

PRAKSISOVERSIGT · PANTERET

Praksisoversigt over tilbehørspant (tinglysningsloven §§ 37 og 38)

Driftstilbehør, bygningstilbehør og grænsefladen til virksomhedspant

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 26 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Tinglysningslovens §§ 37 og 38 udvider automatisk pantet i fast ejendom til at omfatte løsøre, uden at der skal træffes særskilt aftale herom: § 37 griber driftsinventar og driftsmateriel på ejendomme, der varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, mens § 38 griber bygningens materialer og indlagt tilbehør og samtidig præceptivt afskærer ejendomsforbehold og løsørepant i det indlagte. Praksis har navnlig udviklet sig omkring tilknytningskravet i § 37 ("dertil hørende"), rækkevidden af udskillelse "ifølge en regelmæssig drift" og afgrænsningen af, hvad der er "indlagt i bygningen på ejerens bekostning". Hertil kommer den lovbestemte forrang i § 47 c, stk. 4, nr. 1, hvorefter § 37- og § 37 a-aktiver helt udgår af et virksomhedspant uanset tinglysningstidspunktet.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Tilbehørspant efter tinglysningslovens § 37 opstår uden særskilt vedtagelse – pantebrevet omfatter driftsinventar og driftsmateriel, når intet andet er aftalt.
- 02** § 37 forudsætter et stedligt og driftsmæssigt tilknytnings- eller afhængighedsforhold mellem ejendommen, erhvervsvirksomheden og materiellet; overskudskapacitet falder uden for pantet.
- 03** Kravet om "varig" indretning udelukker ikke, at en villa indrettet som klinik eller et beboelseshus indrettet som hospital omfattes – der kræves ikke egentlige bygningsforandringer, indretningen kan ligge i lokalernes anvendelse og det anbragte inventar.
- 04** Udskillelsesreglen "ifølge en regelmæssig drift" tillader udskiftning af udtjent materiel og afhændelse af produkter, men pantsætter har samtidig en pligt til gennem nyanskaffelser at holde ejendommen forsynet med tilbehør i fornødent omfang.
- 05** § 37, stk. 2, udstrækker panteretten til forsikringssummer for både den faste ejendom og tilbehøret.
- 06** Registrerede motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne samt campingvogne er undtaget fra tilbehørspantet, jf. § 37, stk. 3, jf. § 42 c – de hører under bilbogen.

- 07** § 37 a giver tele-, energi- og vandforsyningsvirksomheder adgang til at sampantsætte forbundne ejendomme i "klynger", så rør, kabler og antenner mellem de pantsatte ejendomme omfattes af tilbehørspantet.
- 08** § 38 er præceptiv: over bygningens materialer og indlagt tilbehør kan hverken ejendomsforbehold, løsørepanth, leje- eller leasingret gyldigt forbeholdes – heller ikke over for senere panthavere.
- 09** § 38 forudsætter, at indlæggelsen er sket "på ejerens bekostning"; installationer bekostet af lejere eller andelshavere griber derfor ikke af pantet i den faste ejendom.
- 10** Højesteret har fastslået, at en mælkekvote ikke er omfattet af § 38, når den frit kan overdrages uden samtidig overdragelse af landbrugsareal – den er da et selvstændigt formueaktiv, der kan gøres udlæg i.
- 11** En ældre tinglyst panteret, der via § 37 omfatter en besætning, fortrænges ikke af en senere aftalt, ulovreguleret tilbageholdsret for opstaldning og træning.
- 12** Aktiver omfattet af en tinglyst panteret efter §§ 37 og 37 a udgår helt af et virksomhedspant, jf. § 47 c, stk. 4, nr. 1 – ikke blot som prioritetsregel, men som en afgrænsning af pantets genstand.
- 13** Ved virksomhed drevet fra lejet ejendom giver § 47 b, stk. 2, adgang til samme materielle pantsætning som § 37, uanset forbuddet mod pant i tingsindbegreb i § 47 b, stk. 1.
- 14** Udlæg i fast ejendom omfatter automatisk §§ 37- og 38-tilbehøret og griber også aktiver, der senere tilføjes ejendommen, jf. retsplejelovens § 518, stk. 2.
- 15** Udlæg hindrer ikke udskillelse ifølge regelmæssig drift, men fogedretten kan fratage skyldneren denne ret, når tvangsauktion er nært forestående, jf. retsplejelovens § 520, stk. 1.
- 16** Ved panthaverens indsættelse i besiddelsen gælder trangsbeneficiet i retsplejelovens §§ 509 og 515 tilsvarende for § 37-tilbehøret, jf. § 591, stk. 2.

§ 1 Lovgrundlaget: to bestemmelser med hver sin automatik

Tilbehørspantet hviler på to bestemmelser, der virker automatisk, men efter forskellig teknik.

Tinglysningsloven § 37, stk. 1 bestemmer, at hvor en fast ejendom "varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje", omfatter tinglyst pantebrev i ejendommen – *når intet andet er aftalt* – også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, og ved landejendomme tillige besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift. § 37 er altså **deklaratorisk**: parterne kan aftale sig ud af den.

[Tinglysningsloven § 38](#) bestemmer derimod, at når en bygning er opført helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør "ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde". Tinglyst pantebrev omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør. § 38 er dermed **præceptiv** og virker som et forbud mod rettighedsstiftelse, ikke blot som en udfyldningsregel.

Forskellen i teknik afspejler sig i retsvirkningerne. Betænkning nr. 904/1980 om ændring af tinglysningslovens § 38 beskriver bestemmelsens rækkevidde således:

§ 38 har navnlig den retsvirkning, at de i bestemmelsen omhandlede genstande ikke gyldigt kan indlægges i ejendommen under ejendomsforbehold. En underpantsætning efter løsrereglerne vil imidlertid også være ugyldig. Det samme gælder ejerens ret ifølge lejekontrakt eller leasingkontrakt.

Betænkningen tilføjer, at bestemmelsen "er præceptiv ikke alene i forhold til ældre berettigede i ejendommen, men også i forhold til senere panthavere og andre rettighedsindehavere", jf. [betænkning nr. 904/1980, s. 30](#). Den er dog ikke til hinder for, at de berettigede afgiver erklæring om at ville respektere fx et ejendomsforbehold.

I praksis udmøntes reglerne i den fortrykte pantebrevsformular. Af pantebrevets standardvilkår, jf. [bekendtgørelsen om tinglysning vedrørende fast ejendom](#), fremgår punkt 4:

Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

Tinglysningsloven er senest konsolideret ved lovbekendtgørelse af 19. februar 2026, og der er ikke vedtagne, endnu ikke konsoliderede ændringer til §§ 37, 37 a eller 38.

LOV

[Tinglysningsloven § 37, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 38](#)

§ 2 Tilknytningskravet i § 37: "varigt indrettet", "særlig erhvervsvirksomhed" og "dertil hørende"

Tre kumulative led afgrænser § 37's rækkevidde: ejendommen skal være **varigt indrettet**, indretningen skal være sket med en **særlig erhvervsvirksomhed** for øje, og materiellet skal være **dertil hørende**. Retspraksis har læst disse led som ét samlet krav om et stedligt og driftsmæssigt tilknytningsforhold.

Justitsministeriet redegjorde allerede i de oprindelige bemærkninger til § 37 i lovforslaget til tinglysningsloven (fremsat 27. januar 1926) for, hvorfor ordet "varig" blev fastholdt – og hvor lidt der egentlig kræves:

Det har været overvejet, hvorvidt Ordet "varig" i § 37, 1. Linie kunde udgaa; men man maa formene, at det bør bibeholdes, da Grænsen ellers flyder ud. Men deri ligger dog ikke, at f. Eks. en Villa, naar den indrettes som Klinik, eller et ellers til Beboelse bestemt Hus indrettes som Hospital, skulde være unddraget Bestemmelsen. Ogsaa denne Kliniks og dette Hospitals Tilbehør vil kunne pantsættes efter § 37.

