

HALVOR LUND CHRISTIANSEN

FORFALDS
KLAUSULER
I PANTEBREVE

1954

G. E. C. GADS FORLAG
KØBENHAVN

FORORD

Nærværende fremstilling er en besvarelse af Københavns Universitets prisspørgsmål i retsvidenskab B. for året 1953: „Der ønskes en på grundlag af retspraksis og kontraktpraksis foretaget kritisk vurdering af de sædvanlig anvendte forfaldsklausuler i pantebreve.“ Afhandlingen er belønnet med universitetets guldmedaille.

Jeg takker for de tilskud til bogens udgivelse, der er ydet af Kreditforeningernes stående udvalg, Danmarks Sparekasseforening samt Københavns Handelsbank, Den Danske Landmandsbank og Privatbanken i København. Ligeledes retter jeg min tak til De Danske Provinsbankers Forening for støtte ved udsendelse af spørgeskemaer til banker, til de banker, sparekasser og sagførere, der har besvaret de udsendte spørgeskemaer, samt til stud. jur. Peter Bjørn Saltorp, der har udarbejdet sagregistret.

Halvor Lund Christiansen

Indhold

Sidetallene er sat i parentes.

- § 1. *Indledning. Grundlaget for undersøgelsen.* (1—7)
- I. Kontraktpraksis (1—6). A. Standardisering af kontrakter (1), B. Formularsystemet for pantebreve, godkendelsespraksis (2), uofficielle dokumentkoncepter (5), enkeltklausuler (5), statslån (6).
 - II. Forholdet mellem retspraksis og kontraktpraksis (6).
 - III. Oplysninger om prioritetsgælden (7).
- § 2. *Forfaldsvirkningen.* (8—21)
- I. Forfaldsklausulerne (8).
 - II. Om klausulerne er udtømmende (10).
 - III. De materielle virkninger af forfald (11).
 - IV. Sammenhængen mellem forfaldsklausulerne, forholdet mellem individuelle og sædvanmæssige forfaldsgrunde (12).
 - V. Indskrænkning i og udvidelse af forfaldsadgangen (14—15). A. „Suspensionsklausuler“ (14). B. Svig (15).
 - VI. Fyldestgørelsen (15—21). A. Umiddelbart udlæg (16). 1. Efter rpl. § 478, nr. 3 (16). a. udeblivelse med ydelser (16). b. forringelse af pantet (17). 2. Efter rpl. § 680 (18). 3. Efter rpl. § 478, nr. 4 (18). Særligt om ejerpantebreve og akkomodationsobligationer. B. Udpantning (20). C. Overtagelse til brugeligt pant (20).

§§ 3-8. Betalingsklausuler

- § 3. *Betalingsforpligtelsen.* (22—33)
- I. Indledning (22).
 - II. Almindeligt om ydelserne. Ordinære og ekstraordinære ydelser (22—25). A. Ordinære ydelser (23). Kontraktpraksis. B. Ekstraordinære ydelser (25).
 - III. Ydelsernes forfaldstid (26—32). A. De sædvanlige terminers oprindelse og historie (26). B. Årsagerne til lovbundne terminer (27). C. De faktisk anvendte terminer (29).
 - IV. Betalingsstedet (32).
 - V. Betalingsmidler og forsendelsesmåde (33).

VIII

§ 4. *Pantebrevsformularerne.* (34—40)

- I. Forfaldsklausulernes udformning (34).
- II. Betalingsfrist og løbedage (36).
- III. Sammenligning af formularerne (37—40). 1. Helligdagsreglen (38).
- 2. Klausulernes stilling til ekstraordinære ydelser (39).

§ 5. *Forfaldsvirkningen ved udeblivelse med ordinære ydelser.*

(41—58)

- I. I almindelighed (41—53). Hovedreglen (41). Undtagelsestilfælde (43).
 - A. Undskyldende omstændigheder hos debitor (43). 1. Almindelig forsinkelse, sygdom, ekspeditionsfejl (43). 2. Ukendskab til pantebrevets indhold (45). 3. Ekstraordinære omstændigheder (46). 4. Betalingsmidler og forsendelsesmåde (46). a. Kontant betaling (46). b. Kontant forsendelse i anbefalet brev (46). c. Betaling ved check (47). d. Ved postudbetalingskort (48). e. Ved indbetaling på postgiro (48). f. Pr. postanvisning (48). g. Ved ikke-tvungne betalingsmidler (49).
 - B. Forsinkelsen har sin årsag i kreditors forhold (49). 1. Kreditor flytter (49), eller betalingsstedet ændres iøvrigt (50). 2. Pantebrevet transporteres (50).
 - 3. Andre omstændigheder (51).
- II. Særligt om usædvanlige terminer (53).
- III. Særligt om førsteydelser m. v. (56—58). A. Førsteydelser (56). B. Større ydelser til forudbestemt senere tidspunkt (57). C. Pantebreve med konjunkturbestemt rente (57). D. Sælgerprioriteter (57).

§ 6. *Forfaldsvirkningen ved udeblivelse med ekstraordinære ydelser.*

(59—67)

- A. Ekstraordinære afdrag (61). 1. Debitor skal oppebære ydelsen hos tredjemand (61). a. Ejerskifteafdrag (61). b. Relaksationsafdrag (63). c. Delekspropriation (63). d. Forsikringssummer (64). e. Retsbruds-erstatning (64). f. Omprioriteringsprovenu (65).
- 2. Afdrag som følge af henstand på foranstående pantebrev (65). B. Andre ekstraordinære ydelser (66). 1. Strafrenter (66). 2. Bøder (66).

§ 7. *Forfaldsgrundens ophør.* (68—71)

- A. Ved kreditors passivitet (68). a. Stillingen, så længe betaling endnu ikke har fundet sted (68). b. Når kreditor har modtaget ydelsen (69).
- B. Forhåndsafkald (71). C. Moratorier m. v. (71).

§ 8. *Sammenfatning.* (72—75)

- I. Udformningen af pbsfm. I, pkt. 8a (72).
- II. De øvrige anerkendte formularer (74).

§§ 9-13. Kreditorforfølgning

- § 9. *Indledning.* (76—77)
- § 10. *Debitors bo kommer under offentlig skiftebehandling, universalforfølgning.* (78—83)
- I. Konkurs og gældsfragåelse (78—80). A. Konkursbehandling (78). B. Gældsfragåelsesbo (79).
 - II. Andre former for universalforfølgning (80—82). A. Klausulernes begrundelse (80). B. Videregående klausuler (82).
 - III. Enkelte kreditorordninger (82—83). 1. Tvangsakkord i konkurs (82). 2. Tvangsakkord uden for konkurs (82). 3. Likvidationsakkord (83). 4. Frivillig akkord (83).
- § 11. *Singulærforfølgning.* (84—97)
- I. Pantebrevsformularerne (84).
 - II. Begrundelsen for forfaldsvirkningen (85).
 - III. De enkelte former for singulærforfølgning (86—96). A. Udlæg (86). 1. Foretaget af personalkreditor (86). 2. Af en anden panthaver (89). 3. Af panthaver selv (91). 4. Den deklaratoriske regel (91). B. Udpantning (92). C. Arrest (93). D. Overtagelse til brugeligt pant (94). IV. Forfaldsvirkningens ophør (96).
- § 12. *Restanceklausuler.* (98—108)
- I. Pantebrevsformularerne (98).
 - II. Klausulernes begrundelse (100).
 - III. Retspraksis (103).
 - IV. Vurdering (107).
- § 13. *Tvangsauktionsklausuler.* (109—121)
- I. Begreb (109).
 - II. Område (109).
 - III. De typiske formuleringer, kontraktpraksis (111).
 - IV. Retsvirkningerne (113—121). A. Højesteretsafgørelsen i U 1941. 750 (113). B. Hvilke indskrænkninger medfører klausulerne i panthavers normale misligholdelsesbeføjelser? (114). C. Om pantebrevet tillige skal indestå uopsigeligt uanset ejerskifte (116). D. Hvilke auktionserhververe kan påberåbe sig klausulen? (116). E. Erhververens pligt til at berigtige forfaldne ydelser (117). F. Om klausulen kan ophæves uden efterpanthavers samtykke (118).
- § 14. *Kautio og urådighedstilstande.* (122—126)
- I. Forfaldsklausuler, når der er stillet kautio (122—124).
 - II. Umyndiggørelse og lavværgemål (124).
 - III. Meddelelse af fuldmagt (125).

§§ 15-23. Forringelse af pantet og anden krænkelse af lånevilkår og låneforudsætninger

§ 15. *Indledning.* (127—131)

- I. Pantsætters dispositionsbeføjelse (127).
- II. Forpligtelser, der rækker ud over sikkerhedstrangen (128).
- III. Systematisk placering (129).
- IV. Hvad pantsætningen omfatter (129—131). A. Pantebrevsformularerne (129). B. Disses forhold til den enkelte pantsætning (131).
- V. Plan for fremstillingen (131).

§ 16. *Værdiforringelse i almindelighed.* (132—155)

- I. Forfaldsklausulerne (132—136).
- II. Analyse af retsforholdet (136—146). A. Om debitor har pligt til at forbedre pantet (137). B. Beregning af værdiforringelsen (138). C. Skal pantet ved forringelsen være ført ned under den sikrede fordrings værdi? (140). D. Skal en indtrådt forringelse bedømmes isoleret, eller skal der anlægges en helhedsvurdering? (142). E. Hvornår forringelsen skal være indtrådt, betydning af senere retablering (142). F. Om debitores subjektive forhold har betydning (144). 1. Kan der indlægges begrænsninger i forfaldsadgangen, når debitor er helt uden skyld? (144). 2. Kan forfaldsadgangen udvides på grund af debitores subjektive forhold? (146).
- III. Forskellige forringelsestilfælde (146—155). A. Besætning ved landbrugsejendomme (147). B. Gødning, foder, føde- og sædekorn (147). C. Nedrivning af bygninger (148). D. Forringelse af bygninger (149), særligt om kondemnering (150). E. Pantsætters udnyttelse af ejendommens substans (152). F. Driften af pantsat skov (154). G. Hævdserhvervelse (154).
- IV. Særligt om undersøgelse af pantet (155). 1. Panthavers ret til at undersøge pantet (155). 2. Om panthaver har pligt til at undersøge pantet (155).

§ 17. *Uretmæssig anvendelse af lånet eller pantet, herunder ændring af ejendommens karakter.* (156—161)

- I. Lånebeløbets anvendelse (156).
- II. Anvendelse af pantet, ændring af ejendommens karakter (157—161). A. Sociale lån (157). B. Ændring af ejendommens karakter iøvrigt (158). 1. Skal landbrugsejendomme opretholdes som selvstændige brug (159). 2. Vekslede udnyttelse inden for samme hovedformål (160).

§ 18. *Forudsætninger vedrørende prioritetsstillingen.* (162—169)

- I. Panthaver opnår ikke den tilsagte prioritetsstilling (162).
- II. Ændring i ejendommens behæftelser (162—169). A. I almindelig-

XI

hed (162). 1. Ændring i foranstående hæftelser (163). 2. Efterstående hæftelser (164). 3. Forhåndstilsagn fra panthaver om rykning (166). B. Specielt om optagelse af privilegerede panterettigheder (167).

§ 19. *Særlige vilkår vedr. brugsrettigheder og servitutter.* (170—182)

I. Stiftelse af brugsrettigheder (170—174). A. Ret og pligt til udlejning, udlejning forbudt, sædvanlige brugsrettigheder (170). B. Stiftelse af usædvanlige brugsrettigheder (172). C. Vederlagsfri brugsrettigheder (173). D. Den offentlige reguleringens indflydelse på panterettighederne (174).

II. Pantsætters oppebørsel af lejeindtægter (174—179). A. Forfald som følge af forudbetaling af leje (174). 1. Pantebrevsformularerne (175). 2. Lejeloven og TL § 3, stk. 2 (175). a. Forudbetaling for indtil et halvt år (175). b. Videregående forudbetaling, når lejekontrakten er tinglyst (176). c. Når lejekontrakten er utinglyst (176). d. Panthaver indforstået med forudbetaling (177). B. Klausulernes praktiske betydning (178).

III. Ophævelse af brugsrettigheder (179).
IV. Specielt vedr. servitutter (180—182). A. Indrømmelse af servitutter (180). B. Afkald på reelle servitutter (181).

§ 20. *Tilegnelse af erstatningsydelse (surrogatværdier).* (183—186)

§ 21. *Tilsidesættelse af forsikringspligt.* (187—192)

I. Pantsætters forsikringspligt (187—190). 1. Pantebrevsformularerne (187). 2. Videregående forsikringspligt (189).

II. Særligt om løsøre (190).

§ 22. *Andre særlige klausuler.* (193—194)

1. Regnskabspligt (193). 2. Leverandørlån (193). 3. Ansættelsesforhold (193). 4. Fraflytning (194). 5. Omvurderingspligt (194). 6. Fortabelse af ret til at føre motorvogn (194).

§ 23. *Sammenfatning.* (195—197)

§§ 24-29. Ejerskifte

§ 24. *Ejerskifte som misligholdelse. Den deklaratoriske regel.*

(198—213)

- I. Indledning (198).
- II. Pantebrevsformularerne (198).
- III. Den deklaratoriske regel (201—207).
- IV. Stillingen efter kontraktpraksis (207—213).

XII

§ 25. *Pantebreve, der forfalder ved ejerskifte.* (214—229)

- I. I hvilke ejerskiftetilfælde forfalder pantebrevet? (214—225). A. Kontraktpraksis (214). B. Pantebreve, der forfalder ved „afhændelse“ (215).
1. Salg, gaveoverdragelse, mageskifte (216). 2. Tvangsauktion (216).
3. Overdragelse mellem ægtefæller (216). 4. Erhvervelser mortis causa (217). 5. Iøvrigt (218). C. Pantebreve, der forfalder ved „ejerskifte“ (219). 1. Erhvervelser mortis causa (219). 2. Overdragelser mellem ægtefæller (220). 3. Konfiskation (221). 4. Hævdserhvervelse (221). 5. Ekspropriation (221). D. Særligt om sameje (221).
II. Fastsættelsen af forfaldstidspunktet (225—229). A. Fastsat i pantebrevet (225). B. Iøvrigt (226), retspraksis (228).

§ 26. *Pantebreve, der ikke forfalder ved ejerskifte.* (230—242)

- I. Indledning (230—233). A. Forholdet til andre forfaldsbestemmelser (230). B. Kan det være nødvendigt, at pantebrevet indestår uopsigeligt fra ejer til ejer? (233).
II. Kreditor har ikke betinget sig ejerskifteafdrag (233—241). A. Om pantebrevet forfalder, hvis erhververen ikke vil overtage det personlige gældsansvar (234). B. Overtrædelse af meddelelsespligt (237). C. Undladelse af at berigtige omkostninger (240). D. Særligt om de tilfælde, hvor pantebrevet ikke forfalder, fordi der ikke foreligger „afhændelse“ (240).
III. Pantebreve, hvori der er betinget særligt ejerskifteafdrag (241—242). A. I hvilke tilfælde af ejerskifte, der skal erlægges afdrag (241). B. Afdragets forfaldstid (241). C. Ugyldige, betingede og misligholdte overdragelser (242).

§ 27. *Overdragelse af en del af pantet (relaksation m.v.).* (243—247)

- I. Om panthaver kan kræve indfrielse ved delvis frasalg (243—245).
A. Pantebrevsformularerne (243). B. Forholdets natur (244).
II. Praksis (245).
III. Relaksationsafdrags forfaldstid (246).

§ 28. *Ekspropriation af pantet.* (248—254)

- I. Hovedreglen er, at middelbare rettigheder bortfalder (248—250). A. Helekspropriation (248). B. Delekspropriation (249). C. Pålæggelse af servitut med fortrinsret (250).
II. Ekspropriation, hvor panteretten skal forblive indestående i ejendommen (251—254). A. Helekspropriation (251). 1. Panteretlige synspunkter (251). 2. Offentligretlige betragtninger (253). B. Delekspropriation (254).

§ 29. *Sammenfatning.* (255—258)

- I. Selv om man vil fastholde forfaldsreglen ved ejerskifte, bør der foretages ændringer i forfaldsklausulerne (255—257). A. I pbsfm. I (255). B. I de øvrige formularer (256).

XIII

II. Hovedreglen bør imidlertid være, at pantebreve ikke forfalder ved ejerskifte (257).

§ 30. *Forfaldsklausuler uden for pantebrevsformularernes område, skadesløsbreve.* (259—264)

I. Indledning. Tilfælde, hvor formularerne ikke skal anvendes (259).

II. Særklausuler i skadesløsbreve (259).

III. Viser ikke, at forfaldsklausulerne i pbsfm. I er utilstrækkelige (263).

§ 31. *Slutning.* (265—269)

I. Sammenfattende synspunkter vedr. pbsfm. I (265) og udkast til ny almindelig pantebrevsformular (268).

II. Særformularerne (268).

Tillæg A. Oversigt over de anerkendte pantebrevsformularer. ·
(270—274)

Tillæg B. En rundspørge. (275—277)

Forkortelser. (279—280)

Sagregister. (281—288)

§ 1

Indledning. Grundlaget for undersøgelsen.

I. Kontraktpraksis.

A. Selv på retsområder, der domineres af deklaratoriske retsregler, viser der sig hyppigt trang til at normalisere de enkelte aftaler inden for samme kontrakttype. I en række forhold er der ikke behov for i hvert enkelt tilfælde at overveje de vilkår eller betingelser, som aftalen indgås på. Parterne vil da henholde sig til de betingelser, som normalt følger kontrakter af den pågældende art.

Inden for køb og salg anvendes i vidt omfang trykte standardformularer, der her i landet for en stor del er blevet til på Grosserer-Societetets initiativ, jfr. Køb s. 7—8. På lignende måde har de forskellige blanketforlag udarbejdet standardformularer til købekontrakter, herunder også køb på afbetaling, sluttedler til ejendomshandler, og lejekontrakter (f. eks. Københavns grundejerforenings lejekontrakt og „Standardhuslejekontrakten“). De nævnte tilfælde er udsnit af kontrakttyper, som indgås i et stort antal, og hvor der ikke er trang til individualiserede vilkår. Dersom det i enkelte tilfælde er ønskeligt enten at skærpe eller mildne de stående vilkår, lader dette sig let gøre ved tilføjelser.

Denne standardisering tjener i vidt omfang de praktiske interesser. Affattelsen af de enkelte aftaler lettes, hvilket i første række har betydning, når parterne eller den ene part indgår et stort antal af ganske ensartede kontrakter. Men selv om dette ikke er tilfældet, vil normalformularer kunne være dem til støtte ved at give oplysning om de for sådanne aftaler sædvanlige vilkår. Er der tale om en overdragelig ret, vil en standardiseret affattelse lette omsætningen, idet erhververen let kan blive klar over de almindelige bestemmelser.

Dette sidste får særlig betydning i tilfælde, hvor der er tale om omsætningspapirer, navnlig ved gældsbreve og pantebreve.

De forskellige standardformularer er i det hele blevet udformet på privat initiativ og har på basis af kontraktfrihedens grundsætning været principielt ubundet af indblanden fra det offentliges side. Hvor der er tale om gensidigt forpligtende aftaler, vil kontrakterne i deres bestemmelser ofte tage ligeligt hensyn til begge parter interesser. Dette gælder dog ikke ubetinget. Afbe-

talingskontrakter kan i mange tilfælde være ganske ubilligt affattet i sælgers favor, fordi de to parter ikke står jævnbyrdigt over for hinanden. Noget lignende gælder i enkelte lejekontrakter, men lejelovgivningen sætter i vidt omfang en præceptiv grænse for, hvilke vilkår der kan indsættes. I gældsbrevs- og pantebrevsforhold, hvor låneforholdet så godt som altid normeres af kreditor, er parterne ej heller ligestillede.

Også for så vidt angår pantebreve i fast ejendom, har der i tidens løb udviklet sig en vis standardisering, som daterer sig langt tilbage før 1927. I de overvejende tilfælde har man i alt fald siden midten af forrige århundrede anvendt formularer i stedet for at affatte hvert enkelt pantebrev for sig. Der fandtes dog naturligvis en række forskellige trykte blanketter af til dels indbyrdes forskellig ordlyd. Ved tinglysningslovens gennemførelse videreførte man denne udvikling, og med hjemmel i TL § 50 fastsloges i tinglysningsanordningens § 3, at alle til tinglysning anmeldte pantebreve skal være udfærdiget på særlige dertil af justitsministeriet anerkendte pantebrevsformularer. Man tilsigtede herved en ensartethed i pantebrevene af betydning såvel for den rent tinglysningsmæssige ekspedition som for det økonomiske liv. Selv om man med Illum s. 102 kan karakterisere hjemlen for bestemmelsen som spinkel og tynd, cfr. Komm. s. 266, var det et overordentligt prisværdigt initiativ, der hermed toges. Standardisering i retsforhold, hvor der ikke står fuldt ligeberettigede parter over for hinanden, har vel sine store fordele, men foregår den uden kontrol af nogen art, vil den have en stadig skærpene tendens. Det bliver panthaverne, der får indflydelsen på de stående blanketers udformning. Hertil kommer, at pantebreve på de fleste punkter i særlig grad er velegnede til at have en ensartet formulering. Der var i virkeligheden ingen grund til at opretholde forskellige blanketter, der i det store og hele var overensstemmende, men dog på enkelte punkter afvigende.

B. Efter tinglysningsanordningen skal pantebreve som hovedregel være affattet på den i anordningen som formular I angivne blanket. Særlige blanketter kan dog anerkendes for kreditforeninger, hypotekforeninger og andre offentlige anstalter. Ligeledes kan privatretlige dokumenter, der udstedes af eller til statens myndigheder eller kommuner på trykte blanketter, få anerkendelse i så henseende.

I enkelte tilfælde er pantebrevsformularerne ikke krævet anvendt. Det gælder navnlig for skadesløsbreve, jfr. U 1928. 99 V, og hvor panteretten indeholdes i et andet dokument, f. eks. i et skøde, jfr. U 1928. 1116 Ø, se iøvrigt Komm. s. 266, Illum s. 102 og Arne Frederiksen s. 149.

Bortset fra disse særlige tilfælde skal pantebreve oprettes på de særlige

formularer, der er delt i en individuel og en sædvansmæssig tekst. Tilføjelser og udstregninger samt rettelser i den sædvansmæssige tekst må kun finde sted, når de er gengivet under dokumentets særlige indhold. Systemet i formularen skal følges, herunder rækkefølgen af den individuelle teksts angivelser, og dennes udtrykkelige fremhævelse inden debitorens underskrift af, at han underkaster sig „de nedenfor trykte bestemmelser (Justitsministeriets pantebrev-formular I)“.

I den sædvansmæssige del af pbsfm. I indeholdes som pkt. 8 en række misligholdelsesårsager, der kan give kreditor ret til at kræve pantebrevet indfriet. Det er altså blandt andet dem, debitor underkaster sig ved sin underskrift. For så vidt disse ikke afviges i den individuelle tekst, er derved opnået, at alle lån efter pbsfm. I skal bedømmes efter samme retsregler.

Man skulde tro, at der herved var skabt grundlag for en normalisering af pantehæftelserne. Allerede før tinglysningsloven trådte i kraft, havde justitsministeriet imidlertid selv delvis tilintetgjort systemet. Den 1. april 1927 var pantebrevsformular XX blevet anerkendt i henhold til undtagelsesbestemmelserne i anordningens § 3. I dag er man nået op til pbsfm. L. Også disse pantebrevsformularers forfaldsbestemmelser må medtages i undersøgelsen.

Man vil på forskellige punkter kunne kritisere, at justitsministeriet er gået med til at godkende så mange formularer.

Der vil være grund til — således som anordningen også åbner mulighed for — at lade de forskellige kreditanstalter anvende andre formularer end pbsfm. I. Men der er dog herfra et langt spring til det store antal, der er blevet godkendt. Ikke alene har så godt som hver kredit- og hypotekforening fået hver sin formular, men adskillige har fået anerkendt 2, enkelte endog 3 forskellige formularer. At navnlig kredit- og hypotekforeningerne kan ønske at have særlige formularer, må ses på baggrund af de pligter, debitor underkaster sig ved at blive medlem af foreningen. Foreningens statutter bliver derved af betydning for låneforholdet. Endvidere har spillet ind, at de forskellige foreninger ønskede i videst muligt omfang at opretholde de formularer, som de anvendte før 1927, og som antoges at være debitorerne velbekendt.

Meget taler dog for, at man ikke skulde have strakt sig videre end til at godkende een formular for kreditforeningerne som helhed, samt een formular for hypotekforeningerne. Det sidste gennemførte man i første omgang, idet pbsfm. X blev godkendt for hypotekforeningernes stående udvalg, således at alle foreningerne kunde anvende den. Sønderjydsk hypoteklånefond havde dog allerede da fået godkendt pbsfm. IV. Men ikke engang for hypotekforeningernes vedkommende har man håndhævet reglen om en fælles formular, til trods for, at pbsfm. X i en længere årrække har ladet sig anvende for flertallet af dem. I 1945 godkendte man pbsfm. XLIV og XLV for henholdsvis

Østift. landhypotekf. og Jydsk hypotekf., der begge tidligere havde anvendt pbsfm. X. Igennem pbsfm. X er fastslået, at statutmæssige forskelle ikke kan være nogen afgørende hindring for, at flere foreninger anvender fælles formular. Det bliver i første række et teknisk spørgsmål at finde en tilstrækkelig smidig formulering på de enkelte punkter, hvor der gør sig forskel gældende. Der er ikke grund til at antage, at det samme ikke havde kunnet lade sig gennemføre ved et samarbejde med kreditforeningernes fællesrepræsentation. Allerede ved at undlade dette har justitsministeriet i virkeligheden ført hele pantebrevsformular-systemet tilbage til noget nær det, som inden 1927 var opnået igennem de forskellige private blanketter.

Det er sikkert også en fejl, at man ikke, inden man godkendte de forskellige formularer, søgte samarbejde med indenrigsministeriet. Herigennem kunde man sikkert have opnået statutændringer på punkter, hvor forskelligheder imellem foreningerne ikke havde tilstrækkelig real begrundelse. Dette vilde kun have gavnet sikkerheden i realkreditte.

Der er ikke mange, der aner eksistensen af så mange pantebrevsformularer. Det er et almindeligt indtryk, at der kun er en enkelt eller enkelte formularer. Og at der er 50, er i alt fald de færreste bekendt, jfr. Rudolf Sand i U 1952 B. 238 v. note 3, hvor det anføres, at det langt fra er alle tinglysningskontorer, som ligger med en komplet samling af de forskellige pantebrevsformularer, således som det er foreskrevet i tinglysningsanordningen § 4, stk. 4. At dette ikke er tilfældet, kan forklares ved, at justitsministeriet, som i forbindelse med anerkendelsen af de forskellige formularer har udsendt eksemplarer heraf til dommerkontorerne, ikke har sendt til andre end dem, hvor retskredsen lå inden for den pågældende forenings udlånsområde. Der er således aldrig noget dommerkontor, der har haft mulighed for at få en komplet samling. Det bemærkes iøvrigt i denne forbindelse, at der næppe noget steds findes en sådan fuldstændig samling, hverken i offentlige kontorer eller privat. Der er heller ikke længere mulighed for at skaffe sig en sådan, idet flere af foreningerne er udgået for ældre formularer.

Ikke alle de til den gennemgæede gruppe hørende kreditanstalter har overhovedet benyttet sig af særlige formularer. Det kan nævnes, at Husejernes kredittkasse først i 1954 har fået godkendt en særlig formular. Hidtil har man gjort brug af pbsfm. I med de enkelte tilføjelser, der er nødvendige. Ligeledes har Landmandsbankens hypotekafdeling kunnet undvære særlig formular. Det giver i alt fald et fingerpeg om, at det ikke er nødvendigt med een, endsige flere formularer for hver forening.

Justitsministeriet har vist nok fastholdt som hovedregel, at man ikke vilde godkende flere sideløbende formularer for samme forening. Når en forening fik godkendt en formular, måtte anvendelsen af ældre ophøre. Det kan dog ikke være tilfældet med pbsfm. XXXI og XXXII, der under samme dato er godkendt for Jydsk husmandskreditforening. Der gør sig i de to formularer en forskel gældende med hensyn til de statutmæssige forpligtelser, derimod er der ingen uoverensstemmelser i forfaldsbestemmelserne.

Også andre kreditorer har kunnet få godkendt særlige formularer. Det drejer sig for fast ejendoms vedkommende om Direktoratet for stadens faste ejendomme, grundforbedringslån ydet af statskassen, overformyndieret og

statsboligfonden. Ingen af disse har vist sig at have større betydning. For den sidstes vedkommende kan henvises til, at hypotekbanken ved de nuværende boligstøttelån anvender den almindelige pbsfm. I, hvilket ikke er så mærkeligt, når man tager den gamle formulars ordlyd i betragtning. Overformyndieret har fået godkendt to formularer XVIII og XXXVII. Oplagene er sluppet op, og det anvender nu i stedet pbsfm. I. Der ses heller ikke at være nogen som helst begrundelse for at lade overformyndieret anvende en særlig formular, når sådan ikke kan imødekommes for sparekasser, ikke engang for Bikubens forvaltningsafdeling, hvis udlånsvirksomhed for en stor del svarer til overformyndierets. Med hensyn til grundforbedringslån pbsfm. XVII, er denne formular vist nok senest anvendt til grundforbedringslån efter lov 106 31. marts 1933. Siden har man anvendt pbsfm. I. Pbsfm. XI for Direktoratet for stadens faste ejendomme minder i alt væsentligt så meget om pbsfm. I, at der slet ikke kan have været nogen særlig grund til at anerkende den.

Det må vist nok således erkendes, at justitsministeriet har svigtet sin opgave efter tinglysningsanordningen § 3. Det har det imidlertid ikke blot gjort derved, at det har ladet for mange formularer anerkende. Tillige har man ladet alt for mange tvivlsomme og uheldige formuleringer passere. Således som formularerne foreligger, ser det ikke ud, som om der overhovedet er udøvet anden censur med hensyn til indholdet end en undersøgelse af, at udkastet til den pågældende formular ikke indeholdt noget direkte lovstridigt. Som særligt grelt eksempel på formularer, der ikke uden meget kraftige ændringer burde have passeret, kan fremhæves pbsfm. XX, godkendt for statsboligfonden. Den er affattet på gammelt dansk med »skulle« og »kunne« i nutids flertal, og den har endda på dette punkt ikke kunnet følge denne sprogbrug (i forbindelse med forsikringspligten anvendes betegnelsen »skulde« i stedet for »skulle« i nutids flertal). Dens opstilling er endvidere uheldig, den er kun delt i 4 stykker, hvad der gør den ganske uoverskuelig. Den omhandler de mur- og nagelfaste appertinentier, et kriterium, der netop var forladt ved TL § 37. Ministeriet burde have tilkendegivet, at man ikke blot kunde tage en tekst fra århundredskiftet. Som et andet eksempel skal blot nævnes, at Sønderjyllands kreditforening, pbsfm. XVI, XXVIII og XLVIII ligeledes omhandler det mur- og nagelfaste tilbehør. Deres hele opstilling er ganske uoverskuelig, hvad i særlig grad gælder forfaldsbestemmelserne. Andre eksempler på, at man burde have udøvet også en materiel kontrol, vil blive fremdraget senere.

Kontraktpraksis lader sig ikke tilfredsstillende fastlægge på basis af pantebrevsformularerne, selv om man medtager dem alle i undersøgelsen. Tillige må man udvide denne til også at omfatte de halv-officielle dokumentkonceptsamlinger, som banker og sparekasser har udarbejdet. I en række tilfælde bliver der tale om faste tilføjelser til pbsfm. I, der indgår som fast bestanddel i den individuelle tekst.

Selv individuelle enkelttilføjelser kan dog findes i et så stort antal

pantebreve, at der vil være grund til at medtage dem i undersøgelsen. Det får således betydning for tvangsauktionsklausuler.

På dette punkt bygger undersøgelsen på studier i Københavns tinglysningskontor. Mellem 1000 og 1500 ejendomsakter er gennemgået med henblik på forekomsten af særklausuler.

Endelig er der i de senere år dukket en ny långiver op. På en række områder er det statslån, der dominerer prioritetsgælden. Statslånpantebreve er i reglen meget udførlige. De udfærdiges — uanset muligheden for specialformularer i anordningens § 3 — på pbsfm. I. En lang række særvilkår er hyppigt knyttet til dem. Statens udlån er omtrent tre gange så stort som hypotekforeningernes og mellem otte og ni gange så stort som bankernes. Der må derfor tages hensyn til statslånpantebreve, hvis man vil have et virkeligt billede af stillingen efter kontraktpraksis.

Dette er da også gjort i det følgende. Identifikationen af de forskellige statslån vil ske på den måde, at pantebrevene angives med den lov og den eller de paragraffer i loven, som pantebrevet henviser til i overskriften. Det bemærkes, at den således citerede lovbestemmelse ikke behøver at indeholde hjemmelen til det pågældende lånevilkår. Dette kan være fastsat af det pågældende fagministerium eller hypotekbanken i henhold til almindelig myndighed. Lovhenviisningen tilsigter således, hvor ikke andet udtrykkeligt er fremhævet, kun en identifikation af det pågældende pantebrev. Da udformningen af pantebrevene nu og da ændres, vil der kunne blive tale om, at lån efter bestemmelser skifter vilkår, når den tilgrundliggende lov f. eks. optrykkes som lovbekendtgørelse eller fornyes.

Undersøgelsen bygger på dette område på oplysninger fra de pågældende fagministerier og hypotekbanken, fra hvilke pantebrevene beredvilligt er stillet til disposition. I behandlingen indgår pantebreve for lån, der er administreret pr. 15. august 1953.

En undersøgelse over statens udlånsvirksomhed er foretaget af forvaltningskommissionen, jfr. dennes betænkning nr. 5 s. 40 ff, hvortil der henvises for yderligere oplysninger.

II. Forholdet mellem retspraksis og kontraktpraksis.

Der foreligger på forfaldsklausulernes område en meget righoldig retspraksis. Talrige tvivlsspørgsmål har været indbragt for domstolene. Karakteristisk for de omstridte forhold er imidlertid, at næsten alle afgørelser har drejet sig om at fastslå rækkevidden af debtors forpligtelser. Man vil af retspraksis derfor alene kunne fastslå, hvornår kreditor efter pantebrevets formulering er berettiget til at gøre pantebrevet

gældende som forfaldent. Derimod vil man ikke på dette grundlag kunne danne sig et billede af, hvorledes der i praksis normalt reageres, når der indtræder en situation, som kreditor efter domstolenes stilling er berettiget til at påberåbe sig.

Ved at holde sig til studiet af retsafgørelser får man et ensidigt billede af retsområdet. Det har værdi at få fastslået ikke blot, hvornår kreditor har ret til at kræve indfrielse på grund af misligholdelse, men tillige, hvorledes kreditorerne gennemsnitligt stiller sig til de forskellige misligholdelsesårsager.

En sådan udvidelse af undersøgelsen vil klart være af betydning for vurderende betragtninger. I et vist omfang vil den formentlig tillige kunne yde vejledning ved afgørelsen af, hvad der kan betragtes som gældende ret.

På et par enkelte områder er dette forsøgt ved udsendelse af spørgeskemaer til banker, sparekasser og sagførere, se herom tillæg B.

III. Oplysninger angående prioritetsgælden i land- og byejendomme i 1952 findes i Statistiske Efterretninger nr. 54 12. sept. 1953 s. 467—68. Der indeholdes tillige en oversigt over prioritetsgældens fordeling efter långivere i årene 1945—52. Om norske forhold bringer Arnholm oplysninger s. 53.

§ 2

Forfaldsvirkningen.

I. Forfaldsklausulerne indeholdes i første række i pantebrevsformularernes sædvansmæssige del, som kommer til anvendelse, hvor afvigende ordning ikke træffes i det enkelte pantebrevs individuelle tekst, hvori også forfaldsgrunde supplerende de sædvansmæssige kan indføjes. I formularerne er det oftest således, at forfaldsgrundene er anbragt samlet, indledet med en fælles bestemmelse om, at pantebrevet forfalder til betaling uden hensyn til mulig indrømmet uopsigelighed. I reglen findes forfaldsklausulerne i kreditforeningsformularernes pkt. 10, i hypotekforeningsformularernes stk. 10 (afsnittene er ikke nummereret), i de øvrige formularer i pkt. 8. Indledningsformlen er tillige ofte en generalklausul om, at pantebrevet i det hele forfalder, når debitor ikke nøje opfylder sine forpligtelser, således at de anførte forfaldsgrunde kun fremtræder som en eksemplifikation. Dette får betydning for spørgsmålet, om forfaldsklausulerne er udtømmende, jfr. nedenfor II.

a. Pbsfm. I, pkt. 8, der indledes med: „I følgende tilfælde er kapitalen, hvis kreditor forlanger det, straks eller til et bestemt senere tidspunkt forfalden til betaling eller inddrivelse uden hensyn til mulig indrømmet uopsigelighed eller opsigelsesfrist“ går igen i pbsfm. XI. 9 (Direkt. stadens faste ejd.), XVII. 8 (de tidligere grundforbedringslån), XVIII og XXXVII. 8 (Overformynderiet). Ligeledes uden generalklausul er de for hypotekforeningerne IV, X, XLIII, XLIV, XLV, XLIX og den tidligere for kreditf. industr. ejd. som XV anerkendte formularer, alle stk. 10: „I følgende tilfælde er kapitalen med renter og andre ydelser, hvis kreditor forlanger det, straks eller til et bestemt senere tidspunkt, forfalden til betaling eller inddrivelse uden hensyn til den indrømmede uopsigelighed“. Pbsfm. XII og XXX. 9 (kreditf. jyske landejd.) må også henregnes til denne gruppe, selv om de kun siger, at lånet er uopsigeligt fra foreningens side, sålænge låntager i enhver henseende nøjagtig opfylder sine forpligtelser efter pantebrevet, men straks forfalder til udbetaling, når ... uden angivelse af, om forfald er tænkt at skulle indtræde også

i andre tilfælde end de udtrykkeligt derefter anførte. Den gamle statsboligfondsformular XX anfører kun bestemte forfaldsgrunde, men lånet kan — ligesom de senere på pbsfm. I udfærdigede boligstøttelån — opsiges med et halvt års varsel, såfremt debitor efter ministeriets skøn ikke opfylder vilkårene for lånets ydelse.

b. I kreditforeningsformularerne tjener indledningen samtidig som en *clausula generalis*. Den hyppigste formulering er: „Hvis debitor ikke nøjagtig efterkommer (opfylder) sine forpligtelser over for kreditforeningen (-kassen), er kapitalen, hvis kreditor forlanger det, straks (eller til et bestemt senere tidspunkt) forfalden til betaling eller inddrivelse uden hensyn til mulig indrømmet uopsigelighed eller opsigelsesfrist, og da navnlig når ...“, se pbsfm. III, V—IX, XIII—XIV, XIX, XXIII—XXVII, XXIX, XXXI—XXXVI, XXXVIII—XXXIX og XLVI, alle pkt. 10, samt XLVII, pkt. 9 (ny formular kreditf. industr. ejd.). Pbsfm. L (Husejer. kreditk.) er snævrere: „Hvis debitor ikke nøjagtig opfylder sine forpligtelser efter dette pantebrev ... og da navnlig“. Efter XVI, XXVIII og XLVIII, pkt. 11 (Sønderjyll. kreditf.) forfalder lånet straks og uden varsel til skadesløs betaling i nærmere angivne tilfælde, men en af forfaldsklausulerne er, at debitor iøvrigt ikke opfylder sine forpligtelser efter statutterne eller efter pantebrevet.

c. Ved statslån klausuleres pantebrevene ofte med henvisning til den lovbestemmelse, der giver hjemmel for lånet. Debitor erkender i pantebrevet at have modtaget et så og så stort beløb, „og på de i nævnte lov angivne vilkår“. Navnlig gælder dette lån efter boligstøttelovgivningen (hypotekbanken), efter statshusmandsloven og lov om arbejderboliger på landet (LMT. JLK, cfr. dog byggelån af jordfonden § 9), endvidere rationaliseringslån efter lov 238 27. maj 1950, lån efter lov 69 7. marts 1952 om oprettelse af havebrug m. v. og lov 210 7. juni 1952 om udlån til mejerier, slagterier m. v. (LMT. LVK). Det betones endvidere, at lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, sålænge debitor nøje overholder alle sine forpligtelser efter det pågældende pantebrev og foranstående pantebrev(e), evt. tillige efter sin adkomst (lov om arbejderboliger på landet). For sidstnævnte lovs vedkommende må bestemmelserne sammenholdes med den deklaration, der lyses på ejendommen, hvorefter landbrugsministeren træffer afgørelse om, hvorledes der vil være at gå frem mod ejeren, hvis han misligholder de ham efter loven påhvilende forpligtelser, og at navnlig lån kan betragtes som straks forfaldne til skadesløs betaling. Bortset herfra er de pågældende bestemmelser i pantebrevene ikke kædet sammen med klausuler om forfald. For lån efter boligstøttelovgivningen betones i pantebrevene, at lån er uopsigelige fra kreditors side, sålænge debitor overholder bestemmelserne i det pågældende pantebrev. Men der tages dog den væsentlige reservation, at lånet kan opsiges med et halvt års varsel, dersom ministeriet (indenrigs-, boligministeriet) finder, at de forudsætninger, hvorunder statslånet er bevilget, er væsentligt forrykket (smh. pbsfm. XX).

Løsøreformularerne indeholder ingen generalklausul, men udtaler, at i ethvert af de angivne tilfælde er „den skyldige kapital eller dens rest, hvis

kreditor fordrer det, straks — uden hensyn til foran aftalte betalingsmåde — forfalden til betaling", jfr. pbsfm. II, pkt. 4, XL, pkt. 6 (Apotekerfonden), samt fartøjsformularerne XXI, XXII, XLI og XLII, alle pkt. 6.

II. Forfaldsklausulerne er ikke til hinder for, at svigtende forudsætninger i almindelighed kan gøres gældende som forfaldsgrund. Dette må antages at gælde uafhængigt af, om pantebrevet i sin udformning prætenderer at gøre udtømmende op med forfaldssituationerne. Dette vilde være ugørligt. Der kan til stadighed dukke nye situationer op. For formularernes vedkommende kan der kun blive tale om at medtage de grunde, der i de gennemsnitlige lånetilfælde er af betydning. En blot henvisning til pantebrevsvilkårenes overholdelse kan ikke udvide kreditors reaktionsmuligheder. Man må også her falde tilbage på almindelige forudsætnings synspunkter. Men i forbindelse med de reservationer, der findes i de af kreditforeningerne anvendte generalklausuler, og de tilføjelser, der gøres i den individuelle tekst i adskillige statslåns pantebreve, må der tages stilling til, om kreditor ved at henvise til gældende statutter eller love og anordninger m. v. kan øge de tilfælde, hvor debitors misligholdelse kan mødes med krav om indfrielse. Det vilde nu imidlertid være vanskeligt at afgøre, i hvilket omfang dette skulde gælde. De pligter, der kan påhvile debitor efter statutterne eller loven, er ikke alle af lige stor betydning. Selv om kreditor kan henvise til, at debitor har overtrådt en forpligtelse, kan et indfrielseskrav ikke begrundes blot med en henvisning til, at en betingelse er tilsidesat. Overtrædelse af uden for pantebrevet liggende vilkår kan ikke sidestilles med betingelser optaget i dette, selv om der i pantebrevet findes en henvisning dertil. Ved afgørelsen må derfor i alt fald tages i betragtning, om den tilsidesatte forpligtelse kunde karakteriseres som væsentlig. Dette er tillige en af betingelserne for at tillægge en forudsætnings svigten relevans. Herefter kunde forskellen da højst blive, at henvisningen bevirke, at de øvrige forudsætningsbetingelser faldt bort. Det vilde imidlertid ikke være rimeligt at se bort fra, om pligten var kendelig for debitor som et væsentligt moment for lånets fortsatte indeståen. Risikospørgsmålet (relevansen i snævrere forstand) vil, når det er fastslået, at pligten var væsentlig og kendelig som bestemmende, næppe give anledning til større tvivl. Navnlig vil kunne henvises til, at kreditforeningsstatutterne er vedtaget af medlemmerne og stadfæstet af indenrigsministeriet, jfr. lovebekg. 286 13. juli 1952 §§ 6, stk. 5 og 12, stk. 2.

De omtalte generalklausuler eller almindelige henvisninger til uden

for pantebrevet liggende bestemmelser kan herefter ikke antages at have selvstændig betydning. Da de begivenheder, der kan antages at skulle bevirke forfald for pantebrevet, normalt enten vil være optaget som særlige forfaldsklausuler eller være klart svigtende forudsætninger, må det formodes at være almindelige forsigtighedsbetragtninger, der ligger bag de pågældende bestemmelser. At der ikke synes at være noget større behov for sådanne reservationer, fremgår af, at hypotekforeningerne ikke har tilsvarende formuleringer i deres pantebrevsformularer.

Kreditkassen for husejere i København, pbsfm. L, indeholder vel en generalklausul („og da navnlig“), men henviser kun til forpligtelserne efter pantebrevet.

Når kreditforeningen for industrielle ejendomme har skiftet fra pbsfm. XV til XLVII, hænger dette sammen med, at udformningen af hele formularen er ændret fra den typiske hypotekforeningsgruppe til den typiske kreditforeningsformulering.

Tilbage bliver da, at den bevidst ikke-udtømmende formulering af forfaldsbestemmelserne eventuelt kan antages at have en præventiv funktion over for pantsætter. Herfra kan der ikke uden videre ses bort. Faste erfaringer ses imidlertid ikke at foreligge, og var det tilfældet, havde hypotekforeningerne nok ønsket at skifte „system“.

III. De materielle virkninger af pantebrevets forfald er efter de gennemgåede formularer, at kreditor kan kræve pantebrevet indfriet uden hensyn til indrømmet uopsigelighed eller opsigelsesvarsel. Ifølge de fleste formularer kan kreditor kræve indfrielse „straks eller til et bestemt senere tidspunkt“. Nogle enkelte indeholder ikke muligheden for at korte af i lånets løbetid ved at give kreditor ret til at kræve betaling til et bestemt senere tidspunkt, jfr. pbsfm. V, XXV, XXXVIII, pkt. 10 (Fyens kreditf.) XII, XXX, pkt. 9 (kreditf. jydsk landejd.), XVI, XXVIII, XLVIII, pkt. 11 (Sønderjyll. kreditf.) samt XX, stk. 2 (ældre statsboligfundsformular), og sådan misligholdelsesvirkning kan ikke antages at gælde uden særlig aftale. Det kan for debitor være ubehageligere at måtte bære et mere kortfristet lån på vilkår, der er afpasset efter længere løbetid. Den mulighed, de fleste pantebrevsformularer indebærer for, at kreditor i tilfælde af en hævebegrundende misligholdelse i stedet for at kræve indfrielse straks kan nøjes med at begrænse sin risiko tidsmæssigt ved at foretage en ensidig afkortning i lånets løbetid, kan derfor ikke udvides analogt til andre pantebreve. Noget andet er, at det samme resultat kan opnås ved en aftale mellem debitor og kreditor.

Der opstår i disse tilfælde spørgsmålet, om debitor kan frigøre sig ved at erlægge straks. At pantebrevet forfalder, giver i første række alene kreditor ret til at kræve pantebrevet indfriet, men bevirker ikke, at debitor kan frigøre sig før den aftalte frigørelsestid, jfr. Lassen s. 252, hvor det dog antages, at pantsætter bliver berettiget ikke blot, når kreditor har forlangt betaling straks, men tillige såsnart han har reserveret sig sin ret hertil, se om forfald p. gr. af ejerskifte U 1883. 305. Dersom kreditor kræver indfrielse „til et bestemt senere tidspunkt“, der ligger før den aftalte forfaldstid, må pantsætter alligevel have ret til efter omstændighederne at frigøre sig straks, jfr. Alm. del s. 210. Om der er grundlag for at sondre imellem, om misligholdelsen hidrører fra forsinket betaling af terminsydelserne eller skyldes andre omstændigheder, er vel tvivlsomt, men må formentlig afgøres efter de almindelige forudsætningsregler.

Under påberåbelse af forfaldsklausulerne kan kreditor ikke ensidigt lade lånet indestå, men på ændrede vilkår, f. eks. renteforhøjelse, ej heller i stedet kræve ekstraordinært afdrag erlagt. I hypotekforeningsformularerne IV, X, XLIII, XLIV, XLV og XLIX samt i den tidl. formular for kreditf. industr. ejd. XV er derimod bestemt, at det skal være direktionen forbeholdt i alle tilfælde, hvor pantebrevet ifølge forfaldsklausulerne er forfaldent, i stedet for at fordre hele restkapitalen betalt at kræve betaling af et af den fastsat større eller mindre afdrag, uden at de halvårlige ydelser derved nedsættes.

I denne forbindelse kan tillige nævnes den særlige bestemmelse, der findes i pbsfm. X, XLIV, XLV og XLIX samt i såvel den ældre som den nye formular for kreditf. industr. ejd., XV og XLVII, hvorefter det i forfaldstilfælde skal være foreningens direktion forbeholdt at kræve den forfaldne kapital betalt enten i rede penge eller i de af foreningen udstedte kasseobligationer af den rentefod og serie eller afdeling, hvortil det pågældende lån hører. Denne klausul er ikke optaget i pbsfm. IV og XLIII (sønderj. hypoteklånefond).

IV. Sammenhængen mellem forfaldsklausulerne.

Det forekommer regelmæssigt, at der i et pantebrevs individuelle tekst gøres tilføjelser til den pågældende pantebrevsformulars forfaldsgrunde, det være sig i indskrænkende eller udvidende retning. I sådanne tilfælde vil der let kunne opstå tvivl om rækkevidden af disse ændringer. Forholdet er nemlig oftest det, at pantebrevets koncipator undlader at angive, hvorledes den indsatte klausul skal forstås i forhold til formularens sædvanmæssige forfaldsgrunde.

I første række opstår problemet dog ved bestemmelser, der begrænser kreditors adgang til at påstå pantebrevet forfaldent. Er der tale om

yderligere forfaldsklausuler af selvstændigt indhold, kan disse vel give anledning til fortolkningsvanskeligheder i sig selv, men ikke i forhold til pantebrevsformularens. Eksempelvis kan her nævnes ekstraklausuler med henblik på kaution, på særlige tilfælde af betalingsvanskeligheder etc. I visse tilfælde udvider forfaldsklausulen derimod en af de i formularen nævnte, f. eks. den almindelige vanrøgtsbestemmelse, og sker dette med ganske i almindelighed holdte vendinger, således som tilfældet er med lån efter boligstøttelovgivningen („såfremt debitor ikke vedligeholder den pantsatte ejendom på tilbørlig måde“), bliver spørgsmålet, om dette indeholder mere end en understregning af den anvendte formulars klausul, eller tillige en selvstændig fortolkning af denne.

Er der tale om at indskrænke misligholdelsesfølgerne, synes der i retspraksis at være en klar tendens til at fortolke afvigelsen indskrænkende, hvis der er tvivl om rækkevidden.

I det i U 1941. 753 H omhandlede tilfælde skulde køberen af en ejendom som led i handelen til sælger udstede eller overdrage et pantebrev i en ejendom, som køberen havde solgt ved utinglyst købekontrakt. Pantebrevet, der tillige gav sikkerhed i førstnævnte ejendom, blev udstedt dagen efter af køber. I pantebrevet stod: „... såfremt de i dette pantebrev fastsatte ydelser af renter og afdrag ikke erlægges rettidigt, kan kreditor forlange de pågældende ydelser betalt af debitor ifølge nærværende pantebrev, og såfremt ydelserne ikke er betalt da inden 14 dage efter, at debitor er krævet, kan kreditor forlange eksekution i henhold til nærværende pantebrev, idet dette eller dets restgæld da straks er forfalden til betaling. Punkt 8 i de trykte bestemmelser ændres i overensstemmelse hermed“. Sælger (kreditor efter pantebrevet) påstod, at sagsøgte havde affattet pantebrevet i strid med deres aftale, der gik ud på, at misligholdelse af den anden ejendom skulde have den virkning, at der kunde gøres eksekution i den af ham solgte ejendom. Sagsøgte blev derfor påstået kendt pligtig til at anerkende, at pantebrevet forfaldt til betaling i de i pbsfm. I, pkt. 8 anførte tilfælde, således at det kun var pkt. 8a, der var forandret ved den i pantebrevets tekst optagne ændringsbestemmelse til pkt. 8. Heroverfor anførte sagsøgte, at pantebrevet i forhold til denne ejendom kun var et sikkerhedspantebrev, der alene kunne gøres gældende, når forfaldne ydelser ikke rettidig betales, og da først 14 dage efter påkrav. Det måtte derfor være hele pkt. 8 i pantebrevsformularens, der måtte ændres. Højesteret ændrede den indankede afgørelse, der havde givet sagsøgte medhold og statuerede, at den pågældende bestemmelse i pantebrevet efter dens formulering og efter den måde, hvorpå pantsætningen af de to ejendomme under eet var ordnet, måtte forstås således, at der alene var foretaget en udskydelse af forfaldstiden i det i pkt. 8a angivne tilfælde, medens de i pkt. 8b—h angivne forfaldsgrunde var opretholdt uændrede.

Endnu klarere er forholdet kommet frem ved U 1941. 750 H, hvor højesteret slog hul i de uspecialiserede tvangsauktionsklausuler, jfr. herom nedenfor

§ 13. Klausulen var af følgende ordlyd: „Også i tilfælde af tvangsauktion over den pantsatte ejendom forbliver nærværende pantebrev indestående i ejendommen på uændrede vilkår, såfremt ejendommen på tvangsauktionen overtages af en efterstående panthaver“. Da bestemmelsen var affattet uden nærmere angivelse af, hvorledes den skulde anvendes i forhold til bestemmelserne i pbsfm. I, pkt. 8, fandt højesteret ikke med sikkerhed at kunne fastslå, at panthaveren var afskåret fra at kræve indfrielse efter pkt. 8a på grund af udeblivelse med terminsydelsen.

I mere uklare tilfælde er der mulighed for at afvise pantebrevet fra tinglysning, jfr. U 1934. 366 V, hvor debitor underkastede sig et andelsselskabs vedtægter. Det hed i pantebrevet: „Iøvrigt underkaster jeg mig nedenstående trykte bestemmelser (justitsministeriets pantebrevsformular I). Hvor der måtte være modstrid mellem foranstående bestemmelser og efterfølgende bestemmelser, skal førstnævnte være gældende“. Retsforholdet antoges at være for uklart til, at lysning kunde ske.

Sålænge fortolkningsspørgsmålet ikke er aktuelt, kan anerkendelsessøgsmål i almindelighed ikke gennemføres, jfr. U 1943. 914 V.

Stillingen efter retspraksis kan herefter udformes således, at enhver fortolkningstvivil løses til fordel for den anvendte pantebrevsformulars forfaldsgrunde. Det må med sikkerhed kunne fastslås at have været hensigten at fravige en af dennes forfaldsklausuler, og er der tale om fravigelse af flere af disse, vil kun de anses fraveget, med hensyn til hvilke dette med sikkerhed kan fastslås.

- Det er således af største betydning at fastlægge særklausulers nøjagtige virkning i selve pantebrevet.

V. Indskrænkning i og udvidelse af forfaldsadgangen.

A. Undertiden forekommer der bestemmelser i pantebreve, som betyder en generel indskrænkning i panthaverens ret til som følge af indtrådt misligholdelse at kræve pantegælden indfriet. Begrænsningen kan som ved tvangsauktionsklausuler ligge fortrinsvis på det procesuelle område. Disse bevirker ikke, at kreditor ikke som følge af misligholdelse kan påstå pantebrevet forfaldent efter de almindelige regler og forfølge sin ret til tvangsauktion, men han binder sig til under nærmere betingelser at lade sit pantebrev indestå hos auktionskøberen, jfr. herom i det hele nedenfor § 13. I andre tilfælde aftales der derimod særklausuler, som medfører en indskrænkning i selve adgangen til at påstå pantebrevet forfaldent. Oftest forfølger sådanne klausuler samme formål som tvangsauktionsklausuler, nemlig i første række at tilgodese efterpanthavernes interesser, men virkningen er forskellig.

Formuleringen kan f. eks. være således: „Misligholdelse af pantebrevet

medfører ikke, at pantebrevet forfalder til betaling, såfremt misligholdelsen rettes inden 14 dage efter, at kreditor ved anbefalet brev har underrettet de ifølge tingbogen efterstående panthavere“. Pligten kan være indskrænket til den i tingbogen nærmest efterstående panthaver, eller den kan være tidsbegrænset.

Sådanne klausuler svarer i og for sig til tvangsauktionsklausuler, men er både snævrere og videre end disse. I de her nævnte tilfælde er forfaldsvirkningen i tilfælde af misligholdelse foreløbig suspenderet. Kreditor skal således underrette andre prioritethavere, eller det kan være en kautionist, der skal have underretning, før misligholdelsen kan have forfaldsvirkning, og denne vil ikke indtræde, såfremt forholdet genoprettes. Hvis derimod misligholdelsen ikke afhjælpes, indtræder forfaldsvirkningen og da i modsætning til tvangsauktionsklausuler i sit fulde omfang. Kreditor binder sig altså ikke til at lade pantebrevet indestå hos den, der erhverver ejendommen på tvangsauktion.

Der er naturligvis intet til hinder for at kombinere „suspensionsklausulerne“ og „tvangsauktionsklausulerne“. Det skal her blot betones, at der er såvel teoretisk som praktisk forskel på deres retsvirkninger. De ligger på hvert sit plan.

Sådanne særklausuler, der generelt fastsætter begrænsninger i, hvornår misligholdelse kan medføre, at pantebrevet forfalder, vil der i det følgende blive set bort fra.

B. Ligeledes ses der i det store og hele bort fra, at forfaldsgrundene må suppleres med en generel misligholdelsesårsag. Det må i overensstemmelse med den almindelige forudsætningslære antages, at debtors svigagtige forhold giver kreditor ret til at kræve indfrielse, selv om der ikke iøvrigt foreligger en væsentlig misligholdelse.

Det kommer navnlig i betragtning, om debitor ved svig eller uredeligt forhold har søgt at skjule misligholdelsen for kreditor, jfr. Alm. del s. 106 og Arnholm s. 159.

Spørgsmålet får i det væsentlige betydning alene ved forringelsesklausulerne, jfr. nedenfor s. 146.

VI. Fyldestgørelsen.

I meget nær sammenhæng med forfaldsklausulerne står, hvilken adgang kreditor har til processuelt at gennemtvinge den forfaldne fordrings betaling. Spørgsmålet får kun betydning, når debitor ikke frivilligt opfylder kravet om indfrielse.

Kreditor behøver ikke altid at sagsøge debitor og opnå dom over ham. Lovgivningen indrømmer underpanthaveren i fast ejendom adgang til at gøre udlæg i pantet uden forudgående lovmål og dom (A). I særlige tilfælde kan der blive tale om, at pantebrevet er forsynet med

udpantningsret (B). Ønsker pantthaveren ikke at sætte ejendommen til tvangsauktion, har han endelig mulighed for at tage pantet til brugelighed (C).

A. Udlæg.

1. Uden forudgående dom eller forlig har pantthaver adgang til at gøre udlæg i pantet i henhold til rpl. § 478, stk. 1, nr. 3 under nærmere angivne betingelser, jfr. Tvangsfuldbyrdelse s. 35 f.

Oprindelsen til denne direkte eksekutionsadgang findes i kancelliplakat 1. juni 1837, hvorved Nationalbanken efter derom indgivet andragende fik bemyndigelse til i de obligationer, der blev udstedt for direkte lån af banken mod pant i faste ejendomme, som retskraftig klausul at indføre bestemmelse om ret til, når gælden ej betaltes til forfaldstid, ved fogeden at gøre udlæg i pantet og tvangsauktionere det, uden at skyldneren kunde modsætte sig dette. Denne bevarede dog naturligvis ret til at anlægge regressøgsmaal imod banken til erstatning. En lignende regel indførtes for kreditforeninger i den første kreditforeningslov 20. juni 1850 § 2b. Denne eksekutionsadgang udvidedes ved lov 36 29. marts 1873 om udpantning og om udlæg uden grundlag af dom eller forlig. I det store og hele ligger den til grund for den nuværende bestemmelse i § 478 nr. 3. Dog kræves der ikke længere særlig vedtagelse om eksekutionsretten.

Som grundbetingelser opstilles, at pantebrevet skal være tinglyst og være oprettet eller vedkendt for notarius publicus, for en sagfører eller for to vitterlighedsvidner, jfr. herved TL § 10, stk. 2. Det kræves ikke, at tinglysning har fundet sted før misligholdelsens tidspunkt, jfr. U 1952. 1080 V. Det skal endvidere give pant for en bestemt angivet pengesum, se nærmere herom nedenfor under 3. Endelig skal forfaldstiden være indtrådt på ganske bestemte måder.

Umiddelbart udlæg kan herefter i et vist omfang finde sted, når ydelserne efter pantebrevet svigter (a), og i enkelte tilfælde, når pantet forringes (b).

a. For hele kapitalen kan der gøres udlæg, når forfaldstiden er indtrådt på grund af opsigelse, eller fordi det tidspunkt, der i pantebrevet er fastsat som betalingstermin, er kommet, eller, for så vidt sådan følge udtrykkeligt er betinget i pantebrevet, på grund af udeblivelse med renter. I relation til forfaldsklausulerne er det den sidste årsag, der har størst interesse. Det fremgår modsætningsvis, at udeblivelse med afdrag ikke giver ret til udlæg for hele gælden, selv om ikke-erlæggelsen bevirker dennes forfald. Ligeledes følger af bestemmelsen, at udlæg heller ikke kan finde sted, når kapitalen forfalder på grund af kreditorforfølgning, forringelse eller ejerskifte, jfr. Tvangsfuldbyrdelse s. 37.

Det er altså kun betalingsklausulerne, der giver mulighed for eksekution uden foregående dom, og selv da kun, når renter udebliver.

Efter § 478 skal det i pantebrevet være betinget, at renternes ikke-erlægelse medfører pantebrevets forfald. Sådan vedtagelse findes i samtlige pantebrevsformularer, hvorhos det særligt er bestemt, at debitor underkaster sig eksekutionsadgangen efter § 478, jfr. pbsfm. I, pkt. 9, kreditforeningsformularerne hyppigst pkt. 11 samt hypotekforeningsformularerne stk. 13.

Se til belysning af reglerne U 1885. 330 (lov 1873 antaget ikke at kunne udstrækkes til andre end de i lovbudet udtrykkeligt ommeldte tilfælde. Selv om afdrags udeblivelse medførte hele kapitalens forfald, kunde udlæg kun ske for forfaldne afdrag, men ikke for restkapitalen i det hele), U 1894. 830 (forfald som følge af udlæg) og VLT 1930. 360.

Særskilt udlæg for forfaldne afdrag og renter kan ske ifølge loven, jfr. også f. eks. U 1935. 779 V, men derimod ikke alene for inkassomkostninger, jfr. U 1930. 103 H (kreditforening) og 1948. 919 Ø.

Udlæg for kapitalen i de nævnte tilfælde kan tillige foretages af håndpanthaver. Også den, der har et ejerpantebrev i håndpant, omfattes heraf, hvis de øvrige betingelser er til stede, jfr. nedenfor.

b. I visse forringelsestilfælde har man indrømmet enkelte kreditorer ret til at gøre umiddelbart udlæg. Pantebrevet skal være udstedt til (cfr. altså hvis transporteret til) en bank eller sparekasse eller til en kreditforening eller hypotekforening, hvis statutter er stadfæstede af indenrigsministeriet. Dette har man i praksis taget strengt. Da statslånefonden ikke omfattedes, anså man den i U 1935. 372 V for uberegtiget til at foretage udlæg som følge af forringelse af pantet. Alle statslån falder herefter uden for § 478, nr. 3, 2. led. Til gengæld er der udpantningsret. Forfaldstiden skal være indtrådt som følge af væsentlig forringelse af pantsat driftsinventar, driftsmateriel eller besætning, og forfaldsvirkningen skal — ligesom ovenfor — være udtrykkelig betinget i pantebrevet.

Det bemærkes, at ikke al forringelse falder ind under denne bestemmelse. Nedrivning af bygninger (uden sikkerhedsstilling) giver altså ikke ret til umiddelbart udlæg, ej heller fjernelse af gødning, oppebørsel af leje, substansforbrug m. v. Loven sigter med den pågældende regel at værne imod den egentlige „afklædning“, hvor det gælder om at gribe hurtigt ind. Denne trang er selvfølgelig til stede for en meget større kreds end de opregnede kreditorer. Begrænsningen må ses i lys af det erstatningsansvar, der kan blive følgen. Andre panthavere vil finde et vist værn i muligheden for at gennemføre et fogedforbud.

2. Uanset forfaldsgrunden kan enhver underpanthaver i fast ejendom, hvis fordring er forfalden, gøre umiddelbart udlæg i det i rpl. § 680 omhandlede tilfælde.

3. For tinglyste skadesløsbreve, hvorved der gives pant i fast ejendom, kan umiddelbart udlæg kun finde sted, dersom gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren.

Efter reglerne i § 478, nr. 4 går ikke blot dokumenter, der betegner sig som skadesløsbreve. Viser det sig, at et pantebrev, der formelt lyder på et bestemt beløb, i virkeligheden er et skadesløsbrev, må betingelserne i nr. 4 derfor være opfyldt. At debitor måske selv har underkastet sig udlægsreglen i nr. 3, kan ikke være afgørende, da man efter dansk ret ikke kan vedtage umiddelbar eksekution uden for de lovhjemlede tilfælde. Adgangen til udlæg uden forudgående dom har altid været meget snæver, og det er vigtigt, at fogeden får et acceptabelt eksekutionsfundament, som klart udelukker materielle tvivlsspørgsmål. Den fornødne klarhed vil ikke være til stede, hvis det fremgår, at mellemværendet skal opgøres efter et underliggende retsforhold. På foranledning af juristmødet i 1928 tilføjedes i 1932 til § 478 dels reglen om udlæg efter skadesløsbreve i nr. 4, dels reglen om håndpanthaverens adgang til at forlange udlæg efter nr. 3. Derimod turde man af forsigtighedsgrunde ikke tiltræde et af juristmødet anbefalet forslag om udlæg på grundlag af kreditors autoriserede forretningsbøger. Som følge af fogedforretningernes summariske karakter er deres første betingelse klarhed i grundlaget. Loven er udtryk for en forsigtighedstendens, man ikke må overse. At tillade udlæg efter nr. 3 i tilfælde, hvor pantebrevet kun formelt lyder på et bestemt angivet beløb, vilde da også betyde en udhuling af skadesløsbrevsformen, og dermed af reglerne i nr. 4.

Dette er da også linjen i retspraksis, jfr. herved de i Tvangsfuldbyrdelse s. 36, note 55 nævnte afgørelser.

Problemet har navnlig været fremme for ejerpantebrevs og akkomodationsobligationers vedkommende. Der kan efter afgørelsen i U 1953. 1013 H næppe længere herske tvivl om, at akkomodationsobligationer samt ejerpantebreve, der er overgivet til sikkerhed, skal bedømmes efter reglerne om skadesløsbreve.

Hvad der i disse tilfælde giver anledning til vanskeligheder er, at der i modsætning til skadesløsbreve er et dobbelt retsgrundlag for betalingsforpligtelsen.

I U 1935. 797 V forelå spørgsmålet for vestre landsret. Et ejerpantebrev var givet i håndpant for en kassekredit. Retten mente, at den omstændighed,

at kassekreditkontrakten på grund af opsigelse var forfalden, måtte medføre, at pantebrevets forfaldstid var indtrådt af en retsgrund, der i hvert fald ganske måtte sidestilles med de i rpl. § 478 nr. 3 nævnte. Man så altså bort fra, at det forfaldne kassekreditbeløb ikke var identisk med ejerpantebrevets pålydende. Derimod tog retten til en vis grad konsekvensen af, at det ikke er pantebrevet, der er bærer af gældsforholdet, idet den fandt det tilstrækkeligt, at forfaldstiden ifølge det underliggende skyldforhold var indtrådt.

I U 1938. 873 Ø forelå en akkomodationsobligation udstedt direkte til kreditor. Landsretten stadfæstede fogedens nægtelse af at gøre brug af nr. 3 under hensyn til, at pantebrevet i realiteten var et skadesløsbrev. Da der hverken forelå anerkendelse af beløbets størrelse eller dets forfald, kunde ej heller nr. 4 anvendes. I denne sag blev der altså helt set bort fra pantebrevets formelle indhold. (Om denne afgørelse se Fr. Vinding Kruse i U 1938 B. 197 f, T. Stefan Nielsen sst. s. 206 f, og Torkild-Hansen sst. s. 210. Førstnævnte antager, at der slet ikke forelå en akkomodationsobligation — se herimod Aftaler s. 168 v. note 72 — og forudser på grundlag af dommen, at heller ikke ejerpantebreve kan opnå eksekutionsvirkning efter § 478 nr. 3).

Højesteret fik spørgsmålet forelagt i U 1940. 402. Håndpanthaveren af et ejerpantebrev lod foretage umiddelbart udlæg i pantet, idet han som bevis for gældens størrelse henviste til to vekseldomme på tilsammen et større beløb end pantebrevets pålydende. Udlægsforretningen blev imidlertid ophævet, da forfaldsgrunden ikke sås at være indtrådt på nogen af de i nr. 3 nævnte måder, og da betingelserne i nr. 4 ikke var opfyldt, og vekseldommene ikke kunde erstatte en anerkendelse. Dommen er uklar, for så vidt den støtter resultatet på både nr. 3 og nr. 4 i § 478, og det kan ikke af referatet ses, om der er procederet på begge bestemmelser. Endvidere kan det ikke ses, om der er lagt vægt på, at debitor under vekselsagen havde taget forbehold angående erstatningskrav.

Retsstillingen er derimod blevet mere afklaret efter afgørelsen i U 1953. 1013 H. Et ejerpantebrev var håndpantet til sikring af beløb, debitor måtte være eller blive håndpanthaveren skyldig i et løbende handelsmellemværende. Pantebrevet kunde kræves indfriet på anfordring. Vestre landsret fandt, at betingelserne efter nr. 3 var opfyldt. Højesteret så imidlertid helt bort fra nr. 3. Umiddelbart udlæg fandtes kun at kunne iværksættes på de i § 478 stk. 1, nr. 4 anførte betingelser. Udlæget blev derefter ophævet, da det ikke af kreditor var påstået, at disse betingelser var opfyldt. Lidt malurt har højesteret dog dryppet i bægeret. Af dens præmisser fremgår, at det beløb, for hvilket udlæg var begæret, udgjorde betaling for varer, som debitor påstod ikke at have aftaget. Er der hermed taget et forbehold, der gør, at resultatet ikke kan anvendes generelt? Da formålet med at nægte udlæg på grundlag af skadesløsbreve imidlertid netop er at hindre, at den slags indsigelser skal afgøres i fogedretten, må det være berettiget af dommen at slutte, at ejerpantebreve, der anvendes som skadesløsbreve, ikke kan benyttes som grundlag for udlæg, medmindre betingelserne i § 478, nr. 4 er opfyldt.

I en senere afgørelse har vestre landsret fremmet udlæg efter § 478, nr. 3, jfr. VLT 1954. 164. Debitor bestred skyldens størrelse og forfaldstidens indtræden, men ikke, at panthavernes tilgodehavende androg det beløb, der

søgtes udlæg for; se om dommen Stig Jørgensen i U 1954 B. 265, som formentlig med rette finder dommen uantagelig.

Om man herefter vil kunne se helt bort fra ejerpantebrevets formelle bestemmelser med hensyn til forfaldstiden, er ikke afklaret. Det var ikke tilfældet med højesteretsafgørelsen i U 1940. 402, og i den sidstnævnte sag kunde pantebrevet kræves indfriet på anfordring. Da der altid i ejerpantebreve (og akkomodationsobligationer) fastsættes et meget kort opsigelsesvarsel, jfr. Kæstel s. 126 og Axel H. Pedersen s. 147, er det ikke af større betydning, om man for at skride til eksekution må opsiges med det i pantebrevet fastsatte varsel.

Anvendelsen af § 478 nr. 4 stemmer også bedst med ejerpantebrevenes materielle karakter af proforma-dokumenter, jfr. herom Illum s. 205 v. note 53, samme i U 1947 B. 142 og U 1937 B. 320, ER. III s. 1486 f og diskussion mellem Fr. Vinding Kruse og N. Cohn i juridisk tidsskrift 1933 s. 113 og 139. På en række områder må gælde ensartede regler, jfr. ER. III s. 1422 ff, Alm. del s. 489 og 491.

Der er endnu ikke nogen afgørelse, der har taget stilling til, om et ejerpantebrev, der ikke er håndpantset eller overdraget til sikkerhed, men transporteret til eje, kan nyde eksekutionskraft efter § 478, nr. 3. Da det efter retspraksis vil afhænge af en konkret vurdering, om pantebreve opfylder betingelserne i nr. 3, er det sandsynligst, at spørgsmålet må besvares bekræftende, uagtet det ikke er uden betænkelighed. Der åbnes mulighed for misbrug ved i stedet for håndpantsetning at ordne sig med en proforma-transport, hvorved der vil opstå samme vanskeligheder som ved akkomodationsobligationerne. Overdragelse til eje er formentlig så sjældent forekommende, at det retsteknisk vil være naturligt altid at behandle ejerpantebreve efter nr. 4, og det vil kunne forsvares ud fra det synspunkt, at der i disse tilfælde er en præsumptiv uklarhed i eksekutionsgrundlaget.

B. For en række statslån gælder, at kreditor kan gøre pantebrevet gældende igennem udpantning i ejendommen. Undertiden er en lignende ret tillagt private panthavere, jfr. f. eks. lov 50 14. febr. 1951 om fortrinsret i høsten § 4.

C. Foruden at gøre eksekution i pantet har en panthaver, hvis fordring er forfalden, adgang til at tage pantet til brugelighed efter reglerne i DL 5—7—8 til —10. Denne fremgangsmåde, der giver panthaveren ret til at administrere pantet til sin egen fordel imod at afskrive provenuet på sin fordring, gennemføres ved en umiddelbar fogedforretning, og er udtrykkeligt opretholdt ved rpl. § 609, stk. 2. Det er ikke nødvendigt, at panthaveren tillige gør udlæg, men der er heller ikke noget til hinder herfor, jfr. f. eks. U 1929. 1122 Ø.

Efter lovordene kræves som betingelse for at overtage pantet til brugelighed, at pantsætter har tilsidesat sine betalingsforpligtelser efter pantebrevet, omfattende såvel renter som hovedstol og afdrag. Det antages dog, at også andre klare misligholdelsestilfælde kan sidestilles hermed, jfr. ER. III s. 1612 og Kæstel s. 139. Adgangen til at tage pantet til brugelighed bliver herved temmelig meget videre end retten til at foretage umiddelbart udlæg efter rpl. § 478, nr. 3—4. Da indgrebet — i sammenligning med udlæget, i alt fald til at begynde med — er langt alvorligere, forekommer dette at være ikke uden betænkelighed. Når man ikke vil lade fogeden tage andre indsigelser til afgørelse end dem, der angår de i § 478 nævnte tilfælde, synes det nærmest at være lovstridigt at udvide indsættelsesforretningernes område således. Det er formentlig ikke afgjort, i hvilket omfang andre end de nævnte misligholdelsesformer kan give grundlag for overtagelse til brugeligt pant. I ER. III 1. c. antages alle de i pbsfm. I, pkt. 8 omhandlede forfaldsgrunde med undtagelse af vanrøgt at kunne anvendes, vanrøgt endda i klare tilfælde. En enkelt dom skulde belyse forholdet, jfr. U 1946. 1138 Ø. I dette tilfælde erklærede ejeren af en landbrugsejendom i fogedretten, efter at der i ejendommen var gjort udlæg for en personlig fordring, at han ikke agtede at tilså markerne. En panthaver fik herefter ret til at tage ejendommen til brugelighed. Pantebrevet var jo imidlertid forfaldent som følge af udlæget, jfr. pbsfm. I, pkt. 8c.

Med hensyn til skadesløsbreve (og ejerpantebreve m. v.) må tages lignende reservationer som ved udlæg, jfr. Tvangsfuldbyrdelse s. 261 v. note 31.

BETALINGSKLAUSULER (§§ 3—8).

§ 3

Betalingsforpligtelsen.

