

Betænkning

om

ændring af

tinglysningslovens § 38

*Afgivet af
justitsministeriets
tinglysningsudvalg*



BETÆNKNING NR. 904

København 1980



trykt på genbrugspapir

ISBN 87-503-3453-0
B. Stougaard Jensen, Kbh.
Ju 00-4-Let.

INDLEDNING

Justitsministeriets tinglysningsudvalg blev nedsat ved justitsministeriets skrivelse af 6. februar 1969 med den opgave efter forhandling med justitsministeriet at foretage en gennemgang af forskellige aktuelle tinglysningssspørgsmål.

Ved skrivelse af 11. september 1974 anmodede advokatrådet om, at spørgsmålet om en revision af tinglysningslovens § 38 blev taget op til nærmere overvejelse af justitsministeriet.

Den 2. maj 1975 spurgte folketingets retsudvalg, om justitsministeriet ville overveje en ændring af tinglysningslovens § 38, således at den blev i bedre overensstemmelse med den mekaniske og maskinelle udvikling. Henvendelsen fra retsudvalget var vedlagt en fogedkendelse, hvorefter et EDB-anlæg til værdi 2,1 mill. kr. var omfattet af tinglysningslovens § 38, uanset at den nøgne ejendoms-værdi kun udgjorde 490.000 kr. Højesteret har senere fastslået, at EDB-anlægget ikke var omfattet af § 38. Dommen, der er gengivet i UfR 1976, s. 531, er refereret nedenfor side 13 f.

På den anførte baggrund anmodede justitsministeriet ved skrivelse af 11. juni 1975 tinglysningsudvalget om at overveje og eventuelt stille forslag om en ændring af den nævnte bestemmelse i tinglysningsloven.

Kapitel I i betænkningen indeholder en gennemgang af teori og retspraksis. I kapitel II omtales et tidligere forslag til ændring af tinglysningslovens § 38, og i kapitel III behandles den norske og svenske retstilstand på området. Udvalgets generelle overvejelser fremgår af kapitel IV, og kapitel V indeholder udvalgets forslag til lov om ændring af tinglysningslovens § 38.

Ved afslutningen af arbejdet vedrørende tinglysningslovens § 38 havde udvalget følgende sammensætning:

Kontorchef i justitsministeriet Ebbe Nielsen (formand),

Underdirektør A. Bonnis, Kreditforeningen Danmark (Realkredit
rådet),

Kontorchef Lars Allan Christensen, Danmarks Sparekassefore-
ning,

Retsassessor Flemming Jørgensen, Ringsted (Dommerfuldmægtig-
foreningen),

Advokat Axel Kierkegaard, København (Advokatrådet),

Kontorchef Jens Koefoed, Privatbanken (Den danske Bankfore-
ning),

Dommer Knud W. Kofoed, Nykøbing F. (Den danske Dommerfore-
ning),

Fuldmægtig, cand.jur. Jette Møllmann (Industrirådet).

Direktør Erik Haxvig, Nordania Leasing A/S, har bistået ud-
valget som sagkyndig i forbindelse med overvejelserne om ændring
af tinglysningslovens § 38.

Endvidere har følgende deltaget i udvalgets arbejde:

Kontorchef i justitsministeriet, nu politimester Uffe Korne-
rup, indtil den 14. marts 1977.

Civildommer Sv. Nielsen (Den danske Dommerforening), indtil
den 27. maj 1977.

Højesteretssagfører O. Gangsted-Rasmussen (Advokatrådet),
indtil den 7. juli 1977.

Sekretær, cand.jur. Peter Arendorff (Industrirådet), indtil
den 19. november 1979.

Kontorchef Per Nylev (Danmarks Sparekasseforening), indtil
den 13. marts 1980.

Afdøde direktør Thorkild Sørensen (Kreditforeningen for indu-
strielle ejendomme) har bistået udvalget som sagkyndig.

Som sekretær for udvalget har fungeret fuldmægtig i justits-
ministeriet B.O. Jespersen.

København, den 24. april 1980.

KAPITEL I

GÆLDENDE RET1. Motiverne til den gældende § 38.

Før tinglysningsloven havde tredjemand en ret vid adgang til at fjerne genstande, der tilhørte ham, endog selv om de var indføjede som bestanddele af en fast ejendom. Bortfjernelse var lovlig, når den kunne ske uden skade på ejendommen i overensstemmelse med de almindelige regler om tilvækst. Navnlig havde den, der under ejendomsforbehold havde solgt maskiner, elektriske anlæg o.lign. til ejeren af en fast ejendom, en vidtgående ret til at gøre sin ret gældende også mod panthaverne i ejendommen.

I sin afhandling Tinglysning samt nogle spørgsmål i vor real-kredit, 1923, se navnlig s. 269-281, kritiserer Vinding Kruse denne retstilstand. I en redegørelse om ændring af bestemmelsen i tinglysningslovens § 38, der er optrykt som bilag til betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre (nr. 172/1957), gengiver Illum Vinding Kruses kritik således:

"Til støtte for sit krav om en stærk indskrænkning i ejendomsforbeholdssælgerens ret til at borttage maskiner, ovne o.l., der er indlagt i en fast ejendom, henviste Vinding Kruse først og fremmest til realkreditens behov. 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 afbræk i realkreditens sikkerhed, dersom den må tåle, at betydningsfulde dele af tilbehøret fjernes af den, der har solgt genstanden på afbetaling. Vinding Kruse fremhævede i denne forbindelse navnlig, hvorledes det kunne medføre en forringelse af pantet, når maskiner, kedler, ovne og andet for ejendommen vigtigt materiel ved panthaverens

overtagelse af ejendommen og dens realisation på tvangsauktion viste sig at være udskiftet under sådanne forhold, at sælgeren var berettiget til at kræve genstanden udleveret. Særlig støden- de fandt han denne udskiftning, hvis den maskine, hvori panthav- ren havde pant, var leveret som delvis udbetaling i bytte for den nye maskine. En særlig kritik rettede sig imod de kriterier, som blev lagt til grund ved afgørelsen af, om udskillelse kunne finde sted. Efter ældre retsopfattelse måtte det afgørende her være den måde, hvorpå genstanden var forbundet med ejendommen. Det blev derved ikke genstandens art og betydning for ejendommen, der var bestemmende for afgrænsningen mellem panthavernes og sælgerens ret, men tekniske detaljer af ret tilfældig art. Når det afgøren- de er genstandens indføjelse i ejendommen som uadskillelig be- standdel, bevirker denne omstændighed ydermere, at sælgerne - for at kunne tage gyldigt ejendomsforbehold - udfører deres konstruk- tioner netop med henblik på, at fjernelsen let kan ske; men det er i sig selv ikke hensigtsmæssigt, at juridiske sondringer øver indflydelse på udformningen af de tekniske enkeltheder."

Ud fra overvejelser af denne art stillede Vinding Kruse i det til hans afhandling knyttede udkast til ny tinglysningslov også forslag om en bestemmelse, der med mindre sproglige ændringer blev gennemført som den gældende tinglysningslovs § 38.

§ 38 i lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning fik føl- gende ordlyd:

"Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når maskiner, kedler, ovne el.lign. er blevet indlagt i en ejendom på ejerens bekostning til brug for ejendommen eller en der værende erhvervs- virksomhed, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i ejendommen omfatter uden sær- lig vedtagelse også dette tilbehør."

§ 38 har navnlig den retsvirkning, at de i bestemmelsen om- handlede genstande ikke gyldigt kan indsættes i ejendommen under ejendomsforbehold. En underpantsætning efter løsørereglerne vil imidlertid også være ugyldig. Det samme gælder ejerens ret ifølge leje- eller leasingkontrakt.

Bestemmelsen er præceptiv ikke alene i forhold til ældre be- rettigede i ejendommen, men også i forhold til senere panthavere og andre rettighedsindehavere. Bestemmelsen er derimod ikke til

hinder for, at de berettigede afgiver erklæring om at ville respektere f.eks. et ejendomsforbehold.

Om behandlingen af forslaget i rigsdagen henvises til Rigsdagstidende for 1925-26: Landst. Tid., sp. 775, 891, 1277, 1331. Folket. Tid., sp. 5947, 6256, 6310. Till. A, sp. 4557. Till. B, sp. 539, 2125. Till. C, sp. 305, 1347.

2. Teori og retspraksis.

I en længere årrække efter tinglysningsloven herskede der en del usikkerhed i praksis vedrørende anvendelsen af § 38. Domstolenes afgørelser var navnlig divergerende med hensyn til maskiner. Efterhånden fastlagdes en praksis, hvorefter et ejendomsforbehold over maskiner, der er anskaffet til industrielt brug og som skal være anbragt et bestemt sted, ingen retsvirkning har.

Grunden til usikkerheden må til dels søges i vanskeligheder ved at fortolke udtrykket, at genstanden skal være "indlagt i ejendommen". Medens der har været enighed om, at ambulante maskiner og løse redskaber falder uden for bestemmelsen, har det vist sig vanskeligt at opstille faste kriterier for, hvornår navnlig maskiner og andet driftsmateriel er omfattet af bestemmelsen.

a. Teorien.

For at henføre en maskine under § 38 er det ifølge Vinding Kruse (Ejendomsretten III, s. 1538 ff) et krav, at vedkommende maskine ikke blot er et tilbehør til erhvervet, men at den tillige er et tilbehør til bygningen. Det er således ikke nok, at en maskine er tilbehør til en i bygningen drevet erhvervsvirksomhed, men maskinen skal tillige være tilbehør til bygningen på samme måde som døre, vinduer, kakkellovne, centralvarmeanlæg, rør, ledninger o.lign.

Som et vejledende moment tillægger Vinding Kruse det betydning, om vedkommende maskine sætter sit præg på bygningen. Selv om en enkelt maskine i en bygning ikke isoleret set sætter sit præg på denne, vil den dog være omfattet af § 38, når den er led i det samlede maskinanlæg, der er bygningens erhvervstilbehør. Det afgørende for anvendelsen af § 38 må i øvrigt være, om vedkommende maskine eller anden genstand efter den almindelige økonomiske opfattelse i samfundet eller efter den almindelige tek-

niske opfattelse på vedkommende område må anses for tilbehør til bygningen som erhvervsbygning eller boligbygning.