Og videre:

Iøvrigt bemærkes, at det ikke nødvendigt til den "varige Indretning" kræves, at der i selve Ejendommen er foretaget egentlige Bygningsforandringer. Den varige Indretning kan ogsaa ligge i selve Lokalernes eller Værelsernes Indretning, Anbringelse deri af det særlige Inventar, Redskaber, Instrumenter o. l.

Om ordet "hørende" (der erstattede konkurslovens "værende") anførte forarbejderne, at et kreatur "jo meget vel midlertidig kan være anbragt andetsteds og dog som hørende til Ejendommen selvfølgelig maa være indbefattet under Pantet". Tilknytningen er altså funktionel, ikke rent fysisk.

Den omvendte grænse – **overskudskapacitet** – er trukket i retspraksis. Straffelovrådets modstykke på panteområdet, Justitsministeriets udvalg bag [betænkning nr. 1459/2005 om virksomhedspant](#), sammenfatter retstilstanden:

Panterettigheder i fast ejendom vil først omfatte løsøre i medfør af tinglysningslovens § 37, når der kan konstateres et vist tilhørsforhold til den faste ejendom af stedlig og driftsmæssig art. I U 1971.616 H antages det således, at der med driftsinventar og driftsmateriel må antages at være sigtet til genstande, der efter deres art er bestemt til mere varig forbliven på vedkommende ejendom for at tjene dennes produktion. Som et eksempel kan det nævnes, at hvis antallet af maskiner væsentligt overstiger, hvad der kan være behov for på den pågældende virksomhed, vil det overskydende antal maskiner ikke være omfattet af panteretten i medfør af § 37, da der ikke består en driftsmæssig tilknytning, jf. U 1970.641 om mejetærskere.

Udvalget udleder videre af **U 1980.178 H**, at de begrænsende angivelser "varigt er indrettet", "særlig erhvervsvirksomhed" og "dertil hørende" må tages som udtryk for, at der såvel mellem den faste ejendom og erhvervsvirksomheden som mellem disse og driftsmaterialet må bestå et sådant tilknytnings- eller afhængighedsforhold, at der derved sættes en grænse for panterettens omfang.

Afgrænsningen er også af betydning uden for panteretten. I **BS-42/2013-VLR** ([sagen om ægtepagt vedrørende landbrugsejendom](#)) blev § 37 anvendt som fortolkningsargument for, at betegnelsen "landbrugsejendomme" i en ægtepagt omfattede hele bedriften. Parten anførte, at landbrugsejendommene var "registreret og pantsat som landbrugsejendomme med den konsekvens, at pantet i ejendommene omfatter samtlige ejendommenes erhvervsmæssige aktiver, jf. tinglysningslovens § 37", og to vidneførte advokater bekræftede, at begrebet i tinglysningsøjemed altid omfatter hele bedriften inklusive driftsmidler. Vestre Landsret gav medhold i, at særejet omfattede driftsmidler, besætning og kvoter – ikke kun de faste ejendomme.

LOV

[Tinglysningsloven § 37, stk. 1](#)PRAKSIS **Landsretten** · Dom om fortolkning af ægtepagt vedrørende landbrugsejendom

18.06.2014

§ 3 Udskillelse ifølge en regelmæssig drift – grænsen for pantsætters rådighed

Udskillelsesreglen er den ventil, der gør tilbehørspantet foreneligt med fortsat drift. Den var i 1926 en kodificering af domstolspraksis. Af de oprindelige forarbejder til § 37 fremgår:

Vor Domspraksis har imidlertid gennem en Række Afgørelser alligevel fastslaaet, at der af Afgrøden, Besætningen o.l. dog ikke maa udskilles mere end, hvad der er en Følge af en regelmæssig Drift af den paagældende Ejendom, saasom skaarne Tørv, hjemtagne Kartoffler, Høns, Grise, Føl o. l. Justitsministeriet har derfor bestemt sig for udtrykkelig at fastslaa denne Domstolenes Begrænsning.

Forarbejderne understreger samtidig, at man bevidst *fravalgte* et snævrere kriterium: udtrykket "nødvendig til en forsvarlig Drift" kunne "let føre til, at kun det strengt nødvendige var indbefattet under Pantet, hvad selvfølgelig ikke har været Hensigten".

Den klassiske udlægning gengives i [betænkning nr. 1459/2005](#), der citerer Knud Illum:

Driftsinventaret og Driftsmateriellet maa kunne udskiftes med nyt, naar det er udtjent. Ved Omlægning af Driften maa eventuelt Driftsmateriel og Inventar, der er blevet overflødigt, kunne afhændes. For Landejendommens Vedkommende maa Besætningen kunne udskiftes, og Produkterne i det hele kunne afhændes uanset Panthaverens Ret til Tilbehøret. Reglen om Udskillelse ifølge en regelmæssig Drift i T.L. § 37 sætter Grænsen for Ejerens Dispositionsfrihed; [...] Pantsætteren er ikke alene indskrænket i sin Raadighed over Tilbehøret; han er ogsaa pligtig til gennem Nyanskaffelser at holde Ejendommen forsynet med Tilbehør i den Udstrækning, hvori det er fornødent for at holde Ejendommen i regelmæssig Drift.

To elementer er centrale:

- **Substitutionskravet.** Udskillelse skal som udgangspunkt modsvares af, at pantsætteren anskaffer nye aktiver, der gribes af panteretten, i det omfang det er nødvendigt for at holde virksomheden i regelmæssig drift.
- **Den driftsøkonomiske begrundelse.** Det afgørende er, om der efter afhændelsen er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til en forsvarlig drift, og om dispositionen er forretningsmæssigt begrundet.

Udvalget bag betænkning nr. 1459/2005 fremhævede udtrykkeligt, at pantsætterens dispositionsfrihed er **snævrere** ved § 37-pant end ved virksomhedspant, netop fordi § 37-panthaver kun har ét bestemt aktiv – den faste ejendom – hvis tilbehør kan udskilles, mens virksomhedspanthaveren har pant i den til enhver tid værende aktivmasse.

Samme udskillelsesnorm gælder efter [§ 37 a](#). Forarbejderne til den bestemmelse fastslår, at reglen "skal forstås på samme måde som den tilsvarende regel i tinglysningslovens § 37 og den eksisterende praksis herom", og at det afgørende er, "om der efter en afhændelse er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til at sikre en forsvarlig drift af virksomheden, og om dispositionen er driftsøkonomisk motiveret".

LOV

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

§ 4 Forsikringssummer og undtagelsen for registrerede køretøjer

Forsikringssummer. Efter [§ 37, stk. 2](#) omfatter tinglyst panteret i ejendommen – når intet andet er aftalt – tillige det pantsattes forsikringssummer, og samme regel gælder for tilbehøret efter stk. 1. Bestemmelsen fik sin nuværende formulering allerede i 1926, hvor udtrykket "Ejerens Krav mod Forsikrerer" bevidst blev erstattet af "det pantsattes Forsikringssummer":

[...] da der gives Tilfælde, hvor Panthaverne har Krav paa Forsikringssummen, selvom Ejeren har forbrudt denne Ret.

Formuleringen sikrer altså panthaveren en selvstændig, ikke blot afledet, ret til forsikringssummen. [§ 37 a, stk. 2](#) henviser tilsvarende til [§ 37, stk. 2](#), for sampantsatte forsyningsejendomme.

Køretøjsundtagelsen. Efter [§ 37, stk. 3](#) gælder stk. 1 og 2 ikke for de i [§ 42 c](#) nævnte køretøjer, dvs. motorkøretøjer, påhængs- og sættevogne til biler samt campingvogne. Undtagelsen blev indsat ved [lov nr. 281 af 29. april 1992](#) om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven, der etablerede bilbogen som et selvstændigt, landsdækkende register.

