

Lovforslag nr. L 89. Fremsat den 29. januar 1982 af justitsministeren

Forslag

til

Lov om ændring af tinglysningsloven

(Tilbehør indlagt i en bygning)

§ 1

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

»§ 38. Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbe-

hør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. oktober 1982.

Stk. 2. § 38, 1. pkt., som ændret ved § 1, har virkning for aftaler om forbehold af særskilt ret, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Formålet med lovforslaget er at åbne mulighed for, at anskaffelse af erhvervstilbehør, der indlægges i en erhvervsvirksomhed, kan finansieres af leverandøren af tilbehøret. Lovforslaget tilsigter således en forbedring af de erhvervsdrivendes finansieringsforhold. Efter den gældende regel i tinglysningslovens § 38 kan der ikke gyldigt forbeholdes ret over tilbehørsgenstande, herunder maskiner m.v., der indlægges i en fast ejendom på ejerens bekostning. Bestemmelsen indebærer bl. a., at anskaffelse af teknisk og maskinelt tilbehør ikke kan ske ved køb på afbetaling med ejendomsforbehold for sælgeren, hvis tilbehørsgenstanden skal indlægges i ejendommen. Det gælder dog kun, hvis det er ejeren af ejendommen, der driver erhvervsvirksomheden, og ikke, såfremt der er tale om en erhvervsvirksomhed, der drives i lejede lokaler.

Efter forslaget ændres § 38, således at der gyldigt kan forbeholdes ret over maskiner og andet tilbehør, der indlægges i en erhvervsvirksomhed til brug for denne. Der åbnes således adgang til, at sælgeren af erhvervstilbehør kan forbeholde sig ejendomsret til det solgte f. eks. i form af ejendomsforbehold eller som led i en leasingkontrakt. Sælgeren vil endvidere kunne få underpant i det indlagte løsøre.

Forslaget vil medføre en ligestilling af virksomheder, der drives i henholdsvis ejede og lejede lokaler, med hensyn til muligheden for at lade leverandører finansiere anskaffelse af maskiner m.v., der indlægges i ejendommen.

2. Lovforslaget er udarbejdet på grundlag af en betænkning afgivet af justitsministeriets tinglysningsudvalg om ændring af tinglysningslovens § 38 (betænkning nr. 904/1980).

2.1. Udvalget konstaterer i betænkningen, at den tekniske og maskinelle udvikling har medført, at værdien af maskiner, der indlægges i en fast ejendom, efterhånden er blevet en stadig større del af den samlede værdi. Desuden er maskinernes værdi i almindelighed mere konjunkturbestemt og

af mindre varig karakter end værdien af grund og bygninger. Udvalget fremhæver, at det er en konsekvens af den nuværende § 38, 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 ejendomsretten, 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.

Det oplyses, at man i praksis har søgt at finansiere anskaffelse af erhvervstilbehør ved at udstede pantebrev i selve den faste ejendom og afkræve de foranstående panthavere frafaldserklæring med hensyn til deres panteret i det anskaffede erhvervstilbehør. Denne ordning finder udvalget ikke tilfredsstillende jfr. betænkningen side 23-24.

Der har i udvalget været enighed om, at den nuværende § 38 er for restriktiv, og at den derfor bør lempes af hensyn til finansieringen af kapitalkrævende teknisk og maskinelt tilbehør til erhvervsvirksomhederne.

Realkreditinstitutternes og pengeinstitutternes repræsentanter i udvalget har særligt tilkendegivet, at hensynet til realkrediten efter deres opfattelse 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 indtjeningssevne fremfor pantesikkerheden i det tekniske og maskinelle tilbehør.

2.2. Udvalget foreslår på denne baggrund § 38 ændret, således at reglen kun finder anvendelse på det tilbehør, der er indlagt i en bygning til brug for denne, men ikke på tilbehør, der er indlagt i ejendommen til brug for en derværende erhvervsvirksomhed. Ændringen vil være uden betydning for beboelsesejendomme, for hvilke den gældende retstilstand opretholdes. Med hensyn til den tekniske udformning af ændringen foreslår udvalget, at ordene »... eller en der værende erhvervs-
virksomhed»

somhed . . . « udgår af § 38, men at bestemmelsens formulering i øvrigt skal være uforandret.