O.K. Magnussen (T.f.R. 1937, s. 20 ff) har anført, at der af hensyn til realkreditten var behov for at ændre den før tinglysningsloven gældende retstilstand. Han finder dog, at § 38 er for vidtgående, idet hensynet til realkredittens sikkerhed kun kan kræve, at man tilsidesætter ejendomsforbehold m.v., hvor genstanden er tilført ejendommen til erstatning for tidligere tilsvarende ting. Det er hans synspunkt, at panthaverens pant ikke må forringes, men at panthaveren på den anden side heller ikke har krav på, at pantet forbedres på tredjemands bekostning.

Illum (Fast ejendom, 1948, s. 117 ff, og Dansk Tingsret, 1976 s. 59 ff) er af den opfattelse, at genstanden skal være varigt anbragt i ejendommen til brug for det bestemte sted, hvor den findes. Undtagelse gøres dog dels, hvor genstande af denne art normalt forekommer ambulant, hvis ikke tilvækstlæren hindrer bortfjernelse, dels hvis genstandene efter deres beskaffenhed har karakter af løst inventar. Selv om sådanne maskiner er let fastboltet, bør denne tekniske enkelthed ikke være bestemmende. Som yderligere betingelse for anvendelse af § 38 bør det kræves, at genstanden er nødvendig eller dog naturlig for en bedre udnyttelse af ejendommen eller den der værende erhvervsvirksomhed.

Illum finder, at det af Vinding Kruse opstillede krav om, at en genstand ikke blot skal være tilbehør til erhvervet, men tillige skal være tilbehør til ejendommen, er uforeneligt med indholdet i § 38. Denne bestemmelse forudsætter efter Illums opfattelse, at en genstand kan være indlagt i ejendommen enten til brug for denne eller for den der værende erhvervsvirksomhed. I begge tilfælde er bestemmelsen anvendelig.

Illum anfører, at den af Vinding Kruse hævdede almindelige retsopfattelse, som skulle være bestemmende for § 38's fortolkning, ikke fandtes, dengang bestemmelsen blev indført, og at § 38's ordlyd i øvrigt vanskeligt lader sig forene med det anførte synspunkt. Hvis en genstand kan siges at være indlagt i ejendommen til brug for denne eller for den i ejendommen værende erhvervsvirksomhed, må § 38's betingelser anses for opfyldt, uden at der skal tages hensyn til, om genstanden efter almindelig retsopfattelse hører med til en bygning af den pågældende art.

Ifølge v. Eyben Panterettigheder, 1975, s. 231 ff, bør der

som følge af den tekniske udvikling ved anvendelsen af § 38 stilles krav om, at genstanden er et nødvendigt eller dog naturligt led i ejendommen med henblik på en bedre udnyttelse af denne. Hvis det er sædvanligt at anvende tilbehør af den pågældende art i ejendomme, vil der dog ofte ikke være behov for at føre bevis for, at tilbehøret er nødvendigt eller dog naturligt. v. Eyben sammentrækker udtrykket "indlagt i en ejendom til brug for denne eller en derværende erhvervsvirksomhed" således, at tilbehørs-genstanden skal være varigt anbragt, idet ambulante maskiner og inventar falder udenfor, og at tilbehørs-genstanden skal være et naturligt eller hensigtsmæssigt tilbehør til ejendommen.

b. Retspraksis.

I en kommentar til Højesterets dom af 5. maj 1970, gengivet i UFR 1970, s. 480, ridser højesteretspræsident J. Trolle retspraksis omkring § 38 op således:

"Denne lille sag var meget enkel: Der var til et møntvaskeri/reensereri og med sædvanligt ejendomsforbehold solgt en "minibar" bestående af 3 automater til henholdsvis varme og kolde drikke og faste forfriskninger. De var opstillet i vaskeriets venteværelse, som var indrettet sådan, at børn også kunne lege der, og kvindelige kunder få deres hår gratis tørret i hårtørreapparater, mens de ventede på deres vask. Automaterne var forbundet til vand og - ikke med stikledninger - til elektricitet.

Efter at vaskeriet var gået konkurs og vaskeriejendommen sat til tvangsauktion, var spørgsmålet, om sælgerens ejendomsforbehold holdt overfor panthaverne eller måtte tilsidesættes i medfør af Tinglysningslovens § 38.

Betingelserne for panthaverens ret måtte, jfr. § 38, være, at automaterne kunne 1) anses for maskiner, der var 2) indlagt i ejendommen, til 3) brug for en der værende erhvervsvirksomhed. Af disse betingelser var det navnlig nr. 2, der kunne give anledning til tvivl, og afbetalingssælgeren påberåbte sig da også navnlig, at denne ikke var opfyldt.

Stillingen i teori og praksis måtte her siges at være den, at en oprindelig noget kaotisk praksis (jfr. Illum: Fast ejendom - bestanddele og tilbehør, 1948, p. 117 ff.) efterhånden var kommet derhen, at som "indlagte" betragtes varigt anbragte genstande, selvom de ikke fysisk er fastgjort; udenfor begrebet falder kun

de rent ambulante ting og løse redskaber. Betingelserne er efter to ledende Højesteretsdomme, U.f.R. 1952 p. 7 og 1951 p. 986 altså ikke længere fastgørelse, men at tingen udgør et "naturligt led" i virksomheden eller er hensigtsmæssig for den, ...

Til belysning af spørgsmålet, om automaterne kunne anses som hensigtsmæssige eller naturlige bestanddele af vaskeriet var der indhentet oplysninger om, hvor hyppigt det er, at sådanne automater er stillet op i disse vaskerier. Disse oplysninger var for så vidt noget usikre som hyppigheden angaves varierende fra 15% til 90%.

Fogedretten, der havde haft sagen i 1. instans, fandt, at automaterne, der var fast anbragt i vaskeriet og ved specielle installationer tilsluttet dettes el- og vandnet var indgået som "naturligt" led i vaskeriets indretning (jfr. 1952 p. 7) og derfor måtte betragtes som indlagt i tinglysningslovens forstand, og denne afgørelse stadfæstedes af Vestre Landsret.

Til samme resultat kom Højesteret ved sin énstemmige dom - med 7 dommerstemmer - af 5. maj 1970, U.f.R. 1970 p. 480.

Det siges her ganske kort:

"Det tiltrædes, at den omhandlede automat, som efter det oplyste har været anbragt til varig brug i vaskeriet og er indgået som et hensigtsmæssigt og naturligt led i dets drift, må anses omfattet af tinglysningslovens § 38, og dommen vil derfor være at stadfæste."

Det vil ses, at Højesteret bruger både naturligheds- og hensigtsmæssighedskriterium fra dommene i U.f.R. 1951 p. 986 og 1952 p. 7, hvilke kriterier dog nok i nogen grad er synonyme.

Man har af og til været inde på, om det indlagte maskineri, der vedrører en bivirksomhed indenfor virksomheden, ikke skulle være omfattet af tinglysningslovens § 38, jfr. herved måske U.f.R. 1960 p. 1070. Forfatterne er herimod, se v. Eyben p. 204 og Illum p. 137. Momentet har næppe spillet nogen rolle i denne sag, hvor salget af kaffe m.v. fra automaterne ikke så meget var sket for at tjene på kaffen, som for at tiltrække kunderne til hovedvirksomheden ved at yde dem service.

De mere eller mindre sikre oplysninger om udbredelsen af brugen af disse automater i vaskerier har næppe haft alt for stor betydning. Hvis brugen af tingen er naturlig og hensigtsmæssig i virksomheden, kan det næppe udelukke anvendelsen af tinglysnings-

lovens § 38, at den endnu er så ny og moderne, at den ikke er anvendt i et flertal af virksomheder, jfr. herved Illum p. 142 og U 1952 p. 605, der handlede om noget dengang så avanceret som et køleskab i en herskabsvilla.

..."

Fra senere retspraksis kan nævnes:

U 70.547 V. En køledisk og et fryseskab, som S havde solgt med ejendomsforbehold til en kroejer, og som var opstillet løst på gulvet i krolokalet og tilsluttet det almindelige ledningsnet ved en normal stikkontakt, fandtes - navnlig henset til deres art og anvendelse i virksomheden - omfattet af tinglysningslovens § 38.

U 71.210 Ø. En til en røgeri- og fiskeeksportforretning på afbetaling med ejendomsforbehold solgt transportabel prismærkemaskine, der vejede 15-16 kg, og som kunne tilsluttes en almindelig stikkontakt, ansås ikke omfattet af tinglysningslovens § 38.

U 72.806 V. 4 kasseapparater, der var solgt med ejendomsforbehold til et hotel, og som efter deres indretning også var anvendelige andre steder end i den nævnte virksomhed og ejendom, ansås ikke omfattet af tinglysningslovens § 38.

U 73.238 Ø. En tobaksautomat, der var solgt på afbetaling med ejendomsforbehold til et cafeteria, fandtes hverken at have en sådan fast tilknytning til lokalerne eller at være et sådant nødvendigt driftsinventar for cafeteriet, at ejendomsforbeholdet måtte tilsidesættes i medfør af tinglysningslovens § 38.

U 75.1094 SH. Datafirmaet A havde købt en ejendom, hvorpå der fandtes en kontorbygning. Til denne lod man opføre en tilbygning til databehandlingsmaskiner, der blev lejet hos forskellige leverandører af sådanne maskiner. Bl.a. havde man af U lejet et convertersystem bestående af to maskiner. Disse maskiner, der hver vejede 120 kg, krævede ingen særlig installation og tilsluttedes elektricitet ved en almindelig stikkontakt. Den månedlige

leje for begge maskiner var 1.687 kr., hvortil kom 374 kr. i vedligeholdelsesgebyr.