Baggrunden var, at rettigheder over biler før 1992 blev tinglyst i personbogen efter de almindelige løsøreregler ved pantsætterens personlige værneting, hvilket gjorde det vanskeligt for en køber at afdække hæftelser. Af de almindelige bemærkninger til 1992-loven fremgår om den dagældende retstilstand:

For så vidt angår biler m.v. gælder de samme regler som med hensyn til løsøre i øvrigt. Dette indebærer bl.a., at kun underpant tinglyses. Oplysning om underpanteretten kan kun fås ved den ret, hvor ejeren bor eller boede på tinglysningstidspunktet.

Problemet er kortlagt i [betænkning nr. 1190/1990 om skjult gæld i biler](#), som lovforslaget bygger på. Konsekvensen af [§ 37, stk. 3](#), er, at et registreret køretøj på en erhvervsejendom aldrig gribes af ejendoms pantet – sikkerhed heri må stiftes særskilt og tinglyses i bilbogen efter [§ 42 d](#). Samme undtagelse er gentaget i [§ 47 b, stk. 2, 3. pkt.](#), for virksomhed drevet fra lejet ejendom.

At sondringen mellem registrerede og uregistrerede køretøjer er retligt bærende, ses også i virksomhedspantreglerne, hvor [§ 47 c, stk. 3](#) i nr. 3 og nr. 8 opererer med hver sin kategori. Tvister om, hvilke aktivtyper et virksomhedspant faktisk dækker, har givet anledning til en række afgørelser om tinglysningsafgift – jf. [18-0000265 \(udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant\)](#), hvor tilføjelsen af netop "motorkøretøjer, der ikke er eller tidligere har været registreret" til et skadesløsbrev betød, at det ikke var et "tilsvarende pantebrev".

LOV	Tinglysningsloven § 37, stk. 2-3	Tinglysningsloven § 42c	Tinglysningsloven § 47b, stk. 2
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant		
	Landsskatteretten · Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant		

§ 37 a: sampantsætning af forbundne forsynings- og kommunikationsejendomme

[Tinglysningsloven § 37 a](#) blev indsat med virkning fra 1. januar 2017 for at gøre det muligt at realkreditbelåne digital infrastruktur og forsyningsnet. Bestemmelsen tillader, at en sampantsætning af flere forbundne faste ejendomme ejet af en erhvervsmæssig udbyder af elektroniske kommunikationsnet eller tjenester eller en energi- eller vandforsyningsvirksomhed – **når dette er aftalt** – også omfatter det driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder ejendommene.

Bemærk forskellen til [§ 37](#): hvor [§ 37](#) virker "når intet andet er aftalt", kræver [§ 37 a](#) en **positiv aftale** og en tinglyst erklæring på pantebrevet. Lovforarbejderne beskriver ordningen som en klyngemodel:

De omfattede virksomheder vil efter den foreslåede § 37 a kunne sampantsætte ejede faste ejendomme i såkaldte "klynger", hvor pantet i den faste ejendom også vil omfatte driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder de pantsatte ejendomme. Virksomhederne bestemmer selv rækkevidden af en klynge, som opfylder betingelserne i den foreslåede § 37 a. En given fast ejendom vil kun kunne indgå i én klynge.

Afgrænsningen er skarp – og praktisk vigtig for ledningsnet:

Rør, kabler, antenner eller lignende, som ikke løber mellem de pantsatte ejendomme, men som løber mellem én af de pantsatte ejendomme og en anden ejendom ejet af den samme virksomhed, vil ikke være omfattet af § 37 a-pantet i klyngen og heller ikke af en panteret efter tinglysningslovens § 37. Ligeledes vil rør, kabler, antenner eller lignende, som løber mellem to individuelle klynger ejet af den samme virksomhed, ikke være omfattet af § 37 a-pantet i nogen af klyngerne [...]. Rør, kabler, antenner eller lignende ejet af pantsætter, som løber mellem en ejendom i en klynge og eksempelvis en slutbruger eller en ejendom ejet af en anden, vil derimod kunne være omfattet af pantet i den faste ejendom i medfør af tinglysningslovens § 37.

Forarbejderne præciserer desuden to forhold af almindelig tilbehørsretlig betydning, som udtrykkeligt gælder tilsvarende for § 37:

- Driftsinventar og driftsmateriel, hvis anskaffelse er finansieret ved særskilt underpant efter § 47, stk. 1, er ikke omfattet, **hvis** det sker inden eller i nær forbindelse med, at genstanden indsættes i virksomheden. En eventuel friværdis i det underpantsatte løsøre gribes dog af ejendoms pantet.
- Tilbehørspant efter § 37 er ikke til hinder for, at der lyses et løsøre pantebrev i samme løsøre med respekt af de eksisterende panterettigheder.

Endelig knytter § 37 a sig til brugeligt pant: fortsat drift forudsætter, at panthaver – foruden de enkelte faste ejendomme – også kan overtage det mellemliggende driftsmateriel efter reglerne i retsplejelovens kapitel 54.

LOV

Tinglysningsloven § 37a, stk. 1-2

Tinglysningsloven § 37, stk. 1

§ 6 § 38: hvad er "indlagt i bygningen på ejerens bekostning"?

§ 38 rammer to grupper: **bygningens materialer**, når bygningen er opført helt eller delvis, og **indlagt tilbehør** i form af ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende, indlagt på ejerens bekostning til brug for bygningen.

De oprindelige 1926-forarbejder forklarer begge afgrænsninger. Om materialerne:

Hvad der er foreskrevet om Ovne, Maskiner og lignende, maa selvfølgelig saa meget mere gælde Byggematerialer, naar disse ikke længere henligger paa Byggepladsen, men er blevet til Dele af en opført Bygning. Derfor er tilføjet Ordene "Naar en Bygning er opført, helt eller delvis".

Om kravet til ejerens bekostning – og om den bevidste udelukkelse af løsøre på marken:

Da det ikke er Meningen med § 38, at Indretninger anbragte af Lejeren skal omfattes af den her givne Regel, er der for Tydeligheds Skyld tilføjet Ordene "paa Ejerens Bekostning". [...] Ordet "anbragt" i 1. Linie er udeladt, da det formentlig let kunne føre til, at f. Eks. Landbrugsmaskiner paa Marken faldt ind under Reglen, hvad selvfølgelig ikke er Meningen.

Kravet om fysisk fastgørelse er ikke afgørende. Betænkning nr. 904/1980 sammenfatter retspraksis således, at § 38 er anvendelig på varigt anbragte genstande – selv om de ikke er fysisk fastgjort til ejendommen – når de er indgået som et naturligt og hensigtsmæssigt led i ejendommen eller virksomheden. Betænkningen refererer bl.a., at komfur og emhætte i et moderne parcelhus blev anset for tilbehør, fordi genstandene måtte betragtes som anbragt til varig brug "som et hensigtsmæssigt og naturligt led i et nyopført parcelhus", og at gulvtæpper tilpasset fra væg til væg ligeledes blev omfattet, jf. [betænkning nr. 904/1980, s. 33](#).

Integrationsgraden er det bærende hensyn ved erhvervsejendomme. Udvalget bag 1980-betænkningen fremhævede, at hvor bygning og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen reelt ikke kan anvendes til andet formål – udvalget nævner elværker og teglværker samt den typiske landbrugsejendom – bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret, jf. [s. 26](#).

Den skattemæssige praksis om installationsbegrebet illustrerer samme tankegang om fastere tilknytning. I **12-0190359** ([fradrag for vedligeholdelse af fast ejendom](#)) formulerede Landsskatteretten det således:

Installationer i en fast ejendom er aktiver, som har en fastere tilknytning til bygningen og tjener denne som sådan. Indretninger, der har til formål at opvarme en ejendom, anses for installationer.

