

kollektive energiforsyningsanlæg, kan det til ejendommen hørende driftsinventar og driftsmateriel – herunder maskiner og tekniske anlæg – og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning medtages, forudsat at ejendommen er varigt indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, jf. tinglysningslovens § 37. Heri ligger, at tilbehøret skal have driftsmæssig tilknytning til ejendommen.

Afgrænsningen af dette tilbehør følger praksis efter tinglysningslovens § 37. Dette indebærer derfor, ud over den driftsmæssige tilknytning, at løsøret skal være ejet af ejendommens ejer, og at der skal være en stedlig tilknytning til ejendommen.

Løsøre kan således ikke belånes isoleret, men kun i forbindelse med den faste ejendom, hvortil løsøret hører. Som udgangspunkt kan kun løsøre, der ejes af ejendommens ejer, og som er tilhørende den faste ejendom i § 37's forstand, indgå i låneudmålingsgrundlaget, jf. dog undtagelserne i stk. 3.

For så vidt angår landbrugsejendomme, vil det blive præciseret i værdiansættelsesbekendtgørelsen, at den til landbrugsejendomme hørende »gødning, afgrøder og andre frembringelser« ikke kan medtages i låneudmålingsgrundlaget. Baggrunden herfor er den pantemæssige usikkerhed, der knytter sig til disse bestanddele.

Det vil endvidere i værdiansættelsesbekendtgørelsen blive præciseret, at såfremt der er usikkerhed om, hvorvidt løsøre er omfattet af pant i den faste ejendom (dvs. om løsøret har den driftsmæssige og stedlige tilknytning til ejendommen), kan det pågældende løsøre ikke medtages i udmålingsgrundlaget.

Usikkerheden kan skyldes, at der f.eks. ved samdrift af flere ejendomme med løsøreaktiver, der cirkulerer mellem ejendommene, kan opstå tvivl om, til hvilken ejendom et givet løsøre hører. Dette var tillige baggrunden for drøftelserne i det af Landbrugsministeriet den 10. oktober 1994 nedsatte udvalg om realkreditfinansiering af driftsfællesskaber i landbruget. Arbejdsgruppen har netop afsluttet sit arbejde og udarbejdet en rapport. Den i rapporten skitserede løsningsmodel er ikke indarbejdet i lovforslaget, da der endnu ikke er taget stilling hertil.

For så vidt angår stk. 2 i den gældende lov, er den overflødiggjort af det nye stk. 2, idet ledningsnet er omfattet af tinglysningslovens § 38.

Med bestemmelsen i stk. 3 præciseres det, at der i udmålingsgrundlaget kan medtages løsøre, der har den i tinglysningslovens § 37 forudsatte stedlige og driftsmæssige tilknytning til den faste ejendom, men hvor løsøret ikke er omfattet af § 37 alene af den grund, at løsøret ikke er ejet af ejeren af den faste ejendom. Det er naturligvis en forudsætning, at in-

stituttet i denne situation får panteret i det pågældende løsøre.

Løsøret kan f.eks. være ejet af en anden end ejeren af ejendommen i de tilfælde, hvor en landmand, driftsselskab eller driftsfællesskab forpagter eller lejer en landbrugsejendom. Forpagteren, driftsselskabet eller driftsfællesskabet vil typisk selv eje besætning, maskiner m.v., men ikke selve ejendommen. Det har imidlertid ikke nogen betydning for den samlede ejendomsværdi, hvem der ejer løsøret, så længe løsøret hører til ejendommen.

Betingelsen for, at løsøre kan indgå i belåningsgrundlaget, selv om det ikke er omfattet af tinglysningslovens § 37, er, ud over at det skal være stedligt og driftsmæssigt tilknyttet ejendommen, jf. ovenfor, at instituttet får pant i såvel den faste ejendom som i løsøret, at instituttet tinglyser løsørepanteretten i personbogen, at det af løsørepantebrevet fremgår, at det ligger til sikkerhed for realkreditlånet i den faste ejendom, at denne løsørepanteret kan gøres gældende, hvis lånet i den faste ejendom misligholdes, samt at instituttet efter eget valg kan gøre udlæg i løsøret eller den faste ejendom.

Pantsætning af løsøre, der tilhører andre end ejeren af den faste ejendom, skal ske efter tinglysningslovens § 47 eller § 47 b.

Ved pantsætning efter tinglysningslovens § 47 skal hver enkelt genstand specificeres på pantebrevet (hvis der pantsættes mere end 10 genstande, skal disse opføres på en vedlagt fortegnelse). Genstande påført et løsørepantebrev efter tinglysningslovens § 47 kan ikke udskilles som følge af regelmæssig drift af ejendommen. Panthaveren skal således give samtykke til, at en pantsat genstand relaxeres af pantet eller udskiftes. Iøvrigt skal tinglysningslovens § 50 a iagttages, hvorefter der stilles krav om anvendelse af blanketter, der er godkendt af Justitsministeriet.

Efter § 47 b kan indehaveren af en erhvervsvirksomhed, der drives fra lejet ejendom, pantsætte det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel m.v. Denne pantsætningsform vil kunne benyttes af den føromtalt forpagter af en landbrugsejendom. Genstandene skal ikke specificeres enkeltvis som efter tinglysningslovens § 47, og pantsætter kan udskifte løsøret ifølge regelmæssig drift, uden pantehavers samtykke. Det er imidlertid også, selv om pantsætning sker efter § 47 b, en betingelse for, at løsøret kan indgå i udmålingsgrundlaget efter realkreditloven, at løsøret ville have været omfattet af § 37, dvs. ejendommen skal være varigt indrettet med den særlige virksomhed for øje, der drives fra de lejede lokaler. Ved varig indretning forstås, at løsøret skal have driftsmæssig og stedlig tilknytning til den ejendom, hvorfra virksomheden drives.