Dommens præmisser lyder således:

Det omhandlede apparatur var anskaffet af ejeren af ejendommen til brug for den databehandlingsvirksomhed, der blev drevet i ejendommen.

Det må antages, at man ved affattelsen i 1926 af Tinglysningslovens § 38 har villet tage hensyn til muligheden for tilpasning til den fremtidige udvikling med hensyn til tekniske og andre forhold af betydning for spørgsmålet om, hvilket tilbehør panteret i en fast ejendom skal omfatte.

Bestemmelsen findes hverken efter sin ordlyd eller på denne baggrund at medføre, at et teknisk apparatur skal betragtes som indlagt i ejendommen, blot fordi det af ejeren er anskaffet som led i virksomhedens driftsmateriel; men for at genstandene skal være omfattet af § 38, må der derudover foreligge forhold, der indebærer at de må betragtes som tilbehør også til ejendommen.

Den omhandlede bygning adskiller sig efter det oplyste ikke væsentligt fra en almindelig bygning indrettet til kontorbrug med et kontormateriel og behov for arkivplads m.v.

Apparaterne skulle ikke installeres i eller tilpasses bygningen på nogen særlig måde, men blot ved en stikkontakt tilsluttes elektricitet.

Tekniske forhold vedrørende bygningen eller apparaterne taler derfor ikke for, at de må betragtes som indlagt i ejendommen.

Heller ikke sædvanemæssige forhold taler herfor.

Der findes heller ikke iøvrigt at foreligge særlige forhold, der giver grundlag for at fastslå, at et apparatur som det omhandlede skal indgå som tilbehør til ejendommen ved dennes benyttelse som kreditgivningsgrundlag med deraf følgende begrænsning i de finansieringsformer, der sædvanligt benyttes ved erhvervelse af apparater af denne art, og som er knyttet til vilkår om at leverandøren som udlejer eller på anden måde forbeholder sig sin ejendomsret.

Herefter findes de to i sagen omhandlede maskiner ikke at være omfattet af tinglysningslovens § 38. ...

U 76.531 H. A udlejede i 1973 ved en leasingkontrakt til et aktieselskab B, som drev virksomhed med bogføring på EDB-basis for selvstændige erhvervsdrivende, et dataanlæg af værdi ca. 2,1 mill. kr., som blev anbragt i en for 160.000 kr. opført tilbygning til B's ejendom med gulv, specielt udført af hensyn til anlæggets vægt (2.649 kg). Maskinerne var ikke fastgjort til bygningen, men tilsluttet elkablerne med elstik. B's samlede ejendom var ved 15. vurdering ansat til 490.000 kr. Da B i september 1974 trådte i likvidation som insolvent, opsigde A kontrakten i henhold til dens bestemmelser og krævede maskinerne udleveret, men likvidationsboet protesterede herimod, idet boet gjorde gældende, at maskinerne omfattedes af tinglysningslovens § 38, hvorfor A ikke havde kunnet forbeholde sig ejendomsret til maskinerne. Under likvidationen blev ejendommen solgt til et reklamebureau for 484.438 kr. uden maskinerne, der fjernedes med henblik på opmagasinering af 3 mand med en mobilkran i løbet af 2 timer.

Fogedretten fandt, at dataanlægget var omfattet af tinglysningslovens § 38. Landsretten ændrede imidlertid afgørelsen med følgende begrundelse:

Retten finder at måtte lægge til grund, at data-maskinernes anskaffelse er bekostet af A/S V.D.B. til brug for den af selskabet i dets ejendom drevne erhvervs virksomhed.

Når imidlertid henses til, at dataanlægget, der let kunne fjernes fra ejendommen, er af en så speciel karakter og af en værdi, som i så væsentlig grad overstiger ejendommens værdi, at ejendommen, der efter sin indretning uden videre kan anvendes som almindelig kontorejendom, kun med betydelig vanskelighed kunne forventes afhændet sammen med anlægget for en købesum, der gav rimelig dækning tillige af anlæggets værdi, må det antages, at det ved realisation af ejendommen økonomisk ville være mere hensigtsmæssigt at fjerne anlægget og sælge

det særskilt end at afhænde det sammen med ejendommen. Herefter og idet lejekontakten ubestridt har tjent et legitimt og inden for EDB-branchen sædvanligt finansieringsformål, findes det betænkeligt at betragte datamaskinerne som et af tinglysningslovens § 38 omfattet tilbehør med den følge, at blandt andet det indstævnte likvidationsbo under tilsidesættelse af appellants iøvrigt ubestridte ejendomsret skulle kunne tilegne sig maskinernes værdi.

...

Højesteret stadfæstede landsrettens dom med følgende præmisser:

Uanset om det omhandlede anlæg kan anses indlagt i ejendommen på ejerens bekostning til brug for bogføringsvirksomheden, findes det, for at tinglysningslovens § 38 kan finde anvendelse, tillige at måtte kræves, at anlægget kan anses som tilbehør til ejendommen. Efter oplysningerne om anlæggets karakter og værdi og om ejendommen og dennes indretning og benyttelse findes det ikke at være tilfældet.

Ved en utrykt Østre landsrets dom af 16. november 1977 (12. afd. a.s. nr. 428/1976) er det antaget, at en vaskemaskine, et køle/svaleskab, et fryseskab, et komfur og en emhætte i et moderne parcelhus er tilbehør i § 38's forstand, idet retten lagde vægt på, at de pågældende genstande måtte betragtes som værende anbragt til varig brug i ejendommen som et hensigtsmæssigt og naturligt led i et nyopført parcelhus.

U 78.100 H. Ved en leasingkontrakt havde aktieselskabet A til aktieselskabet B overdraget brugsretten til en automatisk revolverdrejebænk. Drejebænken var ca. 150 cm høj, 170 cm lang og ca. 85 cm bred, og den vejede ca. 835 kg. Den var ikke fast monteret på gulvet, men anbragt på fire støtteben, forsynet med gummidæmpere. Der var tilsluttet almindelig el-installation ved et sædvanligt kraftstik og tilsluttet fabrikkens trykluftsystem med trykslanger. Aftalen var bortset fra misligholdelse uopsigelig i 60 måneder, hvorefter den kunne

opsiges af hver af parterne med 3 måneders varsel. Efter at B var trådt i likvidation, modsatte boet sig udlevering af maskinen under henvisning til tinglysningslovens § 38.

Det lagdes til grund, at drejebænkens anskaffelse var bekostet af B til brug for den virksomhed, som selskabet drev i sin ejendom. Idet drejebænken endvidere fandtes at have været anbragt til varig brug i virksomheden og var indgået som et naturligt led i virksomhedens maskinanlæg, fandtes den omfattet af bestemmelsen i tinglysningslovens § 38, og A's påstand om udlevering blev ikke taget til følge.

U 78.209 V. Et gulvtæppe i et parcelhus, hvori der ikke fandtes anden gulvbelægning end tæppet, der var lagt på betongulvet og tilpasset gulvet fra væg til væg, fandtes - uafhængigt af, at det var fastholdt langs væggene af trælistor og tildels limet på gulvet - at være tilhørende til den faste ejendom som nævnt i tinglysningslovens § 38.

Ifølge en note til dommen har landsretten samme dag i en anden sag (5-1208/1976) fastslået, at en parcelhusejer, der ved fraflytning af ejendommen efter tvangsauktion havde medtaget tæpper, der var løst pålagt, men tilpasset til betongulvene, havde været uberettiget til overfor auktionskøberen at fjerne tæpperne.

U 78.221 V. En opvaskemaskine var - som en naturlig og hensigtsmæssig del af køkkenudstyret i et moderne parcelhus - anbragt stationært i en sådan forbindelse med de øvrige elementer i køkkenet, at en fjernelse vel var mulig uden stort besvær, men ville nødvendiggøre anbringelse i dens sted af en tilsvarende eller anden maskine eller et yderligere køkkenelement for at bringe køkkenet i en stand, som er sædvanlig for ejendomme som den omhandlede, herunder også i tilfælde af salg af ejendommen.

På denne baggrund og da opvaskemaskinen måtte anses for en naturlig og hensigtsmæssig del af køkkenud-

styret i et moderne parcelhus, ansås opvaskemaskinen omfattet af tinglysningslovens § 38.

Det fremgår af sagen, at fogedretten tillige tog stilling til spørgsmålet om en tørretumbler var omfattet af § 38. Fogedretten fandt, at tørretumbleren, der stod løst placeret på bryggersgulvet tilsluttet det almindelige stik, faldt uden for § 38, idet der blev lagt vægt på, at tørretumbleren var let flyttelig, og at den kunne anbringes et hvilket som helst andet sted i huset. Spørgsmålet forelå ikke til afgørelse for landsretten.

U 78.275 Ø. 2 bagerimaskiner - en pladepudsemaskine med pladevæg og en langvirkemaskine - begge på hjul og forsynet med ledning med stik, og som let og hurtigt kunne anbringes, tages i brug i og igen fjernes fra en ejendom, uden at der krævedes bygningsmæssige eller andre foranstaltninger udover etablering af stikkontakter til el-tilslutning, fandtes ikke omfattet af tinglysningslovens § 38.

Dissens for at anse maskinerne for omfattet af § 38.

U 78.439 H. Nogle bagerimaskiner - en skæremaskine og en afvejer, der hver vejede 200-250 kg, samt en rundvirke- og langrullemaskine, der vejede 561 kg - som alle var forsynet med hjul og med stik til lysnettet, fandtes at være anbragt i bygningen med henblik på varig anvendelse i bagerivirksomheden og at indgå som et naturligt og hensigtsmæssigt led i virksomhedens drift. De ansås derfor for omfattet af tinglysningslovens § 38.

