

inddrages i virksomheden på ejendommen. Fra dette tidspunkt vil aktivet ikke længere være omfattet af et eventuelt tidligere tinglyst virksomhedspant. Hvis et aktiv går fra at være omfattet af reglen i § 37 til ikke længere at have det tilstrækkelige tilknytningsforhold til ejendommen og virksomheden, f.eks. fordi det efter indkøb af andet materiel må karakteriseres som overskydende kapacitet, vil det i sin helhed være omfattet af virksomhedspantet fra dette tidspunkt. Afgørelsen af, hvilket aktiv der vil være overskydende kapacitet, og hvilket der vil være omfattet af § 37, må antages at bero på en vurdering af de konkrete omstændigheder, herunder på aktivernes faktiske anvendelse i virksomheden, der drives fra ejendommen.

Med den foreslåede ordning må en virksomhedspanthaver således acceptere, at en senere tinglyst panteret i den faste ejendom medfører, at værdien af virksomhedspantet kan blive forringet, i det omfang pantet omfatter driftsinventar og driftsmateriel.

Det gælder også, hvis pantsætteren efter stiftelsen af virksomhedspantet køber den faste ejendom, hvorfra virksomheden drives, og pantsætter ejendommen, herunder tilbehøret i medfør af tinglysningslovens § 37. Fra dette tidspunkt må virksomhedspanthaveren således acceptere, at pantet i den faste ejendom medfører, at værdien af virksomhedspantet forringes, i det omfang pantet omfatter driftsinventar og driftsmateriel.

2. Den foreslåede regel i stk. 4, nr. 1, gælder alene for panterettigheder i den faste ejendom og dermed ikke for retsforfølgning, dvs. udlæg og arrest mv. i den faste ejendom. Det følger af retsplejelovens § 518, stk. 2, at udlæg i fast ejendom omfatter det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør. En sådan retsforfølgning må derfor respektere allerede bestående panterettigheder, herunder et eventuelt virksomhedspant i § 37-tilbehøret. I praksis vil det dog oftest være sådan, at ejendommen i forvejen er behæftet med panterettigheder. I disse tilfælde følger det af reglen i stk. 4, nr. 1, at der ikke er virksomhedspant i § 37-tilbehøret.

Et udlæg i fast ejendom, der omfatter det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør, er ikke til hinder for, at det nævnte tilbehør udskilles ifølge regelmæssig drift af ejendommen, jf. retsplejelovens § 520, stk. 1, 1. pkt. Skyldneren vil derfor kunne udskifte ældre materiel med nyere materiel, uden at det vil være i strid med udlægshaverens rettigheder.

I et sådant tilfælde må udlægshaveren i en fast ejendom, der ikke er behæftet med panterettigheder, acceptere, at et senere tinglyst virksomhedspant efter omstændighederne vil få førsteprioritet i aktiver, der indføres på ejendommen. Som nævnt kan udlægsha-

veren som udgangspunkt ikke hindre en udskillelse ifølge regelmæssig drift af aktiver omfattet af § 37. Udskillelsen vil sædvanligvis også indebære, at tilsvarende aktiver indføres på ejendommen og dermed omfattes af udlægget i den faste ejendom fra dette tidspunkt. Imidlertid vil de pågældende aktiver omfattes af virksomhedspantet fra tidspunktet for erhvervelsen. Hvis aktivet – hvad der formentlig er det mest praktiske – erhverves, inden det bringes ind på ejendommen, vil virksomhedspantet derfor have førsteprioritet i det pågældende aktiv foran udlægget. Det må dog antages at være sjældent, at en fast ejendom ikke er behæftet med panterettigheder, således at et virksomhedspant vil kunne omfatte driftsinventar og driftsmateriel omfattet af tinglysningslovens § 37, jf. den foreslåede regel i stk. 4, nr. 1.

Det følger af retsplejelovens § 517, stk. 2, 2. pkt., at udlæg for krav, der er sikret ved pant, altid kan foretages i pantet. I det omfang pantet omfatter § 37-tilbehør, jf. retsplejelovens § 518, stk. 2, vil panthaverens udlæg heri opnå den samme retsstilling, som følger af den foreslåede regel i stk. 4, nr. 1, for så vidt angår pant i fast ejendom.

3. Hvis panthaveren i ejendommen foretager udlæg i ejendommen, herunder i aktiverne omfattet af tinglysningslovens § 37, og aktivet på tidspunktet for udlæggets foretagelse var omfattet af panteretten i den faste ejendom i medfør af tinglysningslovens § 37 og dermed ikke længere af virksomhedspantet, vil et eventuelt restprovenu ved en tvangsauktion tilfalde pantsætteren og ikke virksomhedspanthaveren, der ikke længere har rettigheder i det pågældende aktiv. Det samme gælder for aktiver, der omfattes af udlægget, jf. retsplejelovens § 518, stk. 2, og tinglysningslovens § 37, efter tidspunktet for dettes foretagelse.

Til stk. 4, nr. 2

Efter den foreslåede regel i nr. 2 kan et virksomhedspant ikke omfatte aktiver, der kan omfattes af en panteret i en andel i en andelsboligforening i medfør af reglen i tinglysningslovens § 42 j, stk. 4.

Reglen vil formentlig alene have betydning for erhvervsandelsboliger, da ikke-erhvervsmæssige aktiver ikke kan omfattes af et virksomhedspant.

Det fremgår af tinglysningslovens § 42 j, stk. 4, at tinglyst pant i en andel i en andelsboligforening omfatter, når intet andet er aftalt, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden. Pantsætningen er ikke til hinder for, at nævnte forbedringer eller inventar udskilles ifølge regelmæssig drift.