2.3. Udvalget anfører, at forslaget tilsigter at tilvejebringe mulighed for, at der kan tages gyldigt forbehold over erhvervstilbehør, og der nævnes side 37 i betænkningen en række eksempler på sådant tilbehør. Det er dog ikke alt tilbehør, der skal kunne fastholdes særskilt ret over efter § 38 i den foreslåede affattelse. Udvalget anfører således i betænkningen side 26–27 og 38, at bygninger og en betydelig del af tilbehøret i visse men forholdsvis få erhvervsvirksomheder er tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål. Det vil ifølge udvalget 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. Det er udvalgets opfattelse, at § 38 i den foreslåede formulering også for fremtiden udelukker, at der i sådanne tilfælde kan tages gyldigt forbehold m.v. vedrørende det pågældende tilbehør. Som eksempler på de ejendomme, der tænkes på, nævnes elværker, teglværker og typiske landbrugsejendomme, og for landbrugsejendommene anføres det udtrykkeligt, at den hidtidige retstilstand opretholdes. Det fremhæves, at det over for udvalget er oplyst, at der ikke for de nævnte ejendomme er samme behov for en lempelse af § 38, som der er ved erhvervsejendomme i almindelighed.

2.4. Udvalget har overvejet, hvilke konsekvenser den foreslåede ændring af § 38 vil få for realkreditlån, og er kommet til det resultat, at den ikke vil medføre nogen væsentlig svækkelse af dennes stilling, jfr. betænkningen side 28–29 og 39–40.

2.5. Det foreslås, at lovforslaget skal træde i kraft 1 år efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Baggrunden herfor er, at erhvervslivet herved får rimelig tid til at indrette sig på den ny ordning, jfr. betænkningen side 27.

3. Justitsministeriet kan tiltræde udvalgets synspunkter vedrørende behovet for en ændring af tinglysningslovens § 38. Man finder således, at der er behov for at åbne mulighed for, at leverandører af tilbehørsgenstande til en erhvervsvirksomhed kan få sikkerhed i de pågældende genstande. Herved sikres der de erhvervsdrivende en finansieringsmulighed, der vil være et alternativ til realkreditlån, og som ikke sjældent vil kunne føre til en mere fuldstændig finansiering. Man er endvidere ligesom udvalget af den opfattelse, at hensynet til realkreditlånets sikkerhed ikke afgørende taler imod

en sådan ændring. Med hensyn til den tekniske udformning af ændringen kan justitsministeriet ligeledes tiltræde udvalgets forslag. Man har dog foretaget enkelte redaktionelle ændringer i § 38's ordlyd, som ikke er foreslået af udvalget, jfr. bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

4. Landbrugsrådet har i sin udtalelse om udvalgets betænkning bl. a. givet udtryk for, at landbruget i lighed med industrien har et væsentligt behov for en bedre adgang til finansiering af løsøre og inventarkøb. Landbrugsrådet finder ikke, at betænkningens beskrivelse af landbrugets forhold længere er dækkende, og man henstiller, at den ændrede udformning af § 38 får en sådan karakter, at også landbrugsvirksomheder og landbrugsejendomme omfattes af de ændrede regler.

De danske Landboforeninger og Danske Husmandsforeninger er heller ikke enige i udvalgets synspunkter vedrørende landbrugsejendomme. Det fremhæves, at moderne landbrug er særdeles kapitalkrævende, og at dette i høj grad gælder også for det tekniske og materielle tilbehør. På samme måde som inden for industrien har tilbehøret en kortere levetid end bygningerne og forældes relativt hurtigt på grund af den tekniske udvikling. Det henstilles derfor, at § 38 får samme anvendelsesområde, uanset om det drejer sig om industri eller landbrug.

I nogle af de afgivne udtalelser rejses der endvidere i almindelighed spørgsmål om rækkevidden af betænkningens udtalelser side 26–27 og side 38 om, at der skal gælde noget særligt for ejendomme, hvor en betydelig del af tilbehøret er tilpasset bygningen eller integreret i denne i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål.

Efter justitsministeriets opfattelse må det antages, at der også ved de nævnte ejendomme kan være behov for, at leverandører kan finansiere nyanskaffelser. Dette behov er for så vidt angår landbrugsejendomme fremhævet stærkt i udtalelserne fra landbrugsorganisationerne.

Hertil kommer, at afgrænsningen af, hvilke ejendomme der skal gælde noget særligt for, er vanskeligt at anvende. Det forekommer bl. a. tvivlsomt, om karakteristikken af disse ejendomme passer på den typiske landbrugsejendom, som anført af udvalget. Usikkerheden om afgrænsningen vil i de enkelte tilfælde kunne føre til misforståelser og retstab for f. eks. leverandører, der tror, at det er muligt at sælge med ejendomsforbehold, selv om genstanden skal indlægges i en bestemt fast ejendom.

