

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over panterettens stiftelse, sikringsakt og prioritet

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

Stiftelsesgrundlaget: gyldig pantsætningsaftale, bestemthedskrav og accessoritet

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

§ 3 Sikringsaktens tre grundformer og deres fordeling på pantetyperne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Denuntiation som sikringsakt ved pant i simple fordringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prioritetsstilling, ledig plads og oprykningsklausuler efter tinglysningslovens § 40

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Panterettens bortfald, kvittering og genanvendelse af pantedokumentet

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

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

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

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

Kvittering til aflysning. Når et pantebrev kvitteres til aflysning, ophører panteretten – men ikke nødvendigvis den personlige fordring. Østre Landsret fandt i [BS-3094/2008-OLR](#), at et realkreditinstituts kvittering af et pantebrev til aflysning efter en tvangsauktion ikke i sig selv indebar afkald på den personlige gældsfordring. Omvendt blev fogedrettens afvisning af udlæg stadfæstet i [BS-59/2009-OLR](#), hvor pantebrevet i 1994 var kvitteret til aflysning som FULD T IND FRIET uden forbehold for den personlige fordring – pantebrevet kunne herefter ikke danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse efter [retsplejelovens § 478, stk. 1](#). Forskellen ligger i forbeholdet: uden forbehold ved kvitteringen mistes eksekutionsgrundlaget.

Erstatningsdokumenter. Vestre Landsret ophævede i [BS-1558/2011-VLR](#) Tinglysningsrettens afvisning af at udstede et erstatningsejerpantebrev efter mortifikation af det oprindelige pantebrev – også her med den systematiske pointe, at det underliggende gældsforholds ophør ikke automatisk udelukker, at pantedokumentet kan reetableres.

LOV	Retsplejeloven § 478, stk. 1	Retsplejeloven § 581, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Tinglysning af debitorskifte på ejerpantebrev efter tvangsauktion uden tidligere ejers samtykke		12.11.2013
	Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion		15.06.2012
	Landsretten · Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev		12.08.2011
	Landsretten · Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev		03.03.2009
	Landsretten · Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring		30.01.2009

Omstødelse af pant for gammel gæld og for sen sikringsakt – § 9 konkurslovens § 70

Sikringsaktens TIDSPUNKT har ikke blot tingsretlig, men også konkursretlig betydning. [Konkurslovens § 70, stk. 1](#) rammer to situationer:

Panteret eller anden sikkerhedsret, som ikke er tilsagt fordringshaveren ved gældens stiftelse, eller som ikke er sikret mod retsforfølgning uden unødigt ophold efter gældens stiftelse, kan fordres omstødt, hvis sikringsakten er foretaget senere end tre måneder før fristdagen.

Der omstødes altså både »pant for gammel gæld« og pant med SEN SIKRINGSAKT. For nærtstående forlænges perioden til to år, jf. [§ 70, stk. 2](#), medmindre det godtgøres, at skyldneren hverken var eller blev insolvent.

Grænsen mod uomstødelig, samtidig sikkerhedsstillelse. Højesteret trak grænsen i [BS-503/2006-HJR](#). En rammeaftale om, at et flyleasingselskab måned for måned skulle overdrage fremtidige ruteindtægter til sikkerhed for fremtidige lejeforpligtelser, blev ikke anset for pant for gammel gæld:

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

Da denuntiationen tillige skete uden unødigt ophold, var betingelserne i § 70 ikke opfyldt, og heller ikke § 67 eller § 74 kunne bære omstødelse.

Nettometoden. Ved vekslende kredit og vekslende sikkerhed opgøres omstødelsen efter den i retspraksis udviklede nettometode. Forarbejderne til virksomhedspantloven (lovforslag L 162, 2004-05, 2. samling-) sammenfatter metoden:

Det følger således af retspraksis om nettometoden, at i en sag med såvel vekslende kredit som vekslende sikkerhedsstillelse må omstødelsesperioden betragtes som en enhed, således at udviklingen i den samlede gæld og sikkerhedsstillelse i perioden sammenlignes. Kun i det omfang kreditor inden for omstødelsesfristen har modtaget sikkerhed, der overstiger den samtidige gældsstiftelse, kan sikkerheden anses for tilsagt for gammel gæld.