I. Indledning.

Lån, der ydes mod pant i fast ejendom, er i reglen bestemt til at indestå i tidsrum, der strækker sig over flere terminer. I pantebrevet vil derfor så at sige altid blive truffet nærmere bestemmelser om lånets forrentning og afvikling, oftest således at debitor forpligter sig til med regelmæssige tidsintervaller at erlægge de aftalte økonomiske ydelser. I tilknytning hertil må pantebrevet naturligt indeholde bestemmelser om, hvilken virkning det vil have, at disse ydelser ikke betales.

Det antages almindeligt, at udeblivelse med ydelserne til de nøjagtigt fastsatte tidspunkter må medføre, at pantegælden forfalder.

Begrundelsen for, at hele kapitalen forfalder til betaling, søges normalt i, at det under låneforholdets beståen er pantsætterens væsentligste pligt over for panthaveren at betale renter og afdrag nøjagtigt til de aftalte betalingstider, jfr. ER. III s. 1496. Ved tilsidesættelse heraf brister altså en relevant forudsætning for långivningen.

Forinden forfaldsvirkningen og de herhen hørende spørgsmål gøres til genstand for nærmere omtale, vil en undersøgelse af betalingsforpligtelsens vigtigste bestanddele dog være nødvendig.

Systematik: Under II gennemgås ydelsen i almindelighed, særlig sondringen imellem ordinære og ekstraordinære ydelser, hvorefter ydelsernes forfaldstid betragtes under III. IV omhandler betalingsstedet, V betalingsmidlerne og forsendelsesmåden.

I §§ 4—7 behandles udeblivelse med ydelserne som forfaldsgrund, først de herom gældende bestemmelser i pantebrevsformularerne (§ 4), og dernæst disses forhold til de ordinære ydelser (§ 5) og til de ekstraordinære ydelser (§ 6). I § 7 gøres nogle bemærkninger om forfaldsgrundens ophør.

II. Almindeligt om ydelserne. Ordinære og ekstraordinære ydelser.

Der er efter dansk ret fuld frihed for parterne til at bestemme,

hvilke ydelser der skal erlægges, når blot de ikke kommer i strid med almindeligt regulerende regler så som renteloven, TL § 40, stk. 3, eller bestemmelser, der forbyder åger og aftaler i strid med den almindelige hæderlighed, god forretningsskik eller lov og ærbarhed, jfr. således aftl. §§ 31 og 33, gbl. § 8 og DL 5—1—1.

Pantebrevene indeholder i praksis i mangel af regulerende lovregler ofte meget udførlige regler om låntagers forpligtelser på dette område. Disse bestemmelsers udformning er naturligt genstand for parternes eller i det mindste kreditors nøje overvejelser. Herigennem reguleres, hvilket udbytte kreditor skal have af midlernes anbringelse, og hvorledes det økonomiske mellemværende skal afvikles. Derfor vil også netop på dette område forskellighederne mellem de enkelte lånetyper komme særlig frem.

Således som pantebrevene typisk affattes, melder der sig en sondring mellem de ordinære, normale eller regelmæssigt tilbagevendende ydelser og de ekstraordinære ydelser.

A. De ordinære ydelser er i reglen fastsat som en kombination af renter og afdrag, eventuelt således at amortisationen fastsættes efter en annuitet. Det karakteristiske for denne er, at ydelsens størrelse holdes konstant, således at renten aftager, medens afdraget vokser.

Annuitetsprincippet har visse ulemper. Det kræver ret udviklede beregninger at finde ud af, hvor hurtigt gælden amortiseres, eller hvad der til et givet tidspunkt skyldes til rest. Disse ulemper betyder ikke noget for rationelt ordnede kreditinstitutter. Fordelene er dels, at byrden fordeles jævnt over hele amortisationsperioden, dels at det utvivlsomt letter ekspeditionen, at ydelserne ligger fast. Debitor kommer ikke i tvivl om terminbetalingernes størrelse.

En nærmere undersøgelse af, hvorledes man i praksis udformer bestemmelserne om forrentning og afdragning, ses ikke foretaget. En sådan er imidlertid ikke uden interesse. Overvejelserne om virkningen af udeblivelsen med ydelserne vil stå i sammenhæng med, om og i hvilket omfang pantebrevsydelserne varierer fra termin til termin eller præges af anden uregelmæssighed.

Idet bortses fra ydelsernes størrelse og længden af lånenes løbetid, kan man opstille følgende almindelige retningslinjer:

1) Statslån: Bortset fra den af hypotekbanken og statens jordlovsudvalg fulgte praksis er det den alm. regel, at der anvendes fast rente og faste afdrag, jfr. således Marshall-lån efter lov 237 27. maj 1950 (HMT) og lov 241 s. d. (FSKMT), automobillån til tjenestemænd (FMT), den kommunale lånefond (gældsbev.) samt fra jordlovsudvalget byggelån efter § 30 i lovbk. 72 26. febr. 1949 om arbejderboliger, installationslån efter §§ 19, stk. 1, 31, stk. 4,

33, stk. 1 eller 56, stk. 1, samt lån efter §§ 16, stk. 2 eller 55, stk. 3 i statshusmandsloven lovbkg. 390 25. sept. 1951. Undertiden skal der hverken erlægges afdrag eller renter, således lån efter LOF § 65, stk. 2, jfr. bekg. 10. juli 1951 § 26 (SOCMT), undertiden kræves ingen renter, således silo- og sh-lån efter lov 10. marts 1950 (LMT. GRF), eller kun renter af en del af lånet, jfr. en række lån efter statshusmandsloven (byggelån §§17, 20/34, 31; drivhuslån §§ 18/33, og etableringslån §§ 19, stk. 2/31, stk. 4/33, stk. 1) eller rentepligten udskydes, jfr. byggelån efter lovbkg. 72 25. febr. 1949 om arbejderboliger §§ 9 og 12 (komb. m. annuitet). I nogle lån kræves ikke afdrag, således efter undervisningsministeriets koncept. Udskudt afdragning er bestemt i en række lån: grundforbedring lov 240 25. april 1949 m. sen. (3 år), silo- og sh-lån efter lov 10. marts 1950 (1 år), ny sh-lån efter lov 238 27. maj 1950 afsnit V og III/IV (LMT. LVK: 2 år), og lov 69 7. marts 1952 § 2 (2 år) og § 3 (LMT. LVK), samt endelig en del af lånene efter statshusmandsloven (byggelån § 17 — 5 år, drivhuslån §§ 18/33 — 2 år, etableringslån §§ 19, stk. 2/31, stk. 4/33, stk. 1 — 2 år.)

I nogle af fiskeribankens pantebrev er fastsat variabel rente. Torvelånene efter lovbkg. 179 30. marts 1943 og brunkulslåne efter lov 71 7. marts 1952 skal afdrages i takt med produktionen.

Amortisation efter en annuitet anvendes i første række af hypotekbanken (statsboligfonden), jfr. lov 311 23. dec. 1922, lov 128 11. apr. 1953, 567 31. okt. 1940, 179 9. apr. 1941, 298 30. juni 1941, 117 15. marts 1947 og 235 30. apr. 1946. Statens jordlovsudvalg anvender dem i pantebrev for lån til jordkøb efter statshusmandslovens § 34 samt i kombination med drivhuslån efter samme lovs §§ 18/33, byggelån efter § 17 og jordkøbslån efter § 31, samt efter lov om arbejderboliger § 9 og § 12 til byggelån samt § 12 til jordkøb.

2) De offentlige kreditinstitutter som kreditforeninger, kreditkasser og hypotekforeninger: Lånene nedbringes efter annuitet, der varierer efter serie. Se nærmere herom Refusionsopgørelser s. 30 f.

3) Sparekasser: Da det ligger uden for normal sparekasseforretning at yde andre end egentlige prioritetslån, vil forrentning og afdragning ske efter ret faste regler. Sparekasseforeningens konceptsamling indeholder pantebrev både med fast rente og bevægelig rente, i sidste fald eventuelt gjort afhængig af indlånsrenten. Ligeledes med faste afdrag og afdrag efter annuitet. (Samlingens kombinationer er: 1. fast rente-fast afdrag, 2. fast rente-fast ydelse, 3. bevægelig rente-fast afdrag, 4. bevægelig rente afhængig af indlånsrente-fast afdrag, 5. bevægelig rente-bevægelig ydelse og 6. bevægelig rente afhængig af indlånsrente-bevægelig ydelse.)

4) Banker: Det har længe været fast bankpraksis, at de ydede lån er opsigelige med kort varsel, hvorfor der ikke er trang til at udforme detaljerede afdragsregler. Efterhånden som bankerne er mere og mere tilbøjelige til alene at yde lån mod ejerpantebrev, udgår også afdragsbestemmelser, da ejerpantebrevene virker som dækdokument for den underliggende mere detaljerede aftale, hvortil aftale om afdrag derfor flyttes. I de fleste pantebrev fastsættes en bestemt rente, men for ejerpantebrevenes (og akkommodationsobligationernes) vedkommende må denne formentlig anses for pro forma.

5) Private pantebreve: Disse hidrører fra så mange forskellige forhold, at man ikke kan forvente ensartethed. Annuitetsnedbringelser er ikke almindeligt forekommende, afdrag og rente fastsættes for sig. Renten er i reglen fast. Rentefrihed forekommer sjældent, og i så fald fortrinsvis ved støttelån. Ved lån af egenkapital under overformynderiets bestyrelse er de sædvanligt fastsatte rentesatser uden betydning, sålænge kapitalejer indehaver pantet. (Da lånene forfalder ved ejerskifte, er rentebestemmelsen derfor i reglen overflødig). Særlig på afdragsbestemmelsernes område kommer der forskelligheder frem. De „stående obligationer“ afdrages formentlig ikke normalt, men indestår en angivet periode, hvorefter de enten forfalder eller kan opsiges. Restkøbesummer og andre pantebreve, der skriver sig fra forhold, hvor kreditor er interesseret i snarest at få betalt hovedstolen (typisk karakteriseret ved, at debitor kan indfri helt eller delvis, når han ønsker det, d. v. s. at frigørelsestiden er indtrådt allerede ved pantebrevets udstedelse) afdrages som almindelig regel over relativt korte perioder. Lån af egen kapital under overformynderiet afdrages ved, at der finder restitution sted ved oplæg af kapitalrenter.

B. Det karakteristiske for de ordinære ydelser er deres regelmæssighed i tid og størrelse. De gentager sig med faste mellemrum til bestemte terminer, og deres størrelse ligger fast eller er beregnet efter en konstant faktor.

I modsætning hertil kendetegnes de ekstraordinære ydelser ved, at de er uegale i henseende til forfaldstid eller størrelse. I de mest udprægede tilfælde er hverken forfaldsdatoen eller størrelsen stipuleret i pantebrevet, men afhænger ganske af de tilstødende omstændigheder. Som eksempler herpå kan nævnes: Indbetaling af omprioriteringsprovenu, afdrag betinget ved relaksation, indbetaling af erstatningsydelser ved ekspropriation, ved afløsning af pantsatte værdier eller som følge af tredjemands retsbrud. I andre tilfælde ligger ydelsernes størrelse fast og er på forhånd stipuleret i pantebrevet, men forfaldstiden indtræder ikke med regelmæssige mellemrum. Som eksempel kan nævnes ejerskifteafdrag. Endelig kan det ekstraordinære moment bestå alene i ydelsens størrelse, medens forfaldstiden er knyttet til bestemt tid, således når der i en bestemt termin skal svares et ekstraordinært afdrag. Hvis kreditor med hjemmel i pantebrev eller statutter forhøjer de ordinære ydelser, være sig renter eller afdrag, vil den herefter først forfaldende ydelse for så vidt kunne betegnes som ekstraordinær.

Sondringen imellem ordinære og ekstraordinære ydelser har interesse ved bedømmelsen af, hvorvidt udeblivelse med ydelserne bør medføre, at kapitalen forfalder, jfr. herom nærmere nedenfor § 6.

III. Ydelseernes forfaldstid.

Ligesom det principielt står parterne frit at bestemme, hvilke ydelser der skal erlægges, har de frihed til at fastsætte tidspunkterne for disses betaling. Det falder for de ordinære ydelsers vedkommende naturligt at skelne imellem de sædvanlige terminer og usædvanlige forfaldstider.

Der er vist nok en tendens til alene at anvende betegnelsen „termin“ om de sædvanlige betalingstider. Termin kan imidlertid bestemmes blot som et fastsat tidspunkt på hvilket noget skal finde sted, navnlig med hensyn til betalingsforpligtelser om de fastsatte halvårlige tidspunkter, da rentegæld og lignende forfalder til betaling, jfr. Ordbog over det danske sprog. Om en ved lov eller sædvane vedtaget fast termin, i hvilken gældsforhold skal afvikles eller rente betales, har man tidligere anvendt betegnelsen „omslags-termin“ (af pl.tysk Ummeslach, d. v. s. omsætning, handel, det at sætte penge i omløb). Særlig i (dele af) Jylland kaldtes omslagstermin for „Snapsting“ eller „Snabsting“, (muligvis af Snabeshøj eller Snabesbanken ved Viborg), fordi der holdtes omslag i forbindelse med dette ting. Som eksempel på udtrykkets anvendelse uden for Viborg kan nævnes Sæby vide og vedtægt af 2. december 1597 § 2.

A. Medens vi nu principielt har aftalefrihed med hensyn til terminer-nes placering, har lovgivningen tidligere på dette område grebet regulerende ind ved præceptive forskrifter. Det kan være af værdi at kaste et blik tilbage på den historiske udvikling, ikke blot fordi det i sig selv har interesse at efterforske de nu sædvanlige terminers oprindelse, men også fordi det — med henblik på en vurdering af gældende ret — kan være af betydning, hvad der har motiveret tidligere tiders lovgivningsindgreb i aftalefriheden, og hvilke vanskeligheder der har været forbundet dermed.

Oprindeligt har fastsættelsen af betalingsterminerne for viljesbestemt pant været fri, jfr. Jyske lov II—60 og Københavns stadsret af 13. marts 1254 § 11. Derimod træffer man for lovbestemt pant „Alle-helgensdag“ som betalingsfrist, jfr. JL III—56 og DL 3—13—33 (om fæ-pant) samt en række landsbyvedtægter for bøder (Sæby vedtægt af marts 1685, Kollerup 2. jan. 1742, Vistoft by 18. dec. 1765 m. fl.).

Efterhånden som der er opstået en egentlig realkredit, må der have meldt sig trang til en vis ensrettethed, jfr. til det følgende Axel H. Pedersen s. 114 f, idet der i perioden 1643—1874 finder en præceptiv regulering sted af terminerne. Da Kieler-omslagsterminen 6. januar og en uge frem spillede en stor rolle som pengemarked også for Danmark, er det dog uvist, i hvilket omfang de lovregulerede terminer har fundet anvendelse. Ved reces 1643 2—15—15 bestemmes terminen for Sjælland og Skåne til 14 dage efter „Jule-Hellig“ ændret ved frd. 17. dec. 1656 til 11. juni og opretholdt ved DL 5—14—1, der tillige bevarer den ved frd. 1. aug. 1671 for Fyen fastsatte termin til 24.

febr. og for Jylland til 11. marts. Medens den for Sjælland normerede termin ikke synes at have voldt vanskeligheder, underkastes den jyske idelig ændringer, jfr. frd. 24. nov. 1703 (almanakændring), reskr. 13. febr. 1722 og pl. 27. dec. 1726 (påsken); dernæst bestemmer frd. 24. febr. 1730, at omslags-terminen for Nørrejylland årlig skal begynde næste fredag efter påske, men allerede frd. 26. dec. 1750 fastsætter den i stedet til 26. april og 14 dage frem. Denne dato ændres igen ved frd. 21. jan. 1778 til 4.—20. juni, dels for at sætte skyldnerne i stand til at få betaling til terminen ved at få korn og okser desbedre solgt, dels for at der til de nødvendige omprioriteringer kan skaffes midler af de kapitaler, der ikke er blevet anbragt i København. Da der viser sig at være meget knap tid til dette sidste, udskyder frd. 22. sept. 1786 terminen til 13—24. juni (for det første til en prøve).

De nævnte bestemmelser anerkender kun een årlig termin. I den følgende tid viser der sig i praksis trang til at have to årlige terminer. Formentlig er det også dette, der finder udtryk i de ved pl. 13. marts 1782, jfr. frd. 31. maj 1781 for Norge fastsatte terminer (for byernes vedkommende fortrinsvis 11. juni—11. dec.). Pl. 12. juni 1789 om overholdelsen heraf viser, at det offentlige har været interesseret i, at reglernes præceptive karakter ikke opgaves. Alligevel ser man af forskellige bestemmelser, at man også i Danmark må anerkende to årlige terminer. Ved plakater 4. dec. 1807 og 9. dec. 1813 forlænges 11. december termin på en måned, dog mod erlæggelse af de i denne måned påløbne renter, jfr. også at det i frd. 18. febr. 1847 § 13 udtrykkeligt betones, at der på Island kun er een årlig termin fra 11. juni til månedens udgang.

Hvorledes 11. december termin er opstået, er vanskeligt at sige, jfr. RT. LTF. 1874. 269. Datoens relation til 11. juni synes at formode, at den er opstået på Sjælland.

December-terminen bliver efterhånden almindelig. Velsagtens som følge af den yderligere udformning af realkreditte opstår der frygt for en almindelig likviditetsstramning omkring terminerne, jfr. RT 1874 till. A. 1549 f., og staten tillader også fravigelser fra de ordinære terminer, jfr. således lov 27. apr. 1853 (1. april—1. okt.), Overformynderilov 26. maj 1868 § 6 (11. juni—11. dec. for hele landet) og Landmandsbankloven 25. marts 1872 § 1 nr. 5, hvorefter de til banken udstedte gældsbreve ikke er bundet af de lovbestemte terminer.

Lov 20 28. febr. 1874 ophæver derefter på foranledning af Nationalbanken tiltrådt af Grosserer-Societetet og andre kreditinstitutter reglernes præceptive karakter og fastsætter, at 5—14—1 og de sig hertil sluttende lovbud fremtidig ikke skal være til hinder for, at der ved gældsforpligtelser af enhver art fastsættes sådanne terminer for betalingen såvel af renter som af hovedstol, som parterne måtte enes om. (Jfr. RT 1874 till. A 1549 f, LTF 261, 318 og 342 samt FTF 662, 972 og 1132). Under rigsdagsforhandlingerne indsattes lovens § 2, fordi spørgsmålet kædedes sammen med antallet af løbedage.

B. Man vil kunne finde flere grunde til, at terminstiderne er blevet fastlagt ved præceptive lovbestemmelser. På en tid, hvor pengeforsendelser ikke har været mulige i større omfang, har debtors og kreditors

opmøden på samme sted været en forudsætning for ydelsernes udveksling. Dette skete netop ved de almindelige tings afholdelse, jfr. f. eks. reskr. 30. marts 1792, og debtors byrde ved at betale kreditor blev således ikke større end nødvendigt. Samtidig var disse tilbagevendende terminer så indarbejdede gennem vane og praksis, at debitor ikke over for kreditor kunde undskylde sig med en almindelig forglemmelse. Det har endvidere været afgørende at binde terminen til en dato, hvor låntager har haft den gunstigste mulighed for at betale den forfaldne ydelse, jfr. ovenfor om frd. 21. jan. 1778, hvilket hænger sammen med ønsket om at udnytte realkrediten i størst muligt omfang, sml. frd. 12. marts 1790, hvorefter det er gavnligt for det almindelige, at der banes vej for enhver ejer til at kunne gøre lån på sin ejendom indtil dens fulde værdi, „på det at han ved sådan understøttelse kan sættes i stand til at anvende al sin flid og vindskibelighed til dens forbedring og dens frembringende frugters forøgelse“. Af forordningerne af 21. jan. 1778 og 22. sept. 1786 fremgår endelig, at man ved at binde forfaldstiderne bedre har kunnet udnytte mulighederne for omplacering af de prioriterede og frie midler. I tidligere tider, hvor kreditten var mindre udviklet og flydende kapital kun til stede i ringe mængde, måtte skyldneren sikres mod at underkaste sig betalingsforpligtelser til andre tider end dem, på hvilke det engang var blevet sædvane, at omsætningen foregik, idet det var vanskeligt at skaffe nye lån til at afløse pantebreve, der forfaldt til usædvanlige tidspunkter.

At det ikke har været uden vanskeligheder at finde hensigtsmæssige tidspunkter, viser de mange ændringer. Moratorieordninger for et enkelt år har dog lettere kunnet gennemtvinges i forbindelse med de faste terminer, jfr. frd. 4. dec. 1807 og 9. dec. 1813.

Med et mere kompliceret samfundsliv måtte opstå indvendinger imod præceptive terminer. Den afgørende begrundelse for gennemførelsen af lov 1874 var, at likviditeten på pengemarkedet forringedes omkring terminerne, en indvending, der vel havde vægt på det tidspunkt, men hvis betydning har været aftagende i sammenhæng med udviklingen af checkclearingen og postgireringen. Den ses heller ikke fremhævet siden. Ej heller kan det længere være afgørende, at debitor skulde tilsikres størst mulig adgang til omprioritering i forbindelse med faste terminer. Dels er kreditforholdene nu mere elastiske, dels finder en gradvis afdragning sted af de fleste lån, hvorfor man i de normale tilfælde ikke står over for at skulle skaffe en større kapital til veje til udløsning af det tidligere lån. Ved forsendelse gennem post-

væsenet opnår debitor, at hans besvær ved selve betalingen ikke længere er større ved usædvanlige forfaldstider end ved de faste terminer. Udviklingen har endelig medført, at samfundsstrukturen er så lidt homogen, at det ikke længere vil være gørligt at finde terminer, der tilfredsstillende alle samfundsforhold.

Det vil vel i det hele taget være imod moderne tankegang, om lovgivningsmagten gav almindelige, ufravigelige forskrifter om, hvilke terminer der måtte benyttes. Ofte kan der være trang til at anvende andre terminer end de sædvanlige, f. eks. hvis debitor på grund af sine indtægtsforhold ønsker dette, eller hvis større låneinstitutter som kreditforeninger eller banker på grund af personaleforhold måtte ønske at undgå en sammenklumpning af ekspeditionerne til faste terminer og i stedet sprede forfaldstiderne og dermed behovet for arbejdskraften over hele året.

Snarere kunde der måske tænkes lovindgreb på den måde, at der stilledes særlige betingelser for pantebrevets forfald ved udeblivelse med ydelser, der forfalder uden for de sædvanlige terminstider, navnlig ved, at forfaldsvirkningen i disse tilfælde blev gjort afhængig af, at der rettedes påkrav til skyldneren, jfr. nærmere nedenfor s. 53 f.

C. De faktisk anvendte terminer.

Ved to cirkulærer fra 1875 forsøgte man at afskaffe 11. juni og 11. dec. termin som sædvanlige terminer (cirk. 173 30. aug. til samtlige skoleråd og 174 31. aug. til samtlige amtmænd). Ved gennem amtmændene at bringe opfordringen ud til sparekasser, banker og lignende pengeinstitutter samt til kommunalbestyrelser, legater og stiftelser, og ved endvidere at betone, at terminerne burde søges ændret også ved fornyelse af lån, håbede man at udbrede tendensen til at sprede terminerne også i de private låneforhold.

Det viser sig imidlertid, at dette ønske ikke er gået i opfyldelse. Praksis har holdt fast ved de rodfæstede terminer. Dette kan i alt fald til en vis grad forklares ved vanens magt. En fuldt tilfredsstillende forklaring giver en henvisning til traditionen dog ikke. Tillige må praktiske synspunkter føre til valget af terminer. Om man placerer dem 11. juni—11. december, er i sig selv naturligvis underordnet. Disse datoer forekommer i dag så tilfældige, at selve tidspunkterne næppe kan være motiverende. Når praksis har holdt fast ved dem, kan det derfor sikkert ses som udtryk for, at man har ønsket at opretholde

f æ l l e s terminer for udlån i det hele. Ved at anvende de hævdevundne er dette gået ganske af sig selv.

At man også anerkender denne tendens til ensartethed påny fra lovgivningsmagtens side, fremgår bl. a. af gældsbrevslovens § 5, der kun tillægger løbedage for lån knyttet til de gamle terminer.

Af stor betydning for forfaldstiderne er bestemmelserne om løbedage. Herom henvises til nedenfor s. 36. For lån efter pbsfm. I bliver der ikke tale om egentlige løbedage, idet der allerede påløber morarenter fra første betalingsdag, men betalingen inden 7 dage kan dog ikke medføre forfaldsvirkning.

Se til det følgende Refusionsopgørelser s. 16 f.

1. statslån: Ved de fleste lånearter anvendes 11. juni—11. dec. termin, således lån i henhold til LOF § 65, stk. 2, jfr. bekg. 10. juli 1951 (SOCMT), efter UVMT's koncept, lov 241 27. maj 1950 (FSKMT), 237 s. d. (HMT), statshusmandsloven, lovbekg. 390 25. sept. 1951 og lovbekg. 72 26. febr. 1949 om arbejderboliger på landet (LMT. JJK), de tidligere grundforbedringslån efter lov 240 25. apr. 1949 m. sen., sh- og silolån efter lov 10. marts 1950, lov 238 27. maj 1950 (LMT. GRF), lov 69 7. marts 1952 og lov 210 7. juni 1952 samt gældsbreve efter lov 105 15. marts 1939 — med løbedage efter gældsbrevsloven (alle LMT. LVK). Brændselslån efter lovbekg. 179 30. marts 1943 sluttes ligeledes til de gamle terminer, hvorimod brunkulslån i henhold til lov 71 7. marts 1952 sluttes til 1. april—1. okt. (LMT. GRF).

Medens fiskeribanken anvender 11. juni—11. december, og den kommunale lånefond 1. marts—1. september, er boligstøttelån (hypotekbanken) spredt over hele året: 1. januar—1. juli bruges efter lov 128 11. april 1933, 179 9. april 1941 og 298 30. juni 1941. 1. februar—1. august anvendes ved forskudslån ydet ved gældsbrief eller skadesløsbrev i henhold til cirkulære 14. december 1951, jfr. lov 235 30. april 1946, 1. marts—1. september ved lån efter lov 567 31. oktober 1940, lov 117 15. marts 1947 og lov 135 5. april 1952, 1. april—1. oktober efter lov 311 23. december 1922 (pbsfm. XX), samt endelig 1. maj—1. november efter lov 235 30. april 1946. Helt udenfor falder automobillån til tjenestemænd (FMT), hvor der erlægges månedlige afdrag og renter, der tilbageholdes i løn (pension).

De fleste af de nævnte lån klausuleres efter pbsfm. I og indeholder derfor terminsbestemmelse efter punkt 8a. Denne ses som venteligt ikke fraveget. Grundforbedringslån efter pbsfm. XVII indeholder i pkt. 8a bestemmelse omtrent svarende til pbsfm. I (dersom renter eller afdrag udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen — for terminsbetalingers vedkommende: over 7 dage efter den første terminsdag). Lån af statsboligfonden på pbsfm. XX, der forfalder 1. april—1. okt., har derimod 14 — egentlige — løbedage.

Lån ydet af Københavns kommune på pbsfm. XI (direktoratet f. stadens faste ejendomme) skal betales »med halvdelen i hver af de sædvanlige halvårslige terminer 11. juni og 11. december«, og pkt. 9a er enslydende med pbsfm. XVII, pkt. 8a.

2. Kreditforeninger m. v.:
11. juni—11. dec. med betalingsret måneden ud: Østift. kreditf. (pbsfm. III. XXXIII), Østift. landcreditk. (pbsfm. IX, XXXV), Østift. husmandskreditf. (pbsfm. XIX, XXXVI), Fyens kreditf. (pbsfm. V, XXV, XXXVIII), Jydsk husmandskreditf. (VIII, XXVI, XXXI, XXXII), kreditf. jydsk landejd. (XII, XXX), ny jydsk kjøbst. kreditf. (XIII, XXXIX, XLVI), Sønderjyll. kreditf. (efter XXVIII og XLVIII, cfr. derimod den oprindelige XVI) samt Husejer. kreditk. (L).
 1. juni—1. dec. og måneden ud: Københ. kreditf. (XIV, XXIII, XXIV).
 1. juni—1. dec. med betaling inden 14 dage: Københ. hypotekf.
 11. juni—11. dec. og indtil 1 måned efter den 11. i terminsmåneden: Den vest- og sønderj. kreditf. (VII, XXVII, XXXIV), dog at der skal betales renter ved erlæggelse efter den 18. i terminsmåneden.
 11. juni—11. dec. med betaling inden den i statutterne fastsatte frist: Jydsk grundejer-kreditf. (VI, XXIX).
 11. juni—11. dec. med betaling inden 14 dage: Kreditf. industr. ejd. (XV, XLVII) samt de fleste hypotekforeninger dels efter pbsfm. X, dels efter særlige formularer: Østift. landhypotekf. (XLIV), Jydsk hypotekf. (XLV, XLIX) samt Sønderj. hypoteklånepfond (IV, XLIII).
 20. april—20. oktober med betaling inden 14 dage: Ålborg hypotekf.
 3. Overformynderiet: 11. juni—11. dec. med 7 dages frist (XVIII, XXXVII).
 4. Sparekasser:
Sparekasserne anvender fortrinsvis de sædvanlige juni—december terminer, som sparekasseforeningens konceptsamling også bruger, med undtagelse af skadesløsbreve, kassekreditkontrakter og kautionslån (gælds-breve). Af 46 sparekasser svarede de 31, at de alene anvender 11. juni—11. dec.-terminerne, 9 anvender udelukkende andre (fordelt på højst forskellige datoer som 11/3—11/9, 1/4—1/10, 15/6—15/12, 30/6—30/12, alene 31/3, eller fire årlige terminer 11/3—11/6—11/9—11/12) og 6 anvender såvel de sædvanlige terminer som andre.
 5. Banker:
Det synes, som bankerne er noget mere tilbøjelige til at anvende andre terminer. For alle løbende mellemværender hænger det sammen med, at der kræves erlagt renter og afdrag mere end to gange årlig, ofte månedlig. Den i pantebrevet indsatte termin er jævnlig betydningsløs, således ejerpantebreve og akkomodationsobligationer. Af 61 banker anvendte de 33 alene 11. juni—11. dec. termin, 4 besvarede ikke spørgsmålet, 17 anvendte udelukkende andre terminer, medens 11 gjorde brug såvel af 11. juni—11. dec. som andre terminer. Særlig 1. jan.—1. juli optrådte. Endvidere i de enkelte banker 1/1—1/4—1/7—1/10, 31/3—30/6—30/9—31/12, 1/4—1/10, 1/5—1/11 og 30/6—31/12. Halv- og helårsdagen for lånets stiftelse, som på forhånd synes mest velegnet til at fordele låneadministrationen over hele året, er næppe meget anvendt. Ialt 5 banker gjorde brug heraf, og af disse kun een som eneste termin.
 6. Private pantebreve: Som nævnt ovenfor må det på forhånd forventes, at de gamle terminer har holdt sig i særlig grad i private låneforhold, idet den indgroede sædvane netop her er af afgørende betydning. Dette viste

sig også ved besvarelsen af de til sagførerne udsendte spørgeskemaer. Ud af 77 sagførere anvendte kun to provinsagførere alene andre terminer, medens i København 4 og i provinsen 9 anvendte både 11. juni— 11. dec. og andre terminer. Henholdsvis 36 og 26 benyttede udelukkende de gamle terminer.

IV. Betalingsstedet.

Den sammenhæng, der tidligere har været mellem ydelsestid og betalingssted, er ikke længere til stede. Parterne behøver ikke at mødes for at udveksle ydelsen. I moderne tid foregår de fleste betalinger ved forsendelse af checks eller ved girering. Det er derfor for debitor et forsendelsesspørgsmål af underordnet betydning, hvor erlæggelse skal finde sted. Den nærmere fastsættelse må herefter naturligt foretages af kreditor. I de fleste låneforhold har han ret til ensidigt at bestemme ændringer i så henseende.

Pbsfm. I. pkt. 2 indeholder herom, at „betaling såvel af kapital som af renter eller af afdrag sker portofrit på kreditors bopæl eller andet debitor opgivet sted indenfor landets grænser.“ Reelt overensstemmende, men mindre klar er pbsfm. II (løsøre), pkt. 1: „Såvel kapital som renter betales på kreditors bopæl eller hvilket andet sted her i riget, der måtte blive opgivet“. Også efter pbsfm. II må betalingen være portofri, hvilket følger af de almindelige obligationsretslige regler, hvorefter „pengeskyld er bringeskyld“, jfr. gældsloven § 3 og Alm. del s. 56. I private låneforhold sker sjældent nærmere fastsættelse i pantebrevets individuelle tekst. Betalingsstedet vil ofte være det sagførerkontor, der er administrerende for kreditor, ligesom kreditor under låneforholdets beståen vil stille krav om erlæggelse til en sagfører, når der opstår uoverensstemmelse med debitor, eller det kan forventes, at denne vil misligholde lånet. Herudover skyldes en senere ændring oftest, at kreditor flytter eller pantebrevet transporteres.

I offentlige pantebreve træffes i reglen nærmere ordning i pantebrevet, idet lånet ofte administreres af en anden end den bevilgende myndighed. Bortset fra nogle enkelte pantebreve, hvori det er bestemt, at betalingen sker efter nærmere meddelelse fra finansministeriet, er det den almindelige regel, at betalingen sker til en i pantebrevet nævnt amtstue eller til en anden offentlig kasse, der opgives som betalingssted, for hypotekbankens vedkommende til Kongeriget Danmarks Hypotekbank eller til et af banken opgivet betalingssted. Den nærmere udformning divergerer dog noget.

Den for kreditforeninger sædvanlige formulering „til kreditforeningens kontor eller andet debitor (evt. mig) opgivet sted inden for landets grænser“ findes i pbsfm. III, VII, IX, XII—XIV, XIX, XXIII—XXIV, XXVII, XXX, XXXIII—XXXVI, XXXIX, XLVI og L. Pbsfm. VI, VIII, XXVI, XXIX, XXXI og XXXII er snævrere, fordi betalingsstedet ikke kan flyttes bort fra Jylland, og tilsvarende XXV og XXXVIII ikke bort fra Fyen, medens der omvendt ikke er begrænsning til landets grænser i XV, XLVII, XVI, XXVIII, XLVIII samt i hypotekforeningsformularerne IV, X, XLIII—XLV og XLIX.

Den i de fleste pantebreve gældende begrænsning, hvorefter kreditor ikke ensidigt har ret til at fastsætte et nyt uden for landet liggende betalingssted, må antages også at gælde de øvrige pantebreve. Kun hvis der i den individuelle tekst er taget forbehold i så henseende, kan krav herom stilles.

Betalingsstedet får som almindelig regel ingen indflydelse på virkningen af ikke-erlæggelse. Alene i de formentlig yderst sjældne tilfælde, hvor det forlægges til udlandet, vil heraf opstående vanskeligheder ved betalingsoverførsler få betydning.

V. Betalingsmidler og forsendelsesmåde.

Det er ikke hensigten at gennemgå problemerne herom på nærværende sted. De hænger så nøje sammen med fortolkningen af forfaldsklausulerne, at de forskellige former må gennemgås senere i forbindelse med disse. Her skal kun fastslås, at det påhviler debitor rettidigt at erlægge i lovlige eller tvungne betalingsmidler, jfr. Alm. del s. 32.

§ 4

Pantebrevsformularerne.

I. Eftersom den i tinglysningsanordningen som bilag optagne pbsfm. I ikke indeholder regler om den normale afvikling af lånet, for så vidt angår ydelseernes art, størrelse og forfaldstid, må der tages stilling her til i hvert pantebrev. Og selv om der som ovenfor vist har udviklet sig en praksis indenfor de forskellige lånearter, foreligger der ingen ensartethed. Anderledes derimod med hensyn til virkningerne af ydelse rnes udeblivelse eller forsinkelse. I pantebrevsformularerne optoges (i lighed med de forskellige standardformularer fra tiden før 1927), at ikke-erlæggelse medfører, at kreditor kan betragte kapitalen som for falden. For alle de lån, der er bundet til pbsfm I, medfører dette en ensartet bestemmelse. I en afvigelse herfra til fordel for debitor vil kreditor i almindelighed ingen interesse have, hvortil kommer, at man efter en almenpsykologisk erfaring vil føle sig så bundet ved en i pan tebrevet optaget — omend fravigelig — bestemmelse, at afvigelser kun vil blive truffet, når tvingende grunde taler derfor.

Forfaldsvirkningen er også optaget i de andre pantebrevsformularer, der er godkendt af justitsministeriet. Den nærmere udformning varierer dog.

1. Pbsfm. I, pkt. 8a var i anordningen formuleret: „Dersom renter eller afdrag udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen — for terminsbetalings vedkommende: over 7 dage efter den første terminsdag“. Gældslovsloven indførte i § 5 en ny regel vedrørende helligdage, jfr. Ussing og Dybdal § 5, note 10. Ved anordning 15. sept. 1938 ændrede justitsministeriet pbsfm. I—II i overensstemmelse hermed, jfr. cirk. 185 15. sept. 1938. Det er nu tilføjet: „Hvis den syvende dag er en helligdag eller grundlovsdagen den 5. juni, ud løber fristen først den følgende søgnedag“. Tilføjjelsen må foruden på ter minsbetalinger tillige gå på andre ydelser, selv om formuleringen ikke er helt utvivlsom.

Den oprindelige formulering går igen i pbsfm. XI, pkt. 9a (direkt. stadens

faste ejd.) og XVII (ældre grundforbedringslån) samt den tidligere overfor-mynderiformular XVIII. 8a. Den nye formular XXXVII har tilføjelsen: „Er 7. dagen en helligdag, udløber fristen først den følgende søgnedag“.

Pbsfm. XX, stk. 2 lader pantebrevet forfalde, „skulde debitor nogensinde udeblive med renter eller kapitalafdrag eller anden ydelse til statsboligfonden længere end 14 dage efter forfaldstid.“

2. Hypotekforeningernes fællesformular X, stk. 10, „dersom forfaldne ydelser ikke inden 14 dage efter forfaldsdag er betalt“ er gentaget i IV og XLIII (Sønderj. hypoteklånefond), XLIV (Østift. landhypotekf.) samt XLV og XLIX (Jydsk hypotekf.) Helligdagsreglen genfindes ikke her.

Kreditf. industr.ejd. har derimod en tilføjelse i nogle oplag af pbsfm. XV om, „hvis den 14. dag er en helligdag, udløber fristen først den følgende søgnedag“ samt i alle pbsfm. XLVII. 9a (med en lille sproglig ændring).

3. Den af kreditforeningerne almindeligst anvendte formulering er „dersom den ordinære halvårige ydelse eller ekstraordinære bidrag eller afdrag udebliver over terminsmånedens udgang“, jfr. pkt. 10a i formuleringerne XIV, XXIII og XXIV (Københ. kreditf.), IX og XXXV (Østift. landkreditf.), XIX og XXXVI (Østift. husmandskreditf.), V, XXV og XXXVIII (Fyens kreditf.), VIII, XXVI, XXXI og XXXII (Jydsk husmandskreditf.), XIII, XXXIX og XLVI (Ny jydsk købst. kreditf.), L (Husejer. kreditk.) samt Østift. kreditf. tidligere formular III, medens den nye XXXIII, pkt. 9a hedder „dersom ordinære eller ekstraordinære terminsydelser udebliver over terminsmånedens udgang“.

Efter XII og XXX. 9a forfalder kapitalen, „når de mig efter statutterne påhvilende ydelser til foreningen ikke prompte erlægges, og navnlig når de halvårige bidrag ikke er indbetalt i foreningens kasse inden terminsmånedens udløb“ (kreditf. jydsk landejd.).

Jydsk grundejer-kreditf. henviser i VI og XXIX pkt. 10a til statutterne „dersom den ordentlige halvårige ydelse eller overordentlige bidrag eller afdrag udebliver over den i statutterne fastsatte frist“, hvortil sidstnævnte formular tilføjer „eller hvis denne udløber en helligdag ud over den påfølgende søgnedag“.

Den vest- og sønderjydske kreditf. lader lånet forfalde „dersom den ordinære ydelse eller ekstraordinære bidrag eller afdrag udebliver over 1 måned efter den 11. i terminsmåned“, jfr. VII, XXVII og XXXIV, pkt. 10a, medens Sønderjyll. kreditf. lader dette være tilfældet „såfremt forfaldne ydelser eller andre med statutmæssig hjemmel pålagte pengepræstationer ikke er indbetalt inden 1 måned efter forfaldsdag“, jfr. XXVIII og XLVIII, hvorimod den tidligere pbsfm. XVI i stedet for en måned kun havde en frist på 14 dage.

4. For løsøres vedkommende bestemmer pbsfm. II, der ligeledes er ændret efter anordn. 1938: „Skulde debitor nogensinde undlade at betale afdrag eller renter efter nærværende pantebrev senest på den 7. dag efter forfaldsdagen, eller hvis den 7. dag er en helligdag eller grundlovsdagen den 5. juni da den følgende søgnedag.“ Fiskerilån efter XXI og XXII, pkt. 6 har ingen helligdagsbestemmelse, hvorimod dette er tilfældet med XLI og XLII: „eller hvis den 7. dag er en helligdag, da den følgende søgnedag“. Apotekerfondens pantebrev efter pbsfm. XL indeholder i pkt. 6: „skulde debitor nogen sinde

undlade at betale afdrag eller renter efter nærværende pantebrev senest den 30. dag efter forfaldsdag, eller hvis den 30. dag er en helligdag, da den følgende søgnedag."

II. De anførte bestemmelser i formularerne angiver, hvor lang tid debitor kan undlade at betale, før pantebrevet forfalder. De tager derimod ikke stilling til, om de pågældende betalingsfrister hjemler egentlige løbedage i den forstand, at betaling inden for fristen i alle henseender skal betragtes som rettidig. Selv om der ikke indtræder forfaldsvirkning, kan kreditor få andre misligholdelsesbeføjelser, navnlig ret til morarente.

Gældsbrevsloven har som hovedregel afskaffet løbedage, jfr. § 5, stk. 3 og Alm. del s. 62—63. Men når et gælds brev lyder på betaling i (11.) juni eller (11.) december termin, regnes den 11. som forfaldsdag, men betaling, der erlægges senest den 18. eller, når denne er en helligdag, den 19. i måneden, anses for rettidig. Ved andre gælds breve har skyldneren kun løbedage, når det er aftalt. Det kritiseres i Axel H. Pedersen s. 116, at der, hvis løbedage ikke udtrykkeligt er aftalt, tillægges løbedage, når gælds brevet lyder på „11. juni termin“ eller „juni termin“, derimod ikke, når det lyder på „11. juni“.

Gældsbrevslovens regel er deklatorisk. Den fortrænges af pbsfm. I, pkt. 1: „Erlægges renter eller afdrag ikke forfaldsdagen, svares renter heraf til den dag, betalingen sker“. Selv om betalingen sker inden den 18. i terminen, kan kreditor altså kræve morarenter fra den 11. Tilsvarende skal der efter pbsfm. XI (Direkt. stadens faste ejd.) og XVII (ældre grundforbedringslån) pkt. 1 svares renter fra „første terminsdag“.

Derimod indeholder pbsfm. XVIII og XXXVII (overformyndieret) og XX (statsboligfonden) ingen bestemmelse overhovedet. For lån efter disse formularer gælder derfor gældsbrevsloven ubeskåret. Om der tilkommer løbedage, vil herefter i første række afhænge af, om lånet er knyttet til de sædvanlige terminer.

Formular VII (vest- og sønderj. kreditf.), pkt. 3 pålægger renter og strafrenter, hvis kapital eller ordinære eller ekstraordinære terminsydelser ikke er betalt den 18. i terminsmåned, (forfaldsvirkning først 1 måned efter den 11. i terminsmåned).

Pbsfm. XVI (Sønderjyll. kreditf.) indeholder en paradoksal bestemmelse. Efter pkt. 3 skal der svares morarenter, når betaling ikke er sket „inden terminsmånedens udgang“, medens pantebrevet forfalder, dersom betaling ikke har fundet sted inden 14 dage efter forfaldsdagen. Da de anvendte terminer efter den pågældende formular er 1. juni—1. december, forekommer reglen ikke umiddelbart forståelig. Den er da også ændret i de senere formularer.

Iøvrigt kan formularerne deles i to grupper. De fleste lader morarenter og lignende virkninger indtræde, når betaling ikke har fundet sted inden terminsmånedens udgang. Resten henviser til statutterne. Der bliver her tale om egentlige løbedage, endog videregående end gældsbrevsloven. De ydelser, der skal betales ved løbedagenes oversiddelse, er i reglen renter, straf-

renter og bøde, således som det er nærmere bestemt i statutterne. Efter pbsfm. V, XXV og XXXVIII, pkt. 3 dog „efter direktionens skøn“. Iøvrigt varierer såvel terminologien (efterrenter, rentes rente, morarente, tillægsydelse, gebyr m.v.) som pligtens omfang, f. eks. pålægges ikke bøde efter alle formularerne.

Kreditforeningerne følger typisk den første formulering: „Erlægges kapital eller ordinære eller ekstraordinære terminsydelse ikke inden terminsmånedens udgang, svares renter, strafrenter og bøde, alt efter statutterne“, jfr. III, XXXIII (Østift. kreditf.), V, XXV og XXXVIII (Fyens kreditf.), VIII, XXVI, XXXI og XXXII (Jydsk husmandskreditf.), IX og XXXV (Østift. landkreditk.), XIII, XXXIX og XLVI (Ny jydsk kjøbst.-kreditf.), XIV, XXIII og XXIV (Københ. kreditf.), XVI, XXVIII og XLVIII (Sønderjyll. kreditf.), XIX og XXXVI (Østift. husmandskreditf.), XXVII og XXXIV (vest- og sønderj. kreditf., cfr. ovenfor om den titl. pbsfm. VII), L (Husejer kreditk.) samt endelig XLVII (kreditf. industr. ejd., ny formular).

En lignende formulering går igen i den anden gruppe, der dog som nævnt i stedet taler om, at betaling ikke sker „på den i statutterne angivne forfaldstid“, jfr. den fælles hypotekforeningsformular X, stk. 1 samt IV og XLIII (Sønderjyll. hypoteklånepand), XLIV (Østift. landhypotekf.) og XLV, XLIX (jydsk hypotekf.). Endvidere anvendt i VI og XXIX (Jydsk grundejerkreditf.), XII og XXX (kreditf. jydsk landejd.) samt XV (kreditf. industr. ejd., ældre formular).

Helligdagsreglen er udtrykkeligt optaget i bestemmelserne om løbedage i pbsfm. XXIX, XXXI og XXXII. Udløber løbedagene her på en helligdag, udsættes fristen til den følgende hverdag (søgnedag). Det er indres, at en del af XV samt XXIX (tillige), XXXVII og XLVII har helligdagsreglen ved forfaldsklausulen.

I de tilfælde, hvor der efter formularerne skal betales morarenter fra terminens begyndelse, har debitor efter bestemmelsernes formulering pligt til på eget initiativ at erlægge disse sammen med terminsydelsen. I praksis er der formentlig mere end en tilbøjelighed til at bortse fra morarenter, når terminsydelsen blot betales inden forfaldsvirkningen kan indtræde. Morarenter vil trods formularernes udformning forudsætte, at kreditor stiller særligt krav herom. At debitor ikke af sig selv betaler dem, bevirker derfor ikke forfald, jfr. nedenfor s. 66.

III. De kreditinstitutter og myndigheder, der har opnået anerkendelse af egne formularer, har haft en så godt som fri adgang til at udforme forfaldsklausulen efter ønske. Det er forståeligt, at der kan have været behov for individuel fastsættelse af løbedagenes antal, selv om det vel havde været lige så praktisk at træffe den nærmere bestemmelse herom i pantebrevens individuelle tekst. Selv når der bortses herfra, giver den mangeartede formulering anledning til tvivlsspørgsmål, der kunde have været undgået, såfremt den anerkendende myndighed i højere

grad havde haft for øje at tilstræbe en ensartet formulering. De afvigelser, der skjuler sig i den ofte skuffende lighed i klausulernes ydre form, er ikke alle betydningsløse.

1. Der er for det første helligdagsreglen, der som nævnt stammer fra gældsbrevsloven § 5, stk. 2—3, hvorfra den ved anord. 295 15. sept. 1938 blev indføjet i pantebrevsformularerne I—II. Siden er lignende tilføjelse gjort til enkelte andre formularer, jfr. ovenfor. Samtidig udgik i pbsfm. I bestemmelsen om, at debitor underkastede sig den hurtige retsforfølgning, idet denne ved lov 150 13. april 1938 ophævedes fra 1. juli 1938, således at den ikke efter denne dato kan vedtages.

Ved cirk. 185 15. sept. 1938 meddelte justitsministeriet, at det under hensyn til, at der på dette tidspunkt fandtes ret store oplag af de hidtil anerkendte formularer I og II, intet havde at erindre imod, at disse blanketter indtil videre blev anvendt, når det blot i pantebrevet på den plads, hvor debitor underkaster sig bestemmelserne i den trykte tekst, blev indføjet „således som disse er ændrede ved justitsministeriets anordning af 15. september 1938“. På lignende måde udtaltes, at man ikke havde fundet grund til at foretage en formel ændring af de øvrige anerkendte formularer under forudsætning af, at der i de forhåndenværende oplag foretoges en tilsvarende tilføjelse.

Pantebrevsformular I er herefter i denne relation tre forskellige formularer. Der er blanketterne fra før 1938, der ikke har helligdagsregel, men hurtig retsforfølgning, der er blanketterne umiddelbart efter 1938 med den i cirkulæret omtalte, påstemplede tilføjelse, og der er endelig de senere trykte blanketter, der indeholder helligdagsreglen, men ikke hurtig retsforfølgning.

Da de foretagne ændringer kun kan finde anvendelse på pantebreve, der er udstedt senere, jfr. også gældsbrevsloven § 52, er der opstået en i princippet forskelligt udformet betalingsforpligtelse. I de nye blanketter kan debitor læse sig til helligdagsreglen, i overgangsblanketterne derimod ikke, selv om den gælder. Man har vel næppe tænkt sig, at en påtrykt henvisning til anordningen 1938 skulde kunne sige lægmand noget som helst. De pågældende blanketter giver derfor ikke debitor den vejledning, han må have krav på. Da det meget vel kan tænkes, at der stadig i ejendomme indestår ældre lån samtidig med lån oprettet på de nye blanketter, er debitor i den situation, at han eventuelt må regne med to forskellige terminer. Det er et spørgsmål, om man med rette kan pålægge ham en sådan pligt, når alle lån dog er affattet på pantebrevsformular I. Man kan næppe forlange, at han skal

læse de trykte bestemmelser igennem i alle lån, når de efter deres fællesbetegnelse — pbsfm. I — optræder som ens. Dette vilde da også stride ganske mod hensigten bag de faste formularer. Støtter han sig på helligdagsreglen i de lån, der er oprettet på de efter 1938 trykte blanketter, og derfor kommer til at overskride betalingsfristen for ældre lån, er denne betalingsforsinkelse helt undskyldelig. Dersom kreditor kunde kræve indfrielse, vilde denne sanktion her komme til at stå i et åbenbart misforhold til den ganske ringe forsinkelse. Det kan da heller ikke være afgørende for kreditors indstilling til lånets fortsatte indeståen, om han i disse tilfælde får ydelsen en dag før eller siden. Der må formentlig antages at foreligge en retsvildfarelse, der diskulperer, jfr. nedenfor s. 46.

Lignende problemer vil kunne opstå ved de øvrige formularer. Navnlig her er det dog af betydning, at „helligdagsreglen“ alene er deklatorisk. Kun et fåtal af de siden 1938 godkendte formularer har en bestemmelse herom. Det er et spørgsmål, om der heri ligger en fravigelse af gældsbrevsloven, eller om formularerne på det pågældende punkt må udfyldes. Imod taler den længere terminsperiode, der typisk gælder for disse lån, og at ministeriet ikke har krævet reglen indsat ved anerkendelsen. Det må også crindres, at nogle af formularerne udtrykkelig medtager helligdagsbestemmelsen. Eftersom der imidlertid til en fravigelse af gbl. § 5, stk. 2 må kræves udtrykkelig vedtagelse herom, må helligdagsreglen gælde også de nye formularer. I lighed med de i cirk. 185 15. sept. 1938 omtalte da eksisterende oplag af pbsfm. I, krævede man også i de øvrige formularer tilføjet, at de trykte bestemmelser gjaldt med de pågældende ændringer. Dette omfattede i alle tilfældene såvel den hurtige retsforfølgning som helligdagsreglen. Når justitsministeriet følte sig foranlediget til at ændre pbsfm. I, kan det derfor kun ses som en lapsus, at tilsvarende ændring ikke er krævet optaget i de siden da godkendte formularer.

2. Klausulernes stilling til andre ydelser end terminsydelserne (de ordinære ydelser) er heller ikke ensartet løst. Pbsfm. I, pkt. 8a omfatter alle ydelser efter pantebrevet, rækkende fra de mest normale (afdragsfrit pantebrev med fast rente eller pantebreve, der nedbringes efter en annuitet) over de mere unormale (ekstrarenter eller -afdrag for en enkelt termin eller fremtidige terminer) til de mest ekstraordinære (relaksationsafdrag, afdrag som følge af ejerskifte, substansforbrug etc.). For dem alle bestemmes, at udeblivelse over 7 dage efter forfaldsdagen medfører kapitalens forfald. Forfaldsdagen forudsættes herved at kunne indtræde ganske uafhængigt af de aftalte terminer. Tilsvarende gælder hypotekforeningsformularerne IV, X, XLIII—XLV og XLIX samt XVI, XXVIII, XLVIII (Sønderjyll.

kreditf.), XV og XLVII (kreditf. industr. ejd.), XI (Direkt. stadens faste ejd.), XVII (ældre grundforbedringslån), XX (statsboligfonden) samt XVIII og XXXVII (overformynderiet).

Kreditforeningerne har derimod efter formuleringerne i de fleste formularer i relation til kapitalens forfald ingen anden forfaldstid end de ordinære terminer. (Pbsfm. III, V, VII—IX, XIII—XIV, XVI, XIX, XXIII—XXV, XXVII, XXXI—XXXII, XXXIV—XXXVI, XXXVIII—XXXIX, XLVI og L). Dette gælder, hvad enten der er tale om ekstra pålignede renter og afdrag eller ganske ekstraordinære ydelser. Særlig kan fremhæves pbsfm. XXXIII (Østift. kreditf. ny formular) og L (Husejer. kreditk.), der kun omtaler ordinære eller ekstraordinære terminsydelser. I modsætning hertil står XII og XXX (kreditf. jyske landejd.), der kræver „prompte“ erlæggelse af overordentlige bidrag eller afdrag uden at fastsætte nærmere, om kapitalen skal betragtes som forfalden selv ved den ringeste forsinkelse.

§ 5

Forfaldsvirkningen ved udeblivelse med ordinære ydelser.

I. I almindelighed.

Virksomheden af udeblivelse med de ordinære ydelser ud over den tilladte frist medfører efter de i det foregående gennemgåede klausuler, at pantebrevet forfalder til betaling. Som absolut hovedregel får kreditor medhold ved domstolene ved iværksættelse af denne sanktion, jfr. foruden en del af de nedennævnte domme eksempelvis afgørelserne i U 1926. 829 Ø, VLT 1928. 149 og 255, U 1934. 599 Ø, 1936. 1160 Ø samt 1940. 1101 Ø. At der foreligger nok så mange tilfælde i domssamlingerne, hvor kreditor ikke har fået medhold, berettiger ikke til at rejse tvivl om den normale stilling i retspraksis. I det langt overvejende antal tilfælde forfølger kreditor sin ret gennem umiddelbart udlæg efter rpl. § 478, uden at debitor (med held) rejser indsigelse. I de fleste af de resterende tilfælde kommer afgørelserne ikke i domssamlingerne. Det må derfor anses hævet over tvivl, at kreditor normalt kan forfølge sin ret, dersom han måtte ønske det.

Klausulerne lægges således i almindelighed til grund. Dette er i overensstemmelse med realkreditens tarv. Misligholdelse af pantebreve skyldes i det langt overvejende antal tilfælde, at terminsydelserne ikke er blevet (rettidigt) betalt. Tilliden til de faste ejendomme som pantsætningsobjekter kræver, at kreditorerne har en ikke for besværlig fyldestgørelsesadgang, og dette gælder i særlig grad, når misligholdelsen rammer selve betalingspligten.

I en række tilfælde er klausulerne dog blevet tilsidesat, jfr. ER. III s. 1496 f og Formueret s. 272. Grundlag for en sådan tilsidesættelse kan til dels findes i almindelige forudsætningssynspunkter. Tillige vil man efter omstændighederne kunne finde hjemmel hertil i gælds-brevslovens § 8, hvorefter en bestemmelse i et gælds-brev kan tilside-

sættes helt eller delvis, hvis det vilde være utilbørligt eller klart stride mod god forretningsskik at anvende den.

Når domstolene således ikke føler sig bundet til en streng sproglig fortolkning af bestemmelserne, men i et vist omfang underkaster disse en formålsfortolkning, må bag herved ligge en vurdering af de momenter, der har ført til klausulens indsættelse.

Man har antaget, at eftersom motivet for en sådan klausul kun er at modvirke unøjagtighed, kan den ikke komme til anvendelse, når udeblivelsen hverken viser mangel på vilje eller mangel på evne hos skyldneren til at erlægge nøjagtigt, jfr. Lassen s. 250—51 og de der nævnte forfattere og afgørelser, samt Alm. del s. 107.

Det kan ikke være meningen med udtrykket unøjagtighed at forstå debitorens subjektive forhold, således at det stod for skødesløshed. Det vil derfor være mere rammende i stedet at sige, at motivet er at anspore til nøjagtig opfyldelse. Af hensyn til bevisbyrdefordelingen må man sikkert også i stedet for „viser“ udtrykke forholdet ved, at udeblivelsen hverken må skyldes manglende vilje eller evne til at erlægge nøjagtigt.

Vel gives der ved denne opfattelse udtryk for det centrale i disse klausulers struktur, men hverken ud fra teoretiske synspunkter eller retspraksis er den tilstrækkeligt nuanceret. Et kriterium som „manglende vilje og evne“ er alt for ubestemt til, at der herfra vil kunne sluttet noget i det enkelte tilfælde. Iøvrigt er det for snævert, for så vidt det er nødvendigt for debitor at føre bevis for mere end sin evne og vilje til at betale, og det er for vidt, fordi det ikke i alle tilfælde kræves af debitor, at han fører bevis for sin betalingsevne. Når kriteriet (som undtagelse) indgår i retsafgørelser, er det ikke eneafgørende.

Linjen i domspraksis er mere nuanceret og lader sig ikke presse ind i en så enkel skabelon.

C. D. Rump, der har kommenteret højesteretsdommen U 1938. 772 H (nedenfor s. 57) i T. f. R. 1939. 108, fremhæver nogle af de momenter, der kan bevirke, at en påstand om indfrielse ikke tages til følge: „Dels havde forsinkelsen været undskyldelig og ganske ringe og måtte antages at have været betydningsløs for kreditor, dels var det hans egen skyld, at forholdet ikke straks blev berigtiget. Kapitalens forfalden vilde også være katastrofal for skyldneren og er altså ikke anset for at bero alene på rent formelle betingelser.“ Der er dog ikke herved givet nogen kvalitativ vurdering af de enkelte momenter. Man kan heller ikke fra udtalelsen om, at forfaldsvirkningen ikke er anset for at bero på rent formelle betingelser, slutte, at domstolene anlægger en hensigtsmæssighedsbetragtning i hvert enkelt tilfælde. Udgangspunktet må de altid tage i klausulernes ordlyd.

Det skal igen betones, at tvivlstilfældene og undtagelserne talmæssigt spiller en ringe rolle i forhold til den fastslåede hovedregel, at udeblivelse med de ordinære terminsydelser til den fastsatte tid medfører kapitalens forfald.

A. Forsinkelsen kan bero på forhold hos debitor af så formildende karakter, at det vil være ubetænkeligt at udelukke forfaldsvirkningen. Flere afgørelser lægger vægt på, at der skal foreligge ganske særlige omstændigheder, som kan fritage debitor for de sædvanlige følger af forsinkelsen.

1. Hertil kan imidlertid ikke i almindelighed regnes en blot minimal forsinkelse eller tilfælde, hvor der i og for sig intet kan bebrejdes debitor. Navnlige kan debitor ikke blot henvise til, at forsinkelsen var ham utilregnelig. Dette vil sige, at debtors sygdom, ekspeditionsfejl hos hans sagfører eller hans virksomhed normalt ikke kan hindre kapitalens forfald, ligesom selv en notorisk forglemmelse kommer debitor til skade.

I U 1929. 580 Ø havde debitor ikke betalt december terminsydelserne, hvorfor kreditor den 19. indkrævede kapitalen og renterestancer. Debitor, som havde ligget syg siden den 1. december, afsendte derefter renterestancen den 19. med bud, og da kreditor ikke kunde træffes, den 20. eller 21. med post. Kapitalen ansås for forfalden, da det ikke fandtes tilstrækkelig godtgjort, at debitor i terminen havde været ude af stand til at foranstalte rentebeløbet betalt.

Ren forglemmelse forelå i U 1936. 1160 Ø. Debtors sagfører afsendte først terminsydelserne til kreditor den 19. juni, idet han samtidig forespurgte, om han vilde gøre pantebrevet gældende som misligholdt. Den for sene betaling fandtes at berettigede kreditor til at forlange kapitalen betalt. Derimod havde han ikke haft tilstrækkelig anledning til at søge sagførerassistans, hvorfor debitor ikke skulde betale inkassosalær.

På linje med de nævnte afgørelser ligger formentlig U 1953. 1022 H. Debitor havde i efteråret 1950 som køber af en villa udstedt to pantebreve på pbsfm. I. Han havde derefter pålagt kasserersken i den af ham drevne erhvervsvirksomhed, hvor der var meget rigelige midler til disposition, at ordne betalingen af terminsydelserne. Ved december termin 1951 afsendte kasserersken først den 20. december de skyldige terminsydelser efter samme dag at have henvendt sig om sagen til kreditor, der erklærede, at betaling nu var for sen. Antaget, at forsinkelsen med betalingen skyldtes en væsentlig fejl hos debitor eller hans personale, og at der ikke forelå sådanne særlige omstændigheder, som kunde fritage debitor for de sædvanlige følger af forsinkelsen, hvorfor kapitalerne ansås forfaldne som af kreditor påstået.

Det fremgik af sagen, at kasserersken havde været syg fra den 11. til den 18. december, men debitor havde forsømt at instruere hende om, at den

18. var sidste frist for terminsbetalingerne, og om følgerne af, at fristen ikke overholdtes, hvilket tidligere uoverensstemmelser med kreditor måtte have givet ham særlig anledning til. Han havde heller ikke forsynet hende med genparter af pantebrevene eller givet hende oplysning om terminsbeløbets størrelse, som var den samme for hver termin, og derfor ikke krævede særlig udregning. Selv om kasserersken således intet kunde bebrejdes, måtte forsinkelsen dog falde tilbage på debitor selv. Tre dommere i højesteret afgav dog dissens, hvori det hedder, at der efter det oplyste må gås ud fra, at kreditor allerede ved forsinkelsens indtræden var på det rene med, at den manglende betaling ikke var udtryk for manglende evne eller vilje til at præstere de pligtige ydelser rettidigt, men udelukkende beroede på en fejltagelse fra ham eller hans personale. Da endvidere forsinkelsen ikke havde forvoldt kreditor ulemper, fandt de det overvejende betænkeligt at fastslå, at den skete forsinkelse gav ham ret til at kræve indfrielse. Denne dissens bygger muligvis på, at kreditor kunde have opnået betaling inden terminens udløb, jfr. nedenfor under 3.

Denne afgørelse er refereret så udførligt, fordi det er vanskeligt at forene den med afgørelsen i U 1953. 43 H. Terminsydelserne skulde her betales af debtors sagfører. Den 19. juni 1951 opdagede man på sagførerkontoret, at man ved en fejl ikke havde indbetalt dem, hvorfor man straks underrettede kreditors sagfører om, at der var begået en fejl, og samme dag blev betaling foretaget. Ydelserne blev dog kun modtaget under forbehold af kreditors sagfører, som senere den 20. juli meddelte, at kreditor betragtede kapitalerne som forfaldne. Der gaves imidlertid ikke kreditor medhold i, at kapitalerne var forfaldne. Det er ikke let at se, med hvilken begrundelse resultatet er statueret. Højesteret stadfæster landsretsdommen i henhold til dens grunde, dog med angivelse af enkelte yderligere oplysninger. På samme måde stadfæster Østre landsret fogedkendelsen, dog med yderligere bemærkninger. Fogedretten finder det overvejende betænkeligt at fastslå, at den skete forsinkelse har været af så væsentlig art, at den har kunnet berettigede rekvirenten til at kræve kapitalerne udbetalt. Muligvis har man lagt vægt på, at kredit- og hypotekforeningen var betalt i god tid. Landsretten mener ikke at kunne tilslutte sig kreditors procedure, der overvejende lagde vægt på, at der er udvist manglende omhu fra debtors sagførers side. Tværtimod havde bogholdersken vist megen nidkærhed for at redressere forglemmelsen. Hverken fogedrettens begrundelse eller dette led i landsretsafgørelsen kan der dog tillægges betydning. Det er i disse tilfælde ikke tilstrækkeligt at bevise, at der hverken har været manglende evne eller vilje til at betale, jfr. også den ovennævnte afgørelse. At bogholdersken havde vist megen nidkærhed, er sikkert ganske rigtigt, men dette har først været tilfældet efter at forsinkelsen var indtrådt. Landsretten anfører derimod en overordentlig interessant betragtning, der rækker langt ud over det foreliggende tilfælde. Det anføres, at der bag kreditors beslutning om at betragte kapitalen som forfalden i virkeligheden ligger en ændret bedømmelse af pantsikkerheden i forhold til den ved købet af pantebrevene anstillede. Man er altså blevet ked af at have pant i den pågældende ejendom og har under dække af en misligholdelse, man ellers ikke vilde have på-

beråbt sig, krævet indfrielse. Det må erkendes, at det er vanskeligt at se, om landsretten har fundet dette moment afgørende. Endnu vanskeligere er det at se, om højesteret har tillagt det selvstændig vægt. Det blev for højesteret yderligere oplyst, at den pågældende sagfører havde betalt alle de terminsydelser, som hans kontor skulde betale i den pågældende termin, den 15. juni alene med undtagelse af de foreliggende, der stod opført nederst på en liste, samt at man straks efter opdagelsen af fejltagelsen havde rettet telefonisk henvendelse til kreditors sagfører. Disse oplysninger kan dog næppe føre til at fritage debitor for misligholdelsesfølgerne.

Mellem de to afgørelser er der den forskel, at debitor selv ikke i U 1953. 43 H havde indflydelse på den skete fejl. Men dette kan ikke være nok. Man kan ikke frigøre sig for fejltagelser ved blot at overlade betalingen til sin sagfører. Sagførerens fejltagelser må sidestilles med debitors egne. Storre undskyldelighed foreligger der vel i det sidste tilfælde end i det første, hvor kasserersken ikke havde fået tilstrækkelige oplysninger. Men der er dog næppe her en forskel, der kan motivere modsatte resultater. Spørgsmålet bliver dernæst, om der er lagt selvstændig vægt på det for landsretten fremførte „magtfordrejningssynspunkt“, at kreditor ikke betragtede de manglende terminsbetalinger som afgørende i sig selv. Han fik her et påskud til at løbe fra den påtagne låneforpligtelse, som havde mistet interessen, fordi pantesikkerheden nu måtte vurderes anderledes. Så vidt ses er der reelt kun denne forskel på de to tilfælde, som derfor alene ad denne vej lader sig bringe i overensstemmelse.

2. Hvis debitor befinder sig i retsvildfarelse med hensyn til ydelserne efter pantebrevet, kan dette vel i almindelighed ikke være diskulperende, eftersom han i de fleste tilfælde får overleveret en genpart af pantebrevet. Er dette ikke tilfældet, eller forlægger han genparten, vil han på tinglysningskontoret i ejendommens akt have lejlighed til at konstatere pantebrevets bestemmelser. Denne mulighed er dog formentlig de færreste låntagere bekendt, hvorfor det vilde harmonere dårligt med de praktiske realiteter at pålægge en sådan pligt. I U 1926. 731 V er statueret, at et pantebrev ikke var forfaldent, da skyldneren ikke var blevet gjort opmærksom på, at udeblivelse med terminsydelserne vilde medføre, at hele kapitalen kunde kræves betalt, og da genpart af pantebrevet ikke var overleveret ham, og kreditor som følge heraf burde have indset, at den manglende betaling ikke skyldtes mangel på evne eller vilje til at betale, men ukendskab til indholdet af pantebrevet. Har debitor fået genpart af pantebrevet, vil problemet elimineres.

Da der så godt som altid påhviler ejendommen flere pantehæftelser, og det i alle pantebreve er bestemt, at kapitalen forfalder ved ikke-rettidig betaling, vil kreditor dog oftest med rette kunne drage skyldnerens uvidenhed med hensyn til reaktionen i tvivl.

Om debitor med samme held vil kunne hævde ukendskab til selve ydelsens størrelse og forfaldstid, er mere tvivlsomt. Undskyldelig fejltagelse med hensyn til „helligdagsreglen“ vil som tidligere nævnt fritage ham for forfaldssanktion. Da forretningslivet efterhånden er blevet tilvænnet denne regel, vil den sikkert af sig selv blive iagttaget også for pantebrev udstedt før 1938, men skulde en enkelt kreditor kræve indfrielse under påberøbelse af, at terminen i hans pantebrev ikke er forlænget, fordi fristen udløber på en helligdag, må et sådant krav afvises.

Iøvrigt får spørgsmålet alene betydning ved ydelser af mere uregelmæssig karakter.

3. Fejltagelser, der bevirker, at ydelsen helt eller delvis forsinkes eller udebliver, må som nævnt stå for debtors regning, med mindre de er ganske ekstraordinære. Dette var således tilfældet i U 1921. 856 Ø, hvor der manglede et ringe overskydende beløb. Hvis kreditor er eller bør være klar over, at der foreligger en fejl, må han gøre debitor opmærksom herpå, og kunde han i så fald have opnået rigtig betaling inden terminens udløb, er kapitalen ikke forfalden. Denne sætning kan til dels støttes på U 1925. 155, hvor kreditor modtog renten den 13. juni (pbsfm. I), men ikke det stipulerede afdrag (der var dog tale om det første afdrag på pantebrevet). Kreditor, der måtte antages at være klar over, at det var en fejltagelse, at afdraget ikke var betalt, sendte først den sidste terminsdag kvittering under forbehold. Kapitalen ansås derefter ikke forfalden, jfr. også dissensen i U 1953. 1022 H. Hvis kreditor ligefrem har medskyld i, at debitor kun sender en del af den pligtige ydelse, kan kapitalen naturligt ikke være forfalden, jfr. U 1922. 392 Ø (debitor havde fået beløbet opgivet af kreditors sagfører).

4. En række praktiske tvivlspunkter kommer frem i forbindelse med betalingsmidlet og forsendelsesmåden. Det påhviler som tidligere nævnt debitor rettidigt at erlægge i lovlige eller tvungne betalingsmidler, jfr. Alm. del s. 32.

a. Hertil regnes navnlig kontant betaling. Denne forudsætter direkte udvekslen i reglen ved debtors eller hans fuldmægtigs personlige opmøden hos kreditor eller på hans forretningskontor. Det er derfor i en række låneforhold udelukket at anvende denne fremgangsmåde.

b. Kontant forsendelse i anbefalet brev må frarådes på grund af postvæsenets begrænsede ansvar. Forsendelsen må være fremkommet til kreditor inden udløbet af sidste terminsdag. Hvis postvæsenet har søgt brevet forgæves afleveret og efterladt meddelelse herom, og betalin-

gen desårsag kommer kreditor i hænde efter terminens udløb, er det tvivlsomt, om der foreligger misligholdelse, jfr. om akcept i anbefalet brev, Aftaler s. 72. Hvis det er sædvanligt mellem parterne, at betalingen sker på den omhandlede måde, er der næppe indtrådt misligholdelse.

c. Checks, der er betalbare i bank på betalingsstedet, må formentlig anses for lovligt betalingsmiddel. Dette antages i alt fald at være tilfældet ved betaling af forretningsmæssig gæld eller betaling til bank eller større forretningskontor, der modtager indbetalinger i stort tal, samt når debitor uden indsigelse fra kreditors side tidligere har benyttet denne fremgangsmåde, jfr. Alm. del s. 450. Herefter kan der kun være tvivl ved de private pantebreve. Også her er det formentlig sædvane, at betaling sker ved checks. Det må da sikkert antages, at sålænge kreditor ikke udtrykkeligt har tilkendegivet debitor andet, er denne berettiget til at betale i check. Men det må da kræves, at der er dækning for denne, eller at den er noteret.

Tvivlsom er afgørelsen i et tilfælde i U 1930. 516 Ø, hvor terminsydelsen blev betalt ved check den 18., og det den 20., da checken skulde udlignes mellem bankerne, viste sig, at der manglede dækning på kontoen. Skønt denne ved en fejlregning fra debitors kasserer var overtrukket, ansås kapitalen ikke forfalden, da banken ikke noget øjeblik havde betragtet forholdet, som om der manglede dækning, og fejlen øjeblikkelig blev rettet, da debitor den 21. blev underrettet derom. Ligeledes er dommen i U 1949. 656 V betænkelig vidtgående. Den 18. juni udstedte debitor check for terminsydelsen, idet banken lovede at indfri checken, uanset om debitors konto var eller derved vilde blive overtrukket. Den 12. juli præsenterede kreditor checken for banken, der imidlertid nægtede at indløse den. Den 14. juli meddelte banken efter opfordring fra debitor, at der nu var dækning. Pantebrevets hovedstol blev ikke anset forfalden, da nægtelsen skyldtes en fejl fra bankens side, hvorved man dog lagde vægt på det lange tidsrum, kreditor lod gå fra modtagelsen, til han præsenterede checken i banken, samt på, at debitor straks efter at være blevet gjort bekendt med, at checken — uden føje fra hans side — var blevet nægtet indløst, bragte forholdet i orden. Det vilde formentlig have været naturligere, om man havde ladet pantebrevene forfalde og gjort bankerne erstatningsansvarlige overfor debitor i anledning af forsømmelserne.

For at betalingen er rettidig, kræves kun, at checken er fremme hos kreditor på den sidste terminsdag. Derimod kan der ikke stilles krav om, at kreditor skal have mulighed for at indløse den eller konstatere, om der er dækning på debitors konto inden terminens udløb. I så fald vilde man også dårligt kunne tale om lovligt betalingsmiddel. Såvel i U 1930. 516 Ø som U 1949. 656 V kom checken først kreditor i hæn-

de på sidste terminsdag, hvilket forudsætningsvis ansås for rettidigt. Når dette er tilfældet, bør man til gengæld stille strenge krav i retning af dækning på kontoen, således at debitor ikke ved betaling i check på egen hånd kan forlænge terminen.

Såfremt forsendelsen sker i almindeligt brev, må debitor efter almindelige regler bære risikoen for dets fremkomst, cfr. dog U 1922. 675 Ø — kreditor burde have forstået, at uheldet ikke stod i forbindelse med skyldnerens betalingsevne eller -vilje.

d. Med checks må sidestilles postudbetalingskort.

e. Indbetaling på kreditors postgirokonto er efterhånden en sædvanlig fremgangsmåde. Det må antages, at der foreligger rigtig betaling i alle tilfælde, hvor kreditor har en postkonto, som kan anvendes her til, uden at det af kontoen fremgår, at den er begrænset til andre formål, jfr. U 1938. 373 Ø. Særlig hyppig er indbetaling på giro ved ydelser til kredit- og hypotekforeninger samt hypotekbanken, hvor debitor inden forfaldsdagen får tilsendt et indbetalingskort. Hvor postkontonummeret er optaget i pantebrevets tekst, opfordres debitor ligefrem til betaling på denne for begge parter praktiske måde. Kreditering af kontoen må i alt fald være sket inden betalingsfristens udløb, jfr. den nævnte dom, hvor pantebrevet var forfaldent, da kreditering først var sket den 19. i terminsmåned (pbsfm. I). Ved dommen blev det herefter ikke nødvendigt at afgøre, om det også må forlanges, at kreditor eller hans befuldmægtigede inden terminens udløb har fået underretning om indbetalingen. Hvor indbetaling på giro ligefrem er ønsket eller forlangt af kreditor, kan det synes urimeligt, om terminen herved skulde forkortes med en dag. Da der ydermere med den ekstra ekspedition kommer flere fejlmuligheder, som næppe bør lægges debitor til last, synes det rettest at lade kontoens kreditering være afgørende.

f. Navnlig ved private pantebreve, hvor kreditor oftest ingen postkonto har, vil debitor i stedet for ved checks betale pr. postanvisning. Selv om kreditor er sikker på at få pengene, når de er afsendt, er det ikke rettidig betaling, når debitor den sidste betalingsdag indbetaler på posthuset, jfr. U 1934. 599 Ø og U 1919. 113 H, hvor kreditor med rette havde afvist en den 18. afsendt postanvisning, der først den 19. nåede ham. Det eneste, som debitor anførte til undskyldning for, at beløbet først var sendt den 18. juni, var, at han ikke havde kunnet afsende det den 17., fordi denne dag var en søndag. Hvis en postanvisning forgæves er søgt afleveret på kreditors tidligere bopæl den 18.,

men først den 19. bliver udbragt til hans nye bopæl, kan kreditor ikke fordre pantebrevet indfriet, jfr. U 1920. 600 Ø. Det afgørende må efter U 1919. 877 være, om debitor har haft grund til at regne med, at postanvisningen vilde blive udbragt den sidste betalingsdag. Forsinkes forsendelsen herudover ved postvæsenets fejlekspedition, kommer dette ham ikke til skade.

g. Kreditor kan ikke være pligtig som betaling at modtage eller få tiltransporteret veksler eller anvisninger på private, hvad enten de er akcepterede eller ej, og selv om de er forfaldne. Dersom kreditor modtager sådanne ikke-tvungne betalingsmidler, fortaber han dog sin ret til at påstå pantebrevet misligholdt, medmindre han i så henseende tager forbehold.

B. Har forsinkelsen sin årsag i kreditors forhold, afsvækkes begrundelsen for den skarpe reaktion.

1. Når betalingen skal erlægges på kreditors bopæl, må kreditor, dersom han flytter, på behørig måde underrette debitor om, hvor han nu skal erlægge. Gør han ikke det, og betalingen desårsag ikke kommer ham rettidigt i hænde, er pantebrevet ikke misligholdt, jfr. U 1916. 830 og U 1920. 600 Ø. Det afgørende er, at skyldneren får den tilstrækkelige viden. Der er derfor næppe grundlag for at kræve underretning ved anbefalet brev, omend dette af bevismæssige grunde bør foretrækkes. Forkyndelse på den pantsatte ejendom er tilstrækkelig efter pbsfm. I, pkt. 10 og de tilsvarende bestemmelser i andre formularer (formularerne in fine, hyppigst pkt. 12). Dersom debitor ikke modtager underretning i så god tid, at han herefter kan erlægge præcist, udskydes selve forfaldsdagen. Renter kan ikke kræves, og kapitalen ikke påstås forfalden.

Det kunde synes nærliggende at antage, at debitor ikke kan påberåbe sig ukendskab til kreditors flytning, hvis denne lader sin nye bopæl tinglyse efter TL § 29. Når man henser til, hvor let det er for kreditor at underrette debitor på behørig måde i det enkelte tilfælde, hvor bopælen forandres, vilde det imidlertid ikke være rimeligt at pålægge debitor at efterse tingbogen forud for enhver betaling pr. post etc. for at opnå sikkerhed for, at kreditor ikke har lyst ændret adresse.

Dersom kreditor flytter efter terminens begyndelse under løbedagene, og debitor derved havde haft mulighed for at betale terminsydelsen på kreditors tidligere bopæl, kan pantebrevet ej heller være forfaldent, da debitor i relation hertil har ret til at erlægge til terminens slutning. Det er mere tvivlsomt, om kreditor i så fald kan kræve de i pantebrevet hjemlede forhalingsrenter eller strafrenter. Ifølge pbsfm. I pkt. 1, kan disse kræves, dersom be-

taling ikke sker første terminsdag, men cfr. derimod de fleste øvrige anerkendte formularer, hvor misligholdelsesfristen er fælles for morarenter og forfald. Selv om betingelserne for deponering efter lov 29 16. febr. 1932 er til stede, vil en kortvarigere tvivl med hensyn til betalingsstedet næppe give tilstrækkelig anledning hertil. Af samme grund kan det ikke af skyldneren kræves, at beløbet indsættes til forrentning i bank og sparekasse. I disse tilfælde må rentepligten ophøre, jfr. gældsbrevslovens § 6 og Alm. del s. 223—24.

Med kreditors flytning må sidestilles, at betalingsstedet på anden måde ændres. Hvis der ikke tilgår debitor meddelelse herom i tilstrækkelig god tid inden forfaldsdagen, mister kreditor således retten til at erklære lånet for misligholdt.

Som tidligere omtalt kan adgangen til at ændre betalingsstedet være praktisk. Dette vil vel særlig være tilfældet, hvor der foretages en omorganisation af større kreditinstitutter eller statens aktivforvaltning, samt hvor private långivere ønsker betalingerne administreret af en sagfører. Dersom debitor i sådanne tilfælde foretager rettidig betaling til det tidligere opgivne sted og derigennem demonstrerer sin evne og villighed til at betale, vil det kunne virke urimeligt, om kreditor kan forlange lånet indfriet, fordi ydelsen ikke er betalt rettidig til det nye sted. Særlig gælder det, dersom betaling sker til kreditor selv i stedet for hans sagfører eller til hovedkontoret i stedet for afdelingskontor etc. Betalingsstedet er ikke korrekt, men kreditor får ydelsen i rette tid. Det må antages, at hvor debitor på sådan måde tilside-sætter betalingsstedet, kommer en undskyldelig tvivl og fejltagelse ham ikke til skade. Misligholdelsen er da ikke af en sådan karakter, at den kan medføre forfald.

Debitor er ikke i almindelighed pligtig at erlægge på betalingssted i udlandet, jfr. s. 33.

2. Ved transport af pantebrevet kommer i relation til betalingsstedet lignende problemer frem som under 1. Også her må debitor have underretning så betids, at han kan nå at erlægge rettidigt til den nye kreditor. Desuden har debitor ret til at kræve dokumentation for transporten, og så længe et herom fremsat krav ikke er opfyldt, kan kreditor ikke påberåbe sig misligholdelsen, jfr. U 1904A. 416 samt U 1929. 771 V, hvor pantebrevet ansås forfaldent, selv om meddelelsen om overdragelsen ikke indeholdt fornøden dokumentation, da debitor ikke havde krævet nærmere dokumentation, (forsinkelse på 3 dage). U 1939. 804 H omhandler et mere indviklet tilfælde.

Erhververen af et pantebrev underrettede den 7. juni debitor om transporten og dennes tinglysning, idet han vedlagde afskrift af påtegningen på pantebrevet. Debitor svarede d. 11. s. m., at han ikke kunde anerkende en af transporthaveren selv „forfærdiget“ skrivelse som dokumentation for

overdragelse af pantebrevet til ham og henviste ham til den sagfører, der skulde betale terminsydelsen. Debitor sendte derefter samtidig sine terminsydelser til en person, der bl. a. som kautionist og selvskyldner havde påtegnet pantebrevene, og som videregav beløbet til sagføreren, der påtog sig fordelingen. Uvidende om transporten sendte denne d. 17. en check på beløbet til den oprindelige kreditor, der efter aftale med erhververen returnerede betalingen til sagføreren d. 20., og først efter endnu nogle dage modtog transporthaveren ydelsen. Pantebrevet blev ikke anset for misligholdt. I sin kommentar til afgørelsen begrundet C. D. Rump i T. f. R. 1940. 455 resultatet med, at selvom skyldneren ikke kunde sige sig fri for at have gjort sig skyldig i forsømmelse, navnlig ved ikke at give sine medhjælpere besked om den modtagne meddelelse om overdragelsen af pantebrevet, kunde det på den anden side anføres, dels at det havde været naturligt, om erhververen, når han var blevet underrettet om, at skyldneren ikke anså ham for tilstrækkelig legitimeret, havde fulgt opfordringen til at sætte sig i forbindelse med hans sagfører, dels at erhververen selv havde foranlediget den rettidigt til den oprindelige kreditor betalte terminsydelse tilbagesendt til skyldnerens sagfører.

Hvis debitor får skriftlig underretning fra kreditors sagfører om, at pantebrevet nu er transporteret, og han derefter forlægger meddelelsen om det nye betalingssted, må han dog sikkert i almindelighed bære risikoen for, at betalingen sker rettidigt, jfr. U 1953. 1020 H.

Debitor havde fået tilsendt den nye adresse, men denne forekom ham ufuldstændig, hvorfor han lagde meddelelsen til side for at søge nærmere oplysning. Derefter bortkom skrivelsen, hvorefter han ikke længere erindrede den nye kreditors navn og adresse. En forespørgsel hos den tidligere kreditor var blevet besvaret af dennes kontordame med, at hun ikke kunde give den ønskede oplysning, men at debitor nok vilde høre fra den nye kreditor. Ydelsen pr. 11. juni termin 1951 fik han derfor ikke betalt rettidigt, hvorfor transporthaveren den 22. juni 1951 rettede påkrav til debitor, som først derefter berigtigede ydelsen. Højesteret fandt, at debitors undladelse af at betale rettidigt ikke var så undskyldelig, at den kunde betage kreditor hans ret efter pantebrevet til at kræve restgælden betalt.

3. Foruden de nævnte vil også andre forhold fra kreditors side kunne bevirke, at debitors forsinkelse ikke kan mødes med krav om forfald. Idet der bortses fra, at kreditors passivitet kan medføre, at en allerede opstået misligholdelse læges, kan i almindelighed kun siges, at der må foretages en vurdering af, om kreditor ved sin optræden har forrykket de normale forudsætninger for misligholdelsen. Herunder vil det navnlig få betydning, om forsinkelsen skyldes kreditor helt eller delvis. Med rette stiller domstolene store krav til undskyldeligheden for debitors ikke-erlæggelse i særegne tilfælde.

Debitor kan ikke forvente, at kreditor er hjemme den sidste aften

i terminen, jfr. U 1940. 1101 Ø, hvor man ikke tog hensyn til, at han den 18. juni kl. 20,30 forgæves havde henvendt sig på kreditors bopæl, hvor han ingen traf hjemme. Ved at indfinde sig på et så sent tidspunkt måtte han være forberedt herpå. Det fremgår dog af præmisserne, at man tillige har lagt vægt på, at parterne boede nogle få minutters gang fra hinanden. Hvis kreditor ofte er på rejse, og debitor derfor er i tvivl om, hvor han skal betale, må kreditor finde sig i en heraf følgende forsinkelse, jfr. U 1920. 841 Ø, hvor debitor havde været i telefonisk forbindelse med kreditors hustru, som havde lovet at give besked om, hvornår han kom hjem. Herefter var det med urette, at betalingstilbud den 21. afvistes. Skal betaling ske i kreditors forretningslokale eller på sagførerkontor, er debitor forpligtet til at erlægge i kontortiden, men må på den anden side have adgang til at betale i den fulde kontortid.

Hvis der er tvivl om terminsydelsens størrelse, og debitor har forespurgt kreditor herom i så god tid, at rettidig betaling vilde være mulig, falder det tilbage på kreditor, hvis han eller hans sagfører opgiver et for lille beløb eller forhaler besvarelsen, jfr. U 1922. 392 Ø. På samme måde hæfter kreditor for sit personale, herunder for forkerte opgivelser på udsendte indbetalingskort.

Det er yderst tvivlsomt, i hvilket omfang forfaldsklausulerne tilsidesættes for senere ydelsers vedkommende ved, at kreditor uden at gøre indsigelse modtager for sent erlagte ydelser en enkelt eller flere gange. Såfremt det er tilkendegivet debitor, at de fremtidige ydelser skal erlægges præcist, er kreditors tidligere holdning uden betydning, jfr. et lignende tilfælde i U 1938. 416 Ø. Hvis kreditor tidligere har fundet sig i for sen betaling, er det nærliggende at antage, at han således har acquiesceret ved debtors upræcighed. En sætning, hvorefter forfald er udelukket, hvis kreditor tidligere har fundet sig i en lignende forsinkelse uden at betone, at det kun var for den enkelte gangs skyld, er imidlertid for vidtgående efter retspraksis. I VLT 1928. 255 blev det ikke tillagt betydning, at panthaveren i den foregående og en tidligere termin uden forbehold havde modtaget terminsydelsen med ringe forsinkelse, hvorfor betalingstilbud den 23. i terminsmånedens ikke fandtes rettidigt, (pbsfm. I). Mere tvivlsom er afgørelsen i VLT 1928. 149, hvor panthaveren i flere terminer selv havde afhentet terminsydelsen hos debitor, en enkelt gang en halv snes dage efter terminens slutning, og i sidste termin havde han opfordret debitor til at sende beløbet til sig. Selv om han ikke over for debitor havde tilken-

degivet, at han i fremtiden ønskede terminsbetalingen forsendt præcist til sin bopæl, antoges kapitalen at være forfalden til indfrielse, da renten pr. juni termin 1927 af debitor først blev tilbudt den 1. juli. Der kan næppe som almindelig regel siges mere, end at debitor må være meget forsigtig med af kreditors adfærd at slutte, at denne ikke vil lægge vægt på nøjagtig betaling, jfr. også U 1878. 659 samt Lassen s. 251, note 58.

Under alle omstændigheder vil den præcise ydelsespligt genopstå, hvis pantebrevet transporteres. Det vil næppe spille nogen rolle, om transporthaveren har været bekendt med den tidligere kreditors eftergivende holdning. Hans ret har ikke noget med eksstinktiv erhvervelse at gøre. Den omstændighed, at der er sket et personskifte, er i sig selv en opfordring til debitor om fremtidig at være præcis med ydelserne.

II. Særligt om usædvanlige terminer.

Kontraktpraksis holder som tidligere nævnt stadig fast ved de rod-fæstede 11. juni—11. december terminer. I særlig grad gælder dette for private pantebreve. Til disse terminer var og er hos debitorerne knyttet faste forestillinger, som hver termin styrkes igennem aviser, almanakker etc. (Sagt uden omsvøb: Fandens fødselsdag kender alle). En forsinkelse med betalingen vil derfor præsumptivt kunne ses som udtryk for „manglende vilje eller evne til at betale rettidigt.“ Ganske anderledes med hensyn til de afvigende forfaldstider, hvor debitor alt andet lige ofte vil kunne hævde, at han ikke i selve tidspunktet har haft den fornødne påmindelse. Muligheden for, at debtors forsinkelse er undskyldelig, kan der ikke ses bort fra. I forhold til debitorerne vil en fuldstændig sidestillelse af forfaldstiderne kun være til stede, hvis man ved usædvanlige forfaldstider erstatter „terminsforestillingen“ af en mindelse fra kreditor.

Lov 1874 indeholder ikke nogen bindende forudsætning i modsat retning. Snarere er det vanskeligt foreneligt med pantebrevsformularerne. Det er imidlertid allerede set, at domstolene underkaster disse en indskrænkende fortolkning, hvor de finder det rimeligt. Der foreligger så vidt ses ingen praksis, der har afgjort spørgsmålet.

På et enkelt område har praksis krævet et påkrav til skyldneren. I reglen kan inkassoomkostninger (i forhold til restgælden) kun kræves betalt af skyldneren, såfremt han forud forgæves er blevet opfordret til at betale det forfaldne pantebrev, jfr. eksempelvis afgørelserne i U 1920. 408 V og 1926. 829 Ø. Men det vil næppe være berettiget at slutte fra inkassosituationen, hvor pantebrevet allerede er forfaldent. Fra den øvrige domspraksis er det

ligeledes vanskeligt at drage slutninger til de foreliggende tilfælde. Af afgørelser vedrørende pantebrev med sædvanlige terminer kan nævnes VLT 1928. 149, U 1922. 675 Ø og U 1926. 731 V. I det førstnævnte tilfælde, der tidligere er omtalt, fastslår dommen i denne relation, at selv om kreditor tidligere har mindet debitor om betalingen, medfører ydelsens forsinkelse forfald, også når debitor ikke bliver mindet, selv om der herved opstår en mere usædvanlig situation, cfr. derimod U 1922. 675 Ø, hvor kreditor altid tidligere havde modtaget renterne tilsendt rettidigt, som regel den første terminsdag eller endog før terminen, hvorfor han burde have forstået, at der i det foreliggende tilfælde kunde være indtrådt et uheld. Han fandtes herefter ikke at have kunnet gøre pantebrevets misligholdelse gældende, forinden det ved et påkrav til debitor havde vist sig, at betalingen ikke omgående blev erlagt. Ukendskab til pantebrevets indhold tillagdes betydning i U 1926. 731 V, hvor debitor ikke havde modtaget genpart af pantebrevet. Her manglede altså et væsentligt moment i betalingsincitamentet.

Efter det foreliggende kan det ikke med sikkerhed siges, hvilket udfald en sag vedrørende de usædvanlige terminer vil få. Det må anses for tvivlsomt, om man kan opnå en generel regel om, at forfaldsvirkningen forudsætter forgæves påkrav. Derimod vil man i gældsbrevsloven § 8 have den fornødne hjemmel til i det konkrete tilfælde at tilsidesætte et indfrielseskrav.

Som et moment ved afgørelsen må for det første indgå, i hvilken grad 11. juni—11. december terminerne er fraveget i kontraktpraksis. Som tidligere påvist er det for private pantebrevs vedkommende kun i ringe grad tilfældet. Dernæst må det veje til, at panthaver i nogle af de vigtigste tilfælde (hypotekbanken og efterhånden de fleste af kredit- og hypotekforeningerne) påminder skyldnerne faktisk ved at fremsende giroindbetalingskort, der angiver den sidste betalingsdag, og at det formentligt er sjældent, at debitor selv helt skal bære ansvaret for at huske en usædvanlig betalingsfrist.

Endvidere vil det få betydning, i hvor høj grad den fastsatte forfaldstid afviger fra de sædvanlige. Der vil således snarere være grund til at stille særlige betingelser, når forfaldsdagen er let at forveksle med de sædvanlige terminer eller ligger på en ganske tilfældig dato end på mere rimelige, som f. eks. den første i en kvartalsmåned. Herved vil kreditors motiv komme til at spille en rolle. Desværre kan man ikke se bort fra, at kreditor ofte har fastsat de usædvanlige betalings terminer med det formål enten at få sit pantebrev indfriet snarest, hvorved han kan opnå en kursgevinst, eller for at kunne overtage pantet.

At dette ikke er teoretiske betragtninger uden tilstrækkelig relation til det

praktiske liv, fremgår af Axel H. Pedersen s. 117 og Refusionsopgørelser s. 17, hvor det påpeges, at der ved udstykningsforetagender i særlig høj grad er fare for misbrug. Den ekstrafortjeneste, der i disse tilfælde er tale om, er særlig urimelig. Grundprioritetshaveren ønsker, at pantebrevet bliver indfriet, fordi en grundprioritet med pant i småparceller, hvor køberne som regel kun har præsteret en forholdsvis ringe udbetaling, er en dårlig salgsvare. Eller han kan selv overtage grunden for at afhænde den med en fortjeneste, som mindst svarer til debtors tab.

Et sådant motiv kommer tydeligst frem, hvis de valgte forfaldstider er 1. juni—1. december. Der vil let kunne opstå en forveksling med de sædvanlige 11. juni—11. december terminer. Betales ydelsen først i terminsperioden 11.—18., lider kreditor intet tab, idet han har krav på morarenter for perioden, og likviditetsvanskeligheder vil denne ringe forsinkelse ikke føre med sig.

Man bør til usædvanlige betalingsterminer ikke kunne knytte en ekstra „udtrækningschance“, som let kan medføre motiv-forskydning hos kreditor, jfr. Axel H. Pedersen s. 118, som foreslår i gældsbrevsloven at indføre en forskrift om, at kapitalen i tilfælde af misligholdelse ved usædvanlige betalingsterminer kun kan gøres gældende som forfalden, såfremt terminerne tydeligt har været fremhævet i selve aftalen, og såfremt debitor og eventuelt andre interesserede er blevet varslet med en passende frist.

Man må være enig i, at der bør stilles strenge krav til kreditors adgang til at gøre misligholdelse gældende ved usædvanlige forfaldstider. Selv om der er grund til at tro, at domstolene også nok vil være på vagt og i det konkrete tilfælde begrænse misligholdelsesbeføjelserne, vil der utvivlsomt være behov for generelt at opstille særlige betingelser.

Det vil dog næppe være muligt at stille som vilkår, at også andre end debitor skal varsles. Man vilde formentlig derved komme ud over, hvad der med rimelighed kan pålægges panthaver. Den kreds af interesserede, der kunde komme på tale, vil først og fremmest omfatte de øvrige panthavere, særlig de efterstående. Hvis de skulde have sådan underretning, måtte man pålægge pligt til at efterse tingbogen. Dette vilde næppe gå an. Men hertil kommer, at man ofte vilde gøre debitor en bjørnetjeneste. Når de øvrige panthavere kom til kundskab om den manglende betaling, vilde disse eventuelt kunne kræve indfrielse efter de om restancer gældende forfaldsklausuler, se nedenfor § 12.

Man behøver sikkert ikke at ty til en lovændring for at gennemføre en rimelig sikring. At de anvendte usædvanlige terminer bliver tyde-

ligt fremhævet i pantebrevet, er vel et rimeligt krav, men ændrer man formularen derhen, at debitor skal have et varsel, før kreditor kan kræve indfrielse, bliver det mindre væsentligt. Der vilde ikke være noget i vejen for at indføje dette i formularen ved en revision. Kunde det suppleres ved en senere ændring af gældsloven, vilde det naturligvis kun være ønskeligt. Sålænge et krav om mindelse kun stod i formularen, vilde der ganske vist være en fare for, at det pågældende punkt blev fraveget. Hertil kræves dog noget særligt, og skulde det ske, vilde det give direkte anledning til at gøre brug af gældslovens § 8.

III. Særligt om førsteydelser m. v.

Der er under I og II kun taget stilling til pantebrevens ordinære eller normale afvikling, d. v. s. når debtors betalingspligt er kommet ind i den regelmæssighed, der karakteriserer de fleste låneforhold. Der må derfor foretages begrænsninger for særlige situationer.

A. Den første ydelsestid er i formentlig alle pantebreve udtrykkelig fremhævet i den individuelle tekst („som erlægges første gang“). Tidspunktet vil i reglen være den termin, der indtræder første gang efter lånets stiftelse, eller eventuelt, hvis der kun er kort tid til denne, den nærmest følgende termin.

Er dette tilfældet, kan der næppe i almindelige låneforhold (se derimod om restkøbesummer nedenfor D) stilles særlige krav til kreditor. Debitor må selv være påpasselig i overensstemmelse med det tidligere anførte. Hvis pantehaveren er klar over, at det skyldes en fejltagelse fra debtors side, at han kun erlægger renter, ikke tillige afdrag, og rettidig betaling kunde være opnået, dersom debitor var blevet gjort opmærksom herpå, er der dog grund til at se bort fra betalingsklausulen, jfr. U 1925. 155 Ø. Dette må da sikkert også gælde hel udeblivelse, såfremt debitor kan bevise, at kreditor har været klar over fejltagelsen. I modsat fald forfalder kapitalen, jfr. U 1926. 978 V, hvor rentepligten indtrådte i en juni termin, afdragspligten først i december termin. Debitor gik imidlertid fejlagtigt ud fra, at også rentepligten indtrådte i december termin. Det antoges at måtte falde debitor til last, at han, der havde fået obligationen oplæst, ikke havde haft eller dog skaffet sig fornøden kendskab til enkelthederne ved de ham ved obligationen pålagte forpligtelser.

Dommen synes således at omfatte også den vildfarelse med hensyn til virkningen af ikke-erlæggelse, der er omtalt ovenfor s. 45, og således være i

modstrid med U 1926. 731 V. Der er dog den afgørende forskel imellem vildfarelse med hensyn til ydelsespligten og ukendskab til reaktionen, at denne sidste er af subsidiær karakter, og kendskab dertil er således ikke nogen nødvendig forudsætning for pantebrevets afvikling. Undskyldelig uvidenhed vil derfor bedre kunne forekomme.

Det er dog ikke ualmindeligt, at det i pantebrevet fastsættes, at renter og/eller afdrag først skal betales fra en senere indtrædende termin, hvilket er særligt hyppigt ved statslån af forskellige typer, jfr. ovenfor s. 24, men dog også forekommer i private pantebreve. Dersom første terminsydelse er fikseret til en termin, der ligger flere år ud i fremtiden, må man være varsom med at knytte et ubetinget forfald til den første ydelses udeblivelse, uagtet udsættelsen med lånets forrentning og/eller afdragning skyldes hensyn til debitor. Selv om spørgsmålet ikke ses at være afgjort af domstolene, må det forventes, at kreditor i alt fald i de grellere tilfælde ikke kan påstå kapitalen forfalden på grund af misligholdelsen, medmindre debitor er blevet mindet ved påkrav.

B. Tilsvarende betragtninger gør sig gældende, hvor der fra et i pantebrevet bestemt senere tidspunkt indtræder en højere forrentning eller større afdragspligt.

C. Pantebreve med konjunkturbestemt rente, hvilket særlig gælder en del sparekasselån (samt enkelte statslån) må, for at terminsydelsen kan bestemmes, udfyldes med oplysninger, som afhænger af uden for pantebrevet liggende forhold. Der er her tale om forhold, mange låntagere mangler de fornødne forudsætninger for at bedømme. Når ydelsens størrelse ændres, må det derfor kræves, at debitor får underretning herom. I modsat fald kan der næppe overhovedet tales om misligholdelse, og i hvert fald ikke om en misligholdelse, der kan medføre pantebrevets forfald.

D. Ved sælgerprioriteter, hvor pantegælden således er udtryk for en skyldig restkøbesum, kommer momenter ind, der ikke er til stede ved de øvrige pantebreve.

Der kan således opstå tvivl om, hvornår første betalingstermin er, jfr. U 1926. 731 V, hvor ejendomssalget havde fundet sted i oktober, og rentepligten i december kun omfattede 7 kr., cfr. dog i denne forbindelse den ovenfor refererede dom i U 1926. 978 V.

Køberen må, indtil ejendomshandlen er endelig afviklet, kunne gå ud fra, at sælgerens sagfører er berettiget til at oppebære terminsydelse, dersom sælgeren ikke har tilkendegivet ham andet, jfr. U 1938.

772 H og om denne afgørelse C. D. Rump i T. f. R. 1939. 108 og ovenfor s. 42.

Af større betydning er det dog, at der, sålænge det økonomiske mellemværende vedrørende ejendomshandelen ikke er afklaret, må gælde væsentlige modifikationer i betalingsforpligtelsen. Hyppigst vil der først efter nogen tid foreligge en refusionsopgørelse vedrørende ejendommens indtægter og udgifter, jfr. herom Refusionsopgørelser s. 9 f., og køberen kan, indtil denne er udarbejdet, mene sig berettiget til et afslag i den aftalte købesum. Da ydelsen på pantebrevet og refusionskravet begge hidrører fra købet, og kravene således er konnekse, har køberen en vidtgående modregningsadgang, jfr. nærmere Alm. del s. 426 f. Selv om kravet ikke anerkendes af sælgeren, bevirker købers indsigelse, at betalingsklausulen ikke kan gøres gældende, så længe opgørelsen ikke foreligger, jfr. Refusionsopgørelser s. 14 og afgørelserne i U 1919. 787, U 1921. 856 Ø samt U 1947. 901 V (der dog synes meget konkret betonet).

Som eksempel på ekstraordinære situationer kan endvidere nævnes højesteretsafgørelserne i U 1934. 696 og 1939. 97.

U 1934. 696 H angik en ejendomsoverdragelse, der skulde berigtiges ved købers overtagelse af to prioriteter, udstedelse af sælgerprioritet samt overdragelse af en haveparcel, hvori indestod et sparekasselån, som sælgeren skulde overtage. Køberen misligholdt alle sine forpligtelser, undlod at overtage de to hæftelser, betalte ikke renter på sælgerpantebrevet, og sælgeren fandtes derefter berettiget til at tvangsauktionere ejendommen, uanset hans overtagelse af haveparcellen ikke var bragt i orden. Dette måtte dog antages at hænge sammen med en påtænkt ændring i handelen, og sælgeren havde gentagne gange henvendt sig til sparekassen om overtagelsen, ligesom han havde betalt terminsydelsen på sparekassepantebrevet.

I U 1939. 97 H viste køberen derimod sin vilje til at bringe forholdet i orden. Han havde ved betinget skøde den 9. januar købt en ejendom, der bl. a. skulde berigtiges ved udstedelse af sælgerpantebrev. På grund af en salærstrid med den sagfører, der havde udfærdiget det betingede skøde, og som lå inde hermed, havde køberen endnu ikke i juli taget skøde på ejendommen og udstedt pantebrevet. Da han imidlertid havde betalt renter og afdrag som aftalt og i det hele var villig til at medvirke til den endelige berigtigelse, antoges forsinkelsen ikke at have medført sådanne ulemper for sælgeren, at denne var berettiget til i stedet at kræve beløbet erlagt kontant. Se om denne afgørelse Ejendoms køb s. 255 og i det hele om forsinkelse med udstedelse af sælgerprioriteter s. 251 f.

§ 6

Forfaldsvirkningen ved udeblivelse med ekstraordinære ydelser.

I en række tilfælde vil det følge af pantebrevets individuelle eller sædvansmæssige tekst, af senere krav fra kreditor eller af forholdets natur, at debitor skal betale ekstraordinære ydelser på pantebrevet, oftest som afdrag på hovedstolen. Disse ydelser kan udspringe af så højst forskellige forhold, at de ikke kan underkastes samlet behandling. Hvad der yderligere giver dem en særstilling over for de ordinære ydelser, er, at de i reglen begrundes i forhold, der er mere eller mindre uforudseelige ved pantebrevets oprettelse.

Det er da heller ikke givet, at udeblivelse med de ekstraordinære ydelser uden videre kan sidestilles med udeblivelse med ordinære ydelser. Den reaktion, kreditor kan sætte ind, står i samsvar til, i hvilket omfang debitor derved har krænket kreditors relevante forudsætninger. Udebliver de ordinære ydelser, vil der normalt ingen tvivl være om, at en relevant forudsætning for långivningen er bristet. Foruden at misligholdelsen indicerer, at debtors betalingsevne svigter, og erlæggelsen af fremtidige ydelser gøres usikker, har udeblivelsen til følge, at der bringes forstyrrelser ind i kreditors forventede dispositionsbeføjelse over ydelsen. I relation til debitor selv vil der næppe være nogen betænkelighed ved i almindelighed at lade kapitalens forfald være følgen, idet han for disses ydelsers vedkommende er blevet tilvænnet påpasselighed igennem de regelmæssigt tilbagevendende terminer. Han har i reglen igennem et halvt år med bevidsthed om næste ydelse haft tilskyndelse til at sørge for, at denne bliver tilvejebragt til tiden.

De samme grunde gør sig mindre stærkt gældende, når der foreligger udeblivelse med ekstraordinære ydelser. Kreditor vil således i det omfang, de ekstraordinære ydelser på forhånd er uberegnelige, som

f. eks. ejerskifteafdrag, relaxationsafdrag eller indbetaling af omprioriteringsprovenu, ikke have nogen berettiget dispositionsforventning. Derimod brister ved de pantebreve, der ikke har karakter af stående obligationer, en forudsætning for fortsat kreditgivning i det omfang, debitor får midler frigjort, men dette indeholder i og for sig kun behov for, at kreditor skal have adgang til at gennemtvinge erlæggelsen af selve ydelsen, ikke at pantebrevet i sin helhed forfalder til betaling. Desuden kan panthaverne blive stillet ulige, når den ekstraordinære ydelse ikke skal betales på alle pantebrevene. Det må erindres, at det ene pantebrevs forfald ofte vil bevirke forstyrrelse i hele ejendommens stabilitet. Hensynet til de panthavere, der ikke har betinget sig den ekstraordinære ydelse, taler imod at lade den skarpeste misligholdelsesvirkning indtræde. Som særligt grelt eksempel kan her nævnes, at debitor ikke betaler det ekstraordinære afdrag, en panthaver kræver, når der er ydet henstand på en foranstående prioritet, jfr. TL § 40, stk. 3.

Det ovenfor anførte synspunkt, at ikke-erlæggelsen ved de ordinære, regelmæssigt tilbagevendende ydelser i modsætning til de ekstraordinære ydelsers udeblivelse bevirker usikkerhed med hensyn til betalingen af de fremtidige terminsydelser, kan man næppe se helt bort fra. Ud fra forholdets natur synes det at have nogen vægt. På et beslægtet område har det fundet udtryk i loven. I købeloven § 29 opstilles med hensyn til ratelevering en formodning for, at en forsinkelse med betalingen vil gentage sig. At man opstiller en formodning herom, skyldes, at forsinkelsen med pengebetaling i almindelighed har sin grund enten i insolvens, som må ventes at virke også i fremtiden, eller i en mangel på god vilje eller ligegyldighed, hvorom det samme må antages, jfr. køb s. 82 og Alm. del s. 112. Selv om tilfældene ingenlunde kan sidestilles, giver reglen dog det fingerpeg, at „anteciperet misligholdelse“ lettere kan antages ved regelmæssigt tilbagevendende ydelser.

Medens der kan træffes vedtagelse om, hvilke kendsgerningers indtræden der medfører en ekstraordinær ydelsespligt, lader det sig i reglen ikke gøre at fastlægge den kalendermæssige forfaldsdato i pantebrevsteksten.

Pantebrevsformularerne må antages at omfatte også de mest ekstraordinære ydelser, jfr. ovenfor s. 39. Nuanceret stilling til forfaldsvirkningen tages der imidlertid ikke. Efter pbsfm. I, pkt. 8a gælder 7-dages fristen for alle ydelser.

Særligt for kreditforeningernes vedkommende er betalingsfristen imidlertid sat i forbindelse med terminerne for de ordinære ydelser. Da debitor herved kan opnå at trække betalingen ud i omtrent en hel terminsperiode,

er det her rimeligt generelt at fastslå, at betaling til en bestemt dato ikke kan være en afgørende forudsætning.

De fastsatte betalingsfrister forudsætter en fastlagt forfaldsdato for den pågældende ydelse. Medens denne for de ordinære ydelsers vedkommende er bestemt i pantebrevets tekst, vil der kunne opstå tvivl med hensyn til ekstraordinære betalinger. Hvorledes betalingsklausulerne nærmere skal fortolkes, vil derfor stå i nøje sammenhæng med, hvornår den ekstraordinære ydelse må antages at være forfalden.

Når det ved et pantebrevs udstedelse er venteligt, at der bliver tale om ekstraordinære ydelser, det vil særligt sige afdrag, bør der derfor i den individuelle tekst træffes nærmere bestemmelse om ydelsens forfaldstid og dens forhold til forfaldsklausulen.

Nogle af de vigtigere ydelser skal behandles særskilt. Der sondres i det følgende imellem (A) afdrag og (B) andre ydelser. For de fleste afdrags vedkommende er det karakteristisk, at debitor fra en tredjemand skal have den modsvarende ydelse (1). Dette gælder ejerskifteafdrag, relaxationsafdrag, afdrag som følge af delekspropriation, forsikringssummers udbetaling, retsbrudserstatning og omprioritering. Derimod gælder det ikke (2) afdrag som følge af henstand på foranstående pantebrev. Under andre ydelser berøres alene strafrenter (1) og bøder (2).

A. Ekstraordinære afdrag.

1. Debitor skal hos tredjemand oppebære den ydelse, der af ham skal betales til panthaveren.

a. Ejerskifteafdrag, der er betinget i pantebrevsteksten, vil i reglen være at bedømme efter pbsfm. I. For lån, der er klausuleret efter de øvrige formularer, får dette spørgsmål ingen eller kun yderst ringe betydning, idet de pågældende lån enten forfalder eller forbliver indestående i deres helhed. Hvorvidt forfaldsklausulen finder anvendelse, har voldt tvivl i praksis. Og med rette. Ved en formålsfortolkning bliver det afgørende, hvilke momenter der taler for og imod prompte erlæggelse, herunder hvilke grunde der fører til, at kreditor betinger sig afdrag i anledning af ejerskifte. I kravet kan der ligge et almindeligt ønske for kreditor om at begrænse sin risiko. Også ved stående obligationer kan dette gælde. Herudover kan hævdes, at forudsætningen i det givne omfang er bristet for fortsat kreditgivning. Oftest vil kreditor i så fald helst have hele kapitalen frigivet, og når pantebrevet kun hjemler ham afdrag ved salget, vil dette da skyldes et hensyn til debtors forøgede salgsmuligheder. Navnlig ved prioriteter, der er restkøbesum fra en tidligere overdragelse, altså ved sælgerpriorite-

ter, kan pantaveren blive nødsaget til at gå med til, at pantebrevet som et led i salgsvilkårene udformes på sådan måde. Ved støttelån ydet af debitor nærtstående personer vil et tilsvarende vilkår være naturligt. Kreditors berettigede krav vil ud fra en naturlig betragtning være indskrænket til det konkrete afdrag. Der knytter sig ikke hertil nogen berettiget dispositionsforventning til et bestemt tidspunkt. Da der er tale om engangsydelser, kan der i en forsinkelse med betalingen ikke indlægges en anteciperet misligholdelse af de fremtidige ydelser. Hertil kommer, at pengene skal betales af køberen, og der vil let opstå en kortere forsinkelse med at tilvejebringe de nødvendige midler til hele ejendomserhvervelsen, uden at dette betyder en fare for dens fremtidige stabilitet. Ofte skal der optages yderligere lån i ejendommen til dette formål. Forskellige uoverensstemmelser imellem køber og sælger vil ydermere kunne give anledning til, at køber for en tid nægter at opfylde sin del af aftalen, indtil klaring er tilvejebragt. Da formularen kun fastsætter virkningen af betalingsfristens overskridelse, uden at bestemme nogen forfaldstid for afdraget, står debitor ganske anderledes usikkert end ved de almindelige terminsydelser.

Forholdene er således betydeligt mere komplicerede end ved de tidsbestemte betalinger. Den trang, der herefter vil være til at begrænse kreditors adgang til at erklære kapitalen for forfalden, har dog som allerede nævnt ikke fundet udtryk i formularen. Domstolene synes ikke at ville fortolke pantebrevene indskrænkende på dette punkt, jfr. således U 1931. 563 V, hvor udeblivelse med ejerskifteafdrag på et før TL udstedt pantebrev fandtes at måtte medføre, at hele gælden forfaldt, uanset at udtrykkelig bestemmelse ikke var optaget i obligationen, cfr. dog Københavns byrets fagedkendelse i U 1932. 837 Ø, der fandt at måtte anlægge andre synspunkter her end ved udeblivelse med de ordinære terminsafdrag. (Landsretten undgik at tage stilling hertil ved en fortolkning af selve forfaldstiden for afdraget.)

Det må således — formentlig i strid med den reelle baggrund — antages, at ejerskifteafdrag omfattes af klausulerne. Den trang, der er til at mildne misligholdelsesvirkningen, kan da imødekommes ved en smidig fastsættelse af afdragets forfaldstid.

I de tilfælde, hvor pantebrevet forfalder ved ejerskifte, men kreditor i det enkelte tilfælde efter salget indvilger i dets fortsatte indeståen under den nye ejer imod, at der på gælden betales et ekstraordinært afdrag, opstår der ikke tilsvarende problemer. Gælden er her forfalden, og dens forbliven i ejendommen skyldes et betinget frafald af et allerede aktualiseret forfald.

b. Når kreditor betinger relaxationer af pantet af, at der svares ekstraordinære afdrag, opstår på samme måde som ved ejerskifteafdrag spørgsmålet om virkningen af forsinkelse med betalingen af afdraget. I de tilfælde, hvor kreditor på forhånd har meddelt samtykke til frasalget, er der ikke ved salget indtrådt nogen misligholdelse af pantebrevet, selv om dettes ejerskiftebestemmelser iøvrigt måtte medføre, at kapitalen forfalder. Det forlangte afdrag kan ses som udtryk for, at forudsætningen for kreditgivningen er bristet i tilsvarende omfang, eller som modsvar af forringelsen af pantesikkerheden. Efter de oplysninger, der er indhentet om stillingen i praksis, som nærmere er refereret nedenfor s. 245, er der næppe tvivl om, at kravet om relaxationsafdrag normalt skyldes pantets værdiforringelse.

Når dette er tilfældet, synes det særligt klart, at der ikke består nogen sådan nødvendig sammenhæng mellem disse afdrag og de øvrige ydelser efter pantebrevet, at ikke-erlæggelsen bør have hovedstolens forfald til følge. Foruden de tidligere fremhævede omstændigheder kan nævnes, at det hidtidige partsforhold består uændret for restkapitalens vedkommende, indtil kreditor formelt har relaxeret parcellen af pantet, idet denne indtil da stadig hæfter for hele gælden. Den omhyggelige kreditor vil derfor ikke lade det frasolgte areal udgå af pantet, før det krævede afdrag er betalt til ham.

I egentlige udstykningstilfælde, hvor pantehaver på forhånd kan regne for sikkert, at relaxationstilfælde vil indtræde, kan det af ham være taget i selvstændig betragtning som afgørende faktor for panteforholdet, at der vil tilkomme ham ekstraordinære afdrag. Navnlig ved sælgerprioriteter kan dette indgå som reelt led i salgsvilkårene.

Det må formentlig ligesom ved ejerskifteafdrag antages, at formularernes betalingsfrister finder anvendelse på relaxationsafdragene. Også her bliver derfor forfaldstidspunktet for afdraget af afgørende betydning, jfr. nedenfor s. 246.

I de tilfælde, hvor debitor uden forud indhentet samtykke fra pantehaveren bortsælger en så væsentlig del af ejendommen, at kapitalen efter de herhen hørende bestemmelser forfalder, kan kreditor indvilge i at lade pantebrevet indestå i restejendommen imod at få et afdrag, men dette er et betinget frafald af det allerede indtrådte forfald.

c. Ekstraordinære afdrag som følge af delekspropriation omfattes ligeledes af de omtalte betalingsklausulers generelle udtryk, hvad enten kreditor har betinget sådanne erstatninger erlagt til sig i pantebrevet, eller han i henhold til de på forholdets natur byggede rets-

regler har krav herpå. Da rettighederne over det eksproprierede areal må antages at bortfalde ved ekspropriationsdekretets afsigelse (forkyndelse), jfr. Meyer s. 99 og 126, kunde det synes rimeligt, at kreditor fra dette tidspunkt kan kræve afdrag erlagt. Ofte er der imidlertid i loven hjemmel til præklusiv indkaldelse. Hvis de berettigede herefter indkaldes, vil eksproprianten derfor ikke udbetale erstatningen før fristens udløb. Forfaldstiden for afdraget kan da ej heller indtræde tidligere. Men det er i det hele et spørgsmål, om betalingsklausulerne ikke må antages at være uanvendelige på ekspropriationsafdrag. Det er i de fleste ekspropriationslove bestemt, at erstatningen ikke må udbetales til debitor uden panthavernes samtykke, hvilket medfører, at kreditor får et direkte retskrav mod eksproprianten. Ydelsespligten påhviler i virkeligheden ikke debitor, men eksproprianten. Der synes ikke her at være en sådan sammenhæng, at ekspropriantens undladelse af at betale til pantnaver kan medføre hovedstolens forfald. Pantebrevsformularernes bestemmelser om indbetaling af ekspropriationsafdrag får derfor kun betydning i de sjældne tilfælde, hvor eksproprianten ikke er bekendt med den pågældende panteret, fordi denne er utinglyst. Når debitor i sådanne tilfælde får udbetalt erstatningen, påhviler der ham viderebetalingspligt. Men dette afdrag kan ikke anses forfaldent, før udbetaling sker til ham. Her vil domstolene sikkert anvende betalingsklausulerne, omend de ikke ses at have taget stilling hertil.

d. Hvis der kommer forsikringssummer til udbetaling efter brand, haglskade etc., er panthaverens ret til beløbet afhængig af, om pantsætter anvender det til at genoprette den skete skade. Er dette tilfældet, kan kreditor ikke kræve ekstraordinært afdrag, jfr. forsikringsaftaleloven § 58 og ER III s. 1412 og 1491. Først når det viser sig, at erstatningen ikke skal anvendes til ejendommens genoprettelse, kan pantnaver stille krav. Da retsforholdene her bliver uklare, må der en smidigere betalingsfrist til end de anvendte. Derfor må formularerne fortolkes indskrænkende. Kreditors ret er tilstrækkelig beskyttet gennem forsikringsaftaleloven § 54.

e. Lignende betragtninger gør sig gældende ved retsbrudererstatning, hvorpå panthaverne ligeledes antages at have et selvstændigt krav. Såfremt ejendommen genopføres, eller manglen afhjælpes, er der ikke grundlag for at lade erstatningen udbetale til panthaverne. Hvor debitor ikke har oppebåret erstatningsbeløbet, vil det være urimeligt at bringe forfaldsklausulerne til anvendelse. Forfaldstiden for sådanne

erstatningsydelse forvoldt ved skade uden for kontrakt antages at indtræde allerede ved retsbruddet, et tidspunkt der vil medføre, at kreditor i praktisk talt alle tilfælde kan bringe kapitalen til forfald, idet betalingen først vil finde sted langt senere, i reglen først efter ført retssag. Hvis debitor efter pantebrevet overhovedet ikke kan få erstatningen tvangseksekveret, vil han blive ramt dobbelt hårdt. Forfaldstiden må derfor i forhold til panthaveren fastlægges til det tidspunkt, hvor pantebrevets oppebærer eller under anvendelse af sædvanlig omhu vilde have kunnet oppebære erstatningen hos retsbryderen. I så fald kan der intet indvendes imod at lade betalingsklausulerne komme til anvendelse. Domspraksis ses ikke at foreligge.

Det indtagne standpunkt vil medføre, at pantebrevet ikke på grund af betalingsklausulerne kan forfalde i de tilfælde, hvor debitor ikke har mulighed for at oppebære erstatningen hos retsbryderen. Pantebrevet kan imidlertid i sådanne tilfælde forfalde på grund af den indtrådte værdiforringelse, jfr. nedenfor § 16.

f. Dersom det er bestemt, at pantebrevet skal rykke for størst mulige (offentlige) lån på vilkår, at omprioriteringsprovenuet indbetales som afdrag på det pågældende pantebrev, er kreditor i høj grad interesseret i prompte erlæggelse af et sådant afdrag, der ligesom i de forrige nævnte tilfælde omfattes af betalingsklausulernes ordlyd. Da en bestemmelse herom indføres i tilfælde, hvor omprioriteringen kan forventes at ville ske inden for et nærmere tidsrum, gives der hermed udtryk for, at forudsætningen for kreditgivning for så vidt falder bort. Kreditor kan regne med afdraget. I modsætning til de forrige tilfælde har debitor her omordningen i sin egen hånd. Der er derfor rimelig grund til at lade afdragets udeblivelse medføre kapitalens forfald. Det må dog ikke overses, at kreditor har en anden mulighed end forfaldstruslen til at sikre sig kravets gennemførelse. Såfremt han betinger sig først at ville rykke, når provenuet er indbetalt til ham, vil hans prioritetsstilling være sikret indtil da. Dette må anses for den mest effektive fremgangsmåde. Selv om panthaver ikke har sikret sig således, vil domstolene formentlig gøre forfaldstruslen effektiv.

2. Afdrag som følge af henstand på foranstående pantebrev.

I henhold til TL § 40, stk. 3 kan en panthaver uden at miste sin prioritetsstilling yde debitor henstand med betalingen af afdraget til sig. I tilfælde, hvor der i et efterstående pantebrev er betinget oprykning, vil den efterstående panthaver til sig kunne kræve erlagt som

ekstra afdrag den afdragssum, hvormed der er ydet henstand. Hans reaktionsmuligheder er udtømt hermed. Navnlige er han afskåret fra at betragte sin panteret som forfalden. Der opstår imidlertid det problem, om betalingsklausulerne finder anvendelse også på dette afdrag. Efter deres ordlyd må det besvares bekræftende. Det må dog ud fra TL § 40's præceptive karakter antages, at de for så vidt må tilsidesættes som lovstridige. § 40 fastslår jo, at debtors svigtende betalings-evne, der godkendes af en pantehaver, ikke for den efterstående pantehaver kan medføre andet end det omtalte afdrag. At kræve dette prompte erlagt kan være rimeligt for afdragets vedkommende. Men i relation til forfaldsfølgen vil det stride direkte mod lovens hensigt, idet det efterfølgende pantebrev i så fald ud fra en realistisk betragtning vilde være misligholdt i alle tilfælde. Forudsætningen for reglen er netop, at debitor ikke er i stand til at betale nøjagtigt. Henstand kan kun medføre afdrag og ikke forfald af den efterstående prioritet.

B. Andre ekstraordinære ydelser.

1. Strafrenter.

Undladelse af at betale strafrenter (morarenter, forhalingsrenter, efterrenter) får kun selvstændig betydning i de tilfælde, hvor betalingsfristen i forhold til forfaldsvirkningen udløber senere end fristen for påløb af strafrenter, jfr. ovenfor s. 36 f. Da det er usædvanligt, at strafrenter fordres erlagt, når betalingen sker rettidigt i forhold til forfaldsfristen, må man formentlig stille som første betingelse, at kreditor udtrykkeligt fordrer sådanne beløb betalt. Stiller han påkrav herom, må debitor vistnok under forfaldstruslen derefter betale inden den for de øvrige betalinger gældende frist.

2. I tilfælde, hvor debitor ifalder bøder, skal betale kendelser af forskellig art og lignende i forhold til hovedstolen små ydelser, kan undladelse af at betale disse næppe overhovedet berettige kreditor til at påstå hovedstolen misligholdt. Forsinkelse udover betalingsfristen kan ej mindre have sådan virkning.

De omtalte ydelser kan i hvert fald ikke være omfattet af de formularer, der kun omtaler renter og afdrag, således I, XI, XVII, XVIII og XXXVII (samt løsøre II, XXII, XL, XLI, XLII). De kan derimod tænkes omfattet af udtrykket forfaldne ydelser i X, IV, XLIII, XLIV, XLV, XLIX, XX, og af b i d r a g i VI, XXIX, VII, XXVII, XXXIV, XIV, XXIII, XXIV, IX, XXXV, XIX, XXXVI, V, XXV, XXXVIII, VIII, XXVI, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIX, XLVI og L.

Der vil formentlig ikke være tilstrækkelig grundlag for at antage, at der hermed foreligger en så væsentlig misligholdelse, at pantebrevet forfalder i sin helhed. Den eneste grund af betydning, der kunde anføres herfor, er mere almindelige ordensmæssige hensyn. Når et kreditinstitut ikender en af debitorerne bøder, fordi han f. eks. ikke har betalt rettidigt, vil den præventive virkning med hensyn til fremtidige betalingers nøjagtighed måske blive mindre. Det er dog et hensyn, som må vige på grund af misforholdet mellem kendelsen og virkningen.

I enkelte formularer er optaget som forfaldsgrund, at ifaldne bøder ikke efter anmodning (på anfordring) betales. Disse må forstås med fornøden smidighed. Det drejer sig om pbsfm. VI og XXIX, pkt. 10g (Jydsk grundejer-kreditf.) samt den ældre formular XII, pkt. 9i for kreditf. jydsk landejd. I dens nye pbsfm. XXX er reglen helt udgået.

§ 7

Forfaldsgrundens ophør.

A. Bortset fra tilfælde, hvor pantøver giver positivt afkald på at påberåbe sig en konkret forsinkelse, og hvor forfaldsklausulen derfor taber sin kraft, er det tvivlsomt, hvor lang tid der skal hengå, forinden han mister sin ret til at kræve pantebrevet indfriet som følge af misligholdelsen. På den ene side er det givet, at kreditor må have lejlighed til at overveje sin stilling. Det kan således ikke kræves, at han uden ugrundet ophold skrider til fyldestgørelse. På den anden side må der ikke forløbe så lang tid, at debitor med føje kunde anse retten til straks at inddrive kapitalen som frafaldet.

Der er ikke grundlag for at antage en til huslejelovgivningen svarende regel om, at selv en kort tids passivitet berøver kreditor retten endog ved hel udeblivelse med ydelsen.

a. Sålænge betaling ikke har fundet sted, må der gives kreditor en vid margin. I passiviteten kan normalt ikke indlægges noget frafald af retten til at påstå kapitalen misligholdt. Inden næste termin må han dog gøre sin stilling klar, idet debitor eventuelt ellers vil være berettiget til at anse betalingsklausulen for suspenderet indtil videre. Inden for det således angivne spillerum må der sandsynligvis anlægges en konkret vurdering. Dersom pantoveren selv søger at få debitor til at betale den forfaldne ydelse, vil det ofte af hans optræden følge, at han ikke længere uden videre kan hævde, at pantebrevet er forfaldent. Han må sikkert i så fald forbeholde sig sin ret.

U 1949. 212 Ø omhandler et tilfælde, hvor gældsbegrænsningsloven var til hinder for, at der ved en ejendomshandel blev udstedt endeligt skøde og sælgerpantebrev, men det betingede skøde, der var udstedt den 23. okt. 1947, var klausuleret ligesom pbsfm I pkt. 8a. Den første terminsydelse 11. dec. 1947 udeblev, hvorefter kreditor 28. dec. henvendte sig til den sagfører, der havde skrevet skødet. En tredjemand, der påstod, at han havde købt ejen-

dommen, tilbød nogen tid efter at betale afdraget, men ikke renter. Tilbudet blev derfor afvist. Derefter tilbød den oprindelige debitor i begyndelsen af febr. 1948 at betale hele ydelsen, men da var kreditors tålmodighed forbi. Hans påstand om, at hele kapitalen var forfalden, blev dog ikke taget til følge, da han ikke på et tidligere tidspunkt havde gjort misligholdelsesvirkningen gældende. Af dommen kan sluttes, at kreditors bestræbelser for at få betalingen erlagt næppe vilde have været til hinder for, at han kunde have påstået kapitalen forfalden, såfremt han havde taget forbehold.

U 1929. 74 H angår et meget konkret tilfælde. Juni terminsydelsen til hypotekforeningen udeblev, og debitor advaredes om udlæg, hvis betaling ikke skete senest 15. august. Den 9. oktober solgtes ejendommen, og den 15. oktober underrettedes sælgeren samt dennes sagfører om, at udlæg nu var berammet. Dagen efter trak foreningen udlægsbegæringen tilbage, efter at debitor havde betalt terminsydelsen, men den gav kun kvittering under forbehold. På det foreliggende grundlag var foreningen berettiget til kort efter at foretage nyt udlæg i ejendommen.

Hvis der optages forhandlinger om betalingen af ydelsen eller eventuelt frafald heraf, og kreditor derefter kræver det skyldige beløb inden en bestemt frist, kan denne ikke uden videre lægges til grund.

I U 1943. 953 Ø modtog debtors sagfører den 22. december meddelelse om, at terminsydelsen nu måtte være kreditors sagfører i hænde senest den 23. s. m. Beløbet blev afsendt den 23., men kom på grund af julehelligdagene først frem den 28. december. Da der her var fastsat en meget kort frist for betalingen, og beløbet var afsendt uden uforment ophold, forelå der ikke en sådan misligholdelse, at hele gælden var forfalden. Denne afgørelse, der anses for tvivlsom i ER. III s. 1498, må sikkert tages som et udtryk for den højst rimelige antagelse, at der af kreditor ved forhandlingerne var tilkendegivet, at han ikke vilde betragte misligholdelsen som væsentlig. Han kunde da ikke pludselig fastsætte en så kort frist for betalingen, at han derved reelt ligefrem gennemtvang forfaldet.

b. Dersom kreditor har modtaget ydelsen, inden han gør misligholdelsen gældende overfor debitor, vil der undertiden i selve modtagelsen kunne indlægges et frafald af retten til at kræve pantebrevet indfriet på grund af denne misligholdelse. Kommer debitor ved betalingen i personlig kontakt med kreditor, og denne ikke ved modtagelsen tager forbehold, må debitor have ret til at anse misligholdelsen for bortfaldet. Det må formentlig i det hele antages, at pantnavereren ved debtors personlige henvendelse må enten udtrykkeligt tilkendegive, at han trods eventuel betaling dog vil have pantegælden indfriet, eller dog forbeholde sig sin ret i så henseende.

Med hensyn til bevisbyrdefordelingen foreligger et par ældre afgørelser. I U. 1876. 433 kunde kreditor ikke kræve indfrielse, da hun ikke imod pantsætters benægtelse havde godtgjort, at renterne først var blevet betalt efter

terminens udløb, og at hun desårsag kun havde kvitteret under reservation, hvorpå hendes ret til under sagen at fordre pantebrevets restgæld betalt beroede. Det modsatte resultat statueredes derimod i U. 1880. 421, da debitor ikke havde bevist, at kreditor havde undladt at tage reservation eller overhovedet havde frafaldet sin allerede erhvervede ret til at kræve kapitalen indfriet. Det må formentlig antages at være tilstrækkeligt, at debitor fremlægger en kvittering uden forbehold. Kan han det, må det blive kreditors sag at bevise, at han dog havde reserveret sig sin stilling.

Ved fremsendelse med post kan det derimod ikke være nødvendigt, at panthaver tilstiller debitor en reservationserklæring, når han modtager beløbet, jfr. U 1905 A. 64. Hvor lang tid der derefter kan gå, uden at passiviteten berører ham misligholdelsesvirkningen, synes at måtte stå i sammenhæng med, hvor grov debtors forsinkelse har været. Ved en enkelt dags forsinkelse vil debitor have større beføjelse til at antage, at kreditor acquiescerer igennem sin passivitet end, når der foreligger længere tids forsinkelse.

Ingen af de herhen hørende domme har dog nægtet panthaver ret til at påstå pantebrevet misligholdt. Der lader sig derfor næppe på grundlag af domspraksis fastsætte nogen mere fast tidsgrænse for, hvor længe han kan betænke sig.

I U 1905 A. 64 indbetalte debitor terminsydelsen på en postanvisning den 23. juni. Panthaveren foretog den 8. juli udlæg. Selv om han ikke havde taget forbehold, fandtes han berettiget til at foretage udlæget. At kreditor forbeholder sig sin stilling over for debitor, synes at måtte medføre, at han kan tiltage sig længere betænkningstid med hensyn til, om det kan betale sig for ham at kræve kapitalen indfriet. Debitor kan ikke i så fald i passiviteten indlægge den samme forventning om, at misligholdelsen ikke vil blive påberåbt. Et af kreditor taget forbehold i kvittering af 25. juni for en den 19. s. m. af hans hustru modtaget terminsydelse gav ham ret til senere at betragte pantebrevet som forfaldent, jfr. U 1934. 599 Ø. Et af kreditforeningen i den i U 1923. 427 note 1 nævnte afgørelse taget forbehold over for en så sent som i oktober betalt juniterminsydelse bevirkede, at kreditforeningen kunde gøre misligholdelsesvirkningen effektiv, efter at anden prioritets-haver havde krævet sit pantebrev indfriet. Derimod går U 1928. 624 H formentlig for vidt af flere grunde. En hypotekforening, der havde taget forbehold i anledning af en for sent erlagt terminsydelse, kunde uden særligt påkrav foretage udlæg i den pantsatte ejendom, som skyldneren var fraflyttet, uagtet debitor, der først havde betalt ydelsen den 30. juni, den 2. juli indløste en postopkrævning for rentes rente, hvoraf der intet fremgik om, at hypotekforeningen forbeholdt sig at gøre misligholdelsen gældende, og uagtet foreningen, som den 6. juli efter at have modtaget strafrenterne afgav kvittering under forbehold, først den 28. september foretog udlæg i ejendommen. Det afgørende er ifølge Troels G. Jørgensen i T. f. R. 1929. 496, at foretagelsen af udlæg ikke var nogen vilkårlig handling. Efter det oplyste havde for-

eningen anvendt den mellemliggende tid til at undersøge debtors forhold. Debitor var fraflyttet ejendommen i september for at overtage en anden virksomhed. Under disse omstændigheder vilde et forudgående påkrav antagelig have været forgæves og kunde derfor ikke kræves.

B. Panthaver kan ved særlig bestemmelse have fraskrevet sig retten til at kræve pantebrevet indfriet på grund af forsinkelse med de forfaldne ydelser. Hvorvidt dette er tilfældet, giver anledning til tvivl, særlig ved de såkaldte tvangsauktionsklausuler. Herom henvises til gennemgangen § 13.

C. I tider, hvor konjunkturerne nærmer sig katastrofale tilstande for låntagerne, særlig indenfor landbruget, og hvor der derfor er fare for en totalmisligholdelse i hele realkreditten, har lovgivningsmagten hidtil grebet ind og hindret de værste virkninger. Dette må formodes at ville gentage sig også ved fremtidige depressioner.

Som eksempler på sådan lovgivning kan nævnes: Vedr. moratorielån og akkordlån lov 364 18. dec. 1933, 142 13. april 1938, 107 15. marts 1939, 89 15. marts 1947; vedr. afvikling af henstandsrydelser til kreditforeninger lov 174 16. maj 1934 og 165 11. maj 1935; vedr. betalingshenstand lov 172, 174 16. maj 1934, 139 24. april 1939, 142 13. april 1938.

§ 8

Sammenfatning.

I. Der er ingen tvivl om, at tilsidesættelse af betalingspligten er langt den hyppigste misligholdelsesform ved pantebreve. Konflikter vil navnlig opstå ved lån klausuleret på pantebrevsformular I. De kreditinstitutter, der har fået godkendt særlige formularer, er mere langmodige over for debitorerne. Næsten alle retssager har så vidt ses angået lån efter formular I. Domstolene har i et ikke ubetydeligt antal tilfælde tilsidesat kreditors krav om indfrielse. Der kunde derfor være grund til at overveje, om pkt. 8a er tilstrækkelig nuanceret i sin udformning. Det er ønskværdigt at have en regel, der så udtømmende som muligt fastlægger retsforholdet. Heroverfor står imidlertid et behov for, at retsreglerne er korte, klare og letforståelige. Man risikerer altid, at en fyldigere regel giver anledning til andre uforudsete tvivls punkter. Da de foreliggende afgørelser i vidt omfang angår grænseområder, bør man sikkert holde fast ved en retsteknisk skarp regel og overlade til domstolene at kappe urimelige følger bort.

Foreløbig tænkes der kun på de ordinære ydelser.

I modsætning til kredit- og hypotekforeningerne har pbsfm. I kun en 7-dages frist, hvis overskridelse medfører kapitalens forfald. Da formularen anvendes af kreditinstitutter, der yder tilsvarende lån, såsom sparekasser, kan den undertiden synes kort. Det er dog sikkert et spørgsmål, om betalingsfristens længde i sig selv er af større betydning. Debitorerne vænner sig hurtigt til at betragte den sidste rettidige betalingsdag som forfaldsdato.

Af betydning er derimod, om man burde binde pantebrevsydelserne til bestemte terminer. Kontraktpraksis har i almindelighed ikke behov for alle mulige vilkårligt fastsatte terminer, jfr. Axel H. Pedersen s. 118. Det vilde nu sikkert være utænkeligt og heller ikke ønskeligt, om præceptive terminer påny blev indført. I relation til forfaldsvirk-

ningen vil det ej heller være nødvendigt. Hvad det gælder om, er at hindre, at andre forfaldstider kan udnyttes af kreditor til at fremkalde kapitalens forfald. Som tidligere foreslået bør man derfor i pantebrevsformularen stille som betingelse, at kreditor har fremsat forgæves påkrav til debitor. Det ville være et rimeligt krav i alt fald i disse tilfælde.

Det er dog et spørgsmål, om man ikke skal tage skridtet fuldt ud og indføre påkrav i alle pantebreve.

I en af sagførerbesvareelserne fra rundspørgen begrundes trangen hertil således: „Den menneskelige glemsomhed er stor, og af den grund, og også af hensyn til sygdom, død og endnu flere forhold var det måske anbefalelsesværdigt, at pkt. 8a ændredes, således at der krævedes påkrav (evt. i anbefalet brev), før forfald indtræder“.

Det vil efter min opfattelse afgjort være et fremskridt, om man kunde nå dertil. Man vil herved kunne udelukke en del af de tilfælde, hvor kreditor kræver indfrielse, uden at det har sin virkelige årsag i misligholdelsen. Ikke alle panthavere ligger på lur og vejrer efter bytte, men der er i alt fald en del, der benytter lejligheden, så snart den byder sig, til at opnå en kursgevinst. Formelt er det ganske uangribeligt at benytte sig af den „udtrækningschance“, som ligger i den almindelige glemsomhed, se dog i denne forbindelse landsretsafgørelsen i U 1953. 43 H, ovenfor s. 44.

I virkeligheden vil det ikke betyde nogen drastisk ændring i den faktiske tilstand. I adskillige låneforhold, vel nok de overvejende, rettes der i tilfælde af forsinkelse med ydelsen henvendelse til debitor. Viser det sig, at hans ikke-erlæggelse har været undskyldelig, og han derefter straks berigtiger betalingen, forbliver lånet indestående. Det er en fast regel for sparekasser og banker, og er formentlig almindeligst også for andre kreditorer. For sagføreres vedkommende kommer særlige forhold frem. Skal en sagfører modtage terminsydelsen for en klient, vil han ofte for ikke at risikere at ifalde ansvar se sig nødsaget til at påberåbe sig misligholdelsen. Han kan ikke uden videre lade nåde gå for ret. Også dette taler for at indføre regel om påkrav. Kreditors sagfører vil herved komme til at stå friere.

Det er ikke hensigten at give debitor lejlighed til at forlænge betalingsfristen. Reglen vil da også kunne udformes således, at dette undgås. Man må give kreditor ret til at påminde debitor ikke alene, når betalingsfristen er forløbet, men tillige inden eller umiddelbart

efter forfaldsdagen. Kreditor kan da selv overveje, hvad der i det enkelte tilfælde er at foretrække.

Hvis debitor får henvendelse inden forfaldsdagen, har han derved fået tilstrækkelig underretning.

Eksempelvis sender hypotekbanken og en del kreditforeninger inden terminen giroindbetalingskort ud til debitorerne med angivelse af de beløb, der skal betales. Man vil altså ikke kunne stille krav om yderligere påkrav, hvis debitor derefter oversidder betalingsfristen.

Da der ikke skal kræves påkrav for at hidføre selve terminsydelsens forfaldstid, men alene som betingelse for, at den skarpeste misligholdelsesvirkning kan indtræde, vil kreditor ikke være nødt til at påminde debitor inden terminens indtræden. Navnlig i private lån, hvor det kunde føles som en byrde ikke uden betydning at skulle rette henvendelse til debitor i alle tilfælde, vil det sikkert fortsat være almindeligt at afvente, at ydelsen bliver kontraktmæssigt erlagt. Påkrav vil først blive rettet, når dette viser sig ikke at være tilfældet.

Tilstrækkeligt værn imod forsinkelse med betalingerne vil kreditor indtil da have i bestemmelserne om morarente. Den fravigelse af grundsætningen „dies interpellat pro homine“, der bliver tale om, angår alene betingelserne for at kræve hele pantebrevet indfriet.

Ved reglens udformning må man gøre sig klart, om der skal fastsættes en frist regnet fra påkravet, inden hvilken debitor kan betale, eller om man skal overlade dette til en mere konkret bedømmelse.

Skal der fastsættes en frist, må denne ikke være for lang. Det må ubetinget kræves, at debitor uden ugrundet ophold berigtiger ydelsen. Fristen kunde fastsættes til tre dage regnet fra påkravets modtagelse. Hvis imidlertid debitor får en påmindelse fra kreditor f. eks. den 16. i den ordinære terminsmåned, kan han godt nå at betale ydelsen, således at den er kreditor i hænde den 18. Der er derfor ikke grund til i dette tilfælde at udvide terminens længde. Da påkravet bør kunne fremsættes såvel før som under og efter terminen, vil det formentlig være rettest ikke at fastsætte en frist overhovedet, men overlade det til retsanvendelsen.

Når man gennemfører regel om påkrav for de ordinære ydelser, må den naturligvis gælde også for de ekstraordinære. Herved falder de særlige problemer bort for disses vedkommende.

Formentlig vil den foreslåede ændring kunne gennemføres ved en enkel tilføjelse til pbsfm. I, pkt. 8a.

II. For kredit- og hypotekforeningers vedkommende kommer det i

betragtning, at flere og flere går over til at udsende postindbetalingskort inden terminen. Da påmindelseskravet er opfyldt hermed, vil en regel om påkrav næppe volde samme vanskelighed som for de private låns vedkommende.

KREDITORFORFØLGNING (§§ 9—13)

§ 9

Indledning.

Efter gældende kontraktpraksis sikrer panthavere sig i vidt omfang imod debtors økonomiske svaghed. Efter pantebrevsformularerne i lighed med de tidligere anvendte pantebrevsblanketter findes panthavere at burde være frit stillede, så snart der røkkes ved den økonomiske stabilitet, der forventes at være over den pantsatte ejendom.

Der viser sig på dette område en nøje sammenhæng imellem de forskellige hæftelser på samme ejendom, idet den enes forfald oftest vil medføre, at de andre tillige misligholdes. Dette er tilfældet, når en panthaver forfølger sin ret gennem udlæg i ejendommen, men allerede forinden vil restancer kunne bevirke, at efterpantebreve forfalder.

Selv om det må erkendes, at der i almindelighed ligger reelle og berettigede begrundelser bag de gældende regler, er det et spørgsmål, om man ikke i et vist omfang er gået for vidt i at beskytte kreditorinteresserne. I særlig grad gælder dette ved individualforfølgning og blotte restancer. Liden tue vil således tit komme til at vælte et stort læs. Dertil kommer, at reglerne — hvis direkte formål er at værne kreditorernes interesser — tværtimod meget vel kan berede vanskeligheder for en panthaver, når han må overtage ejendommen på auktion. Blandt andet af denne grund har tvangsauktionsklausulerne opnået en vis udbredelse.

I § 10 undersøges retsstillingen, når debtors bo kommer under offentlig skiftebehandling, herunder først konkurs og gældsfragåelse (I), hvorefter begrundelserne for klausulerne betragtes (II), hvilket får betydning ved forskellige former for kreditorordninger (III).

§ 11 omhandler singularforfølgning. Pantebrevsklausulerne (I), deres begrundelse (II) og de enkelte former (III), herunder A. udlæg, B. udpantning.

C. arrest og D. overtagelse til brugeligt pant. Under (IV) undersøges, hvornår forfaldskravet må antages at bortfalde.

Dernæst omtales i § 12 restanceklausulerne, og endelig tages tvangsauktionsklausulerne op i § 13.

§ 10

Debitors bo kommer under offentlig skiftebehandling, universalforfølgning.

I. At debitors bo kommer under offentlig (skifte)behandling som konkursbo eller gældsfragåelsesbo, medfører efter alle pantebrevsformularer, at pantebrevet forfalder.

Udtrykkelige, så godt som enslydende bestemmelser er optaget i alle formularerne for fast ejendom med undtagelse af pbsfm. XX. Se for de enkelte formularers vedkommende I. 8b, III. 10b, IV. stk. 10, V. 10b, VI. 10e—f, VII. 10b, IX. 10b, X. stk. 10, XI. 9b, XII. 9k, XIII. 10b, XIV. 10b, XV. stk. 10, XVI. stk. 11, XVII. 8b, XVIII. 8b, XIX. 10b, XXIII. 10b, XXIV. 10b, XXV—XXVII. 10b, XXVIII. stk. 11, XXIX. 10e—f, XXX 9i, XXXI. 10b, XXXII. 10b, XXXIII. 9k, XXXIV. 10b, XXXV. 10i, XXXVI. 10b, XXXVII. 8b, XXXVIII. 10b, XXXIX. 10b, XLIII. stk. 10, XLIV. stk. 10, XLV. stk. 10, XLVI. 10b, XLVII. 9b, XLVIII. stk. 11, XLIX. stk. 10 og L. 10g.

Pbsfm. XX (statsboligfonden) bestemmer derimod generelt, at pantebrevet forfalder, dersom debitor skulde blive „urådig over sit bo“. Denne bestemmelse må i alt fald omfatte såvel konkurs, som når gælden fragås i debitors dødsbo. Om den kan antages tillige at omfatte andre former af universalforfølgning, se nedenfor under II. At den ikke omfatter debitors inhabilitet, se s. 124.

Efter løsøreformularerne, pbsfm. II. stk. 2, samt XXI, XXII, XI, XLI, XLII, alle stk. 6, forfalder gælden ligeledes, når debitor bliver urådig over sit bo. Fortolkningen heraf må i det væsentlige følge XX.

A. At „debitors bo kommer under konkursbehandling“ må betyde, at der af skifteretten er afsagt konkursdekret. Udsættelse i henhold til konkursloven § 48a, jfr. lov 68 12. april 1927 § 2, der kan indrømmes for 14 dage ad gangen indtil ialt 8 uger, vil udskyde forfaldsadgangen tilsvarende. Når dekret er afsagt, får dette efter § 50 som ændret ved lov 66 15. april 1887 virkning tilbage til tidspunktet for begærings indgivelse. Det kan imidlertid ikke være nogen konsekvens heraf, at forfaldsgrunden for et pantebrev skulde have en lignende tilbagevir-

kende kraft. At konkursen regnes tilbage til et tidligere tidspunkt end dekretet, er udtryk for en beskyttelse af aktivmassen. Misligholdelsen af pantebrevet indtræder først ved dekretets afsigelse, og først fra dette tidspunkt kan panthaveren påstå det forfaldent.

Det er kun pantsætters konkurs, klausulerne angår, derimod ikke ægtefællens. Selv om der består formuefællesskab imellem dem, kan den i kraft af princippet om særhæften, jfr. § 25 i lov 56 18. marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger, ikke bevirke, at den andens pantehæftelser forfalder, medmindre dette er særskilt aftalt.

Klausulerne må også finde anvendelse, når konkursen begæres af vedkommende panthaver, selv om denne situation er temmelig upraktisk, men dog kan tænkes, hvor kreditor gør erstatningskrav eller enkeltydelser gældende over for debitor personlig. Dersom fordringen er sikret ved tilstrækkeligt pant, kan kreditor ikke erklære debitor fallit efter konkurslovens §§ 42 og 44, hvorimod § 43 (debitor standset sine betalinger) kan finde anvendelse. Fordringen skal efter denne ikke være forfalden, og det er ikke nogen betingelse, at den ikke er sikret ved tilstrækkeligt pant, jfr. i det hele Skifteretten s. 27ff.

B. Med hensyn til dødsbobehandling er det kun offentligt skifte som „gældsfragåelsesbo“, der efter de her omtalte klausuler bevirker pantebrevets forfald.

Det afgørende tidspunkt for forfaldsadgangens indtræden er, når det viser sig, at arv og gæld ikke bliver vedgået af arvingerne.

Udlæg for begravelsesomkostninger efter skiftelovens § 10, stk. 1, eller boets slutning efter § 43, (jfr. Skifteretten s. 216 og 231) vil sjældent forekomme, når der i boet er fast ejendom, jfr. Harbou s. 151.

Behandlingen efter skiftelovens kap. III som gældsfragåelsesbo kræver ikke, at boet er insolvent. Selv om det åbenbart er fuldt solvent, kan denne fremgangsmåde anvendes. En hyppig anledning til at vælge denne behandlingsform er, at afdødes gældsforpligtelser på forhånd ikke kendes. Uenighed blandt arvingerne kan ligeledes føre til offentligt skifte, dog ofte som gældsvedgåelsesbo efter kap. IV. I praksis er de fleste kap. III-boer solvente, jfr. Skifteretten s. 220, hvorfor det kreditorforfølgningssynspunkt, der ligger bag forfaldskravet ved konkurs, kun vil være til stede i de resterende tilfælde. Skifte uden at gælden vedgås er foreskrevet, når der i boet findes umyndige eller fraværende arvinger, og værgerne ikke vil vedgå gælden, eller skifteretten modsætter sig, at han vedgår den, jfr. skifteloven §§ 16—17 og Skifteretten s. 218f.

Dersom afdøde allerede inden dødsfaldet var erklæret konkurs, fortsætter konkursbehandlingen, jfr. konkursloven § 144. I dødsboer, hvor gæld ikke vedgås af arvingerne, har enhver fordringshaver ret til at forlange konkursbehandling, når boet er insolvent, § 145.

II. En „universalforfølgning“ mod debitor kan forekomme på en række andre måder, således ved tvangsakkord og likvidation. Der melder sig da det spørgsmål, i hvilket omfang de pågældende klausuler kan finde anvendelse på sådanne former for kreditorforfølgning. Ligeledes, om det regelmæssigt forekommer, at panthavere sikrer sig ved indføjelse af særlige forfaldsklausuler.

