virksomhedspant fra skadesløsbrev til ejerpantebrev uden underpantsætning 12.06.2026

Skatterådet · Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse 09.05.2018

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Konkursloven § 27	stk. 3-4	Konkursloven § 70	stk. 3
Konkursloven § 70a		Tinglysningsloven § 47c	stk. 1
Tinglysningsloven § 47d		Tinglysningsloven § 47e	
Tinglysningsloven § 47f			

MATERIALE Citerede afgørelser

18 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

6

01.06.2022	Højesteretsdom om omstødelse af sikkerhedsstillelse og gældsafvikling grundet utilbørlig begunstigelse af bank	2104-2508
11.01.2022	Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25	bs-50460-2020-hjr
14.12.2021	Højesterets afgørelse om omstødelse af kassekreditnedbringelse ved eksisterende virksomhedspant	bs-51059-2020-hjr
29.11.2016	Højesterets dom om tiltrædelse af virksomhedspant og rækkevidden af pant i flyreservedele	273-2015
21.03.2014	Omstødelse af fordringspant	5435-6518
13.11.2012	Ugyldighed af momstransport og omstødelse af virksomhedspant og kassekreditnedbringelser	99-2011

LANDSRETEN · ANKEINSTANS

5

13.05.2025	Omstødelse af bankens udvidelse af sikkerhed i konkursramt ejendomsselskab	10401-12240
24.03.2025	Tvist om ejerskab til luksusbil: Nordic Flex Leasing under konkurs mod privatperson vedrørende Chevrolet Camaro	10241-12023
10.06.2020	Sag om kaution, virksomhedspant og godtgørelse efter handelsagentloven	1125-1350
13.04.2012	Sag om omstødelighed af fordringspant	5434-6517
02.07.2010	Omstødelse af virksomhedspant grundet insolvens - Sparekassen Vendsyssel mod Virksomhed ApS	4654-5587

SØ- OG HANDELSRETEN · SPECIALRET

1

13.08.2013 Gyldighed af virksomhedspant ved omdannelse fra enkeltmandsvirksomhed til interessentskab P-30-12

BYRETTE · FØRSTE INSTANS 1

19.08.2015 Frifindelse i sag om skyldnersvig ved overdragelse af aktiver trods virksomhedspant 6221-7457

LANDSSKATTERET · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 2

06.01.2025 Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev 23-0011973

14.09.2020 Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant 18-0000265

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 2

12.06.2026 Skatterådet bekræfter: Fast tinglysningsafgift ved omdannelse af virksomhedspant fra skadesløsbrev til ejerpantebrev uden underpantsætning 26-0618206

09.05.2018 Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse 18-0114737

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

16.12.2024 Kontrolafgift annulleret: Korrekt p-skiveindstilling ved parkering før tidsbegrænsningens start park-6518

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet