

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 tvangs sælge. 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 indtægter, 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 gældsfragælsesbo.
- 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 brugelig 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 pantebreve" – 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 pantnaver 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 fogedretten 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 gældsfragåelsesbo, jf. § 593 og konkurslovens § 31, stk. 4. Afslutningen sker gennem det regnskab, der efter § 594 aflægges til fogedretten – 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 · Fogedretssag 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

LANDSRETTE · 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 administrationssæl i tvangsauktionssag henvist til skifteretten grundet overskud i panthaverregnskab	5704-6818
03.03.2009	Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og afløsning af pantebrev	1321-1596

SØ- OG HANDELSRETTE · 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

BYRETTE · 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