A. Afgørende for klausulernes fortolkning vil være, hvilke hensyn der kan antages at have været motiverende. Såvel ved konkurs som dødsboehandling efter skiftelovens kap. III indtræder en urådighedstilstand, der står i sammenhæng med, at skiftebehandlingens formål eller hovedformål er at fyldestgøre samtlige kreditorer. Samtlige aktiver må derfor realiseres. Medmindre panthaverne vedtager andet, sker realisationen ved tvangsauktion, jfr. Skifteretten s. 156 m. note 24, og konkursl. § 73, rpl. § 679 samt skifteloven § 27. Urådigheden kan i sig selv ikke være tilstrækkelig begrundelse for pantebrevens forfald, da panthaverne stadig vil kunne påberåbe sig manglende betaling efter betalingsklausulerne. Derimod kan forfaldsvirkningen ses som udtryk for, at panthaverne har interesse i at være medbestemmende ved fastsættelsen af realisationstidspunktet, jfr. O. K. Magnusen i T. f. R. 1937. 37. Efter konkursl. § 37 kan enhver panthaver, hvis krav er forfaldent, kræve, at realisationen foretages snarest muligt. En tilsvarende ret tillægges dog også den panthaver, hvis fordring er uforfalden, dersom det må antages at være usikkert, om salget vil give ham dækning, og dersom bestyrelsen af pantet vil medføre underskud, som skal bæres af ham. Da spørgsmålet om realisationstidspunktet er af væsentligst betydning, hvor det er usikkert, om panthaveren får dækning, og eftersom loven giver den samme beskyttelse, hvad enten pantebrevet er forfaldent eller ej, kan forfaldsreglerne ej heller bæres af denne begrundelse. Om pantebrevet er forfaldent eller uforfaldent, har derimod afgørende betydning for separatiststillingen efter rpl. § 680, hvorefter kun den panthaver, hvis fordring er forfalden, er berettiget til inden en måned efter konkursdekretets afsigelse eller gældsfragåelsens bekendtgørelse at erklære, at han alene vil holde sig til sit pant.

cf. derimod rpl. § 681, hvor fordringen ikke behøver være forfalden,

men separatiststilling kan opnås, når der på en af boet rekvireret auktion ikke fremkommer noget overskud til de personlige kreditorer. Initiativet til realisationen udgår efter denne regel fra boet.

Da det kræves, at panthaveren giver afkald på sin personlige gældsfordring, synes sondringen mellem denne og pantefordringen at være afgørende. Selv om panthaveren ikke tillige har en personlig gældsfordring, har reglen i § 680 dog betydning, idet der også i så fald kræves, at pantefordringen er forfalden. Udtrykkelig erklæring til boet synes derimod ikke at kunne kræves, jfr. Skifteretten s. 63 og U 1917. 294, men derimod U 1913. 1006.

I princippet bliver der dog næppe nogen afgørende forskel imellem den efter de nævnte bestemmelser opnåede separatiststilling og panthaverens ret efter konkursl. § 37, idet han i begge tilfælde har indflydelse på realisationen og dens tidspunkt.

Begrundelsen for, at der er optaget forfaldsbestemmelser i pantebrevene for disse tilfælde, må sikkert foruden i et vist samspil mellem de anførte i sig selv næppe tilstrækkelige grunde findes i den almindelige forsigtige holdning over for økonomisk sammenbrud. Kreditor ønsker at stå så frit som muligt i en sådan situation. Det må dog erkendes, at selvom underpanthavere ikke ex lege er separatister, stilles de rent faktisk på lignende måde.

For dødsboer, der behandles efter skiftel. kap. III, kan særligt bemærkes, at de hyppigst er solvente. I de adskillige tilfælde, hvor gælden ikke kan vedgås, fordi der i boet er en eller flere umyndige arvinger, vil ejendommen ved repartitionen ofte blive udlagt til en myndig arving eller eventuelt med pupilautoriteternes tilladelse til en umyndig. Panthaveren kan næppe have krav på at opnå bedre stilling her end ved skifte, hvor gælden vedgås. I alt fald hvor boet er klart solvent, er der ingen økonomisk usikkerhed for panthaveren, og den urådighed, gældsfragåelsen medfører, bliver ikke væsensforskellig fra offentligt gældsvedgåelseskifte efter kap. IV. Det vilde derfor være bedst stemmende med det anførte ikke at have nogen speciel forfaldsgrund for gældsfragåelsesboer. Tilstrækkeligt værn vil konkursklausulen sikkert yde. Eventuelt kunde man pointere, at denne også omfattede dødsboer i f. eks. følgende klausul: „Dersom mit bo — herunder mit dødsbo — kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo“.

Se til belysning den i Arvefaldet s. 43 f anførte skiftestatistik, der dog ikke oplyser, hvorvidt gælden er vedgået eller ikke, se s. 50 m. note 7. Det fremgår af oversigt 4, at pantegæld i fast ejendom selv i insolvente dødsboer dækkes med ca. 90 pct.

Der må da udvises den største forsigtighed med hensyn til ved for-

tolkning eller analogi at udvide de klausuler, der kun omfatter konkurs og gældsfragdelse. Deres begrundelse er så problematisk, at de højst kan anvendes analogt i tilfælde, der aldeles kan sidestilles med konkurs, således måske ved likvidation af insolvente aktieselskaber, jfr. aktieselskabslovens §§ 61 og 65. Den i pbsfm. XX optagne uspecificerede klausul „skulde debitor blive urådig over sit bo“ må formentlig fortolkes i overensstemmelse med de øvrige formularer. Der er ikke grund til at antage, at man ved formuleringen nøje har overvejet retsvirkningen af denne generelle klausul, idet den pågældende formular blot er af forældet tilsnit.

B. Særlig i bank- og sparekasselån forekommer der udvidelse af bestemmelsen i pbsfm. I pkt. 8b. Navnlig før 1927 var det almindeligt, at de sikrede sig imod enhver form for kreditorforfølgning. Disse udvidede klausuler overførtes som tilføjelser til den nye formular. Der er formentlig nu tale om en vigende tendens. De nye koncepter fra provinsbankforeningen og sparekasseforeningen for almindelige pantebrevbreve supplerer ikke pkt. 8b med andre former for økonomisk sammenbrud. Efter de i praksis forekommende klausuler forfalder pantebrevet, dersom debitor træder i likvidation eller standser sine betalinger, eller der åbnes forhandling om akkord (evt. tillige om gældsordning eller gældssanering) for debitor.

III. Til det anførte skal gøres nogle supplerende bemærkninger om forskellige former for kreditorordninger.

1. Tvangsakkord i konkurs, jfr. konkurslovens §§ 100 ff, forudsætter debitors konkurs, hvorfor pantebrevbreve vil være forfaldne som følge af denne. Da pantehaverne iøvrigt ikke berøres af akkorden, for så vidt angår deres panteret, konkursl. § 105, jfr. Skifteretten s. 174—75, og udkast til lov om gældsordning § 174, og da urådighedstilstanden normalt vil ophøre, når tvangsakkorden er stadfæstet af skifteretten, forekommer det at være en rimelig indskrænkning at kræve, at pantehaveren forlanger pantebrevet indfriet inden dette tidspunkt. I hvert fald må selv en kortere tids passivitet efter stadfæstelsen berøve kreditor forfaldsadgangen.

2. Tvangsakkord uden for konkurs i henhold til lov 14. april 1905 medfører ikke, at debitor bliver urådig over sit bo, jfr. Skifteretten s. 186, og pantehavere berøres, for så vidt deres panteret angår, ikke af akkorden, jfr. akkordl. § 20. Derimod formindskes deres personlige fordring på skyldneren med det beløb, som i sin tid måtte blive dækket af pantet. For de overskydende beløb bindes de ved akkorden. En pantehaver kan da ikke gøre den personlige gældsfordring gældende, før pantet er realiseret, og det konstateres, for hvor stort beløb han mangler dækning. Dette kunde for så vidt tale for, at pantebrevet forfalder. Imidlertid har pantehavere efter § 10 stemmeret for den del af deres fordringer, for hvilken pantet efter skifterettens skøn

ikke frembyder sikkerhed. Herved er taget hensyn til de panthavere, der ikke er sikre på at opnå dækning. Da individualforfølgning endvidere ikke er udelukket for fordringer, der ikke omfattes af akkorden, må det antages, at panthaverne i det hele nyder tilstrækkelig beskyttelse igennem betalingsklausulerne og ejerskifteklausele. I særlig grad er dette tilfældet, dersom betalingsklausulerne fortolkes strengt over for skyldneren i akkorder og forlig. Nogen nyere retspraksis foreligger dog så vidt vides ikke. Om tidligere praksis og teori, se Lassen s. 251.

Efter de særklausele, der anvendes af banker og sparekasser, forfalder pantegælden allerede, når akkordforhandling indledes.

3. En likvidationsakkord, jfr. Skifteretten s. 184, note 26, hvorved skyldneren overdrager sine ejendele til fordringshaverne mod at frigøres for den del af gælden, som ikke dækkes ved aktivernes realisation, må principielt betragtes som en frivillig ejendomsoverdragelse og vil være at behandle efter de herom gældende regler. I relation til særklausele må den bedømmes ligesom frivillig akkord.

4. Frivillig akkord binder ikke nogen, som ikke har tiltrådt ordningen, jfr. Skifteretten s. 202, og individualforfølgning er i almindelighed ikke udelukket. Dersom pantebrevet ikke udtrykkeligt bestemmer, at det forfalder i tilfælde af akkord, kan akkorden normalt ikke have sådan virkning. Hvis betingelserne for stiftelse af en ejendomsret er opfyldt, må panthavers stilling bedømmes efter reglerne om ejerskifte. Kan der antages at være stiftet en viljesbestemt pantret i den allerede pantsatte ejendom, vil denne efter de almindelige prioritetsregler få sekundær sikkerhed, jfr. TL § 1, og således ikke medføre misligholdelse af allerede eksisterende panthaveres ret.

Frivillige ordninger kan således kun medføre forfald, hvis dette er særlig betinget. Hvor meget der må forlanges for, at man kan tale om, at der er åbnet forhandling herom, kan næppe løses generelt. Normalt vil forsøg på frivillige gældsordninger vel indledes med en cirkulæreskrivelse fra debitor. Dette må være tilstrækkeligt. En anden praktisk fremgangsmåde er, at debitor meddeler en sagfører eller et kreditorudvalg uigenkaldelig generalfuldmagt til at realisere bedst muligt og fordele provenuet blandt kreditorerne. Også dette må anses for tilstrækkeligt, sml. iøvrigt herom nedenfor s. 125.

§ 11

Singulærfølgning.

I. I de fleste formularer er som forfaldsgrund optaget, at pantet gøres til genstand for singulærfølgning, jfr. om tidligere praksis Torp s. 692. Medens klausulerne var ret ensartede med hensyn til universalfølgning, kommer der på nærværende område forskellige afvigelser frem.

1. „Dersom der gøres (foretages) udlæg i pantet, eller dersom ejendommen tages til brugeligt pant“, er den i pbsfm. I, pkt. 8c anvendte klausul, der findes i pkt. 10c i pbsfm. VII, XXVII, XXXIV (vest- og sønderj. kreditf.), VIII, XXVI, XXXI, XXXII (jydsk husmandskreditf.), XIII, XXXIX, XLVI (ny jydsk købstadskreditf.), XV, XLVII 9c (kreditf. industr. ejd.), XIX, XXXVI 10c, (østift. husmandskreditf.). Endvidere efter den alm. hypotekforeringsformular X, stk. 10, og XLIV (østift. landhypotekf.), XLV, XLIX (jydsk hypotekf.) samt XVIII, XXXVII 8c (overformynderiet) og XVII 8c (de gamle grundforbedringslån).

2. En noget tilsvarende formulering, blot at der ved udlæg i pantet er tilføjet „eller en del deraf“ („nogen del“), er optaget i pbsfm. III, XXXIII (østift. kreditf.), V, XXV, XXXVIII (Fyens kreditf.), IX, XXXV (Østift. landkreditk.), XIV, XXIII, XXIV (Københ. kreditf.) samt L (Husejer kreditk., der dog taler om „brugspant“).

3. Arrest, udlæg eller brugeligt pant er forfaldsgrund ifølge de for sønderj. hypoteklånepand anerkendte formularer IV og XLIII, stk. 10.

4. Sønderjyll. kreditf. har tilsigtet at være så udtømmende som muligt i pbsfm. XVI, XXVIII og XLVIII, stk. 11, ved at bibeholde den af foreningen før 1927 gældende tekst: „Såfremt der af en anden kreditor foretages arrest, udlæg eller anden retsfølgning i pantet, eller dersom ejendommen tages til brugeligt pant“.

5. I modsætning hertil står den gamle pbsfm. XX, stk. 2 for statsboligfonden: „Skulde der for nogen fordring blive gjort eksekution i pantet“.

6. Endelig er der fire formularer, der ikke indeholder nogen bestemmelse om singulærfølgning overhovedet, nemlig VI og XXIX (Jydsk grundejer-kreditf.) samt XII og XXX (kreditf. jydsk landejd.).

For løsøreformularernes vedkommende er bestemt: „Skulde der for nogen

gæld blive gjort arrest eller udlæg i nogen af de pantsatte genstande" (eller „noget af det pantsatte“), se pbsfm. II, pkt. 4, samt XXI, XXII, XL, XLI, XLII, pkt. 6.

II. Det er imidlertid næppe muligt at påvise en rationel begrundelse for de omtalte klausuler i deres fulde omfang. Singulærforfølgning kan — ligesom konkurs m. v. — ses som udtryk for alm. vanrøgt af pantet. Denne betragtning er i sig selv for generel til at betyde andet end en almindelig henvisning til, hvad der ud fra forholdets natur må anses for en væsentlig misligholdelse. Mere konkret kan forfaldsvirkningen begrundes ud fra samme hensyn, der ligger bag universalforfølgnings- og restanceklausulerne, at panthaveren har interesse i at være medbestemmende ved fastsættelsen af realisationstidspunktet. Synspunktet, der særlig er fremhævet af O. K. Magnussen i T. f. R. 1937. 37f, med henblik på restancer, og nærmere gennemgås i sammenhæng med disse nedenfor s. 101, kan højst motivere forfaldsvirkningen, når den forfølgende kreditor har eller opnår en gunstigere prioritetsstilling end den panthaver, der påberåber sig klausulen. Da personalkreditorer normalt må respektere de allerede bestående behæftelser, vil interessen kun dække de tilfælde, hvor en foranstående pant-haver søger sig fyldestgjort, en udpantningsberettiget med fortrinsret gør udpantning, eller en personlig kreditor i henhold til TL § 40, stk. 2, tilegner sig en ledig plads, et ejerpant.

En fortrængning kan endvidere ske, hvor et utinglyst pantebrev fortrænges af en tinglyst kreditforfølgning. Det bemærkes, at dette efter TL § 1 vil kunne ske, selvom den forfølgende kreditor er i ond tro, men at viljesbestemte panthavere må betragtes som aftaleerhververe, også når de søger sig fyldestgjort. I relation til gældende kontraktsret, hvor forfaldsklausulen ikke skelner efter den pågældende kreditors prioritetsstilling, men selve forfølgningen er afgørende, er dette spørgsmål uden betydning.

I et vist omfang omfatter klausulerne tvangsforfølgningstilfælde, hvor debitor bliver urådig over pantet, således som tilfældet er ved overtagelse til brugeligt pant. Herved får forholdet en lignende karakter, som hvor panteret og fordringsret adskilles. Panthaver vil dog stadig være beskyttet af klausuler om forfald som følge af manglende betalinger eller pantets værdiforringelse. Det kan diskuteres, hvor stor vægt man kan tillægge adskillelsen af panteretten og den personlige gældsfordring, når der er tale om ejendommens salg, men sålænge splittelsen ikke er endelig, gør denne begrundelse sig mindre stærkt gældende og kan i alt fald næppe være afgørende for forfaldsvirkningen.

III. Iøvrigt må bedømmelsen af, hvornår der kan siges at foreligge en så væsentlig misligholdelse, at den kan berettige panthaverne til at kræve pantegælden indfriet som forfalden, foretages for hver forfølgningsform for sig.

A. Udlæg. Der sondres efter klausulerne ikke imellem, om forfølgningen sker på begæring af en personlig kreditor, eller det er en pant-haver, der foretager udlæget.

1. Udlæg fra en personlig kreditors side glider ind i den almindelige prioritetsfølge og må derfor normalt respektere de allerede bestående prioriteter. I første række kan udlæget betragtes som en yderligere behæftelse af ejendommen på tilsvarende måde, som hvis ejeren selv havde optaget nyt lån, hvad der normalt er tilladt ham.

Cfr. dog de for sønderj. hypoteklånepand anerkendte pantebrevsformulærer IV og XLIII, stk. 10.

Der kan derfor ikke heri ligge nogen misligholdelse af de foranstående prioriteter. Ejheller i de tilfælde, hvor udlægshaveren — bevdst eller tilfældigt — skyder sig ind i en ledig plads, kan der foreligge nogen misligholdelse, idet denne ordning præceptivt er foreskrevet i TL § 40, stk. 1. Det må dog erkendes, at der er den ikke uvæsentlige forskel imellem eksekution og almindelig optagelse af viljesbestemt pant, at udlæget allerede er forfaldent i eksekutionsøjeblikket. I modsætning til de almindelige panthavere har rekvirenten det i sin magt at forfølge sin ret til tvangsauktion, når det behager ham. Det viser sig imidlertid, at adskillige udlægshavere ikke har til hensigt at søge ejendommen tvangsrealiseret. Formålet med udlæget er hyppigst foreløbig at oppebie et gunstigere frivilligt salg, der kan dække kravet. Jo yderligere rekvirenten står i prioritetsordenen, jo større er måske sandsynligheden for, at han hellere vil afvente et almindeligt salg.

Udlæg forældes først på tyve år efter den almindelige grundsætning i 5—14—4, jfr. ER. III s. 1448. Den stabilitet, der kan hvile over et foretaget udlæg i fast ejendom, har ført til diskussion om, hvorvidt udlæg rykker op efterhånden som de foranstående prioriteter afdrages eller indfries, jfr. ER. III s. 1598. Det antages, at dette er tilfældet, og at det i modsætning til almindelige pantebreve gælder uden særlig aftale, jfr. U 1931. 923 V. Når dette problem melder sig, er det, fordi rekvirenten ofte ser sig tilfreds med at opnå en almindelig panteret i ejendommen. Et udlæg nyder, når det først er tinglyst, samme beskyttelse over for omsætningshververe og senere udlægshavere som kontraktant.

Det er imidlertid efter gældende ret ikke muligt at anlægge en son-
dring imellem de udlægshavere, der agter at fortsætte forfølgningen
til tvangsauktion, og dem, der vil oppebie et gunstigt salg. Den væ-
sentligste begrundelse bag forfaldsreglen må derfor antages at være
uvisheden m. h. t., om udlægshaveren vil fortsætte forfølgningen. Der
kunde også i forhold til rekvisitus være reel trang til en vis begræns-
ning i udlægshaverens adgang til videre forfølgning. En sådan fandtes
med henblik på selve eksekutionen i civilprocesudkastet 1877 § 449,
hvorefter det skulde påhvile den, som har ladet hengå mere end et år
fra den tid, eksekution kunde være foretaget, at lade rekvisitus ved en
notarialbeskikkelse opfordre til at efterkomme dommen, kendelsen,
forliget eller pantebrevet. Det billighedshensyn, der førte til dette for-
slag, gør sig i virkeligheden langt stærkere gældende på det senere
stadium af forfølgningen, hvor udlæg (i fast ejendom) er foretaget,
men det synes, som om kreditor ikke har til hensigt at skride til tvangs-
auktion. En hertil svarende regel er ikke optaget i retsplejeloven og la-
der sig næppe opstille ud fra forholdets natur.

Ligesom man fra samfundets side søger at begrænse virkningerne
af totalt økonomisk sammenbrud, jfr. nærmere Skifteretten s. 166 ff,
kan man for den mindre økonomiske enhed, en fast ejendom med ret-
tigheder og forpligtelser kan siges at udgøre, anse det for ønskeligt
kun at se tvangsauktion gennemført, når det er nødvendigt.

For en legislativ betragtning må det blive afgørende at finde et
kriterium, der i tilstrækkeligt omfang imødekommer panthavernes in-
teresse under den usikkerhedstilstand, udlæget fører med sig, uden
dog at gå videre end nødvendigt. Det må da erkendes, at de bestående
klausuler lader forfaldsvirkningen indtræde på et for tidligt tidspunkt.
Efter min opfattelse tilgodeses panthavernes interesser tilstrækkeligt,
dersom de kan erklære deres pantebreve misligholdt, når der finder
indkaldelse sted til forberedende auktionsmøde, jfr. rpl. § 561.

Til fordel for dette tidspunkt kan for det første anføres, at den fore-
tagne eksekution først fra dette øjeblik sætter stop for ejerens fakti-
ske udnyttelse af ejendommen. Selv om udlæget — hvad der er nor-
malt — tillige omfatter ejendommens tilbehør, er det ifølge rpl. § 528,
stk. 3, ikke til hinder for, at løsøre forbruges eller afhændes af ejeren,
når forbruget eller afhændelsen sker som led i en regelmæssig udnyt-
telse af ejendommen. Der sker altså normalt ingen yderligere ind-
skrænkning i udnyttelsesretten, når ejendommen i forvejen er pantsat,
jfr. Tvangsfuldbyrdelse s. 146 og ER. III s. 1518. Denne beføjelse

ophører, når indkaldelse til det i § 561 omhandlede møde finder sted.

Dersom rekvirenten under udlægsforretningen erklærer, at han agter at skride til tvangsauktion, bortfalder ejerbeføjelsen allerede ved udlæget, dog betinget af, at indkaldelse sker inden 2 uger. Se herom straks nedenfor.

I forhold til ejeren og dennes muligheder for med basis i ejendommen at opfylde pligtige ydelser til panthaverne vil netop den omtalte indkaldelse være det afgørende skæringspunkt.

Det er normalt også først fra dette tidspunkt, at det med nogenlunde sikkerhed kan siges, at udlægshaveren agter at skride til tvangsauktion. Hidtil har panthaverne nydt samme beskyttelse som over for nyprioritering, og han har trods udlæget stadig haft ret til selv at søge sig fyldestgjort i ejendommen. Når derimod fogeden modtager begæring fra udlægshaveren om afholdelse af auktion, er det i panthaverens berettigede interesse at stå frit. I henhold til rpl. § 570 kan jo, når auktionsvilkårene er fastsatte, foruden auktionsrekvirenten, enhver udlægshaver og enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, fordrer, at der skrives til auktion i henhold til den begyndte forfølgning. Når først realisationen er indledt, anerkender man de øvrige berettigedes interesse i at fuldføre den, selv om rekvirenten frafalder sin begæring.

Den foreslåede regel vil næppe heller svække udlægstruslens almindelige virkning som pressionsmiddel.

Endelig må det vist nok anses for det normale, at panthaverne først får kendskab til udlæget, når de modtager indkaldelse til det forberedende møde.

Indkaldelse skal efter rpl. § 561 af fogeden ske ved, at alle ham bekendte interessenter tilstilles særskilt underretning. Eventuelt kan der foretages supplerende indkaldelse i statstidende. Det må antages, at fogeden har pligt til at foretage denne indkaldelse uden ophold, når den i § 560 omtalte begæring fra udlægshaveren foreligger. Det vil derfor ikke betyde nogen risiko, at forfaldstidspunktet ikke indtræder allerede ved begæringens indgivelse, men først ved det retsteknisk mere brugbare kriterium, at indkaldelse sker.

I en enkelt situation kan der rejses spørgsmål, om det herefter valgte tidspunkt ikke er for sent. Når rekvirenten allerede under udlægsforretningen erklærer, at han agter at skride til tvangsauktion, bortfalder rekvisiti ejerrådighed straks, jfr. rpl. § 528 i. f., og der hersker da ingen tvivl om den overvejende sandsynlighed for tvangsauktionens foretagelse. Da indkaldelse til forberedende møde efter den nævnte

bestemmelse imidlertid skal ske inden to uger, er der næppe grund til at fravige den foreslåede regel for dette tilfælde.

I de norske pantebreve er det den almindelige klausul, at gælden forfalder, hvis en bedre prioriteret fordring misligholdes, så der afholdes eller tillyses tvangsauktion over pantet eller nogen del deraf, jfr. Arnholm s. 158. Den yderligere begrænsning, hvorefter auktionen skal have sit grundlag i en bedre prioriteret fordrings misligholdelse, finder sin begrundelse i, at tvangsauktion efter norsk ret har en mindre indgribende karakter, se nærmere Arnholm s. 253 ff.

Også efter dansk ret skal der ske tillysning af tvangsauktionen, jfr. rpl. § 571, hvorefter fogeden, såsnart auktionsvilkårene er fastsatte, af egen drift og uden yderligere opfordring har at tillyse auktionen ved bekendtgørelse i statstidende.

At pantebreve herefter er forfaldne, har betydning i forskellige henseender under auktionen, jfr. rpl. § 575 (panthaver kan forlange, at hammerslag gives den højstbydende), se endv. §§ 580—82, hvor dette må underforstås, jfr. Tvangsfuldbyrdelse s. 192.

Man bør dog formentlig ikke udskyde forfaldet til dette i forhold til indkaldelse til det forberedende møde senere tidspunkt. Det får navnlig betydning, at kun den panthaver, hvis fordring er forfalden, kan kræve auktionsbegæringen forfulgt efter rpl. § 570.

Snarere kunde man tænke sig en ordning, hvorefter pantebrevet forfalder, dersom der gøres udlæg i pantet, og udlægshaveren ikke fyldestgøres inden første auktionsmøde. En sådan klausul er ikke set anvendt i kontraktpraksis. For at vælge denne udformning taler, at ejendommens stabilitet kan genoprettes indtil da. Afgørende imod er dog, at stabiliteten allerede ved indkaldelsen til det omhandlede møde er røkket i sine grundvolde, hvilket også ses derigennem, at ejerens rådighed som tidligere nævnt normalt bringes til ophør fra dette tidspunkt.

Hvis man derfor skal tilgodese både debtors og kreditors berettigede interesser, kan man næppe vælge et senere tidspunkt end det foreslåede.

2. Reglen om forfald som følge af udlæg i det pantsatte finder også anvendelse, når en panthaver foretager udlæg for en forfalden pantefordring. På grund af den vidtgående prøvelsesret, der tilkommer fogeden ved umiddelbar eksekution på grundlag af pantebreve, se nærmere rpl. §§ 485, jfr. 484, er der næppe grund til at sondre efter, om udlæget sker efter eller uden forudgående lovmål og dom.

Oftest vil en panthavers udlæg betyde, at han agter at søge sig fyldestgjort gennem ejendommens tvangssalg, hvorfor de anvendte forfaldsklausuler ikke rammes af de samme indvendinger, som er udviklet ovenfor med henblik på udlæg foretaget af en personlig kreditor.

Dog vil den foreslåede ændring netop af denne grund være mindre

indgribende over for de øvrige panthavere, hvis pantebreve vil forfalde alligevel, og til et tidspunkt, der ikke vil ligge meget senere. Og det må formodes, at netop denne forholdsvise ringe forhaling vil afværge tvangsauktion i visse tilfælde. Det er tidligere nævnt, at en sagsfører, der administrerer panthavers formueforhold, af hensyn til muligheden for ellers at pådrage sig erstatningsansvar tvinges til at gøre forfaldsvirkningen gældende, når debitor ikke prompte erlægger skyldige ydelser. Dette vil ofte resultere i, at der gøres udlæg for den forfaldne hovedstol, medens nærmere forhandlinger med kreditor derefter fører til frafald af forfølgningen. Hvis de øvrige pantebreve imidlertid på dette tidspunkt er forfaldne som følge af det foretagne udlæg, falder resultatet af ordningen til jorden. I andre tilfælde kan udlæget være ment som en yderligere pression på debitor til at opfylde de forfaldne ydelser. Navnlig ved offentlige lån kan dette tænkes. Endelig kan auktionen afværges, dersom hovedstolen bliver betalt, (samt påløbne renter og omkostninger), eventuelt ved hjælp af omprioritering.

En regel om, at de øvrige pantebreve først forfalder, når der indkaldes til forberedende auktionsmøde, bør således også gælde, når udlæg rekvireres af en panthaver i ejendommen.

Reglen om, at de andre pantebreve forfalder, dersom en panthaver gør udlæg, kan møde betænkelighed også ud fra en anden synsvinkel. Dels på grund af de forskellige pantebrevsformularer, dels på grund af særvilkår i de enkelte pantebreve vil det ofte forekomme, at pantsætter i forhold til den ene panthaver har underkastet sig vilkår, der ikke kan påberåbes af de andre panthavere. Det kan navnlig være videregående vedligeholdelsesforpligtelser, kautionskrav og forskelligheder i stillingen ved ejerskifte. Overtrædes disse særvilkår, vil panthavers krav om ekstraordinær indfrielse ofte resultere i udlæg for pantefordringen. Når debitor pludseligt stilles over for betalingskravet, kan det være uhyre vanskeligt uden varsel at skaffe midler til indfrielsen. Dersom dette lykkes, evt. gennem en omprioritering, vil ejendommen ikke blive stillet til tvangsauktion. Men i virkeligheden har de øvrige panthavere uden at have stillet det særvilkår, der har ført til pantebrevets forfald, igennem udlægsreglen opnået at kunne hævde netop særvilkåret som misligholdelse.

Hvis således en til et efterstående pantebrev knyttet kautionsforpligtelse misligholdes, og panthaveren gør udlæg for det som følge heraf forfaldne pantebrev, men derefter godtager en anden kautionist, er status quo genoprettet. At det foretagne udlæg efter formularerne berettiger de andre prioritetshavere til at kræve indfrielse, betyder reelt, at de også nyder fordel af den til den senere stiftede panteret knyttede kautionsforpligtelse.

Dersom et pantebrev forfalder ved ejerskifte, ejerskifte indtræder, og panthaveren ikke mener, at berigtigelsen sker hurtigt nok, hvorfor han fore-

tager udlæg, muligt blot som pression, og forholdet derefter bringes i orden, vil dette udlæg kunne medføre, at en anden panthaver, hvis pantebrev indestår uanset ejerskifte, nu kræver indfrielse. Reelt får han sit krav indfriet på grund af ejerskiftet.

En panthaver modtager ikke rettidigt terminsbetalingen, gør udlæg for det herefter forfaldne pantebrev, men fratrækker efter forhandling med debitor, således at pantebrevet forbliver indestående på uændrede vilkår. Som følge af udlæget kræver en anden panthaver indfrielse, og på grund heraf kræver den førstnævnte panthaver på ny sit pantebrev betalt. Til trods for, at han just har fratrukket misligholdelsesvirkningen, medfører den dog, at forfaldsvirkningen indtræder på ny.

I tilfælde som ovenfor nævnt er udlægsreglen et trinbræt, der medfører, at selv den i forhold til de øvrige panthavere „uskyldigste“ misligholdelse breder sig og medfører, at hele ejendommen skrider væk under pantsætterens fødder. Den sammenhæng, der er i ejendommens behæftelser, viser, hvor stor risiko, der kan være forbundet med ulighed i vilkårene.

For alle tilfældene gælder det dog, at det ikke er nok, at et pantebrev er forfaldent. Der kræves, at panthaveren gør udlæg. Som det er fremhævet, behøver udlæget imidlertid ikke at blive efterfulgt af tvangsauktion. Efter mit skøn er forst, når den omhandlede indkaldelse foretages, risikoen for realisationens iværksættelse så stor, at misligholdelsen er væsentlig i forhold til de øvrige panthavere.

3. Det kan forekomme, at udlæget foretages efter begæring af en panthaver for en enkelt ydelse, hvis udeblivelse ikke i sig selv medfører pantebrevets forfald. Som eksempel herpå kan nævnes ekstraordinære afdrag som følge af henstand på foranstående prioritet, betaling af bøder o. l. Det spørgsmål melder sig da, om den pågældende panthaver kan påberåbe sig det af ham selv foretagne udlæg og kræve hele pantebrevet indfriet. Særlig med hensyn til henstandsafdrag kan der rejses tvivl, idet den herom givne regel i TL § 40, stk. 3 tilsiger, at henstand kun kan have til følge, at den efterstående panthaver kan kræve ekstraordinært afdrag, derimod ikke dette pantebrevs forfald. Imidlertid er der næppe grundlag for at berøve panthaveren adgangen efter forfaldsklausulen, eftersom de øvrige panthavere i ejendommen vil kunne kræve indfrielse, dersom der i pantebrevene indeholdes klausul, hvorefter gælden forfalder i tilfælde af udlæg. Hertil kommer, at hvis en af de andre panthavere foretager udlæg efter at have krævet indfrielse, må den førstnævnte panthaver kunne påberåbe sig dette udlæg.

Omformes forfaldsklausulen som foreslået, vil dette spørgsmål kun have ringe betydning.

4. For de fire pantebrevsformularers vedkommende, hvor der ingen

forfaldsklausul findes for singulærforfølgning (VI, XII, XXIX og XXX), må det antages, at panthaver ikke kan kræve indfrielse, før der indkaldes til forberedende auktionsmøde. Først til dette tidspunkt foreligger en væsentlig misligholdelse. Da misligholdelsen på den anden side må anses for væsentlig fra dette øjeblik, indtræder forfaldsadgangen, selv om der intet indeholdes herom i formularerne.

B. Udpantning.

Udpantning er ikke direkte omtalt i nogen af pantebrevsformularerne, men omfattes i alt fald af udtrykket „eller anden retsforfølgning" i pbsfm. XVI, XXVIII og XLVIII. For de øvrige formularers vedkommende, hvor der tales om udlæg eller eksekution, bliver det afgørende, om klausulerne kan udvides analogt.

For så vidt angår udpantning for personlige skatter, er en sådan analogislutning lagt til grund i U 1951. 215 Ø. Det må da også gælde for ejendommen påhvilende skatter og andre forprioriterede ydelser, for hvilke der er udpantningsret, jfr. amtstuefrd. 1840 og TL § 4. For statslån gælder ofte, at der til panteretten er knyttet udpantningsret, og udpantning i henhold hertil må i alt fald fuldt sidestilles med udlæg fra panthaveres side.

Ved udpantning finder ikke nogen egentlig retlig prøvelse af fordringen sted, jfr. rpl. § 598. Det kræves ikke, at rekviritus er til stede under forretningens foretagelse, rpl. § 602, og i tilfælde, hvor udpantningen sker ved sognefogeden, skal forretningen fremmes uanset eventuel indsigelse, § 604. En tilsvarende regel findes i statsskatteloven § 38. Navnlig når udpantningen er hjemlet for rent personlige krav, er det ikke uden betænkelighed at lade den omfattes analogt af udlægsreglen. Den nævnte afgørelse lægger imidlertid vægten på, at der i det hele er knyttet samme retsvirkninger til udpantning som til udlæg, navnlig i henseende til realisationsadgangen, hvorfor der for panthaverne opstår en ligeså ubetryggende position. Udlæg og udpantning må derfor sidestilles, og pantegælden ansås forfalden til betaling.

At forfald som følge af udpantning ikke berettiger til umiddelbart udlæg, selv om panthaveren går omvejen med at „opsige" pantebrevet, er udtrykkelig antaget i U 1951. 341 V.

De betænkeligheder, der kan knyttes til denne retsstilling, vil imidlertid elimineres, dersom forfaldsvirkningen udskydes, indtil der indkaldes til forberedende auktionsmøde. Da sådan regelmæssigt vil ske i kontinuation, bliver panthaverens stilling ikke i særlig grad forværret, og først fra dette øjeblik kan der formentlig tales om en væsentlig misligholdelse af pantegælden.

For de fire „tavse“ pantebrevsformularer (VI, XII, XXIX og XXX) bør som ved udlæg gælde, at misligholdelsen først kan påberåbes, når udpantningshaveren lader foretage indkaldelse til forberedende auktionsmøde.

C. Arrest.

At arrest i ejendommen medfører forfald af pantebrevene, er kun udtrykkeligt anført i pbsfm. IV, XVI, XXVIII, XLIII og XLVIII og kan ikke antages at medføre forfald for andres vedkommende. Arresten er et foreløbigt og foregrebet retsmiddel, jfr. Tvangsfuldbyrdelse s. 303 f. Der kræves intet positivt bevis for fordringens rigtighed, rpl. § 627, stk. 2, og en foretaget arrest medfører ikke nogen realisationsbeføjelse for rekvirenten. Ganske vist urådiggør arrest i almindelighed rekvisitus, § 616, men for fast ejendoms vedkommende er denne virkning mildnet dels af lovgivningen, dels af praksis. Iflg. rpl. § 616 finder den for udlæg i § 528 fastsatte regel også anvendelse, når der gøres arrest i fast ejendom. Den regelmæssige udnyttelse kan altså fortsættes af ejeren. I praksis er det endvidere antaget, at ejendommen trods arresten kan afhændes, men med forbehold af arresthaverens tinglyste ret. Et sådant frivilligt salg vil sædvanligvis give øget dækning, og da det sker med respekt af rekvirentens ret, er overdragelsen ikke til hinder for, at arresthaveren stadig kan gøre udlæg i ejendommen.

At arrest i forhold til ejeren og panthaverne ikke i sig selv har nogen væsentlig betydning, er kun foreløbigt. Til stadfæstelse af den foretagne arrest skal anlægges justifikationssag, se nærmere rpl. § 634 og Tvangsfuldbyrdelse s. 335 ff., og gives der under denne rekvirenten medhold, kan arresten erstattes med udlæg. Der vil herefter kunne blive tale om forfald, jfr. ovenfor A.

Man kunde tænke sig en forfaldsklausul, hvorefter pantebrevet forfalder, når en foretaget arrest stadfæstes eller anerkendes; men nogen trang hertil vil der næppe være, da betingelsen for at gøre udlæg jo i så fald vil være til stede, og først dette kan erkendes overhovedet at have betydning for forfaldsadgangen.

Arrest mod ejendommen kan — da det kræves, at rekvirenten ikke allerede har fyldestgørende sikkerhed for kravet — kun foretages af personer, der ikke har pant for kravet deri. Dette gælder også det sammen med ejendommen pantsatte tilbehør. Panthaveren kan ikke igennem arresten opnå at begrænse ejerens rådighedsret, jfr. rpl. § 616 smh. m. § 528, stk. 3, se endvidere Tvangsfuldbyrdelse s. 314—15 og Frost s. 306. Fra retspraksis kan

som tilfælde, hvor arrestforretningen ophævedes af de anførte grunde, nævnes U 1918. 379 H og U 1923. 426 Ø.

Arrest er i sig selv af en så foreløbig og usikker karakter, at den ikke overhovedet kan anses egnet til at bære den følge, at pantebrevene i ejendommen forfalder. De enkelte pantebrevsformularer, der medtager denne forfaldsgrund, bør omredigeres.

D. At ejendommen tages til brugeligt pant, er som almindelig regel forfaldsgrund. Foruden de med hensyn til singulærforfølgning helt „tavse“ formularer (VI, XII, XXIX og XXX) er det kun statsboligfondens forældede pantebrevsformular XX, der ikke indeholder udtrykkelig bestemmelse herom, men i U 1890. 756 er antaget, at udtrykket „eksekution“ omfatter også brugeligt pant.

Adgangen til at tage pantet til brugelighed har hjemmel i DL. 5—7—8 til —10, jfr. ovenfor s. 20. Denne fremgangsmåde, der giver panthaveren ret til at administrere pantet til sin egen fordel mod at afskrive provenuet på fordringen, gennemføres ved en umiddelbar fogedforretning, og er udtrykkeligt opretholdt ved rpl. § 609, stk. 2. Det er ikke nødvendigt, at panthaveren tillige foretager udlæg for pantebrevet. Gør han det, jfr. f. eks. U 1929. 1122 Ø, vil pantebrevene i ejendommen i reglen tillige være forfaldne efter de herom gældende klausuler, jfr. ovenfor A.

Det er ligesom ved de øvrige former for individualforfølgning vanskeligt at give en rationel begrundelse for, at en panthavers overtagelse af pantet til brugelighed medfører, at de øvrige pantehæftelser i ejendommen forfalder.

Overtagelse til brugeligt pant tilsigter at give kreditor mulighed for fyldestgørelse uden at skride til tvangsauktion. Men de andre panthavere er slet ikke så ringe stillet, selv om ejendommens indtægter og administration principalt udnyttes til fordel for den, der har ladet sig indsætte. De øvrige forfaldsklausuler kan stadig påberåbes, således manglende betalinger og vanrøgt af ejendommen. Over for vanrøgt vil der også stadig kunne nedlægges forbud. Brugspanthaveren hæfter selvstændigt for al skade, der tilføjes pantet ved hans egen eller hans folks forsømmelse, jfr. 5—7—6, og er ligeledes personlig ansvarlig for den værdiforringelse, der tilføjes pantet, hvis han driver rovdrift eller på anden måde „klæder ejendommen af“, jfr. U 1932. 783 H og U 1933. 620 Ø.

For bedre prioriteredes vedkommende kan forfaldsadgangen imidlertid være af betydning, idet brugspanthaveren altid må vige for en

bedre prioriteret panthaver, der ønsker at tage pantet til brugelighed, jfr. ER. III s. 1613 og Kæstel s. 139. Herved må dog forudsættes, at det bedre prioriterede pantebrev er forfaldent. Forfalder det altid, når pantet tages til brugelighed, vil den bedre prioriterede således stå frit og have det i sin magt at lade sig selv indsætte i ejendommen som brugspanthaver. Selv om han ikke agter at benytte sig deraf, kan der i truslen herom ligge en effektiv mulighed for at stille krav over for brugspanthaveren vedrørende ejendommens administration og indtægtsfordeling.

Ved overtagelsen til brugeligt pant bliver debitor urådlig over pantet. Dette kunde tænkes at være en så væsentlig misligholdelse, at pantebrevene forfalder. Ejendommen drives nu af en anden, der endog indtager en særstilling derved, at han kan tilegne sig overskudet, medens debitor hæfter, hvis administrationen medfører underskud. Dette, at ejendommen drives af en anden, kendes i andre situationer, således forpagtningsforhold og fuldmagt, uden at dette normalt vil medføre forfald. Hæftelsen er jo stadig den samme, idet debitor vedblivende er ejer af pantet, men det må dog indrømmes, at interessen i ejendommens drift er ændret, og at der derfor kunde være grund til at side-stille tilfældet med situationer, hvor panteret og fordringsret adskilles. Som tidligere anført er der den afgørende forskel, at ordningen ikke er permanent. Hertil kommer, at de øvrige panthavere stadig er sikrede igennem de andre forfaldsklausuler, og at brugspanthaveren eventuelt kan ifalde et personligt erstatningsansvar for vanrøgt og skadegørende handlinger.

Det kan endelig fremhæves, at betydningen af, at fordringsret og pantet adskilles, formentlig er stærkt overdrevet, jfr. s. 202.

Hvorvidt man ved brugspant kan lægge vægt på den betragtning, der kan gøres gældende ved de andre kreditorforfølgningsklausuler, at de efterstående panthavere kan have interesse i at fremskynde tvangsauktionen, for at ikke en forhaling skal medføre ringere dækningsmulighed, afhænger af, hvilken sandsynlighed der er for, at brugspantet senere skal blive afløst af (udlæg og) tvangsauktion. Dersom der er en vis, ikke helt ringe chance for, at brugspanthaveren ikke fyldestgøres gennem brugspantet, og han derfor efter nogen tids forløb opgiver at få dækning på denne måde og stiller ejendommen til tvangsauktion, må det erkendes, at dette for de efterstående prioriteter rummer en fare, der netop på grund af de større tidsintervaller kan være af betydning. Ejendommen kan i mellemtiden være sunket i

værdi. Hverken gennem de officielle statistikker eller ad anden vej findes der så vidt vides oplysninger herom.

Det må derfor anses for tvivlsomt, om de øvrige panthavere ikke nyder tilstrækkelig beskyttelse efter pantebrevens andre forfaldsklausuler, navnlig vedrørende betalinger og de egentlige vanrøgtsklausuler. Men samtidig må det erkendes, at foranstående prioritetshavere på grund af usikkerheden kan have en berettiget interesse i selv at have mulighed for at tage ejendommen til brugelighed. I relation til disse må klausulerne derfor opretholdes. Men også i forhold til efterstående panthavere opstår der en så alvorlig afvigelse fra ejendommens normale tilstand, at det må forventes, at man ved at lade de herhenhørende klausuler udgå af formularerne vilde komme i for stærk strid med kreditorinteresserne.

Overtagelse til brugeligt pant bør derfor sikkert opretholdes som forfaldsgrund.

IV. Forfaldsvirkningens ophør.

Efter gældende kontraktpraksis er singulærforfølgingsklausulerne udformet således, at pantebrevene forfalder på et meget tidligt stadium af forfølgningen. Allerede når der foretages udlæg, kan kreditor således kræve indfrielse. Tvangsrealisationen gennemføres derimod ingenlunde altid, idet den forfølgende kreditor ofte fyldestgøres forinden. Hvis dette sker, før tinglysning har fundet sted, vil panthaverne sjældent opdage noget. Selv om der er sket tinglysning, må det dog anses for sædvanligt, at de foreløbig forbliver i uvidenhed. Når forfølgningen derefter — mere eller mindre tilfældigt — kommer til panthavernes kundskab, vil den muligt i mellemtiden være afblæst. I sådanne tilfælde opstår det ikke uvæsentlige spørgsmål, hvorvidt de alligevel kan kræve indfrielse.

Formularerne tager ikke stilling hertil. Om der stadig vil foreligge en væsentlig misligholdelse, må derfor bedømmes ud fra almindelige forudsætningssynspunkter. Afgørende bliver, om der trods den bortfaldne forfølgning kan være bristet en væsentlig forudsætning for panthaver.

Det er klart, at forholder kreditor sig passiv, efter at være blevet bekendt med det passerede, må dette berøve ham forfaldsadgangen. Under hensyn til, at den fare, der har truet ejendommens stabilitet, igen er bortfaldet, vil der næppe kunne indrømmes ham mere end en kort frist til rimelig overvejelse. Spørgsmålet er dog, om der ikke kan

opstilles en retsteknisk skarp regel herom. De synspunkter, kreditor kan fremføre for at kræve indfrielse, vil ikke kunne bæres af de — i sig selv ikke særlig overbevisende — begrundelser, der må antages at have motiveret det tidlige forfaldstidspunkt ved kreditorforfølgningens indledning. Denne er jo netop bortfaldet, og der er ikke nogen umiddelbar usikkerhed med hensyn til, om ejendommen vil blive tvangs-solgt. Forholdet synes snarere at måtte sidestilles med, at en indgivet konkursbegæring tilbagekaldes, hvilket ikke kan medføre forfald, selv om der er nærliggende fare for, at ny begæring vil blive indgivet af en anden kreditor. I det hele vil man ikke kunne tillægge synspunktet „anteciperet misligholdelse“ nogen afgørende vægt, jfr. navnlig nedenfor om restanceklausulerne.

Det vil derfor sikkert stemme overens med de praktiske interesser, hvis man nægter at tillægge forudsætningen relevans, når kreditorforfølgningen er frafaldet. Om dette er tilfældet, må debitor bevise. Lettest vil det gå, når der sker aflysning af tinglyst udlæg, udpantning etc.

§ 12

Restanceklausuler.

I. I samtlige 50 anerkendte pantebrevsformularer har man gennem bestemmelser om pantebrevets forfald søgt at sikre kreditor imod, at debitor pådrager pantet restancer, der præjudicerer kreditors prioritetsstilling. Dette er i overensstemmelse med ældre praksis, jfr. Matzen s. 542 og Torp s. 692.

Efter deres udformning kan restanceklausulerne deles i to grupper, hvoraf den største følger pbsfm. I, pkt. 8f, medens den anden er udformet i stil med de før TL anvendte klausuler.

1. „Dersom debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt“ er den almindelige klausul. Foruden at den findes i pbsfm. I, pkt. 8f, går den (som en af de få bestemmelser i pbsfm. I, der er ordret anvendt i andre formularer) igen i de fleste kreditforeningsformularer, jfr. for Københ. kreditf. XIV, XXIII, XXIV.10g, Østift. kreditf. III.10g og XXXIII.9h, Østift. husmandskreditf. XIX, XXXVI.9a, Fyens kreditf. V, XXV, XLVIII.10g, Jydsk husmandskreditf. VIII, XXVI, XXXI, XXXII.10g, Ny jydsk købst.-kreditf. XIII, XXXIX, XLVI.10g og Husejer. kreditk. L.10f. Desuden anvendes den af Overformynderiet XVIII, XXXVII.8f, se også de tidligere grundforbedringslån efter pbsfm. XVII.8f. Medens Østift. landcreditk. var formuleret enslydende i IX.10g, er bestemmelsen i XXXV.10e ændret til: „Dersom debitor ikke på opfordring godtgør ...“ (d.v.s. uden angivelse af tidsfrist), hvilken ordlyd allerede fandtes i formularerne for den vest- og sønderj.kreditf., se pkt. 10g i VII, XXVII, XXXIV, dog med henvisning til statutterne.

I den almindelige hypotekforeningsformular X, stk. 10, er det ingen udtrykkelig betingelse, at skatter og afgifter skal være forfaldne til udpantning: „Dersom det ikke på forlangende og senest inden 7 dage godtgøres, at skatter, afgifter, afdrag eller renter til bedre eller lige prioriterede er rigtig betalt“. Det er udtrykkeligt nævnt, at betalingen skal være „rigtig“. Formuleringen går igen i de andre hypotekforeningsformularer for Sønderj. hypoteklånefond, IV og XLIII, Østift. landhypotekf. XLIV, samt Jydsk hypotekf.

XLV og XLIX. Kreditf. industr. ejd. var enslydende i pbsfm. XV, men har i XLVII.9f udeladt betegnelsen „rigtig“ betalt, og omtaler kun bedre prioriterede.

2. Til trods for, at man netop ved pbsfm. I, pkt. 8f søgte at fjerne de værste tvivlsmomenter ved de tidligere anvendte klausuler, jfr. ER. III. s. 1501, har man dog tilladt en til de ældre pantebrev svarende formulering i en halv snes formularer, således pbsfm. XVI, XXVIII, XLVIII (Sønderjyll. kreditf.), pkt. 11: „Såfremt der pådrages restancer af forud for foreningens tilgodehavende prioriterede behæftelser“, og pbsfm. VI og XXIX (Jydsk grundejer-kreditf.), pkt. 10d: „Når der pådrages pantet restancer af skatter, afgifter, ydelser eller med hensyn til behæftelser, som er prioriterede i ejendommen forud for foreningens fordring.“

Pbsfm. XII og XXX, pkt. 9d for kreditf. jydsk landejd. bestemmer tilsvarende, at pantebrevet forfalder, „når pantet pådrages restancer af skatter og offentlige afgifter, tiender eller andre præstationer og behæftelser, som er prioriteret forud for foreningens fordring“, men tilføjer dog — som et plaster på såret — „medmindre det forfaldne beløb deponeres og påløbne omkostninger betales“.

3. Pbsfm. XI (Direkt. stadens faste ejd.) og XX (statsboligfonden) er sikret ekstra ved en kombination af de to hovedformer.

Foruden at det i pbsfm. XI, pkt. 9d er bestemt, at gælden forfalder, „dersom der pådrages pantet restancer af skatter, afgifter, renter af eller afdrag på gæld“, tilføjes i 9f: „dersom debitor ikke opfylder forpligtelsen i henhold til foranstående post 3 til at dokumentere, at der ikke påhviler pantet restancer“. (I henhold til post 3 forpligter debitor sig til på kreditors forlangende inden 2. januar og 2. juli i hvert år i direktoratet for stadens faste ejendomme at dokumentere, at der ikke påhviler pantet restancer). Efter klausulerne omfattes af forfaldsgrunden ikke blot restancer på forudprioriterede hæftelser, men også efterstående.

Efter XX, stk. 2, forbeholdt statsboligfonden sig med virkning en gang for alle, at debitor halvårligt skulde dokumentere, at der ikke påhvilede pantet nogen restancer. Men endvidere var det forfaldsgrund, at debitor overhovedet pådrog det „restancer af skatter og afgifter for mere end et halvt år eller af renter og afdrag til en foranstående panthaver“.

For løsøres vedkommende bliver der ikke tale om klausuler svarende til fast ejendom. Da debitor er forpligtet til at holde det pantsatte brandforsikret (pbsfm. II, pkt. 4 og XL, pkt. 4) eller evt. tillige forsikret imod skader af anden art (XXI, XXII, XLI, XLII), kan der være behov for at pålægge debitor at godtgøre, at der ikke påhviler ham forfaldne forsikringspræmier vedrørende det pantsatte, jfr. II, pkt. 4 og XL, pkt. 6. Til forskel fra fast ejendom har præmierne jo ikke fortrinsret.

Pbsfm. II går ud fra, at pantet ikke er behæftet i forvejen, jfr. pkt. 3, hvorfor der ikke almindeligvis forekommer forudprioriteret gæld. For skibes vedkommende, hvor panteretten kan risikere at skulle rykke for søpantrettigheder, bestemmer fartøjsformularerne, at sådant krav skal være indfriet inden 4 uger fra stiftelsen, og at debitor er pligtig at give kreditor underretning om kravets stiftelse, jfr. XXII, XLI, XLII. pkt. 6 smh. pkt. 5 i. f.

II. Uagtet der bag restanceklausulerne gør sig forskellige hensyn gældende, kan disse næppe hvert for sig eller tilsammen bære en så skarp virkning.

1. Når bestemmelserne er optaget i anordningens pbsfm. I og de senere af justitsministeriet anerkendte formularer, skyldes det måske til en vis grad, at man ikke har villet bryde med traditionsbestemte forestillinger. Før 1927 indeholdt pantebrevene sædvanligvis særlig klausul for restancer, jfr. Torp s. 692 og Matzen s. 542. Man kan formentlig heller ikke uden videre se bort fra, at der i klausulerne kan ligge en præventiv tilskyndelse for debitor til at opfylde de ejendommen påhvilende forpligtelser. For så vidt er formålet prisværdigt, men man må stille sig skeptisk over for klausulernes effektivitet i denne henseende, eftersom debitorerne sikkert oftest vil være uvidende om de omhandlede forfaldsklausuler, indtil de påberåbes af panthaverne. At de dog kan være en nyttig pression, er indlysende, dersom der herefter gives debitor en vis—kort—frist til at indhente det forsømte. En sådan frist indrømmes i pbsfm. I og de øvrige under I. 1 nævnte formularer. Er derimod pantebrevet forfaldent, allerede når kreditor tager spørgsmålet op, forspildes denne mulighed, jfr. I. 2. Den panthaver, der er interesseret i, at ejendommens stabilitet fastholdes længst muligt, vil altså i restanceklausulerne have et vist middel.

Da det har formodningen for sig, at netop kreditforeningerne har en sådan interesse, er det meningsløst, at det fortrinsvis er sådanne, der har bibeholdt den gamle formulering.

Den frist på 7 dage, der i pbsfm. I indrømmes debitor, er dog for kort til at give ham tilstrækkelig lejlighed til at klare for sig, og den burde af denne grund i alt fald forlænges til 14 dage.

2. At debitor undlader at betale de øvrige prioritethavere i ejendommen, kunde tænkes at skulle bevirke pantebrevets forfald ud fra det synspunkt, at restancerne sandsynliggør, at fremtidigt forfaldende ydelser på pantebrevet ikke bliver betalt. Restancerne skulde med andre ord være udtryk for en „anteciperet misligholdelse“, jfr. herom Alm. del s. 111—12. Det må hertil bemærkes, at restanceklausulerne (på en enkelt nær) kun omfatter restancer på bedre og ligestillede prioriteter. Men man kan ikke i almindelighed gå ud fra, at restancer på disse med blot nogen sandsynlighed indicerer, at de fremtidigt forfaldende ydelser til panthaveren ikke skulde blive betalt. Det ligger snarere således, at jo yderligere prioritet står, des større tilskyndelse har debitor til at betale ydelserne prompte. Den panthaver, hvis priori-

tetsstilling er mere usikker, vil være mindre tilbøjelig til at tolerere forsinkelser med ydelserne end den panthaver, der er sikker på at få dækning.

Ud fra disse overvejelser bliver prioritetsfølgen irrelevant eller snarere den omvendte af klausulernes. Og fører man betragtningerne konsekvent igennem, vil man da ej heller kunne undlade at tage pantsætters personlige kreditorens dækning med i afgørelsen. Man kommer da helt ud i det ubestemte.

3. Det stemmer bedre overens med klausulerne at se dem som udtryk for foregrebet retsforfølgning, jfr. O. K. Magnussen i T. f. R. 1937. 37 f, og Formueret s. 273. De afbøder misligholdelsens virkninger for panthaveren ved, at han får indflydelse på, hvornår tvangsauktionen skal finde sted. Ligesom ved forfald som følge af aktuel kreditorfølgning igennem konkurs, gældsfragåelse, udlæg m. v. betragtes restanceklausulerne som udslag af, at efterpanthaveren har interesse i at være med til at bestemme dette tidspunkt. Herved kan forklares, hvorfor forfaldsvirkningen kun er nødvendig, når misligholdelsen rammer bedre eller lige så godt prioriterede. Disse vil i reglen i mindre grad end yderligststående panthavere pådrage sig risiko ved, at auktionen udskydes. En efterstående panthaver vil snarere se sig foranlediget til at begynde retsforfølgning, så snart han anser sin egen prioritet for at være i fare. Der er ingen grund til at frygte, at han skal udsætte auktionen, til pantet er sunket så meget i værdi, at forpanthaveren ikke kan dækkes. Det afgørende er altså efter denne opfattelse interessen i at fremskynde tvangsauktionen. Selv om man ser bort fra, at hensynet i det konkrete tilfælde kan virke imod sin hensigt, fordi en overilet realisation er uklog og giver ringere resultat — dette skøn må man formentlig overlade til den pågældende panthaver selv — kan denne betragtning formentlig ikke være afgørende. Man kan ikke med rette slutte fra debtors blotte undladelse af at betale forprioriterede ydelser til, at vedkommende kreditor ganske sikkert vil skride til tvangsfyldestgørelse. Så længe kreditor ikke overhovedet har rørt på sig i den anledning, vil man med lige så stor ret kunne se hans passivitet som udtryk for, at han ikke agter at kræve sit pantebrev indfriet. Hvorvidt resultatet bliver det ene eller det andet, står foreløbig i det uvisse. Det synes da at stemme dårligt med de samfundsmæssige interesser i at begrænse tvangsauktionernes antal at lade auktionen fremkalde af en panthaver, hvis prioritet ikke iøvrigt er misligholdt.

4. Tilbage står det spørgsmål, om klausulerne kan begrundes ved,

at panthaverens relevante forudsætninger svigter, fordi restancerne bevirker en forringelse af hans prioritetsstilling, eller at denne ikke forbedres ved forventet oprykning. Restanceklausulerne vilde da navnlig være et værn imod henstandsftaler mellem debitor og forpanthaveren, jfr. O. K. Magnussen 1. c.

For så vidt angår restancer med afdrag, slår denne begrundelse i alt fald ikke til, såfremt efterpanthaveren ikke har oprykningsret. Hans prioritetsstilling er da uberørt af, om der betales afdrag på den foranstående prioritet. Det erindres herved, at den formelle hovedregel efter TL § 40 er, at efterpanthaveren ikke har oprykningsret, og at denne formentlig må være lagt til grund ved udformningen af pbsfm. I, pkt. 8f.

Hvad dernæst angår de tilfælde, hvor efterpanthaveren har oprykningsret, er i TL § 40, stk. 3 bestemt, at det ikke bevirker forfald, at forpanthaveren indrømmer henstand med afdrag, men at efterpanthaveren kan kræve de forfaldne beløb udbetalt som afdrag på skylden til sig. Hvis restanceklausulerne tager sigte på henstandsftaler angående afdrag, går de da videre end tilladt af loven.

Det kan i så henseende næppe gøre forskel, at det i pbsfm. I og de øvrige under I. 1 nævnte formularer er gjort til betingelse for forfaldsvirkningen, at kreditor retter opfordring til debitor, der herefter har en frist til at bringe forholdet i orden. Forfaldsvirkningen er her ganske vist ikke formelt knyttet til selve restancernes indtræden, men til den omstændighed, at debitor ikke reagerer tilfredsstillende inden fristens udløb. Alligevel må også disse klausuler forstås med den begrænsning, der følger af nævnte bestemmelse. Det kan herved bemærkes, at bestemmelsen om, at der skal foreligge en opfordring fra kreditor og gives debitor en frist, blev indføjet for at afklare visse tvivlsspørgsmål, jfr. ER. III s. 1501, men næppe fordi man vilde indføre en principielt ny forfaldsgrund.

Når de nævnte situationer udskilles, bliver tilbage som tilfælde, hvor klausulerne kunde have betydning som værn for oprykningsretten og prioritetsstillingen iøvrigt, dels restancer med afdrag, såfremt forpanthaveren ikke har givet henstand, og dels restancer (og henstandsftaler) vedrørende skatter og afgifter samt renter af de foranstående prioriteter.

I alle tilfældene er klausulerne dog i nævnte henseende af problematisk værdi for panthaveren — bortset fra, at de kan anvendes som pression for at få debitor til at betale restancerne. Lykkes dette ikke, vil den omstændighed, at pantebrevet forfalder, dog ikke hjælpe panthaveren til at få etableret den prioritetsstilling, han ellers vilde have

haft. Det kan dernæst virke urimeligt hårdt, at restancerne medfører kapitalens forfald. Det er nok en relevant forudsætning, at panthaveren bevarer den prioritetsstilling eller erhverver den oprykning, han har regnet med, men for de prioriteter, der er sikkert dækkede inden for ejendommens værdi, betyder restancerne reelt vel sjældent nogen fare. Fortrinsretten for renterne er jo efter TL § 40, stk. 4 begrænset til et år, og det kan endvidere nævnes, at lovgivningen i en række tilfælde tillader debitor at optage lån med fortrinspant, uden at de bestående panthavere kan reagere.

Noget større behov for restanceklausulerne er der herefter næppe. Så vidt ses, påberåbes de uhyre sjældent, selv om der utvivlsomt ofte er lejlighed dertil. Man kan vist ikke uden videre se bort fra, at den panthaver, der gør klausulen gældende, ikke så meget gør det, fordi forudsætningerne for lånet er bristet, som fordi han ved den ekstraordinære indfrielse ser lejlighed til at skaffe sig en kursgevinst.

Det er således vanskeligt at få øje på en rationel begrundelse for restanceklausulerne.

Undertiden er der givet forskrift om, at restanceklausul skal indeholdes i pantebrevet. For udlån i fast ejendom i henhold til lov 19. marts 1869 bestemmer anordn. nr. 30 11. febr. 1928 om udlån af umyndiges og under offentlig bestyrelse eller tilsyn stående midler, § 6, stk. 1, at lån skal indeholde som vilkår, at kapitalen uden opsigelse straks skal være forfalden til betaling, når renter eller betingede afdrag ikke nøjagtigt betales til forfaldstid, restancer pådrages af skatter eller afgifter eller pantet ikke tilbørligt vedligeholdes. Bestemmelsen er enslydende gået igen fra anordn. 12. nov. 1870, og giver næppe udtryk for dybere overvejelse. De angivne vilkår er anset for sædvanlige i 1870, og restanceklausulens udformning er da også af den ældre type. Hvis forholdet er taget op til realitetsovervejelse i 1928, har man i alt fald overset, at de for overformynderiet godkendte pantebrevsformularer ligesom pbsfm. I disse tilfælde ikke lader forfald indtræde automatisk, men kræver, at debitor opfordres til at dokumentere, at betaling er sket, jfr. ovenfor. For så vidt er lånene på disse formularer udstedt i modstrid med den nævnte anordning. Der er dog næppe grund til at tage tungt herpå. Anordningen kræver — ligesom anordn. 1870 — at debitor underkaster sig den hurtige retsforfølgning. Denne har ikke kunnet vedtages efter 1938. Til trods for, at anordningen er ændret i 1941, 1942 og 1948, har man overset den derved opståede lovstrid. Det kræves altså stadig, at debitor underkaster sig retsforfølgning efter kap. 41!

III. På denne baggrund kan det ikke undre, at domspraksis fortolker restanceklausulerne så lemfældigt som muligt. Se helt bort fra dem lader sig ikke gøre. Debitor har jo ved sin underskrift anerkendt formularens forfaldsbestemmelser, hvorfor der kun bliver tale om gen-

nem fortolkning at lempe i situationer, hvor resultatet ellers vilde føles urimeligt.

1. Klausulerne angår betaling af forfaldne ydelser. Da det ikke har megen mening at tillade efterpanthaveren at anstille retsforfølgning, før dette er muligt for den forprioriterede ydelse, må der ved forfaldne ydelser forstås ydelser, for hvilke der kan foretages retsforfølgning. Dette vil for pantebrevs vedkommende typisk sige, at forfaldsvirkning kan gøres gældende efter betalingsklausulerne. De for disse opstillede undtagelsessituationer, hvor debitors ikke-erlæggelse ikke bevirker forfald, begrænser restanceklausulerne tilsvarende.

Jfr. U 1924. 152 Ø, hvor et pantebrev til en tidligere ejer ikke ansås forfaldent ved, at rente af en forudprioriteret sparekassегæld var betalt 3 mdr. for sent, bl. a fordi den tidligere ejer havde undladt at give debitor underretning om et fra sparekassen modtaget krævebrev.

Det kræves derimod ikke, at forpanthaveren har påberåbt sig den manglende betaling. For skatters vedkommende kan der heller ikke lægges vægt på den formelle forfaldsdag, (der først og fremmest har virkning med hensyn til strafrenter), men tidligst den sidste rigtige betalingsdag, der falder for amtstueskatter ved det pågældende kvartals udgang (30. juni—31. dec.), jfr. lov 124 20. april 1926 om ændring i amtstueforordningen af 8. juli 1840 vedr. opkrævning m. v. af skatter og afgifter af fast ejendom. De ikke betalte skatter tilstilles derefter fogeden til autorisation af udpantning. Efter sidste rettidige betalingsdag må de derfor anses som forfaldne til udpantning. Det gør herefter ingen forskel, hvorvidt der tales om, at skatterne er forfaldne til udpantning (pbsfm. I og de fleste kreditforeninger) eller blot forfaldne (navnlig hypotekforeningerne), jfr. U 1889. 171.

Restanceklausulerne må endvidere som nævnt forstås med den begrænsning, der følger af henstandsreglerne i TL § 40, stk. 3, pkt. 3, jfr. Komm. s. 238 og Formueret s. 273, men cfr. tidl. U 1877.1007. Når henstand foreligger, er de pågældende ydelser ikke forfaldne. Den efterstående panthaver kan, hvis han har betinget sig oprykning, forlange afdrag, hvormed der er givet henstand, erlagt til sig som ekstraordinært afdrag. Henstand med renter giver ikke efterpanthaver nogen tilsvarende beføjelse, men fortrinsretten for disse bortfalder efter 1 år, jfr. TL § 40, stk. 4 og ER. III s. 1502.

Den blotte henstand kan dog ikke være tilstrækkelig til at udelukke restanceklausulerne, der i så fald vilde blive ganske uden mening. Når blot betalingsfristen var forløbet, vilde der foreligge henstand, cfr. Torkild-Hansen i U 1927 B. 288 og Kai G. Jensen i U 1932 B. 36. Der må kræves kontraktmæssig henstand, d.v.s. sådan, hvor kreditor giver afkald på enhver moravirkning over for debitor, jfr. O. K. Magnussen i T.f.R. 1937. 40, hvor-

efter en sådan henstand kan foreligge såvel udtrykkelig som stiltiende, hvorimod den blot faktiske henstand kan påberåbes af efterpanthaveren efter restanceklausulerne. Dette udtrykkes af Fr. Vinding Kruse s. st. side 58, at henstanden bevilges eller indrømmes omend blot faktisk, når panthaverens passivitet dog er udtryk for en virkelig indrømmelse eller bevilgning af henstand.

For at bringe harmoni imellem restanceklausulerne og TL § 40 må det herefter principielt være den bevilgede henstand, men også en indrømmet henstand kan foreligge stiltiende.

Også når det mellem debitor og forpanthaveren aftales at nedsætte afdragene eller lade dem helt bortfalde, kommer henstandsreglerne til anvendelse, jfr. ER. III s. 1605 og Kæstel s. 104. Dette må ligeledes antages med hensyn til indfrielsesafdraget, Kai G. Jensen l. c.

Henstandsproblemet er enklet i de klausuler, hvor panthaver skal opfordre debitor til at dokumentere, at han har betalt, jfr. f. eks. pbsfm. I, idet debitor for at fremskaffe dokumentation tvinges til at indhente en udtalelse fra panthaver om, at han har indrømmet henstand.

Omstændigheder svarende til henstand i almindelige pantebreve kan forekomme ved skatter. I det i U 1932. 850 Ø omtalte tilfælde blev amtstueskatten for okt. termin 1931 først betalt fuldtud den 19. jan. 1932 (sidste rettidige betalingsdag 31. dec.). En panthaver kunde ikke påberåbe sig dette som forfaldsgrund, idet amtstuen den 11. jan. havde meddelt debitor, at en del af skattebeløbet var dækket ved krisehjælp i henhold til lov 243 19. okt. 1931, og givet ham henstand med betalingen af den resterende del indtil 25. jan.

2. Ved den nærmere undersøgelse af, hvorvidt undladelse af at betale forfaldne ydelser kan berettige efterpanthaveren til at kræve sin prioritet indfriet, må man sondre imellem de to hovedgrupper af klausuler.

a. For de formularer, der har bibeholdt den gamle form, er domspraksis før TL stadig af betydning. Dog står der i de nuværende formularer „restancer“ i stedet for som i nogle ældre pantebreve „restance“ (således U 1877. 1007, 1889. 171 og 1908. 539). Denne formuleringsskel er dog næppe tænkt af reel betydning, men formelt kan en friere fortolkning tillades, særlig når det ikke er præciseret, hvad der nærmere forstås ved restancer. Afgørelsen i U 1909. 520 synes, i alt fald for skatters vedkommende, at kræve, at debitor er i restance med mere end en enkelt ydelse.

Debitor havde i nævnte sag ikke betalt ejendomsskatter forfaldne pr. 31. marts 1907, og udpantning var berammet til 25. maj. En panthaver betalte ydelsen den 21. maj, afviste debitor, der næste dag tilbød at refundere det udlagte beløb, og krævede pantebrevet indfriet. Dette fandtes uberettiget. I ER. III s. 1500 antages konsekvensen af dommen at være, at når det drejer sig om skatteresting alene, må det være tilstrækkeligt, at det forfaldne skattebeløb er betalt af pantsætteren, forinden udpantningen er foretaget. Da det imidlertid er en selvstændig forfaldsgrund, at pantet gøres til genstand

for udpantning, vilde dette betyde, at disse klausuler overhovedet ikke kan finde anvendelse på skatter. Ihvorvel dette legislativt kunde være at foretrække, kan fortolkningen ikke være holdbar.

Selve restancen er forfaldsgrund ifølge klausulerne. Domstolene har ikke taget tungt herpå. Når det oplyses, at forpanthaveren senere har frafaldet ydelsen (U 1908. 539: ejerskifteafdrag) eller debitor med kreditors samtykke betaler for sent uden indsigelse (U 1923. 426 Ø: 1 måned), er efterpantebrevet ikke forfaldent. Hvis i det hele ydelsen blot er betalt, inden efterpanthaveren stiller krav om indfrielse, kan restancen næppe påberåbes, jfr. U 1908. 826, hvor sælgeren af en ejendom blev krævet for juni-terminsydelsen til førsteprioriteten med frist indtil 7. sept., men ikke selv den 2. sept. kunde kræve sælgerprioriteten indfriet, da køberen den 31. aug. havde betalt den pågældende ydelse, samt U 1911. 661, hvor tredjeprioriteten ikke kunde begære sig ejendommen udlagt til brugeligt pant d. 20. aug., fordi debitor havde betalt andenprioriteten den 16. s. m. og fået kvittering uden forbehold.

Hvis panthaveren nøjes med at stille krav om dokumentation for, at betaling er sket, og debitor derefter betaler de resterende ydelser til forpanthaverne, som modtager dem som rettidige, er pantebrevet ikke forfaldent, jfr. U 1921. 585 Ø (kravet fremsat d. 13. jan., restancerne berigtiget 19.—22. s.m.) sml. U 1915. 766 H.

Hvis debitor ikke berigtiger restancerne uden uforholdent ophold (U 1915. 766 H: arrest foretaget 13. juli, berigtigelse 24. s. m.) eller disse kun modtages under forbehold (U 1921. 858 Ø og 1923. 427. note 1), er efterpantebrevet forfaldent, ligesom dette er tilfældet, når der foreligger graverende forhold (U 1914. 56 H, hvor kombineret med vanrøgt).

Se tillige U 1918. 379 H, hvor en foretaget arrest dog ophævedes, da der var tilstrækkelig sikkerhed i pantet, sml. U 1923. 426 Ø. Om frafald af begæring om overtagelse til brugeligt pant i forbindelse med salg af pantet, og senere genoptagelse, da forhandlinger om indfrielse stopper, se U 1917. 824 H.

Måske giver domspraksis reelt udtryk for, at der nærmest må foretages et konkret skøn over, hvorvidt den pådragne restance betyder en væsentlig risiko for den efterstående panthavers sikkerhed.

b. De formularer, hvorefter pantebrevet forfalder, dersom debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at forfaldne ydelser er betalt, giver en meget klarere regel end de ovenfor gennemgåede. Debi-

tor må på kreditors forlangende fremlægge enten kvitteringer eller bevis for indrømmet henstand. Gør han ikke dette, indtræder forfald. Til trods for, at debitor får en frist til at berigtige restancerne, er reglen dog formentlig alt for imødekommende over for kreditorerne.

Der kræves altså en opfordring fra kreditor. Det må antages, at sådan først kan tilstilles debitor, når betalingsfristen er udløbet. De 7 dage kan først regnes fra opfordringens modtagelse, jfr. VLT. 1945. 53. I denne afgørelse antoges endvidere, at en sagførers meddelelse til en panthaver om, at restancer er betalt, efter omstændighederne kan anses for behørig attestation, når de pågældende kvitteringer snarest fremsendes til panthaveren til forevisning.

Kapitalen forfalder ikke blot, når debitor ikke kan fremskaffe behørig dokumentation, men også selv om dette er ham muligt, men han forholder sig passiv. Overskrider han i det hele fristen, uden at dette skyldes et ham utilregneligt forhold, er pantegælden forfalden. Denne blotte fristoverskridelse bliver en selvstændig forfaldsgrund, fordi den for så vidt er uafhængig af, om debitor virkelig er i restancer. Der ses ikke i domspraksis at være taget stilling til, om kreditors opfordring skal indeholde henvisning til den konsekvens, det vil få for debitor, at han undlader behørigt at dokumentere betalingerne. Dette vil være et højst rimeligt krav, og det må sikkert antages, at kreditor ikke kan gøre forfaldsvirkningen gældende, dersom opfordringen alene har haft karakter af en i venlige former affattet forespørgsel. Men herudover vil man formentlig pålægge debitor risikoen for hans eventuelle (eller sandsynlige) ukendskab til den pågældende pantebrevsformulars restanceklausul.

IV. Det bedste, der kan siges om restanceklausulerne, er, at de formentlig yderst sjældent påberåbes. Det er derfor et nærliggende spørgsmål, om de ikke burde udgå af formularerne. Dette gælder særligt klausulerne af den gamle type, som har voldt vanskeligheder i retspraksis. Selv om pbsfm. I, pkt. 8f og de hertil knyttede formularer ikke har givet anledning til samme besvær, synes de at være udtryk for en urimelig hård regel.

Hvis man skulde opretholde restanceklausulerne, måtte de i alt fald omformes. For det første skulde de alle følge den formulering, der findes i pbsfm. I, pkt. 8f, men fristen burde dernæst ændres til 14 dage som foreslået ovenfor. Endelig vilde det være rimeligt at stille krav om, at kreditors opfordring indeholdt udtrykkelig henvisning til konsekvensen af at undlade dokumentationen. Dette burde da optages i klausulerne.