U 79.772 V. Nogle af S med ejendomsforbehold solgte gulvtæpper var pålagt i gang og værelser på et hotel oven på de eksisterende træ- og linoleumsgulve. Under hensyn til, at tæpperne dækkede hele gulvet og var tilpasset lokalerne samt var fastgjort med hæfteklammer og visse steder fastholdt med lister, fandtes tæpperne at måtte anses som tilbehør til ejendommen som angivet

i tinglysningslovens § 38, således at S ikke kunne gøre sit ejendomsforbehold gældende over for en panthaver, der havde overtaget ejendommen på tvangsauktion.

U 79.1070 V. 3 strikkemaskiner var i henhold til leasingkontrakter opstillet i en mindre industribygning af almindelig og moderne indretning, hvorfra der blev drevet tekstilvirksomhed. Maskinernes vægt, ca. 2.500 til 3.000 kg., bevirkede, at de stod fast på betongulvet, selv om de ikke var gjort fast til underlaget. Strikkemaskinerne fandtes at være indgået som et naturligt led i virksomhedens faste maskinanlæg og herefter at være omfattet af tinglysningslovens § 38.

KAPITEL II

TIDLIGERE FORSLAG TIL ÆNDRING AF § 38

I betænkning vedrørende underpantsætning af løsøre nr. 172/1957 gik et flertal af det af justitsministeriet den 9. maj 1955 nedsatte udvalg ind for et af Illum stillet forslag til ændring af tinglysningslovens § 38. Forslaget lyder således:

"Når en bygning er opført helt eller delvis, og når maskiner, kedler, ovne eller lignende på ejerens bekostning er indføjjet som bestanddele af den faste ejendom, kan særskilt ret over disse genstande ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. En tilsvarende regel gælder om sådant tilbehør til ejendommen, som på grund af dets særlige tilpasning til ejendommen eller en deri dreven erhvervsvirksomhed eller den måde, hvorpå anbringelse i ejendommen har fundet sted, eller af andre lignende årsager ikke kan afhændes fra ejendommen uden særligt tab.

Hvad er fastsat i stk. 1 om bygninger m.v., gælder også for hegn og andre anlæg og indretninger på ejendommen.

Tinglyst pantebrev omfatter uden særlig vedtagelse tilbehør af den i denne paragraf omhandlede art."

I bemærkningerne til forslaget hedder det:

"Efter det forslag til ændret affattelse af § 38, som stilles af udvalgets flertal, kan ejendomsforbehold eller anden særskilt ret ikke gyldigt tages, når det angår bestanddele af fast ejendom. Ved salg af en fast ejendom medfølger således alle dele af den uden særlig vedtagelse, f.eks. kakkellovne og - i en almindelig beboelsesejendom - badekar. Disse genstande omfattes også uden videre af udlæg foretaget i ejendommen alene. Eksproprieres en fast ejendom, må eksproprianten være berettiget og forpligtet til at overtage ejendommen med alle dens bestanddele, herunder bygninger og anlæg på ejendommen. Til den faste ejendom i denne forstand hører også elevatorer og i mangfoldige tilfælde kedler, ov-

ne o.l. - Ikke sjældent har genstandene, som f.eks. netop kakkellovne, kun en løs forbindelse med ejendommen, men det karakteristiske ved de ting, som hører til ejendommen, er, at de i særlig grad er bestemt til at forblive i denne, selv når den skifter ejer og - for erhvervsejendomme - at genstandene bør følge ejendommen, selv når denne overgår til anden anvendelse end den, hvortil den oprindelig er indrettet. Ud fra dette synspunkt er det for erhvervsejendomme navnlig sådanne indretninger, der er anvendelige til almindeligt industrielt brug, og ikke kun den særlige i ejendommen drevne virksomhed, der betragtes som en bestanddel af ejendommen.

Borttagelse vil også i andre tilfælde kunne virke urimeligt. Dette gælder f.eks., hvis anbringelsen af en fabrikationsmaskine har krævet særlige bygninger eller anlæg, som bliver nytteløse, hvis maskinen fjernes. Hovedbestemmelsen er derfor suppleret med en regel, hvorefter ejendomsforbeholdet frakendes gyldighed i tilfælde, hvor borttagelsen ville medføre særegent tab. Sådant særegent tab foreligger naturligvis, hvis bortfjernelsen ikke kan ske uden alvorlig beskadigelse af ejendommen (sine læsione prioris status). Selv om dette ikke er tilfældet, bør genstanden ikke kunne tages tilbage af sælgeren, hvis bekostningen herved er uforholdsmæssig stor, eller hvis selve den solgte genstand ved borttagelsen beskadiges, eller genstanden er således indrettet af hensyn til køberens specielle brug, at dens anvendelse på et andet sted er upraktisk og tabbringende. Derimod bør man ikke betragte det som et særegent tab, der udelukker tilbagetagelse, at borttagelsen kan bringe forstyrrelse i køberens erhvervsvirksomhed.

Sammenfattende kan fremhæves, at forslaget sigter til at muliggøre, at sælgeren kan forbeholde sig ejendomsret over industrielle maskiner af standardtyper, såsom drejebænke, sættemaskiner, maskinvæve etc."

Et betydeligt mindretal kunne imidlertid ikke tiltræde forslaget og fremhævede til støtte for dette standpunkt, at handelen og retsanvendelsen i det hele ville blive kastet ud i en ny retsuvished, der ikke modsvares af den ved forslaget vundne fordel. Såvel udtrykket "bestanddel" som kriteriet "bortfjernes uden særligt tab" måtte efter mindretallets opfattelse forventes at give anledning til nye usikkerhedspunkter.

KAPITEL III

FREMMEDE RET1. Norge.

De norske regler om fast ejendoms tilbehør findes i lov nr. 2 af 8. februar 1980 om pant.

Efter norsk ret omfatter panteret i fast ejendom grunden, hus og andre bygninger og anlæg på grunden, som pantsætterten ejer eller som han selv eller senere ejere lader opføre, løsøre, der sædvanlig regnes som tilbehør ved køb og salg af den type ejendom, som pantsætningen gælder, samt brugsrettigheder m.v., der hører til ejendommen. I næringsvirksomhed kan driftstilbehør til ejendommen pantsættes sammen med denne.

I forbindelse med salg af løsøre kan der aftales panteret, så kaldt "salgspant", i det solgte til sikkerhed for enten sælgerens krav på købesummen med tillæg af renter og omkostninger eller for lån, som tredjemand har ydet køberen til hel eller delvis betaling af de nævnte krav, og som långiveren udbetaler direkte til sælgeren. Sidestillet med "salgspant" er salg med ejendomsforbehold og leasingaftaler, såfremt det er meningen, at lejerens skal blive ejer af tingen efter at have betalt et vist antal lejeterminer. I begge tilfælde opfattes forholdet som aftale om "salg med salgspant".

"Salgspant" i dele af eller i tilbehør til fast ejendom er gyldigt uden tinglysning i forhold til ældre hæftelser i ejendommen. Tinglysning er derimod nødvendig for at sikre "salgspantet" mod senere frivillige overdragelser til godtroende tredjemand og mod ejerens kreditorer.

Når pant i den faste ejendom skal respektere et "salgspant" i en del af ejendommen eller i tilbehør til denne, omfatter pantretten dog den ret, pantsætter til enhver tid har i genstanden.

Reglen om "salgspant" gælder også en egentlig del af en fast

ejendom som f.eks. demonterbart vand-, varme- og sanitetsudstyr. Det er dog en betingelse, at salgsgenstanden kan udskilles fra ejendommen, uden at det medfører uforholdsmæssige omkostninger eller urimelige værditab. Kan en sådan udskillelse ikke ske, bortfalder "salgspantet".

2. Sverige.

De svenske regler om fast ejendoms tilbehør findes i jordabalkens 2. kapitel.

Ejendomstilbehøret er lovteknisk delt i tre forskellige kategorier.

Første kategori omhandler det tilbehør, der er knyttet til selve jorden såsom bygninger, ledninger og andre anlæg, som er anbragt i eller over jorden til stedsevarende brug samt på rod stående træer og andre vækster.

Anden kategori omhandler det tilbehør, der er blevet installeret i en bygning, hvis det er egnet til stedsevarende brug i denne. Bestemmelsen angiver en række eksempler på dette tilbehør, f.eks. elevatorer, varmeanlæg, kakkellovne, lysinstallationer og nøgler. Herudover nævner bestemmelsen yderligere eksempler på, hvilket tilbehør der normalt indgår som del af ejendommen, for så vidt angår beboelsesbygninger (badekar og andre sanitetsinstallationer, køleskab, vaskemaskiner m.v.), butikslokaler (hylde, disk vinduesskiltning), forsamlingslokaler (tribune og bænke), landbrugs driftsbygninger (fordringsanlæg og malkemaskinanlæg) og fabrikslokaler (kølesystem m.v.).

Medens det nævnte tilbehør udgør det sædvanlige tilbehør for alle ejendomme, omhandler den tredje kategori industritilbehør. Til en ejendom, der helt eller delvist er indrettet som industri-virksomhed, hører således yderligere maskiner og andet udstyr, som er tilført ejendommen for at anvendes i virksomheden hovedsagelig til brug for denne.

Et ejendomsforbehold eller lignende vilkår vedrørende det sædvanlige tilbehør (kategori 1 og 2) kan ikke gøres gældende, når tilbehøret er blevet installeret i ejendommen. Derimod har et ejendomsforbehold til det nævnte industritilbehør gyldighed. Så længe et sådant eller lignende vilkår er gældende, falder de pågældende tilbehørsgenstande uden for det tilbehør, der hører til fast ejendom. Når købssummen er betalt fuldt ud, går tilbehøret imidlertid fuldt ud ind under panteretten i ejendommen.

KAPITEL IV

UDVALGETS GENERELLE SYNSPUNKTER

1. Bestemmelsen i § 38 - og anvendelsen af den i praksis - har bygget på, at virksomhedernes uforstyrrede drift samt den samlede største låneværdi bedst sikredes, når selve ejendommen og de nødvendige maskiner ikke kunne adskilles gennem erhvervelse af maskinanlæg under ejendomsforbehold, ved lejemål eller ved særskilte løsørepantsætninger.

Efterhånden har den tekniske udvikling medført, at maskinværddierne bliver en stadig større del af de samlede værdier. Hertil kommer, at maskinernes værdi i almindelighed er mere konjunkturbestemt og af mindre varig karakter end værdien af grund og bygninger. Realkredittens muligheder for at yde tilstrækkelig finansiering af maskinanskaffelser er begrænsede. På den anden side står imidlertid virksomhedernes behov for rimelige finansieringsmuligheder i forbindelse med udskiftning af materiel og ved indkøb af nyt materiel samt leverandørernes ønske om rimelig sikkerhed for deres tilgodehavender.

Leasinginstituttet, der er blevet mere udbredt i de senere år, har utvivlsomt været medvirkende til at fremkalde ønskerne om andre finansieringsmuligheder end de traditionelle. Ved den såkaldte "financiell leasing" forpligter lejeren sig til at leje genstanden for så langt et tidsrum, at den samlede lejebetaling kommer til at svare til genstandens købesum. Det er dog ikke meningen, at lejeren på noget tidspunkt skal være ejer af genstanden. § 38 er imidlertid til hinder for, at parterne vælger denne finansieringsform.

Det er en konsekvens af den gældende bestemmelse, at de eksisterende panthavere i en fast ejendom får pantesikkerhed i nyt tilbehør, selv om de ikke har medvirket til finansieringen af dette, og uanset om sælgeren har søgt at forbeholde sig ejendoms-

retten, indtil han har fået sit tilgodehavende. Disse panthavere opnår således en uforudset forbedring af deres pantesikkerhed på bekostning af leverandøren. Men selv en yngre panthaver, der måske endog har kendskab til maskinsælgerens forbehold og krav på betaling af købesum for tilbehøret, vil helt generelt kunne fortrænge dennes rettigheder.

I det omfang køberen ikke vælger selv at finansiere erhvervelsen af maskinen, må anskaffelsen ske ved leverandørens finansiering, eventuelt forbundet med pantsætning af den faste ejendom, og dette har som før nævnt også været tankegangen bag bestemmelsen. I denne situation må leverandøren således tage stilling til, om han tør gå ind i finansieringen. Det vil i første række være et spørgsmål om kreditvurdering af kunden, herunder kundens driftsøkonomiske udsigter og maskinerhvervelsens betydning herfor.

2. På baggrund af de skitserede problemer med hensyn til finansiering har parterne (køber og sælger) inden for de gældende regler set sig nødsaget til at anvende en fremgangsmåde ved finansieringen, der dels tog hensyn til køberens interesser i bedst mulige finansieringsvilkår, dels tog hensyn til maskinsælgerens interesse i at opnå passende sikkerhed for betaling af hans tilgodehavende.

Det er overfor udvalget oplyst, at fremgangsmåden i princippet følger disse retningslinier:

I forbindelse med erhvervelsen af maskinanlægget udsteder køber et ejerpantebrev i sin ejendom. Leverandøren får sikkerhed for sit tilgodehavende ved håndpant i ejerpantebrevet, der skal have en størrelse mindst svarende til anskaffelsessummen for maskinanlægget. Samtidig afkræves samtlige foranstående panthavere i ejendommen en erklæring om, at de frafalder panteret i tilbehøret. Herved sikrer leverandøren sig 1. prioritets panteret i det leverede. Denne retsstilling er gennem lysning af ejerpantebrevet også sikret i forhold til eventuelle yngre panthavere.

Den skitserede fremgangsmåde har efter det oplyste fungeret nogenlunde tilfredsstillende i praksis, jfr. UfR 1971.346 V. Det volder således normalt ikke vanskeligheder at opnå frafaldserklæring fra realkreditinstitutterne, banker, sparekasser og andre finansieringsinstitutter. Derimod kan der undertiden opstå problemer med at opnå en sådan erklæring fra private panthavere. I dette tilfælde vil køberens mulighed for at erhverve maskinanlæg-

get som tidligere nævnt ofte være afhængig af sælgerens vurdering af hans kreditværdighed.

Selv om det skulle lykkes at få frafaldserklæring fra samtlige panthavere, må det dog påpeges, at udstedelse af et ejerpantebrev i ejendommen som led i finansiering af tilbehørsgegenstande i nogle tilfælde vil kunne mindske pantsætters kreditværdighed og således hindre udnyttelsen af andre kreditmuligheder. Ejerpantebrevet vil f.eks. kunne hindre en omprioritering af ejendommen eller ydelse af en større kassekredit til virksomheden. Det må dog anføres, at i det omfang nye panthavere vil være villige til at frafalde panteret i de pågældende maskiner, vil der ofte være mulighed for, at leverandøren vil give samtykke til, at det til ham udstedte ejerpantebrev rykker for de nye lån, idet leverandørens 1. prioritet i maskinerne bevares under denne forudsætning.

De nævnte forhold kan eventuelt føre til, at køberen selv vælger at finansiere nyanskaffelsen via driftskapitalen, men investeringen vil herved typisk blive mere risikofyldt end nødvendigt på grund af risikoen for, at virksomheden vanskeligere kan klare skiftende konjunkturer.

3. Under udvalgets arbejde har Industrirådets repræsentant tilkendegivet, at man finder den nuværende § 38 for restriktiv og ønsker denne lempet af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinel tilbehør til erhvervsvirksomhederne.

Samtidig er det fra realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes repræsentanter i udvalget med baggrund i den tekniske og maskinelle udvikling tilkendegivet, at hensynet til realkrediten ikke længere kan begrunde opretholdelsen af en så restriktiv regel som § 38. Det er således oplyst, at der ved långivning nu ikke mindst lægges vægt på virksomhedernes indtjeningsevne fremfor det at få pantesikkerhed i det tekniske og maskinelle tilbehør.

Under hensyn hertil og til, at den ovenfor nævnte praktiserede fremgangsmåde ved finansiering af tilbehørsgegenstande forekommer både upraktisk og uhensigtsmæssig, har udvalget overvejet forskellige muligheder for at sikre erhvervsvirksomhederne bedst mulig og billigst mulig finansiering af erhvervstilbehør.

4.a. En mulighed ville være en løsning inden for den eksisterende

lovgivnings rammer. Det sker som tidligere nævnt allerede hyppigt, at realkreditinstitutioner og pengeinstitutter giver tilsagn om, at allerede etablerede lån respekterer ejendomsforbehold fra sælger/leasingsselskab, der tilfører virksomheden kostbare nye tekniske anlæg. Forudsat at en sådan tilbagemeldelseserklæring har virkning efter hensigten, kan man herigennem i vidt omfang løse problemerne i forhold til de ældre panthavere. I forhold til senere panthavere og retsforfølgning kan sælgers/leasingsselskabets ret sikres ved supplerende sikkerhed i et ejerpantebrev, omend ejerens mulighed for normal yderligere prioritering herigennem forringes.

b. Den mindst indgribende ændring af lovreglen ville være at give adgang til under visse betingelser at tinglyse ejendomsforbehold. Fordelen ved en sådan løsning er, at den med besvær afklarede eksisterende afgrænsning af § 38's område kan bibeholdes. Til gengæld opstår der - udover de principielle spørgsmål om tinglysning af en helt ny art rettigheder - en lang række vanskeligheder med hensyn til at fastlægge betingelserne for en sådan tinglysning. Ved en sådan løsning må yderligere opstilles en ny sondring mellem genstande, over hvilke særlig ret kan forbeholdes, og bestanddele af ejendommen, som altid må være omfattet af pantsætningen.

Det har imidlertid været udvalgets opfattelse, at de fremsatte ønsker om ændring i den bestående retstilstand ikke på tilfredsstillende måde imødekommes ved en løsning efter de under a og b anførte retningslinier.

c. Udvalget har derfor overvejet at se helt bort fra den eksisterende § 38 og i stedet søge at formulere en ny afgrænsning af de bestanddele og det tilbehør, som gribes af realkrediten til skade for eventuelle ejendomsforbehold. De tidligere forsøg, som er gjort i denne retning, har vist, at det er overordentlig vanskeligt dels at nå frem til en materiel løsning, der kan samle bred tilslutning, dels teknisk at udforme en regel så skarpt, at den ikke giver anledning til meget betydelig fortolkningstvivl. Udvalget har i den forbindelse overvejet den svenske ordning, som er omtalt ovenfor side 21. Der kan ikke gyldigt forbeholdes ret over det særligt opregnede tilbehør. Derimod kan der gyldigt forbeholdes ret over erhvervstilbehøret. En sådan regel indebærer

vel den fordel, at man direkte af lovbestemmelsen kan se, om pantretten i den faste ejendom også omfatter det pågældende tilbehør. En udtømmende opregning vil dog næppe være mulig. Hertil kommer, at det efter udvalgets opfattelse må befrygtes, at en sådan regel ikke vil være tilstrækkelig elastisk til at følge med den tekniske udvikling i samfundet og dermed give anledning til nogen retsusikkerhed. Det måtte derfor være nødvendigt i bestemmelsen at tage forbehold om, at lignende tilbehør som det opregnede også er omfattet. Fordelene ved en sådan casuistisk bestemmelse, der i øvrigt strider mod dansk lovgivningsteknik, ville derfor være af begrænset rækkevidde. Udvalget har derfor ikke fundet at kunne anbefale en løsning efter det svenske system.

5.a. Ønskerne og behovet for en ændring af § 38 angår som nævnt finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinelt tilbehør til erhvervsvirksomhederne. Derimod er der ikke fremsat tilsvarende ønsker med hensyn til ændring af retstilstanden vedrørende tilbehøret til beboelsesejendomme.

