

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over lovbestemt pant og fortrinsret

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Lovbestemt pant er en selvstændig retlig kategori, der udtrykkeligt anerkendes i tinglysningslovens § 15, stk. 6, hvor lovbestemt pant sammen med retspant og underpant i ejerpantebrev er undtaget fra kravet om at angive foranstående hæftelser.
- 02** Tinglysningslovens § 4, stk. 1, giver skatter og afgifter til stat og kommune samt brandforsikringsbidrag gyldighed mod enhver uden tinglysning – en undtagelse fra hovedreglen i § 1 om tinglysning som gyldighedsbetingelse over for aftaleerhververe og retsforfølgende kreditorer.
- 03** Årlige forsynings- og afledningsbidrag efter tinglysningslovens § 4, stk. 2, er gyldige uden tinglysning, mens anlægsbidrag altid skal tinglyses – medmindre kommunen ved særlov er tillagt fortrinsret som for offentlige skatter, jf. § 4, stk. 4.
- 04** Den interne rangorden i tinglysningslovens § 4, stk. 3, placerer forsyningsydelse efter offentlige skatter, bankhæftelsen og brandforsikringsbidrag, men forud for alle øvrige tidligere og senere stiftede rettigheder.
- 05** En lov hjemlet kommunal fortrinsret kan være betinget af en formforskrift: Vejdirektoratet har fastslået, at privatvejslovens § 100, stk. 2, om angivelse på ejendomsskatteopgørelsen er en egentlig gyldighedsbetingelse – ikke blot en ordensforskrift – for fortrinsretten efter stk. 1.

- 06** Auktionsrekvirenten bærer risikoen for manglende oplysning: Østre Landsret fritog en auktionskøber for at betale en ejendomsskatterestance uden for budsummen, fordi restancen hverken fremgik af salgsopstillingen eller blev oplyst mundtligt, jf. retsplejelovens § 569, stk. 1.
- 07** Et fortrinsberettiget krav kan kun indgå i afværgebeløbet, hvis det er omfattet af rekvirentens pant – fogedretten afviste, at SKAT kunne kræve vandrestancer betalt som vilkår for tilbagekaldelse af auktionen, når pantefogedudlægget ikke omfattede dem.
- 08** Et lovbestemt pant med fortrinsret kræver et retsstiftende grundlag: Østre Landsret fandt, at tinglysning af en ren meddelelse efter den dagældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1, ikke i sig selv stiftede pant med fortrinsret for Grundejernes Investeringsfond.
- 09** Søpanteret efter sølovens § 51 opstår, uanset om kravet er rettet mod skibets reder, ejer, bruger, befragter eller disponent, og kan efter § 30 slet ikke registreres.
- 10** Søpanteret har efter sølovens § 52, stk. 1, fortrinsret frem for alle andre hæftelser i skibet, og bjærgeløn m.v. efter § 51, stk. 1, nr. 5, går forud for ældre søpanterrettigheder efter omvendt prioritet.
- 11** Højesteret har i Sea Endeavour I-sagen fastslået, at arrest kan foretages i skibet for et søpantsikret krav, selv om skibets ejer ikke hæfter personligt, og at justificationssagen da kan anlægges mod ejeren efter sølovens § 73.
- 12** Søpanterettens 1-årige forældelse efter sølovens § 55 kan alene afbrydes ved arrest eller udlæg i skibet efterfulgt af tvangsauktion – den kan hverken suspenderes eller afbrydes på anden vis.
- 13** Sølovens arrestinstitut er efter Sø- og Handelsrettens praksis et selvstændigt institut, hvor retsplejelovens almindelige betingelse om forstikkelsesrisiko i § 627, nr. 2, ikke skal være opfyldt.
- 14** Ved tvangsauktion over et skib her i landet falder søpant, panterrettigheder og andre rettigheder bort, jf. sølovens § 76, stk. 1, og de viger ved fordelingen for rettens omkostninger ved arrest, udlæg og auktion.
- 15** Lovbestemt pant for bjærgeløn og bevaringsudgifter i luftfartøjer har fortrin frem for alle andre rettigheder, men bortfalder, hvis det ikke registreres inden 3 måneder efter kravets opståen.
- 16** Indefrysningsslån efter ejendomsskattelovens § 56, stk. 1, hæfter på ejendommen i dens helhed med prioritet på sidstepladsen uden tinglysning, og køberen hæfter subsidiært med ejendommen for sælgers ubetalte lån.
- 17** Efter forarbejderne til ejendomsskatteloven skal den lovbestemte panteret for indefrysningsslån ikke overleve en tvangsauktion – retsplejelovens § 581, stk. 1, anvendes analogt, så auktionskøberen erhverver ejendommen rensat for hæftelsen.
- 18** EU-Domstolen har i sag C-195/15 fastslået, at en offentlig byrde som grundskyld, der påhviler ejendommen ipso jure og giver ret til tvangsfuldbyrdelse, er en "tinglig rettighed" i insolvensforordningens forstand og dermed beskyttet mod virkningerne af udenlandsk insolvensbehandling.