Efterpanthavernes tilsikring af en forventet prioritetsstilling vil næppe blive berørt af deres afskaffelse. Skatter etc. vil føre igennem til tvangsauktion, hvis de ikke berigtiges. Fortrinsretten for renter er begrænset til et år. Derimod beholder forpanthaveren ubegrænset prioritetsstillingen for ubetalte afdrag. Hverken han eller debitor har pligt til at underrette efterpanthaveren om meddelt henstand eller nedsættelse af afdragene, jfr. Kæstel s. 104 og Komm. s. 238. Det vilde dog formentlig stemme bedre med tanken i TL § 40, om man på en smidigere måde kunde presse debitor til at få klaret situationen. Reglen kunde tænkes omformet således, at efterpanthaveren i de tilfælde, hvor han har oprykningret, af debitor kunde kræve betalt det omhandlede ekstraordinære afdrag, dersom debitor ikke inden fristen dokumenterer betaling. Der er dog formentlig ikke tilstrækkelig grund til at optage en sådan regel i formularerne. Reel betydning har den kun for yderligststående prioriteter, der gradvis når inden for sikkerhedsgrænsen. I disse tilfælde må man overlade til kreditor at få indføjret bestemmelsen som ekstra vilkår. Herved rettes debitorens opmærksomhed også særlig på denne specielle forpligtelse.

Ej heller med hensyn til synspunktet foregrebet retsforfølgning vil en afskaffelse af restanceklausulerne få særlig betydning. Som nævnt påberåbes de yderst sjældent, og almene overvejelser kan ikke føre til at opretholde dem. Efter de gældende formularer er det forfaldsgrund, at pantet gøres til genstand for retsforfølgning, herunder også at forpanthaver gør udlæg for et forfaldent pantebrev. Herved må den efterstående panthaver antages at være tilstrækkeligt beskyttet. Pantehaverne har vel ikke pligt til straks at forfølge deres ret, når debitor ikke betaler de pligtige ydelser, men virkningen af deres passivitet gør dog, at det må ske inden rimelig tid, jfr. ovenfor s. 68. Efterpanthaverne er altså ikke fuldstændig prisgivet den foranstående pantehavers luner. Restanceklausulernes bortfald kan formentlig ikke engang være til hinder for at ændre udlægsreglen som foreslået.

I de tilfælde, hvor den efterstående panthaver påstår sit pantebrev forfaldent i medfør af restanceklausulerne, vil det som tidligere berørt måske oftest gøre sig gældende, at han her får en kærkommen lejlighed til at få frigjort kapitalen. Dette kan naturligvis også være tilfældet ved andre klausuler, men er særlig fremtrædende her.

Restanceklausulerne bør derfor udgå.

§ 13

Tvangsauktionsklausuler.

I. Betegnelsen „tvangsauktionsklausuler“ har efterhånden vundet borgerret. En nøjagtig fastlæggelse af, hvad der skal forstås herved, er næppe mulig. Der er tale om særlige aftaler optaget i pantebrevet, der går ud på at begrænse kreditors beføjelse til at kræve lånet indfriet i tilfælde, hvor den pantsatte ejendom sættes til tvangsauktion.

Se til det følgende navnlig Axel H. Pedersen s. 121ff, ER. III s. 1607, Kæstel s. 79ff.

Undertiden optages i selve begrebet krav til den nærmere udformning af klausulen. Ifølge ER. I.c. er klausulen udformet således, at kapitalen ikke forfalder, såfremt en efterpanthaver (overtager og) berigtiger restancer inden for en nærmere angivet tidsfrist. Hos Kæstel I.c. forudsætter tvangsauktionsklausuler en almindelig bestemmelse om, at pantebrevet er uopsigeligt fra ejer til ejer. Som det vil ses nedenfor, opnås der ikke herved en hensigtsmæssig begrebsdannelse.

Ved en nærmere betragtning af de i praksis forekommende klausuler vil man opdage, at der er tale om en samlebetegnelse for en række forskelligartede aftaler, der som fælles træk har, at den pågældende panthaver forpligter sig til at lade pantegælden indestå i ejendommen trods tvangsauktion, i reglen på visse nærmere betingelser.

II. Det er oftest en efterstående panthaver, der stiller krav om som lånevilkår, at der i de foranstående private pantebreve indsættes tvangsauktionsklausul. Herved opnår han på forhånd at kunne beregne sin risiko. Tvangsauktionsklausuler har vel særlig relation til byggeri. En tvangsauktion kan for en grundprioritet, der efter endt bebyggelse skal respektere andre prioriteter end kredit- og hypotekforeningslån (samt boligstøttelån), indeholde et alvorligt risikomoment, hvis grundprioriteten for at redde sit tilgodehavende ser sig nødsaget til at overtage ejendommen på auktionen og herefter indfri de foranstående pri-

vate prioriteter. Overstiger en sådan yderligere kontant investering hans økonomiske evne, og han derfor undlader at byde, mister han måske hele tilgodehavendet på sit pantebrev. I sådanne tilfælde bør man allerede ved grundprioritetens udfærdigelse undgå denne risiko ved, at grundprioritetshaveren betinger sig, at der i de foranstående private pantebrev indsættes en tvangsauktionsklausul, jfr. Axel H. Pedersen 1. c.

Også uden for byggetilfælde kan tvangsauktionsklausuler være af praktisk betydning. En efterstående panthaver, hvis prioritet ligger i underkanten af sikkerhedsværdien, kan ved at kræve tvangsauktionsklausul indsat i de foranstående pantebrev begrænse sin risiko på lignende måde som ovenfor. Det kan endvidere være af betydning for ejerens senere optagelse af nye prioriteter, at han foregriber situationen og får indsat tvangsauktionsklausul allerede ved den tidligere prioritets stiftelse. Herved kan han opnå en bedre udnyttelse af lånemulighederne.

Det er således klart, at efterstående panthavere kan have interesse i sådanne klausuler. Helt så indlysende er det ikke, at kreditor efter det foranstående pantebrev indvilger i klausulens indføjelser. Tilsyneladende er aftalen kun i hans disfavør. Han kan endda risikere, at pantebrevets omsætningsværdi forringes. Det egner sig mindre godt til spekulationskøb. I praksis er problemet begrænset til private pantebrev. Man vil næppe kunne få kredit- og hypotekforeningerne til at indføre tvangsauktionsklausuler, men rent faktisk er faren for, at disse lån kræves indfriet som følge af tvangsauktion, ringe. Ved private pantebrev, hvor der ikke er den samme faktiske sikkerhed for lånets fortsatte indeståen, bliver der derimod behov for at opnå den retlige tilsikring gennem tvangsauktionsklausul. At kreditor går med til at fraskrive sig den fuldstændige misligholdelsesvirkning, kan skyldes forskellige omstændigheder. I tider, hvor pengeregighed dominerer låne markedet, vil kravets gennemførelse ikke støde på så store vanskeligheder som under pengeknaphed. Ofte vil panthaveren kunne opnå en bedre prioritetsstilling derigennem, at en anden panthaver rykker sit pantebrev, betinget af tvangsauktionsklausul. Dette vil netop være tilfældet i den praktiske situation, at grundprioriteten rykker for de lån, der kan opnås i forbindelse med grundens bebyggelse. Sandsynligheden øges for, at auktionsbudene vil overstige den pågældende hæftelse, dels fordi efterpanthaveren sættes bedre i stand til at overtage ejendommen, dels fordi ejendommens værdi bliver højere for en al-

mindelig auktionskøber (når klausulen også omfatter en sådan). Klausulen kan derfor have den praktiske virkning for kreditor, at han slipper for selv at overtage ejendommen. Garantien for den pantthaver, der indvilger i klausulen, ligger i, at han kan sikre sig genoprettelsen af lånets normale afvikling ved at kræve restancer og andre skyldige beløb berigtiget inden for en vis tid.

Tvangsauktionsklausulerne har ikke vundet indpas før i de senere år, men antages nu at være almindelige (Kæstel) eller dog en ret hyppigt anvendt fremgangsmåde (Axel H. Pedersen). Det udsnit af praksis, der fremgår af de udsendte spørgeskemaer, viser dog, at tvangsauktionsklausuler stadig hører til undtagelsen. På spørgsmålet, om det er sædvanligt, at den pågældende kreditor anvendte tvangsauktionsklausuler, fordelte svarene sig således:

Banker:

50 nej, hvoraf 2 gjorde udtrykkeligt opmærksom på, at de aldrig blev anvendt.

5 ja, hvoraf 1 mente at anvende dem i ca. 50% af pantebrevene.

4 kunde ikke udtale sig generelt derom.

5 besvarede ikke spørgsmålet.

Sparekasser:

38 nej, hvoraf 2 fremhævede, at de aldrig blev anvendt.

8 ja.

Sagførere:

68 nej.

3 ja (alle fra København).

4 kunde ikke udtale sig generelt.

2 ubesvarede.

Det bemærkes, at der af besvarelserne ikke kunde udledes nogen forskel i geografisk henseende, bortset fra, at det alene var københavnske sagførere, der svarede bekræftende.

Det var oprindeligt tanken at indhente mere detaljerede oplysninger gennem spørgeskemaet, bl. a. for at få klarlagt, om klausulerne i praksis er begrænset til byggeri. Imidlertid lod dette sig ikke gennemføre, jfr. nærmere tillæget.

Stikprøvevis gennemgang af ejendomsakterne på tinglysningskontorerne bekræfter, at tvangsauktionsklausuler anvendes relativt sparsomt.

III. Som allerede nævnt er klausulerne i praksis af forskellig karakter. Da bedømmelsen af deres retsvirkninger i de forskellige relationer må have sit udgangspunkt i den konkrete formulering, er det nødvendigt at danne sig et skøn over de forekommende klausuler. Disse grupperer sig navnlig om følgende formuleringer:

- a. „den omstændighed, at ejendommen stilles til auktion, medfører ikke, at pantebrevet forfalder til betaling.“
- b. „kreditor er endvidere pligtig at lade kapitalen henstå uanset eventuelt

mellemkommende tvangsauktion, hvorved efterstående panthaver måtte overtage ejendommen“.

- c. „nærværende pantebrev forfalder ikke til betaling i tilfælde af, at ejendommen kommer til tvangsauktion og overtages af ejeren eller håndpanthaveren af et efterstående pantebrev“.
- d. „også i tilfælde af tvangsauktion over den pantsatte ejendom forbliver nærværende pantebrev indestående i ejendommen på uændrede vilkår, såfremt ejendommen på tvangsauktion overtages af en efterstående panthaver“. (U 1941. 750 H).
- e. „hvis den pantsatte ejendom på tvangsauktion overtages af en efterstående panthaver, og denne senest 14 dage efter den endelige auktions afholdelse berigtiger forfaldne ydelser, skatter, omkostninger m. v., forfalder nærværende pantebrev ikke til udbetaling i anledning af auktionen eller de forhold, der har foranlediget eller står i forbindelse med denne“.
- f. „uanset de omstående trykte bestemmelser forfalder nærværende pantebrev ikke, hvis den pantsatte ejendom ved tvangsauktion, hvad enten denne er begæret af kreditor ifølge nærværende pantebrev eller af tredjemand, overtages af en efterstående panthaver, og denne senest inden 8 dage efter sidst passerede auktion betaler alle forfaldne ydelser på nærværende pantebrev og de foran dette stående prioriteter samt berigtiger enhver restance med omkostninger m. v.“.
- g. „hvis den pantsatte ejendom stilles til tvangsauktion — hvad enten dette skyldes misligholdelse af nærværende eller andre forpligtelser — og på tvangsauktionen overtages af en efterstående panthaver som ufyldstgjort panthaver, og denne inden 14 dage efter auktionens standsning betaler restancer på nærværende pantebrev og øvrige forfaldne beløb ifølge auktionsvilkårene, er kreditor trods bestemmelserne i nærværende pantebrev — herunder § 8 i jmts. pbsfm. I — forpligtet til at lade prioriteten blive indestående, som om misligholdelse ikke havde fundet sted. Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden samtykke af de efterstående panthavere“.
- h. „uanset de nedenfor trykte bestemmelser og uanset, om nærværende pantebrev er misligholdt, forfalder pantebrevet ikke, hvis den pantsatte ejendom på tvangsauktion overtages af en efterstående panthaver, og denne senest 14 dage efter den sidste auktion betaler alle forfaldne ydelser på nærværende pantebrev samt på alle de foran dette stående prioriteter, samt iøvrigt de pantet med fortrinsret forud for nærværende pantebrev påhvilende restancer. Det bemærkes udtrykkeligt, at dette også gælder i tilfælde af, at tvangsauktionen er begæret af kreditor ifølge nærværende pantebrev“. (Kæstel s. 80).
- i. „hvis den pantsatte ejendom stilles til tvangsauktion — hvad enten denne begæres af kreditor efter dette pantebrev eller af andre, eller hvad enten dette skyldes misligholdelse af nærværende pantebrev eller andre forpligtelser — er kreditor trods bestemmelserne i nærværende pantebrev forpligtet til at lade dette blive stående, som om misligholdelse ikke havde fundet sted, såfremt restancerne efter nærværende pantebrev og

ovrige forfaldne beløb ifølge auktionsvilkårene bliver betalt senest 14 dage efter tvangsauktionen.

Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden samtykke af de til enhver tid efterstående panthavere“.

IV. Tvangsauktionsklausulernes retsvirkninger må ses på baggrund af, at tvangsauktion som sådan ikke er nogen selvstændig forfaldsgrund. Pantebrevene forfalder allerede på et tidligere tidspunkt ifølge de forskellige formularer. Dersom den forfølgning, der fører til tvangsauktion, udgår fra en panthaver, vil som hovedregel misligholdelsesgrunden ramme også det pantebrev, der indeholder tvangsauktionsklausulen. Er dette ikke tilfældet, forfalder det, når der skrives til udlæg i ejendommen. Auktionen kan have sit grundlag i en personalkreditors forfølgning, men også her spiller udlægsreglen ind. Den kan endelig skyldes debtors konkurs, men også dette tilfælde er efter de ovenfor beskrevne regler en forfaldsgrund. Når en panthaver forpligter sig til at lade sit pantebrev indestå uanset tvangsauktion, uden der udførligt er taget stilling til de respektive forfaldsgrunde, gemmer der sig bag herved retlige problemer af tvivlsom rækkevidde.

A. Den principielle stilling til tvangsauktionsklausulerne belyses af højesteretsafgørelsen i U 1941. 750.

Efter at den pantsatte ejendom på tvangsauktionen var overtaget af en efterstående panthaver, som tidligere var indgået på at rykke på betingelse af, at de foranstående pantebrev skulle henstå uopsigelige fra ejer til ejer i mindst 8 år efter lånets stiftelse, også i tilfælde af, at ejendommen inden for den nævnte periode stilledes til tvangsauktion, ønskede de to forpanthavere sig frigjort for denne forpligtelse, der var optaget i deres pantebrev. Den anvendte klausul gik ud på, at også i tilfælde af tvangsauktion over den pantsatte ejendom forblev pantebrevene indestående på uændrede vilkår, såfremt ejendommen på tvangsauktionen overtoges af en efterstående panthaver. Da klausulen var affattet uden nærmere angivelse af, hvorledes den skulle anvendes i forhold til pbsfm. I, pkt. 8, fandt højesteret ikke med sikkerhed at kunne fastslå, at ejerne af de to pantebrev var afskåret fra at kræve hele kapitalen indfriet som forfalden på grund af udeblivelse med terminsydelse. (At efterpanthaveren havde tilbudt at betale restancerne, blev allerede af fogedretten anset uden betydning, da en forpanthaver ikke kunde antages at have nogen forpligtelse til at forsøge restancer inddrevet hos efterpanthaveren, forinden han kunde gøre misligholdelsesvirkningerne gældende).

Denne afgørelse giver vel konkret udtryk for, at klausulen i tvivls-tilfælde må fortolkes i overensstemmelse med den anvendte pantebrevsformulars forfaldsbestemmelser, men den er uantagelig i sine

konsekvenser. Da der ikke i denne henseende er grundlag for at opstille en sondring imellem betalingsklausuler og andre misligholdelsesårsager, og da pantebrevet som nævnt allerede vil være misligholdt, måtte man af dommen slutte, at alle tvangsauktionsklausuler er virkningsløse med undtagelse af dem, der fremhæver, at de også gælder, selv om det pågældende pantebrev er misligholdt, eller for så vidt angår betalingsklausulerne indeholder særlig bestemmelse om betaling af restancer. Det kan vist med sikkerhed siges, at det ikke er i overensstemmelse med hensigten med disse klausulers indsættelse, at de skulde være uden betydning, hvis der ikke nærmere er angivet, hvorledes de skal forstås og anvendes i forhold til hver enkelt forfaldsgrund. Dommen må derfor forstås så snævert som overhovedet muligt, og det må navnlig antages, at andre momenter i forening kan give den fornødne sikkerhed i fortolkningen, jfr. nærmere nedenfor.

Af højesterets stilling i den nævnte afgørelse kan udledes, at man i det hele taget må udvise stor forsigtighed ved udformningen af tvangsauktionsklausuler.

En række af de problemer, der rejser sig i forbindelse med tvangsauktionsklausulerne, må løses særskilt afhængig af den anvendte klausul.

I rpl. § 562, stk. 4 bestemmes, at den, som er kontraktmæssig forpligtet til at lade sin pantefordring, uanset ejendommens salg, forblive indestående i den, har ikke noget krav på fyldestgørelse af auktionsudbyttet, men kun på, at hans ret bevarer. En til tvangsauktionsklausulerne svarende virkning er tilsyneladende etableret i disse tilfælde. Således som kontraktpraksis er udformet efter pantebrevsformularerne vil man imidlertid ikke kunne tillægge den nævnte bestemmelse betydning overhovedet, se nærmere nedenfor s. 230 f.

B. Hvilke indskrænkninger medfører klausulerne i panthaverens normale misligholdelsesbeføjelser?

1. Bortset fra tilfælde, hvor klausulen er kombineret med udtrykkelige bestemmelser om, at retsforfølgning fra andre prioritethavere ikke kan gøres gældende som forfaldsgrund overhovedet, må det antages, at tvangsauktionsklausulerne ikke berører panthaverens ret til at påstå sit pantebrev forfaldent på grund af misligholdelse. Når det i nogle klausuler er bestemt, at tvangsauktion ikke kan gøres gældende som forfaldsgrund e. l. (jfr. ovenfor III. a, c, f, h), må dette ses i sammenhæng med de øvrige betingelser. Som allerede nævnt er tvangsauktion ikke nogen selvstændig forfaldsgrund. Det vilde da være uan-

tageligt, om et pantebrev, der forfalder på grund af udlæg, ikke læn- gere kunde gøres gældende som forfaldent, når der indtræder det alvorligere, at ejendommen sættes til auktion. Dette kan ikke i sig selv ændre det materielle grundlag. Klausulerne kan, hvis de ikke udtrykkeligt træffer afvigelse fra selve forfaldsbestemmelserne, ikke have en så vidtgående virkning. I de fleste formuleringer anerkendes dette også ved fremhævelse af, at klausulen gælder, hvad enten tvangsauktionen er begæret af den pågældende kreditor eller af andre, eller den skyldes misligholdelse af det pågældende pantebrev eller andre forpligtelser (jfr. III. f, g, h, i).

I almindelighed kan panthaveren derfor anse pantebrevet forfaldent, når der foreligger en af formularens forfaldsgrunde, hvad enten denne angår ydelserne på pantebrevet, kreditorforfølgning i ejendommen eller vanrøgtsbestemmelser. Noget andet er, at misligholdelsen under visse betingelser kan bortfalde eller læges.

2. Ej heller i den processuelle fremgangsmåde gør der sig i første række forskelle gældende. Hvis et pantebrev med tvangsauktionsklausul misligholdes, kan panthaveren selv stille ejendommen til tvangsauktion. Han kan på normal vis byde på denne og efter de almindelige regler i rpl. § 578 overtage ejendommen som ufyldestgjort pant- haver eller uden for sin panteret optræde som almindelig køber.

Tvangsauktionsklausulen får derimod betydning, hvis det pågæl- dende pantebrev opnår dækning på auktionen, og ejendommen er- hverves af en efterstående panthaver eller eventuelt af tredjemand. Det er i så fald hensigten med klausulen, at pantebrevet skal forblive indestående i ejendommen, som om misligholdelsen ikke var sket.

Den herved skete begrænsning i panthaverens misligholdelsesbe- føjelse ligger altså ikke i selve forfaldsadgangen, men snarere i den processuelle retsforfølgningsadgang. Man kan sige, at hans beføjelse til at påstå pantebrevet forfaldent er resolutivt betinget af, at ejendom- men på tvangsauktionen overtages af en efter klausulen berettiget per- son, der bringer den indtrådte misligholdelse ud af verden.

3. Det er dog efter den tidligere nævnte afgørelse i U 1941. 750 H tvivlsomt, i hvilket omfang panthaveren afskæres fra trods klausulen at kræve pantebrevet indfriet som misligholdt, når ejendommen sælges på tvangsauktion. Højesteret har statueret, at en almindeligt holdt for- mulering som, at pantebrevet „forbliver indestående på uændrede vil- kår“, ikke forhindrer ham i at kræve indfrielse, når pantebrevet inden tvangsauktionen er misligholdt. Da dette så godt som altid vil være

tilfældet, er klausuler af det omhandlede indhold værdiløse. Tilsvarende må formentlig antages ved andre af lignende vagt indhold, såsom „forfalder ikke til betaling i tilfælde af, at ejendommen kommer til tvangsauktion" eller at kreditor er pligtig „at lade kapitalen henstå uanset mellemkommende tvangsauktion". (De ovenfor under III. a, b, c, d anførte er herefter ineffektive).

Der må derfor i klausulerne indgå momenter, der tilstrækkeligt klart viser, at de skal gælde, selv om pantebrevet er misligholdt. Her til er det ikke tilstrækkeligt, at der er sat som vilkår, at auktionserhververen skal berigtige restancer, jfr. nedenfor E, idet ikke alle forfaldsgrundene omfattes heraf. Men i en række klausuler er formuleringen således, at der ikke kan herske tvivl om, at de skal gælde, uanset om og af hvilken grund pantebrevet måtte være misligholdt.

Som eksempler herpå kan nævnes „uanset om nærværende pantebrev er misligholdt", (III. h), „som om misligholdelse ikke havde fundet sted" (i), „hvad enten den begæres af kreditor efter dette pantebrev eller af andre" (f, g, h, i), „hvad enten den skyldes misligholdelse af nærværende eller andre forpligtelser" (g, i), „trods bestemmelserne i nærværende pantebrev, herunder § 8 i jmts. pbsfm. I" (g).

Den under III. e nævnte klausul, hvorefter pantebrevet ikke forfalder „i anledning af auktion eller de forhold, der har foranlediget eller står i forbindelse med denne", kunde synes at fravige selve forfaldsadgangen, men af klausulen i sin helhed fremgår, at der alene kan være tænkt på den her omhandlede begrænsning i misligholdelsesbeføjelserne.

C. Forudsætter tvangsauktionsklausuler, at der tillige i det pågældende pantebrev indeholdes bestemmelse om, at dette indestår uopsigeligt uanset ejerskifte?

Der ses ikke at være nogen nødvendighed herfor, hverken i retlig eller praktisk henseende, cfr. Kæstel 1. c. Den risikobetragtning, der ligger bagved tvangsauktionsklausuler, gælder ikke ved almindeligt ejerskifte, i alt fald ikke i samme grad. Det må afgøres konkret, om den interesserede efterpanthaver formener, at købesummen ved almindeligt salg kan bringes højere op derigennem, at forpantebrevet, eventuelt også hans eget pantebrev, tillige indestår uopsigeligt fra ejer til ejer.

Omvendt vil bestemmelsen om, at pantebrevet indestår uopsigeligt uanset ejerskifte ikke medføre, at kreditor afskæres fra at kræve dækning på auktionen, jfr. herved A samt s. 233.

D. Det er oftest udtrykkeligt angivet i klausulen, til fordel for hvilke auktionserhververe den finder anvendelse. Hvor dette ikke er præciseret (jfr. III. a, i) vil formentlig også en almindelig køber, der over-

tager ejendommen ved hammerslag, kunne påberåbe sig den. Dette vil netop stemme med efterpanthaverens interesse. Han er måske blevet overbudt på grund af den i forpantebrevet indsatte klausul og får dækning for sit tilgodehavende. Dette hensyn kan føre til, at tvangsauktionsklausulen formuleres således, at den efter sin ordlyd også gælder anden køber end efterstående panthavere.

I reglen begrænser man dog virkningen til efterstående panthavere (III. b, d, e, f, h), eventuelt uddybende dette „ejereren eller håndpanthaveren af et efterstående pantebrev“ (III. c). Der tænkes herved i almindelighed på, at panthaveren overtager ejendommen som ufyldstgjort panthaver efter rpl. § 578 (jfr. udtrykkeligt III. g). Denne situation er også den praktiske, men det kan dog tænkes, at den efterstående panthaver mener sig bedre sikret ved at byde op og tage hammerslag. Der er i så fald næppe grund til at indfortolke en betingelse om, at det skal være som ufyldstgjort panthaver, han skal overtage ejendommen, hvis dette ikke findes i klausulen. Reglen i rpl. § 578 er en lettelsesbestemmelse til fordel for den bydende.

Det er et praktisk spørgsmål, om også en almindelig udlægshaver, der erhverver ejendommen på tvangsauktion, kan påberåbe sig en tvangsauktionsklausul. Det vil han efter det anførte kunne, når det ikke er udtrykkelig angivet, til fordel for hvem den finder anvendelse. Anderledes derimod, hvis virkningen er begrænset til efterstående panthavere. Selv om man i reglen tænker på, at erhververen overtager ejendommen som ufyldstgjort i henhold til rpl. § 578, efter hvilken bestemmelse udlægshavere er sidestillet med viljebestemte panthavere, vil man formentlig i mangel af modstående holdepunkter fortolke panthavere som alene omfattende viljesbestemte panthavere, ikke tilføjede retspanthavere.

E. Modstykket til, at pantebrevet bliver indestående i ejendommen, er, at det pålægges erhververen at genoprette dens økonomiske normaltilstand. I de fleste nyere klausuler (efter dommen i U 1941. 750 H) er nærmere præciseret indholdet af erhververens forpligtelse, der går ud på, at han inden en vis frist skal berigtige forfaldne ydelser.

Fristen er i reglen temmelig kort (8—14 dage). Axel H. Pedersen s. 122—23 anser 14 dage til 2 måneder efter overtagelsen for passende. Når klausulerne er affattet som de ovenfor nævnte (III. e—i: efter tvangsauktionen, den endelige auktions afholdelse, sidst passerede auktion, auktionens standsning, den sidste auktion), må fristen regnes fra standsningen af den endelige auktion. Der er dog intet i vejen for at

beregne fristen anderledes, jfr. således U 1943. 749 H: inden 14 dage efter påkrav.

Berigtigelsen omfatter i første række alle forfaldne ydelser på forpantebrevet, herunder også morarenter af ikke betalte beløb. Endvidere restancer på de foran dette stående prioriteter samt iøvrigt de med fortrinsret sikrede ydelser, skatter, omkostninger og øvrige forfaldne beløb ifølge auktionsvilkårene, se til belysning heraf de nævnte klausuler. I tvivlstilfælde må man formentlig efter den principielle højstetsafgørelse fortolke berigtigelseskravet vidt.

Hvis der i klausulen ikke er stillet krav om berigtigelse af de forfaldne ydelser, og det dog står fast, at klausulen ikke er virkningsløs, jfr. ovenfor, må man formentlig anvende reglerne i den pågældende pantebrevsformular om betaling af ydelser samt dokumentation for, at ydelser til andre er betalt, analogt. Det vil efter pbsfm. I, pkt. 8a og 8f sige, at debitor har 7 dage til betaling af restancer til de pågældende panthavere, samt 7 dage efter påkrav til at dokumentere, at øvrige restancer er berigtiget.

Undlader erhververen at opfylde sine forpligtelser, må klausulen anses for bortfaldet. Panthaveren vil nu kunne kræve gælden indfriet. Hvorvidt der foreligger en tilsidesættelse, må afgøres efter de almindelige regler for den pågældende forpligtelse, jfr. om betalingsklausulerne § 4 — og navnlig om de begrænsninger, der må opstilles, s. 43 ff — samt om restanceklausuler § 12.

F. Et meget væsentligt problem ved tvangsauktionsklausulernes effektivitet er, hvorvidt efterpanthaverne har krav på, at klausulerne ikke ophæves. Værdien svækkes, dersom en i et pantebrev indsat klausul ved aftale mellem ejeren og panthaveren kan frafalde uden efterpanthaverens samtykke, eller ejeren kan udskifte den pågældende prioritet med et pantebrev uden en sådan klausul.

En nøje regulering af, hvorvidt efterpanthaverens samtykke kræves til ændringer i foranstående prioritet, indeholdes i TL §§ 40—41, hvorefter den præceptive hovedregel er, at der ikke kræves eller kan betinges samtykke ved ændringer, jfr. § 40, stk. 6. Alene i enkelte udtrykkelige tilfælde kræver loven samtykke fra efterpanthaveren, jfr. nærmere §§ 40—41, men ingen af disse finder direkte anvendelse på det foreliggende tilfælde, der — nærmest — må karakteriseres således, at ophævelsen medfører kortere opsigelighed fra kreditors side. Ved lovens affattelse har man ikke været opmærksom på det foreliggende spørgsmål. Problemet bliver, om § 40, stk. 4 kan anvendes analogt.

Efter dens karakter af undtagelsesbestemmelse må man givet være overordentlig forsigtig hermed. For en almindelig analogislutning fra længere uopsigelighed fra debtors side til kortere opsigelighed fra kreditors side har navnlig Fr. Vinding Kruse gjort sig til talsmand, jfr. ER. III s. 1603, Komm. s. 237 med henvisninger, samt Axel H. Pedersen s. 124. Analogislutningen er imidlertid afvist ved U 1937. 622, og det synes herefter meget vanskeligt at forsvare den ikke blot i dens helhed, men også for tvangsauktionsklausulernes vedkommende.

De klausuler, der intet indeholder om deres ophævelse, vil da kunne frafalde af pantaveren uden efterpantavernes samtykke, ligesom ejeren frit kan indfri pantebrevet og erstatte det med en prioritet uden tvangsauktionsklausul (jfr. de under III nævnte a, b, c, d, e, f, h).

Det antages af Axel H. Pedersen s. 125 og Fr. Vinding Kruse Komm. s. 242 (subsidiært), at den fornødne beskyttelse kan opnås, dersom det i klausulen bestemmes, at den ikke kan ophæves, og at evt. pantebrevet ikke kan aflyses uden samtykke af den efterstående pantaver. I adskillige tvangsauktionsklausuler er det da også fastsat, at bestemmelsen ikke kan ophæves „uden samtykke af de efterstående pantavere“ (jfr. III. g), eller „af de til enhver tid efterstående pantavere“ (III. i). Uanset om sådanne klausuler kan opfattes som uigenkaldelige tredjemandsløfter fra forpantaveren til den til enhver tid værende efterpantaver, må det antages, at de civilretligt er betydningsløse. De må, hvad enten de alene går ud på, at efterpantaverens samtykke kræves til ophævelsen, eller tillige, at forpantebrevet kun kan aflyses med de efterståendes samtykke, tilsidesættes som værende i strid med den præceptive bestemmelse i TL § 40, stk. 6.

Se Illum i U 1947 B. 139 — Dersom man vilde anerkende analogien af § 40, stk. 4, vilde de nævnte samtykkebestemmelser dog være betydningsløse, da samtykke i så fald måtte kræves efter lovens regel, og særlig vedtagelse således være overflødig.

Som en omgåelse af § 40, stk. 6 tvinges man tillige at måtte stemple en mellem de efterstående prioritetshavere og forpantaveren indgået aftale, hvorefter forpantaveren tilsikrer de efterstående, at han ikke vil frafalde klausulen. Da debitor derved bindes i strid med lovens regel, må det antages, at forpantaveren kan fragå dette tilsagn og frafalde klausulen over for debitor. cfr. Axel H. Pedersen s. 124—25.

Herefter kan man næppe overhovedet opnå sikkerhed for, at tvangsauktionsklausulen ikke frafalder mellem debitor og den pågældende

panthaver. Ejeren vil da også kunne udskifte den pågældende prioritet med et pantebrev uden sådan klausul.

Man kan dog ikke af den grund uden videre anse tvangsauktionsklausulerne for værdiløse for efterpanthaverne. Det afgørende vil for parterne være, hvilken praktisk risiko der ligger i dette punkt. Erfaringerne viser, at faren for, at klausulen vil blive frafaldet, er ringe. Hertil medvirker forskellige omstændigheder. At opnå en prioritering på basis af en tvangsauktionsklausul, som man har til hensigt at få ophævet, så snart formålet er nået, vil kunne være strafbart som bedragerisk udnyttelse af den præceptive regel. Det er dernæst ikke sikkert, at der uden videre kan opnås enighed mellem ejeren og panthaveren om ophævelsen. Dels vil efter omstændighederne kreditor være ligefrem interesseret i klausulen, jfr. ovenfor II, dels kan det ikke helt lades ude af betragtning, at debitor efter eventuel tvangsauktion vil stå med mindre personlig gældsforpligtelse, fordi ejendommens pris vil blive højere, når forpantebrevet bliver indestående. Vigtigst er dog formentlig, at forpanthaveren først for sent kommer i tanke om sin ekstra forpligtelse. Når debitor mister ejerrådigheden ved indkaldelse til forberedende møde til tvangsauktion, kan klausulen ikke længere ophæves af debitor.

Man kan dog ikke se bort fra, at usikkerheden kan virke hæmmende i tilfælde, hvor tvangsauktionsklausuler ellers vilde blive anvendt.

Hele dette spørgsmål kan ikke løses tilfredsstillende inden for rammerne af gældende ret. Affattelsen af § 40 er på dette punkt i strid med de praktiske interesser. Dens klare præceptive hovedregel tillader ikke en ønskelig fortolkning. Det må indrømmes, at debitor ofte vil se sin fordel i at slippe af med klausulen og panthaveren ligeledes — det er jo netop dette, loven tilsigter at beskytte — men på den anden side må erkendes, at den opnåede prioritering kun har været mulig på grundlag af tvangsauktionsklausulen.

Da den har været en bestemmende forudsætning for den efterfølgende panthaver, vil denne eventuelt ønske at få sin prioritet indfriet som misligholdt. Denne bristende forudsætning kan imidlertid ikke anerkendes som relevant, netop fordi han ikke har noget retligt tilsikret krav på klausulens opretholdelse.

At imødekomme kravet om de efterstående panthaveres samtykke til ophævelse af klausulen er kun muligt ved en lovændring (hvad

enten denne skal omfatte kortere opsigelighed fra kreditors side som helhed eller kun omfatte det nærværende spørgsmål). En sådan ændring af TL er blevet foreslået af Axel H. Pedersen, jfr. 1. udg. s. 109 og 2. udg. s. 125.

§ 14

Kaution og urådighedstilstande.

I. Kaution.

Jævnligt stiller panthaver krav om, at lånet skal sikres ved kaution. Det vil ofte blive krævet af banker og sparekasser. Det forekommer, at betinget kaution først skal stilles under lånets løbetid. Hvis et pantebrev skal indestå fra ejer til ejer, kræves således undertiden, at pantsætter i forbindelse med overdragelsen af den pantsatte ejendom skal påtegne pantebrevet som (selvskyldner)kautionist.

Det vil føre for vidt at komme ind på den række konflikter, som vil kunne opstå i disse tilfælde. Herom må henvises til Enkelte kontrakter s. 175 ff og Ussing Kaution. Om stiftelsen skal kun bemærkes, at kreditor som almindelig regel kan frigøre sig for lånetilsagn, eller hvis lånet er ydet, kræve indfrielse, dersom der ikke stilles den krævede kaution, jfr. Alm. del s. 111. Om hvad kautionisten indestår for, se Kaution s. 38 f. Foruden de tilfælde, hvor kaution knyttes til prioritetsgæld, forekommer hyppigere, at der stilles pant for tredjemands gæld, således at pantebrevet virker som kautionslignende sikkerhed, jfr. Kaution s. 403 ff. I reglen vil dette ske i form af et ejerpantebrev, og retsforholdet må i vidt omfang undergives de for skadesløsforhold gældende regler, jfr. ovenfor s. 16 f. Det praktisk vigtigste spørgsmål, når der til en fordrings opfyldelse knyttes kaution, er, hvilken indflydelse ændringer i hovedforholdet har på forholdet mellem kreditor og kautionisten. I kautionserklæringerne vil der oftest blive bestemt, at kreditor har ret til at give debitor henstand, uden at kautionsforpligtelsen af den grund begrænses eller bortfalder. Også andre vilkår kan der blive tale om, særlig i skadesløsbreve.

I pantebrevene dominerer derimod, hvilken betydning for hovedforholdet det har, at der sker ændringer i kautionsforholdet. De herom gældende kontraktvilkår udvider forfaldsgrundene meget væsentligt.

Kautionisten kan ikke tilpligtes at betale, før det har vist sig, at hovedmandens forpligtelse misligholdes. „Sikringsbegivenheden“ skal være indtrådt, jfr. Enkelte kontrakter s. 181. Hvor der er tale om selv-

skyldnerkaution, indtræder forfaldstiden, når hovedforpligtelsen misligholdes, jfr. Kautions s. 72. Derimod kan den simple kautionsist ikke tilpligtes at betale, før det er godtgjort, at kreditor ikke kan få dækning hos hovedmanden, s. st. s. 84.

Uden særlig vedtagelse vil pantebrevet næppe forfalde, fordi kautionsisten dør eller kommer under konkurs, jfr. Lassen s. 250, note 55, men pantehaver kan fordrø udlæg i kautionsistsens bo efter konkurslovens § 132. Endmindre vil anden kreditorforfølgning hos kautionsisten have indflydelse på pantegældens forfaldstid.

Banker og sparekasser indsætter ofte i pantebrevene en række klausuler, der medfører, at pantebrevene forfalder i langt videre omfang. Ved at kunne kræve indfrielse over for debitor vil kreditor, hvis debitor selv ikke kan betale kapitalen ud, opnå, at hovedforpligtelsen er misligholdt således, at kautionsforpligtelsen nu er effektiv.

Sparekassernes pantebreve indeholder ofte følgende 6 forfaldsgrunde (Sparekasseforeningens formular 15, jfr. 1—12, der dog langt fra anvendes af alle sparekasser):

1. kautionsisten dør,
2. eller hans bo kommer under offentligt eller privat skifte,
3. eller han bliver umyndiggjort eller kommer under lavværgemål,
4. eller der åbnes forhandling om akkord, likvidation eller anden gældsordning for ham,
5. eller der foretages arrest eller udlæg hos ham,
6. eller han opgiver sin faste bopæl her i landet, eller han flytter og ikke inden 14 dage derefter giver sparekassen meddelelse herom.

De fleste af disse klausuler går igen i andre pantebreve, der indeholder bestemmelser med henblik på kautionsist. For bankernes vedkommende er den i provinsbankforeningens ældre koncept (1927) foreslåede tilføjelse almindelig: „Dersom der tillige for skylden er givet kautionsist, og nogen af kautionsisterne dør eller kommer i noget af de foran under 1. eller i de i de efterfølgende trykte bestemmelser, post 8b, nævnte tilfælde, eller skulde blive åbenbar insolvent, eller skulde opgive sin faste bopæl her i landet, eller forandre bopæl og ikke inden 14 dage har givet kreditor skriftlig meddelelse derom“. De under 1. omhandlede tilfælde er: „Dersom debitor træder i likvidation eller standser sine betalinger, eller der åbnes forhandling om akkord for debitor“.

De fleste af de nævnte bestemmelser vil ikke give anledning til særlige fortolkningsproblemer i forhold til de tilsvarende for debitor selv gældende forfaldsgrunde.

Derimod kan de ikke alle stå for en kritisk vurdering. Deres bærende grundelse må være kreditors interesse i at kunne gøre kautionsisten effektiv, inden almindelige regler fører hertil, således at kravet kan rejses til aktuel indfrielse, inden kautionsistsens økonomi gør dækningschancen illusorisk. Det er derfor forståeligt, at bestemmelserne på visse punkter må være hårdere

end over for debitor selv. For sparekassernes vedkommende bliver forskellen meget stor, fordi de ikke plejer at skærpe formularen for debitor selv, og altså ikke — som nogle af bankerne — medtager gældsordninger etc. Hvad man særlig må sikre sig imod, er naturligvis kreditorforfølgning, men det synes åbenbart at gå for vidt, at pantegælden forfalder, og debitor bliver stillet over for indfrielseskrav, fordi der foretages udlæg eller arrest hos kautionisten. Den praktiske mildning vil ligge i, at kreditor i almindelighed ikke har mulighed for at skaffe sig underretning herom. Reglen bliver derfor (delvis) ineffektiv. Den må også forekomme urimelig hård. Ligeledes synes det et vel hårdt vilkår for pantsætter, at kautionistens død og skifte af hans bo bevirker pantebrevets forfald. Banker og sparekasser kræver så godt som altid, at kautionisten forpligter sine arvinger solidarisk. At kautionisten bliver umyndiggjort eller kommer under lavværgemål, bevirker jo ikke, at en allerede påtaget kautionsforpligtelse ugyldiggøres, hvorfor det ikke er rimeligt at lade pantebrevet forfalde. I sparekasseformuleringen bør herefter foretages en meget kraftig beskæring. Formentlig vil tilstrækkelig sikkerhed opnås, hvis alene numrene 4 og 6 bliver stående.

Ved udformningen af særlige forfaldsgrunde, når pantebrevet er yderligere sikret ved kaution, bør man til stadighed have for øje, at forfaldsvirkningen i første række rammer debitor. Gældende kontraktpraksis vil kunne have til tider højst stødende virkninger.

II. Umyndiggørelse og lavværgemål.

At debitor umyndiggøres eller sættes under lavværgemål, vil ikke i almindelighed kunne bevirke, at forfald indtræder. Reelt kan kreditor heller ikke blive stillet værre. Tværtimod vil en værge, der handler under ansvar, sikkert føle sig særlig tilskyndet til at administrere den pantsatte ejendom på bedste måde, herunder også betale terminsydelser m. v. til panthavere, jfr. myndighedslovens § 53.

Inhabilitet omhandles da heller ikke udtrykkeligt i nogen af de anerkendte pantebrevsformularer, og det er ej heller sædvanligt at indsætte særklausuler for sådanne situationer. Som hovedregel bevirker de altså ikke ændring i forholdet mellem panthaver og debitor.

Kun i en enkelt retning vil der melde sig tvivl. Pbsfm. XX (statsboligfonden) samt løsøreformularerne indeholder som forfaldsgrund, at debitor „bliver urådig over sit bo“, jfr. ovenfor s. 78. Dette omfatter for det første situationer, hvor kreditorforfølgning for de forpligtelser, han pådrager sig ved viljeserklæring, ikke kan rettes imod formuen eller den enkelte formuegenstand. I ældre tid indbefattedes derunder også umyndighed, navnlig umyndiggørelse, jfr. Aftaler s. 279, hvor det anføres, at man i nyere tid stiller inhabilitet, der beror på personens alder, åndsevner eller andre personlige forhold, i mod-

sætning til urådighed, der beror på andre forhold og normalt tjener til varetagelse af andre interesser end vedkommende persons. For pantebrevs vedkommende vil det også stemme bedst med de berettigede interesser. Panthaver vil uanset den efter pantsætningen indtrædende inhabilitet fortsat have den samme sikkerhed.

En enkelt afgørelse i U 1894. 423 har — uden begrundelse — stueret, at en i en panteobligation indeholdt bestemmelse om, at kapitalen forfaldt til betaling, såfremt debitor på nogen måde blev urådig over sit bo, også måtte finde anvendelse på debtors umyndiggørelse. Den stemmer måske med tidligere fortolkning af udtrykket, men er næppe i overensstemmelse med, hvad der nu indlægges deri. Tillige må det være muligt at anlægge en enhedsfortolkning, således at bestemmelsen i de anerkendte formularer forstås i overensstemmelse med de i de øvrige indeholdte bestemmelser. Nogen afvigelse herfra er i alt fald ikke tilsigtet for pbsfm. XX's vedkommende. Det fremgår af dens hele opstilling, at der ikke ligger nøjere overvejelser bag formuleringen. I alt fald formelt lader resultatet sig også forene med den nævnte afgørelse. I det omhandlede pantebrev stod ikke blot „urådig“, men tillige „på nogen måde“. Formuleringen synes altså noget videregående.

III. Meddelelse af fuldmagt.

Det kan heller ikke i almindelighed få indflydelse på kreditors ret til at kræve indfrielse, at debitor meddeler en anden fuldmagt til at administrere pantet. Det vil ikke engang i alle tilfælde kunne karakteriseres som nogen unormal disposition. Ejeren har måske ikke tid til selv at deltage i administrationen, eller han rejser bort en tid.

I denne forbindelse kan nævnes afgørelsen i U 1873. 1078. En ved en panteobligation for debtors besiddelsestid tilsagt rentelettelse og uopsigeligthed blev ikke antaget forbrudt, fordi debitor ved en vidtstrakt fuldmagt havde overdraget sin svigersøn ejendommens bestyrelse og samtidig til fordel for datteren som eneste arving i al væsentlighed fraskrevet sig dispositionsretten.

Anderledes ligger det, hvis debitor giver tredjemand uigenkaldelig fuldmagt til at administrere ejendommen. Hertil vil man stille ret strenge krav, idet man vil fortolke sådanne aftaler indskrænkende, jfr. Aftaler s. 309 f og Lassen s. 739 ff. Normalt vil der dog ikke her ved skabes nogen særlig usikker situation for panthavere, der under alle omstændigheder vil have tilstrækkeligt værn igennem betalingsklausulerne, klausulerne om kreditorforfølgning og vanrøgtbestemmelserne.

Navnlig tidligere indeholdt bankpantebreve som særlig forfaldsgrund, at „debitor ved uigenkaldelig fuldmagt bemyndiger tredjemand til at administrere eller disponere over pantet“. Lignende tilføjelse findes endnu i en del skadesløsbreve og lignende dokumenter, hvor sådan disposition sidestilles med afhændelse af pantet, jfr. nedenfor § 30.

Sådanne klausuler må dog rettest ses som udtryk for foregrebet retsforfølgning. De er ikke møntet på muligheden for at omgå reglerne om forfald ved ejerskifte, men angår i første række den situation, at debitor giver f. eks. en sagfører uigenkaldelig fuldmagt til at fordele hans aktiver mellem alle hans kreditorer, jfr. ovenfor s. 83, sml. Alm. del s. 534.

Uden særlig vedtagelse vil pantebreve ikke forfalde i disse tilfælde.

Forringelse af pantet og anden krænkelse af lånevilkår
og låneforudsætninger (§§ 15—23)

§ 15

Indledning.

I. Et væsentligt træk ved underpanterrettens økonomiske funktion er, at ejendommens nytteevne spaltes således, at ejeren har brugen, medens panthaveren har sikkerheden, jfr. Arnholm s. 156. Så længe pant-haveren får sine renter og afdrag, vil ejeren i det væsentlige kunne drive ejendommen lige så uforstyrret, som hvis den ikke var pantsat, for så vidt det falder inden for en regelmæssig udnyttelses rammer, jfr. TL § 37. Panthaveren kan først ved tvangsfyldestgørelsen — hvad enten denne sker ved overtagelse af pantet til brugelighed eller gennem tvangsauktion — søge sig dækket i ejendommen og dens afkast, jfr. ER. III s. 1488 ff og Torp s. 668. Pantsætter er imidlertid pligtig at optræde som en omhyggelig ejer, der stadig disponerer med ejendommens fortsatte stabilitet for øje. Han må ikke „klæde ejendommen af“ ved at bortsælge kreaturer, korn o. l. eller fjerne det for ejendommens drift nødvendige tilbehør. Tillige påhviler der ham pligt til at holde driften i gang og i det hele taget ikke lade ejendommen forfalde. Efter kontraktpraksis skal pantet holdes forsikret, hvilket også kan ses som en normal ejerdisposition. I det hele kan retsforholdet sammenfattes derhen, at ejeren kan foretage sædvanlige dispositioner, men også i et vist omfang er forpligtet dertil. Panthaver har krav på, at ejeren ikke ødelægger ejendommens økonomiske stabilitet og forringer pantets værdi således, at panthaveren ved fyldestgørelsen risikerer, at pantet ikke længere yder den forventede dækning for pantefordringen.

Hvad behandles i det følgende, er i første række forskellige bipligter, der i og for sig rækker ud over den principale ydelsespligt ifølge

pantebrevet, men som er nødvendige for at sikre den eventuelle tvangsfyldestgørelse. De midler, der iøvrigt står til panthaverens rådighed i så henseende, vil ikke altid være lige effektive eller anvendelige. Straffelovens regler om skyldnersvig giver et vist værn og lod sig måske yderligere udbygge, men straf vil dog kun kunne idømmes, hvis de subjektive betingelser herfor er opfyldt. Man kunde tænke sig ved lov at bestemme, at enhver usædvanlig disposition er ugyldig i forhold til panthaverne, men en sådan regel vilde gøre den daglige drift og afsætning vanskelig og vilde ikke være rimelig i forhold til tredjemand. Kreditor har ud fra forudsætningssynspunktet krav på genoprettelse (evt. gn. handlingsdom) af den skete skade, men dette er ikke meget værd, hvis debtors økonomiske forhold gør kravet illusorisk. Hvis der er fornødent ansvarsgrundlag, kan kreditor endvidere kræve erstatning, men krav herom vil kun have selvstændig betydning i de tilfælde, hvor debitor ikke hæfter personlig for gælden. Tilbage bliver derfor hovedsagelig adgangen til at kræve pantebrevet indfriet som forfaldent, jfr. ER. III s. 1490 og Arnholm s. 159.

Forfaldsadgangen har for panthaveren den fordel, at den — i alt fald principielt — ikke er betinget af subjektive forhold hos debitor. Pantebrevet forfalder, når relevante låneforudsætninger for kreditgivning svigter, uanset om debitor bærer ansvaret for det passerede. Den må tillige anses for at være den reaktion, der står i den naturligste sammenhæng med misligholdelsen, idet den ikke behøver at få virkninger, der rækker ud over panteretsforholdet.

II. De „bipligter“, der skal omtales, går dog ud over, hvad der følger af det ovenfor anførte. Navnlig i offentlige lån, men dog også jævnlig i private, påtager debitor sig forpligtelser, der rækker ud over sikkerhedstrangen. Disse pligter følger af lånenes specielle formål. Lån, der ydes af staten, er ikke af privat-økonomisk karakter. De udspringer af socialpolitiske målsætninger, hvorfor det oftest ikke vil være terminsydelserne og lånets afvikling, der er det primære, men tværtimod først og fremmest, at låntager anvender midlerne efter lovens formål.

Imidlertid pålægger de omhandlede pantebreve debitor pligter, der ikke direkte er fremtvunget af låneformålet. Også staten ønsker, at tilbagebetaling finder sted, allerede fordi dens udlånsvirksomhed er oppe på så store højder, at en for lemfældig tilbagebetalingspolitik vilde bringe statskassen i en uønsket situation. Tillige lægges bånd på debitor af pædagogisk karakter, der har det videregående formål at støtte

hans private økonomi ved at regulere hans udnyttelse af ejendommen. Nogen klar grænse imellem de forskellige grupper af klausuler lader sig ikke drage. Det er derfor mest formålstjenligt at behandle dem samlet.

III. Gennemgangen er i det følgende baseret på et højst uensartet materiale. Afsnittet omfatter de klausuler, der bliver tilbage, når man har udskilt betalingsklausulerne, kreditorfølgingsklausulerne og ejerskifteklauseleer, hvilke tre grupper af praktiske grunde er behandlet i særlige afsnit. Tilbage er en uegal gruppe af klausuler, hvis indhold for en stor del må bestemmes efter rent økonomiske kriterier.

IV. De pligter, der påhviler debitor med hensyn til driften eller udnyttelsen af ejendommen, angår en række forskellige forhold vedrørende pantet. Afgørende for retsforholdet mellem pantsætter og pant-haver bliver derfor, hvorledes pantets omfang nærmere skal afgrænses, navnlig i henseende til tilbehør og frugter. Om dette vidtrækkende problem må henvises til de forskellige fremstillinger. For en del er det afklaret ved TL §§ 37—38, (se f. eks. ER. III s. 1403 f, 1488 f og 1502 ff, Kæstel s. 85 ff, samt Arne Frederiksen og Komm. ad §§ 37—38). Ingen af de herom gældende regler er præceptive i forholdet mellem panthaver og pantsætter. Også for så vidt angår TL § 38, kan panthaver for sit vedkommende give afkald. Men reglerne gælder deklatorisk, altså uden særlig vedtagelse. Ikke des mindre er i samtlige anerkendte pantebrevsformularer optaget regler herom, i det store og hele stemmende med, hvad der må gælde efter loven og forholdets natur.

A. De fleste formularer indeholder tre nærmere angivelser af, hvad pantebrevet omfatter.

1. For det første omfatter pantebrevet „værende og kommende bygninger, disses sædvanlige tilbehør, og alle af ejendommen flydende indtægter og interesser, derunder lejeindtægter, forpagtningsafgifter, rettigheder i andelsmejerier, -slagterier o. l.“, således pbsfm. 1, pkt. 4, III, VII, VIII, IX og XIII, alle pkt. 6, XVII. 4, XVIII. 3, XIX, XXV, XXVI, XXVII, XXXI, XXXII, XXXIV, og XXXV, alle pkt. 6, XXXVII. 3, XXXVIII, XXXIX, XLVI og XLVII, alle pkt. 6.

Som varianter heraf må ses hypotekforeningsformularerne IV, X, XI, XII, XLIV, XLV, XLIX samt XV (ældre form. for kreditf. industr. ejd.), alle stk. 4, der i stedet for det „sædvanlige tilbehør“ kun taler om „tilbehør“; endvidere XI. 5 (direkt. stadens faste ejd.), XIV, XXIII, XXIV. 6 (Københ.s kreditf.) og L. 6 (Husejer. kreditk.), hvori er udeladt bestemmelsen om

andelsforhold, som er uden betydning i de pågældende lån. Derimod er i XII og XXX, pkt. 5 efter forpagtningsafgifter indføjet den formentlig overflødige bestemmelse „og andre rettigheder efter forpagtningskontrakter“ (kreditf. jydsk landejd.). Endelig har Jydsk grundejer-kreditf. i VI og XXIX, 6 tilføjet efter tilbehør: herunder vand-, gas-, og varmeanlæg, elektriske lysindlæg med ledninger og tilbehør. (sml. nedenfor VIII, XXVI, XXXI, XXXII. Se også nedenfor ang. XXXIII).

2. Endvidere er som særlig bestemmelse optaget en ordret gentagelse af TL § 37, dog at den også gælder, selv om pantebrevet ikke er tinglyst, pbsfm. I. 5, III, VI, VII, VIII og IX, alle pkt. 7, X, stk. 5, XI. 6, XII. 6, XIII. 7, XV, stk. 5, XVII. 5, XVIII. 4, XIX, XXV, XXVI, XXVII og XXIX, alle pkt. 7, XXX. 6, XXXI, XXXII, XXXIV og XXXVI, alle pkt. 7, XXXVII. 4, XXXVIII. 7, XXXIX. 7, XLIV, stk. 5, XLV, stk. 5, XLVI. 7, XLVII. 7 samt XLIX, stk. 5. I formuleringen lidt afvigende er østift. kreditf.s nye pbsfm. XXXIII. 7 og sønderj. hypoteklånepand IV, XLIII, begge stk. 5. XIV, XXIII, XXIV. 7 for Københ. kreditf. og L. 7 for Husejer. kreditk. udelader bestemmelserne om landejendomme. Formentlig beror det på en fejl, når østift. landkreditk. i pbsfm. XXXV, pkt. 7 vedr. landejendomme har udeladt reservationen om udskillelse ifølge den regelmæssige drift. Formularen må forstås i overensstemmelse med de øvrige formularer.

3. Endelig er i de fleste formularer gengivet, at pantet omfatter det i TL § 38 nævnte tilbehør, jfr. pbsfm. I. 7, III. 8, IV, stk. 4, VI. 9, VII. 9, IX. 9, X, stk. 6, XI. 8, XII. 8, XIII. 9, XIV. 9, XV, stk. 6, XVII. 7, XVIII. 7, XIX, XXIII, XXIV, XXV, XXVII, XXIX, alle pkt. 9, XXX. 8, XXXIV. 9, XXXV. 9, XXXVI. 9, XXXVII. 7, XXXVIII. 9, XXXIX. 9, XLIII, stk. 6, XLIV, stk. 6, XLV, stk. 6, XLVI. 9, XLVII. 6, XLIX, stk. 6 og L. 9.

Med tilføjelse, at pantet også omfatter vand-, gas- og varmeanlæg, elektrisk lysinstallation med ledninger og tilbehør, findes bestemmelsen i pbsfm. VIII, XXVI, XXXI, XXXII, alle pkt. 9, (Jydsk husmandskreditf.).

Østif. kreditf.s nye formular XXXIII har skubbet TL § 38-bestemmelsen ind i formuleringen af det alm. tilbehør, nævnt ovenfor under 1, men beholdt § 37-tilbehøret som særlig gruppe.

4. Det gælder om alle de nævnte pantebrevsbestemmelser om tilbehør, at de ikke siger mere, end hvad der gælder også uden særlig vedtagelse, dog at tilbehøret efter TL §§ 37—38 deklaratorisk kun omfattes, hvor pantebrevet er tinglyst.

I ovenstående oversigt mangler fire formularer, nemlig Sønderjyll. kreditf. XVI, XXVIII, XLVIII, alle pkt. 8, samt statsboligfondens XX, stk. 1. Disse taler endnu om „mur- og nagelfaste appertinentier“, og idet iøvrigt henvises til formularerne, bemærkes, at domstolene formentlig i tvivlstilfælde vil fortolke dem i overensstemmelse med de øvrige formularer, og at de i så fald får samme indhold som det ovenfor nævnte. Som tidligere omtalt er det vanskeligt at forstå, hvorledes disse formularer har kunnet opnå anerkendelse efter tinglysningsanordningens § 3.

At de ovenanførte bestemmelser er optaget i de forskellige pantebrevsformularer, kan have en vis præventiv betydning i forhold til debitor, over for hvem retsforholdet herved nærmere præciseres, men herudover må de

betragtes som reminiscenser af den før TL gældende retstilstand, hvor der krævedes udtrykkelig vedtagelse i pantebrevet om, at pantet også omfattede tilbehøret, jfr. konkurslovens § 153, (der dog var noget snævrere end TL § 37).

B. Da pantebrevene efter de faste pantebrevsformularers indførelse ikke kan affattes rent individuelt, vil de bestemmelser om pantegenstanden, der er beregnet til vidt forskellige pantsætninger, selvsagt ikke betyde, at der også er det forskellige tilbehør til stede ved lånets stiftelse, jfr. også for de tidligere pantebrevsblanketter af privat art afgørelsen i U 1875. 635 H, hvor det af overretten blev antaget, at en panteobligation, hvorved ejendommen pantsattes med leje og interesser, besætning og inventarier, ikke godtgjorde, at der ved obligationens udstedelse fandtes besætning. Nogen bevisbyrdefordeling kan ikke engang følge deraf. Anderledes derimod, hvis i pantebrevets individuelle tekst er nærmere præciseret enkelte tilbehørsgenstande.

At man ved ejerens dispositioner over pantet uden videre kan lægge bestemmelserne om pantets tilbehør til grund ved bedømmelsen af, om der foreligger en hævebegrundende misligholdelse, er ikke givet, jfr. nedenfor s. 139.

V. Plan for fremstillingen.

Først betragtes retsforholdet ved værdiforringelse i almindelighed, § 16, hvor kontraktpraksis gennemgås (I) og retsforholdet nærmere analyseres (II). Under (III) belyses reglerne ved praktiske eksempler på forhold, der kan betragtes som forringelse. I de følgende paragraffer ses på specielle retsforhold. Således i § 18 på forudsætninger vedrørende prioritetsstillingen, i § 19 særlige vilkår vedrørende brugsrettigheder og servitutter, i § 20 tilegnelse af erstatningsydelse (surrogatkrav) og i § 21 på tilsidesættelse af forsikringspligt. I § 22 er samlet nogle mere enkeltstående klausuler. Endelig rundes afsnittet af med en sammenfattende vurdering i § 23.

§ 16

Værdiforringelse i almindelighed.

I. De anerkendte formularer indeholder i lighed med de tidligere anvendte pantebrevsblanketter forfaldsklausuler med henblik på den pantsatte ejendoms værdiforringelse eller vanrøgt. Der gør sig stor forskel gældende i opbygningen af de forskellige formularer på dette område. Ofte fremhæves visse forhold som særligt graverende, f. eks. fjernelse af gødning eller forskudsvis oppebørsel af leje, eller sådanne fremhæves i selvstændige klausuler. En del af de problemer, der opstår i forbindelse med disse, vil det være at foretrække at udskille til selvstændig behandling, navnlig af hensyn til overskueligheden. Den grundstamme, der herefter bliver tilbage, frembyder trods forskelligheder et vist fællespræg. De almindelige bestemmelser om forringelse og vanrøgt er holdt i mere generelle og vage vendinger. Når man tager i betragtning, hvor talrige og forskelligartede situationer der kan opstå, er dette ikke underligt. Det er dog en naturlig følge, at der ikke kan blive tale om nogen fast fortolkning. Som et nødvendigt supplement findes særlige bestemmelser om undersøgelser af pantet, samt ved offentlige lån om omvurdering af pantet til konstatering af eventuel værdiforringelse.

1. Fra tiden før tinglysningsloven fremviser såvel domspraksis som panteprotokollerne talrige mere eller mindre udførlige variationer. Ved udformningen af pantebrevsformularerne spores en betydelig konservatisme. Særligt gælder det pbsfm. III ff, der er blevet til på de pågældende pengeinstitutters eget initiativ, og som i vidt omfang har tilstræbt at bibeholde tidligere formuleringer. I de private pantebreve var den typiske formulering vel nok, at pantebrevet forfaldt, hvis debitor lod det pantsatte forfalde eller forringe.

Nu findes i pbsfm. I, pkt. 8e bestemmelse om, at pantebrevet forfalder, dersom pantet kendeligt forringes eller vanrøgtes, jfr. tilsvarende pbsfm. XI. 9e (direkt. stadens faste ejendomme), XVIII og XXXVII, pkt. 8e (overformynderiet) samt XVII. 8e (ældre grundforbedringslån). Som det tidligere

er nævnt, omfatter udtrykket „pantet“ såvel selve ejendommen som dens forskellige tilbehør. Alligevel er det den almindeligste formulering, at forfald indtræder, dersom „pantet eller det dertil hørende løsøre (besætning, inventar m. v.) kendeligt forringes eller vanrøgtes, (jfr. herved statutterne)“, jfr. pkt. 10f i pbsfm. III, V, VI (dog pkt. 10i), VII—IX, XIII—XIV, XIX, XXIII—XXVII, XXIX (pkt. 10i), XXXI—XXXII, XXXIII (pkt. 9c, dog anvendes i stedet for „kendelig“ udtrykket „væsentlig“), XXXIV, XXXVI, XXXVIII—XXXIX og XLVI.

Af lignende indhold er nogle andre formularer, således „skulde debitor ved manglende vedligeholdelse eller på anden måde lade pantet forringe“ (pbsfm. XX), „dersom pantsat inventar, maskiner eller andet tilbehør væsentlig formindskes eller forringes“ (pbsfm. XLVII — kreditf. industr. ejd.) samt „det forsømmes at holde den pantsatte ejendom tilbørligt vedlige“ (pbsfm. XVI, XVIII og XLVIII — Sønderjyll. kreditf.).

Af ekstraordinær karakter er derimod bestemmelsen i den nye pantebrevsformular for Østift. landcreditk. XXXV, pkt. 10g „dersom pantet misrøgtes eller det dertil hørende løsøre (besætning, inventar m. v.) forringes med tredjedelen eller derover af det ved lånets stiftelse i henhold til vurderingsforretningen tilstedeværende“. Denne formulering er enkeltstående, er ikke brugt før, og navnlig er den ikke efterfulgt af andre kreditinstitutter.

2. Ifølge hypotekforeningsformularerne kan kreditor ikke gøre forfald gældende, før der er foretaget en undersøgelse af den pantsatte ejendom. Efter pbsfm. X. 5 (den generelle hypotek-pbsfm.) IV og XLIII. 6 (Sønderj. hypoteklånefond), XLIV. 5 (østift. landhypotekf.) samt XLV og XLIX, nr. 5 (jydsk hypotekf.), forfalder kapitalen, dersom det af foreningens direktion efter foretagen undersøgelse skønnes, at pantet ikke tilbørlig vedligeholdes, eller såfremt det ikke inden den af direktionen fastsatte frist godtgøres, at forefundne mangler er afhjulpne, ligeledes såfremt det ved foretagen omvurdering eller eftersyn befindes, at pantet efter direktionens skøn ikke længere frembyder betryggende sikkerhed. Denne formulering går igen i den tidligere formular for kreditf. industr. ejd., pbsfm. XV. 5.

I pbsfm. XII og XXX, pkt. 9b for kreditf. jydsk landejd. konkretiseres undersøgelsen derhen, at der skal foretages et egentligt skøn. Pantebrevet forfalder, når det stillede pant eller dele deraf, såsom bygninger, besætning eller inventarium væsentlig forringes eller jordernes rettidige, forsvarlige og hensigtsmæssige drift forsømmes (eller gødning eller det for ejendommens behov fornødne foder, føde- og sædekorn bortføres fra ejendommen) og denne ved skøn af 2 af foreningens vurderingsmænd — hvilket skøn kan foregå uden tilyarsling til vedkommende interessent — på grund af sådan forringelse ikke længere findes at give statutmæssig sikkerhed for lånet.

3. Foruden at indeholde en almindelig klausul som under 1. nævnt bestemmer en del kreditforeningsformularer, at pantebrevet forfalder, såfremt det ved omtaksation (eller eftersyn) af den pantsatte ejendom viser sig, at den på grund af værdiforringelse ikke længere yder statutmæssig sikkerhed, jfr. pbsfm. V, XXV og XXXVIII, pkt. 10f (Fyens kreditf.), VI og XXIX

(Jydsk grundejer-kreditf.), XIV, XXIII og XXIV. 10f (Københ. kreditf.), XVI, XXVIII og XLVIII. 11 (Sønderjyll. kreditf.), XXXV. 10b (Østift. land-creditk.) samt XLVII (kreditf. industr. ejd.). Pbsfm. L for Husejer. kreditk. indeholder alene i pkt. 10c: „Dersom ... pantet eller det dertil hørende løsøre efter kreditkassens bestyrelses skøn på grund af værdiforringelse ikke længere yder statutmæssig sikkerhed“. I særlig grad undrer det, at østift. land-creditk., der i sin nye formular XXXV har fastsat, at en forringelse af løsøret med tredjedelen eller derover er grænsen for en tilladelig forringelse, tillige har denne klausul om, at ejendommen (altså herunder også løsøretilbehør) på grund af forringelse ikke yder statutmæssig sikkerhed. Den bestemthed, der finder udtryk i førstnævnte bestemmelse, er gjort til intet ved den ganske ubestemte modifikation. I det hele er de her omhandlede klausuler næppe af større betydning, idet der i forvejen er en almindelig værdiforringelsesklausul, hvis overtrædelse i almindelighed ikke kan konstateres uden eftersyn eller skøn, medmindre vanrøgt allerede er fastslået i forhold til en anden (bedre prioriteret) panthaver.

4. Til sikring af den nødvendige undersøgelse for at kunne konstatere eventuel vanrøgt har kreditor forfaldstruslen, idet pantebrevsformularerne som forfaldsgrund indeholder, at debitor nægter kreditor eller hans befuld-mægtigede adgang til at efterse pantet, formularerne oftest pkt. 10h. For hypotekforeningerne (pbsfm. IV, X, XLIII—XLV og XLIX) samt kreditf. industr. ejd. XV, stk. 7 og XLVII, pkt. 9i (d. v. s. undtagelsesvis også den nye formular) er klausulen lidt videre: „dersom den i statutterne ommeldte undersøgelse af pantets tilstand hindres, eller de i så henseende forlangte oplysninger ikke meddeles“. Sønderjyll. kreditf. har i pbsfm. XVI, XXVIII og XLVIII ikke fundet det nødvendigt at fremhæve undersøgelseshindring som forfaldsgrund, men fremhæver som almindeligt vilkår, at debitor er forpligtet til at tilstede foreningens direktion eller den, som af den hertil be-myndiges, adgang til på enhver tid at undersøge den pantsatte ejendoms til-stand samt til at meddele alle oplysninger, som i så henseende måtte for-langes. Af de for fast ejendom anerkendte formularer er herefter tilbage kun XII, XX og XXX, som ikke omtaler debitors pligt til at medvirke ved kre-ditors undersøgelser, men som nævnt ovenfor under 2. kan efter XII og XXX skøn over ejendommens tilstand foregå uden tilvarsling af debitor. Den gamle statsboligfundsformular XX indeholder i stedet en almindelig opsigel-sesadgang, når forudsætningerne for lånet anses bortfaldet.

5. Det er ikke almindeligt, at der i pantebrevens individuelle tekst gøres tilføjelser af generel art til bestemmelserne i formularernes forringelsesklau-suler. Som det senere skal vises, kan ejerens rådighed være indskrænket ved mere specielle vilkår. De af hypotekbanken udformede pantebreve forfalder, dersom debitor ikke vedligeholder den pantsatte ejendom på tilbørlig måde (således pantebreve efter lov 179 9. april 1941, lov 235 30. april 1946 §§ 10 og 49 samt lov 117 15. marts 1947 § 3) eller i tilfælde af, at debitor ikke vedligeholder ejendommen på en måde, som kan godkendes af kreditor (pantebreve efter lov 567 31. okt. 1940 § 5, lov 298 30. juni 1941, lov 117 15. marts 1947 § 5, lovbekg. 288 14. juni 1951 § 37 og § 52a som ændret ved lov 135 5. april 1952). Af tilsvarende indhold er den deklaration, der efter

lovbekg. 72 26. febr. 1949 om arbejderboliger på landet skal tinglyses på ejendommen, jfr. dennes pkt. d, hvorefter ejendommen stedse skal holdes i ordentlig stand, samt pkt. f om, at debitor ikke må foretage foranstaltninger, hvorved værdien forringes.

Der ligger næppe andet motiv bag de nævnte bestemmelser, end at de tjener til at fremhæve pantebrevsformulærens forringelsesklausul. Noget fortolkningsbidrag til denne giver de formentlig ikke. Så vidt ses, foreligger der ikke domspraksis til nærmere belysning. De må således antages at falde ind under de uspecificerede klausuler, der ikke får selvstændig betydning, jfr. nedenfor II. For så vidt angår bestemmelserne om, at pantebrevet forfalder, dersom ejendommen ikke vedligeholdes på en måde, „som kan godkendes af kreditor“, kan det ej heller antages, at de betyder nogen udvidelse. Dersom et krav om indfrielse forelægges for domstolene, må disse dog underkaste spørgsmålet en selvstændig vurdering. Skulde de blot henholde sig til kreditors påstand om, at han ikke kan godkende debitorens vedligeholdelse af ejendommen, vilde dette jo reelt betyde, at lånene blev frit opsigelige fra kreditors side og endda uden varsel. Dette vilde være uantageligt som stridende imod lovens formål og kan ej heller være hensigten. Der er i realiteten næppe andet end en formuleringsforskel mellem undladelse af at vedligeholde „på tilbørlig måde“ og vedligeholdelse på en måde, „som ikke kan godkendes af kreditor.“ Når domstolene derfor bliver nødt til at foretage en selvstændig efterprøvelse af retsforholdet, må de falde tilbage på en almindelig bedømmelse af, om der foreligger en misligholdelse af lånet, der kan karakteriseres som væsentlig. Herved bliver der næppe forskel mellem de nævnte klausuler.

I nogle statslånpantebreve findes bestemmelser, der supplerer reglerne om eftersyn af pantet. Handelsministeriets lån efter lov 237 27. maj 1950 fastsætter, at debitor er pligtig at undergive virksomheden det tilsyn, som måtte blive forlangt af handelsministeriet, og til på forlangende at give handelsministeriets tilsynsførende adgang til at foretage eftersyn af pantet og til over for den pågældende at godtgøre, at pantet holdes tilbørligt brandforsikret, samt meddele alle oplysninger, der måtte ønskes vedrørende pantet og virksomhedens drift. Ligeledes gælder efter lovbekg. 72 1949 om arbejderboliger på landet, at ejeren er pligtig at give den eller dem, som landbrugsministeren bemyndiger hertil, adgang til at føre tilsyn med, at de i henhold til loven pålagte forpligtelser overholdes, og til at optage syn over ejendommen. Sådant syn skal afholdes mindst hvert 3. år. De herved forefundne mangler ved ejendommen eller dennes drift er ejeren pligtig at afhjælpe inden en af tilsynet nærmere fastsat frist, jfr. deklARATIONEN pkt. g. I modsat fald kan forfald blive følgen. I denne forbindelse kan også nævnes fiskeriministeriets lån efter lov 241 27. maj 1950, hvorefter lånet kan opsiges med 6 måneders varsel, såfremt de af fiskeriministeriet eller finansministeriet givne anvisninger vedrørende brugen af pantet ikke efterkommes. Fortolkningsproblemer af særlig art i forhold til de almindelige eftersynsklausuler giver disse bestemmelser næppe anledning til.

6. Det vil formentlig hyppigt være således, at kreditor giver debitor en chance for at udbedre forefundne mangler ved ejendommen, jfr. hypotek-

foreningsformularerne ovf. u. 2. I pkt. g i deklARATIONEN efter lovbehg. 72 26. febr. 1949 om arbejderboliger på landet er på lignende måde bestemt, at ejeren er pligtig at afhjælpe dem inden en af tilsynet fastsat frist. En sådan afhjælpningsordning burde formentlig udbygges yderligere. Det får navnlig betydning for kredit- og hypotekforeningslån samt statslån.

II. De grænser for pantsætters faktiske eller retlige handlinger og undladelser, der er afstukket ved de gennemgæede klausuler, giver ikke noget fast eller håndgribeligt fortolkningsgrundlag. Nogen vejledning giver de dog. For det første kan fastslås det ret selvfølgelige, at ikke enhver disposition kan fremkalde pantebrevets forfald. Sålænge ejeren ikke overskrider det normales eller sædvanliges rammer, står han sikkert. Dernæst vil ikke alle dispositioner, der går herudover, være en hævebegrundende misligholdelse. Der kræves, at pantet forringes kendeligt eller væsentligt. Et væsentlighedskrav stemmer med den almindelige forudsætningslære og finder udtryk i de fleste klausuler. At gælden forfalder, når pantet ikke længere yder statutmæssig sikkerhed, må også forudsætte, at der er tale om en væsentlig, konstaterbar forringelse. Et sådant krav må tillige indlægges i pbsfm. XX (den gamle statsboligfondensformular), hvis formulering er en reminiscens fra ældre kontraktret, hvor retspraksis indlagde denne begrænsning.

Det er tvivlsomt, om grundstammen i forringelsesklausulerne, at pantebrevet forfalder ved væsentlig forringelse eller vanrøgt, betegner nogen udvidelse af, hvad der må betragtes som deklatorisk gældende ud fra forholdets natur. Der er såvidt ses ingen domspraksis til belysning af dette spørgsmål, idet de generelt holdte forfaldsklausuler har gammel hævdi i kontraktpraksis. Dog kan man formentlig ud af de på nærværende område faldne afgørelser læse en sådan enhedsfortolkning af de forskellige klausuler, at det må være berettiget at slutte, at uspecificerede vedtagelser ikke har nogen selvstændig betydning.

Således også Matzen s. 542, Torp s. 669 og Lassen s. 249 v. note 55.

De det sidstnævnte sted opstillede sætninger giver næppe megen vejledning, for så vidt angår pantets forringelse. Som deklatorisk regel opstilles, at forringelse af det stillede pant fremkalder forfaldstid, når forringelsen er væsentlig og skyldes et brud fra skyldnerens side på hans pligter som pantsætter. Men spørgsmålet er jo netop, hvad der kan betragtes som et brud på hans pligter, og forudsætter derfor besvaret, hvad der først skal besvares. Dommen i U 1884. 421 angik et tilfælde, hvor der fandtes en generel klausul. Fremdeles siges, at skønt vedligeholdelsespligt ikke påhviler pantsætter, må også en væsentlig undladelse af almindelig vedligeholdelse fremkalde forfaldstid. Altså må der påhvile pligt til at vedligeholde pantet.

Systematik: Efter at det under (A) er undersøgt, om debitor har pligt til

at forbedre pantet, behandles, hvorledes en mulig difference skal udregnes (B). Dernæst om forringelsen skal ses i relation til pantet som sådant eller afhænger af prioritetsstillingen (C), om der skal anlægges en total- eller enkeltvurdering af ejendommens værdi (D) samt hvornår forringelsen skal foreligge (E).

Under (F) ses på, hvilken betydning debtors subjektive forhold har for afgørelsen af ekstraordinært forfald, og endelig vil under (III) blive givet en eksemplifikation.