Det har været udvalgets opfattelse, at det praktiske behov for en lempelse af § 38 navnlig vedrører erhvervsvirksomhederne. Ved alene at lempe på dette punkt ville man endvidere kunne bevare den bestående retstilstand vedrørende § 38's anvendelse på beboelsesejendomme. Praksis ligger ret fast på dette område og stemmer med, hvad der i almindelighed uden særlig aftale medfølger ved overdragelse af en sådan ejendom. Udvalget er derfor nået til enighed om at foreslå § 38 ændret således, at § 38 ikke finder anvendelse på det tilbehør, der blot er anbragt i ejendommen til brug for en derværende erhvervsvirksomhed, medens bestemmelsen i øvrigt foreslås opretholdt uændret. For at markere disse hensyn har udvalget foreslået § 38 ændret således, at ordene "... eller en derværende erhvervsvirksomhed ..." udgår af bestemmelsen.

Forslaget tilsigter at tilvejebringe mulighed for, at der kan tages gyldigt forbehold over erhvervstilbehøret. Forslaget indebærer således, at de i kapitel I omtalte eksempler på tilbehør, der efter retspraksis er omfattet af den gældende § 38, for fremtiden ikke vil være omfattet af bestemmelsen. I bemærkningerne til forslaget til ændring af § 38 er der angivet en række yderligere eksempler herpå, jfr. kapitel V.

I visse men forholdsvis få erhvervsvirksomheder er bygninger

og en betydelig del af tilbehøret tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål (f.eks. elværker og teglværker). Det vil endvidere kunne forekomme, at bygning og en betydelig del af tilbehøret for en erhvervsvirksomheds vedkommende er integreret i den grad, at en sådan ejendom heller ikke vil kunne anvendes til andet formål. For så vidt angår dette tilbehør, der er nødvendigt for, at der overhovedet kan drives erhvervsvirksomhed i ejendommen, bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret. Det er udvalgets opfattelse, at § 38 i den foreslåede formulering også for fremtiden udelukker, at der kan tages gyldigt ejendomsforbehold m.v. vedrørende dette tilbehør. Det er overfor udvalget oplyst, at der ikke ved de ovennævnte virksomhedstyper er samme behov for en lempelse af § 38 som for de virksomheder, der både med hensyn til bygning og tilbehør er standardiserede og derfor vil kunne anvendes til flere formål.

Det anførte vil endvidere efter udvalgets opfattelse få betydning for den typiske landbrugsejendom, hvis bygninger og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen uden dette tilbehør ikke vil kunne anvendes til sit formål. Herved bevares den hidtidige retstilstand på dette punkt.

Udvalget har i den forbindelse været opmærksom på, at justitsministeriet i et notat af 14. februar 1979 til landbrugsministeriet har foretaget en vurdering af et kontraktsudkast, hvorefter et kommanditselskab for sin regning lader opføre en svinestald på en fremmed landbrugsejendom i den hensigt at udleje svinestalden til ejeren af landbrugsejendommen, set i forhold til tinglysningslovens § 38. Justitsministeriet udtalte i notatet, at justitsministeriet var af den opfattelse, at den i kontraktsudkastet omhandlede svinestald måtte anses for omfattet af tinglysningslovens § 38. Retsvirkningerne af, at forholdet er omfattet af denne bestemmelse, er, at de aktuelt i ejendommen berettigede og senere panthavere og andre berettigede ikke skal respektere aftalen. Udvalget har ønsket at understrege, at forslaget til en ændret formulering af § 38 ikke ændrer ved den retlige vurdering af det omhandlede spørgsmål.

Den foreslåede ændring af § 38 berører som nævnt ikke beboelsesejendomme. Der sker således ikke nogen ændring i den i kapitel I omtalte retspraksis om § 38's anvendelse på f.eks. vaskemaskiner, opvaskemaskiner, køleskabe, fryseskabe, komfur og emhætte m.v.

Efter forslaget tilvejebringes der mulighed for, at ejeren af en erhvervsvirksomhed kan vælge mellem flere finansieringsmuligheder ved anskaffelse af erhvervstilbehør. Foruden den traditionelle finansieringsform vil han nu gyldigt kunne indgå aftale om ejendomsforbehold, underpantesætte genstanden eller indgå lejekontrakt eller leasingkontrakt. Han vil således frit kunne vælge den bedst mulige finansieringsform i den givne situation. Ved forslaget sker der endvidere en sidestilling af virksomheder i lejede og ejede lokaler med hensyn til finansieringsmuligheder ved anskaffelse af teknisk udstyr.

For leverandøren betyder ændringen, at han for fremtiden vil kunne opnå sikkerhed for betaling over en længere periode af en ofte kapitalkrævende maskinpark i selve de leverede maskiner.

b. Udvalget har under sine overvejelser i særlig grad haft opmærksomheden henledt på hensynet til realkreditte, der har indrettet sig på den nuværende § 38's udformning. Udvalget har endvidere været opmærksom på interessen i ikke at svække realkreditens retsstilling så meget, at lånemulighederne dér forringes.

Disse hensyn er imidlertid efter udvalgets opfattelse på rimelig vis tilgodeset ved reglen i tinglysningslovens § 37. Efter denne bestemmelse omfatter panteretten i en erhvervsvirksomhed også driftsmateriel og driftsinventar, medmindre andet er aftalt. Panteretten må dog respektere de rettigheder, der er stiftet over tilbehøret, f.eks. ejendomsforbehold, inden dette anbringes i ejendommen. Det følger af § 37, at friværdien i tilbehøret gribes af panterrettighederne i ejendommen, efterhånden som gælden i tilbehøret afvikles. Når gælden er fuldt afviklet, er genstanden grebet af panteretten i den faste ejendom, og herefter kan der ikke stiftes særlig ret over genstanden, medmindre det sker som led i en udskillelse ifølge regelmæssig drift.

Det må i den forbindelse fremhæves, at individualforfølgende kreditorer ikke kan foretage særskilt udlæg i erhvervstilbehør, der hører ind under § 37. En sådan kreditor vil være henvist til at foretage udlæg i hele ejendommen, og udlægget vil blive placeret sidst i prioritetsrækken. I forhold til disse kreditorer sker der således ikke nogen ændring i den bestående retstilstand. På denne baggrund er det udvalgets opfattelse, at forslaget ikke i væsentlig grad medfører en forringelse af panthavernes muligheder

for at holde sammen på ejendommen i f.eks. en tvangsauktionssituation eller betalingsstandsningssituation. Ud fra et realkreditsynspunkt skønnes forslaget derfor ikke at betyde nogen væsentlig forringelse af disse muligheder.

6. Udvalget har overvejet behovet for overgangsbestemmelser. Udskeftning af erhvervstilbehør kan efter de gældende regler ske, hvis udskiftningen er et led i en regelmæssig drift af erhvervsvirksomheden. Hvis udvalgets forslag gennemføres, kunne en virksomhed tænkes at forsøge at skaffe sig likvid kapital ved at sælge relativt moderne tilbehør og derefter købe nyt tilbehør på afbetaling efter de nye regler. Da en sådan fremgangsmåde normalt ikke vil kunne anses som et sædvanligt led i driften, må ejendommens panthavere kunne gøre gældende, at der er sket misligholdelse. Panthaverne har derfor mulighed for at bringe pantebrevsformulærens pkt. 9 c i anvendelse. Efter denne bestemmelse forfalder pantegælden, hvis pantet væsentlig forringes eller vanrægtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed. Da udvalget finder, at denne mulighed er tilstrækkeligt værn for panthaverne, har udvalget afstået fra at foreslå overgangsbestemmelser. Udvalget har dog herved forudsat, at erhvervslivet får rimelig tid til at indrette sig på en eventuel ny ordning. Dette vil kunne ske ved, at loven først træder i kraft f.eks. et år efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

KAPITEL V

FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF TINGLYSNINGSLOVENForslagtilLov om ændring af tinglysningsloven.§ 1.

I lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning, jfr. lovbe-
kendtgørelse nr. 464 af 14. september 1976, som senest ændret ved
lov nr. 291 af 8. juni 1978, affattes § 38 således:

"Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når maskiner,
kedler, ovne el. lign. er blevet indlagt i en ejendom på ejerens
bekostning til brug for ejendommen, kan særskilt ret over bygnin-
gens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig
som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i ejendom-
men omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør."

§ 2.

Loven træder i kraft 1 år efter bekendtgørelsen i Lovtidende
og har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget.

1. Før tinglysningsloven havde tredjemand en ret ved adgang til at fjerne genstande, der tilhørte ham, endog selv om de var indføjede som bestanddele af en fast ejendom. Bortfjernelse var lovlig når den kunne ske uden skade på ejendommen i overensstemmelse med de almindelige regler om tilvækst. Navnlig havde den, der under ejendomsforbehold havde solgt maskiner, elektriske anlæg o.lign. til ejeren af en fast ejendom, en vidtgående ret til at gøre sin ret gældende også mod panthaverne i ejendommen.

Ved tinglysningsloven blev retten til at tage forbehold om ret over bestanddele af ejendommen og i en vis udstrækning også over løsøre væsentligt indskrænket. Det var endvidere hensigten, at det i en konfliktsituation mellem f.eks. en ejendomsforbeholdssælger og ejendommens panthavere skulle være uden betydning, om genstanden var fast forbundet med ejendommen, eller om forbindelsen havde en løsere karakter.

Tinglysningslovens § 38 er sålydende:

"Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når maskiner, kedler, ovne el.lign. er blevet indlagt i en ejendom på ejerens bekostning til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i ejendommen omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør."

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

Bestemmelsen er præceptiv ikke alene i forhold til ældre berettigede i ejendommen, men også i forhold til senere panthavere og andre rettighedsindehavere. Bestemmelsen er derimod ikke til hinder for, at de berettigede afgiver erklæring om at ville respektere f.eks. et ejendomsforbehold.