Tilsvarende blev VVS- og elinstallationer værdiansat som en del af ejendommen i **08-00886** ([værdiansættelse af installationer ved salg af ejendom](#)), hvor det netop var afgørende, at en del af installationerne tilhørte lejeren og derfor skulle holdes uden for udlejers værdi – en sondring, der spejler § 38's krav om ejerens bekostning. Se også **19-0080304** ([særlige installationer i ejerlejlighed](#)).

At § 38's forbud rammer hårdt, viser leasingsituationen: den, der leaser et anlæg til indlæggelse i en bygning, kan ikke forbeholde sig ejendomsret, uanset at leasingaftalen i øvrigt måtte være finansiel og dermed nyde beskyttelse i andre relationer, jf. den almindelige sondring i **P-14-15** ([finansiel kontra operationel leasing](#)). Kan et ejendomsforbehold derimod fastholdes – fordi genstanden ikke er § 38-tilbehør – bevarer sælgeren sin separatiststilling, jf. **P-8-08** ([tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo](#)).

LOV	Tinglysningsloven § 38	
PRAKSIS	Sø- og Handelsretten · Anerkendelse af leasingkrav i konkursbo: Finansiel leasing kontra operationel leasing	28.04.2016
	Sø- og Handelsretten · Sag om tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo vedrørende luksusbil	18.07.2008
	Landsskatteretten · Ingen afskrivning på særlige installationer i ejerlejlighed, selvom den udlejes som flere separate lejemål til beboelse (AL § 15, stk. 4)	04.01.2022
	Landsskatteretten · Fradrag for vedligeholdelse af fast ejendom: Afgrænsning over for forbedringsudgifter og installationer	03.06.2013
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Værdiansættelse af installationer ved salg af ejendom – Afskrivningsloven § 45	23.03.2011

§ 7 Afgrænsningen mod lejer- og andelshaverinstallationer

Kravet om indlæggelse "på ejerens bekostning" er den vigtigste negative afgrænsning af § 38 og har stor praktisk betydning i udlejnings- og andelsboligforhold.

[Betænkning nr. 1421/2002 om pant og udlæg i andelslejligheder](#) sammenfatter retstilstanden:

Med hensyn til udlejningsejendomme indebærer tinglysningslovens § 38, at pantet i den faste ejendom ikke griber forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar samt andet tilbehør, der er anskaffet af lejerne, idet indlæggelsen i ejendommen i disse tilfælde ikke er sket på ejerens bekostning.

Det samme gælder for individuelle forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar i en andelsbolig, når der er tale om forbedringer/inventar, som er indlagt på andelshavernes – og ikke på ejerens dvs. andelsboligforeningens – bekostning. I visse tilfælde, navnlig ved nyopførte andelsboliger, er hårde hvidevarer m.v. indlagt af andelsboligforeningen. I disse tilfælde er inventaret omfattet af panterettighederne i den faste ejendom, og det kan dermed ikke pantsættes af den enkelte andelshaver.

Det er altså **hvem der har bekostet indlæggelsen**, der afgør, om aktivet ryger ind under ejendoms pantet – ikke aktivets art eller placering. Betænkningen tilføjer, at § 38 bl.a. indebærer, at panterettighederne i den faste ejendom omfatter sådant tilbehør, som normalt følger med ved salg af ejendommen.

Denne sondring forklarer, hvorfor der er indført en særskilt tilbehørsregel for andele: pantet i en andel omfatter efter § 42 j, stk. 4 forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar i lejligheden – en regel, der ifølge betænkningen "til dels bygger på samme principper som tinglysningslovens § 37 om pant i erhvervstilbehør til fast ejendom og tinglysningslovens § 47 b, stk. 2". Samme regel er spejlet i [retsplejelovens § 518, stk. 4](#) om udlæg.

Spørgsmålet om, hvornår en installation overhovedet er en lejers eller en ejers, aktualiseres løbende af ny teknologi. Om el-ladestander fastslog Vestre Landsret i **BS-3982/2023-VLR** ([el-ladeboks ikke en "sædvanlig installation"](#)), at en udvendigt opsat ladeboks ikke er omfattet af lejerens installationsret efter almenlejeloven – samme resultat som byretten nåede i **BS-22747/2022-KOL** ([lejere i almen bolig havde ikke ret til udvendig ladestander](#)). Procesbevillingsnævnet har meddelt 3.-instansbevilling, jf. **24/17612** ([Højesteret skal afgøre om udvendig el-ladestander er en sædvanlig installation](#)). Afgørelsen af, hvem der lovligt må bekoste en installation, er logisk forudgående for, om § 38 griber den.

LOV	Retsplejeloven § 518, stk. 4	Tinglysningsloven § 38
PRAKSIS	Landsretten · Vestre Landsret: El-ladeboks er ikke en 'sædvanlig installation' i almen lejebolig 11.06.2024 Byretten · Lejere i almen bolig havde ikke ret til at opsætte udvendig el-ladestander uden udlejerens tilladelse 10.01.2023 Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: Højesteret skal afgøre om udvendig el-ladestander er en sædvanlig installation i almen lejebolig 19.09.2024	

Højesteret om § 37: besætning og prioritet over senere tilbageholdsret

§ 8

Den centrale nyere højesteretsafgørelse om § 37's rækkevidde er **BS-15394/2018-HJR** af 12. februar 2019 ([prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret](#)).

Sagens faktum illustrerer § 37's rækkevidde ved landejendomme. Sydbank A/S havde håndpant i et tinglyst ejerpantebrev i en ejendom, og pantet omfattede via § 37 den til ejendommen hørende **hestebesætning**, herunder en konkurrencehingst. Ejeren indgik i september 2010 en samarbejdsaftale med et ridecenter om hestens opstaldning, træning og konkurrencedeltagelse. Da ejeren gik konkurs i marts 2014, anmeldte ridecentret et akkumuleret krav i konkursboet og solgte i januar 2015 hesten, hvorefter der opstod tvist om fordelingen af salgsprovenuet.

Tvistens kerne var, om ridecentret med sin **senere stiftede, aftalemæssige tilbageholdsret** for opstaldnings- og træningstilgodehavendet kunne fortrænge den ældre tinglyste panteret. Sagen gennemløb Retten i Randers (dom af 2. juni 2017) og Vestre Landsrets 3. afdeling (dom af 7. november 2017), før Højesteret afviste ridecentrets synspunkt, således at provenuet tilfaldt konkursboet frem for ridecentret.

Afgørelsen bekræfter tre forhold af almindelig betydning:

- **Besætning er fuldgyldigt § 37-tilbehør.** At et enkelt dyr befinder sig fysisk et andet sted end på ejendommen – her på ridecentret – bryder ikke tilknytningen. Det svarer præcist til de oprindelige forarbejders begrundelse for at vælge ordet "hørende" frem for "værende", jf. bemærkningen om, at "et Kreaturet jo meget vel midlertidig kan være anbragt andetsteds og dog som hørende til Ejendommen selvfølgelig maa være indbefattet under Pantet".
- **Tilbehørspantet er ikke svagere end almindeligt ejendomspant.** Den automatiske og deklaratoriske karakter af § 37 svækker ikke panterettens prioritetsstilling over for senere stiftede rettigheder.
- **En ulovreguleret tilbageholdsret fortrænger ikke et ældre tinglyst pant.** Aftaleretlige sikringsrettigheder, der stiftes efter tilbehørspantet, må respektere dette.

Afgørelsen skal ses sammen med det almindelige udgangspunkt, der er formuleret i [betænkning nr. 1421/2002](#):

Bestod der en særskilt ret over tilbehøret (f. eks. i form af tinglyst løsøreunderpant eller et ejendomsforbehold) på det tidspunkt, da rådigheden overgik til ejeren, skal denne ret respekteres af panthaverne i den faste ejendom. Er den særskilte ret over en sådan tilbehørsgegenstand derimod først stiftet efter dens inddragelse i driften, skal indehaveren af den særskilte ret respektere, at genstanden er grebet af panterrettighederne i den faste ejendom, medmindre der er tale om udskillelse som led i regelmæssig drift af ejendommen.