Metoden blev anvendt i Østre Landsrets dom [BS-2996/2010-OLR](#). Et fordringspant på 2 mio. kr. blev tinglyst den 15. juni 2009; banken gjorde gældende, at udbetalinger samme dag på 438.688,43 kr. udgjorde en kreditudvidelse. Landsretten afviste dette:

Landsretten finder på denne baggrund, at de udbetalinger, der fandt sted fra erhvervskontoen den 11. juni 2009, ikke indebar, at Sagsøgeren A/S – formelt eller reelt – blev tilstået nogen yderligere kreditfacilitet. Det følger heraf, at fordringspantet i det hele må anses at være stillet for gammel gæld, og at pantet derfor er omstødeligt efter konkurslovens § 70.

Landsretten begrænsede dog berigelsesfralæggelsen efter [konkurslovens § 75](#) til de 250.000 kr., banken faktisk havde tilbageholdt.

Højesterets korrektion – omstødelsen griber nettonedbringelsen. I [BS-136/2012-HJR](#) udvidede Højesterets flertal virkningen betydeligt:

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

Flertallet lagde vægt på, at forarbejderne tilsigtede at sidestille fordringspant med traditionelle fakturabelåningsarrangementer, og at det var UDEN BETYDNING, at banken ikke havde tiltrådt pantet inden konkursen. Mindretallet på to dommere ville tværtimod gøre afgrænsningen mellem § 67 og § 70 afhængig af, om panthaveren havde tiltrådt pantet. Banken blev dømt til at betale 1.341.261,86 kr. til boet.

Særreglerne om virksomheds- og fordringspant. Ved virksomhedspantloven blev omstødelsessystemet differentieret. Efter § 70, stk. 3 kan et virksomhedspant, der er tinglyst SENEST tre måneder før frisdagen, ikke omstødes efter stk. 1 – i stedet bedømmes det efter § 70 a, der rammer den forøgelse af pantet, som sker ved, at aktiver senere end tre måneder før frisdagen bliver omfattet af pantet, medmindre forøgelsen fremtrådte som ordinær. Af de paragrafspecifikke forarbejder fremgår om § 70, stk. 3:

Den foreslåede regel i stk. 3 undtager alene virksomhedspant fra omstødelse efter konkurslovens § 70, stk. 1. Et virksomhedspant vil følgelig – ud over efter den foreslåede § 70 a – kunne omstødes efter andre regler end § 70, herunder navnlig konkurslovens §§ 72 og 74.

For fordringspant blev der samtidig indsat et nyt 2. pkt. i § 70, stk. 1, som ifølge forarbejderne »kan finde anvendelse, uanset hvornår fordringspantet er tinglyst«, og som netop giver adgang til at omstøde »den udvidelse af fordringspantet, der består i, at nye fordringer stiftes og dermed omfattes af pantet inden for omstødelsesperioden«.

Kravet om »uden unødigt ophold«. Højesteret præciserede i [BS-24860/2018-HJR](#), at forsinkelser på tre og fire dage ved supplerende sikkerhedsstillelse (margin calls) ikke opfyldte kravet om stillelse uden unødigt ophold, når forsinkelsen udsprang af skyldnerens likviditetsproblemer og ikke af praktiske forhindringer. Betalingerne kunne derfor omstødes efter den objektive regel.

Tilgrænsende omstødelsesregler. Utinglyste og for sent tinglyste dispositioner rammes også af andre bestemmelser: [konkurslovens § 71, stk. 1](#) fratager udlæg foretaget senere end tre måneder før fristdagen enhver retsvirkning over for boet, og i [BS-3035/2008-LYN](#) blev et skøde tinglyst efter betalingsstandsningens indtræden omstødt efter [konkurslovens § 72, stk. 2](#). De nærmere omstødelsesbetingelser behandles i [omstødelse-konkurs](#).