- 19 Folketingets Ombudsmand har kritiseret en kommunes generelle afskæring af skønnet efter grundskyldslånelovens rykningsbestemmelse som ulovligt skøn under regel.

§ 1 Lovbestemt pant som selvstændig kategori i tinglysningssystemet

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1, 2](#)[Tinglysningsloven § 15, stk. 4, 6](#)

§ 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om stk. 4 hedder det i samme forarbejder, at bestemmelsen blev indføjet som nyt stykke netop "for ... at afskære enhver Tvivl" om, at der for de kommunale afgifter med lovhjemlet fortrinsret "fremdeles ikke skal ske

nogen Tinglysning, hverken for Anlægsbidrag eller aarlige Bidrag". Anlægsbidragsreglen i stk. 2, 2. pkt., kommer efter forarbejderne følgelig kun til anvendelse på bidrag til privat, offentligt koncessionerede foretagender og på kommunale bidrag uden særlovshjemlet fortrinsret – forarbejderne nævner som eksempler bidrag til elektricitets- og gasanlæg samt asfaltbidrag.

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

LOV

Tinglysningsloven § 4, stk. 1-4

PRAKSIS

Højesteret · Højesteret stadfæster dom om tilslutningsbidrag til kloak

17.11.2008

Kommunal fortrinsret efter særlovgivningen – privatvejslovens § 100 som gyldighedsbetingelse

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

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

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

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

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

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

Afgrænsningen mellem kommunens myndighedsrolle og dens privatretlige rolle som grundejer er samtidig afgørende for, om der overhovedet foreligger en fortrinsberettiget fordring. I [19-17092](#) afviste Vejdirektoratet at behandle en klage over et kommunalt betalingskrav for vejadgang, fordi kravet var stillet af kommunen som privat grundejer og ikke truffet som en afgørelse efter vejlovgivningen – og dermed heller ikke et krav med det offentligretlige grundlag, fortrinsretten forudsætter.

LOV

Privatvejsloven § 100, stk. 1, 2
Lovbestemt pant og fortrinsret

Tinglysningsloven § 4, stk. 4

PRAKSIS	Vejdirektoratet · Kommuners fortrinsret for vejbidrag er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen	07.07.2021
	Vejdirektoratet · Kommuners fortrinsret for gæld på private fællesveje er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen	07.07.2021
	Vejdirektoratet · Afvisning af klage over betalingskrav for vejret til privat fællesvej ejet af kommune	10.02.2020

Lovbestemt pant i tvangsauktionen: størsteløbet og rekvirentens oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

Køberens professionelle indsigt kan altså ikke erstatte rekvirentens lovbundne oplysningspligt.

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

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

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

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

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

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

§ 5 Prioritetskonflikter ved fordelingen af auktionsprovenuet

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

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

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

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

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

De to afgørelser sammenholdt tegner et hierarki i den konkrete auktion: (1) rettens og rekvirentens omkostninger, (2) de utinglyste offentlige skatter, afgifter og brandforsikringsbidrag efter tinglysningslovens §

4, stk. 1, (3) forsyningsydelse efter § 4, stk. 2, jf. rangordenen i stk. 3, (4) øvrige lovbestemt fortrinsstillede krav med behørigt stiftelsesgrundlag, og først derefter (5) de tinglyste aftalepanthavere.

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

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

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

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

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

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

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

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

Den omvendte prioritet for bjærgeløn m.v. hviler på en indlysende økonomisk logik: den, der redder skibet, redder også de øvrige panthaveres sikkerhed og bør derfor belønnes forud for dem. Sø- og Handelsretten har

i [Sag S-0001-00](#) taget stilling til selve bjærgningsbegrebet og tilkendt fem besætningsmedlemmer deres andel af bjærgelønnen for slæbning af et forladt og forulykket skib, idet rederiet bar risikoen for at have indgået en slæbekontrakt med forsikringsselskabet.

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

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

LOV

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

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

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

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

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

[Sølovens § 55](#) er kompromisløs:

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

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

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

Den ledende afgørelse er Højesterets dom i Sea Endeavour I-sagen, [BS-37/2011-HJR](#). Assens Havn havde fået skader forvoldt af skibet og foretog arrest til sikring af sit erstatningskrav. Rederiet gjorde gældende, at ansvaret påhvilede Skåne Entreprenad Service AB (SES) og ikke skibets ejer, Saga Shipping, og at arresten derfor var ulovlig. Højesteret gav rederiet medhold i ansvarsspørgsmålet, men ikke i arrestsspørgsmålet:

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

Og videre:

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

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

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

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

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

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

LOV

[Retsplejeloven § 627](#)[Søloven § 51, stk. 1, 2](#)[Søloven § 55, stk. 1-3](#)[Søloven § 73, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Sag om arrest i skib og søpanteret

04.12.2012

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

18.11.2010

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

23.08.2021

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

11.06.2010

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

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

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

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

Stk. 4 rummer den internationale dimension: bortfald indtræder også ved tvangsauktion i en fremmed stat, hvis skibet på salgstidspunktet befinder sig dér, og salget er sket i overensstemmelse med den pågældende stats lovgivning og bestemmelserne i "den internationale konvention af 1967 om indførelse af visse ensartede regler

angående søpanterrettigheder og andre panterrettigheder i skib". Sølovens søpantereregler er således en national udmøntning af et konventionsbaseret, internationalt harmoniseret system – hvilket forklarer, hvorfor de er så detaljerede og så lidt fleksible.