Tidspunktet for aktivets inddragelse i driften er altså afgørende for, hvem der må vige.

LOV

Tinglysningsloven § 37, stk. 1

PRAKSIS

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

Højesteret om § 38's yderpunkt: mælkekvoten er ikke ejendomstilbehør

§ 9

I **BS-3/2013-HJR** af 13. august 2013 ([udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver](#)) tog Højesteret stilling til, om en mælkekvote var så tæt knyttet til landbrugsejendommen, at den måtte anses for omfattet af ejendommens pant og dermed unddraget særskilt udlæg.

Mælkeudvalget og panthaverne (DLR Kredit A/S og Vestjysk Bank A/S) gjorde gældende, at kvoten var enten en offentligretlig produktionsbegrænsning eller "en særegen immateriel ejendomsbestanddel jf. tinglysningslovens § 38", og subsidiært at der var tale om en fremtidig erhvervelse unddraget udlæg efter [retsplejelovens § 508](#). Kreditor gjorde omvendt gældende, at kvoten var et frit omsætteligt formueaktiv, som ikke var omfattet af pantet efter hverken [§ 37](#) eller [§ 38](#).

Højesteret lagde afgørende vægt på de **faktiske omsætningsmuligheder på udlægstidspunktet**:

På tidspunktet for foretagelsen af udlægget i maj 2010 kunne Indkærede under iagttagelse af reglerne i den dagældende mælkekvotebekendtgørelse overdrage mælkekvoten til en anden bedrift uden samtidig overdragelse af et landbrugsareal, ligesom den efter reglerne i bekendtgørelsens kapitel 4 kunne sælges på kvotebørsen.

Og konkluderede:

På denne baggrund – og da en mælkekvote ikke kan anses for omfattet af tinglysningslovens § 38 – finder Højesteret, at mælkekvoten må anses for at være et formueaktiv, der kan foretages udlæg i.

Udlægget af 6. maj 2010 blev derfor stadfæstet, og sagen hjemvist til fogedretten til stillingtagen til, om realisation skulle ske ved andel i tvangsauktionsprovenuet, ved særskilt tvangsauktion eller ved tvangssalg på kvotebørsen.

Rækkevidden. Kendelsen udstikker en klar grænse: et aktivs økonomiske tilknytning til en bedrift er ikke nok. Når aktivet retligt kan skilles fra jorden og omsættes selvstændigt, falder det uden for tilbehørsbegrebet. Dommen er samtidig et argument for, at afgørelsen må træffes på grundlag af de regler, der gælder **på udlægstidspunktet** – en ændring i den underliggende sektorregulering kan altså flytte et aktiv ind i eller ud af tilbehørspantet.

Resultatet stemmer med [betænkning nr. 1459/2005](#), hvor udvalget om afgrænsningen af driftsinventar og driftsmateriel i virksomhedspantreglerne udtrykkeligt bemærkede, at "[k]rav på EU-landbrugsstøtte, mælkekvoter mv. er ikke omfattet af den foreslåede bestemmelse". Immaterielle produktionsrettigheder hører hjemme i andre pantekategorier – for virksomhedspantets vedkommende i opregningen i [§ 47 c, stk. 3, nr. 7](#).

LOV

[Tinglysningsloven § 38](#)

[Tinglysningsloven § 47c, stk. 3](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver

13.08.2013

§ 10 Ledningsnet og fællesanlæg: § 38 som subsidiært grundlag

Ledninger er udtrykkeligt nævnt i [§ 38](#), og bestemmelsen påberåbes derfor jævnligt som grundlag for ejendomsret til kabelanlæg, der fysisk befinder sig på en ejendom, men er etableret af andre.

I **BS-20333/2023-OLR** af 28. februar 2025 ([boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg](#)) var spørgsmålet, om fiberkabler med tilhørende rør og splidsninger samt fibernoder placeret på en boligforenings matrikel tilhørte Ishøj Kommunes overordnede distributionsnet eller boligforeningens lokalanlæg. Kablerne og noderne lå fysisk i kabelbakker i kældrene og forbandt foreningens bygninger internt, men var etableret og bekostet af kommunens koncessionshavere i forbindelse med en opgradering til docsis 3.1-standard.

Boligforeningen gjorde **principalt** gældende, at ejendomsretten fulgte af en overenskomst fra 1979, hvorefter "[e]jendomsretten til lokalanlægget forbliver efter tilslutningen hos undertegnede ejer", og **subsidiært** at ejendomsretten til de fysisk på ejendommen placerede installationer fulgte af [tinglysningslovens § 38](#) som bygningstilbehør. Kommunen protesterede mod det subsidiære anbringende som nyt, jf. [retsplejelovens § 383, stk. 2](#).

Østre Landsret afgjorde sagen på aftalegrundlaget og frifandt boligforeningen:

Det forhold, at der af koncessionshaver i forbindelse med den løbende vedligeholdelse og opgradering af Ishøj Fællesantenne også blev foretaget ombygninger og opgraderinger af [Boligforeningens] lokalanlæg, herunder lagt fiberkabler og etableret/udskiftet noder, og at det efter bevisførelsen må lægges til grund, at udgifterne hertil blev afholdt af koncessionshaver med mulighed for efterfølgende opkrævning hos brugerne over driftsudgiften, ændrer – i mangel af en aftale med [Boligforeningen] – heller ikke herved.

Da landsretten nåede frem til frifindelse på dette grundlag, var det **ufornødent at tage stilling** til det subsidiære § 38-anbringende. Dommen afgør altså ikke rækkevidden af § 38 for fiberinfrastruktur, men den er instruktiv på to punkter:

- **Aftalen går forud.** Hvor parterne har reguleret ejerforholdet til et anlæg udtrykkeligt, afgøres tvisten på aftalegrundlaget, og § 38 bliver ikke aktualiseret.
- **Hvem der har bekostet arbejdet, er ikke i sig selv afgørende for ejendomsretten.** Landsretten fandt netop, at koncessionshaverens afholdelse af udgifterne ikke – i mangel af aftale – flyttede ejendomsretten. Dette skal ikke forveksles med § 38's krav om indlæggelse "på ejerens bekostning", der angår en anden vurdering: om et aktiv, hvis ejendomsret er placeret, gribes af pantet.

For forsyningsnet, der løber **mellem** flere ejendomme ejet af samme virksomhed, er § 38 i øvrigt ikke den relevante hjemmel. Her er § 37 a skabt netop for at give en sikringsmulighed, og forarbejderne præciserer, at ledninger mellem en pantsat ejendom og en slutbruger kan være omfattet af § 37, mens ledninger mellem to klynger hverken er § 37 a- eller § 37-tilbehør.

LOV

Tinglysningsloven § 37a, stk. 1

Tinglysningsloven § 38

PRAKSIS Landsretten · Østre Landsret fastslog boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg 28.02.2025

§ 11 Forholdet til § 47 b, stk. 2, og forrangsreglen i § 47 c, stk. 4, nr. 1

Virksomhed fra lejet ejendom – § 47 b, stk. 2. Efter § 47 b, stk. 1 kan underpant i løsøre som udgangspunkt ikke gives i samlinger af ensartede eller til fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser (forbuddet mod pant i tingsindbegreb). § 47 b, stk. 2 gør en undtagelse: når en erhvervsvirksomhed drives fra **lejet** ejendom, kan indehaveren pantsætte det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – og ved landejendomme tillige besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser. Den materielle afgrænsning er ordret den samme som i § 37, ligesom udskillelsesreglen og køretøjsundtagelsen går igen.