LOV

[Konkursloven § 70, stk. 1-3](#)[Konkursloven § 70a](#)[Konkursloven § 71, stk. 1](#)[Konkursloven § 75](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	21.03.2019
	Højesteret · Omstødelse af fordringspant	21.03.2014
	Højesteret · Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	20.05.2008
	Landsretten · Sag om omstødelighed af fordringspant	13.04.2012
	Byretten · Sag om omstødelse af overdragelse af fast ejendom efter Konkurslovens § 72, stk. 2	21.10.2009

§ 10 Kvalifikationen som "pantefordring" – lønforskrivning, gældssanering og konkurslovens § 199, stk. 4

En sikkerhedsret behøver ikke at være tinglyst eller rådighedsberøvet for at være en PANTEFORDRING i konkurs- og gældssaneringsretlig forstand. Spørgsmålet er selvstændigt og har stor økonomisk betydning, fordi [konkurslovens § 199, stk. 4](#) bestemmer:

Kendelse om gældssanering omfatter dog ikke pantefordringer i det omfang, pantet strækker til. Pantehaverne bindes derimod af kendelsen for så vidt angår den del af deres personlige fordring mod skyldneren, som ikke dækkes af pantet.

Sagskomplekset om lønforskrivning i tjenestemandspension illustrerer, hvordan kvalifikationen afgøres. Skifteretten i Kolding fandt i [SKS-312/2023-KOL](#), at en lønforskrivning BORTFALDT ved ansættelsesforholdets ophør, hvorfor lånet var en usikret fordring omfattet af gældssaneringen. Vestre Landsret ophævede kendelsen i [BS-27/2024-VLR](#): et flertal fandt, at lønforskrivningen måtte sidestilles med en pantelignende fordring, men at sikkerhedens omfang ikke kunne fastslås på det foreliggende grundlag, og hjemviste sagen. Procesbevillingsnævnet meddelte i [24/21961](#) 3.-instansbevilling.

Højesteret afgjorde sagen i [BS-26/2025-HJR](#) med tre principielle led:

- **Kvalifikationen:** Bestemmelsens ordlyd, forarbejder og formål taler for, at en lønforskrivning efter sin karakter og sit formål må anses for en pantefordring efter [§ 199, stk. 4](#).

- **Hjemlen:** Der er gyldig hjemmel til lønforskrivning i [tjenestemandspensionslovens § 33, stk. 2](#), der tillader transport på pensionsydelse til godkendte låneinstitutter; tjenestemandspensionen betragtes som fortsat løn fra staten.
- **Sikkerhedens beståen:** Skyldnerens fratrædelse i 2008 bragte ikke sikkerheden til ophør. Aftalen gav långiveren en beføjelse til at kræve straksindfrielse ved afskedigelse, men medførte ikke automatisk bortfald af sikkerheden, som fortsatte i den opsatte pension.

Højesteret opstillede samtidig retningslinjerne for behandlingen af pantesikrede fordringer i gældssanering: panthaveren bindes kun for den del af fordringen, der ikke dækkes af pantet; kan panthaveren sandsynliggøre, at pantet ikke dækker hele gælden, kan den usikrede del medtages med dividende; der afsættes som udgangspunkt ikke dividende til panthaveren under selve saneringssagen; og viser pantet sig senere utilstrækkeligt, har panthaveren krav på dækning af restfordringen nedsat til den procent, der gælder for øvrige simple kreditorer.

Konkursrådet havde i [Betænkning nr. 1449/2004 om gældssanering](#) redegjort for de tilsvarende panteretlige spørgsmål, herunder at reglerne kun gælder, hvor pantet er stillet af den skyldner, der tillige hæfter personligt – er pantet stillet af tredjemand, indgår fordringshaveren på lige fod med skyldnerens øvrige kreditorer i gældssaneringen.