Som begrundelse for bestemmelsens vidtgående indhold henviser man til hensynet til realkreditens sikkerhed. Det blev såle-

des påpeget, at den moderne tekniske udvikling havde medført en stærk stigning i værdien af det til ejendommen knyttede erhvervstilbehør. Panterettigheder i fast ejendom var derfor i betydeligt omfang blevet udvidet til også at omfatte erhvervstilbehøret. På denne baggrund blev det gjort gældende, at det ville betyde risiko for realkreditens sikkerhed, hvis betydningsfulde dele af tilbehøret kunne fjernes af sælger. Det blev navnlig fremhævet, hvorledes det kunne medføre en forringelse af pantet, når maskiner, kedler, ovne og andet for ejendommen vigtigt materiel ved panthavers overtagelse af ejendommen eller ved dens realisation på tvangsauktion viste sig at være udskiftet under sådanne forhold, at sælgeren var berettiget til at kræve genstanden udleveret. Det virkede særlig uheldigt, hvis den maskine, hvori panthaveren havde pant, var indgået som udbetaling for den nye maskine.

2. I årene efter tinglysningslovens vedtagelse blev der gentagne gange rettet henvendelse til justitsministeriet om ændring af § 38.

Det væsentligste forsøg på at få ændret § 38 blev gjort i betænkning nr. 172/1957 vedrørende underpantsætning af løsøre, afgivet af det af justitsministeriet den 9. maj 1955 nedsatte udvalg.

Et flertal i dette udvalg gik ind for et forslag fremsat af professor Illum, hvorefter tinglysningslovens § 38 burde begrænses til maskiner, kedler, ovne eller lignende, der enten var indføjede som bestanddele af den faste ejendom eller udgjorde sådant tilbehør, som på grund af dets særlige tilpasning til ejendommen eller en deri dreven erhvervsvirksomhed eller på grund af den måde, hvorpå anbringelse i ejendommen havde fundet sted eller af andre lignende årsager, ikke kunne fjernes fra ejendommen uden særligt tab. Forslaget sigtede således til at muliggøre, at sælgeren kunne forbeholde sig ejendomsret over industrielle maskiner af standardtyper såsom drejebænke, sættemaskiner, maskinvæve o.s.v.

Et betydeligt mindretal gik imidlertid imod forslaget ud fra den betragtning, at fordelene ikke opvejede den retsusikkerhed, som ville opstå ved overgangen til et nyt kriterium.

Endelig var enkelte medlemmer af den opfattelse, at der burde åbnes mulighed for at tinglyse ejendomsforbehold med den virkning, at dette måtte respekteres af efterstående panthavere.

3. Der er igennem årene tilvejebragt en så righoldig praksis omkring § 38, at spørgsmålet om reglens praktisering ikke nu giver anledning til større retsusikkerhed.

Som et eksempel på § 38's anvendelse på erhvervsvirksomheder kan nævnes en højesteretsdom, der er gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1978, side 439. Nogle bagerimaskiner, en skæremaskine og en afvejer, der hver vejede 200-250 kg, samt en rundvirke- og langrullemaskine, der vejede 561 kg, som alle var forsynet med hjul og med stik til lysnettet, fandtes at være anbragt i bygningen med henblik på varig anvendelse i bagerivirksomheden og at indgå som et naturligt og hensigtsmæssigt led i virksomhedens drift. De ansås derfor for omfattet af § 38. Se i øvrigt om dommen nedenfor side 37.

For så vidt angår andre ejendomme, f.eks. parcelhuse, har praksis kunnet tilpasse bestemmelsen til den tekniske udvikling i samfundet.

I praksis - Ugeskrift for Retsvæsen 1978, side 221 - er der således taget stilling til § 38's anvendelse på en opvaskemaskine, der var installeret i et parcelhus. Opvaskemaskinen var anbragt stationært i en sådan forbindelse med de øvrige elementer i køkkenet, at en fjernelse af maskinen var mulig uden stort besvær, men ville nødvendiggøre anbringelse i dens sted af en tilsvarende eller anden maskine eller et yderligere køkkenelement for at bringe køkkenet i en stand, som er sædvanlig for ejendomme som den omhandlede, herunder også i tilfælde af salg af ejendommen. På denne baggrund, og da opvaskemaskinen måtte anses som en naturlig og hensigtsmæssig del af køkkenudstyret i et moderne parcelhus, fandt både fogedretten og landsretten, at opvaskemaskinen var omfattet af § 38.

Det fremgår af sagen, at fogedretten tillige tog stilling til spørgsmålet, om en tørretumbler var omfattet af § 38. Fogedretten fandt, at tørretumbleren, der stod løst placeret på bryggersgulvet tilsluttet det almindelige ledningsnet med et almindeligt stik, faldt uden for § 38, idet der blev lagt vægt på, at tørretumbleren var let flyttelig, og at den kunne anbringes et hvilket som helst andet sted i huset. Spørgsmålet forelå ikke til afgørelse for landsretten.

Ved en utrykt Østre landsretsdom af 16. november 1977 er det antaget, at en vaskemaskine, et køle/svaleskab, et fryseskab, et

komfur og en emhætte i et moderne parcelhus er tilbehør i § 38's forstand, idet retten lagde vægt på, at de pågældende genstande måtte betragtes som værende anbragt til varig brug i ejendommen som et hensigtsmæssigt og naturligt led i et nyopført parcelhus.

Et gulvtæppe i et parcelhus, hvori der ikke fandtes anden gulvbelægning end tæppet, der var lagt på betongulvet og tilpasset gulvet fra væg til væg, er anset for omfattet af § 38 - uafhængigt af, at det var fastholdt langs væggene af trælistes og tildels limet på gulvet. Afgørelsen er gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 1978, side 209. I overensstemmelse med denne afgørelse er § 38 blevet fundet anvendelig på tæpper, der var løst pålagt, men tilpasset betongulvene i et parcelhus (jfr. note 1 i UfR 1978, side 209).

Sammenfattende kan fremhæves, 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.

4. Baggrunden for de nu fremsatte ønsker om ændring af tinglysningslovens § 38 skyldes navnlig, at erhvervsløsorets værdi er vokset betydeligt i de senere år, hvilket har fremkaldt et behov for andre finansieringsmuligheder end de traditionelle. Udviklingen af leasinginstituttet må ligeledes tilskrives betydning.

Advokatrådet har anbefalet, at spørgsmålet om en revision af tinglysningslovens § 38 tages op til nærmere overvejelse af justitsministeriet.

Senere har folketingets retsudvalg forespurgt, om justitsministeriet vil overveje en ændring af tinglysningslovens § 38, således at den blev i bedre overensstemmelse med den mekaniske og maskinelle udvikling. Henvendelsen fra retsudvalget var vedlagt en fagedkendelse, hvorefter et EDB-anlæg til værdi 2,1 mill. kr. var omfattet af tinglysningslovens § 38, uanset at den nøgne ejendomsværdi kun udgjorde 490.000 kr. Højesteret har senere fastslået, at EDB-anlægget ikke var omfattet af § 38.

Justitsministeriet har på den anførte baggrund anmodet tinglysningsudvalget om at overveje og eventuelt stille forslag om en ændring af § 38.

5. I udvalgets overvejelser om ændring af tinglysningslovens §

38 er indgået en række hensyn, hvoraf følgende skal fremhæves:

a. Erhvervsvirksomhedens interesse i at sikre sig størst og billigst mulig finansiering. Heri ligger på den ene side en interesse i ikke at svække realkreditens retsstilling så meget, at lånemulighederne dér forringes, på den anden side et behov for at kunne give sælgeren/leasingselskabet sikkerhed for betaling af en ofte kapitalkrævende maskinpark.

Det er som ovenfor anført en konsekvens af tinglysningslovens § 38, at anskaffelsen af det deri nævnte tilbehør ikke kan finansieres f.eks. gennem køb med et ejendomsforbehold, ved løsøreunderpantsetning eller ved indgåelse af lejekontrakt eller leasingkontrakt. Finansieringen må derfor ske ved belåning af den faste ejendom. Det er oplyst, at finansieringen i vidt omfang praktiseres således, at sælgeren (lessor) får sikkerhed for sit tilgodehavende ved håndpant i et ejerpantebrev i ejendommen, idet de foranstående panthavere i ejendommen samtidig afkræves en erklæring om, at de frafalder panteret i tilbehøret. Det er endvidere oplyst, at panthaverne som regel giver dette afkald.

Selv om den skitserede fremgangsmåde efter det oplyste stort set har fungeret nogenlunde tilfredsstillende i praksis, forekommer proceduren ved finansieringsformen i almindelighed at være både upraktisk og uhensigtsmæssig. Der kan således peges på, at udstedelse af et ejerpantebrev i ejendommen som led i finansiering af køb af tilbehør vil kunne nedsætte pantsætters kreditværdighed. I det omfang køberen af den grund vælger selv at finansiere nyanskaffelsen, vil investeringen typisk blive mere risikofyldt for den fortsatte drift af virksomheden end nødvendigt på grund af den formindskede likviditet hos køber. Det forhold, at parterne i praksis har set sig nødsaget til, inden for de gældende regler, at anvende en metode som den skitserede eller lignende arrangementer, synes også at bekræfte, at § 38 virker hæmmende for erhvervslivet.

Det må i den forbindelse tages i betragtning, at maskinerne bliver stadig mere komplicerede og kostbare. Hertil kommer, at maskinernes levetid er relativ kort, hvorfor der ofte må ske udskiftninger med deraf følgende behov for nyfinansiering. Det skal i den forbindelse fremhæves, at løbetiden for lån, ydet af et realkreditinstitut i de hyppigst forekommende tilfælde vil være betydeligt længere end tilbehørets levetid. Dette forhold taler

også for, at der åbnes adgang for andre finansieringsmuligheder end via realkrediten.

b. Hensynet til realkrediten, der har indrettet sig på § 38's nuværende udformning. Heroverfor kan anføres, at anskaffelse af et kostbart maskinanlæg omfattet af § 38 kan betyde en uforudset forbedring af ældre panthaveres pantesikkerhed, ligesom det er på faldende, at yngre panthavere helt generelt fortrækker et måske kendt ældre ejendomsforbehold.

c. Hensynet til producenter og forhandlere af kapitalkrævende teknisk udstyr. Disse har, hvis købers faste ejendom i forvejen er eller bliver behæftet op mod handelsværdien, et behov for at sikre deres retsstilling gennem at kunne sælge med gyldigt ejendomsforbehold eller indgå en leasingkontrakt med aftageren af produktet.

d. Et ønske om at sidestille virksomheder i lejede og ejede lokaler med hensyn til finansieringsmuligheden til at anskaffe teknisk udstyr.