Bestemmelsen har praktisk betydning ud over lejesituationen. [Betænkning nr. 1459/2005](#) beskriver, at realkreditlovgivningen tillader, at værdiansættelsen af en ejendom medtager tilbehør, der ikke er omfattet af pantebrevet efter §§ 37 og 38, hvis dette **alene** skyldes, at tilbehøret ejes af en anden end ejeren af den faste ejendom, og der opnås pant heri efter § 47 eller § 47 b, stk. 2:

Reglen er praktisk anvendelig f.eks. i tilfælde, hvor en landbruger har pantsat ejendommen til et realkreditinstitut og samtidig har oprettet et driftsselskab, der ejer driftsmateriellet og drives fra den samme ejendom. I sådanne tilfælde vil driftsselskabet kunne pantsætte løsøret til realkreditinstituttet i medfør af den ovennævnte bestemmelse.

Forrangsreglen – § 47 c, stk. 4, nr. 1. Efter [§ 47 c, stk. 4, nr. 1](#) omfatter virksomhedspant *uanset* opregningen i stk. 3 ikke "aktiver omfattet af en tinglyst panteret i medfør af §§ 37 og 37 a, uanset hvornår panteretten i den faste ejendom er tinglyst".

Udvalget bag betænkning nr. 1459/2005 fremhævede udtrykkeligt, at der er tale om mere end en prioritetsregel:

*Den foreslåede regel i § 47 c, stk. 4, nr. 1, har den betydning, at ved tinglysning af en panteret i den faste ejendom, der omfatter aktiver i medfør af § 37, vil aktiver med den fornødne driftsmæssige og stedlige tilknytning til ejendommen ikke være omfattet af virksomhedspantet, uanset den tidsmæssige prioritet mellem panterettighederne. Reglen fraviger dermed den almindelige regel om, at prioritetsstillingen mellem flere tinglyste rettigheder afgøres efter tinglysningstidspunktet. Det er imidlertid ikke kun en prioritetsregel, der foreslås, idet aktivet **helt vil udgå af virksomhedspantet**, hvis det er omfattet af pantet i den faste ejendom, jf. tinglysningslovens § 37.*

To praktiske konsekvenser fremhæves i betænkningen:

- **Konvertering ændrer intet.** Konverteres et lån mod pant i den faste ejendom efter tinglysningen af et virksomhedspant, må virksomhedspanthaveren acceptere, at det nye lån på samme måde som det tidligere bevirker, at § 37-aktiverne ikke omfattes af virksomhedspantet.
- **Tidspunktet for tilknytningen afgør.** Indkøber virksomheden driftsmateriel, der herefter fragtes til ejendommen, er materiellet først omfattet af ejendomspantet, når det har opnået det nødvendige tilhørsforhold. Går materiellet til grunde undervejs, kan det på det tidspunkt være omfattet af virksomhedspantet.

Hvor § 37 ikke gælder – fx fordi virksomheden ikke drives fra en ejendom med den fornødne indretning – er afgrænsningen af virksomhedspantet friere. Betænkningen bemærker om § 47 c, stk. 3, nr. 4, at der "i modsætning til hvad der gælder for fast ejendom" ikke er noget krav om en bestemt fysisk tilknytning til ejendommen, "ligesom det ikke har betydning, om materiellet reelt udgør overskudskapacitet".

Rækkevidden af virksomhedspantets aktivkategorier er prøvet i praksis. Højesteret fastslog i **BS-50460/2020-HJR** ([virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent](#)), at en godtgørelse efter handelsagentlovens § 25 var vederlag for arbejdsindsats og ikke omfattet af pant i goodwill – en påmindelse om, at aktivkategorierne skal fortolkes efter deres indhold, ikke deres etiket. Afgiftspraksis viser tilsvarende, at panteomfanget må angives præcist ved tinglysningen, jf. **18-0000265-**, **18-0000266** ([godtgørelse ved fejl i aktivgrupper](#)), **18-0005053** ([afløsning af pantebrev](#)), **23-0011973** ([samling af flere virksomhedspanter](#)) og **SKM2018.214.SR** ([videreførelse af virksomhedspant ved overdragelse af landbrugsvirksomhed](#)). At sondringen mellem virksomhedspant og andre pantetyper også har forvaltningsretlige konsekvenser, ses i **24/08039** ([afslag på etableringsstøtte til ung landbruger](#)), hvor et fordringspant ikke opfyldte et bekendtgørelseskrav om virksomhedspant.

LOV	Tinglysningsloven § 47b, stk. 1-2	Tinglysningsloven § 47c, stk. 3-4	
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
	Landsskatteretten · Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant		14.09.2020

Landsskatteretten · Landsskatterettens afgørelse om tinglysningsafgift vedrørende virksomhedspant og afløsning af pantebrev	14.11.2019
Skatterådet · Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse	09.05.2018
Miljø- og Fødevareklagenævnet · Afslag på etableringsstøtte til ung landbruger på grund af manglende tinglyst virksomhedspant	25.02.2025

Tvangsfuldbyrdelse: udlæg, udskillelse under fuldbyrdelse og brugeligt pant

§ 12

Tilbehørspantets styrke viser sig først ved fuldbyrdelsen. Retsplejelovent indeholder tre bestemmelser, der spejler §§ 37, 37 a og 38.

Udlæggets automatiske omfang. Efter [retsplejelovens § 518, stk. 2](#) omfatter udlæg i fast ejendom, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige det i tinglysningslovens §§ 37 og 38 nævnte tilbehør. Udlæg i to eller flere § 37 a-ejendomme omfatter tilsvarende § 37 a-tilbehøret. Optegnelse af de enkelte genstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om det – og bestemmelsen har en **dynamisk** virkning:

Omfatter udlægget tilbehøret, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres ejendommen, under udlægget.

Afgrænsningen af, hvilke aktiver et udlæg i fast ejendom rammer, er derfor et kerneelement i fogedrettens optegnelser, jf. fx **FS-7241/2012-ALB (fogedretskendelse om udlæg i fast ejendom)**, hvor netop [retsplejelovens §§ 517 og 520](#) indgik i afgrænsningen af de omfattede aktiver.

Udskillelse under udlæg. [Retsplejelovens § 520, stk. 1](#) fastslår, at et udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter §§ 37- og 37 a-tilbehøret, ikke er til hinder for, at skyldneren udskiller aktiverne ifølge en regelmæssig drift. Bestemmelsen giver dog fogedretten en nødbremse:

Er anmodning om tvangsauktion indgivet, eller erklærer udlægshaveren at ville indgive sådan anmodning inden 14 dage, kan fogedretten dog efter udlægshaverens anmodning fratage skyldneren denne ret, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse.

Bemærk, at § 520, stk. 1, kun nævner §§ 37 og 37 a – **ikke § 38**. Det er konsekvent: § 38-tilbehør kan efter sin art ikke udskilles ifølge regelmæssig drift, fordi særskilt ret over det slet ikke kan forbeholdes.

Betænkning nr. 1459/2005 udleder heraf en tidsmæssig pointe om prioritetskonflikter: udskillelse under et udlæg vil sædvanligvis indebære, at tilsvarende aktiver indføres på ejendommen, men da et virksomhedspant griber aktivet allerede fra **erhvervelsestidspunktet**, kan et senere tinglyst virksomhedspant efter omstændighederne få førsteprioritet i aktiver, der bringes ind på en ubehæftet ejendom. Udvalget bemærker dog samtidig, at det "må antages at være sjældent, at en fast ejendom ikke er behæftet med panterettigheder".

Brugeligt pant og transgbeneficiet. Efter [retsplejelovens § 591, stk. 1](#) kan panthaveren ikke kræve sig indsat i besiddelsen af den del af en fast ejendom, der tjener til bolig for pantsætteren eller dennes husstand. Og for tilbehøret bestemmer [§ 591, stk. 2](#):

For så vidt angår det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør finder § 509 og § 515 tilsvarende anvendelse.