LOV	Konkursloven § 199, stk. 4	Tjenestemandspensionsloven § 33, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om lønforskrivning i tjenestemandspension som pantesikret fordring ved gældssanering		28.10.2025
	Landsretten · Ophævelse af gældssanering grundet uafklaret sikkerhed i tjenestemandspension		26.08.2024
	Byretten · Gældssanering af lån med lønforskrivning for tidligere tjenestemand		04.01.2024
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om hvorvidt lønforskrivning i tjenestemandspension er en pantelignende fordring uden for gældssanering		05.03.2025

Virksomhedspant og fordringspant: rammepant med tinglysning som eneste sikringsakt

Virksomhedspantet er den mest vidtgående afvigelse fra individualiseringskravet i dansk panteret, og det illustrerer samtidig, at sikringsakten kan bære en meget bred pantsætningsramme. Efter [tinglysningslovens § 47 c, stk. 1](#) kan indehaveren af en erhvervsvirksomhed ved skadesløsbrev eller ejerpantebrev underpantsette, »hvad virksomheden ejer og fremtidig erhverver«, dog med den vigtige modifikation, at pantsætning ikke hindrer, at aktiver – bortset fra fordringer – udskilles ifølge regelmæssig drift. Sikringsakten er alene tinglysning i personbogen, jf. [§ 47 c, stk. 2](#).

Pantets omfang er positivt afgrænset i [§ 47 c, stk. 3](#) (bl.a. simple fordringer fra salg af varer og tjenesteydelser, varelagre, driftsinventar og driftsmateriel, besætning samt goodwill og immaterialrettigheder) og negativt i [stk. 4](#) (bl.a. aktiver omfattet af tinglyst pant efter [§§ 37](#) og [37 a](#) samt skibe og luftfartøjer). Fordringspantet efter [§ 47 d](#) er en snævrere variant begrænset til virksomhedens udestående og fremtidige simple fordringer, og efter [§ 47 e, stk. 2](#) kan der ikke samtidig være tinglyst både virksomhedspant og fordringspant på pantsætterens blad i personbogen. Pant stillet til fordel for skyldnerens eller pantsætterens nærstående er efter [§ 47 e, stk. 1](#) uden retsvirkning.

Rækkevidden af de opregnede aktivtyper. Højesteret fortolkede aktivkatalogets grænser strengt i [BS-50460/2020-HJR](#). En godtgørelse på 750.000 kr. tilkendt en handelsagentvirksomhed efter

[handelsagentlovens § 25](#) var ikke omfattet af bankens virksomhedspant i selskabets goodwill, fordi godtgørelsen udgjorde vederlag for arbejdsindsats snarere end overdragelse af ejerkvalificeret goodwill. Afgørelsen understreger, at aktivtyperne i [§ 47 c, stk. 3](#) ikke kan udstrækkes ved analogi.

Prioritetsundtagelserne. Virksomhedspantet er ikke absolut. Efter [§ 47 c, stk. 5](#) skal et tinglyst virksomhedspant respektere SENERE udlæg, hvis udlægshaveren senest tre hverdage efter udlæggets foretagelse har givet meddelelse til virksomhedspanthaveren, og efter [stk. 6](#) skal det respektere underpant i løsøre efter [§ 47](#) samt ejendomsforbehold, der er aftalt og tinglyst senest samtidig med overgivelsen. [Stk. 7](#) indeholder den tilsvarende regel for køretøjer efter [§ 42 d](#).

Pantets identitet. At virksomhedspantet er et rammepant betyder ikke, at aktivtyperne er ligegyldige. I Landsskatterettens afgørelse [18-0000265](#) fik en indtastningsfejl, der tilføjede to yderligere aktivtyper til et afløsende skadesløsbrev, den konsekvens, at pantebrevet ikke var et »tilsvarende pantebrev«, og at en efterfølgende korrektion var uden betydning, fordi afgiftspligten indtræder ved anmeldelsen til tinglysning. Tilsvarende i [23-0011973](#), hvor sammenlægning af seks virksomhedspanter til ét nyt pantebrev ikke opfyldte identitetskravet. Afgørelserne er afgiftsretlige, men de viser med praktisk kraft, at ANMELDELSENS indhold – ikke parternes hensigt – er afgørende for, hvad der er tinglyst.

