

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 Rammepanthaveren 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 underpant sættes, jf. [bekendtgørelsen om tinglysning i tingbogen § 25](#), hvorefter underpant sætning kan ske i samme ekspedition som anmeldelsen af selve ejerpantebrevet, og hvor et manglende underpant sætningsbeløb formodes at vedrøre den fulde hovedstol. Underpant sætning 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 løsørejerpantebrev 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 løsørejerpantebrev 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 gælds krav 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 ikke ligestillede 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 rammepanter 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 kassekreditten 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 tredjemandspant 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:

1. **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.
2. **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](#).
3. **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.
4. **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](#).
5. **Rammen er ikke et udlægsobjekt.** Kreditorforfølgning skal rettes mod det pantsatte aktiv eller mod den underliggende fordring – ikke mod ejerpantebrevet selv.
6. **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](#).
7. **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	stk. 1
Tinglysningsafgiftsloven § 5b	stk. 1	Tinglysningsloven § 1a	stk. 1-4
Tinglysningsloven § 42j	stk. 3	Tinglysningsloven § 47	stk. 2-7
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

LANDSRETTE · 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

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 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