Henvisningen betyder, at trangsbeneficiet slår igennem også over for tilbehørspanthaveren: der kan ikke gøres udlæg i aktiver, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levelfod, jf. § 509, stk. 1, eller i aktiver af indtil 3.000 kr.s værdi, som er nødvendige til skyldnerens eller husstandens erhverv eller uddannelse, jf. § 509, stk. 3 – og skyldneren kan ikke gyldigt give samtykke hertil. Tilsvarende er genstande af særlig personlig betydning og nødvendige hjælpemidler beskyttet efter § 515.

Brugeligt pant efter retsplejelovens kapitel 54 er netop den mekanisme, § 37 a blev udformet med henblik på, idet forarbejderne fremhæver, at fortsat drift forudsætter, at panthaver også kan overtage det mellemliggende driftsmateriel. Om betingelserne for brugeligt pant på grund af væsentlig misligholdelse, se **FS-6373/2013-FRB** (fogedretssag om brugelig pant).

Tvangsauktion. Ved tvangsauktion over den faste ejendom sælges ejendommen med tilbehøret, jf. pantebrevsformulærens punkt 4 og § 518, stk. 2. Om selve auktionsforløbet og prioritetsopgørelsen, se fx **AS-12/2022-BOR** (tvangsauktion over ejendom) og **AS-340/2008-NYK**, samt om betydningen af manglende forbehold ved aflysning **FS-6585/2008-ROS** (afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion). At panteomfanget ikke kan udstrækkes ud over pantebrevets indhold, illustreres af **BS-871/2020-OLR** (-tvangsauktion af bygning på lejet grund), hvor Østre Landsret udtalte:

Pantebrevet, der ligger til grund for tvangsauktionsansmodningen, giver pant i "Matrikel nr. 1". Landsretten tiltræder, at panteretten i bygningen efter pantebrevets indhold ikke kan udstrækkes til at omfatte en brugs- eller lejerettighed.

Brugsretten kunne dog medauktioneres på grundlag af et selvstændigt udlæg – men med respekt af foreningens vedtægter, da rekvirenten ikke kunne opnå bedre ret end skyldneren.

I konkurs indgår spørgsmålet om, hvorvidt et aktiv er § 37-/§ 38-tilbehør, i afgrænsningen mellem panthaverens separatiststilling og konkursmassen. Om omstødelse af pantsætning, se **BS-2996/2010-OLR** (omstødelighed af fordringspant); krydslinket behandles nærmere i [omstødelse-konkurs](#), mens selve auktionsforløbet er behandlet i [tvangssalg-fast-ejendom](#) og [fogedretsbehandling](#).

LOV

Retsplejeloven § 509, stk. 1, 3

Retsplejeloven § 518, stk. 2

Retsplejeloven § 520, stk. 1

Retsplejeloven § 591, stk. 1-2

PRAKSIS	Landsretten · Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter	18.06.2021
	Landsretten · Sag om omstødelighed af fordringspant	13.04.2012
	Byretten · Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm	17.01.2023
	Byretten · Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse	03.06.2013
	Byretten · Fogedretskendelse om udlæg i fast ejendom mod Skyldner ApS	14.11.2012
	Byretten · Afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion grundet manglende forbehold ved aflysning af pantebrev	20.11.2008

Hensynene bag reglerne: realkredit, driftsfortsættelse og finansieringsfrihed

§ 13

Tilbehørspantet er et bevidst kompromis mellem realkreditsikkerhed og pantsætterens finansieringsfrihed, og hensynene er formuleret klart i de forberedende arbejder.

Realkredithensynet. [Betænkning nr. 904/1980, s. 4](#) gengiver Vinding Kruses oprindelige kritik af retstilstanden før tinglysningsloven, hvor en ejendomsforbeholdssælger havde vidtgående ret til at borttage maskiner, ovne og elektriske anlæg indføjet i en fast ejendom:

Han fremhævede, hvorledes den moderne tekniske udvikling har medført en stærk stigning i værdien af det til ejendommene knyttede erhvervsmæssige tilbehør. Panteretten i fast ejendom er derfor i stigende udstrækning blevet udvidet til også at omfatte erhvervsløsøret, der er knyttet til ejendommen. Men det betyder et alvorligt afbæk i realkredittens sikkerhed, dersom den må tåle, at betydningsfulde dele af tilbehøret fjernes af den, der har solgt genstanden på afbetaling.

Driftsfortsættelseshensynet. [Betænkning nr. 172/1957 om underpantsætning af løsøre, s. 121](#) peger på et hensyn, der ofte overses – tilbehørspantet er lige så meget et *værn mod tvangsauktion* som en sikkerhed:

Forklaringen på den store betydning, som man dog tillægger tilbehørspantet, må efter mit skøn først og fremmest findes deri, at pantets udstrækning til tilbehøret bidrager til at undgå sammenbrud og dermed følgende tvangsauktion. Erhvervsejendommen er ubrugelig til erhvervets fortsatte udøvelse. Et hotel kan ikke forrente sig, hvis ejerens simple kreditorer søger dækning i det løse inventar og fjerner det fra ejendommen. Ejeren af en landbrugsejendom må give op, hvis arbejdsredskaber og besætning berøves ham.

Betænkningen tilføjer, at tilbehørspantet "sikrer erhvervets fortsættelse under mere eller mindre forbigående økonomiske vanskeligheder for pantsætteren og sætter panthaveren i stand til at bestemme, hvorvidt han vil skride til retsforfølgning eller stille sig afventende".

Modhensynet: finansieringsfrihed. Netop fordi § 38 er præceptiv, spærrer den for alternative finansieringsformer. Baggrunden for 1980-betænkningen var, at erhvervsløsørets værdi var vokset betydeligt, og at leasinginstituttets udvikling havde skabt behov for andre finansieringsmuligheder end de traditionelle. Udvalget nævner det konkrete tilfælde, hvor et EDB-anlæg til en værdi af 2,1 mio. kr. af en fogedret var anset for omfattet af § 38, selv om den nøgne ejendom var vurderet langt lavere – Højesteret fastslog senere, at anlægget ikke var omfattet, jf. [betænkning nr. 904/1980, s. 33](#).

Praktisk konsekvens for tilskudsmodtagere. At §§ 37 og 38 virker automatisk, betyder, at den, der vil sikre sig ejendomsret til et aktiv placeret på en fremmed erhvervsejendom, aktivt må tage skridt hertil. Landbrugsmyndighederne vejleder udtrykkeligt herom i [vejledningen om tilskud til projekter i sektoren for biavlprodukter](#):

Du skal beskytte investeringen, som finansieres fra biavlsordningen, mod at andre kan lave aftaler om rettighed over eller foretage udlæg i investeringen. Du skal derfor sørge for, at du er sikret ejendomsret til investeringen, uanset tinglysningslovens regler om tilbehørspant (§ 37) og indlagte tilbehør i bygningen (§ 38).

Vejledningen pålægger direkte tilsagnshaveren "at sikre, at en tilskudsberettiget investering ikke bliver omfattet af § 37 og § 38 i lov om tinglysning i det tilfælde, hvor investeringen placeres på en fast ejendom, der er eller senere bliver omfattet af nævnte bestemmelser". Samme formulering findes i [den tidligere vejledning for 2023-2026](#).

§ 14 Sammenfatning: syv spørgsmål der afgør en tilbehørssag

Praksis og forarbejder kan sammenfattes i en tjekliste, der følger de retlige knudepunkter i rækkefølge.