De almindelige formueretlige rammer for virksomhedspantet blev fastlagt i [Betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), hvor udvalget udtrykkeligt fravalgte at lovregulere ekstinktionsbetingelserne:

Det er udvalgets opfattelse, at der ikke bør tilvejebringes regler om de nærmere betingelser, der skal være opfyldt for at fortrænge en utinglyst virksomhedspanteret, idet spørgsmålet herom bør afgøres ud fra almindelige formueretlige principper om ekstinktion.

Udvalget lagde til grund, at tinglysningstidspunktet som udgangspunkt afgør prioritetsstillingen mellem virksomhedspant og rettigheder i individualiseret løsøre, »i overensstemmelse med grundlæggende formueretlige principper«.

LOV

[Tinglysningsloven § 47c, stk. 1-7](#)[Tinglysningsloven § 47d, stk. 1-2](#)[Tinglysningsloven § 47e, stk. 1-3](#)

PRAKSIS	Højesteret · Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25	11.01.2022
	Landsskatteretten · Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	06.01.2025
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant	14.09.2020

Realisationsstadiet: hvad sikringsakten er værd, når pantet skal gøres

§ 12 gældende

Sikringsaktens funktion viser sig først fuldt ud, når panteretten skal realiseres. Praksis illustrerer tre typiske situationer.

Panthaverens indgreb i pantet. En panthaver kan efter misligholdelse overtage en fast ejendom til brugeligt pant, men adgangen er ikke ubetinget. Østre Landsret ophævede i [BS-1903/2013-OLR](#) en fogedretskendelse, der tillod et realkreditinstitut at overtage en andelsboligforenings ejendom til brugeligt pant, idet foreningens

vedtægtsændringer, bankskifte, opløsningsbeslutning og manglende gennemførelse af en VVS-renovering ikke udgjorde den »anden væsentlige misligholdelse«, som kræves. Panteretten giver sikkerhed for en fordring – den giver ikke panthaveren en almindelig kontrolbeføjelse over pantsætterens dispositioner.

Afværgelse af tvangsauktion. Højesteret fastslog i [Sag 31/2017](#), at afværgebeløbet efter [retsplejelovent § 563 a, stk. 1](#) omfatter samtlige forfaldne krav sikret ved pantet, selv om de overstiger det tinglyste maksimum. En tinglyst samejeoverenskomst med 40.000 kr. i pantemaksimum kunne således ikke begrænse skyldnerens afværgebetaling til dette beløb, når gælden vedrørende fællesudgifter oversteg 129.000 kr. Selve tvangsauktionsprocessen behandles i [tvangssalg-fast-ejendom](#), og fogedrettens udlægsbehandling i [fogedretsbehandling](#).

Panthaverens stilling ved provenuets fordeling. Er sikringsakten forsømt, reduceres panthaveren til simpel kreditor med dividende efter [konkurslovens § 97](#). Det var udfaldet i både [P-23-13](#) og [P-1-07](#) – i førstnævnte en sikkerhed på nominelt 6 mio. kr., der blev til et usikret krav, i sidstnævnte et separatistkrav på 305.000 kr., der blev afvist. Omvendt gav en gyldigt iagttaget sikringsakt i [BS-15394/2018-HJR](#) banken forrang for en senere stiftet tilbageholdsret i det samme aktiv.

Den økonomiske forskel mellem korrekt og forsømt sikringsakt er dermed forskellen mellem separatiststilling og dividende – i praksis ofte forskellen mellem fuld dækning og intet.

LOV	Konkursloven § 97	Retsplejelovent § 563a, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest		12.02.2019
	Højesteret · Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum		25.09.2017
	Landsretten · Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist		30.08.2013
	Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo		11.04.2014
	Sø- og Handelsretten · Dom om separatistkrav i konkursbo og manglende sikringsakt ved transport af deponeret købesum		03.09.2007

§ 13 Sammenfatning: syv gennemgående linjer i panteretspraksis

Praksis på tværs af Højesteret, landsretterne, Sø- og Handelsrettens skifteret, Tinglysningsretten og de finansielle nævn tegner et bemærkelsesværdigt konsistent billede.