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

LOV

Søloven § 52, stk. 1

Søloven § 76, stk. 1-4

PRAKSIS Højesteret · Sag om arrest i skib og søpanteret

04.12.2012

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

Andre lovbestemte pante- og fortrinsrettigheder: boligforhold og krigsforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

Lov om boligforhold § 39, stk. 1, 2

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

§ 12 Lovbestemt pant i konkurs og i grænseoverskridende insolvens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Auktionskøberen beskyttes af oplysningspligten – og af bortfaldsreglerne. Østre Landsret fritog i [BS-580/2016-OLR](#) auktionskøberen for en ikke-oplyst ejendomsskatteestance, og fogedretten afviste i [AS-340/2008-NYK](#), at et fortrinsberettiget krav uden for rekvisitens pant kunne gøres til vilkår for afværgelse. Systemet suppleres af de materielle bortfaldsregler: [sølovens § 76, stk. 1](#) om søpantets ophør ved tvangsauktion og – efter ejendomsskatteovens forarbejder – den analoge anvendelse af [retsplejelovens § 581, stk. 1](#) på indefrysningspantet. Auktionskøberen erhverver som hovedregel renset.

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

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

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

PRAKSIS **Højesteret** · Sag om arrest i skib og søpanteret 04.12.2012
Landsretten · Auktionskøber fritaget for betaling af ejendomsskat ikke oplyst under tvangsauktion 04.04.2016
Landsretten · Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag 01.11.2011
Byretten · Tvangsauktion: Spørgsmål om inklusion af vandafgifter i afværgebeløb 08.10.2008
Vejdirektoratet · Kommuners fortrinsret for vejbidrag er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen 07.07.2021

REFERENCE Lovgrundlag 8 paragraffer

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

MATERIALE Citerede afgørelser 24 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			3
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr	
04.12.2012	Sag om arrest i skib og søpanteret	6367-7638	
17.11.2008	Højesteret stadfæster dom om tilslutningsbidrag til kloak	2787-3314	
EU-DOMSTOLEN · EUROPÆISK DOMSTOL			1
25.10.2016	Fortolkning af "Tinglig Rettighed" i Insolvensforordningen: Grundskyld som Offentlig Byrde på Fast Ejendom	C-195/15	
LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS			6
31.01.2025	Landsrettens afgørelse om godtgørelse af tinglysningsafgift og separatistkrav i konkursbo	9582-11168	
04.04.2016	Auktionskøber fritaget for betaling af ejendomsskat ikke oplyst under tvangsauktion	1363-1650	

18.12.2015	Afgørelse om afværgebeløb ved tvangsauktion: Betydningen af dækning ved første auktion	1625-1960
01.11.2011	Kære vedrørende fordeling af deponeret beløb i tvangsauktionssag	5835-6969
18.11.2010	Sag om søpant og rederansvar efter skade forårsaget af skib	6366-7637
11.05.2010	Konkursbo nægtet administrationssalær ved tvangsauktion	504-581
SØ- OG HANDELSRET TEN · SPECIALRET		4
23.08.2021	Lovligheden af arrest i skib og tvist om betaling for værftsarbejde	BS-40562/2020-SHR
11.02.2011	Konkursbos pligt til at betale rekvirentsaler efter afholdt tvangsauktion og efterfølgende salg i fri handel	P-68-10
11.06.2010	Arrest efter Søloven - Forstikkelsesrisiko som betingelse?	S-36-09
15.12.2000	Sø- og Handelsretten: Sag om bjærgeløn ved slæbning af forulykket skib	Sag S-0001-00
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		5
17.01.2023	Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm	2956-3503
02.09.2015	Afgørelse om afværgelse af tvangsauktion og dækning af auktionsomkostninger	1572-1900
01.09.2011	Kendelse om fordeling af deponerede midler ved tvangsauktion	5810-6940
08.10.2008	Tvangsauktion: Spørgsmål om inklusion af vandafgifter i afværgebeløb	5839-6973
03.04.2008	Afgørelse om fremme af tvangsauktionssag vedrørende ideel andel af ejendom	6480-7775
VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS		3
07.07.2021	Kommuners fortrinsret for vejbidrag er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen	21_06806
07.07.2021	Kommuners fortrinsret for gæld på private fællesveje er betinget af angivelse på ejendomsskatteopgørelsen	21_06806 og 21_09113
10.02.2020	Afvisning af klage over betalingskrav for vejret til privat fællesvej ejet af kommune	19_17092
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
28.08.2024	Annullering af kontrolafgift efter fejlagtig SMS-registrering grundet modtaget bekræftelse	park-3314
23.11.2022	Annullering af kontrolafgift ved betaling til forkert områdekode via app	park-1960

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

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