- 1. Er ejendommen varigt indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje?** Der kræves ikke bygningsforandringer – indretningen kan ligge i lokalernes anvendelse og det anbragte inventar. Beboelsesejendomme uden erhvervsindretning falder uden for § 37, men kan stadig rammes af § 38.
- 2. Er aktivet "dertil hørende"?** Der kræves et stedligt og driftsmæssigt tilknytnings- eller afhængighedsforhold. Midlertidig fysisk fjernelse bryder ikke tilknytningen – jf. **BS-15394/2018-HJR** om hesten på ridecentret. Overskudskapacitet gør derimod, at det overskydende falder uden for pantet.
- 3. Er aktivet et registreret køretøj?** Så er det undtaget, jf. § 37, stk. 3, jf. § 42 c, og sikkerhed må stiftes i bilbogen.
- 4. Er aktivet et selvstændigt omsætteligt formuegode?** Kan det retligt skilles fra ejendommen og handles særskilt, falder det uden for tilbehørsbegrebet – jf. **BS-3/2013-HJR** om mælkekvoten.
- 5. Blev en særskilt ret stiftet før eller efter inddragelsen i driften?** Rettigheder stiftet **før** rådigheden overgik til ejeren, skal respekteres af ejendomsparthaverne. Rettigheder stiftet **efter** må vige – medmindre der er tale om udskillelse ifølge regelmæssig drift.
- 6. Er der tale om § 38-tilbehør?** Så er svaret på spørgsmål 5 uden betydning for fremtiden: særskilt ret kan slet ikke forbeholdes, hverken som ejendomsret, løsørepan, leje eller leasing – og heller ikke over for senere parthavere. Den eneste udvej er en respektpåtegning fra de berettigede.
- 7. Konkurrerer et virksomhedspant?** Så udgår § 37- og § 37 a-aktiverne **helt** af virksomhedspantet efter § 47 c, stk. 4, nr. 1 – uanset tinglysningsrækkefølgen, og uanset senere konvertering af ejendomslånet.

Forhold	§ 37	§ 37 a	§ 38
Kræver aftale	Nej (deklaratorisk)	Ja + tinglyst erklæring	Nej (præceptiv)
Ejendomsforbehold muligt	Ja, hvis stiftet før inddragelse	Ja, som ved § 37	Nej
Udskillelse ifølge regelmæssig drift	Ja	Ja	Nej
Undtager registrerede køretøjer	Ja, stk. 3	–	–
Omfatter forsikringssummer	Ja, stk. 2	Ja, stk. 2	–
Udgår af virksomhedspant	Ja, § 47 c, stk. 4, nr. 1	Ja	Nej (ikke nævnt)
Udlæg omfatter automatisk	Ja, rpl. § 518, stk. 2	Ja	Ja

Retsstillingen er stabil. Kernen i §§ 37 og 38 er uændret siden 1926, og den væsentligste nyskabelse – § 37 a – er en udvidelse rettet mod forsyningsinfrastruktur, ikke en omlægning af tilbehørsbegrebet. Tinglysningsloven er konsolideret pr. 19. februar 2026 uden vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer til bestemmelserne. De praktisk væsentligste tvistpunkter er derfor fortsat de klassiske: tilknytningskravets yderkant, hvad der ligger inden for regelmæssig drift, og hvem der har bekostet en indlæggelse.

LOV

Retsplejeloven § 518, stk. 2

Tinglysningsloven § 37, stk. 1-3

Tinglysningsloven § 37a, stk. 1

Tinglysningsloven § 38

Tinglysningsloven § 47c, stk. 4

PRAKSIS

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

12.02.2019

Højesteret · Højesterets afgørelse om udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver

13.08.2013

Landsretten · Østre Landsret fastslog boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg 28.02.2025

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Retsplejeloven § 518	stk. 2	Retsplejeloven § 591	stk. 2
Tinglysningsloven § 37	stk. 1-3	Tinglysningsloven § 37a	stk. 1-2
Tinglysningsloven § 38		Tinglysningsloven § 47b	stk. 2
Tinglysningsloven § 47c	stk. 4		

MATERIALE Citerede afgørelser

26 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

11.01.2022	Virksomhedspant i goodwill omfattede ikke godtgørelse til handelsagent efter handelsagentlovens § 25	bs-50460-2020-hjr
12.02.2019	Prioritering af ældre panteret over senere stiftet tilbageholdsret vedrørende opstaldning og træning af hest	bs-15394-2018-hjr
13.08.2013	Højesterets afgørelse om udlæg i mælkekvoter som selvstændige formueaktiver	5334-6401

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

5

28.02.2025	Østre Landsret fastslog boligforenings ejendomsret til fiberkabler i fællesantenneanlæg	9986-11685
11.06.2024	Vestre Landsret: El-ladeboks er ikke en 'sædvanlig installation' i almen lejlighed	9932-11623
18.06.2021	Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter	2609-3108
18.06.2014	Dom om fortolkning af ægtepagt vedrørende landbrugsejendom	19-19
13.04.2012	Sag om omstødelighed af fordringspant	5434-6517

SØ- OG HANDELSRETTE · SPECIALRET

2

28.04.2016	Anerkendelse af leasingkrav i konkursbo: Finansiell leasing kontra operationel leasing	P-14-15
18.07.2008	Sag om tilbageholdsret og ejendomsforbehold i konkursbo vedrørende luksusbil	P-8-08

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

5

17.01.2023	Tvangsauktion over ejendom - Retten på Bornholm	2956-3503
10.01.2023	Lejere i almen bolig havde ikke ret til at opsætte udvendig el-ladestander uden udlejerens tilladelse	9931-11621
03.06.2013	Fogedretssag om brugelig pant på grund af væsentlig misligholdelse	1661-2002

14.11.2012	Fogedretskendelse om udlæg i fast ejendom mod Skyldner ApS	3835-4631
20.11.2008	Afvisning af udlæg for restgæld efter tvangsauktion grundet manglende forbehold ved aflysning af pantebrev	1303-1574

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 7

06.01.2025	Afslag på afgiftsfritagelse ved samling af flere virksomhedspanter til ét nyt pantebrev	23-0011973
04.01.2022	Ingen afskrivning på særlige installationer i ejerlejlighed, selvom den udlejes som flere separate lejemål til beboelse (AL § 15, stk. 4)	19-0080304
14.09.2020	Landsskatteretten: Tinglysningsafgift – Udvidelse af aktivtyper i virksomhedspant	18-0000265
14.09.2020	Afslag på godtgørelse af tinglysningsafgift ved fejl i aktivgrupper for virksomhedspant	18-0000266
14.11.2019	Landsskatterettens afgørelse om tinglysningsafgift vedrørende virksomhedspant og afløsning af pantebrev	18-0005053
03.06.2013	Fradrag for vedligeholdelse af fast ejendom: Afgrænsning over for forbedringsudgifter og installationer	12-0190359
23.03.2011	Landsskatteretten: Værdiansættelse af installationer ved salg af ejendom – Afskrivningsloven § 45	08-00886

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 1

09.05.2018	Tinglysningsafgift af virksomhedspant ved virksomhedsoverdragelse	18-0114737
------------	---	------------

MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

25.02.2025	Afslag på etableringsstøtte til ung landbruger på grund af manglende tinglyst virksomhedspant	24/08039
------------	---	----------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

06.06.2024	Twist om kontrolafgift for parkering uden for bås pga. utydelig afmærkning med mørke fliser	park-4631
------------	---	-----------

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

19.09.2024	Procesbevillingsnævnet: Højesteret skal afgøre om udvendig el-ladestander er en sædvanlig installation i almen lejlighed	24/17612
------------	--	----------

FORARBEJDE Betænkninger

5 referencer

Skjult gæld i biler – Betænkning nr. 1190

nr. 1190 · 1990 · Justitsministeriet

Pant og udlæg i andelslejligheder – Betænkning nr. 1421

nr. 1421 · 2002 · Økonomi- og Erhvervsministeriet

Betænkning om virksomhedspant

nr. 1459 · 2005 · Justitsministeriet

Betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre

nr. 172 · 1957 · Justitsministeriet

Betænkning om ændring af tinglysningslovens § 38

nr. 904 · 1980 · Justitsministeriet