1. Stiftelse og sikring er adskilte spørgsmål. Pantsætningsaftalen binder parterne fra aftaletidspunktet; sikringsakten afgør alene virkningen over for tredjemand. Domstolene blander ikke de to niveauer sammen – heller ikke når det ville være rimeligt over for en uagtsom panthaver, jf. [P-23-13](#).

2. Sikringsakten er formalistisk og undskylder ikke praktiske vanskeligheder. Hverken et overtaget porteføljeomfang på 20.000 engagementer eller en indtastningsfejl repareres ved efterfølgende korrektion. Anmeldelsens faktiske indhold og tidspunkt er afgørende.

3. God tro efter § 5 rummer en reel undersøgelsespligt. Erhververen identificeres med sin advokat, og offentligt tilgængelige data – tingbog, ejendomsdatarapport – udløser pligt til nærmere undersøgelse, jf. [BS-10414/2021-VLR](#).

4. Individualisering kræver mere end artsangivelse. [P-9-05](#) viser, at generiske fortegnelser ikke bærer en panteret over for boet – og at panthaveren bærer identitetsbevisbyrden. Virksomhedspantet er en LOVBESTEMT undtagelse fra dette krav, ikke en almindelig retsgrundsætning.

5. Prioritet følger sikringsakten, og ældre ret går forud. Det gælder både mellem panterettigheder indbyrdes, mellem pant og udlæg og mellem pant og senere stiftede tilbageholdsretter, jf. [BS-15394/2018-HJR](#). Ejerens råderet over ledig plads efter [§ 40, stk. 1](#) er præceptiv over for efterstående – men viger ved tvangsauktion og ved konkursboets salg.

6. Pantedokumentet overlever ofte panteretten. Et udækket ejerpantebrev bortfalder ikke automatisk, men kan tiltransporteres auktionskøberen og genanvendes som pantsætningsramme, jf. [Sag 317/2011](#). Omvendt fjerner en forbeholdsløs kvittering til aflysning eksekutionsgrundlaget, jf. [BS-59/2009-OLR](#).

7. Sikringsaktens tidspunkt er også en konkursretlig risikofaktor. [Konkurslovens § 70](#) rammer både pant for gammel gæld og for sen sikringsakt, og efter [BS-136/2012-HJR](#) omfatter omstødelsen af et fordringspant tillige nettonedbringelsen af den pantsikrede gæld i omstødelsesperioden – uanset om panthaveren har tiltrådt pantet. En sen tinglysning kan derfor koste panthaveren ikke blot sikkerheden, men også allerede modtagne afdrag.

De panttypespecifikke spørgsmål – pant i fast ejendom, ejerpantebreve, underpant i løsøre, håndpant, virksomhedspant, tilbehørspant, lovbestemt pant, pant i fordringer og brugeligt pant – behandles i selvstændige oversigter under hovedkategorien Panteret. Realkreditinstituttets låne- og opgørelsesvilkår behandles under [realkredit-tvister](#), og tinglysning af servitutter under [servitutter-tinglysning](#).

LOV	Konkursloven § 70, stk. 1	Tinglysningsloven § 5	Tinglysningsloven § 40, stk. 1
PRAKSIS	Højesteret · Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest 12.02.2019 Højesteret · Omstødelse af fordringspant 21.03.2014 Højesteret · Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion 15.06.2012 Landsretten · Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byretsdømme 22.10.2021 Landsretten · Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring 30.01.2009 Sø- og Handelsretten · Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo 11.04.2014 Sø- og Handelsretten · Identifikationskravet til løsørepantet i konkursbo – sag om specificering af pantsatte aktiver 28.12.2005		

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Gældsbrevsloven § 31	stk. 1	Konkursloven § 70	stk. 1
Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 5	
Tinglysningsloven § 40	stk. 1	Tinglysningsloven § 47	