A. Om debtors pligt til at forbedre pantet o. l.

1. Som almindelig regel må fastholdes, at pantsætter ikke er forpligtet til at foretage forbedringer på ejendommen. Drives denne på en måde, som var forsvarlig på panterettens stiftelsestidspunkt, har han navnlig ikke pligt til at følge med den almindelige samfundsmæssige udvikling. Ingen af de anerkendte pantebrevsformularer pålægger en sådan pligt, og allerede af retstekniske grunde vilde det være yderst betænkeligt at stille krav herom. Det vil næppe være muligt at opstille en norm for, hvornår et teknisk fremskridt har vundet så stor udbredelse og er benyttet så almindeligt, at også de, der endnu ikke har fulgt med, skal lade investeringen foretage. Det vil ligeledes ofte være vanskeligt kvalitativt at vurdere et teknisk fremskridt. Nye metoder forældes hurtigt eller forkastes igen som ikke hensigtsmæssige.

En landmand kan altså holde fast ved sin hidtidige driftsform, selv om egnens øvrige bedrifter ændrer brugskarakter og eventuelt går over til mere rentable driftsformer. Selv om det bliver stadig mere almindeligt at indføre traktorer eller elektriske malkemaskiner, er han berettiget til fortsat at benytte heste og almindelige malkningsmetoder. Panthaver kan ej heller stille krav om indlægning af elektrisk belysning eller moderne sanitære installationer. Elektrisk køkken fortrænger mere og mere gaskøkken, men om det er bedre, må man overlade pantsætter at tage stilling til.

2. I visse tilfælde må der dog gores brud på den almindelige regel.

a. Hvis lovgivningsmagten finder fornødent at påtvinge forbedringer gennem lov, navnlig ved at forbyde fortsættelsen af den tidligere faktiske tilstand, vil pantet ikke fastholde sin forudsatte værdi. Pantsætter må derfor inden rimelig tid opfylde lovens krav. Hvis indgrebet er så alvorligt, at f. eks. ejendommens kondemnation bliver følgen af kravets tilsidesættelse, vil pant-haver dog i almindelighed ikke kunne kræve indfrielse, jfr. nedenfor III. D.

b. For visse lånearters vedkommende påhviler der debitor en pligt til at øge pantets værdi. I byggelån kommer pantet først efterhånden til eksistens, og virkelig sikkerhed giver det først, når byggeriet er fuldført. Kreditor må derfor sikre sig, at byggeriet ikke forhales unødigt. I reglen finder dette dog ikke udtryk i byggelånpantebrevet (oftest et ejerpantebrev), men kan følge af den underliggende låneaftale. Banken, og det vil oftest være en bank, der står som den finansierende, vil ikke have megen glæde af at fremkalde forfaldstid for lånet, og det kan derfor være bestemt, at banken, såfremt byggeriet ikke fremmes forsvarligt, er berettiget til at fuldføre byggeriet for byggeherrens regning. Hyppigt vil banken dog betinge sig ret til at opsiges byggelånet med meget kort varsel. Undertiden vil sådan vedtagelse kunne tilside-

sættes efter gældslovens § 8, men i det omfang den er holdbar, overflødiggøres særklausulerne som selvstændig forfaldsgrund, jfr. i det hele Axel H. Pedersen, s. 159 ff.

I tilfælde, hvor der opnås forskudsvis lån i kreditforeninger, og i lignende situationer, kan der i pantebrevet være optaget en klausul af f. eks. følgende ordlyd: Hvis der ikke senest inden 2 år efter lånets udbetaling forelægges kreditforeningen statutmæssig dokumentation for, at den pantsatte ejendom efter den projekterede bebyggelses fuldførelse yder den ved lånets stiftelse fastsatte sikkerhed, kan foreningen uden varsel forlange lånet indfriet eller nedbragt i det omfang, den finder fornødent.

c. På tilsvarende måde som i byggelån forekommer i driftslån bestemmelse om, at driften skal fremmes mest muligt, f. eks. brændselslån efter lovbe-
179 30. marts 1943 m. tillæg (nu lov 71 7. marts 1952), hvor det i pantebrev-
vene er bestemt: Endvidere er jeg pligtig at fremme den som grundlag for
lånets ydelse planlagte produktion af tørv mest muligt, således at hele gæl-
den, såfremt dette efter finansministeriets skøn ikke sker, straks kan betragtes
som forfalden til skadesløs betaling. Ved udførlige bestemmelser er noje
foreskrevet, hvorledes lånet skal aftrappes i forhold til udnyttelsen. Ved salg
skal en stor del af salgssummen indbetales til finansministeriet (fra halvdelen
til 80%) inden fjorten dage, eller en af køberen anerkendt transport skal ind-
sendes dertil. Efter nogle af lånene påhviler endvidere debitor pligt til at
holde kreditor underrettet om indgåede aftaler om senere levering. Konsta-
teres det ved opmåling, at lagerets værdi er således forringet, at lånebeløbet
udgør en større andel af værdien end det forhold, der var gældende ved
lånets bevilling, må der straks foretages en sådan indbetaling, at lånet ned-
bringes til dette forhold. Dersom brunkulslagerets størrelse nedbringes til
under 500 tons, skal lånet indfries, og dette gælder, hvad enten faldet skyldes
levering af kul, brand, tyveri eller sker på hvilken som helst anden måde.

B. Dersom kreditor kræver pantebrevet indfriet under påberåbelse af
værdiforringelse, må denne på en eller anden måde beregnes. Herved
opstår nogle praktiske spørgsmål. For det første må afgøres, om man
som grundlag for forringelsen skal tage ejendommen, som den var
forinden, eller om man skal sammenligne med andre ejendomme. For
det andet, om den af kreditor foretagne vurdering lægges til grund
ved domstolene, dersom debitor ikke betaler på kreditors forlangende.
1. Det må utvivlsomt være den almindelige regel, at forringelsen
må bedømmes i forhold til den pantsatte ejendoms tidligere status. At
finde et akseptabelt sammenligningsgrundlag med andre ejendomme
vil i reglen ikke være muligt, og det må fastholdes som det typiske,
at lån ydes i tillid til det konkrete pant og ikke dettes forhold til andre
ejendomme af tilsvarende art. Om en forringelse er væsentlig, må der-
for som udgangspunkt undersøges konkret.

I specielle tilfælde vil der imidlertid være grund til at se på andre

ejendommens forhold. Når der er tale om væsentligt substansforbrug, kan dette retfærdiggøres ud fra en samfundsmæssig ønskværdighed, og går pantsætter ikke videre, end hvad der under disse forhold er almindeligt for sådanne ejendomme, må forbruget anses berettiget, jfr. s. 152. Ønsker pantsætter at ændre en ejendoms karakter, hvis f. eks. en landbrugsejendom overgår til kvægløst brug, vil en påstand om, at ændringen gør ejendommen mere konjunkturpræget og pantets værdi mere tvivlsom, kunne afvises med, at dispositionen er sædvanlig for ejendomme det pågældende sted, (nedenfor § 17. II). Sådanne situationer må ses som særtilfælde. En panthaver i et rækkehus kan ikke blot henvise til, at pantet er mere forringet end de øvrige tilsvarende rækkehuse.

Når det fastholdes, at værdiforringelsen principielt må bedømmes isoleret i forhold til pantet, som det var tidligere, kan dette enten afgøres i relation til stiftelsestidspunktet eller til en senere højere værdi i almindelighed. Der kan fremhæves synspunkter til fordel for begge løsninger. Hvis man ser bort fra byggelån og lignende tilfælde, hvor det er en klar forudsætning, at pantet først senere end stiftelsestidspunktet opnår den fornødne værdi, ydes lånet i tillid til ejendommens ved stiftelsen givne kvalitet og værdi, og i forhold til denne fastsætter kreditor lånets størrelse. Ved optagelse af lån i kredit- og hypotekforeninger skal foretages en omhyggelig vurderingsforretning, og ofte fremhæves denne i pantebrevets individuelle tekst, eventuelt med angivelse af vurderingsbeløbet. Tillige får debitor hyppigt en genpart af vurderingsforretningen. Ud fra en bedømmelse af kreditors låneforudsætninger vil det derfor være generelt rimeligt at lægge værdien på stiftelsestidspunktet til grund. Heroverfor kan fremhæves, at øget tilbehør og forbedringer glider ind under panterettens genstand, sml. ovenfor s. 129. Da klausulerne ikke skelner imellem, hvad forringelsen retter sig på, må de også gælde for senere tilkomne værdier. Selv om det for en del skyldes retstekniske hensyn, at genstanden for panteretten udvides, og selv om der kan ligge sådanne almindelige grunde bag, som interessen i, når ejendommen går på auktion, at få størst mulig dækning, grunde, som ikke indebærer, at en senere forringelse — der ikke bringer værdien ned under stiftelsestidspunktets — skal ses som en væsentlig misligholdelse, vil det ikke være rimeligt at udelukke, at en senere værdiforringelse kan have motiverende betydning for kreditor. Det kan tænkes, at kreditor har undladt at påberåbe sig en forfaldsgrund, fordi pantets værdi siden er steget og hans sik-

kerhed derved forbedret, eller at der har været foretaget en senere omtaksation, som kan have givet kreditor en berettiget forventning om, at den forbedrede status opretholdes. Eller kreditor har undladt at påberåbe sig adgangen til at sige lånet op.

I domspraksis ses der ikke at være taget stilling hertil. I de typiske misligholdelsestilfælde vil det sikkert også være uden betydning, på hvilket grundlag forringelsen beregnes. I U 1884. 258 fremhæves vel, at pantet skal være kendelig forringet i værdi siden det tidspunkt, da obligationen udstedtes, men dette er ikke udtalt i relation til efterfølgende forbedringer.

Det vil formentlig være rettest at lægge stiftelsestidspunktet til grund som det præsumptive udtryk for de forudsætninger, hvorunder lånet er ydet. Men fører forudsætningssynspunkter til andet resultat, vil der ikke være noget til hinder for at medtage senere værdiforøgelser ved beregningen.

2. Det fremgår af de gennemgåede klausuler, at kreditor forbeholder sig ret til at foretage omvurdering af pantet, og at lavere vurdering eventuelt kan medføre, at lånet forfalder. Det må nu være givet, at den lavere vurdering må skyldes omstændigheder, der ikke forelå og kunde være taget i betragtning ved den tidligere vurdering. Omvurderingen får derfor afgørende betydning for, om der foreligger en væsentlig forringelse. Dersom kreditors omvurdering uprøvet skal lægges til grund, vil dette ikke være uden betænkelighed i forhold til debitor. Når pantthaver lader foretage undersøgelse til konstatering af, om man bør kræve lånet indfriet, vil skønnet have tendens til at blive udøvet til fordel for kreditor. Selv om debitor underkaster sig kreditforeningens bedømmelse og vurdering, kan dennes omtaksation derfor ikke uden videre lægges til grund, hvis sagen indbringes for retten. I det i U 1946. 515 H omhandlede tilfælde forkastede underretten kreditforeningens egen vurdering og lod fornyet vurdering foretage ved af retten optaget syn og skøn. Så vidt det af sagen kan skønnes, blev denne vurdering lagt til grund ved den videre behandling. Det må da også anses mest stemmende med almindelige retsplejeregler, at vurderingen foretages under direkte ansvar for retten.

C. Efter gældende kontraktpraksis forfalder pantebrevet i tilfælde af væsentlig værdiforringelse. Klausulerne viser ikke direkte, om der hermed er tænkt på, at pantet skal være ført ned under den sikrede

fordrings værdi. Dette er vel nærmest tænkt som en betingelse i ER. III s. 1491.

Det kan ikke med rimelighed udelukke en panthaver fra at kræve indfrielse, at en vurdering viser, at den resterende del af pantet giver dækning for gælden. Også i sådanne tilfælde kan sikkerheden dog være således forringet, at der er bristet en væsentlig forudsætning for lånets fortsatte indeståen. Når en panteret stiftes, tages af kreditor oftest i betragtning, at pantets værdi er større end belåningen, således at panthaveren har en sikkerhedsmargin for konjunkturfald etc., ligesom kursværdien ved transport af pantebrevet vil afhænge heraf. For kredit- og hypotekforeningerne er lovreguleret, hvor stort lån der kan ydes i forhold til ejendommens værdi (fastslået ved egen vurdering), og der lægges altså også her vægt på, at lånet er sikret med en vid margin. For alle lån, hvor kreditor lægger vægt på at have en sikkerhedsramme, vil det være en afgørende forudsætning, at debitor ikke ved sine dispositioner ødelægger denne. Om forringelsen er væsentlig, kan derfor ikke afgøres ved et simpelt regnestykke på grundlag af en vurdering, men må ses i relation til kreditors forudsætning om ikke at se sin sikkerhedsmargin tilintetgjort. Så man forringelsen i relation til den konkrete pantehæftelse, vilde dette jo føre til, at de sikre prioriteter aldrig vilde kunne påberåbe sig forfaldsgrunden, navnlig kreditforeninger vilde i almindelighed være afskåret derfra. For disse findes ganske vist normalt tillige bestemmelser om forfald, dersom omtaksation viser, at pantet ikke længere yder statutmæssig sikkerhed, men hvor kreditor foretrækker den mindre besværlige vej at påberåbe sig selve forringelsen, ses der ikke at være grund til at udelukke dette.

Forringelsens væsentlighed må derfor bedømmes i relation til ejendommen som sådan.

Se hertil Arnholm s. 157, der dog forventer, at man i grænsetilfælde vil stille sig mindre strengt, når sikkerheden er utvivlsom, end når panthaverens stilling antagelig trues.

Hvis panthaveren derimod alene påberåber sig som forfaldsgrund, at pantet ikke længere yder statutmæssig sikkerhed, ændres bedømmelsesgrundlaget. Retten kan her ved at sammenholde vurderingsforretningen (evt. foretaget ved syn og skøn) med den i statutterne fastsatte sikkerhedsramme konstatere de faktiske værdiforhold, og om betingelsen for forfald er indtrådt. Bedømmelsen vil da foregå i relation til den pågældende behæftelse. Men det bliver den forudsatte sikker-

hedsramme for kapitalen, ikke blot pantegælden, der får betydning for afgørelsen.

D. Uafhængig af det foregående spørgsmål opstår desuden problemet, om en indtrådt forringelse skal bedømmes isoleret, eller om man skal anlægge en helhedsvurdering, således at forringelsen kan opvejes af forbedringer på andre områder.

I almindelige økonomiske låneforhold må forbedringer kunne opveje indtrådt forringelse. Dette er særlig klart, når man bortser fra de tilfælde, hvor ejendommen undergår en karakterforandring, og er den almindelige linje i retspraksis, jfr. således U 1884. 258, hvor det direkte er udtalt, at pantet som helhed skal være forringet, sml. U 1884. 421, hvor kreditor havde pant i en jernbane med koncession, grund m. m., og hvor forfaldsklausulen om forringelse ikke kunde finde anvendelse, skønt debitor på en betydelig strækning havde omlagt banen, hvorved dens grund delvis var blevet en anden, idet kreditor ansås for at have erhvervet pant i banen i dens ændrede skikkelse med alt dens nuværende tilbehør. Afgørelsen i U 1920. 502 Ø statuerer vel forfald, men betoner, at pantet trods anden værdiforøgelse var væsentlig forringet, sml. U 1913. 718, hvor forringelsen ligeledes var ækvivaleret af andre forbedringer, men karakterforandringen gav kreditor ret til at kræve indfrielse.

E. Forringelsen skal være indtrådt efter det tidspunkt, hvor pantebrevet udstedes, U 1884. 258, eller hvis der til brug ved lånet er optaget vurdering, efter vurderingsforretningens foretagelse, og den må normalt endnu foreligge på det tidspunkt, da panthaveren påberåber sig den som misligholdelse. Er ejendommens tilstand reableret, inden pantebrevet kræves indfriet, vil panthaveren kun i særlige tilfælde kunne påberåbe sig det skete som en væsentlig misligholdelse.

Nogen klar domspraksis foreligger ikke.

I det i VLT 1929. 179 omhandlede tilfælde var forholdet kompliceret ved ændring af ejendommens karakter fra landbrug til gartneri. Pantsætter, der bl. a. havde udstedt et pantebrev uopsigeligt fra ejer til ejer imod ejerskifteafdrag, forlod ejendommen, hvis bestyrelse blev overtaget af tredjepanthaveren, som efter at have solgt besætningen, der bestod af to køer, samt noget korn, afhændede ejendommen, der da var meget forsømt. Køberen agtede at drive ejendommen i det væsentlige som gartneri, men efter at han havde betalt ejerskifteafdraget, forlangte panthaveren, at han inden 14 dage skulde forsyne ejendommen med normal besætning og istandsætte taget. Køberen havde allerede omlagt størstedelen til gartneri og forsynet den med fornøden

kunstgødning. Han nægtede derfor at efterkomme kravet. Pantebrevet ansås forfaldent, da den oprindelige pantsætter havde forringet pantet ved at lade bygningerne forfalde og lade besætningen bortsælge. Dommens resultat kunde tages til indtægt for, at senere retablering ikke har betydning. Imidlertid ses det synspunkt ikke behandlet, om forringelsen opvejedes af de af køberen foretagne forbedringer.

U 1953. 626 Ø omhandler ligeledes et tilfælde af ændring af ejendommens karakter, her fra almindeligt til kvægløst landbrug, i hvilken forbindelse tillige måtte foretages forskellige ombygninger. Tilfældet kompliceredes, fordi pantsætter havde tilbudt kreditor sikkerhed. Det stod fast, at ejendommen på grund af omlægningen midlertidigt havde været væsentligt forringet, men siden forbedret ganske betydeligt, således at værdien var højere end inden overgangen. Sagsøgeren påstod, at det var tidspunktet for besætningens salg, der måtte lægges til grund ved bedømmelsen af, hvorvidt ejendommen har været kendelig forringet som pant. Hertil blev der ved dommen ikke taget hensyn, og det statueredes, at pantebrevet ikke var forfaldent. I denne afgørelse rejstes altså spørgsmålet om senere forbedring, således at der ikke ved sagens anlæg kunde tales om kendelig forringelse, men det var kun et moment blandt flere.

At panthaveren vidende om forringelsen modtager ydelser efter pantebrevet, kan ikke i almindelighed afskære ham fra at påberåbe sig misligholdelsen, jfr. den nævnte afgørelse i VLT 1929. 179 og underretsafgørelsen i U 1946. 515 H, og dette må gælde, selv om han ikke tager forbehold ved modtagelsen. Men foruden positivt afkald må også længere tids passivitet medføre, at adgangen til at kræve indfrielse bortfalder. Da misligholdelsen imidlertid vedvarer, indtil pantsætter genopretter den tidligere tilstand (eller forbedrer pantet tilsvarende på andre punkter), må man være meget varsom med i kreditors passivitet at indlægge et afkald på misligholdelsesbeføjelsen.

Samtykker kreditor i gældens indeståen, kan han ikke senere påberåbe sig forringelsen som forfaldsgrund, medmindre han betinger sig forbedring, men hvis debitor yderligere forringer pantet, vil der ikke blive stillet samme krav om, at denne forringelse skal være væsentlig.

Dette belyses af afgørelserne i U 1923. 426 Ø og U 1914. 56 H. I U 1923. 426 Ø betragtedes pantegælden ikke forfalden som følge af kvægbesættningens ringe værdi, idet den var lige så ringe, da kreditor ½ år tidligere samtykkede i gældens indeståen. U 1914. 56 H omhandler et kreditforeningslån. Kreditor havde gjort udlæg i pantet, fordi debitor ikke havde betalt terminsydelsen, og havde taget ejendommen til brugeligt pant. Debitor betalte de ikke berigtigede ydelser, hvorefter han fik overleveret ejendommen. Kort efter lod kreditforeningen imidlertid udlæg foretage på ny, hvilket fandtes berettiget. Da debitor fik overleveret ejendommen, var dens besætning så stærkt forringet, at det måtte have stået ham klart, at det var en bestemt forudsæt-

ning for overleveringen, at pantet ikke yderligere forringedes. I strid hermed havde debitor i løbet af en måned i stort omfang solgt af besætningen og af den på ejendommen beroende sæd, hø og halm.

F. Forfaldsadgangen er i det væsentlige udtryk for, at der svigter en relevant forudsætning for kreditor. Det antages derfor, at beføjelsen til at kræve indfrielse formentlig må indrømmes panthaveren, selv om pantsætterten ingen skyld har i ødelæggelsen, og altså også hvis den skyldes tredjemand eller naturbegivenheder, jfr. ER. III s. 1490. De afgørelser fra retspraksis, der foreligger om forringelse, er gennemgående heller ikke baseret på undersøgelse af debtors subjektive forhold, men så godt som alle tilfælde omhandler situationer, hvor debitor er skyld i forringelsen. Og nogle enkelte domme rejser det spørgsmål, om der ikke skal indlægges visse begrænsninger i forfaldsadgangen, når debitor er helt uden skyld (1). Tillige melder det spørgsmål sig, om debtors subjektive forhold omvendt kan udvide misligholdelsestilfældene (2).

1. Retstekniske hensyn bevirker, at debitor i alt fald måtte have bevisbyrden for diskulperende omstændigheder, men endvidere, at der må stilles meget strenge krav, hvis der skal foretages begrænsning for tilfælde, hvor forringelsen er helt undskyldelig.

Selv hvor det efter forholdene er helt klart, at debitor ikke har nogen som helst skyld i forringelsen, er det dog tvivlsomt, om retspraksis udelukker forfaldsadgangen af subjektive grunde.

Den allerede ofte citerede afgørelse fra U 1884. 258 udtaler om klausulen „når debitor lader pantet forfalde eller forringe“, at den kun kan komme til anvendelse, når pantet som helhed ved forløbet fra debtors side er kendelig forringet siden det tidspunkt, da pantebrevet er udstedt. Formelt kunde denne afgørelse forklares ved, at pantebrevet brugte udtrykket „når debitor lader pantet ...“, og således ved sin formulering kræver, at debitor skal være ansvarlig for forringelsen. Af de anerkendte pantebrevsformularer har kun den gamle statsboligfundsformular XX og Sønderjyllands kreditforenings formularer XVI, XXVIII og XLVIII en hertil svarende form, medens de øvrige formularer udtrykker sig rent objektivt „dersom pantet kendeligt forringes eller vanrøget“ o. l. I afgørelsen i U 1867. 13 forfaldt pantebrevet da også, da en ikke uvæsentlig del af den pantsatte ejendom var styrtet sammen og ikke genopført, uanset om sammenstyrningen var sket på grund af mangel på tilsyn eller ikke.

Bortset fra disse afgørelser er det næppe muligt i domspraksis at finde generelt anvendelige udtalelser om debtors skyld. Man må ved fortolkningen af dommene sondre mellem de forskellige deri omhandlede situationer.

Spørgsmålet om konjunkturfald var fremme i U 1893. 1185 H, hvor en bestemmelse i en kreditforeningsstatut om, at restgælden forfaldt, når den pantsatte ejendom ikke holdtes i vedbørlig stand og forringedes således, at den måtte antages at have tabt en tiendedel af dens værd, antoges alene at sigte til forringelse hidrørende fra debtors mangelfulde vedligeholdelse og drift af ejendommen, men ikke tillige til forringelse ved konjunkturerne. Samme stilling indtages i teorien, jfr. ER. III, s. 1491, og dette følges vist uden videre i praksis, der netop søger at gardere sig imod konjunkturfald ved at sikre sig en vis sikkerhedsramme og ikke belåne ejendommen fuldt. Konjunkturerne er imidlertid netop forhold, som debitor er uden indflydelse på, og at pantegælden ikke forfalder på grund af en heraf flydende værdiforringelse kan altså ses som udtryk for, at debitor er helt uden skyld deri. Denne betragtning er imidlertid næppe den afgørende. Ved fortolkningen af de uspecificerede forringelsesklausuler må man i tvivlstilfældene ofte falde tilbage på almindelige forudsætningssynspunkter, og set ud fra denne synsvinkel kan man om konjunkturfald sige, at det ikke vilde stemme med objektiv ret og billighed at tillægge sådan forringelse relevans i snævrere forstand, jfr. herom Aftaler s. 467.

U 1943. 1113 H angik frostska d e r i en usædvanlig streng vinter. Foruden at der var visse mangler ved den sædvanlige vedligeholdelse, havde frosten bl. a. bevirket, at en del af radiatorerne var frostsprængt, idet vandet ikke havde været aftappet fra centralvarmeanlægget. Ejendommen havde stået ubeboet. Kreditor lod en arkitekt foretage et overslag over de nødvendige reparationer, som skønmæssigt af denne fastsattes til 9—10.000 kr. Ved et under sagen optaget syn og skøn nedsattes dette beløb dog til ca. 5.000 kr. Østre landsret fandt det godtgjort, at ejendommen var kendetligt forringet i forhold til dens tilstand ved panterettens stiftelse, og dette tiltrådtes af tre dissenterende højesteretsdommere. De seks dommere i højesteret lagde imidlertid vægt på, at skaderne i det væsentlige stammede fra den usædvanlig strenge vinter, og under de således foreliggende omstændigheder kunde pantebrevet ikke kræves indfriet på grund af forringelsen. Man kan om dette tilfælde sige, at debitor var uden skyld i skaden, men eftersom domspræmisserne ikke fremhæver dette, må man snarere lige som ovenfor betragte afgørelsen som udtryk for, at det ikke vilde stemme med objektiv ret og billighed at tillægge sådan forringelse, hidrørende fra ganske ekstraordinære omstændigheder, relevans.

På samme måde må formentlig U 1946. 515 H betragtes. At en ejendom gjordes til genstand for k o n d e m n e r i n g, gav ikke panthaver ret til at kræve indfrielse på grund af forringelsen. Som særligt overensstemmende med et almindeligt forudsætningssynspunkt kommer det moment frem, at der ikke efter lov 212 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering ydes erstatning.

Når myndighederne opfordrer til en udnyttelse, der går ud over det sædvanlige, må dette vel medføre, at forringelsen ikke kan henføres til noget ansvarsgrundlag, men også her vil det stemme bedre med panteretsforholdet at henføre den under de tilfælde af ekstraordinær karakter, hvor forudsætningen ikke kan tillægges relevans i snævrere forstand, jfr. U 1919. 491.

De gennemgaaede domme viser, at forringelsesklausulerne ikke kan påberåbes af kreditor, når der foreligger undskyldende omstændigheder af særlig karakter. Begrænsningen må dog snarere søges i forudsætningsbetragtninger end i overvejelser over debtors ansvar for forringelsen. Dette stemmer da også bedst med de almindelige betingelser for ophævelse, jfr. Alm. del s. 103 f, jfr. 114.

2. Det omvendte spørgsmål, om forfaldsadgangen kan udvides på grund af debtors subjektive forhold, får kun betydning i de tilfælde, hvor der ikke eller endnu ikke er indtrådt en sådan forringelse, der kan give kreditor ret til at kræve indfrielse.

Der vil navnlig blive tale om svigagtigt forhold fra debtors side. I så henseende kommer straffelovens bestemmelser om skyldnersvig i betragtning, jfr. lovbekg. 215 24. juni 1939 § 283, smh. tildels § 300, Krabbe komm. s. 700 ff og C. Goos, den danske strafferets specielle del, bind II (1895), s. 498 ff. Af den der citerede domspraksis fremgår, at de fleste afgørelser er frifindende, og at domfældelserne i det hele angår tilfælde, hvor pantebrevet vilde forfalde allerede efter de almindelige forringelsesregler. Det er navnlig bortsalg af besætningen ved landejendomme, der har foreligget. På grund af deres særlige karakter, herunder navnlig kravene til debtors skyld, kan straffelovens bestemmelser ikke uden videre overføres til civilretten, men det principielle, at debitor ved sin adfærd søger at hindre panthavers fyldestgørelse, må ialt fald bevirke forfald efter almindelige forudsætningsregler, og det kommer navnlig i betragtning, om debitor ved svig har søgt at skjule misligholdelsen for kreditor, jfr. Alm. del s. 106.

Der foreligger så vidt ses ikke nogen domspraksis med hensyn til, om debtors svigagtige optræden kan give kreditor beføjelse til at kræve indfrielse, forinden forringelsen er blevet væsentlig.

U 1946. 1138 Ø kan som tidligere nævnt (ovenfor s. 21) ikke ses som udslag heraf. Debitor erklærede i fogedretten, da der blev gjort udlæg i landbrugsejendommen for en personlig gæld, at han ikke i foråret agtede at tilså marken. Dette vilde muligvis kunne være strafbart efter straffeloven § 300, stk. 1, nr. 2 i. f. Det er imidlertid ikke muligt af dommen at se, om det afgørende var det foretagne udlæg eller, at debitor ikke agtede at tilså markerne, eller om de to punkter i forening lå til grund for afgørelsen, hvorefter kreditor fik ret til at tage ejendommen til brugelighed. Iøvrigt forelå panthavers fogedrekvisition først den 2. maj, hvor debtors undladelse vel måtte betragtes som væsentlig i sig selv.

III. Til det foregående skal føjes en gennemgang af praktiske til-

fælde, hvor der kan blive tale om forringelse af ejendommen. Der haves herved navnlig for øje situationer, som ikke vil blive gjort til genstand for selvstændig behandling i de følgende kapitler.

A. For landbrugs vedkommende foreligger nogle afgørelser om bortsalg af besætningen. Kendelig forringelse statueredes i U 1920. 14 Ø (i løbet af et år forringedes besætningen fra 1 hest og 2 kvier til 1 hest og 1 svin. Den hest, som nu var på ejendommen, var muligvis af større værdi, og pantsætter havde desuden anskaffet en vogn), og U 1920. 502 Ø (i løbet af et år gik besætningen ned fra 4 heste, 8 køer og 7 ungdreager til 1 ko og 3 ungdreager. Trods anden værdiforøgelse ansås gården at være væsentlig forringet), jfr. også U 1914. 56 H (i stort omfang bortsolgt af besætningen m. v. til trods for, at det måtte være kendeligt for debitor, at det var en bestemt forudsætning for kreditforeningen, der havde frafaldet brugspant og overladt debitor ejendommen igen, at pantet ikke yderligere forringedes), sml. endv. U 1932. 594 Ø.

I det første år efter erhvervelsen af en landbrugsejendom er rådigheden yderligere begrænset efter lovbekg. 388 25. sept. 1951 § 2, stk. 2.

Dersom pantthaver ønsker at have klare grænser for debitorens råden over besætningen, forekommer det i kontraktpraksis, at der i pantebrevet optages en særlig klausul som f. eks. „Der skal på den pantsatte ejendom altid holdes en levende besætning for mindst Misligholdelse heraf regnes for lige med den i de nedenfor trykte bestemmelser nævnte misligholdelse i pkt. 8e“, sml. også U 1947. 419 Ø.

B. Ved landejendomme er gødningen omfattet af pantet ifølge TL § 37. Dette gælder også kunstgødning, jfr. U 1923. 226 Ø. Pantsætter er derfor ikke beføjet til at fjerne heraf, ud over til ejendommens drift. Dette gælder uden udtrykkelig vedtagelse. I en del pantebrevsformularer er der dog optaget en særlig forfaldsklausul om dette forhold.

Det gælder ikke pbsfm. I, ej heller hypotekforeningsformularerne (IV, X, XLIII—XLV og XLIX), men derimod for nogle af kreditforeningerne, således Fyens kreditf. (V, XXV og XXXVIII, pkt. 10d), den vest- og sønderj. kreditf. (VII, XXVII og XXXIV, pkt. 10d), jysk husmandskreditf. (VIII, XXVI, XXXI og XXXII, pkt. 10f), Østift. landcreditk. (IX, pkt. 10d og XXXV, pkt. 10g), kreditf. jyske landejd. (XII og XXX, pkt. 9b), Ny jyske kjøbst.kreditf. (XIII, XXXIX og XLVI, pkt. 10d) samt Østift. husmandskreditf. (XIX og XXXVI, pkt. 10d). Østift. kreditf. havde tilsvarende bestemmelse i den ældre formular III, pkt. 10d, men har udeladt den i pbsfm. XXXIII.

For flertallet af de nævnte formularers vedkommende er klausulen anbragt sammen med klausulen om lejeoppebørsel. Selv om også denne kan ses ud fra forringelsessynspunkter, er de ikke så beslægtede, at det er naturligt at anbringe dem sammen. Dette er naturligvis et systematisk spørgsmål af mere underordnet betydning.

Med hensyn til pbsfm. XXXV for Østift. landcreditk. fremhæves, at dennes almindelige forringelsesbetingelse, at værdien skal være faldet med tredjedelen eller derover, ikke efter klausulens opbygning finder anvendelse på gødning. Her gælder altså også mindre forringelser.

Man må bedømme betydningen af gødnings bortfjernelse ud fra væsentlighedskravet. Selv om de gennemgåede særklausuler synes videregående ved at lade forfald indtræde „dersom gødning bortføres fra ejendommen“, må også for disse gælde, at forringelsen skal være væsentlig. Nogen selvstændig betydning kan de derfor næppe få. Det kan ej heller antages at ville få nogen indflydelse på retsforholdet, dersom de udgår. Det er kun kreditforeninger, der hidtil har brugt dem, og Østifternes kreditforening har ladet den slette i sin nye formular. Som handelsvare har gødning næppe i almindelighed større værdi. Navnlig vil den ikke kunne bære transportomkostninger over længere strækninger.

Ligesom gødning ikke må fjernes fra ejendommen, må naturligvis heller ikke det for dennes behov fornødne foder, føde- og sædekorn bortføres derfra, jfr. udtrykkelig pkt. 9b i pbsfm. XII og XXX for kreditf. jyske landejd. Særlig vedtagelse om forfald herfor er overflødig, for så vidt som det må gælde alle pantebreve, jfr. U 1914. 56 H.

C. Som væsentlig bestanddel af pantet må bygningerne betragtes, ved byejendomme den afgørende. Af disse afhænger altså pantets værdi. Dersom de ødelægges, vil der sjældent opstå tvivl om, hvorvidt der foreligger væsentlig forringelse. I U 1867. 13 ansås et pantebrev forfaldent, fordi en ikke aldeles uvæsentlig del af den pantsatte ejendom var styrtet sammen og derefter bortskaffet, uden at andet tilsvarende var sat i stedet. I overensstemmelse med formodningen for, at ejendommens bygninger er afgørende for pantets værdi, formulerer dommen forsigtigt væsentlighedskravet „ikke aldeles uvæsentlig del“. U 1890. 1053 angår et tilfælde, hvor der tillige var tale om karakterforandring, men bl. a. havde pantsætter overflyttet nogle fag af bygningerne til en naboejendom, han ejede.

Det vilde nu ikke være hensigtsmæssigt, om debitor ikke havde mu-

lighed for at foretage ombygninger på pantet. Hvis panthaver blot får betryggende garanti for, at pantet reableres i en form, der giver samme sikkerhed, er hans interesser tilgodeset. Derfor er den i pbsfm. I, pkt. 8e optagne forfaldsgrund af rigtigt og praktisk indhold. Herefter forfalder pantebrevet, „dersom bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi uden betryggende garantistillelse nedrives“.

Den går da også igen i de fleste formularer, jfr. pbsfm. III. 10f, VI. 10i, VII—IX. 10f, XI. 9c, XIII—XIV. 10f, XVII—XVIII. 8e, XXIII—XXIV og XXVI—XXVII. 10f, XIX. 10i, XXXI—XXXII. 10f, XXXIII. 9c, XXXIV. 10f, XXXV. 10g, XXXVII. 8e, XXXIX og XLVI. 10f samt L. 10c.

Pbsfm. V, XXV og XXXVIII for Fyens kreditf. kræver ikke, at bygningerne skal være af væsentlig betydning, men blot, at de „uden betryggende garantistillelse nedrives“.

I de øvrige formularer omtales nedrivningssituationen ikke med undtagelse af XIX og XXXVI for østift. husmandskreditf., hvis pantebreve forfalder ifølge pkt. 10f, „dersom bygninger nedrives“. Muligheden af sikkerhedsstillelse omtales ikke. Løvrigt må situationen bedømmes efter de generelle forringelsesklausuler. Foruden hypotekforeningerne (IV, X, XLIII—XLV og XLIX) er der tale om kreditf. industr. ejd. (XV, XLVII), kreditf. jydsk landejd. (XII, XXX), Sønderjyll. kreditf. (XVI, XXVIII, XLVIII) samt den gamle statsboligfundsformular (XX).

De formularer, der ikke hjemler adgangen til nedrivning mod sikkerhedsstillelse, forfalder altså, dersom en særordning i det enkelte tilfælde ikke opnås. Der er næppe hjemmel til at indfortolke en lignende begrænsning i disse, men ved en revision af disse kreditinstitutters formularer bør overvejes en sådan ændring.

Kravet om sikkerhed kan imødekommes ved deponering af det fornødne beløb. Det er tillige tilstrækkeligt, at der stilles garanti, herunder navnlig bankgaranti fra den byggelångivende bank. Det afgørende er, at panthaver skal have sikkerhed for, at genopbygningen fuldføres, således at han, hvis dette ikke sker, kan fyldestgøre sig i den stillede sikkerhed.

Som det senere vil blive omtalt, påhviler der pantsætter pligt til at holde pantet brandforsikret. Panthaver har da også pant i forsikringssummen, som normalt skal anvendes til genopbygning. Særlig trang til forfaldsklausuler for brandtilfælde er der derfor ikke, og normalt findes sådanne heller ikke i formularerne. Kun jydsk husmandskreditf. har i pbsfm. VIII, XXVI, XXXI og XXXII, pkt. 10k følgende klausul. „Dersom ildsvåde overgår den pantsatte ejendoms bygninger og disse ikke inden en af kreditforeningen fastsat rimelig frist genopføres i samme eller bedre stand“. Om den tidligere retstilstand, se U 1927. 136 Ø.

D. Også mindre indgribende forringelse af bygningerne kan med-

føre forfald. I den nye formular for østift. kreditf. XXXIII, pkt. 9c har det fundet udtryk i, at pantebrevet forfalder, „dersom landbrugsbygninger på en pantsat ejendom med landbrugsforpligtelse forringes eller vanrøgtes, så at de bliver utjenlige til deres formål“.

Om skader på ejendomme af usædvanlig karakter er det ved den tidligere omtalte afgørelse i U 1943. 1113 H statueret, at de ikke kan betragtes ud fra de almindelige forringelsesklausuler, når de på grund af forholdenes ekstraordinære karakter er undskyldelige. De tiltrængte istandsættelser af den pantsatte ejendom angik, for så vidt det ikke drejede sig om sædvanlig vedligeholdelse, i det væsentlige frostska-der opstået i den foregående usædvanlig strenge vinter. Pbsfm. I, pkt. 8e kunde under de foreliggende omstændigheder ikke påberåbes af pant-haveren.

De almindelige klausuler om værdiforringelse og manglende statutmæssig sikkerhed kommer ej heller til anvendelse, når den pantsatte ejendom kondemneres, jfr. U 1946. 515 H.

Den omstændighed, at værdien af en ejendom i Randers var blevet formindsket som følge af et af boligtilsynsrådet i henhold til § 13, stk. 1 i lov 212 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering nedlagt forbud imod, at ejendommen benyttedes til beboelse eller opholdssted for mennesker efter udløbet af 12 år fra 17. okt. 1942 at regne, fandtes ikke at kunne betragtes som en forringelse, der omfattedes af ny jydske købstads-creditf.s statutter, hvorefter de ydede lån forfalder til betaling, når pantet på grund af forringelse ikke længere yder statutmæssig sikkerhed. (Dissens).

Denne afgørelse stemmer med det tidligere sagte om, at der ikke påhviler ejeren mere end normal vedligeholdelse, og at han ikke har pligt til at forbedre ejendommen i takt med den almindelige samfundsmæssige udvikling. Om dommen tillige hviler på betragtninger over, at der efter kondemneringsloven ikke ydes erstatning, kan ikke ses.

Det ser ud til, at kreditinstitutterne ikke vil stille sig tilfreds med højesterets indstilling. En del af kredit- og hypotekforeningerne har siden ændret deres statutter, jfr. Fast Ejendom s. 58—59, og de pantebrevsformularer, der er blevet anerkendt efter 1946, har fået den fornødne tilføjelse. Det drejer sig om 5 formularer; pbsfm. XLVI for ny jydske købstads-creditforening er ganske utvivlsomt en direkte følge af den nævnte sag, hvori foreningen var impliceret.

Til forfaldsklausulen om forringelse og vanrøgt er nu tilføjet: „derunder også tilfælde, hvor dette er en følge af, at pantet bliver genstand for benyttelsesforbud i henhold til lov eller vedtægt, jfr. herved statut-

terne." På lignende måde er dette tilføjet i pbsfm. XLIX samt til klausulen om manglende statutmæssig sikkerhed i pbsfm. XLVII for kreditf. industr. ejd., pkt. 9d, og XLVIII for Sønderjyll. kreditf., pkt. 11. Ligeledes til kravet om statutmæssig sikkerhed er i L pkt. 10c for Husejer. kreditk. indføjet: „herunder også hvor dette er en følge af, at pantet bliver genstand for totalt eller partielt forbud mod den stedfundne eller påtænkte benyttelse." Der er næppe tvivl om, at lignende tilføjelser vil blive gjort også i de formularer, der senere bliver anerkendt.

Denne udvikling er næppe heldig. Ud fra de almindelige forringelsesklausuler kunde man meget vel være kommet til det modsatte resultat, jfr. også underrettsdommen og de dissenterende højesteretsdommers votering. Når højesteret dog fandt at måtte lægge en restriktiv fortolkning til grund, er dette en formålsfortolkning, der må være baseret på en social vurdering af tilfældet. Dersom kreditor, og da navnlig en kredit- eller hypotekforening (og det er jo dem, der fortrinsvis får anerkendt særformularer) ikke ved den tilgrundliggende vurderingsforretning er i stand til at forudse en kondemneringsmulighed, må det formentlig stemme bedst med en almindelig retlig vurdering, at kondemneringen ikke kan betragtes som en svigtende forudsætning. Hertil kommer, at et krav om indfrielse gennemsnitlig må antages at virke stik imod sin hensigt.

Dersom samtlige panthavere kræver gælden indfriet, må det formodes, at pantsætter ikke under de ændrede forhold kan opfylde frivilligt. Aktionen kan derfor kun begrundes med ønsket om at redde, hvad reddes kan. Er pantet på grund af kondemneringen blevet så godt som værdiløst, må dækning søges opnået gennem den personlige gældsfordring, men det er som følge af det skete næppe heller sandsynligt, at kreditor her får held med sig. Når et pantebrev forfalder på grund af misligholdelse iøvrigt, vil debitor oftest have mulighed for at præstere det forfaldne beløb ved at optage et andet lån i ejendommen, en mulighed, der ikke vil være til stede her, når ejendommens værdi er blevet reduceret til et minimum. Lader kreditor afviklingen af lånet fortsætte, er der dog den mulighed, at debitor vil betale sine ydelser som normalt. Den chance bør han have. Sker det ikke, forfalder kapitalen efter betalingsklausulerne, og det synes rimeligt, at kreditor først da kan kræve indfrielse. Hans dækningsmulighed vil formentlig ikke forværres. Skal pantebrevsydelserne dækkes af ejendommens drift, vil brugsforbudet hurtigt slå ejerens økonomiske muligheder ned. Dette gælder fuldt ud, når benyttelsen kan forbydes straks. Er det ikke tilfældet, kan kondemnering kun iværksættes med relativt langt varsel (mindst 12 år, jfr. lovens § 13). I alt fald for kredit- og hypotekforeningers vedkommende vil der i så tilfælde næppe blive rejst krav om umiddelbar indfrielse. Forfaldsklausulen vil hyp-

pigst alene blive anvendt for at tvinge debitor til at indgå på betaling af sådanne ekstraordinære afdrag, at lånet kan være fuldt afviklet, når kondemneringen bliver aktuel. En således forkortet amortisationsperiode vil, alt efter hvor langt lånene er nedbragt, medføre, at debtors terminsydelse fordobles eller måske tredobles. Under forudsætning af, at ejendommen ikke har været særlig lavt prioriteret, er det heller ikke sandsynligt, at den kan bære disse øgede byrder, hvis alle panthaverne kunde stille krav herom. Følgen bliver, at lånene misligholdes, og at måske første prioritethaveren tager ejendommen til brugeligt pant for at søge sig fyldestgjort i dens afkast, inden kondemneringen bliver aktuel. De øvrige panthavere vil da slet intet få. Dersom man vil fravige det standpunkt, som højestet ud fra en almen bedømmelse er nået til, bør dette ikke ske ved at lade de i forvejen bedst sikrede panthavere betinge sig en særlig vid forfalds adgang på de øvrige panthaveres bekostning. Og de anførte betragtninger taler afgjort imod at lade kondemnering være en generel misligholdelsesårsag.

Som deklatorisk regel må således fastholdes, at pantebrevet ikke forfalder. Denne bør ikke fraviges i formularerne.

Hvis derimod andre regler samtidig kommer ind i billedet, kan pantebrevet forfalde. Kondemneringen kan skyldes forringelser, der i sig selv kan hidføre forfald, og i så fald kan kreditor kræve indfrielse. Det samme må være tilfældet, hvis debitor har udvist svig, navnlig ved at søge at holde skjult for kreditor de forhold, der ved vurderingen vilde være af betydning for kondemneringsmuligheden.

E. Man kan ikke opstille som generel regel, at det vil være en væsentlig misligholdelse, at debitor angriber ejendommens substans ved at udnytte forekomster på ejendommen af sand, sten og grus, tørv og brunkul, kalk, mergel og ler m. v. Tværtimod vil en sådan udnyttelse ofte ligge inden for den normale drift af pantet.

For så vidt angår sten, grus, jord og sand, må bemærkes, at i det omfang ejeren er pligtig vederlagsfrit at afstå dette i henhold til frd. 13. dec. 1793 om vejræsenet i Danmark og de hertil henvisende love, kan tilstedeværelsen af de omhandlede materialer ikke indgå som nogen afgørende låneforudsætning, men den i sig kategoriske regel underkastes en indskrænkende fortolkning, jfr. Ernst Andersen: Forfatning og Sædvane (1947) s. 57 f, sml. dog U 1949. 1058 Ø.

Se til det følgende Arnholm s. 165.

1. Hvad enten udnyttelsen allerede er i gang ved panterettens stiftelse, eller muligheden derfor er åbenbar, eller udnyttelsen ikke har været forudset, f. eks. fordi forekomsten først senere opdages, må debitor som udgangspunkt være berettiget til at angribe substansen. I mange tilfælde kræver udnyttelsen en vis investering i maskiner etc.,

hvis tilstedeværelse kan være af afgjort interesse også for panthaveren ved at øge pantets værdi og dermed fyldestgørelsesmuligheden.

Det forudsættes herved, at der ikke på grund af udnyttelsen finder nogen ændring sted i ejendommens karakter. Er dette tilfældet, kan pantebrevet forfalde af den grund. En særlig forfaldsbestemmelse findes for disse tilfælde i den ny formular for østifternes kreditforening, jfr. pbsfm. XXXIII, pkt. 9d, hvorefter pantebrevet forfalder, dersom pantet udnyttes ved udvinding af tørv, ler, kalk, grus eller på anden måde, der medfører formindskelse af ejendommens nytteareal eller ulemper for dens drift, uden at dette meddeles kreditforeningens direktion. Efter statshusmandsloven, lovbekg. 247 6. juli 1954 § 25 er ejeren af en jordrentelod uberettiget til på denne at foretage foranstaltninger, hvorved jordens dyrkningsværdi varigt forringes, medmindre substansforbruget tillades af landbrugsministeren. Overtrædelse medfører statshæftelsernes forfald, jfr. U 1937. 387 Ø, og kan desuden straffes med bøder efter § 25, stk. 2, hvorhos retablering kan pålægges under tvangsbøder.

Det må endvidere forudsættes, at udnyttelsen finder sted inden for regelmæssig drifts rammer. Nogen fast norm herfor kan naturligvis ikke opstilles. Under særlige omstændigheder, hvor en videregående udnyttelse vil være i overensstemmelse med samfundsmæssige interesser, navnlig i krisetider, hvor der opstår et akut behov for de pågældende goder, vil panthaverne dog være afskåret fra at kræve indfrielse under påberåbelse af, at udnyttelsen går uden for det regelmæssige, jfr. U 1919. 491.

Afgørelsen angik et tilfælde af vidtgående tørveskær, der havde medført, at mindst 1 td. land af de til gården hørende 10 td. land mose var blevet hovedsagelig dækket af vand. Udnyttelsen havde utvivlsomt overskredet det normalt tilladelige, men da der forinden var udgået tilskyndelse fra det offentlige om stærkest mulig udnyttelse af tørvemoserne, fandtes der at have foreligget sådanne særlige forhold, at et pantebrev ikke kunde kræves indfriet, cfr. tildels U 1944. 548 H, der er gennemgået nedenfor s. 181.

2. Når panthaver ikke på grund af substansforbruget kan kræve indfrielse, bliver spørgsmålet, om han i stedet kan kræve ekstraordinært afdrag erlagt til sig.

Dersom udnyttelsen er påbegyndt, når panteretten stiftes, har panthaveren anledning til at tage forholdet i betragtning ved fastsættelse af vilkårene for lånet. Men heller ikke en efterfølgende udnyttelse synes som regel at kunne give anledning til ekstraordinær nedskrivning.

Modifikation må dog gøres for de tilfælde, hvor udnyttelsen bliver unormal. Hvor pantebrevet ikke i så fald kan kræves indfriet, kan der ofte for panthaveren være grund til at stille krav om ekstra afdrag, jfr. den ovennævnte dom fra U 1919. 491. Denne lægger vægt på, at debitor havde tilbudt kreditor, hvis pantebrev var på 6.000 kr., 1.500 kr. i ekstraordinært afdrag, men tilbudet var blevet afvist.

For tilfælde, hvor udnyttelsen af substansen er påbegyndt efter lånets stiftelse, vil der efter en konkret bedømmelse endvidere kunne kræves ekstraordinært afdrag, for så vidt der brister en forudsætning for fortsat kreditgivning, når debtors økonomiske muligheder på denne måde forbedres. Dette kan således gælde sælgerprioriteter.

Hvor der herefter bliver tale om ekstraordinært afdrag, må dettes forfaldstid fastsættes under behørig hensyntagen til, hvornår debitor har mulighed for at honorere kravet. Normalt vil dette blive, når købesummen for goderne betales eller kunde fordres betalt af pantsætter. Dog må man formentlig give panthaver ret til at kræve at få tiltransporteret kravet på købesummerne, for så vidt dette ikke efter omstændighederne vil komme i strid med pantsætters eller købers berettigede interesser.

Om virkningen af undladelse af at betale afdraget, se ovenfor § 6.

F. Der vil næppe i almindelighed være behov for i pantebrevsformularerne at have særlige bestemmelser om driften af en til pantet hørende skov. Derimod er dette naturligt i de norske pantebreve.

Den norske bankforenings pantebrevsblanket for almindeligt pantebrev og for skadesløsbrev i fast ejendom indeholder herom: „Ønsker ejeren at pantsætte træer på rod eller hugget tommer i henhold til lov 12. okt. 1857 eller foretage hugst i ejendommens skov udover hvad der trænges til vanligt husbehov, må samtykke hertil være givet af fordringshaveren på forhånd. Bliver der pantsat eller hugget uden eller udover givet samtykke, er hele gælden straks forfalden til betaling uden opsigelse.“

Ejerens ret til at hugge i skoven må sammenholdes med lov 164 11. maj 1935 om skove, navnlig §§ 6 og 11, hvorefter den er stærkt begrænset for fredskovs vedkommende, og i reglen vil der være tale om fredskov, da skoven må have væsentlig betydning for pantets værdi.

Østifternes kreditf. har nu i pbsfm. XXXIII, pkt. 9 f som forfaldsgrund, at driften af pantsat skov i væsentlig grad afviger fra den ved pantsætningen oplyste.

G. Dersom der vindes hævde på en del af den pantsatte ejendom, bortfalder det frahævede areal som sikkerhed, jfr. TL § 26, stk. 3 og ER. I s. 587. Efter omstændighederne vil dette medføre, at pantet er faldet så meget i værdi, at panthaver kan kræve indfrielse, jfr. Sand i U 1952 B. 242. Vindes der hævde på hele den pantsatte ejendom antages det i ER. 1. c., at panteretten fortsat

består, selv om hævderen ikke har anerkendt den i hævdstiden, cfr. dog Tingsret II s. 78 f. Retspraksis ses ikke at foreligge. Dersom panteretten forbliver bestående, kan forfald ikke følge af forringelsesklausulerne, men forholdet må betragtes ud fra ejerskiftebestemmelserne. Bortfalder panteretten derimod, må gælden forfalde.

IV. Særligt om undersøgelse af pantet.

1. Efter så godt som alle pantebreve har panthaver ret til at efterse pantet, og pantegælden forfalder, dersom debitor nægter kreditor eller hans befuldmægtigede adgang til at efterse det pantsatte, jfr. nærmere ovenfor under I. 4.

Denne adgang til at konstatere, i hvilken stand pantet befinder sig, har i første række relation til forringelsesklausulerne. Tillige kan den have betydning, når panthaveren agter at sælge pantebrevet, og transporthaveren af hensyn til fastsættelse af den kurs, hvormed han skal betale pantefordringen, ønsker at konstatere ejendommens værdi.

Panthaver kan befuldmægtige en anden til at foretage undersøgelsen. For kredit- og hypotekforeningers vedkommende vil den ske ved den lokale vurderingsmand. Der er i og for sig ikke nogen grænse for, hvem sådan fuldmagt kan meddeles. Lige så lidt fastsætter pantebrevene, hvornår og hvor ofte debitor må finde sig i sådant eftersyn. I praksis volder reglerne næppe vanskelighed. Panthaver vil gennemgående kun være interesseret i eftersyn, når han formener, at der er fare på færde. Panthaver må ikke chikanøst udøve denne beføjelse, ej heller på sin daglige spadseretur lade glæden over at have pant i en ejendom slå ud i et besigtigelseskrav. På et beslægtet område giver lejeloven 251 14. juni 1951 § 59, stk. 1 den regel, at udlejer eller dennes stedfortræder har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til det lejede. Princippet i denne bestemmelse om, at forholdene skal kræve undersøgelsen, må kunne overføres på den i pantebrevene hjemlede undersøgelse.

Afgørelser på nærværende område ses ikke at foreligge.

2. Pligt til at undersøge pantet i den forstand, at unkladelse skulde bevirke, at forringelsen ikke kunde gøres gældende som forfaldsgrund, påhviler der ikke panthaveren. Noget andet er, at kredit- og hypotekforeninger m. v. ifølge statutterne skal foretage omtaksation og eftersyn med visse mellemrum. Selv når panthaveren vidende om indtrådt forringelse modtager ydelser efter pantebrevet, vil han ikke uden videre af den grund være afskåret fra at påberåbe sig denne misligholdelse, jfr. ovenfor II. D.

§ 17

Uretmæssig anvendelse af lånet eller pantet, berunder ændring af ejendommens karakter.

I. Lånebeløbets anvendelse.

Hvor køberen af en ejendom overtager de i denne indestående prioriteter eller for restkøbesummen udsteder pantebrev til sælgeren samt i det hele, hvor pantsætter ikke i forbindelse med panterettens stiftelse får noget beløb udbetalt, opstår der ikke spørgsmål om anvendelse af kapitalen. For de øvrige tilfælde må undersøges, om debitor er forpligtet til at anvende lånet på bestemt måde.

Som hovedregel bliver der ikke tale derom. I de fleste låneforhold er det afgørende, om pantet yder tilstrækkelig sikkerhed ved den værdi, det har på stiftelsestidspunktet. Den normale realkredit tilsigter en pengeanbringelse, hvor kreditor efter en bedømmelse af ejendommen i tillid til en efter dennes værdi sikker fyldestgørelsesadgang ønsker at opnå en gunstig forrentning af sin kapital. I nogle lånegrupper brydes dog dette synspunkt.

Byggelån ydes til den projekterede ejendoms opførelse og udførelse, og debitor er derfor uberettiget til at anvende lånet til uvedkommende formål. I byggelånspantebrevene vil dette ikke være udtrykkeligt indføjet, men forholdet fremgår af den underliggende byggelånskontrakt. Ved rateudbetalinger under byggeriet sikres kreditor til en vis grad, men debitor har muligheden for at give transporter på raterne. Det må formentlig som deklatorisk regel antages, at kreditor er berettiget til at afvise byggeriet uvedkommende transporter, hvorfor der ikke bliver behov for nogen forfaldsregel for disse tilfælde. Udviser debitor svigagtigt forhold ved forsøg på at gennemføre opfyldelsen af uvedkommende transporter, må lånet derimod forfalde. Det vil praktisk medføre, at kreditor overtager og fuldfører byggeriet for debitorens regning.

Om de særlige problemer, der opstår ved klausuleringen af sådanne lån i relation til anvendelsen til uvedkommende formål, henvises til Axel H. Pedersen, s. 142 f.

Det kan endvidere være underforstået ved et låns indrømmelse, at det skal anvendes til et bestemt formål, f. eks. til driften af en virksomhed. For private lånemellemværender vil der hyppigst være tale om støttelån, som udspringer af kreditors konkrete interesse i virksomheden. Han er måske leverandør til dennes drift. Når lånet ydes på et tidspunkt, hvor debitor står på økonomisk svage fødder, vil det være særlig klart, at det skal anvendes til ordning af forretningsmæssig gæld, og debitor er da uberettiget til at anvende det på anden måde. Gør han det, vil kreditor — selv om pantebrevet er tavst på det pågældende punkt — kunne kræve indfrielse på grund af bristende forudsætninger.

Lånets anvendelse til bestemt formål har dog navnlig betydning ved de forskellige former for statslån. Da formålet med anvendelsen typisk slutter sig op til formålet med pantets drift i det hele, er dette behandlet samlet under II.

II. Anvendelse af pantet, ændring af ejendommens karakter.

A. De sociale lån ydes i overensstemmelse med de formål, der har motiveret den tilgrundliggende lov, og igennem særlige klausuler søger man ved pantebrevet at tilsikre, at debitor ved hjælp af lånet opnår det påsigtede mål. De enkelte pantebrevs bestemmelser varierer efter lånets karakter og den bevilgende myndighed.

a. For hypotekbankens vedkommende er boligstøttelån udformet således, at de forfalder, dersom debitor uden kreditors samtykke foretager sådanne ændringer ved ejendommen, at dennes karakter af beboelseshus forandres, jfr. lån efter lovbekg. 288 14. juni 1951 § 49, hvortil i en række lån er tilføjet „eller hvorved lejlighedsantallet ændres“, lån efter lov 567 31. okt. 1940 § 5, lov 298 30. juni 1941, lov 117 15. marts 1947 § 5 og § 52a i lovbekg. 288 14. juni 1951 som ændret ved lov 135 5. april 1952 samt lovbekendtgørelsens § 37, der istedet for, at lejlighedsantallet ændres, anvender, at det formindskes.

b. Landbrugsministeriet (jordlovsudvalget) klausulerer pantebreve efter lov om arbejderboliger på landet, lovbekg. 72 26. febr. 1949, med forfaldsgrund, at debitor foretager foranstaltninger, hvorved ejendommens karakter forandres. I den deklaration, der efter loven skal tinglyses på ejendommen, og hvis overtrædelse udtrykkelig kan medføre, at statslånene forfalder, er bestemt, at ejeren ikke må foretage ændringer i bebyggelsen, hvorved ejendommens værdi forringes, eller hvorved ejendommen ændrer sin til lovens formål svarende karakter (pkt. b), at ændringer i bebyggelsen eller tilføjelser til

denne under ingen omstændigheder må foretages, før planer hertil har været forelagt landbrugsministeren og er godkendt af denne (pkt. c), at en passende del af grunden skal anlægges og vedligeholdes som have (pkt. e), eller at han iøvrigt foretager foranstaltninger, hvorved ejendommens karakter forandres (pkt. f).

Ifølge de forskellige i henhold til statshusmandsloven lov 339 9. juni 1948, jfr. lovbebg. 390 25. sept. 1951, udstedte pantebreve kan, dersom debitor foretager foranstaltninger, hvorved ejendommens karakter forandres eller værdien forringes, hele den skyldige kapital opsiges med et halvt års varsel til en juni eller december termin (byggelån, etableringslån, installationslån, lån til køb af jord etc.).

c. Landbrugsministeriet (landvæsenskontoret) har i nogle pantebreve bestemmelse om, at de forfalder, såfremt debitor opfører lejhuse eller andet på ejendommen, hvorved dennes karakter forandres eller den samlede ejendoms værdi forringes, således lån efter afsnit V i lov 238 27. maj 1950 om udlån til modernisering og rationalisering af erhvervsvirksomheder inden for landbrug, gartneri og frugtavl og lov 69 7. marts 1952 om oprettelse af havebrug og havelodskolonier m. v. § 2 og § 3 (dog kun på frugtavlslodden).

d. Socialministeriets lån efter lov 53 27. febr. 1947 forfalder, såfremt den i den pantsatte ejendom drevne virksomhed som opdragelseshjem ophører eller den hjemmet i medfør af forsorgsloven § 157 meddelte anerkendelse tilbagekaldes.

e. På lignende måde er i undervisningsministeriets koncept bestemt, at lånet forfalder, dersom den pantsatte ejendom anvendes til andet formål end af undervisningsministeriet godkendt friskolevirksomhed/efterskolevirksomhed eller ophører at tilhøre pantsætteren som selvejende institution.

f. I de af fiskeriministeriet til anskaffelse af fiskebiler ydede lån efter lov 241 27. maj 1950 erklærer debitor sig indforstået med, at lånet forfalder, såfremt det som sikkerhed stillede panteobjekt ikke anvendes til det ved lånets bevilling forudsatte formål, nemlig handel i landdistrikterne med/opbevaring m. v. af/fisk og fiskevarer. Mærkværdigvis forfalder det i fast ejendom samtidig for samme lån udstedte pantebrev ikke automatisk af samme grund.

Om yderligere forbud imod stiftelse af brugsrettigheder, salg etc. henvises til den senere behandling.

B. Ændring af ejendommens karakter iøvrigt.

Når man bortser fra statslån, er det karakteristisk, at der ikke i pantebrevene findes særlige bestemmelser, der søger at tilsikre kreditor, at pantets karakter eller formål ikke ændres. En sådan ændring vil ingenlunde altid medføre, at der påføres pantet nogen værdiforringelse, hvorfor dispositionen ikke behøver komme i strid med panthaverens interesser, i alt fald ikke når hans lånevirkomhed tilsigter rent økonomisk gevinst. Pantsætters og panthavers interesser vil i så fald være parallelt løbende. At pantsætter søger den mest rentable udnyttelse, vil sætte ham bedst i stand til at afvikle lånet planmæssigt. Det

må dog erkendes, at pantets værdi kan blive mere konjunkturbestemt og risikopræget ved ændringen, hvilket kan komme i strid med kreditors låneforudsætninger. Om hans indvendinger vil være berettigede, kan ofte ikke konstateres på det tidspunkt, hvor ændringen foretages. Dette vil først fremtiden vise, men en karakterforandring er oftest en usædvanlig disposition, der falder uden for den regelmæssige drift. Det synes derfor ikke urimeligt at pålægge debitor at indhente kreditors samtykke forinden.

1. Problemet har særlig været fremme for landbrugsejendommens vedkommende. Efter at lov 106 3. april 1925 generelt har fastslået, at landbrugsejendomme skal opretholdes som selvstændige brug, jfr. lov 291 31. marts 1949 §§ 1 ff, som bekendtgjort ved lovebekg. 388 25. sept. 1951, er den praktiske konflikt mellem panthaver og pantsætter mindsket, om pantebrevet kan kræves indfriet på grund af det selvstændige brugs ophør.

Der foreligger nogle ældre afgørelser herom.

I U 1871. 391 drev debitor nu jordene under en anden ham tilhørende ejendom, men da såvel besætning som afgrøder var henbragt til denne, er tilfældet samtidig udtryk for forringelse af pantet. Det samme var tilfældet med U 1890. 1053, hvor ejendommen ved lånets stiftelse var en selvstændig landbrugsbedrift, men nu reelt kun aftægtshus. Jordene blev drevet fra en anden ejendom, hvortil endog nogle fag af bygningerne var overflyttet, jfr. U 1892. 341, hvori det blev antaget, at ejeren i så betydelig grad havde misligholdt sin forpligtelse til at vedligeholde pantet ved ikke længere at drive det som selvstændigt agerbrug, at pantebrevet var forfaldent.

Derimod opstod problemet selvstændigt i den i U 1913. 718 omhandlede afgørelse. Panthaver fik medhold i kravet om indfrielse, da det n a v n l i g under hensyn til den indrømmede uopsigelighed måtte antages at have været en forudsætning ved pantebrevets udstedelse, at ejendommen fortsat dreves som selvstændigt landbrug, og dette efter det foreliggende ikke længere var tilfældet.

Ganske vist rejstes også spørgsmålet, om pantet tillige var forringet. Besætning og inventar var i værdi faldet fra 8.000 kr. til 1.400 kr., en ladebygning var nedrevet og ikke genopbygget, af ejendommens 56 td. land var de 16 med gård og bygning bortforpagtet, og de resterende 40 blev drevet i forbindelse med en anden debitor tilhørende gård. Men en vis nyopførelse havde fundet sted, og jorderne var nu under en så forbedret kultur, at dette opvejede forringelsen. Da pantet måtte betragtes som helhed, var ejendommen ikke forringet således, at pantebrevet af den grund kunde forfalde.

Retten har altså ikke villet statuere, at opretholdelsen af ejendom-

mens selvstændige drift kan betragtes som en generel forudsætning for panthavere, men konkret vil navnlig uopsigelighedsbestemmelser have betydning, formentlig fordi risikoen herved forøges i tilsvarende grad. For de af loven omfattede ejendomme, på hvilke selvstændigt brug kan gennemtvinges ved kraftige midler, og hvor långiverne derfor gennemsnitlig kan antages at have en bestemmende forudsætning om pantets selvstændige drift, kan der næppe kræves meget i retning af konkrete momenter for en sådan forudsætnings tilstedeværelse. Det vilde derfor retsteknisk være mest rationelt generelt at lade forfald indtræde, når det selvstændige brug ophører.

I de for Jydsk husmandskreditforening anerkendte pantebrevsformularer er udtrykkeligt bestemt, at pantebrevet forfalder, dersom det konstateres, at ejendommen ikke drives som selvstændigt brug, således som forudsat ved lånets stiftelse (XXVI og XXXII, pkt. 101) eller dersom det ved erklæring af foreningens vurderingsmand konstateres, at den selvstændige særlige brug af den pantsatte ejendom er ophørt (VIII og XXXI, ligeledes pkt. 101).

2. De to sidstnævnte formularer omhandler tillige vekslende udnyttelse inden for samme hovedformål, men bortset herfra må man også på dette punkt falde tilbage på almindelige forudsætningssynspunkter.

Om overgang fra den ene til en anden driftsform inden for landbrug er det nu i U 1953. 626 Ø antaget, at bortsalg af 22 af en landejendoms 24 køer i forbindelse med overgang til kvægløst landbrug ikke medførte, at et pantebrev forfaldt til betaling.

Sagen omhandlede en sælgerprioritet. I tiden mellem udstedelsen af det betingede og det endelige skøde var der ført forhandlinger mellem parterne i anledning af, at køberen ønskede at sælge kreaturerne og anvende salgsprovenuet til omlægning af driften til kvægløst landbrug med kornavl og svinehold, herunder ombygning af staldene, der var i temmelig dårlig stand, for svineopdræt og hønseavl, forbedring af bygninger og indkøb af driftsinventar. Disse planer var baseret på en landbrugskonsulents vejledning. Der førtes forskellige med mellemrum afbrudte forhandlinger, hvorunder sælger krævede ekstraordinært afdrag, medens køber tilbød og fremsendte sikkerhedsstillelse, hvilket blev afvist af sælger, der dog ikke tilbagesendte den. Sælger krævede derefter indfrielse. Til støtte herfor henviste han til pbsfm. I, pkt. 8e, subsidiært til almindelige forudsætningssynspunkter. Pantet måtte efter hans formening anses for væsentligt forringet ved bortsalget, der lå uden for den regelmæssige drift, og tidspunktet for dette måtte lægges til grund for bedømmelsen, hvortil kom, at ændringen konjunkturmæssigt måtte skabe et betydeligt usikkerhedsmoment, bl. a. under hensyn til den hurtige udskiftning af svinebestanden. Det oplystes under sagen, at ca. 70 pct. af

landbrugsejendommene i Københavns amt drives som kvægløse brug på grund af jordens beskaffenhed. Medens ejendommen tidligere var vurderet til ejendomsskyld til 100.000 kr. (pr. 1. okt. 1950), vurderedes den pr. 1. okt. 1952 til 110.000 kr. At pantet blev betragtet som helhed, stemmer med det tidligere anførte, s. 142, se også s. st. om det afgørende tidspunkt for bedømmelsen. Driftsovergangen til en på det pågældende sted mere rentabel driftsform fandtes ikke at skabe nogen konjunkturmæssig usikkerhed, men havde tværtimod bedret pantesikkerheden.

Når driftomlægning sker til en driftform, der på den pågældende egn er sædvanlig, kan panthaver herefter ikke kræve indfrielse.

Lignende kriterier må antages at skulle lægges til grund ved fortolkningen af § 2, stk. 2 i landbrugsloven, lovbekg. 388 25. sept. 1951. Når ejendomsforholdets varighed har været under 1 år, må ved ejendommens salg dens besætning, inventar, afgrøder og andre frembringelser ikke uden særlig tilladelse være nedbragt under det normale for tilsvarende ejendomme.

I denne forbindelse kan også nævnes afgørelsen i U 1922. 660 Ø. Til trods for, at det i et pantebrev var en betingelse for uopsigeligheden, at den pantsatte ejendom stadig dreves som variete og restauration, fandtes gælden ikke forfalden ved, at debitor, da driften gav underskud, forsøgsvis i stedet havde drevet filmteater i nogle måneder og med bedre resultat.

§ 18

Forudsætninger vedrørende prioritetsstillingen.

I. Panthaver opnår ikke den tilsagte prioritetsstilling.

I de fleste tilfælde vil endelig låneaftale ikke blive truffet, forinden tingbogsattest er produceret, eller tingbogen eftersat af kreditor. Navnlig vil dette gælde, hvor et kreditinstitut står som långiver. Støtter man sig alene på låntagers opgivelser, bør lånet i alt fald ikke udbetales, før pantebrevet kommer tilbage fra tinglysning.

Hvis låntager svigagtigt fortier en allerede bestående prioritet, eller han, inden det nye pantebrev tinglyses, stifter en panteret på dettes plads, og dette sidste pantebrev lyses først og derved opnår den tilsagte prioritet, kan den første panthaver kræve sit pantebrev indfriet, fordi han på grund af den udviste svig ikke opnår den lovede prioritetsstilling.

Skulde det samme ske ved en fejltagelse, eller presser et udlæg sig i mellemtiden ind foran pantebrevet, må det i første række være et konkret forudsætningsspørgsmål, om panthaveren er bundet efter lånetilsagnet. Bedømmelsen af, om der herved er svigtet en væsentlig forudsætning for långiver, vil føre til, at kreditor i almindelighed ikke kan være bundet. Iøvrigt kan det af omstændighederne fremgå, at långiver ikke har betragtet en nøjagtigt fikseret prioritetsstilling som væsentlig, således ved personligt prægede lån, eller at debitor skal anvende lånet til at indfri presserende personlige forpligtelser. Omvendt kan præjudiceringen bevirke, at de i loven opstillede lånegrænser for overformynderi og kreditforeninger m. v. ikke overholdes.

At optage særlige bestemmelser for disse situationer i pantebrevsformularerne vil falde uden for de normale tilfælde og generelt være overflødig. Sønderjyll. kreditf. har dog i pbsfm. XVI, XXVIII og XLVIII, pkt. 11 som forfaldsklausul optaget, at tingbogens indhold skulde være til hinder for, at den indrømmede panteret indtræder i sit fulde omfang.

I de nævnte tilfælde finder oprykning sted, når den præjudicerende hæftelse bortfalder, hvilket er forudsat som selvfølgelig ved TL § 40, stk. 1, jfr. ER. III s. 1591 og Komm. s. 224.

II. Ændring i ejendommens behæftelser.

A. Panthavere i fast ejendom glider ved tinglysningen ind i den al-

mindelige prioritetsorden efter TL § 1, og ejeren har principielt ret til at optage nye prioriteter eller foretage ændringer i de bestående, uden at dette kan betragtes som forfaldsgrund i forhold til de øvrige pant-havere.

1. For så vidt angår foranstående hæftelser, er ejerens ret præceptivt fastslået i TL §§ 40—41.

Opstår der en ledig plads i prioritetsordenen, når et pantebrev afdrages eller indfries, uden at efterpanthaverne rykker op, har ejeren uanset modstående aftale ret til at besætte ejerpantet med en ny prioritet, se herom TL § 40, stk. 1, jfr. stk. 3, smh. stk. 2. Om de nærmere oprykningregler og besættelse af ledige pladser, se ER. III s. 1589 ff, Komm. s. 223 ff og Illum s. 219 ff. En aftale mellem debitor og efterpanthaver om, at pantebrevet forfalder, når der opstår ejerpant, er i strid med loven, jfr. U 1928. 541, hvor et pantebrev foruden den sædvanlige oprykningklausul indeholdt bestemmelse om, at det straks forfaldt, når en forudgående prioritet opsagdes til betaling. Denne klausul fandtes at indeholde en åbenlys omgåelse af TL § 40, stk. 1, hvorfor den skete tinglysning annulleredes. En retsteknisk skarp regel, der på forhånd afgør, i hvilke tilfælde omgængelseshensigt kan statueres, lader sig imidlertid næppe opstille. Man kunde drage den konsekvens, at det heller ikke i det efterfølgende pantebrev gyldigt kan bestemmes, at forfald kan hidføres ved opsigelse med ganske kort eller uden varsel til hvilket som helst tidspunkt, da debitor herved kan bringes i netop den tvangssituation, som det er § 40's hensigt at værne ham imod, jfr. Komm. I. udg. s. 76. En sådan opsigelsesret kan imidlertid finde sin begrundelse i mange andre forhold, og man må da nøjes med at tilsidesætte klausulen, hvis og når den bliver benyttet i en situation, hvor omgåelse må statueres, jfr. Fr. Vinding Kruse i U 1927 B. 316, 1928 B. 50 og 1931 B. 271, men Torkild-Hansen i 1927 B. 288. Bestemmer klausulen tillige, at debitor har pligt til straks at give meddelelse, når der opstår en ledig plads, er vedtagelsen ugyldig som omgåelse, jfr. Komm. s. 233.

Ligesom ejeren har adgang til at besætte ledige pladser, har han ret til at foretage omprioriteringer eller aftale ændringer i foranstående pantehæftelser. Visse forandringer medfører dog en øget risiko for den efterstående pant-haver. I §§ 40—41 er derfor foreslået nogle undtagelser fra den ellers præceptive regel i § 40, stk. 6. Efterpanthavers samtykke kræves til ændring i foranstående pantebrevs afdragsvilkår, hvor oprykningret er betinget, til ændringer i rentevilkår ud over 5 pct.'s-grænsen, til enhver ændring i renten i foranstående kreditforeningslån, hvortil efterpantebrevet henviser, til aftale om længere uopsigelighed fra debtors side, til ombytning af offentligt lån med privat og til påtagelse af solidarisk ansvar.

Loven antages imidlertid ikke at gøre op med, hvilke virkninger det har i forhold til efterpanthaveren, at sådanne ændringer foretages uden samtykke, jfr. Komm. 238 f. Dersom reglerne ikke skal stå uden reelt indhold, må konsekvensen af samtykkekravet formentlig blive, at aftalen ikke kan hævdes som gyldig over for den efterstående panthaver, når forpanthaveren er i ond

tro med hensyn til eksistensen af efterstående prioriteter. Sådan virkning kan ikke antages at behøve udtrykkelig hjemmel i loven. Det anførte kan dog ikke gælde i de tilfælde, hvor forpantebrevets afdragsvilkår ændres, idet det næppe er muligt at anlægge en rationel sondring imellem almindelig henstand og egentlig ændring i afdragsvilkårene. § 40, stk. 3 må her finde anvendelse, således at efterpanthaveren (kun) kan forlange ekstraordinært afdrag. I disse tilfælde berøres efterpanthaverens ret ikke på en sådan måde, at han kan forlange indfrielse.