På denne baggrund foreslås det, at lempelsen af § 38 skal gælde for alle typer af erhvervsjendomme. Der skal således efter forslaget ikke gælde noget særligt i tilfælde, hvor bygning og tilbehør er integreret eller tilpasset hinanden i en sådan grad, at ejendommen i realiteten ikke vil kunne anvendes til andet formål.

5. Justitsministeriet finder ikke, at der som foreslået af udvalget er behov for en udskydelse af ikrafttrædelsen. For den erhvervsdrivende vil det være en fordel, at den foreslåede mere lempelige regel træder hurtigt i kraft.

6. Betænkningen har været sendt til udtalelse hos:

Præsidenten for Østre landsret, præsidenten for Vestre landsret, præsidenten for Sø- og handelsretten, præsidenten for Københavns byret, præsidenten for retten i Århus, præsidenten for retten i Odense, præsidenten for retten i Aalborg, Den danske Dommerforening, Foreningen af dommerfuldmægtige i Danmark, Advokatrådet, landbrugsministeriet, Landbrugsrådet, De danske Landboforeninger, Danske Husmandsforeninger, boligministeriet, Realkreditrådet, Grundejernes Landsforbund, industriministeriet, Danmarks Sparekasseforening, Den danske Bankforening, Håndværksrådet, Industrirådet, Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S, Dansk Leasing Komité, Provinshandelskammeret, Grosserer-Societetet, Butikshandelens Fællesråd, Dansk organisation af detailhandelskæder, Hvidevarebranchens Fællesråd, Dansk Renserier-Forening, Dansk Vaskerier-Forening, Centralforeningen af Hotelværter og Restauratører i Danmark, Det Kooperative Fællesforbund, Andelsudvalget, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Danske Elværkers Forening, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, Kommunernes Landsforening og Motorbranchens Fællesråd.

7. Lovforslaget vil ikke medføre økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

I forhold til den gældende regel i tinglysningslovens § 38 foreslås det, at ordene »eller en der værende erhvervsvirksomhed« udgår.

Endvidere foreslås udtrykkene »en ejendom« og »ejendommen« i 1. pkt. ændret til »bygningen«, for at understrege, at en genstand kun kan

anses for omfattet af § 38, hvis den kan anses for tilbehør til selve bygningen. Det er således ikke tilstrækkeligt, at genstanden kan betragtes som tilbehør til en erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen. I teori og praksis har det været antaget, at den gældende § 38 kan anvendes analogt på tilbehør til grunden såsom hegn og lignende. Med anvendelsen af udtrykket »bygningen« i stedet for »en ejendom« og »ejendommen« er der ikke tilset nogen ændringer i denne retstilstand.

Endelig er der brugt nogle mere nutidige eksempler på indlagte genstande i lovtæksten. Der er dog ikke hermed tilsigtet nogen ændring i retstilstanden.

Den foreslåede ændring medfører, at der kan forbeholdes særskilt ret som f. eks. ejendomsforbehold, leasing eller løsørepanant over tilbehør, der er indlagt til brug for en erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen.

Derimod kan der ikke forbeholdes særskilt ret over løsøre, der er indlagt til brug for bygningen. Dette betyder, at den hidtidige retstilstand oprettholdes for så vidt angår ejendomme, der anvendes til beboelse. For erhvervsjendommens vedkommende vil der ikke kunne forbeholdes særskilt ret over almindeligt tilbehør, der danner grundlag for bygningens anvendelse som erhvervsjendom. Der tænkes i den henseende på standardtilbehør som kraftanlæg, elevatorer, varmeanlæg (herunder nedgravede olietanke m.v.), køleanlæg, ventilationsanlæg etc. Sådant tilbehør er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i almindelighed og ikke til brug for en særlig erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen.

Det antages i teori og praksis, at der ved siden af tinglysningslovens § 38 gælder almindelige retsregler, hvorefter en tilbehørsgenstand kan være indføjet således i en bygning, at særskilt ret over genstanden ikke kan forbeholdes. Der er med lovforslaget ikke tilsigtet nogen ændring heri.

Til § 2

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 5. Bestemmelsen i § 38, 2. pkt., der regulerer panterettens omfang i forholdet mellem pantsætter og panthaver, vil som følge af den foreslåede ændring af § 38, 1. pkt., få en mere begrænset rækkevidde end hidtil. Det er imidlertid ikke tanken, at ændringen skal medføre bortfald af panterettigheder over genstande, der efter den hidtidige regel er omfattet af panteaftaler, der er indgået inden lovens ikrafttræden.

Bilag

*I dette bilag er den gældende formulering
af tinglysningslovens § 38 opført i venstre spalte,
medens lovforslagets bestemmelser er opført i højre spalte*

Gældende formulering.

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.

Forslaget

Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet 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 i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.