MATERIALE Citerede afgørelser

38 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

10

28.10.2025	Højesterets afgørelse om lønfor skrivning i tjenestemandspension som pantesikret fordring ved gældssanering	10467-12331
11.01.2022	Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25	bs-50460-2020-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendoms køb	bs-41762-2019-hjr
21.03.2019	Højesterets dom om omstødelse af supplerende sikkerhedsstillelse i henhold til værdipapirhandelsloven	bs-24860-2018-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
25.09.2017	Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum	31-2017
21.03.2014	Omstødelse af fordringspant	5435-6518
12.11.2013	Tinglysning af debitorskifte på ejerpantebrev efter tvangsauktion uden tidligere ejers samtykke	142-2013
15.06.2012	Bibeholdelse og transport af udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion	317-2011
20.05.2008	Sag om omstødelse af betalinger efter Konkursloven § 70	591-682

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

8

26.08.2024	Ophævelse af gældssanering grundet uafklaret sikkerhed i tjenestemandspension	9517-11084
22.10.2021	Vejret og god tro ved tinglysning - Landsrettens stadfæstelse af byret dom	1083-1307
23.01.2018	Udlæg for restgæld hos forbruger efter ulovligt videresalg af bil med ejendomsforbehold	6808-8177
30.08.2013	Kendelse om brugeligt pant ophæves: Anden væsentlig misligholdelse ikke tilstrækkeligt bevist	1742-2084
13.04.2012	Sag om omstødelighed af fordringspant	5434-6517
12.08.2011	Vestre Landsret ophæver Tinglysningsrettens afgørelse om afvisning af erstatningsejerpantebrev	4875-5882
03.03.2009	Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev	1321-1596
30.01.2009	Stadfæstelse af fogedrets afvisning af udlæg på baggrund af kvitteret pantebrev uden forbehold om personlig fordring	29-29

SØ- OG HANDELSRET TEN · SPECIALRET

5

11.04.2014	Manglende tinglysning af løsørejerpantebrev ved bankovertagelse medførte tab af sikkerhed over for konkursbo	P-23-13
08.08.2008	Sag om forkøbsret til ejendomsanpart over for konkursbo og ekstinktion efter Tinglysningsloven	P-19-07

03.09.2007 Dom om separatistkrav i konkursbo og manglende sikringsakt ved transport af deponeret købesum P-1-07

23.11.2006 Sag om gyldighed af pant i andel i andelsboligforening P-2-06

28.12.2005 Identifikationskravet til løsørepanteret i konkursbo – sag om specificering af pantsatte aktiver P-9-05

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS 4

04.01.2024 Gældssanering af lån med lønforskrivning for tidligere tjenestemand 9461-11007

02.03.2021 Dom fra Retten i Randers om Ekstinktion af Utinglyst Vejret mellem Tjærby Ejendomme ApS og Sagsøgte 1 og 2 143-167

23.11.2017 Fogedsag om udlæg i forbindelse med kreditkøbekontrakt med ejendomsforbehold 6807-8176

21.10.2009 Sag om omstødelse af overdragelse af fast ejendom efter Konkurslovens § 72, stk. 2 4758-5727

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 2

06.01.2025 Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev 23-0011973

14.09.2020 Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant 18-0000265

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 5

30.08.2024 Indsigelse mod gyldighed af tredjemandspant i fælles ejendom stillet for ægtefælles selskab 678/2023

14.02.2019 Krav om sletning af ejerpantebrev stillet som sikkerhed for datters erhvervskredit blev afvist 310/2018

14.03.2017 Krav om udbetaling fra pantsat konto ved entreprenørs konkurs og tvist om fejlagtig udløbsdato 328/2016

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

02.07.2002 Bank havde ret til at tilbageholde pant i vindmølleanparter på baggrund af alskyldserklæring 99/2002

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

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

23.12.2022 Annullering af kontrolafgift ved tastefejl i registreringsnummer ved køb af digital p-licens park-1307

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

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

05.03.2025 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om hvorvidt lønforskrivning i tjenstemandspension er en pantelignende fordring uden for gældssanering 24/21961

FORARBEJDE Betænkninger

3 referencer

Betænkning nr. 1449 om gældssanering afgivet af Konkursrådet

nr. 1449 · 2004 · Justitsministeriet

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

Konkurs og Tvangsakkord - Betænkning II (Betænkning nr. 606/1971)

nr. 606 · 1971 · Justitsministeriet