

## 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»