6.a. Under udvalgets arbejde har Industrirådets repræsentant tilkendegivet, at man finder den nuværende § 38 for restriktiv og ønsker denne lempet af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinelt tilbehør til erhvervsvirksomhederne.

Samtidig er det fra realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes repræsentanter i udvalget med baggrund i den tekniske og maskinelle udvikling tilkendegivet, at hensynet til realkrediten ikke længere kan begrunde opretholdelsen af en så restriktiv regel som § 38. Det er således oplyst, at der ved långivning nu ikke mindst lægges vægt på virksomhedernes indtjeningsevne fremfor det at få pantesikkerhed i det tekniske og maskinelle tilbehør.

Under hensyn hertil og til, at den ovenfor nævnte praktiserede fremgangsmåde ved finansiering af tilbehørsgenstande forekommer både upraktisk og uhensigtsmæssig, har udvalget stillet forslag om ændring af § 38.

Det har været udvalgets opfattelse, at det praktiske behov for en lempelse af § 38 navnlig vedrører erhvervsvirksomhederne. Ved alene at lempe på dette punkt ville man endvidere kunne bevare den bestående retstilstand vedrørende § 38's anvendelse på be-

boelsesejendomme. Praksis ligger ret fast på dette område og stemmer med, hvad der i almindelighed uden særlig aftale medfølger ved overdragelse af en sådan ejendom. Udvalget er derfor nået til enighed om at foreslå § 38 ændret således, at § 38 ikke finder anvendelse på det tilbehør, der blot er anbragt i ejendommen til brug for en derværende erhvervsvirksomhed, medens bestemmelsen i øvrigt foreslås opretholdt uændret. For at markere disse hensyn har udvalget foreslået § 38 ændret således, at ordene "... eller en der værende erhvervsvirksomhed ..." udgår af bestemmelsen.

Forslaget tilsigter at tilvejebringe mulighed for, at der kan tages gyldigt forbehold over erhvervstilbehør. Forslaget indebærer at de i eksemplet under pkt. 3 nævnte bagerimaskiner ikke vil være omfattet af panteretten. Som eksempler på erhvervstilbehør, som der efter forslaget for fremtiden gyldigt kan forbeholdes ret over kan anføres følgende:

Maskinfabrik: Drejebænke, revolverbænke, automatbænke, fræsemaskiner, bore- og slibemaskiner, presser, vibrationstromler.

Møbelfabrik: Presseanlæg, boremaskiner, bånd- og valsepudser, savemaskiner, kantlimer, finers sammensætter, høvlebænke, afrettere..

Svineslagteri: Benafpilningsmaskiner, transportører, gli destangsvægte, damprenser.

Medicinalfabrik: Centrifuger, tørretromler, blandere, omrørere, tromlefiltre, møller.

Betonvarefabrik: Blandemaskiner, doseringsbånd, vejearrangementer, flisemaskiner, kantstensmaskiner.

Tekstilindustri: Væve-, spinde- og strikkemaskiner.

Beklædningsindustri: Tilskærer- og symaskiner.

Vaskerier: Vaskemaskiner, centrifuger, tørretumblere og læskedrikautomater.

Bagerier: Skæremaskiner, afvejere, rundvirke- og langrullemaskiner.

Trådvareindustri: Afkorter, svejseværk, bukkeapparat, trådstansemaskine, søjleboremaskiner og udsugningsaggregater.

Plastfabrik: Sprøjtestøbemaskine, trykluftkompressor, planslibemaskiner og frøsemaskiner.

I visse men forholdsvis få erhvervsvirksomheder er bygninger og en betydelig del af tilbehøret tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål (f.eks. elværker og teglværker). Det vil endvidere kunne forekomme, at bygning og en betydelig del af tilbehøret for så vidt angår de ovennævnte og andre erhvervsvirksomheder er integreret i den grad, at en sådan ejendom heller ikke vil kunne anvendes til andet formål. For så vidt angår dette tilbehør, der er nødvendigt for, at der overhovedet kan drives erhvervsvirksomhed i ejendommen, bør der ikke gyldigt kunne forbeholdes særskilt ret. § 38 i den foreslåede formulering vil også for fremtiden udelukke, at der kan tages gyldigt ejendomsforbehold m.v. vedrørende dette tilbehør. Ved disse typer virksomheder er der ikke samme behov for en lempelse af § 38, som for de virksomheder, der både med hensyn til bygning og tilbehør er standardiserede og derfor vil kunne anvendes til flere formål.

Det anførte vil endvidere få betydning for den typiske landbrugsejendom, hvis bygninger og tilbehør er integreret i en sådan grad, at ejendommen uden dette tilbehør ikke vil kunne anvendes til sit formål. Herved bevares den hidtidige retstilstand på dette punkt.

Det kan i den forbindelse fremhæves, at justitsministeriet i et notat af 14. februar 1979 til landbrugsministeriet har foretaget en vurdering af et kontraktsudkast, hvorefter et kommanditselskab for sin regning lader opføre en svinestald på en fremmed landbrugsejendom i den hensigt at udleje svinestalden til ejeren af landbrugsejendommen, set i forhold til tinglysningslovens § 38. Justitsministeriet udtalte i notatet, at justitsministeriet var af den opfattelse, at den i kontraktsudkastet omhandlede svinestald måtte anses for omfattet af tinglysningslovens § 38. Retsvirkningerne af, at forholdet er omfattet af denne bestemmelse, er, at de aktuelt i ejendommen berettigede og senere panthavere og andre berettigede ikke skal respektere aftalen. Forslaget til en ændret formulering af § 38 ændrer ikke ved den retlige vurdering af det omhandlede spørgsmål.

Den foreslåede ændring af § 38 berører som nævnt ikke beboelsesejendomme. Der sker således ikke nogen ændring i den under pkt.

3 omtalte retspraksis om § 38's anvendelse på f.eks. vaskemaskiner, opvaskemaskiner, køleskabe, fryseskabe, komfur og emhætte m.v.

Efter forslaget tilvejebringes der mulighed for, at ejeren af en erhvervsvirksomhed kan vælge mellem flere finansieringsmuligheder ved anskaffelse af erhvervstilbehør. Foruden den traditionelle finansieringsform vil han nu gyldigt kunne indgå aftale om ejendomsforbehold, underpantsette genstanden eller indgå lejekontrakt eller leasingkontrakt. Han vil således frit kunne vælge den bedst mulige finansieringsform i den givne situation. Ved forslaget sker der endvidere en sidestilling af virksomheder i lejede og ejede lokaler med hensyn til finansieringsmuligheder ved anskaffelse af teknisk udstyr.

For den, der finansierer, anskaffelsen, betyder ændringen, at han for fremtiden vil kunne opnå sikkerhed for betaling over en længere periode af en ofte kapitalkrævende maskinpark i selve de leverede maskiner.

b. Hensynet til realkredit, der har indrettet sig på den nuværende § 38's udformning, har i særlig grad været overvejet, også under hensyn til interessen i ikke at svække realkreditens retsstilling så meget, at lånemulighederne dér forringes.

Disse hensyn findes imidlertid på rimelig vis tilgodeset ved reglen i tinglysningslovens § 37. Efter denne bestemmelse omfatter panteretten i en erhvervsvirksomhed også driftsmateriel og driftsinventar, medmindre andet er aftalt. Panteretten må dog respektere de rettigheder, der er stiftet over tilbehøret, f.eks. ejendomsforbehold, inden dette anbringes i ejendommen. Det følger af § 37, at friværdien i tilbehøret gribes af panterrettighederne i ejendommen, efterhånden som gælden i tilbehøret afvikles. Når gælden er fuldt afviklet, er genstanden grebet af panteretten i den faste ejendom, og herefter kan der ikke stiftes særlig ret over genstanden, medmindre det sker som led i en udskillelse ifølge regelmæssig drift.

Det må i den forbindelse fremhæves, at individualforfølgende kreditorer ikke kan foretage særskilt udlæg i erhvervstilbehør, der hører ind under § 37. En sådan kreditor vil være henvist til at foretage udlæg i hele ejendommen, og udlægget vil blive placeret sidst i prioritetsrækken. I forhold til disse kreditorer sker der således ikke nogen ændring i den bestående retstilstand. På

denne baggrund vil forslaget næppe i væsentlig grad medføre en forringelse af panthavernes muligheder for at holde sammen på ejendommen i f.eks. en tvangsauktionssituation eller betalingsstandsningssituation. Ud fra et realkreditsynspunkt skønnes forslaget derfor ikke at betyde nogen væsentlig forringelse af disse muligheder.

7. Overgangsbestemmelser.

Udskiftning af erhvervstilbehør kan efter de gældende regler ske, hvis udskiftningen er et led i en regelmæssig drift af erhvervsvirksomheden. Hvis forslaget gennemføres, kunne en virksomhed tænkes at forsøge at skaffe sig likvid kapital ved at sælge relativt moderne tilbehør og derefter købe nyt tilbehør på afbetaling efter de nye regler. Da en sådan fremgangsmåde normalt ikke vil kunne anses som et sædvanligt led i driften, må ejendommens panthavere kunne gøre gældende, at der er sket misligholdelse. Panthaverne har derfor mulighed for at bringe pantebrevsformularens pkt. 9 c i anvendelse. Efter denne bestemmelse forfalder pantegælden, hvis pantet væsentlig forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed. Da denne mulighed findes at være tilstrækkeligt værn for panthaverne, indeholder forslaget ingen overgangsbestemmelser. Det er dog herved forudsat, at erhvervslivet får rimelig tid til at indrette sig på en eventuel ny ordning, hvorfor det i konsekvens heraf foreslås, at loven først træder i kraft et år efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Det er endvidere udtrykkeligt fastslået i ikrafttrædelsesbestemmelsen, at loven alene har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.