Er forpanthaveren derimod i god tro, eller bliver der ved ændringens eventuelle tinglysning ved en fejltagelse ikke meddelt retsanmærkning om manglende samtykke, opstår spørgsmålet, om efterpanthaveren kan kræve sit pantebrev indfriet på grund af misligholdelse. Dette kan ej heller her antages, når der aftales ændring i det foranstående pantebrevs afdragsvilkår. Iøvrigt må det bero på, om ændringen medfører en misligholdelse, der kan karakteriseres som væsentlig. Det antages, at den efterstående panthaver, dersom ejendommen skulde blive sat til tvangsauktion, ved affattelsen af auktionsvilkårene kan kræve, at de aftalte ændringer for fremtiden skal være uden virkning, ER. III s. 1606. Herved sikres i et vist omfang, at ejendommens pris ikke mindskes på grund af disse. Formentlig må efterpanthaveren i nogle af tilfældene stille sig tilfreds hermed, således ved renteforhøjelse på foranstående prioritet, jfr. herved § 40, stk. 4. Hvor der finder en omprioritering sted af foranstående midler, vil spørgsmålet om væsentlig misligholdelse afhænge af konkrete omstændigheder, navnlig pantebrevets klausulering. Udtaler pantebrevet, at det respekterer foranstående hæftelser for nærmere angivet beløb, men uden specifikation af de enkelte lån, vil ombytning af offentligt lån med privat eller påtagelse af solidarisk ansvar næppe bevirke forfald. Står et pantebrev derimod udtrykkeligt kun tilbage for offentlige lån, må der sikkert statueres forfald, hvis foranstående prioritet ombyttes med privat lån.

Forfaldsklausuler, der går ud over de tilfælde, hvor undladelse af at indhente samtykke kan bevirke forfald, må være ugyldige som stridende mod den ufravigelige regel i TL § 40, stk. 6.

Undertiden er dispositionsretten blevet udvidet ved lov. Navnlig har man givet pantsætter en videregående konverteringsret, jfr. således lov 363 16. dec. 1933 (m. ændr.) § 2, stk. 1—2 („uanset bestemmelserne i TL § 40—41“ og „uden samtykke fra panthavere eller andre berettigede, der står tilbage for det oprindelige lån“), og lov 147 30. marts 1946 (m. ændr.) § 1. I sådanne tilfælde har efterpanthaveren ingen reaktionsmuligheder overhovedet.

2. Stifter ejeren nye panterrettigheder i ejendommen, skal disse respektere de allerede bestående. Fremgår dette ikke af pantebrevsteksten, skal der gives retsanmærkning herom. Uden modstående aftale

eller andet bånd har ejeren fuldstændig fri ret til at behæfte ejendommen yderligere.

I en række tilfælde er ejendommen båndlagt for ejeren, således at der i henhold til testamente eller særlige love, f. eks. ulykkesforsikringsloven, er tinglyst deklARATION om, at ejendommen ikke må sælges, pantsættes eller gøres til genstand for retsforfølgning. Denne begrænsning er dog en følge af interesser, der ligger uden for det panteretlige, og opnås den kompetente myndigheds tilladelse til pantsætning ud over den belåning, der fandtes på båndlæggelsestidspunktet, er dette ikke misligholdelse af bestående prioriteter. ForbudsdeklARATION forekommer undertiden i forbindelse med långivning af social karakter, jfr. statshusmandsloven, lovbekg. 247 6. juli 1954 § 24, lovbekg. 72 26. febr. 1949 om arbejderboliger på landet § 11, boligstøttelovene 128 11. april 1933 § 5 samt lov 235 30. april 1946 § 45, jfr. lovbekg. 288 14. juni 1951.

I forbindelse med lovgivning, der hindrer långiver i at få pantsikkerhed, således som tilfældet var det med gælds begrænsningsloven, lov 404 2. aug. 1940, kan en lignende sikkerhed delvis opnås ved tinglysning af en deklARATION, hvorved ejeren forpligter sig til ikke at lade tinglyse på ejendommen nogen pantegæld ud over den for tiden lyste, jfr. U 1941. 159 Ø og U 1942. 160 Ø. Hvorvidt ejeren kan påtage sig en lignende forpligtelse over for panthavere, er ikke utvivlsomt. Når TL § 40, stk. 6 som hovedregel afskærer panthaveres indblanding i bevægelser på foranstående prioriteter, er det naturligt herfra at slutte, at de intet krav har overhovedet på at blande sig i dispositioner, som ejeren foretager med respekt af de bestående. I lysning af en sådan deklARATION kan en panthaver næppe have retlig interesse.

Lån ydet af Sønderj. hypoteklånefond på pbsfm. IV og XLIII forfalder, dersom der uden samtykke fra hypoteklånefondens bestyrelse foretages ændring i de efterfølgende prioriteter eller optages nye efterfølgende prioriteter. Der lyses ikke forbudsdeklARATION (hvorved klausulen jo vilde blive overflødig), hvorimod der i pantebrevets individuelle tekst er angivet de efterfølgende prioriteter. Da en sådan kun i pantebrevet optaget bestemmelse ikke kan hindre en senere långiver i at opnå en tilsagt prioritet, får forfaldsspørgsmålet afgørende betydning. Klausulerne må ses i sammenhæng med baggrunden for lånefondens oprettelse. Klausulerne er dog uheldige i deres princip og udformning, og deres retsvirkning tvivlsom. Som nævnt må det formentlig antages, at der ikke kan kræves samtykke til ændringer i efterfølgende prioriteter i større omfang end for foranstændes vedkommende. Herved indsnævres klausulernes område. Selv ved optagelse af nye prioriteter kan det ikke antages, at en uvæsentlig forøgelse af hæftelserne kan be-

virke forfald for hypoteklånefondens pantebreve. I det hele kan ikke ses, at kreditor kan have berettiget interesse i klausuler af den omhandlede art. Lånefondens prioritetsstilling kan ikke fortrænges af den efterstående pant-haver. Det kunde tænkes, at formålet var at hindre, at debitor i penge-nød optager for megen gæld, men dels vil den efterstående panthaver nok selv varetage sin interesse i at få fornøden sikkerhed, dels vil pengemanglen ellers give sig udtryk i, at udækkede personlige kreditorer lader foretage udlæg i ejendommen. Klausulerne kan ikke antages at øge debtors stabilitet. De bør derfor udgå.

3. Jævnligt giver panthaver i pantebrevet forhåndstilsagn om at ville rykke for senere optagne prioriteter. Ved grundprioriteter i forbindelse med byggeri vil dette være en praktisk nødvendighed. Skal en ejendom moderniseres, muliggør dette tillægslån i kredit- og hypotekforenin-gerne. En panthaver kan på forhånd give tilsagn om at rykke herfor, eventuelt således, at det beløb, hvormed tillægslånet skulde overstige de dokumenterede udgifter i forbindelse med moderniseringen, skal afskrives ekstraordinært på det rykkende pantebrev. Er pantet ikke el-ler ikke i det mulige fulde omfang behæftet med offentlige lån, kan ret hertil tillægges debitor imod, at provenuet anvendes til hel eller delvis indfrielse af den vigende prioritet.

I de sidstnævnte tilfælde er panthaveren ikke interesseret i lånet som en stående obligation, og kravet om ekstraordinær nedbringelse kan ses som udtryk for, at forudsætningen for fortsat kreditydelse er bristet i tilsvarende omfang, som debitor opnår et nettoprovenu af lånene. Navnlig vil det derfor forekomme ved sælgerprioriteter eller lån af personlig karakter. Denne interesse kan føre til, at det pålægges debitor at foretage omprioritering inden en fastsat frist, og at pante-brevet forfalder til betaling, hvis omprioriteringen ikke er sket.

Om grundprioritetens rykning se Axel H. Pedersen s. 126 ff, og om særlig rykningspåtegning er nødvendig, samme i Sagf. bl. 1950. 127 ff samt ER. III s. 1626, Komm. s. 226 og Illum s. 232 f. I de tilfælde, hvor den vigen-de panthaver betinger sin rykning af ekstraordinært afdrag, vil hensynet til sikkerheden for, at dette bliver betalt, ofte kræve, at der skal særlig påteg-ning til, jfr. ovenfor s. 65.

Iflg. lov 288 14. juni 1951 om byggeri med offentlig støtte § 22 kan inden-rigsministeren give bestyrelserne for sociale boligbyggerier pålæg om at fore-tage omprioritering inden en af ham fastsat frist. Efterkommes sådant pålæg ikke, medfører dette ikke forfaldsvirkning, men indenrigsministeren kan med-dele den tilsynsførende legitimation til at foretage omprioriteringen. At lade lånet forfalde er således overflødig.

Er der i pantebrevet fastsat en frist, inden hvilken debitor har ret eller pligt til at foretage omprioritering, vil den i tvivlstilfælde blive fortolket i

debitors favør, jfr. det i U 1928. 1141 omhandlede tilfælde, hvor udtrykket „indtil 11. juni termin 1928“ forstodes som „til og med 11. juni termin 1928“.

B. Specielt om optagelse af „privilegerede“ panterettigheder.

Den for panterettighederne almindeligt gældende prioritetsfølge er i et vist omfang fraveget i TL, men navnlig har lovgivningsmagten i en række love givet hjemmel til stiftelse af privilegerede pantehæftelser eller pantebreve med fortrinspant. En panthaver vil herved kunne komme ud for ubehagelige overraskelser, hvis pantet skal realiseres på tvangsauktion.

Spørgsmålet om fortrinspant rækker videre og omfatter andre rettigheder end viljesbestemt pant, navnlig skatter og forudbetalt leje. Herom må i det hele henvises til afsnittet om restanceklausuler, samt nedenfor om brugsrettigheder, jfr. Komm. ad §§ 3—4. For brandhjælpsspenge og en række andre krav haves der fortrinsret i pantet efter TL.

Lovgivningen giver endvidere ejeren ret til at optage lån til nærmere angivne formål, i reglen med pant som for kommunale skatter. De vigtigste er nu samlet i grundforbedringsloven 240 25. april 1949. Foruden egentlige grundforbedringslån, jfr. § 1, ydes der efter § 2 statslån til diger (lov 53 10. april 1874), kystsikring (lov 235 12. juni 1922), vandløb (lov 214 11. april 1949), herunder til pumpelag (s. I.'s §§ 51 f), samt mergel (lovbekg. 151 6. april 1940). Også ajlelån efter lov 10. marts 1950 § 3 har fortrinsret. (Alle LMT. GRF). En række andre eksempler er fremdraget af Ernst Andersen i U 1941 B. 1—11. Sådanne panterettigheder har vel grundlaget for den særegne prioritetsstilling i de respektive love, men må dog opfattes som viljesbestemte, eftersom der kræves samme stiftelsesmåde. Tinglysning af de nævnte lån skal finde sted, jfr. Komm. s. 34—36. Særskilt pant i tilbehør med fortrinsret er hjemlet i lov 50 14. febr. 1951 om høstpantebreve og lov 71 7. marts 1952 om fremskaffelse af indenlandske brændselsmaterialer (tørve- og brunkulslån, LMT. GRF). Disse love, der lader pantet i tilbehør nyde samme beskyttelse som underpant i fast ejendom, og endog gå forud for alle tidligere stiftede panterettigheder i den faste ejendom med tilbehør, åbner mulighed for, at også helt private långivere kan opnå fortrinssikkerhed. Navnlig høstpantebrevene kan betyde, at en panthaver, der overtager ejendommen til brugeligt pant, må finde sig i at se en privilegeret panthaver tilegne sig produktionen.

Den praktiske forklaring på, at man indrømmer panterettigheder fortrinsret, følger af sig selv. Den teoretiske berettigelse af at fortrænge de bestående pantehæftelser er knap så selvfølgelig. Som Ernst Andersen 1. c. nærmere har motiveret, kan fortrinspant ikke begrundes tilstrækkeligt i versio-in-rem principper. Privilegerede panterettigheder medfører: 1) De sikre prioriteter udvandes, dersom forbedringen kun svarer til den privilegerede panteret, 2) enhver prioritetsforringelse er i sig selv en sikkerhedsforringelse, og 3) kapitalinvesteringsrisikoen skydes uden videre over på den fortrængte panthaver. De af Poul Meyer, crstatningsfastsættelse ved ekspropria-

tion (1943), s. 87 anførte betragtninger er i sig selv utilstrækkelige til at begrunde grundlovmæssigheden. Hvorledes fortrinsprioriteter i grelle tilfælde er i stand til at gøre en ellers sikker prioritet ganske usikker, se Ernst Andersen 1. c. Ved dommen i U 1936. 99 H er statueret, at fortrinspant for mergelgæld ikke er stridende imod grundloven.

Dersom det i et pantebrev gyldigt kunde vedtages, at det forfalddt, hvis ejeren optog prioriteter med fortrinspant, vilde en sådan klausul snart blive optaget i samtlige pantebreve. Selv om der kan opstå ubehagelige overraskelser for den almindelige panthaver, må det følge af de respektive loves karakter, at lånets optagelse ikke kan have forfaldsvirkning. Et grundforbedringslån vilde i stedet for den tilsigtede virkning, at sætte ejeren i stand til mere intensivt brug, i så fald have den katastrofale følge, at ejendommens behæftelser alle forfalddt til betaling, og ejendommen derefter blev sat til tvangsauktion. En til fortrinsstillingen delvis svarende prioritet kunde i stedet opnås ved rykning på de bestående pantebreve, men dette er altså på forhånd anset for uigennemførligt. Også heraf indses, at lovenes praktiske realisation kræver, at panthavere ikke kan reagere, ej heller ved at kræve indfrielse. I en enkelt lov er udtrykkeligt bestemt, at belåningsretten ikke gyldigt kan fraskrives, jfr. lov 52 15. febr. 1950 om fortrinsret i høsten, cfr. tidligere afgørelse i VLT 1939. 272. At afkald er ugyldigt, må også gælde de andre love. Panthavernes eneste værn består da i den nærmere prøvelse, det offentlige ifølge lovene skal foretage, inden disse privilegerede lån ydes.

Nogen sikkerhed for, at lånet virkelig bliver anvendt efter formålet, haves ikke i almindelighed. Anvendelse til andet formål vil dog kunne påberåbes som forfaldsgrund af de efterstående panthavere, i alt fald når debitor har båret sig svigagtigt ad, men formentlig også ellers. Et særligt tilfælde omhandles i U 1942. 142 V, hvor en gårdejer havde modtaget et lån til såsæd, men derefter straks på kommunekontoret betalte en del af lånet til dækning af en skyldig skatterestance. Som følge heraf kunde debitor ikke fyldestgøre kreditor efter lånet fuldt ud. Sognerådets formand og kasserer var bekendt med, at debitor havde afgivet erklæring om, at lånet vilde blive anvendt til indkøb af såsæd, men dette til trods gjorde de ikke indsigelse, da de overværede skatteindbetalingen. Under disse omstændigheder dømtes sognerådet til at betale det pågældende beløb til panthaveren.

Selv om den fortrinsberettigede indgår på at respektere en prioritet, der først optages, efter at det arbejde, for hvilket der ydes fortrinspant, er afsluttet, vil denne rykning i almindelighed ikke være holdbar, jfr. U 1936. 99 H (mergelgæld).

De privilegerede panterettigheder kan meget vel have uheldige virkninger for realkreditte. Allerede den potentielle mulighed for deres opkomst kan

gøre kreditorerne mindre tilbøjelige til at yde så store lån, som de ellers alt andet lige var villige til eller har hjemmel til. Efter ejendommens behæftelse med fortrinspant vil panthaverne i højere grad end ellers føle sig tilskyndet til at påberåbe sig en forfaldsgrund af mere ubetydelig karakter, eller benytte første lejlighed til at søge lånet nedbragt og derigennem begrænse deres risiko. Ved en vurdering af det lovkompleks, der hjemler fortrinspant, kan man ikke undlade at tage disse virkninger i betragtning.

Navnlig ved ejerskifte kan stillingen blive uberegnelig. Medens man normalt kan påregne, at også den pantegæld, der forfalder ved ejerskifte, forbliver indestående ved særlig aftale, vil forholdet tendere i modsat retning, når der i mellemtiden er pådraget ejendommen hæftelser med fortrinsstilling. Dette vil igen kunne virke hæmmende på salgsmulighederne.

§ 19

Særlige vilkår vedrørende brugsrettigheder og servitutter.

For løsøres vedkommende vil der ikke i almindelighed opstå problemer i den her nævnte retning. Ifølge de anerkendte formularer III, XXI, XXII, XL, XLI og XLII, alle pkt. 3, erklærer debitor udtrykkeligt, at ingen har nogen rettighed over det pantsatte, herunder ej heller i henhold til lejekontrakt. Alene i særlige tilfælde vil udlejning af løsøre ligge inden for en sådan hensigtsmæssig udnyttelse, som tillige kan antages at tjene panthavers interesser. I sådanne tilfælde, hvor udlejning o. l. er eller kan antages at blive aktuel, vil det være praktisk i pantebrevet at træffe regulerende bestemmelser herom.

I. Stiftelse af brugsrettigheder.

A. Omend underpantsætning i et vist omfang begrænser ejerens rådighed på dette område, er det den almindelige regel, at ejeren af fast ejendom stadig har det i sin magt at foretage dispositioner uden hensyn til panthaverne. Han kan udnytte eller undlade at udnytte de muligheder for økonomisk fortjeneste, som ejendommen efter sin karakter åbner. Der tænkes herved foreløbig kun på sædvanlige brugsrettigheder.

At det i almindelighed er tilladt pantsætter at udleje eller bortforpagte det pantsatte eller dele deraf, fremgår forudsætningsvis af de i pantebrevsformularerne optagne bestemmelser om, hvad genstanden for pantsætningen omfatter, samt af de særlige forfaldsklausuler om for vidtgående oppebørsel af lejeindtægter.

Jfr. også om forpagtning af landbrugsejendomme inden for de i lovbeholdning af 25. sept. 1951 §§ 13 f tilladte grænser afgørelsen i U 1947. 419 Ø, hvor forpagteren havde forpligtet sig til at lade det overtagne inventar og besætning forblive på ejendommen og tjene til sikkerhed for en panthavers tilgodehavende. Det var fremhævet særligt, at han var uberettiget til nogen sinde at bringe kreaturbestanden ned til en størrelse af under 25 stk.

Ved særlige bestemmelser i lovgivning eller pantebrevenes indivi-

duelle tekst kan der imidlertid være truffet en afvigende ordning. Kun sjældent vil dette forekomme i private låneforhold, hvor pant-havers interesse er af rent økonomisk karakter. Hvis lånet er ydet til drift af en virksomhed, kan det dog være af betydning for panthaver, at denne drives af debitor, og forbud mod udlejning sanktioneret ved lånets forfald kan da indføres i pantebrevsteksten. Ellers er det navnlig ved lån ydet af det offentlige, at der bliver tale om forbud mod udlejning og lignende dispositioner. Forfaldsklausuler med henblik herpå findes i socialt betonede lån, der har til formål at sætte låntager i stand til ved hjælp af en økonomisk støtte, han ellers ikke vilde kunne påregne at opnå, at komme ind i (eller trods økonomiske vanskeligheder at fortsætte i) et socialt ønskeligt erhverv.

Lån i henhold til lov om arbejderboliger på landet, lovbekg. 72 26. febr. 1949 forfalder således, såfremt debitor fraflytter ejendommen eller bortlejer nogen del deraf, og dette forbud er gentaget i den deklaration, der i henhold til loven skal tinglyses på ejendommen (LMT. JLK). Bortlejning er ligeledes forfaldsgrund for lån i henhold til afsnit V i lov nr. 238 27. maj 1950 om modernisering og rationalisering af erhvervsvirksomheder inden for landbrug, gartneri og frugtavl (cfr. derimod lån efter afsnit III/IV), i henhold til §§ 2 og 3 i lov 69 7. marts 1952 om oprettelse af havebrug m. v. samt i henhold til lov 210 7. juni 1952 om udlån til mejerier og slagterier m. v. (LMT. LVK). Lån i henhold til statshusmandsloven har ikke bortlejning som forfaldsgrund, men bestemmer, at hele kapitalen kan opsiges med et halvt års varsel til en termin, dersom debitor bortlejer nogen del af ejendommen (koncepter efter lov 339 9. juni 1948 og lovbekg. 390 25. sept. 1951 for bygge-lån, etablerings- og installationslån samt lån til køb af jord. LMT. JLK). Handelsministeriets rationaliseringslån efter lov 237 27. maj 1950 forfalder i reglen i tilfælde af udlejning. I andre tilfælde indeholder pantebrevet vel ingen bestemmelse udtrykkeligt om udlejning, men en sådan disposition vil komme i strid med andre særlige klausuler, således at ejendommen skal benyttes til et specielt formål, f. eks. skolevirksomhed (UMT's koncept), eller forsorgsvirksomhed (SOCMT. lov 53 27. febr. 1947, jfr. LOF § 157), eller at ejendommen skal opretholdes som selvstændigt særligt brug, se pbsfm. VIII, XXVI, XXXI og XXXII, pkt. 10 (jydsk husmandskreditf.).

I andre tilfælde må det omvendt antages at være en egentlig pligt for debitor at udleje ejendommen. Forpligtelsen vil i reglen ikke være byrdefuld, da pantsætter og panthaver ved lejlighedskomplekser mødes i en fælles interesse i at have fuldt udlejet. Kun derved har pantet den for kreditor ønskelige værdi, hvis han må skride til tvangsforfølgning, og debtors mulighed for at betale de pligtige ydelser vil afhænge af lejeindtægten. Det vil derfor være overflødigt at træffe nærmere bestemmelse herom i pantebrevene. Iøvrigt kan en sådan for-

pligtelse, hvad enten den optages særskilt i pantebrevet eller må antages at være en forudsætning for lånet, næppe række videre end til at pålægge debitor at udfolde omhyggelige anstrengelser for at søge udlejning effektueret. Viser disse sig forgæves, forfalder pantebrevet ikke.

Særlige pligter påhviler pantsætter ved lån efter boligstøtte Lovgivingen. Debitor må ikke foretage sådanne ændringer ved ejendommen, at dennes karakter af beboelseshus forandres, eller hvorved lejlighedsantallet ændres, således pantebreve i henhold til lov 117 15. marts 1947 § 3, § 5, 235 30. april 1946 § 10, § 37, § 49, jfr. lovbekg. 288 14. juni 1951 og dennes § 52a som ændret ved lov 135 5. april 1952. Ændring i lejlighedsantallet omfatter såvel forhøjelse som formindskelse, cfr. derimod lån i henhold til de tidligere love 567 31. okt. 1940 § 5 og 298 30. juni 1941, der kun tog sigte på, at antallet formindskedes.

Efter TL § 3 nyder brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, beskyttelse mod enhver uden tinglysning, jfr. ER. II. s. 1012 f, Illum s. 47 ff og Komm. ad. § 3. Dette gælder også i forhold til panthavere, og da § 3 fraviger den for fast ejendom almindeligt gældende prioritetsorden, må de sædvanlige brugsrettigheder også respekteres af ældre panthavere. Også i de tilfælde, hvor det i pantebrevet forbydes pantsætter at bortleje ejendommen, må panthaveren respektere lejerne, hvilket vil sige, at han, når han overtager ejendommen til brugeligt pant eller skrider til tvangsauktion, kun kan opsigte lejemål med sædvanligt varsel. Hvis forbudet tillige har hjemmel i lov, kan der efter omstændighederne blive tale om, at selve brugskontrakten er ugyldig, jfr. Aftaler s. 186 f.

Den gældende ordning efter TL § 3 og pantebrevsformularerne hviler på det synspunkt, at der ikke består nogen konflikt mellem den samtidige eksistens af sædvanlige pantehæftelser og sædvanlige brugsrettigheder. Lejeres ret kan vel ikke fortrænges af panthaverne, men disse kan opsigte lejerne med sædvanligt varsel.

B. Hvis ejeren stifter brugsrettigheder på længere tidsvilkår end de normale efter TL § 3, skal disse tinglyses for at opnå beskyttelse efter TL § 1. Ældre panthavere må de selv respektere, for så vidt angår det usædvanlige varsel. Dersom kontrakten tinglyses, må den over for senere panthavere nyde beskyttelse. Disse vil imidlertid blive bekendt dermed (senest) ved pantebrevens tinglysning. De ældre panthavere

stilles ligesom over for en sædvanlig brugsret, således at de ved retsforfølgning imod pantet må afgive sædvanligt opsigelsesvarsel.

Normalt vil den usædvanlige lejekontrakt dog ikke blive tinglyst, jfr. Standardhuslejekontrakten, der kræver udlejerens forudgående samtykke til tinglysningen. Retsstillingen ændres i forhold til senere panthavere, der ikke skal respektere kontrakten i videre omfang end sædvanlige brugsrettigheder. Kun hvor der foreligger ond tro hos panthaveren, jfr. TL § 5, nyder den beskyttelse, men i sådanne tilfælde må panthaveren tage rettigheden i betragtning ved lånets udbetaling.

I forhold til panthaverne vil brugsrettigheder stiftet på længere tidsvilkår således ikke være nogen særlig ulempe i forhold til de sædvanlige. I tider, hvor udlejning er vanskelig, kan de tværtimod være i panthavernes direkte interesse, idet pantets værdi som forfølgningsobjekt øges.

C. Tinglysningsfritagelsen efter TL § 3 omfatter også vederlagsfri brug. Dette er i forhold til panthavere ikke uden betænkelighed. At skulle respektere en vederlagsfri brugsret med sædvanligt opsigelsesvarsel medfører en tilsvarende forringelse af fyldestgørelsesmuligheden. Navnlig ved landejendomme kan dette forekomme urimeligt, jfr. Illum s. 50. Reglens omfang må formentlig alligevel opretholdes af retstekniske hensyn, Fr. Vinding Kruse i U 1951 B. 160. Der er dog ikke hermed taget stilling til spørgsmålet, om stiftelse af vederlagsfri brugsrettigheder i forholdet mellem pantsætter og panthaver kan være en så væsentlig misligholdelse, at pantebrevet forfalder. Klausuler med henblik herpå findes ikke i almindelighed, og forholdet må derfor bedømmes som almindelig vanrøgt. Stiftelse af brugsrettigheder uden vederlag vil herefter i reglen ikke kunne opfattes som en så væsentlig misligholdelse, at lånet forfalder. Navnlig vil dette ikke kunne være tilfældet, hvor brugsretten alene omfatter en uvæsentlig del af pantet.

Da panthaver jo må respektere også de her omhandlede brugsrettigheder med sædvanligt varsel, vil forfaldsadgangen ej heller være af væsentlig betydning for ham. — Foreligger der egentlig vanrøgt af ejendommen, vil den hurtigt kunne resultere i, at ejeren ikke er i stand til at erlægge de pligtige ydelser, og pantebrevet vil da forfalde på grund af manglende betalinger. I forhold til den typiske afklædning af ejendommen kommer der den vigtige forskel frem, at ejeren ved denne søger at sætte sig i stand til at betale panthaveren ved en sådan forringelse af pantet, der momentant skaffer ham mid-

ler i hænde, hvorimod stiftelse af vederlagsfri brugsrettigheder ikke kan skaffe ham en hertil svarende fordel.

D. Uafhængigt af, om ejendommen er pantsat, er de nærmere lejevilkår underkastet det offentlige regulering i vidt omfang i henhold til lejeloven, lov 251 14. juni 1951, jfr. således §§ 72 og 85. I særlig grad gælder dette om størrelsen af den betingede leje, som kan nedsættes af huslejenævnet. Selv om lejer allerede har tiltrådt lejemålet, kan lejen kræves nedsat til det rimelige ved boligretten, jfr. § 27. For meget erlagte beløb kan efter § 28 tilbagesøges. Over for en pant-haver, der derefter søger sig fyldestgjort i pantet, vil lejeren kunne bringe kravet i modregning med den fremtidige leje, sml. Alm. del s. 405. Da panthaveren herved stilles ringere, må dette forhold reelt kunne betragtes som vanrøgt. Har pantsætter uden føje betinget for høj leje, vil dette efter omstændighederne være en væsentlig misligholdelse, der medfører, at panthaveren kan kræve indfrielse.

Foruden den almindelige offentlige regulering er allerede nævnt, at det som vilkår for opnåelse af offentlig støtte til byggeri gælder, at udlejningen underkastes en vis kontrol. Det er også her først og fremmest lejens størrelse, bestemmelserne samler sig om. Lovbekg. 288 14. juni 1951 om byggeri med offentlig støtte bestemmer således i § 18 om tilsyn med det sociale byggeris virksomheder, at lejens størrelse skal være fastsat i virksomhedens vedtægter, som skal være godkendt af boligministeren, § 17, stk. 1. Overholdes disse vedtægter ikke (nøje), forfalder pantebrevene ifølge disses klausulering. Forhøjelse og nedsættelse af lejen kan evt. påbydes af boligministeriet, § 21. For lån efter kap. VI, VIII og IX er i §§ 43, 52 og 53 bestemt, at lejen ved første udlejning skal godkendes af boligministeriet, og senere leje-forhøjelser af kommunalbestyrelsen. Deklaration herom skal tinglyses. Overtrædelse af deklARATIONEN medfører, at statslånet forfalder. For så vidt ejendommen iøvrigt er behæftet, må det antages, at panthaverne må acquiescere ved det offentlige almindelige, regulerende indgriben. At statslånet forfalder, vil ikke eo ipso have tilsvarende virkning for de andre behæftelser, men gøres der udlæg (udpantning) for statspantebrevet, vil dette i reglen bevirke forfald, jfr. ovenfor s. 84 f.

II. Pantsætters oppebørsel af lejeindtægter.

A. For retsforfølgende panthavere kan det være af stor økonomisk betydning, dersom pantsætter retsgyldigt kan modtage forudbetaling af leje. På lignende måde som ved vederlagsfri brugsrettigheder risikerer

panthaveren, der overtager ejendommen til brugeligt pant, at måtte undvære ejendommens indtægt, og ejendommens værdi på tvangsauktion vil påvirkes, dersom køber må respektere slige forudbetalinger.

Såvel i lovgivning som i pantebrevene er der givet nærmere regler herom.

1. At „leje hæves for mere end $\frac{3}{4}$ år forud“ er forfaldsgrund ifølge de fleste anerkendte pantebrevsformularer, jfr. den almindelige pbsfm. I, pkt. 8d samt kreditforeningsformularerne III. 10d, V. 10d, VI. 10h, VII, VIII, IX, XIII, XIV, XIX, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, alle pkt. 10d, XXIX. 10h, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, alle pkt. 10d, XXXV. 10f, XXXVI, XXXVIII, XXXIX og XLVI, alle pkt. 10d, samt L. 10b. Endvidere overformynderiets pbsfm. XVIII og XXXVII, pkt. 8d, formularen for de ældre grundforbedringslån XVII. 8d, samt Sønderjyll. hypoteklånefonds IV og XLIII, stk. 10.

Derimod må leje ikke hæves for mere end $\frac{1}{2}$ år forud efter den alm. hypotekforeningsformular X, stk. 10, og tilsvarende gælder efter XLIV (ostift. land-hypotekf.) samt XLV og XLIX (jydsk hypotekf.). Endvidere gælder $\frac{1}{2}$ års-reglen XV og XLVII (kreditf. industr. ejd.) samt XI (direkt. stadens faste ejd.).

Et særdeles mærkeligt vilkår anvendes af Sønderjyll. kreditf. i pbsfm. XVI, XXVIII og XLVIII, pkt. 9, der ikke omtaler lejeoppebørsel som forfaldsgrund, men hvorefter det er debitor forbudt af den pantsatte ejendom eller nogen del af samme til skade for foreningen at oppebære leje for mere end et halvt år forud, „og skal yderligere forudbetaling som følge heraf være uden gyldighed eller forbindende for foreningen i tilfælde af retsforfølgning til betaling af, hvad debitor ifølge nærværende pantebrev er den skyldig“.

I statsboligfondens pbsfm. XX samt kreditf. jydsk landejd.s XII og XXX indeholdes ingen bestemmelse overhovedet.

2. Pantebrevsformularernes regler suppleres af forskellige bestemmelser i lovgivningen, dels i lejeloven, dels i tinglysningsloven. Herved er nærmere fastsat, i hvilket omfang ejeren over for sin lejer kan stille krav om forudbetaling, og hvorvidt forudbetaling har gyldighed imod tredjemand. Både fortolkningen og vurderingen af formularerne afhænger af disse reglers indhold.

Lov om leje 251 14. juni 1951 anser et halvt års forudbetaling for det normales eller tilladeliges grænse, jfr. § 36, stk. 1, hvorefter leje ikke kan kræves forudbetalt for et længere tidsrum end 6 måneder, og denne regel kan ikke fraviges til lejerens ugunst, § 37, stk. 2. Problemet praktiske betydning er herved mindsket.

a. Uden risiko kan lejerens altid betale forud for indtil et halvt år. Dette følger af reglen i TL § 3, stk. 2, og forudbetaling inden for denne tidsgrænse kan ikke efter de gældende pantebrevsformularer be-

virke, at de ejendommen påhvillende pantehæftelser forfalder.

b. Er forudbetalingen videregående, finder TL § 3, stk. 2 anvendelse, dersom lejekontrakten er tinglyst. Det kræves herefter, at forudbetalingen skal tinglyses, medmindre denne forudbetaling har hjemmel i den tinglyste kontrakt. Foretages sådan tinglysning, nyder lejerens beskyttelse over for senere panthavere, og da disse rykker ind i prioritetsordenen, må det antages, at forfaldsklausulen for lejeoppebørsel tillige må læses med respekt af den allerede tinglyste forudbetaling (eller forudbetalingshjemmel). Over for ældre panthavere viger forudbetalingen derimod i overensstemmelse med TL § 1. Ældre panthavere skal derfor ikke respektere den skete forudbetaling for mere end et halvt år. Efter dettes forløb må lejerens betale igen. Nægter han dette, er lejekontrakten misligholdt efter lejelovens § 112, nr. 1, og lejemålet kan ophæves.

Er lejekontrakten tinglyst, men forudbetalingen ikke tinglyses, fortrænges forudbetalingen af ældre panthavere samt yngre panthavere, der opfylder betingelserne efter TL §§ 1, jfr. 5, således at den leje, der er forudbetalt for mere end et halvt år, kan kræves betalt påny. Opfyldes dette krav ikke af lejerens, er lejekontrakten misligholdt. Herudover antages det af Fr. Vinding Kruse, at panthaveren med hjemmel i TL § 3, stk. 2 direkte kan tvinge lejerens til at betale igen, ER. II. s. 1026 og Komm. s. 27, men cfr. Ussing Enkelte kontrakter s. 7 og Illum s. 51.

c. Dersom lejekontrakten er utinglyst, hævdes det i almindelighed, at en forudbetaling vil være gyldig indtil det tidspunkt, lejerens kan opsiges med sædvanlig varsel, jfr. ER og Komm. 1. c., eftersom TL § 3, stk. 2 er uanvendelig.

Illum s. 51 hævder under indtryk af den tidligere lejelovs uopsigelighedsperioder, jfr. lovbekg. 347 6. sept. 1947, en udvidende fortolkning af TL § 3, stk. 2 i forhold til yngre panthavere, samt at man i forholdet til ældre panthavere kan anvende „pantebrevsformulærens“ ¼-års regel. Den nye lejelov har vel ophævet de tidligere gældende uopsigelighedsperioder, lov 251 14. juni 1951 § 67. Men den frie opsigelsesret er foreløbig suspenderet indtil 1. april 1955, jfr. lov 51 5. marts 1954, og det må formentlig påregnes, at suspensionen bliver opretholdt ved lov, indtil bolignøden er afhjulpet. Det er derfor stadig af interesse at søge en rimeligere løsning end den almindeligt antagne. Den af Illum foreslåede er dog næppe holdbar. „Pantebrevsformulæren“, d. v. s. pbsfm. I, indeholder ganske vist som forfaldsgrund, at leje hæves for mere end ¼ år forud (pkt. 8d), men som det fremgår ovenfor, er denne regel ikke universel. Foruden for private lån er den typisk for kreditforeningspantebreve, hvorimod hypotekforenin-

gerne begrænser tiden til et halvt år. Selv om man kan opstille almindelig formodning om, at lejerne regner med, at ejendommen er pantsat, kan man ialt fald ikke tillige regne med, at de er bekendt med, hvilke forfaldsklausuler der gælder i de pantebrevsformularer, der er anvendt ved de ejendommen påhvillende lån. Endvidere skal betingelserne i det konkrete tilfælde være opfyldt for at gøre lejerne ansvarlige for medvirken til „afklædningen“, herunder også de subjektive krav, jfr. v. Eyben i Juristen 1951. 56 og Fr. Vinding Kruse i U 1951 B. 160. Lejeklausulerne i pantebrevsformularerne er næppe velegnede til denne fortolkning. Hertil kommer, at Illums løsning synes at stille de ældre panthavere ringere end de yngre. I forhold til disse sidste kommer ½-års reglen i TL § 3, stk. 2 til anvendelse, medens de ældre panthavere skal finde sig i ¼ års forudbetaling efter bestemmelsen i pbsfm. I, pkt. 8d.

Når TL § 3, stk. 2 bestemmer, at selv om en forudbetaling tinglyses, kan den dog i overensstemmelse med den almindelige prioritetsorden efter TL § 1 ikke i forhold til en tidligere panthaver gøres gældende for mere end et halvt år, må formentlig heraf følge, at ældre panthavere så meget des mere må have denne beskyttelse over for forudbetalinger, der ikke tinglyses. Man kan ikke heroverfor indvende, at også en ældre panthaver skal respektere senere brugsrettigheder med sædvanligt varsel, selv om de er stiftet på usædvanlige vilkår, jfr. ovf. I. Det gælder også her. Men lejeretten skal kun respekteres, så længe den ikke misligholdes. Og som allerede nævnt, vil det være en hævebegrundende misligholdelse fra lejerens side, dersom han uberettiget nægter at betale leje påny, når forudbetalingen må tilsidesættes. En henvisning til TL § 3, stk. 1, jfr. den gældende suspensionsperiode for opsigelser, yder kun bidrag til løsning af forudbetalingsspørgsmålet, dersom forudbetalingen rækker ud over den gældende opsigelsesperiode. Det synes berettiget også inden for denne at tilsikre ældre panthavere samme beskyttelse over for utinglyste som over for tinglyste forudbetalinger.

Antages dette, står tilbage kun konflikten over for en senere panthaver. Her vil kunne være behov for og rimelighed i en udvidende fortolkning af TL § 3, stk. 2, således som foreslået af Illum s. 51.

Ellers kunde man snarere tænke sig her at anvende ¼-års reglen fra pbsfm. I analogt. Som tidligere nævnt er dette dog næppe hensigtsmæssigt eller konkret muligt.

d. Det har forekommet ved byggeri, at det for at opnå den fornødne finansiering har været nødvendigt at søge større forudbetalinger end for et halvt år. Denne praksis er nu begrænset ved lejelovens § 36. I sådanne situationer vil der ofte ved pantegældens stiftelse ligge en

aftale eller stiltiende forudsætning om, at pantsætter har ret til at opnå forudbetalinger, uden at panthaver kan påberåbe sig den særlige leje-opebørselsklausul i pantebrevet.

B. Der synes herefter ikke at være behov for de klausuler, som formularerne indeholder om, at pantebrevet forfalder, dersom debitor oppebærer lejeindtægterne forskudsvis. Sådanne regler kan i alt fald ikke have betydning for pantets værdi som forfølgingsobjekt, når de ikke stiller strengere krav, men angår lige så lang eller længere tid, end det må antages, en panthaver overhovedet skal respektere, når han søger sig fyldestgjort i pantet, og lige så lang eller længere tid, end udlejer efter lejeloven er berettiget til af lejereren at kræve lejen forskudsvis erlagt. De anvendte klausuler er derfor uden reelt formål.

Til undersøgelse af, hvorvidt de anvendes i praksis, indgik lejeklausulerne i det til banker, sparekasser og sagførere udsendte spørgeskema. Der spurgtes, om banken (sparekassen, sagføreren) i noget tilfælde havde påberåbt sig pbsfm. I, pkt. 8d (lejeforskud), idet spørgsmålet underinddeltes i: a) ved byggeri, b) iøvrigt.

Af 64 banker svarede de 58 nej, 5 lod spørgsmålet ubesvaret, medens 1 opgav at have påberåbt sig klausulen een gang.

Af 46 sparekasser svarede 45 nej (dog at den ene tilføjede: „kan dog tænkes“). Den sidste opgav: sjældent.

Hverken blandt de 40 københavnske eller de 37 sagførere fra det øvrige land var forekommet noget tilfælde. De svarede alle nej, på nær een provins-sagfører, der lod spørgsmålet ubesvaret.

Det fremgår heraf, at den angivne forfaldsgrund er meget sjældent påberåbt. Der blev derefter ingen forskel i praksis med hensyn til byggeri og andet pant. Den eneste besvarelse, der angav at have benyttet klausulen, drejede sig om almindeligt pant, ikke om byggeri.

Nogen betydning for realkreditten har denne forfaldsgrund altså ikke haft.

Den særlige bestemmelse, der findes i de for Sønderjyll. kreditt. anerkendte formularer XVI, XXVIII og XLVIII, se ovenfor A. 2, er i sig selv meningsløs, idet spørgsmålet om forudbetalingens gyldighed ikke overhovedet lader sig besvare efter pantebrevene. En yderst svag mulighed herfor kunde alene tænkes, hvor lejer anses for „medvirkende“ til pantsætters brud på pantebrevsvilkårene. Som nævnt er denne antagelse af yderst tvivlsom værdi. Noget andet er, at fristen efter TL § 3, stk. 2 og formularerne er den samme. I de tilfælde, hvor forudbetalingen herefter ikke er holdbar i forhold til panthaveren, skyldes ugyldigheden dog lovens regel, ikke pantebrevsbestemmelsen.

Derimod kan diskuteres, hvorvidt det i stedet bør indføres som forfaldsgrund, at debitor hæver leje for et halvt år eller mindre.

Såvel efter TL § 3 som efter lejeloven § 36 er det opfattelsen, at sådan oppebørsel ikke kan karakteriseres som unormal eller ekstraordinær. Om anteciperet misligholdelse vil der allerede af denne grund ikke blive tale. Det må dog erkendes, at pantets værdi forringes i samme omfang, som den allerede oppebårne leje skal respekteres i tilfælde af tvangsforfølgning mod pantet. Men selv om panthaver har adgang til at kræve indfrielse, dersom debitor hæver leje for et halvt år, må han dog respektere den skete forudbetaling. En sådan klausul kan derfor antages at have betydning alene som præventivt moment over for debitor samt i tilfælde, hvor debitor endnu ikke har modtaget forudbetaling af mere end nogle af en ejendoms flere lejere, og hvor panthavers indgriben standser videre forudbetalinger og den deraf følgende værdiforringelse. Skulde der i enkelttilfælde vise sig behov for sådan indgriben, vil den almindelige vanrøgtsbestemmelse sikkert give tilstrækkelig beskyttelse.

Der skulde herefter ingen betænkelighed være ved at lade forfaldsklausulerne om lejeforskud udgå af pantebrevsformularerne.

Dersom man ikke vil følge de antagne resultater om forudbetalingens gyldighed over for panthaverne, navnlig hvor lejekontrakten er utinglyst, må panthaveren finde sig i at respektere forudbetalingen for betydeligt længere tidsrum. Panthaveren kan ikke sikres imod den ekstraordinære lovgivning, hvis man ikke begrænser forudbetalingernes gyldighed gennem TL § 3, stk. 2 og dennes analogi. Dersom panthaveren ikke kan bringe lejeforholdet til ophør inden for en overskuelig tid, vil adgangen til at kræve pantebrevet indfriet dog ikke være til synderlig gavn. Det synes endvidere ikke hensigtsmæssigt i de permanente formularer at indføje klausuler med henblik på kriselovgivning. Føler panthaveren i det enkelte tilfælde trang til at påstå pantebrevet misligholdt, vil han dog kunne falde tilbage på de almindelige vanrøgtsklausuler.

III. Ophævelse af brugsrettigheder.

Det må uden særlig modstående aftale stå pantsætter frit for at ophæve indgåede brugskontrakter. Opsigelse af samtlige lejere i udlejningsbebyggelse kan dog medføre forfald efter de almindelige vanrøgtsklausuler, selv om det sker som led i ombygning. Hertil må indhentes samtykke fra panthaverne, der eventuelt kan stille krav om sikkerhedsstillelse, se U 1939. 654 Ø (ejendommens værdi ca. 80.000, årlig lejeindtægt 6.600), der kompliceredes ved efterfølgende salg, jfr. Torkild-Hansen i U 1939 B. 288 f og Kæstel s. 108. Så længe opsigelsesretten er suspenderet for lejligheder, får denne ret inden for lejelovens område i det væsentlige kun betydning for ejerens adgang

til at påberåbe sig lejerens misligholdelse, jfr. lejeloven § 112. Hvor lovens boliganvisningskapitel XVIII er sat i kraft, påser det offentlige, at genudlejning sker, men også bortset herfra har pantsætter en så selvstændig interesse i at få lejet ud igen, at konflikt med panthavere sjældent vil opstå.

Panthaver må ligeledes finde sig i, at et lejemål eller forpagtningsforhold bringes til ophør, for at pantsætter selv kan overtage besiddelsen af pantet. Skulde dette medføre risiko for pantsikkerheden, må panthaveren vente med at kræve indfrielse, til pantet vanrøgtes eller ydelserne efter pantebrevet ikke bliver betalt.

IV. Specielt vedrørende servitutter.

A. Indrømmelse af servitutter.

Der tænkes herved kun på privatretlige servitutter. Om servitutter af offentligretlig karakter, der pålægges ejendommen, se § 28.

Om afgrænsningen mellem brugsrettigheder og servitutter, se ER, II. s. 1010 f, Komm. s. 23 og Illum s. 53.

Det vil ofte ligge inden for den regelmæssige drift af den pantsatte ejendom, at ejeren indrømmer tredjemand servitutter eller lignende rettigheder over pantet. Da disse skal tinglyses efter TL § 1, vil stiftelsen kun kunne ske med respekt af de bestående tinglyste panterettigheder. Selv om servitутten er vederlagsfri eller vederlag ydes een gang for alle, vil der normalt ikke heri ligge nogen misligholdelse i forhold til panthaverne

Hvis derimod retten går ud på en udnyttelse af ejendommen, der medfører substansforbrug, må forholdet til dels bedømmes efter samme principper, som hvor ejeren selv angriber substansen. Efter omstændighederne vil dette være vanrøgt, der har pantebrevens forfald til følge, jfr. herom ovenfor s. 152 f.

At sådanne servitutter ikke omfattes af landbrugsloven, giver ingen støtte for, at stiftelsen i forhold til panthavere ikke skulde kunne være væsentlig misligholdelse. Når lovbekg. 388 25. sept. 1951 § 14, stk. 3 ikke lader dennes regler om brugsrettigheder finde anvendelse på aftaler angående tørveskær, grusgravning, kalkbrydning og lignende begrænset udnyttelse, skyldes dette ikke, at sådanne rettigheder skulde være af underordnet økonomisk værdi, men at der er tale om en ikke-landbrugsmæssig udnyttelse, cfr. derimod statshusmandslovens § 25 (lovbekg. 247 6. juli 1954), der tillige angår ejerens egen udnyttelse.

I det i U 1919. 491 omtalte tilfælde medførte et dels af pantsætter, dels af to andre, der havde lejet tørveskærretten til to mosestykker, foretaget

tørveskær, at mindst 1 td. land af de til gården hørende ca. 10 td. land mose hovedsageligt blev dækket af vand. Den herved skete forringelse gav dog ikke en panthaver ret til at kræve indfrielse, idet man lagde vægt på de i 1917 foreliggende særlige forhold. (Der var i foråret 1917 udgået tilskyndelse fra det offentlige om stærkest mulig udnyttelse af tørveskær). Det fremgik endvidere af sagen, at debitor midt i tørvesæsonen — i august — havde tilbudt at erlægge et ekstraordinært afdrag stort 1500 kr. på det 6.000 kr. store pantebrev, men at dette var blevet afvist af panthaveren.

En lignende samfundsmæssig vurdering af substansforbrugets karakter blev ikke lagt til grund i U 1944. 548 H, hvor ejendommen imidlertid var solgt på tvangsauktion, og forfaldsspørgsmålet kun forelå præjudicielt ved afgørelsen af, om statskassen var erstatningspligtig i anledning af, at der på ejendommen hæftede en brunkulsbrydningservitut, der ved en fejltagelse var slettet af tingbogen, inden et pantebrev til kreditforeningen blev lyst. Fejltagelsen blev rettet, og efter at ejendommen var sat på tvangsauktion, havde kreditforeningen lidt en skade på ca. 7.000 kr. Ifølge servitutten skulde til ejeren betales 500 kr. for hver td. land, i hvilken brydning påbegyndtes. Statskassen blev frifundet, idet den omstændighed, at servitutten hvilede på ejendommen, fandtes at være en sådan mangel ved pantsikkerheden, at kreditforeningen, senest da brydningen begyndte, kunde have krævet pantefordringen indfriet, hvis den ikke på anden måde opnåede betryggende sikkerhed, f. eks. ved transport af vederlaget for brydningsretten, og det fandtes tilstrækkeligt godtgjort, at kreditforeningen derved havde kunnet undgå at lide tab. Højesteret fremhæver herved den i pantebrevets sædvansmæssige tekst optagne bestemmelse om, at pantebrevet forfalder, dersom debitor tilægger sig afløsningssummer for til kreditor pantsatte værdier (arbejdsydelser, naturalpræstationer o. l.).

Er servitutten tinglyst inden pantebrevet (eller er panthaver i ond tro, jfr. TL § 5), må panthaver respektere selve servitutten og kan ikke, dersom udnyttelsen holdes inden for sædvanlige rammer, kræve indfrielse på grund af substansforbruget. Et andet spørgsmål er, om han kan kræve ekstraordinært afdrag erlagt til sig. Hvor dette står udtrykkeligt i pantebrevet — hvad det ofte gør, jfr. nedenfor § 20 — er debitor ikke berettiget til at forbruge de afgifter, servituthaveren må betale, men skal viderebetale disse til panthaveren, dersom denne ikke har foretrukket at få transport herpå. Står der ikke noget i pantebrevet, må det antages, at panthaver ved lånets stiftelse er indgået på fuldt ud at respektere det af servitutten flydende substansforbrug.

B. Afkald på reelle servitutter.

Panteret i fast ejendom omfatter uden vedtagelse også servitutter, der er knyttet til ejendommen på den tid, da panteretten stiftes, jfr. ER. III s. 1492. Disse kan være af stor betydning for ejendommens

værdi, som tilfældet er ved ret til tørveskær, mergelgravning og lignende tilegnelsesservitutter. Dersom pantsætter uden panthavers samtykke opgiver sådanne rettigheder, kan panthaver kræve lånet indfriet. Dette følger af de almindelige principper, der er opstillet vedrørende de generelle vanrøgtsklausuler.

Det her sagte vil finde tilsvarende anvendelse på forandringer af sådanne rettigheder, hvorved deres værdi for pantet forringes eller helt fortabes. Se hertil Arnholm s. 155.

Ejeren af den herskende ejendom er ifølge TL § 11 legitimeret til over for tinglysningsmyndighederne at give tilladelse til udslettelse eller forandring af en ret over en tjenende ejendom, medmindre de i den herskende ejendom berettigede har ladet tinglyse en særlig erklæring på den tjenende om, at deres samtykke skal indhentes til dispositionen. Det antages af Illum, at denne legitimation tillige gælder i forholdet til ejeren af den tjenende ejendom, jfr. Servitutter s. 240—241 og Tinglysning s. 117—118, med tilslutning af Fr. Vinding Kruse, ER. III s. 1400 og Komm. s. 98. Derimod berører efter gældende ret reglen ikke det materielle forhold imellem ejeren af den herskende ejendom og de i denne berettigede. Ejerens disposition vil derfor som antaget efter omstændighederne være en væsentlig misligholdelse af panterettighederne.

Det er imidlertid et spørgsmål, om denne ordning er helt hensigtsmæssig. Navnlig vil det i forhold til andre berettigede end panthavere være en for streng regel, idet f. eks. en færdselsservituthaver på den herskende ejendom vil være ganske uinteresseret i, om ejeren opgiver en færdselsservitut på den tjenende ejendom. Men også i forhold til panthavere burde den materielle regel formentlig lægge mindre bånd på pantsætter. Servitutter vil jo normalt kun være noteret på den tjenende ejendom, hvorfor panthavere i reglen slet ingen kendskab vil have til servitutter, i forhold til hvilke den pantsatte ejendom er herskende. Lånene vil derfor blive ydet uden hensyn til disses eksistens og værdi. Endvidere vil panthavernes sikkerhed kun sjældent blive berørt af servitutternes bortfald, hvorfor misligholdelsen allerede efter gældende ret ofte ikke vil kunne karakteriseres som væsentlig. Det synes derfor at være en rimeligere regel at pålægge de få, der er positivt interesserede i en servituts opretholdelse, at lade tinglyse erklæring efter TL § 11. En sådan regel vilde formentlig føre til, at panthavere lod tinglyse samtykkekrav ved enkelte værdifulde servitutter, jfr. Komm. og Arne Frederiksen ad § 11, medens ejeren fik klare linjer for sin dispositionsret. Samtidig vilde misligholdelsesspørgsmålet elimineres, idet aflysningen eller ændringen i de tilfælde, hvor panthaver lægger reel vægt på servitутten, ikke kunde finde sted uden hans samtykke.

§ 20

Tilegnelse af erstatningsyndelser (surrogatværdier).

Som deklaratorisk regel gælder, at ejeren ikke i forhold til pant-haveren er berettiget til at oppebære forsikringsyndelser, ekspropria-tionserstatninger, afløsningskapitaler og lignende ydelser, der træder i stedet for genstande eller værdier, som omfattes af panthaverens ret. Særlige bestemmelser herom findes ikke i almindelighed i pantebrevs-formularerne, således ikke i pbsfm. I, men de fleste af kreditforenin-gerne har dog en forfaldsklausul for disse tilfælde.

Almindeligst anvendt er, at pantebrevet forfalder, „dersom debitor til-egner sig afløsningssummen for til kreditor pantsatte værdier (arbejdsyndelser, naturalpræstationer o. l.) eller erstatninger ved ekspropriation af pantet eller en del deraf“, jfr. pkt. 10e i pbsfm. III og XXXIII (østift. kreditf., sidstnævnte formular dog pkt. 9e og med en lidt afvigende formulering), V, XXV og XXXVIII (Fyens kreditf., der dog tillige henviser til statutterne), VII, XXVII og XXXIV (den vest- og sønderj. kreditf.), VIII, XXXVI, XXXI og XXXII (jydsk husmandskreditf.), IX og XXXV (østift. landcreditk., sidstnævnte for-mular dog pkt. 10c og med en lidt afvigende formulering), XIII, XXXIX og XLVI (Ny jydsk købstads creditf.), XIV, XXIII og XXIV (Københ. kre-ditf.), XIX og XXXVI (østift. husmandskreditf.), samt L. 10d (Husejer. kre-ditk.). Pbsfm. XII og XXX. 9e (kreditf. af jydsk landejd.) henviser til de i statutterne omhandlede afløsningskapitler.

De øvrige pantebrevsformularer indeholder ingen hertil svarende be- stemmelser.

At de omhandlede forhold er blevet klausuleret som særlig forfalds- grund, kan næppe betragtes som nogen afvigelse fra, hvad der må an- tages som deklaratorisk gældende. Retsstillingen skulde herefter blive ens for alle pantebreve. Nogle enkelte bemærkninger herom skal til- føjes.

Det må anses for gældende ret, at panthaver har panteret også i erstatningsværdier for det pantsatte, ER. III s. 1493, dersom indgrebet

berører panteretten, Arnholm s. 161, se dog den særlige regel i Københavns byggelev 148 29. marts 1939 § 42, stk. 5. Men denne ret gælder ligesom panteretten med respekt af bedre prioriteredes stilling. Kræver en foranstående erstatningsydelsen udbetalt til sig til ekstraordinær nedskrivning af lånet, rykker de efterstående panthavere automatisk op, selv om oprykning ikke er betinget, idet disse forhold falder uden for TL § 40. Erstatningen må ikke uden samtykke fra efterpantehaverne anvendes til andet end afskrivning på gældens hovedstol, f. eks. til dækning af skyldige terminsydelser, jfr. om ekspropriationserstatning U 1935. 286 H og Troels G. Jørgensen i T. f. R. 1935. 325, hvorefter det efter forskellige udtalelser i lovgivningen må antages at være dennes forudsætning, at erstatningens udbetaling sker til afdrag på selve gælden. I overensstemmelse med overvejende teori antages det i praksis, at erstatningsydelsen skal udbetales i prioritetsorden, jfr. Kirkegårdsfrd. 23. april 1845 § 6, byggelinjeloven 275 28. november 1928 § 2, stk. 6, byplanloven, lovebekg. 242 30. april 1949 § 23 og Københavns byggelev 148 29. marts 1939 § 42. Den af Poul Meyer i U 1942 B. 233 f, jfr. samme i Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation s. 102 ff hævdede opfattelse, hvorefter det følger af TL §§ 10 og 22, at der skal finde en forholdsmæssig nedskæring sted af samtlige hæftelser, har ikke vundet tilslutning, se ER. I. s. 245, Johs. Vedel i U 1942 B. 295 f. og Kæstel s. 137—38, jfr. U 1940. 523 Ø samt redaktionsnoten til U 1935. 286 H.

For ekspropriationserstatnings vedkommende kommer i betragtning, at en række love hjemler indkaldelse af de berettigede med prækluderende virkning, jfr. navnlig jernbaneforordningen 5. marts 1845 og de til dennes regler henvisende love, se imod sådan ordning Sv. Clausen i U 1924. B. 117 f. Det kan tænkes, at en panthaver undlader at reagere på sådan indkaldelse i Statstidende, fordi han mener sin prioritet tilstrækkeligt sikret uanset ekspropriationen, eller at han ganske simpelt slet ikke bliver opmærksom herpå. Møder efterpantehaveren op, vil han over for eksproprianten kunne gøre krav på at få erstatningen udbetalt til sig. I så fald har forpantehaveren ikke yderligere reaktioner imod pantsætter, der ikke selv har fået anden fordel af det passerede, end at efterpantebrevet kan have været noget mere byrdefuldt. „Tilegnet sig“ erstatningen har han ikke. Hvis ingen af panthaverne melder sig, kan eksproprianten betale med frigørende virkning til ejeren. Denne er derimod ikke i forhold til panthaverne beføjet til at tilegne sig ydelsen, men må tilbyde den til prioritethaverne. I modsat fald forfalder

pantegælden. For den panthavers vedkommende, der skulde have afdraget, vil hjemlen enten kunde søges i en af de ovenfor nævnte klausuler eller i den indtrådte forringelse i sikkerheden. Panthaver vil eventuelt også kunne gøre gældende, at forudsætningen for fortsat kreditgivning er bristet i samme omfang, som debitor har fået frigjort kontante midler. For de efterstående pantebreve svigter en relevant forudsætning derved, at de ikke rykker op som tilfældet vilde være, når erstatningen udbetales forpanthaveren til nedskrivning af dennes krav. Indeholder ekspropriationsloven ikke hjemmel til præklusiv indkaldelse, frigøres eksproprianten ikke ved betaling til ejeren, men skal udbetale til de berettigede panthavere, se herved afgørelserne i U 1920. 546 H, 1925. 409, 1933. 314 V, 1935. 286 H og 1938. 353 V. Pantsætters tilegnelse af ekspropriationssummen bliver derfor ikke af praktisk betydning.

Der er ved det sagte kun tænkt på, at ejendommen gøres til genstand for delekspropriation. For de tilfælde, hvor den eksproprieres i sin helhed, henvises til § 28, hvor også en række andre spørgsmål om ekspropriation behandles.

Forsikringsydelse kan, når forsikringsbegivenheden er indtrådt, ikke med bindende virkning udbetales til ejeren, hvis panthavers ret er tinglyst, jfr. forsikringsaftalelov § 57, stk. 2 smh. § 54 og TL § 37, stk. 2. Når skaden er udbedret og den tidligere tilstand retableret, således at pantsikkerheden er genoprettet, kan forsikringssummen dog naturligvis udbetales til ejeren, jfr. udtrykkelig forsikringsaftalelov § 58, stk 1. Finder genoprettelse ikke sted, skal panthaverne have den fornødne del af forsikringen udbetalt. Herved må dog erindres, at forsikringssummens anvendelse til andet end genopbygning etc. ofte kræver særlig dispensation, jfr. f. eks. lov 47 12. april 1889 om brandforsikringsforeninger for landbygninger § 1, litra i).

Hvis en grundbyrde afløses, vil pantsætters tilegnelse af afløsningsydelsen bevirke, at pantegælden forfalder. Ifølge grundbyrdeloven 505 28. sept. 1918 § 4, stk. 2 er panthaveren endog forpligtet til at modtage afløsningssummen som afdrag på pantegælden og ved betalingen at frigøre de afløste afgifter for behæftelsen.

Hvad er sagt om panthaveres ret til surrogater, finder også anvendelse, når en servitut afløses imod vederlag, men problemet kan her tillige komme frem med hensyn til regelmæssigt aftalte servitutafgifter. I almindelighed vil disse være at betragte som faldende inden for den normale drift, og ejeren således være berettiget til at oppebære

og forbruge dem. Er der derimod tale om tilegnelsesservitutter, der angriber ejendommens substans, således tørveskærs- eller brunkulsservitutter, må retsstillingen formentlig bedømmes anderledes, og der kan som tidligere nævnt i et vist omfang være grund til at tage hensyn til forfaldsklausulerne om erstatningsværdier.

§ 21

Tilsidesættelse af forsikringspligt.

I. Dersom pantsætter forsikrer pantet, omfatter panteretten tillige det pantsattes forsikringssummer, jfr. TL § 37 og forsikringsaftalelovens § 54. Panthaver får et selvstændigt krav mod forsikringsselskabet. I særlig grad beskyttes dette ved brandforsikring, jfr. forsikringsaftaleloven §§ 79 f (se herom nærmere Ussing, Enkelte kontrakter s. 274 f, Kæstel s. 62 ff, Komm. s. 210, og om debtors ret til at skifte forsikringsselskab U 1934. 59 H og U 1927. 805 Ø). I almindelighed pålægger loven derimod ikke ejere af faste ejendomme at holde disse forsikret, hvad enten de er pantsatte eller ikke.

En egentlig forsikringspligt gælder for ejere af landbrugsejendomme, lovbebg. 388 25. sept. 1951 § 2, stk. 5, hvorefter de på en landbrugsejendom værende bygninger skal holdes forsvarligt brandforsikret i et af justitsministeriet anerkendt brandforsikringsselskab. En tilsvarende bestemmelse i lovbebg. 288 14. juni 1951 om boligstøttelån § 5, stk. 3 pålægger ejeren brandforsikringspligt, indtil fuld indfrielse af et lån har fundet sted. En videregående forsikringspligt hjemles i statshusmandsloven § 36, stk. 2—3. Herefter skal ikke alene de til ejendommen hørende bygninger, men også besætning og inventar, driftmateriel m. v. holdes forsikret mod ildsvåde for den fulde værdi, for bygningernes vedkommende i en af staten anerkendt brandforsikringsforening. Endvidere skal markens afgrøde holdes forsikret mod haglskade og ejendommens bygninger mod stormskade, ligesom glas i drivhuse og mistbænke m. m. på samme måde skal holdes forsikret mod haglskade og stormskade.

I pantebrevene pålægges det debitor at holde det pantsatte forsikret. I almindelighed omfatter pligten kun brandforsikring.

1. I de anerkendte pantebrevsformularer er det optaget som vilkår i de almindelige bestemmelser, at debitor skal opretholde brandforsikring, og undladelse heraf er forfaldsgrund.

a. I de fleste formularer forpligter debitor sig „til at holde pantet brandforsikret for fuld værdi i en af de brandforsikringsforeninger, der af justitsministeriet er godkendt til benyttelse for bygninger, hvori offentlige midler er anbragt, eller i andet af kreditor godkendt brandforsikringsselskab“, jfr. pbsfm. I, pkt. 6, III, VI, VII, VIII, IX, alle pkt. 8, XI. 7, XII. 7, XIII, XIV, begge pkt. 8, XVII. 6, samt pkt. 8 i pbsfm. XIX, XXIII, XIV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXIX, XLVI, XLVIII og L. I de for Overformynderiet anerkendte formularer XVIII og XXXVII pkt. 5 er „andet af kreditor godkendt brandforsikringsselskab“ udgået. I følge pbsfm. V, XXV og XXXVIII (Fyens kreditf.) pkt. 8 forpligter debitor sig til at holde pantet brandforsikret for fuld værdi i et eller flere af kreditforeningen anerkendte brandforsikringsselskaber, jfr. pbsfm. XLVII (den nye formular for kreditf. industr. ejd.), der omfatter „pantet med tilbehør“. Statsboligfondens pantebrevsformular XX omhandler i afsnit 1 „de summer, for hvilke bygningerne, der stedse skulde være brandforsikrede til sand værdi i en af justitsministeriet godkendt brandforsikring til benyttelse for bygninger, i hvilke umyndiges eller offentlige stiftelsers midler ere udlånte, for tiden ere eller senere måtte blive brandforsikrede“.

b. I hypotekforeningsformularerne (IV, X, XLIII, XLIV, XLV og XLIX) samt den tidl. formular for kreditf. industr. ejd. XV omtales forsikringspligten kun under forfaldsgrundene: „Dersom det ikke på forlangende og senest inden 7 dage godtgøres, at bygninger m. v. er brandforsikrede for deres fulde værdi i en af foreningen godkendt forsikringsanstalt.“

c. I de øvrige formularer er derimod foruden i de under a. nævnte bestemmelser brandforsikringen optaget blandt forfaldsgrundene. På lignende måde som ved restanceklausulerne, jfr. ovenfor § 12, kan man sondre imellem formularerne, der lader forfaldet være knyttet til tilsidesættelse af forsikringspligten, og dem, der lader forfald indtræde, dersom debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret. Grupperne omfatter stort set de samme formularer som ved restanceklausulerne.

„Hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at det pantsatte er behørigt brandforsikret“, er den i pbsfm. I, pkt. 8g anvendte forfaldsklausul, der går igen i III, V (10h), VI. 10j, VII, VIII, IX (alle 10h), XI. 9g, XIII, XIV (10h), XVII, XVIII (8g), XIX, XXIII, XIV, XXV, XXVI, XXVII, XXIX, XXXI, XXXII (10h), XXXIII. 9g, XXXIV. 10h, XXXV. 10d, XXXVI. 10h, XXXVII. 8g, XXXVIII, XXXIX, XLVI (10h), samt L (10e). Kreditf. industr. ejd. XLVII. 9e er i modsætning til den ældre XV uden tidsfristangivelse: „Dersom debitor ikke på opfordring godtgør, at pantsatte bygninger eller erhvervstilbehør holdes behørigt brandforsikret“.

Udformningen af de klausuler, hvorefter selve undladelsen af brandforsikringen bevirker forfald, er forskellig. Kreditf. jydsk landejd. XII og XXX, pkt. 9c: „Når de pantsatte bygninger og løsøregenstande ikke altid holdes assureret mod ildsvåde til deres værdi.“ Sønderjyll. kreditf. XVI, XXVIII og XLVIII, pkt. 11: „eller det forsømmes at holde den — pantsatte ejendom — tilbørligt (vedlige og) brandforsikret.“ Statsboligfondens XX, 2. afsnit: „skulde debitor undlade at holde bygningerne brandforsikrede som anført.“

I nogle af formularerne findes en lignende dobbeltsikring som ved restan-

ceklausulerne, jfr. VI og XXXIX. 10c (Jydsk grundejerkreditf.) „når debitor undlader at holde bygningerne eller løsøret forsikret mod ildsvåde“ samt XI. 9e (Direkt. stadens faste ejd.) „pantet ikke holdes brandforsikret som anført og til fuld værdi“, der alle som ovenfor nævnt tillige lader manglende dokumentation være forfaldsgrund.

Også efter norske pantebreve påhviler der debitor pligt til at holde pantet brandforsikret. Kapitalen forfalder, hvis brandforsikringen for nuværende eller fremtidig bebyggelse (eller skov) helt eller delvis ophører.

2. En videregående forsikringspligt, omfattende andre skader end brandskader, kan følge af pantebrevets individuelle tekst. I private pantebreve hører dette formentlig til sjældenhederne.

Pbsfm. IV og XLIII for Sønderjyll. hypoteklånepand peger på muligheden herfor ved i kravet om dokumentation for forsikring at medtage, „at ejendommen, hvor det er forlangt, er forsikret imod hagelskade eller heste- og kvægbesætning imod epidemiske sygdomme, at anden forlangt forsikring ikke er forsømt.“ Ellers findes udvidet forsikringspligt navnlig ved pantebreve under landbrugsministeriet. Ejendommen skal holdes haglskadeforsikret, når der modtages lån efter lov 238 27. maj 1950 V og lov 69 7. marts 1952 §§ 2 og 3, ifølge sidstnævnte dog kun frugtavlslodden (alle LMT.LVK). Pligt til at forsikre imod hagl og stormskade ifølge lån i henhold til statshusmandsloven er allerede omtalt, jfr. pantebreve udstedt efter lov 339 9. juni 1948 §§ 20, 34, §§ 19, stk. 2, 31, stk. 4, 33, stk. 1, §§ 18, 33, § 17, og efter lovebekg. 390 25. sept. 1951 § 31, § 34, §§ 19, stk. 1, 31, stk. 4, 33, stk. 1, 56, stk. 1 (alle LMT. JLK).

Vel sagtens fordi forsikringstanken i nutiden er almindeligt anerkendt som en relativ billig sikring imod udefra kommende omstændigheder, hvorover man ikke selv er herre, har forsikringsklausulerne ikke givet anledning til vanskeligheder af større betydning. De fleste ejere af fast ejendom forsikrer af fri vilje imod brandskader, og i private pantebreve er det denne forsikringsart, der så godt som udelukkende har betydning.

I tilfælde, hvor der i pantebrevets individuelle tekst er betinget særlig forsikring, som ikke er omfattet af den sædvanmæssige forsikringsklausul, bevirker tilsidesættelse af forsikringspligten ikke uden videre forfald. For at sikre sig må kreditor i pantebrevet indsætte en særlig forfaldsklausul herfor, jfr. således landbrugsministeriets ovennævnte pantebreve. Er pantebrevet tavst, kan kun en undladelse af grov karakter bevirke, at pantebrevet forfalder.

Med hensyn til brandforsikringspligten vil klausulerne navnlig lade tvivl mulig, for så vidt angår forsikringens genstand og størrelse. Pligten til at forsikre omfatter efter pbsfm. I „pantet“, hvorved må for-

stås, hvad der er pantsat. Herunder falder også det i TL §§ 37—38 omhandlede tilbehør. På samme måde må de formularer forstås, der følger pbsfm. I, samt de, der omhandler „pantet med tilbehør“, „de pantsatte bygninger og løsøregenstande“ eller „bygninger m. v.“. Derimod omfatter statsboligfondens gamle pantebrevsformular (XX) kun „bygningerne“. Pantet skal være forsikret for „fuld værdi“ („sand værdi“). Det er altså ikke nok, at forsikringen i påkommende tilfælde vil dække den pågældende panteret. Hele ejendommen skal være brandforsikret for sin værdi. Men bestemmelsen af, hvorledes ejendommens værdi skal beregnes, er tvivlsom. Brandforsikringen kan sættes i forhold til ejendommens værdi i handel og vandel, anskaffelsessummen, den af kredit- eller hypotekforeningen foretagne vurdering eller brandforsikringselskabets eget skøn over størrelsen. Der kan næppe siges mere, end at enhver berettiget tvivl må falde ud til fordel for debitor, således at han vel kan tilpligtes at bringe forholdet i orden, men ikke uden videre mødes med krav om indfrielse. Rent praktisk vil forholdet oftest være, at der i ejendommen indestår kreditforeningslån eller andre offentlige midler, og da disse lån ikke udbetales uden dokumentation for, at forsikringer er i orden, ligger der heri en vis garanti for, at brandforsikringsvilkårene er opfyldt. Hvis forpanthaveren i medfør af pantebrevet har godkendt et særligt brandforsikringselskab, kræves principielt også senere panthaveres samtykke eller godkendelse. Dette bør debitor sikre sig. Forholder den nye pant-haver sig passiv over for at kræve dokumentation for forsikring, kan han næppe i første omgang kræve kapitalen indfriet, men alene forholdet bragt i orden. Mere kan hans interesser ikke kræve.

At brandhjælpsspengene ikke betales, medfører ikke uden videre forsikringens bortfald, jfr. forsikringsaftaleloven § 87, hvorefter forsikringens bortfald først får retsvirkning over for panthaveren 14 dage efter, at han fra selskabet har modtaget meddelelse herom. Før dette tidspunkt er pantebrevet næppe misligholdt efter forsikringsklausulen. Foretages der udpantning eller udlæg for præmien, medfører dette derimod, at pantebrevet forfalder.

Forsikringsbidrag til de af staten anerkendte brandforsikringselskaber er fortrinsprioriteret efter TL § 4. Restancer hermed kan derfor tænkes selvstændigt at medføre forfald efter restanceklausulerne, se herom ovenfor s. 98 f.

II. For løsøres vedkommende fremgår det forudsætningsvis af pbsfm. II, pkt. 4, at der påhviler debitor brandforsikringspligt, idet kapitalen forfalder,

hvis debitor skulde undlade at holde de pantsatte genstande forsikret imod ildsvåde for fuld værdi, eller hvis debitor skulde vægre sig ved på kreditors forlangende at godtgøre, at der ikke påhviler ham forfaldne forsikringspræmier vedrørende det pantsatte, og at genstanden er brandforsikret som anført. Der er ikke stillet krav om særligt forsikringsselskab. Efter apotekerfondens pbsfm. XL, pkt. 4 skal de pantsatte genstande være forsikret i et af indenrigsministeriet godkendt forsikringsselskab. Samme formulars pkt. 6, jfr. 5 indeholder forfaldsgrunde svarende til pbsfm. II.

Fartøjsformularerne XXI, XXII samt XLI og XLII indeholder mere detaljerede forsikringsbestemmelser. For alle gælder, at forsikring imod søskade og brandskade skal være tegnet i et dertil godkendt forsikringsselskab (alle pkt. 4), og at debitor er pligtig for tilsynet at dokumentere, at fartøjet er således forsikret (pkt. 5), og denne dokumentationspligt er efter pbsfm. XXI, pkt. 4, stk. 3 udvidet til, at debitor (foruden på forlangende) hver termin i forbindelse med terminsbetalingen over for vedkommende amtstue skal forevise beviser for rigtig forsikring. Medens pantet efter pbsfm. XLII, pkt. 4 skal være forsikret til fuld værdi, er kravet efter XXI, XXII og XLI udformet således, at det skal være forsikret mindst til et sådant beløb, at kapitalen eller dens restbeløb kan dækkes af forsikringssummen. Såfremt det tilfælde måtte indtræffe, at forsikringssummen ikke er tilstrækkelig stor, skal der som ekstraordinært afdrag på kapitalen afbetales et beløb, svarende til forskellen mellem kapitalen eller dennes restbeløb og forsikringssummen. Idet der ved betegnelsen forsikringssum i almindelighed forstås den sum, der i aftalen angives som den, for hvilken forsikringen dækker, jfr. Enkelte kontrakter s. 215, og der efter klausulens placering ikke er grund til at antage, at ordet er brugt i anden betydning, nemlig lig forsikringsydelse, opstår en uheldig kollision mellem reglen om ekstraordinært afdrag og forfaldsbestemmelserne. Undladelse af at opfylde pligten til at dokumentere, at forsikringerne er i orden, medfører forfald (alle pkt. 6). Da det herefter er forfaldsgrund, at forsikringssummen er mindre end lånet (XXI, XXII, XLI, alle pkt. 4), er der for samme område hjemlet såvel forfald som ekstraordinært afdrag. Dette er næppe blevet gennemtænkt.

Trang til forsikring ud over brandforsikring vil der ellers navnlig kunne blive tale om ved underpantsætning af automobiler. Vil panthaver her være nogenlunde sikker på pantets værdi, er en kaskoforsikring langt vigtigere end brandforsikring, jfr. forsikringsaftaleloven § 21, stk. 4 og Enkelte kontrakter s. 278. Alligevel er det næppe sædvanligt, at der træffes bestemmelse herom. De af erhvervenes lånefond fra krigen kendte generatorlån betingedes ikke af kaskoforsikring, ligesom dette heller ikke kræves ved de af fiskeriministeriet ydede lån til fiskebiler efter lov 241 27. maj 1950. Finansministeriets lån til tjenestemandsvogne klausuleres derimod med udtrykkelig forpligtelse til at holde autobilen kaskoforsikret til fuld værdi. I andre tilfælde kan der være trang til at betinge forsikring imod tyveri eller vandskade. Er der tale om underpantsætning af indbo etc., vil det derfor være hensigtsmæssigt at kræve oprettet en kombineret indboforsikring.

