

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

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

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

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

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

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

§ 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 5

Tinglysningsloven § 26, stk. 1

Tinglysningsloven § 47, stk. 6

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

Hvad er en »rettighed over ejendommen«? Afgrænsningen i

§ 2 Højesterets kendelse BS-98/2021-HJR

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

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

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

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

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

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

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

LOV

Retsplejeloven § 570, stk. 1

Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 19, stk. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tinglysningsloven § 42a, stk. 3

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

24.04.2001

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regelsættet består herefter af:

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

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

LOV

[Tinglysningsloven § 27, stk. 2](#)[Tinglysningsloven § 27a, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 27b](#)[Tinglysningsloven § 29b, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

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

09.11.2011

Prioritetsstillingens registrering og retsanmærkning – TL §§ 15 og 17

§ 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Og om hovedreglens systematik:

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

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

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

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

LOV

Retsplejeloven § 581, stk. 1

Tinglysningsloven § 40, stk. 1-3

PRAKSIS

Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion

15.06.2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

Tinglysningsloven § 40a, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 40b, stk. 1-4

PRAKSIS

Landsskatteretten · Værdiansættelse af kurs på pantebreve ved opgørelse af ejendomsavance

23.08.2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenfattende:

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

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

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

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

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

Overdragelse og handel med pantebreve – oplysningspligt og kursfastsættelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Sammenfatning – praksismønstrene i den aftalte panteret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

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

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

MATERIALE Citerede afgørelser 40 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 8

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

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS 7

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

SØ- OG HANDELSRET TEN · SPECIALRET 4

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

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

BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS 4

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

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

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

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

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 1

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

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 2

02.04.2025 Afgiftsmodregning ved opdeling og frasal af pantebreve 24-1797041

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

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARKERINGSKLAGE NÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

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

07.12.2022	Tvist om synlighed af parkeringstilladelse placeret i instrumentbrættets fordybning	park-1491
FORBRUGEROMBUDSMANDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
08.09.2003	Forbud mod gebyr for respektpåtegning ved omprioritering af lån	
PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
19.12.2025	Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om ekstinktion af hævdvunden ret efter tinglysningens § 26 ved køb af ejendom i god tro	25/28444

FORARBEJDE **Betænkninger** 1 reference

Betænkning om digital tinglysning
nr. 1471 · 2006 · Justitsministeriet