Underpanthavere i løsøre nyder beskyttelse efter forsikringsaftalelovens § 54, når forsikringer kommer til udbetaling, men for at panthaverne kan be-

skytte denne ret, er det formålstjenligt at anmelde over for forsikringssekskabet, at man er panthaver. Med henblik herpå er i pbsfm. XXI, XXII og XLII optaget nogenlunde ligelydende bestemmelser om, at debitor tiltræder, at en eventuel skadeserstatning ikke må udbetales uden samtykke af fiskeriministeriet, og at der fra vedkommende forsikringssekskab indhentes erklæring herom, hvilken erklæring kan påtegnes policen, for så vidt en sådan er udstedt. Sådanne vilkår er ikke almindelige iøvrigt.

§ 22

Andre særlige klausuler.

Afhængigt af forudsætningerne ved lånets stiftelse vil der i de enkelte pantebrevne være behov for særlige forfaldsklausuler af specielt indhold. Sådanne vil variere fra lån til lån, hvorfor det vil være uden særlig interesse at give en udtømmende opregning. Nogle enkelte går dog igen i et større antal tilfælde.

1. Pantsætter underkaster sig nu og da pligt til at aflægge regnskab for driften eller at føre regnskab på bestemt måde. Handelsministeriets lån efter lov 237 27. maj 1950 om udlån til industri- og håndværksvirksomheder m. v. (Marshall-lån) indeholder i reglen bestemmelse om, at debitor er pligtig at lade virksomhedens kasse- og regnskabsvæsen revidere af en af ministeriet dertil udpeget statsautoriseret revisor så ofte, det måtte ønskes, samt at dække de med tilsynet og revisionen forbundne udgifter. Ikke sjældent kræves tillige, at debitor forpligter sig til at lade Teknologisk Instituts bogføringskonsulent anlægge et bogholderi for virksomheden samt årligt at opstille regnskab og status, der i to eksemplarer vil være at indsende til handelsministeriet. Også i private låneforhold forekommer det, at debitor skal levere panthaver en af en statsautoriseret revisor foretaget opgørelse med tilhørende status for virksomheden. Det er hensigtsmæssigt at fastsætte fristen for indleveringen samtidig med selvangivelsesfristen, for erhvervsdrivende altså hyppigst 15. februar.

2. Ved lån, der ydes til en virksomhed af en af dennes leverandører, vil det ofte være en afgørende forudsætning, at debitor fortsat aftager hele sit forbrug af den pågældende vareart hos panthaveren. Det aftales derfor i reglen, at lånet i modsat fald forfalder.

3. Ved funktionærlån og tjenestemandslån er det hyppigst bestemt, at pantebrevet forfalder, dersom låntagers ansættelse hos kreditor ophører, eller han fratræder sin stilling uden ret til pension, jfr. f. eks. finansministeriets koncept til automobil lån.

4. At debitor fraflytter den pantsatte ejendom, kan komme i strid med de forudsætninger, hvorunder sociale lån er ydet. I en række lån er derfor som forfaldsgrund medtaget, at debitor uden kreditors samtykke fraflytter ejendommen, jfr. f. eks. pantebrevne udstedt til hypotekbanken i henhold til lov

567 31. okt. 1940 § 5, lovbekg. 298 30. juni 1941 og 288 14. juni 1951 § 37, eller overhovedet, hvis debitor fraflytter ejendommen, således udtrykkeligt pantebreve efter lovbekg. 72 26. febr. 1949 om arbejderboliger på landet §§ 9 og 12. De øvrige lån henviser til den på ejendommen lyste deklaration, herunder pkt. a, der i overensstemmelse med lovens § 18, stk. 1 bestemmer, at ejeren er forpligtet til selv at bebo ejendommen. Udtrykkelig klausul er optaget i pantebreve efter statshusmandsloven, lovbekg. 390 25. sept. 1951, smh. lovens § 37 (LMT. JLK), lov 238 27. maj 1950 V om rationaliseringslån samt lov 69 7. marts 1952 om oprettelse af havebrug og havelodskolonier § 2 (drivhuse og mistbænke) samt § 3 (frugtplantager) (LMT. LVK).

5. Som forfaldsgrund af særlig karakter kan nævnes undladelse af at medvirke til omvurdering, hvor debitor har forpligtet sig hertil. Under forhold, hvor et pantebrev kun kan tinglyses, for så vidt det ligger inden for en fastsat grænse af ejendommens vurderingssum, således som tilfældet var det under gældsbegrænsningsloven, er det i kreditors interesse at søge gennemført en omvurdering, der giver ham mulighed for at få pantebrevet tinglyst. Særlig forfaldsgrund behøver ikke anføres i pantebrevet, jfr. U 1944. 807 H, hvori det i et skøde var anført: Af hensyn til gældsbegrænsningsloven bemærkes, at der skal søges omvurdering af ejendommen. Det antoges, at køberindens ubeføjede vægring ved at medvirke til omvurdering var en så væsentlig misligholdelse af hendes forpligtelser, at den del af hendes gæld til sælgeren, der ikke var blevet pantsikret, straks var forfalden til betaling.

6. For løsøres vedkommende kommer særlige forhold frem. I forbindelse med automobillån kan nævnes de af fiskeriministeriet ydede lån til fiskerbiler efter lov 241 27. maj 1950, hvorefter lånet forfalder, såfremt debitor fortaber retten — også midlertidigt — til at føre motorvogn. En hertil svarende klausul findes ikke i finansministeriets koncept til tjenestemandsvogne, men efter dette forpligter debitor sig til, såfremt han inden for et tidsrum af 3 år fra automobilets første indregistreringsdato fratræder sin stilling, omgående at rette henvendelse til direktoratet for vareforsyning med henblik på salg af automobilen til anvist køber og til godkendt pris. Denne bestemmelse skyldes de nugældende klausuleringer af nye biler, der først bliver „klausulfri“ efter udløbet af den nævnte frist.

§ 23

Sammenfatning.

I det foregående er søgt belyst de vigtigste retsområder, hvor der under en panterets iøvrigt normale afvikling kan opstå tvist imellem pantsætter og panthaver om berettigelsen af dispositioner eller undladelser, og hvornår der vil foreligge en misligholdelse, der giver panthaver ret til at kræve indfrielse. Gennemgangen har været baseret på retspraksis og de mange forskellige klausuler, der anvendes i kontraktpraksis. På de respektive steder er tillige taget stilling til de enkelte klausulers værdi.

Det vil være naturligt til slut at prøve, hvilke mere almindelige erfaringer der kan udledes af det gennemgåede materiale.

For danske pantebrev er det karakteristisk, at de søger at give en omfattende regulering af retsforholdet. Navnlig på det område, som vi har beskæftiget os med, kommer det tydeligt frem. Såvel i de anerkendte pantebrevsformularer som ved tilføjelser i den individuelle tekst er opnået en sådan klausulforvirring, at man ikke med rimelighed kan forlange selv af den omhyggeligste debitor, at han nøje har mærket sig det enkelte pantebrevs vilkår.

Ved en analyse af dette tilsyneladende kaos viser det sig imidlertid, at forskellighederne fortrinsvis er af formel karakter. På de fleste områder må man nå til samme resultater ud fra deklatoriske retsregler. Det gælder navnlig, når man bortser fra statslånpantebrev, og i endnu højere grad, hvis man holder sig til pantebrevsformularerne.

For en vurdering må det derfor blive afgørende, om denne mangfoldighed i formuleringerne af pantebrevene er hensigtsmæssig. Problemet forgrener sig i to underspørgsmål. Det må undersøges, dels om det er berettiget, at klausuler med samme genstand er indbyrdes forskellige, dels om klausulerne giver udtryk for væsentlige vilkår, eller om nogle burde udgå, eventuelt erstattes af andre.

I første henseende er det naturligt at tage udgangspunktet i pbsfm. I, der i pkt. 8d, e og g indeholder reglerne om henholdsvis lejeforskud, forringelse (herunder nedrivning) og eftersyn samt forsikringspligt. I de øvrige formularer findes der regler, som også materielt fraviger de i pbsfm. I givne bestemmelser, men for en stor del må man trods forskellige formuleringer antage, at retsstillingen er den samme. Forskelighederne kan forklares på naturlig måde. For kreditforeningerne har et fællesudvalg fundet frem til en grundformular, og tilsvarende har hypotekforeningerne fået en grundformular. Men for begge grupper vedkommende har de enkelte foreninger bestemt af traditionen ønsket at tilpasse de nye bestemmelser til de hidtidig anvendte blanketter, uden at der bag herved har været fyldestgørende grunde, jfr. i det hele nærmere s. 3. Mindre afvigelser har tillige fundet vej i de øvrige formularer. Nogle har følt trang til at fremhæve eet, andre noget andet. For de almindelige forringelsesklausulers vedkommende gør sig gældende, at de så godt som alle er så uspecialiserede, at de ikke er egnet til bogstavfortolkning, men blot må ses som *ex tuto* stående for en almindelig væsentlighedsbedømmelse. De enkelte betingelser for, at forringelsen kan tillægges betydning, er ikke berørt. Når hypotekforeningerne fremhæver, at forringelsen konstateres ved en undersøgelse af pantet, kan dette ikke ses som nogen betydningsfuld forskel, eftersom kreditor vel sagtens altid vil være nødsaget til at foretage en sådan. Det påhviler dog ham at godtgøre, at en forringelse er væsentlig. Reglen kunde derfor uden skade gøres konform med de øvrige formularer. I modsætning til pbsfm. I fremhæver de fleste formularer, at forringelsen navnlig ikke må gå på besætning og inventar. Dette indskud kan betragtes som overflødigt. En landmand vil nok vide, at pantets værdi for en stor del er bestemt netop af de fremhævede genstande. Nogen begrundet forskel kan ej heller antages at foreligge imellem de lejeklausuler, der kræver $\frac{3}{4}$ års lejeforskud, og dem, der kun kræver $\frac{1}{2}$ år, eller den forskellige udformning af forsikringsklausulerne, hvoraf nogle er af den netop ved pbsfm. I forladte form, og som rammes af de samme indvendinger som restanceklausuler af tilsvarende snit. De forskelle, der er mellem formularerne på disse områder, kunde uden skade udjævnes. De tilføjelser, der gøres til formularerne, det vil navnlig sige til pbsfm. I, består delvis af en udfyldning af den almindelige forringelsesklausul i pkt. 8e, jfr. således navnlig boligstøttelån. De føjer intet materielt til, men giver en lige så almindeligt holdt og ubestemt formulering som formularerne. De er hensigtsløse, for så vidt

som de ikke bidrager til at fastlægge retsforholdet. De bør derfor udgå, eller hvis pkt. 8e ikke føles tilfredsstillende, formuleres med et selvstændigt indhold, hvorved formularens bestemmelse udtrykkeligt kunde frafalde.

En række af de i forhold til pbsfm. I ekstra indføjede forfaldsgrunde kunde uden videre slettes, da de ikke giver udtryk for vilkår af væsentlig betydning for retsforholdet. Det vil nu en gang ikke være muligt at medtage samtlige eventualiteter, der vil kunne true pantsikkerheden. Eksempelvis vil klausulerne om fjernelse af gødning efter det tidligere gennemgaaede uden skade kunne udgå af formularerne, ligesom det ikke er egnet til optagelse i formularerne, at driften af pantsat skov ikke må afvige fra den ved stiftelsen oplyste. Skulde der i enkelte tilfælde vise sig behov for bestemmelse herom, kan det optages som særklausul i den individuelle tekst.

Også i pbsfm. I er der overflødige bestemmelser. I overensstemmelse med, hvad der tidligere er sagt, kan i alle formularer uden fare forfaldsklausulen om lejeoppebørsel forsvinde.

Det er tidligere nævnt, at fremtidige formularer — beklageligvis — må forventes at indeholde en særlig bestemmelse om kondemnerings-tilfælde. Man kunde da overveje tillige at indføje denne i den almindelige pantebrevsformular. Der har hidtil ikke vist sig større behov derfor. I pantebrevene finder der ikke særlig vedtagelse sted for dette tilfælde. Tendensen er som anført ikke anerkendelsesværdig.

Navnlig i statslånpantebreve, men i det hele i pantebreve, der ikke bæres af realkredit-økonomiske formål, må man anerkende berettigelsen af særvilkår. Dog er man også her gået for vidt. Som afskrækkende eksempel kan nævnes pantebreve i henhold til statshusmandsloven, som i deres formulering og længde giver debitor hovedbrud i stedet for vejledning.

Samfundsforholdene er efterhånden blevet så komplicerede, at man må gå een af to veje. Enten kan man udvide de vigtige forringelses-tilfælde med alle de i det foregående nævnte konflikttilfælde, hvor afgørelsen må træffes efter almindelige forudsætningssynspunkter, eller man kan gå forenklingens vej i erkendelse af, at disse alligevel ikke kan stå på et firesidet pantebrev. Der kan næppe være tvivl om, at det er den sidste, man bør stræbe at følge.

EJERSKIFTE (§§ 24—29)

§ 24

Ejerskifte som misligholdelse.

Den deklaratoriske regel.

I. Indledning.

Som den sidste hovedgruppe af forfaldsklausuler skal behandles klausulerne vedrørende ejerskifte og de herhen hørende problemer (§§ 24—29). Udformningen af reglerne på dette område er af største betydning for panteretsforholdet. At pantsætter undlader at betale sine ydelser, at pantet gøres til genstand for kreditorforfølgning eller forringes etc., er dog, når alt kommer til alt, ikke det almindeligt forekommende. Derimod kan det ikke betragtes som unormalt, at den pantsatte ejendom skifter ejer, inden den indestående prioritetsgæld er afviklet. På forhånd er det da for så vidt langt mere sandsynligt, at der af denne grund vil opstå konflikter med panthavernes interesser.

Pantebrevsformularernes bestemmelser gennemgås først (II), hvorefter det skal søges belyst, om de stemmer med den regel, der må antages at gælde deklaratorisk ud fra en almindelig vurdering af retsforholdet (III). Bl. a. bliver det af betydning, hvorledes kontraktpraksis stiller sig til formularernes løsning (IV).

I §§ 25—26 ses på retsstillingen, når der indtræder totalt ejerskifte, dels når pantebrevet forfalder (§ 25), dels når det skal forblive indestående uanset ejerskiftet (§ 26), hvad enten det er betinget af særligt ejerskifteafdrag, eller dette ikke er tilfældet.

Til særlig behandling er udskilt delvis salg af pantet (relaksationsproblemerne) i § 27 samt stillingen i det hele ved ekspropriation i § 28.

Endelig søges i § 29 givet en sammenfatning af afsnittet.

II. Pantebrevsformularerne.

Inden for pantebrevsformularerne kan man anlægge en hoved-

sondring efter, om de lader gælden indestå uanset ejerskifte, eller om gælden forfalder, og i sidste fald om den kun forfalder ved afhændelse eller i videre omfang.

A. Det er efter formularerne så absolut den almindelige regel, at pantegælden forfalder.

1. Pbsfm. I, pkt. 8h bestemmer således dette, „dersom debitor — bortset fra udtrykkelig vedtagelse i dette pantebrev — skulde afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele heraf. Hvis kapitalen imidlertid efter særlig bestemmelse i dette pantebrev eller anden særlig given tilladelse uanset ejerskifte må blive indestående i ejendommen, er den nye ejer under lige ansvar forpligtet til inden 3 måneder efter adkomstdokumentets udstedelse at underrette kreditor om ejerskiftet i anbefalet brev, og, om han forlanger det, straks give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen og berigtige alle dermed forbundne omkostninger, derunder salær til kreditors sagfører for varetagelse af hans tarv.“ Denne udformning går igen i pbsfm. XVII. 8h (ældre grundforbedringslån). Overformynderiets formularer XVIII og XXXVII. 8h har samme opbygning, men videre formulering: „dersom debitor ... ved foreløbigt eller endeligt skøde eller på anden måde skulde afhænde ...“, hvorimod XI. 9h (Direkt. stadens faste ejd.) blot siger „dersom debitor skulde afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf“.

De her nævnte formularer har alle anvendt udtrykket, at debitor skulde **a f h æ n d e**.

2. En række formularer lægger imidlertid vægten på, at der blot kommer en ny ejer.

a. Således den almindelige formulering for kreditforeningerne: „dersom pantet overgår til ny ejer; i kreditforeningens (-kassens) statutter findes regler for den ny ejers adgang til at opnå tilladelse til at overtage lånet“, jfr. pbsfm. III (Østift. kreditt. ældre formular), VI og XXIX. 10k (Jydsk grundejer-kreditt.), VII, XXVII og XXXIV. 10i (vest- og sønderj. kreditt.), VIII, XVI, XXXI og XXXII. 10i (jydsk husmandskreditt.), IX. 10i og XXXV. 10k (Østift. landcreditt.), XIV, XXIII og XXIV. 10i (Københ. kreditt.), XIX og XXXVI. 10i (Østift. husmandskreditt.) samt L. 10i (Husejer. kreditt. — dog dersom pantet „skifter ejer“.)

Sønderjyll. kreditt. har i XVI, XXVIII og XLVIII, pkt. 12 en tilsvarende regel: „Når den pantsatte ejendom går over til en ny ejer, er lånet forfaldet til betaling; dog kan foreningens direktion, når den finder, at foreningen intet derved lider, lade den ny ejer indtræde i den forrige ejers forhold mod at udstede gældsovertagelsesobligation eller mod at give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen“.

b. Hypotekforeningsformularerne lader på lignende måde pantebrevet forfalde, „dersom den pantsatte ejendom går over til en ny ejer, være sig ved skøde, mageskiftsbrev eller anden adkomst, eller ved arv eller i kraft af bestemmelse om hensiddent i uskiftet bo“, jfr. den alm. hypotekforeningsformular X, stk. 10, samt IV og XLIII (Sønderj. hypoteklånef.) XLIV (Østift. landhypotekf.) samt XLV og XLIX (Jydsk hypotekf., der i den nye formular præciserer skøde således: „der-

under betinget skøde), hvortil i alle formularerne er tilføjet i stk. 11: „Dog kan bestyrelsen (direktionen) ifølge statutterne tillade den ny ejer at indtræde i forholdet til foreningen mod at betale den foreskrevne kendelse og alle påløbne omkostninger. Undladelse af betimeligt at anmelde ejerskifte og af at foretage det i så henseende fornødne efter foreningens anvisning medfører foruden forfald forpligtelse for debitor til at betale den i statutterne ommeldte bøde.“

Samme ordlyd anvendtes i den gamle formular XV for kreditf. industr. ejd.

c. Denne har i sin nye formular XLVII. 9k ændret formuleringen: „Dersom den pantsatte ejendom skifter ejer være sig ved betinget eller ubetinget skøde, mageskifte eller anden adkomst, ved arv eller i kraft af bestemmelse om hensidde i uskiftet bo. I kreditforeningens statutter findes regler om den nye ejers adgang til at overtage lånet.“

d. Endelig bestemmer statsboligfundsformularen XX, stk. 2: „skulde ejendommen eller nogen del af samme ved skøde, købekontrakt eller på hvilken som helst anden måde skifte ejer, skal den hele skyldige kapital straks uden opsigelse være forfalden til skadesløs betaling, medmindre statsboligfonden samtykker i, at den nye ejer overtager lånet“.

B. Efter formuleringen må man nærmest placere Fyens kreditf., pbsfm. V, XXV, XXXVIII. 10i, som en mellemform, selv om pantegælden principielt forfalder, „dersom pantet overgår til ny ejer, uden at denne i løbet af 6 måneder fra adkomstdokumentets tinglysning har søgt og fået kreditforeningens samtykke til, at gælden må overgå på den ny debitor og fået dette gældsforhold bragt i orden. Det samme er tilfældet, såfremt den nye ejer ikke lader sit adkomstdokument tinglyse inden 6 måneder fra dets udstedelse. Når det desuagtet tillades en ny ejer at overtage lånet, skal der betales en bøde af $\frac{1}{4}$ % af restgælden til kreditforeningens reserve- og administrationsfond, dog ikke over 100 kr.“

C. Tilbage er da kun nogle enkelte formularer, der ikke forfalder ved ejerskifte.

a. Ny jydsk kjøbst.-kreditf., pbsfm. XIII, XXXIX og XLVI, pkt. 10i: „Dersom pantet overgår til ny ejer og denne ikke overholder de i kreditforeningens statutter gældende regler for overtagelse af lån“ og Østift. kreditf.s nye formular XXXIII. 9i: „Dersom pantet skifter ejer og gældsforholdet ikke inden for den i kreditforeningens statutter fastsatte frist er bragt i orden“.

b. Mere udførlig er XII og XXX. 9f for kreditf. jydsk landejd.: „Når pantet eller en del deraf går over til ny ejer, være sig ved hvilken som helst adkomst, også købekontrakt, og anmeldelse herom ikke er afgivet til direktionen inden 6 måneder efter adkomstdokumentets oprettelse“. Pantebrevet forfalder ligeledes, „når en ny ejer ikke inden udløbet af den af direktionen fastsatte frist berigtiger sit gældsforhold til foreningen på foreskreven måde, eller når han undlader at betale de af lånesagens berigtigelse flydende udgifter“, pkt. 9g.

III. Den deklaratoriske regel.

A. Pantebrevsformularerne lader således som hovedregel gælden forfalde. At dette også bortset fra pantebrevsformularerne må gælde som deklaratorisk regel, altså ud fra forholdets natur, er dog ikke hermed givet. En mere almindelig bedømmelse af retsstillingen ud fra forholdets natur har interesse for vurderingen af formularerne og vil desuden være vejledende ved fortolkningen af disse bestemmelser.

Betydning får den deklaratoriske regel endvidere, hvor formularerne ikke skal anvendes, jfr. herom ovenfor s. 2.

Der foreligger i retspraksis enkelte afgørelser herom.

I U 1869. 510 antoges, at en panteobligation, hvori der var betinget uopsigelighed, ikke forfaldt, fordi pantet blev solgt og bortskødet. Hertil måtte kræves udtrykkelig bestemmelse optaget i obligationen. Ganske tilsvarende antoges i U 1869. 550 den betingede uopsigelighed i en panteobligation ikke at falde bort, fordi debitor bortskødte ejendommen, jfr. også JU 1863. 876.

Domstolene har altså som deklaratorisk regel antaget, at pantegælden ikke forfalder ved ejerskifte. Det skal dog bemærkes, at de ikke ses at have taget stilling dertil, efter at de anerkendte formularer er taget i brug.

Det samme standpunkt har imidlertid været indtaget i teorien, der ikke har kunnet se, at overdragelse af pantet ved salg, gave etc. skulde medføre nogen misligholdelse af pantsætters pligter. Panthaver beholder både sin debitor og sit pant, og overdragelsen influerer altså ikke på panthavernes ret, jfr. Torp s. 669—70 samt Matzen s. 541—42, der udtrykker forholdet således, at panthaveren i ingen henseende bliver „deterioris conditionis“ ved salget. Det samme resultat fastholdtes af Fr. Vinding Kruse i ER. 1. udg. s. 1717—18.

I de senere udgaver af ER. har man derimod i tilslutning til de af O. K. Magnussen i U 1936 B. 325—27 anførte betragtninger fremhævet, at det kun er tilsyneladende, at panthaverens retsstilling ikke berøres af ejerskiftet. Der kan anføres så vægtige betragtninger imod et ejerskifte uden hans samtykke, at man også som deklaratorisk regel må fastholde, at gælden forfalder. Rudolf Sand har i U 1952 B. 237—38 yderligere motiveret denne retsstilling ud fra synspunkter, der tillige er gjort gældende af Illum i Formueret s. 273.

B. En kritisk gennemgang af de momenter, der er fundet afgørende

af de nævnte forfattere, vil formentlig vise, at der ikke herved er givet en tilstrækkelig begrundelse for forfaldsvirkningen.

1. Det hævdes imod tidligere teori, at det er af værdi for panthaveren, at den reelle og den personlige hæftelse hviler på samme mand, og at vægtige grunde fører til at anerkende panthaverens interesse i den konkrete debtors besiddelse af ejendommen. Han er måske kendt som en dygtig mand, der kan få ejendommen til at forrente sig, eller han kan formodes at være mere interesseret i at lægge sig i selen for at klare terminerne og blive siddende på sin måske overprioriterede ejendom, eventuelt ved støtte fra slægt og venner. Ved at splitte pantehæftelsen og den personlige hæftelse går denne spore til at udnytte ejendommen bedst muligt tabt, og kreditor mister et pressionsmoment. Ved afhændelsen må derfor pantegælden forfalde, jfr. U 1917 B. 161 ff samt ER. III 1493 f og O. K. Magnussen 1. c.

De anførte betragtninger gælder dog i hvert fald ikke, hvis der ikke til pantebrevet er knyttet nogen personlig gældsfordring. Selv om man ser bort herfra, må det dog fremhæves, at netop Fr. Vinding Kruse gør sig til talsmand for, at den personlige hæftelse alene spiller en underordnet rolle. Det skulde da næppe kunne bevirke forfald, at den adskilles fra pantehæftelsen.

Reelt må begrundelsen ses i, at panthaveren skal beskyttes imod, at den nye ejers administration er ringere. Salget skulde medføre en indirekte risiko for, at sikkerheden bringes i fare. Dette kan dog i sig selv ikke være afgørende, jfr. også Sand 1. c. Dersom den nye ejer ikke er istand til at præstere de pligtige ydelser, vil pantebrevet — og hermed også den personlige fordring på den tidligere ejer — jo forfalde af den grund, ligesom vanrøgt af ejendommen kan påberåbes som forfaldsgrund. I det sidste tilfælde har panthaveren tillige muligheden for gennem forbud at hindre forringelsen. Der stilles ikke særlig store krav til dette skridt.

Hertil kommer, at debitor normalt selv vil have en betydelig interesse i at blive frigjort for sit personlige gældsansvar i forbindelse med ejerskiftet. Og herved vil kreditor i almindelighed have tilstrækkeligt værn. Debitor vil da stille som salgsvilkår, at gældsovertagelse søges tilvejebragt, hvorfor man bliver tvunget til at optage forhandlinger med kreditor, der herunder kan stille sine betingelser for at frigøre sælgeren for gældsansvaret. Han kan f. eks. stille krav om ejerskifteafdrag og således begrænse sin risiko. Man kan sikkert trygt overlade til debitor at overveje, hvornår det personlige gældsansvar har betyd-

ning. At give kreditor ret til selv at tage initiativet forekommer i alt fald ikke rimeligt.

I almindelighed synes spaltningen af den personlige hæftelse fra den reelle således ikke at burde bevirke forfald.

Efter omstændighederne vil den tværtimod kunne være en fordel for panthaveren. Selv om køberen ikke kommer til at hæfte personligt for den ejendommen påhvilende pantegæld, vil den af en misligholdelse følgende eksekutionstrusel sandsynligvis motivere ham til at opfylde forpligtelsen også ved andre end de af ejendommen flydende midler. Uafhængigt af tilstedeværelsen af en personlig gældsfordring vil hans interesse i at bevare ejendommen for sig i reglen virke fuldt så stærk som den mere ubestemte eksekutionsmulighed, den personlige fordring giver kreditor. Hvis panthaveren derfor tillige kan holde sig til sælger som personlig skyldner, bliver han reelt stillet, som om pantebrevet yderligere var sikret ved selvskyldnerkaution.

2. Som supplerende begrundelse anfører Sand og Illum 1. c., at der ved salget brister en forudsætning for fortsat kreditgivning, idet ejendommens salg næsten altid medfører, at sælgeren får frigjort kontant kapital. I særlig grad skulde dette gælde sælgerprioriteter, der i reglen indgår i ejendomshandler, fordi køber ikke kan skaffe tilstrækkelig udbetaling til fuldt at dække sælgeren. Denne kredit ydes debitor i hans egenskab af ejer af den pågældende ejendom.

Som det også erkendes af de pågældende forfattere, er betragtningen ikke tilstrækkelig til at begrunde en generel regel om forfald ved ejerskifte. Den kan ikke gælde kreditforenings- og hypotekforeningslån og lignende låneforhold, som er motiveret af pengeanbringelse, der giver et regelmæssigt afkast. Hvis lånet derimod, allerede når det stiftes, ønskes afviklet hurtigst muligt, således at der i stedet for den typiske pengeanbringelse er tale om egentlig kreditgivning, vil begrundelsen til en vis grad være anvendelig. Men den kan dog ikke selv i disse tilfælde føre til en deklaratorisk forfaldsregel. Ud fra det anførte forudsætningssynspunkt har kreditor kun krav på indfrielse i det omfang, der ved salget frigøres midler. Dette vil variere fra tilfælde til tilfælde, men kun sjældent er køber i stand til at præstere en så stor kontant udbetaling, at alle prioriteterne kan indfries, hvis dette skulde blive krævet. Dersom en panthaver ikke kan dækkes fuldt ud, er der alene anledning til betaling af et til udbetalingen svarende ekstraordinært afdrag, men forudsætningssynspunktet kan ikke give kreditor ret til at kræve hele gælden indfriet, ej heller til selv at bestemme, hvor stort et afdrag han vil kræve som betingelse for gældens

fortsatte indeståen. Hvad særligt angår sælgerprioriteter, må tillige fremhæves, at netop disse ofte ifølge særlig aftale i pantebrevet skal forblive indestående i ejendommen en vis længere periode og uanset ejerskifte. For så vidt er begrundelsen ej heller almen gyldig for disse.

Efter det anførte må det altså afgøres ganske konkret, om det for hvert enkelt pantebrev kan siges, at der ved den kontante udbetaling er bristet en forudsætning for fortsat kreditgivning. Men netop heri ligger, at synspunktet ikke kan begrunde, at pantegæld generelt skulde forfalde ved ejerskifte. Ej heller ved fortolkningen af de gældende bestemmelser om ejerskifte vil man kunne lægge nogen afgørende vægt på synspunktet. Selv om man vil kunne opstille en grov sondring imellem overdragelsesformer, hvor debitor ikke får frigjort midler, og sådanne, hvor der typisk fremkommer kontant udbetaling, bidrager dette ikke til opstilling af en generel regel. Det må stadig afgøres ganske konkret, hvor stor kapital der er blevet frigjort. Dette overses af Sand 1. c., der synes at tillægge den omhandlede betragtning al for stor vægt.

Illum 1. c. erklærer sig enig med tidligere teori i, at ejendommens salg ikke vil kunne karakteriseres som en misligholdelse, men går dog ind for, at forfaldsvirkningen er velbegrundet. Det må erkendes, at man i alt fald ikke kan anlægge samme misligholdessynspunkter på ejerskifte som ved udeblivelse med terminsydelser, forringelse af pantet m. v. Hvis man imidlertid fastholder en generel forfaldsregel, bliver resultatet dog, at ejerskifte må betragtes som misligholdelse, eftersom det giver kreditor den misligholdelsesbeføjelse, at han kan kræve indfrielse. Noget andet er, at der typisk ikke vil blive tale om andre misligholdelsesfølger som f. eks. erstatning. Salg kan ej heller opfattes som en retstridig handling fra pantsætters side, således at panthaver skulde kunne nedlægge forbud herimod.

Hvis flere panthavere ud fra det anførte synspunkt skulde kræve, at udbetalingen skal anvendes til ekstraordinær nedbringelse, måtte man, hvis det som deklatorisk regel fastholdes, at gælden ikke forfalder, formentlig afgøre efter prioritetsfølgen, hvem af dem der skal nedbringes. Efterstående vil da ikke rykke op, jfr. U 1932. 823 Ø.

I visse tilfælde er det klart, at lånet kun er ydet debitor i hans egenkab af ejer af den pågældende ejendom. Panthaver kan have indrømmet pantsætter lempelige vilkår som et negotium mixtum cum donatione, uden at det er hans mening, at disse fordelagtige vilkår skal kunne udnyttes af andre. Dette gælder ikke alene for private støttelån, men navnlig også for en stor del af de sociale lån, der er knyttet til tilstedeværelsen af visse betingelser, og hvor staten derfor ikke på forhånd kan binde sig til at yde også erhververen samme kredit, jfr. om disse lån nedenfor IV. Herfra kan dog ikke sluttes noget angående den deklatoriske regel. Fastholder man, at lånet ikke bør forfalde i almindelighed, må der blot kræves en individuel aftale om

forfald i disse tilfælde. Det kan herved bemærkes, at forfaldsvirkningen her ofte udtrykkeligt indføres i pantebrevets individuelle tekst, uanset at forfaldet allerede har hjemmel i den benyttede formulars almindelige klausuler.

Omvendt er den typiske realkredit ydet i tillid til ejendommen, således som tilfældet er med kredit- og hypotekforeningslån, og det er næppe hensigtsmæssigt her at have en generel forfaldsregel.

3. Det er yderligere blevet anført, at adskillelsen af pantesikkerheden fra den personlige hæftelse let kan medføre forviklede juridiske konflikter, jfr. Sand 1. c. Ud fra retstekniske betragtninger må altså retsordenen lægge vægt på, at det personlige ansvar overtages sammen med det reelle. Efter TL § 39, stk. 2 kræves imidlertid pantavers samtykke hertil. Hvis man lader dette hensyn være afgørende, vil pantehaveren have det i sin magt at bestemme, om pantegælden skal forfalde. Dette kan også udtrykkes således, at gælden må forfalde som deklatorisk regel.

Naturligvis kan der opstå problemer, hvis kreditors krav splittes. Men dersom retsordenen helt vilde undgå sådanne konflikter, måtte man antagelig have en præceptiv regel, hvorefter gælden altid indestod fra ejer til ejer, eller pantebrevet ubetinget skulde forfalde ved ejerskifte, i den forstand, at gælden enten skulde indfries eller overtages. Som ordningen er i dag, kan kreditor som hovedregel vel påberåbe sig ejerskifte som forfaldsgrund, men han er ikke tvunget dertil. Det er en ret, ikke tillige en pligt. Derfor har synspunktet ikke nogen vægt ved udformningen af den deklatoriske regel.

I denne forbindelse kan fremhæves erfaringerne fra de norske regler om gældsovertagelse, jfr. Arnholm s. 145 f. Ligesom i tidligere dansk teori antages det i Norge, at pantegæld ikke forfalder ved ejerskifte. Igennem retspraksis har udviklet sig regler om gældsovertagelse, der er meget forskellige fra de danske. Når køber lover sælger at overtage pantegælden, giver dette kreditor ret til at holde sig til ham, men sælger er ikke af den grund fri for ansvar. De hæfter begge, men alternativt. Først når kreditor har valgt at holde sig til køber, er sælger fri. Dette kan vare lang tid, men dog har kreditor valget. Reglerne i Norge skulde således give anledning til langt større konflikter, end tilfældet er efter de danske regler. Adskillelsen af den personlige gældsfordring fra pantehæftelsen er mere ubestemt. Man ved ikke, hvornår de flyder sammen igen. Særlig for den oprindelige debitor har man følt det urimeligt, at han efter en tilsyneladende god forretning mødes med krav om indfrielse af den personlige gældsfordring. Men Arnholm kan ikke erklære sig enig i denne kritik. Regner man med, at gælden er uden økonomisk realitet, fordi pantets værdi strækker til, er det udmærket, hvis man regner rigtigt. Men ellers gør man klogt i at regne med, at gæld er en

økonomisk realitet. Ansvar for sin gæld kan man blive kvit, hvis kreditor går med på det. Ellers bliver man sin gæld kvit ved at betale den. Debitor må altså selv tage initiativet til at slippe af med den. Selv om reglerne i Norge gør retspositionen mere usikker, end den er her, synes retskonflikterne ikke at være sådanne, at retsordenen overhovedet skal søge dem simplificeret.

Yderligere kan nævnes, at det i pantebreve, der indestår uopsigeligt uanset ejerskifte, frit kan vedtages, at overdrageren skal vedblive at hæfte uden hensyn til ejerskiftet, idet reglen i TL § 39, stk. 1, er deklaratorisk, jfr. Komm. s. 220.

Det kan da heller ikke erkendes, at der vil opstå forviklede juridiske tvivlsspørgsmål af en sådan art, at retsordenen ikke skulde kunne tillade en adskillelse af det reelle og det personlige ansvar. Forholdet må nærmest sidestilles med, at tredjemand stiller pant for personlig gældsfordring. Dette vil netop ofte ske således, at pantsætter alene stiller pant, men ikke selv vil hæfte personlig. Denne retsstilling kan vel give anledning til tvivl, men næppe i større omfang.

Man må derfor i virkeligheden falde tilbage på det tidligere anførte om, at kun hensynet til den personlige skyldner, ikke til retsordenen, kunde tale for forfaldsvirkning. Søger han at slippe af med ansvaret, kommer kreditor ind i billedet og vil kunne stille sine betingelser. Søger han det ikke, er han — som Arnholm 1. c. udtrykker sig — svært naiv. Dette må stå for hans egen regning.

4. Endelig kan som et led i diskussionen om, hvilken regel der skal gælde deklaratorisk, anføres, hvorledes kontraktpraksis stiller sig.

Om denne før 1927 fortrinsvis stillede sig på det standpunkt, at gælden skulde forfalde, er næppe muligt at fastslå nu, og formentlig kan det ej heller længere være af væsentlig betydning. Det skal blot anføres, at i alt fald ikke alle af praksis anvendte pantebrevsblanketter indeholdt bestemmelse herom. Hver enkelt kreditor kunde da vælge den blanket, der stemte bedst med de lånevilkår, han ønskede at stille.

Nu er man principielt bundet til pantebrevsformular I eller den for den pågældende kreditor særligt anerkendte formular. Indskrænker man sig til lån, der skal udfærdiges på pbsfm. I, vil det derfor være naturligt at slutte, at praksis igennem den siden 1927 forløbne tid har vænnet sig så meget til dennes regler, at det alene af denne grund vilde være umuligt eller uhensigtsmæssigt at gøre undtagelsen i pkt. 8h til hovedreglen. En nøjere gennemgang af stillingen efter kontraktpraksis viser imidlertid, at der ikke kan tales om nogen tilvænnning, jfr. nærmere nedenfor IV, hvor hele dette spørgsmål er søgt gennemgået. Efter overvejende praksis kræves pantegælden ikke indfriet i tilfælde af ejendommens overdragelse.

C. Efter det således anførte kan det ikke erkendes, at pantets overgang til ny ejer som deklatorisk regel medfører, at den ejendommen påhvilende pantegæld forfalder. Det i tidligere teori og retspraksis indtagne standpunkt, at overdragelsen ikke influerer på panthaverens ret, da han både beholder sin debitor og sit pant, har stadig gyldighed.

Hvilken betydning dette bør få for udformningen af pantebrevsformularerne, vil blive drøftet i § 29.

IV. Stillingen efter kontraktpraksis.

For en del kan denne udfindes direkte af de anerkendte pantebrevsformularer. Den faktiske retsstilling kan dog ikke udtømmende belyses på denne måde. Dels er pantebrevsformularerne i sig selv fravigelige, hvilket særlig får betydning for pbsfm. I, dels må man tillige tage i betragtning, i hvilket omfang pantebrevene trods ejerskiftet alligevel forbliver indestående, selv om det efter pantebrevet er forfaldsgrund.

A. For kredit- og hypotekforeningernes vedkommende vil der i alt fald ikke i almindelighed blive tale om fravigelse af de for den pågældende forening særligt anerkendte formularer. Disse må antages at være udtryk for den ønskede retsstilling og finder deres grundlag i foreningsstatutterne. Som det fremgår af oversigten under I, forfalder gælden herefter som hovedregel. At dette er tilfældet, må umiddelbart undre, eftersom de pågældende lån udgør den egentlige realkredit. Lån ydes efter nøje forudgående vurdering af den pantsatte ejendom og i tillid til denne. I praksis går det ikke efter formularerne. Man regner fast med, at kredit- og hypotekforeningslåne kan overtages af køber.

Denne uoverensstemmelse kan forklares tildels ved, at foreningen kan kræve en kendelse erlagt for, at køber kan få lov til at overtage gælden, jfr. således udtrykkeligt hypotekforeningsformularerne IV, X, XLIII—XLV, og XLIX, pkt. 11. Almindelige forsigtighedshensyn spiller vel også ind. At det lader sig gøre at lade lånet indestå uopsigeligt fra ejer til ejer, viser dog nogle af foreningerne. Herved må særligt mærkes, at Østifternes kreditforening i pbsfm. XXXIII har ændret sin regel fra forfald til indeståen. Det vil ikke være usandsynligt, om andre foreninger efterhånden følger trop.

Under alle omstændigheder må kredit- og hypotekforeningslån henregnes til de tilfælde, hvor pantebrevene ikke kræves indfriet som følge af ejerskiftet.

B. For statslåns pantebreve gør der sig særlige forhold gældende. Adskillige er knyttet til en konkret ejer af ejendommen og må derfor forfalde ved ejerskifte. I andre tilfælde er de derimod alene knyttet til selve ejendommen. Bortset fra de ældre grundforbedringslån efter lov 106 31. marts 1933 og statsboligfondslån, hvortil henholdsvis pbsfm. XVII og XX er anerkendt,

og som begge lader gælden forfalde ved ejerskifte, er statslån udfærdiget på pbsfm. I, hvorfor dennes pkt. 8h i almindelighed kommer til anvendelse. Udformningen af pantebrevene varierer dog stærkt fra myndighed til myndighed. Her skal kun ses på pantebrevens forhold til forfaldsvirkningen ved ejerskifte i almindelighed. Bortset fra ajlelån efter lov 10. marts 1950, der for nogles vedkommende er klausuleret som indestående fra ejer til ejer (SH-lån, der har fortrinspant), forfalder landbrugsministeriets lån. For samtlige lån efter statshusmandsloven, lov 339 9. juni 1948, lovbekg. 390 25. sept. 1951, fremhæves dette i den individuelle tekst. Det samme er tilfældet med lån efter lov 72 26. febr. 1949 om arbejderboliger på landet, (LMT. JLK), jfr. tillige lån efter lov 210 7. juni 1952 om udlån til de til landbruget knyttede erhvervsvirksomheder (LMT. LVK). Boligstøttelån (hypotekbanken) indeholder intet om forfald ved ejerskifte i den individuelle tekst og må altså forfalde ifølge pbsfm. I, pkt. 8h. Det samme gælder de fleste af de øvrige statslån. I undervisningsministeriets koncept er dog pkt. 8h udgået og erstattet af: „Dersom den pantsatte ejendom anvendes til andet formål end af undervisningsministeriet godkendt friskolevirksomhed/efter-skolevirksomhed eller ophører at tilhøre pantsætteren som selvejende institution“.

Forfald som følge af ejerskifte vil i statslån være velmotiveret. Først efter en selvstændig prøvelse af, om erhververen opfylder lovens betingelser for selv at oppebære lån af den pågældende art, kan der komme en ordning i stand. Dette åbnes der udtrykkeligt mulighed for i en del af pantebrevene — hvilket i og for sig er overflødigt, da der ikke er tale om noget lånevilkår — hvoraf særlig kan nævnes lån efter statshusmandsloven. Disse pantebreve indeholder den besynderlige bestemmelse, at lånet forfalder til indfrielse ved ejerskifte, „og pligten til at indfri det kan ikke retsgyldigt overføres til køber eller anden mand“. Hvor meget der kan indlægges heri, er vist tvivlsomt. Aftalen mellem køber og sælger må dog i et vist omfang have civilretlige følger, hvorimod det jo som følge af TL § 39, stk. 2 er ganske klart, at aftalen ikke kan få virkning i relation til kreditor, før han har frigjort sælger og i stedet taget køber som personlig skyldner. Til trods for, at denne bestemmelse synes at danne en absolut formodning imod mulighederne for gældsovertagelse, udtaler pantebrevene dog, at landbrugsministeren efter indstilling af statens jordlovsudvalg kan tillade erhververen helt eller delvis at overtage lånet, såfremt han opfylder de i statshusmandslovens § 5, stk. 1 stillede betingelser. Alene for etableringslåns vedkommende kan det dog kun ske „aldeles undtagelsesvis“, jfr. lovens § 43, stk. 3 i. f. For så vidt angår andre lån, f. eks. boligstøttelån, er det formentlig overvejende praksis, at den køvende overtager lånet.

Selv om det ikke er muligt klart at placere statslån i en af de to grupper forfald/ikke forfald, får det næppe indflydelse på overvejelserne vedrørende kontraktpraksis. Der gør sig særlige forhold gældende, og betragtningerne kan ikke overføres på, hvilken løsning der iøvrigt er mest ønskværdig.

C. Banklån forfalder i de overvejende tilfælde ved ejerskifte. Egentlige prioritetslån ligger uden for normal bankforretning. Det viser sig dog, at

bankerne i et ikke ubetydeligt antal tilfælde lader erhververen overtage lånet. Dette forhold belyses af de udsendte spørgeskemaer.

1. På spørgsmålet, om det er normalordningen, at banken ved bestemmelse i pantebrevet lader dette indestå uopsigeligt fra ejer til ejer, svarede:

- 59 ... nej (heraf 8 udtrykkeligt aldrig)
- 2 ... ja (een i København, een i provinsen)
- 2 ... afgøres konkret.

2. Om de pantebreve, der forfalder ved ejerskifte, spurgtes, om banken alligevel lader dem indestå ved aftale. Hertil svarede:

- 3 ... nej
- 32 ... ja
- 19 ... afgøres konkret
- 9 ... besvarede ikke.

Supplerende spurgtes, om banken i de tilfælde, hvor pantebreve tillades overført til den ny ejer, betinger dette af ekstraordinært afdrag.

- 10 ... besvarede ikke dette spørgsmål
- 22 ... afgjorde det rent konkret
- 9 ... ja
- 22 ... nej

Den mangelfulde besvarelse rettes op, hvis man alene betragter de besvarelser, der som hovedregel tillader overtagelse (32). Kun en af disse undlod at besvare spørgsmålet om ejerskifteafdrag. Af de øvrige 31 svarede:

- 21 ... nej
- 2 ... ja
- 8 ... afgøres konkret.

Dette kan sammenfattes således, at det er sjældent, at bankpantebreve på forhånd aftales at skulle indestå uanset ejerskifte, men for mere end halvdelen vedkommende er det sædvanligt, at den nye ejer overtager gælden, oftest uden at skulle betale ejerskifteafdrag.

D. Sparekassepantebreve forfalder ligeledes i almindelighed ved ejerskifte. De udfærdiges på pbsfm. I. Langt tydeligere end for bankernes vedkommende viser det sig imidlertid, at hovedreglen efter kontraktpraksis modsat formularens er, at pantebrevet dog forbliver indestående ved særlig aftale. For en meget stor del foreligger jo indenfor denne gruppe egentlige prioritetslån.

1. Spørgsmålet, om sparekassen overvejende ved bestemmelse i pantebrevet lader dette indestå fra ejer til ejer, besvarede med:

- 41 ... nej (heraf 12 udtrykkeligt aldrig)
- 4 ... ja (alle i Jylland)
- 1 besvarede ikke.

2. På spørgsmålet, om sparekassen dog lod dem, der forfalder, indestå ved aftale, svarede:

- 40 ... ja
- 3 ... nej
- 1 ... afgøres konkret
- 2 ... svarede ikke

medens spørgsmålet om ejerskifteafdrag besvarede med:

- 39 ... nej
- 0 ... ja
- 2 ... afgøres konkret
- 5 ... svarede ikke.

Det er således et nærliggende spørgsmål, hvorfor sparekasserne fastholder den principielle forfaldsregel, når det dog er den modsatte regel, der finder udtryk igennem kontraktpraksis. Begrundelserne herfor er formentlig flere. Først og fremmest spiller konjunkturerne en rolle. Sparekassen kan bedre tage hensyn hertil, når den i forbindelse med ejerskifte kan overveje, om ikke den betingede rente er for lav efter det nuværende niveau, eller den kan kræve ekstraordinært afdrag, såfremt ejendommen på grund af konjunkturfald mister en del af sin værdi. Det må derfor erkendes, at der ikke fra den nuværende stilling til ejerskifteafdrag kan sluttes bindende til ændrede økonomiske forhold. En vigtig, rent forretningsbetonet begrundelse kommer dog til. Som betingelse for den ny ejers overtagelse af lånet kræver sparekasserne oftest betaling af en af lånets prioritetsstilling afhængig provision eller gebyr, der kan gå op til et par procent af hovedstolen. Endelig må man ikke overse forsigtigheden med hensyn til at fravige pantebrevsformulærens regler til fordel for debitor. Sparekassernes tilsynsråd m. v. måtte i modsat fald forventes at ville rejse tvivl om, at kreditorinteresserne blev tilstrækkeligt varetaget.

Gennemsnitlig vil de anførte momenter dog næppe kunne begrunde den indtagne stilling. Det er efterhånden almindeligt at lade udlånsrenten variere med indlånsrenten, ligesom sparekasserne betinger sig meget kort opsigelighed i pantebrevene. Konjunktursvingninger kan således bedre reguleres ad anden vej. Selv om pantebrevet skulde lyde på fast rente og en vis uopsigelighed, er ejerskifte dog en på forhånd så ubestemt begivenhed, at det ikke er velegnet som reguleringsfaktor. Det vil da sikkert også kunne forventes, at sparekasserne, dersom formulæren blev omformet, således at gælden ikke forfaldt, ikke af den grund vilde søge forfaldsreglen indføjet i hvert enkelt pantebrev. Dette vilde snarere ske af hensyn til overtagelsesgebyret, hvis bortfald vilde medføre økonomisk tab. Et sådant gebyr må dog karakteriseres som en særavgift uden tilstrækkelig begrundelse i panterefsforholdet, hvorfor det ikke bør have indflydelse på ejerskifteklæulens udformning.

Sparekasselån må herefter henregnes til de tilfælde, hvor pantebrevene efter praksis ikke kræves indfriet som følge af ejerskiftet.

E. Overformynderiet, der foruden de særlig anerkendte formularer XVIII og XXXVII anvender pbsfm. I, indtager en lignende stilling som sparekasserne, hvortil der kan henvises, herunder også til det om overtagelsesgebyret

anførte. Som ved sparekasselån gælder der kort opsigelsesvarsel, jfr. i denne forbindelse anordn. 30 11. febr. 1928. Lån af egne midler imod pantesikkerhed i fast ejendom må som følge af lånets særlige karakter kræves indfriet, dersom kontohaveren sælger ejendommen. Kun, hvis det er et led i en sanering af hans økonomi, at ejendommen sælges, og det ikke er muligt at finde en køber, der kan indfri pantebrevene til overformynderiet, er der mulighed for at få tilladelse til at lade pantebrevene indestå uanset salget.

F. De „private“ pantebreve udgør naturligvis en broget gruppe, som man på forhånd ikke kan stille store forventninger til i retning af at kunne udtrække fællestræk i kontraktpraksis' stilling til pantebrevsformularen. Ser man bort fra lån af mere enkeltstående karakter, som f. eks. forsikringselskabers og lignende pengeinstitutters udlån, der oftest vil være meget store, men som ikke sætter noget præg på praksis iøvrigt, er det imidlertid i reglen en sagfører, der koncipierer pantebrevet. Parterne får i virkeligheden ikke i almindelighed nogen større indflydelse på de enkelte vilkår. Det bliver således sagføreren, man skal gå til efter oplysninger. Besvarelserne af de til sagførerne udsendte spørgeskemaer vil derfor give vejledning herom.

Stillingen viser sig at være forskellig i København og provinsen. I det følgende angives først de københavnske, derefter provinsens sagførere, hvorefter de lægges sammen til et fælles tal.

1. Med hensyn til, om pantebrevene plejer at klausuleres som indestående uopsigeligt fra ejer til ejer, oplystes:

21 + 5 = 26 ... ja
12 + 31 = 43 ... nej
7 + 1 = 8 ... afgøres konkret.

Da materialet er tilstrækkeligt stort, kan man her i modsætning til ovenfor tillægge det betydning, om der i de pantebreve, der indestår fra ejer til ejer ifølge pantebrevet, betinges ejerskifteafdrag.

38 + 29 = 67 ... ja, hvoraf den gruppe, der besvarede forrige spørgsmål med ja, udgør 20 + 5 = 25
0 + 1 = 1 ... nej
2 + 4 = 6 ... afgøres konkret
0 + 3 = 3 ... besvarede ikke.

Det er altså sædvanligt i pantebreve, der indestår uopsigeligt uanset ejerskifte, at der betinges et afdrag ved ejerskifte, oftest ved hvert ejerskifte. I visse tilfælde bortses der fra første ejerskifte, navnlig ved sælgerprioriteter, når det allerede ved salget er åbenbart, at ejendommen skal videresælges snarest muligt. Det vil endvidere ses, at man i København i ca. halvdelen af besvarelserne har angivet som det normale, at gælden ikke forfalder ved ejerskifte på grund af modstående aftale i pantebrevet.

2. Om de pantebreve, der forfalder ved ejerskifte, oplystes med hensyn til, om de alligevel ifølge særlig aftale forbliver indestående:

10 + 13 = 23 ... ja
17 + 10 = 27 ... nej (herunder 14 af den, der besvarede 1. spørgsmål bekræftende)

13 + 14 = 27 ... afgøres konkret
og med hensyn til, om der betinges ejerskifteafdrag som vilkår for overtagelsen:

11 + 12 = 23 ... ja
4 + 8 = 12 ... nej
10 + 12 = 22 ... afgøres konkret
15 + 5 = 20 ... ikke besvaret,

hvorved med hensyn til afdrag bemærkes, at betingelsen af sådant i høj grad har vist sig foreneligt med, at pantebrevet indestår fra ejer til ejer, jfr. ovenfor.

Det har på forhånd utvivlsomt formodningen for sig, at netop de private pantebreve skulde forfalde ved ejerskifte, og det viser sig da, at af de københavnske sagførere svarer af 40 sagførere kun 12, at dette er normalordningen, medens 21 har den modsatte hovedregel. Dette må give stof til eftertanke med hensyn til, hvilken ordening der må formodes at ville tjene de forskellige interesser bedst. Med hensyn til de pantebreve, der forfalder ved ejerskifte, er det i 23 besvarelser anset for normalt, at de alligevel forbliver indestående. 27 svarer det modsatte, men når herfra trækkes de 14, der vælger denne udvej som afvigende fra normen, og da fordi det virkelig må antages at være hensigten at kræve indfrielse ved ejerskifte, bliver tilbage kun 13.

Der er formentlig herved i alt fald rejst tvivl om, hvorvidt det i private låneforhold er praksis at kræve indfrielse, fordi der indtræder ejerskifte. Men man kan gå et skridt videre. Af de 27, der vil afgøre konkret, om pantebrevet kan forblive indestående efter salg, og som derfor kunde hævdes at være imod en deklaratorisk regel, hvorefter pantegæld ikke forfalder ved ejerskifte, var det normalordningen for 8, at det i pantebrevet bestemtes, at det skulde indestå fra ejer til ejer. Som maksimale modstandere udover de 13 bliver herefter 19 eller ialt 32. Det vil sige under halvdelen af besvarelserne!

Når man ved betragtningen af disse tal ydermere tager hensyn til, at der psykologisk kræves noget ekstra for i debtors favør at fravige en i den trykte formular optagen regel, finder jeg det berettiget, uden at ville udvinde noget stringent resultat af matematiske formler, at kontraktpraksis i private pantebreve ikke alene ikke kan tages til indtægt for, at praksis har vænnet sig til forfaldsvirkningen, men tværtimod må henregnes til de tilfælde, hvor pantebrevene ikke kræves indfriet som følge af ejerskifte.

Således som retsstillingen er efter pantebrevsformularerne sammenholdt med TL § 39, vil den personlige gældsfordring og pantefordringen praktisk altid være knyttet sammen. Stiftes panteretten uopsigelig fra ejer til ejer, har panthaver på forhånd givet tilsagn om at tage erhververen som personlig skyldner, når hans adkomst er tinglyst som ubetinget, og frigøre overdrageren, når han har modtaget meddelelse om overtagelsen og den nye ejers tinglysning med fornødent bevis herfor. I de øvrige tilfælde må det anses for overvejende praksis, at erhververen får panthavers tilladelse til at overtage pantegælden, her-

under også ansvaret for den personlige gældsfordring, hvorved overdrageren samtidig frigøres for denne. I det omfang den personlige hæftelse har betydning for panthaver, må han overveje, om han tør frigøre overdrageren. En sådan stillingtagen vil ikke i første række være nødvendig, hvis overdragelsen ikke i sig bevirker forfald. Han vil da, indtil overdrageren søger at blive frigjort, stadig have denne som personlig skyldner. Hensynet til den personlige gældsfordring må antages i dag at være med til at bevirke, at panthaverne — navnlig sparekasser og en del private — ikke tør binde sig til på forhånd at lade pantebrevene indestå. For så vidt vilde forfaldsvirkningen overflødiggøres, hvis formularerne fulgte den antagne deklatoriske regel. Efter det om kontraktpraksis oplyste vilde en sådan regel formentlig tillige bedst tjene det praktiske livs gennemsnitsinteresser.

§ 25

Pantebreve, der forfalder ved ejerskifte.

I. I hvilke ejerskiftetilfælde forfalder kapitalen?

A. Terminologien i pantebrevene er ikke ensartet, således som det er fremgået af den tidligere givne oversigt over formularernes ejerskiftebestemmelser.

Pbsfm. I taler om afhændelse, jfr. ligeledes XI, XVII—XVIII og XXXVII, men i de øvrige formularer anvendes det videre udtryk, at pantet overgår (går over) til ny ejer, eller at pantet skifter ejer, jfr. III, V—IX, XIV, XVI, XIX, XXIII—XXIX, XXXI—XXXII, XXXIV—XXXVI, XXXVIII, XLVIII og L, særlig for hypotekforeningernes vedkommende med tilføjelsen „være sig ved skøde, mageskiftebrev eller anden adkomst eller ved arv eller i kraft af bestemmelse om hensiddende i uskiftet bo“, jfr. IV, X, XLIII—XLV, XLIX samt XV og XLVII. Endelig bruges i pbsfm. XX udtrykket „skifte ejer“.

Afvielser fra formularerne vil navnlig være praktisk ved pbsfm. I. Særklausuler i den individuelle tekst er ikke ualmindelige i private lån og forekommer ligeledes i statslån, for disses vedkommende navnlig lån efter landbrugslovgivningen.

I private lån søges jævnlige præciseret, i hvilke tilfælde kapitalen skal forfalde. Ofte er det således, at visse former for overgang af ejendomsretten undtages. Pantebrevene klausuleres normalt i følgende retning: „Kapitalen forfalder ved ejerskifte, dog at hertil ikke medregnes ...“. Hvad udskydes, er navnlig overdragelse til ægtefælle eller arveudlæg. Selv om udformningen naturligvis er varierende, indgår i reglen udtrykket „ejerskifte“, eller at ejendommen „skifter ejer“. Om der med dette udtryk er tilsigtet nogen realitetsafvigelse af pbsfm. I's udtryk „afhænde“, må afgøres konkret. Vejledende regler kan dog opstilles. Man er i praksis i tvivl om rækkevidden af pkt. 8h. Hvis det derfor i den individuelle tekst fastslås, at kapitalen ikke forfalder ved arveovergang, må dette antages at have til formål at udelukke fortolkningstvilen på det pågældende punkt, hvorfor det ikke er sket for iøvrigt at udvide forfaldsvirkningen fra „afhændelse“ til enhver anden form for „ejerskifte“. Dette må derimod antages, hvor formuleringen ikke blot kan ses som udtryk for fortolkningsbidrag, men tilsigter en beskyttelse af kreditor, således som tilfældet er med følgende klausul: „Ved ejerskifte, hvad en-

ten dette sker ved skøde eller ved mageskifte eller på anden måde, forfalder hele restbeløbet til betaling". Lignende virkning må formentlig i almindelighed knyttes også til den blotte bestemmelse om, at gælden „straks forfalder til betaling, såfremt den pantsatte ejendom skifter ejer“.

En del af landbrugsministeriets lån bestemmer, at „ved ejerskifte forfalder lånet til indfrielse“, således silo-lån efter lov 10. marts 1950 (GRF), lån i henhold til statshusmandsloven 339 9. juni 1948, lovbebg. 390 25. sept. 1951, og lovbebg. 72 26. febr. 1949 (cfr. dog dennes kap. VI — § 30 — om opførelse af boliger for landmandens regning, hvor lovens formål jo kræver, at en erhverver af gården samtidig overtager arbejderboligen) (JLK). Disse lån indeholder samtidig særlige bestemmelser om familie- og arveretlig overgang, herunder dispensationsmuligheder, der forudsætter, at lånene principielt forfalder ved ethvert ejerskifte. En mærkelig dobbelthed gør sig gældende ved byggelån efter statshusmandsloven (§ 17, § 18 / § 33, § 31). Disse indeholder bestemmelse om, at lånet forfalder „ved ejerskifte“, men tillige, at „den rente- og afdragsfri del af lånet forfalder til tilbagebetaling, hvis ejendommen inden 20 år efter lånets udbetaling overdrages til en person, som ikke er den hidtidige brugers livsarving eller efterlevende ægtefælle“. Således som pantebrevene er affattet i deres helhed, jfr. også lovens § 43, er der ingen tvivl om, at lånene forfalder ved ejerskifte. Erhververens overtagelse af lån kan kun ske efter indstilling af statens jordlovsudvalg, og når han opfylder de i lovens § 5, stk. 1 stillede betingelser. Dette gælder også for børn samt efter § 44, stk. 1 for ægtefællen. Dog kan der bortses fra aldersbetingelserne (ikke under 21, som regel ikke over 55 år). Disse vilkår finder altså anvendelse på hele lånet, herunder også den rente- og afdragsfri del, som altså må forfalde også, når overdragelsen sker til livsarving eller ægtefælle. Den citerede særbestemmelse for byggelån er derfor misvisende.

Af hensyn til den varierende fastlæggelse af, i hvilke tilfælde kapitalen forfalder, vil undersøgelsen blive delt, således at det under (B) gennemgås, hvad der forstås ved „afhændelse“, medens de øvrige tilfælde gennemgås under (C). Sameje behandles særskilt under (D).

B. Pantebreve, der forfalder ved „afhændelse“.

Ikke ethvert ejerskifte kan medføre forfald i disse tilfælde. Sprogligt ligger i udtrykket „afhænde“, at der må være tale om en overdragelse i levende live.

Jfr. til det følgende Sand i U 1952 B. 240 f, hvor nøje er gennemgået de forskellige tilfælde af ejendomsovergang.

Der hersker dog i praksis stor tvivl med hensyn til bestemmelsens omfang. Dette gælder navnlig i tilfælde af pantets overdragelse til ægtefælle eller arvinger. Som det skal ses, falder ganske klart en del af de herhenhørende tilfælde uden for forfaldsreglen. Når denne dog volder kvaler for praksis, beror det formentlig på den uklare og ikke særlig heldige udformning, som pbsfm. I, pkt. 8h har fået.

Denne bestemmelse falder i to dele. I 1. punktum er hovedreglen udtrykt, at kapitalen forfalder, dersom debitor skulde afhænde ejendommen (eller væsentlige dele deraf). 2. punktum omhandler de tilfælde, hvor kapitalen efter særlig bestemmelse må blive indestående i ejendommen uanset ejerskifte. Den rent umiddelbare forståelse af de anvendte udtryk fører til, at der ikke er kongruens mellem de to regler. „Ejerskifte“ er langt videre end „afhændelse“. En nærmere betragtning af bestemmelsen må dog nødvendigvis føre til en enhedsfortolkning. Således som den er opbygget, omfatter 2. pkt. alene de tilfælde, hvor kapitalen ellers vilde forfalde efter 1. pkt. Det fremgår tilstrækkeligt tydeligt af ordene „hvis kapitalen imidlertid efter særlig bestemmelse ...“. Særlig aftale eller bestemmelse er jo ikke nødvendig i de tilfælde, der ikke omfattes af ordet „afhænde“ i 1. pkt. „Uanset ejerskifte“ må herefter forstås som „uanset afhændelsen“.

1. At pantsætter sælger ejendommen, omfattes klart af forfaldsreglen. Det må også gælde, selv om afhændelsen ikke er rent frivillig, når salget dog er udtryk for en kontraktmæssig afhændelse. Dette kan være tilfældet ved frivillige kreditorordninger, jfr. ovenfor s. 83, som ofte indledes med, at debitor meddeler en sagfører eller anden repræsentant for kreditorerne uigenkaldelig fuldmagt. Udstedelse af sådan vil ikke i almindelighed fremkalde forfaldstid, jfr. s. 125, men forfald vil da indtræde ved fuldmægtigens afhændelse. Med salg må sidestilles gaveoverdragelse og mageskifte, jfr. Køb s. 168.

Brugskontrakter, herunder bortforpagtning, vil ligesom meddelelse af fuldmagt falde udenfor. Hvis dispositionen imidlertid er foretaget for at undgå ved formelt salg at hidføre pantebrevets forfald, og der således kan statueres omgåelse, kan kreditor anvende forfaldsreglen, direkte eller analogt.

2. Kreditorforfølgingsklausulerne medfører, at tvangsauktion ikke får betydning som afhændelse af ejendommen. Herom henvises til §§ 9 f.

3. Som afhændelse må ligeledes betragtes overdragelse mellem ægtefæller, uanset om den sker uden eller mod vederlag. Det samme er derimod ikke tilfældet, hvis ejendommen ved ægtepagt overføres fra den ene ægtefælles bodel til sammes særeje. Det antages af Sand 1. c., at det må sidestilles med afhændelse, hvis en fællesboet tilhørende ejendom på et skifte mellem ægtefællerne i levende live overtages af den ægtefælle, der ikke selv har indført den, som delvis fyldestgørelse for bosloddet. Afgørende herfor taler, at den hidtidige ejer lever, og ægtefællerne selv uden større vanskelighed kan fremkalde et sådant skifte, f. eks. efter reglerne om bosondring.

I en del pantebreve findes bestemmelse om, at kapitalen ikke forfalder til udbetaling ved ejendommens overgang til „ægtefælle eller livsarvinger“. Der er utvivlsomt i første række tænkt på stillingen ved ejerens død. Spørgsmålet er, om klausulerne tillige omfatter de her omhandlede tilfælde, hvor ejendommen ved ægtepagt eller skifte går over til den anden ægtefælle. Dersom pantebrevet er affattet af kreditor eller hans sagfører, vil almindelige fortolkningsregler føre til, at uklarheden forstås i debitorens favør, jfr. Aftaler s. 423 f.

4. Forskellen imellem „afhændelse“ og „ejerskifte“ kommer navnlig frem ved erhvervelser mortis causa, altså når pantsætter dør. Trods den i praksis herskende usikkerhed falder de utvivlsomt uden for udtrykket „afhænde“.

a. Forfald vil således ikke indtræde, hvis den længstlevende ægtefælle overtager fællesboet til hensiddende i uskiftet bo.

Der foreligger herom 2 ældre domme, der begge støtter det antagne resultat. I U 1903 A. 578 omhandles et pantebrev, hvorefter gælden forfaldt, når debitor „afhændede ejendommen“. Selv om dette ligeledes var bestemt „såfremt han overhovedet ophørte at være ejer af samme“, kunde pantebrevet dog ikke kræves indfriet, idet det på grund af pantebrevets fortsættelse om, at udbetalingen skulde ske i den første „efter afhændelsen indtræffende termin“ ikke antoges, at der var sigtet til ophør af ejerforholdet ved udstederens død.

Ganske vist blev det modsatte resultat statueret i U 1906 A. 609. Selv om enken sad i uskiftet bo, ansås pantegælden forfalden. Pantebrevet indeholdt den samme klausul om, at debitor „overhovedet ophørte at være ejer af samme“, derimod ikke en tilsvarende bestemmelse om, hvornår udbetalingen skulde ske. Men netop herved kommer en afgørende forskel frem. Den førstnævnte dom hører på grund af denne bestemmelse hjemme blandt de pantebreve, der forfalder ved afhændelse, den sidste dom derimod blandt dem, der forfalder ved ejerskifte, jfr. Harbou s. 94 og 118. Modsætningsvis fører de derfor til samme resultat.

b. Dommen i U 1903 A. 578 rækker imidlertid videre og omfatter efter sin begrundelse tillige skiftebehandling efter afdøde. Dette gælder såvel privat skifte som gældsvedgåelsesbo efter skiftelovens kap. IV. I og for sig må også behandling som gældsfragåelsesbo omfattes, men på grund af de særlige forfaldsklausuler herom, der er gennemgået ovenfor under kreditorforfølgning, bliver det uden betydning.

Man kan næppe støtte resultatet, at gælden ikke forfalder ved offentligt skifte som gældsvedgåelse, på en modsætningslutning fra gældsfragåelsesreglerne, således som Sand gør det 1. c. Formularerne er jo ikke udtømmende, og det vilde ikke have været naturligt at anbringe andre skiftetilfælde sammen med konkurs i en bestemmelse om „universalforfølgning“. Fortolkningen må derfor alene bero på udtrykket „afhænde“.

c. Uden for forfaldstilfældene falder ligeledes arveudlæg. Det er imidlertid ikke altid klart, hvornår der i stedet for afhændelse foreligger arveudlæg. Retspraksis findes såvidt ses ikke.

Dersom ejendommen udlægges til arvingerne i forening, eller til en enkelt arving som hel eller delvis fyldestgørelse for dennes arvelod, forfalder pantebrevet ikke, sml. Arvefaldet s. 31. Dette gælder, uanset om der er tale om ægtefælle, livsarvinger eller fjernere slægtsarvinger, formentlig ligeledes om legatarer.

Omvendt vil naturligvis et egentligt salg fra boet enten til tredje- eller til en af arvingerne bevirke forfald. En arving vil dog sjældent afgive købetilbud efter skiftelovens § 27. Den almindelige fremgangsmåde, hvis ejendommens værdi — i reglen således som den er fastslået ved vurderingen — overstiger arvingens lod, vil være, at han får udlagt ejendommen imod at udløse de øvrige arvinger kontant eller udstede pantebrev for restbeløbet. Der foreligger her en blanding af arveudlæg og afhændelse. Det antages af Sand 1. c., at enhver sådan overdragelse, hvor købesummen helt eller delvis afgøres på anden måde end overtagelse af prioriteter og fyldestgørelse for arv, må betragtes som afhændelse, idet det ellers næppe vil være muligt at lægge nogen grænse derimellem. En sådan regel vil nu kunne virke urimelig hård. Forskelsbeløbet vil ofte være ringe, og afhændelsesmomentet derfor tilsvarende underordnet. Reelt vil det antagne resultat medføre, at kreditors ret til at kræve indfrielse kommer til at afhænge af arvingernes antal. Jo flere arvinger, jo større er chancen for, at ejendommen vil overstige den enkeltes arvelod. I forhold til panthavere synes det da også at måtte være ganske underordnet, om arvelodden er tilstrækkelig stor, eller arvingen enten kontant eller ved udstedelse af pantebrev må udløse sine medarvinger. Det vil derfor være rimeligst generelt at henregne de omtalte tilfælde under arveudlæg, og dette må i alt fald antages, hvis forskelsbeløbet ikke væsentligt overstiger den pågældendes arvelod.

Hvis overdragelsen sker til den længstlevende ægtefælle, er det særligt klart, at der ikke kan tales om afhændelse, idet denne efter skiftelovens §§ 47, jfr. 60 har en egentlig ret til at overtage ejendommen for vurderingsprisen, selv om værdien overstiger ægtefællens bos- og arvelod, jfr. Arvefaldet s. 95 ff. Herunder går også tinglyst skifteekstrakt.

5. Nogle andre tilfælde af overgang af ejendomsretten behandles nedenfor under C.

C. Pantebreve, der forfalder ved „ejerskifte“.

Ligesom de fleste af de anerkendte pantebrevsformularer anvender udtrykket „ejerskifte“, forekommer dette hyppigt ved individuelle tilføjelser særlig til pbsfm. I.

Alle de i det foregående behandlede tilfælde, der omfattes af „afhændelse“, bevirker ligeledes forfald her. Men „ejerskifte“ er videre, hvorfor det må undersøges, hvilke yderligere overdragelsesformer der medfører forfald.

1. Som tidligere anført kommer forskellen navnlig frem ved erhvervelser mortis causa. Disse falder uden for afhændelse.

Hvor det i pantebrevet er bestemt, at gælden forfalder ved debtors død, er retsstillingen klar. Det samme må gælde, „når debitor overhovedet ophører at være ejer“.

a. Længstlevende ægtefælles overtagelse til hensidden i uskiftet bo må medføre, at kreditor kan kræve indfrielse. Helt klart kan det måske ikke støttes på den tidligere nævnte dom i U 1906 A. 609, fordi gælden der forfalder, når debitor „overhovedet“ ophørte at være ejer.

Men i flere af formularerne er udtrykkeligt nævnt „bestemmelse om hensidden i uskiftet bo“, og af placeringen fremgår, at der kun er tale om en fremhævelse ex tuto. Hvis derimod pantebrevet bestemmer, at kapitalen ikke forfalder „ved ejendommens overgang til ægtefælle“, „ved ejendommens overdragelse ved arv eller skifte til ægtefælle“ eller lign., må dette omfatte også dennes overtagelse af fællesboet til hensidden i uskiftet bo.

b. Offentligt skifte som gældsvedgåelsesbo efter skifteloven kap. IV synes at måtte falde uden for forfaldstilfældene. Ejendommen går her ikke over til ny ejer. På samme måde kan man næppe uden videre stille sig ved privat skifte. Helt klart er det, når en enearving overtager boet til privat skifte, sml. Arvefaldet s. 35. Navnlig kommer i betragtning, at den tilstrækkelige dispositionsret eller legitimation opnås ved tinglysning af skifteudskrift eller skifteretsattest, jfr. U 1927. 1055 Ø. Arveudlægsskøde er ikke nogen nødvendighed. Det vil det ganske vist normalt være, når der er flere arvinger, og en enkelt af disse skal overtage ejendommen, men hvis den udlægges til samtlige privatskiftende arvinger i forening, er skifteudskriften utilstrækkelig. Denne fremgangsmåde er desuden anvendelig, hvor reelt kun en enkelt eller enkelte af arvingerne overtager den, idet man kan ordne sig med arveafkald fra de øvrige, jfr. v. Eyben i Juristen 1951. 60, der oplyser, at man i københavnsk tinglysningspraksis i princippet er indforstået med,

at lysning af skifteudskrift i de omhandlede tilfælde kan ske. Man henstiller dog, at anpartsforholdet bringes på det rene. Krav herom stilles først ved tinglysning af senere dispositioner. Efter omstændighederne vil der således kunne hengå lang tid, før de faktiske arveudlægsforhold bringes for dagen. I sådanne tilfælde må kreditor kunne kræve indfrielse på et tidligere tidspunkt. Det synes dog betænkeligt generelt at betragte selve overtagelsen til privat skifte som ejerskifte. Man kan derfor næppe komme videre end til en konkret bedømmelse af, hvornår det private skifte må anses for afsluttet og erstattet af nyt ejerforhold. Afgrænsningen over for arveudlæggets tidspunkt ligger i disse tilfælde ikke fast.

Dette beror på det private skiftes særlige karakter, jfr. Arvefaldet s. 23 f.

c. Ved arveudlægget vil derimod kapitalen forfalde, dersom der ikke i pantebrevet er truffet afvigende ordning.

Ofte vil det således være bestemt, at det ikke betragtes som ejerskifte, at ejendommen overgår til ægtefælle eller livsarvinger.

Sådanne bestemmelser kan ikke uden videre efter den under A givne fortolkningsregel henføres til de tilfælde, hvor den individuelle tilføjelse blot har til formål at afklare tvivlen med hensyn til rækkevidden af udtrykket „afhænde“ (i pbsfm. I. 8h). Ved kun at give „livsarvinger“ — hvorunder tilige må gå adoptivbørn — retten, betyder de en indskrænkning af de tilfælde, hvor gælden ikke forfalder.

2. Der kommer ikke i almindelighed nogen forskel frem ved overdragelse mellem ægtefæller. Ligesom det ikke kan betragtes som afhændelse, at ejendommen overføres fra den ene ægtefælles bodel til sammes særeje, vil det ejheller kunne opfattes som ejerskifte.

Undertiden får kreditor derimod beføjelser, hvis debitor indgår ægteskab. I lån efter statshusmandsloven 339 9. juni 1948, jfr. lovbe-
 k. 247 6. juli 1954 er — jfr. lovens § 44, stk. 2 — bestemt, at „hvis ejeren indgår ægteskab, og den anden ægtefælle ejer anden ejendom, hvori indestår statsmidler i henhold til statshusmandsloven, kan statslånene — bortset fra eventuel jordrenteforpligtelse — i en af ejendommene kræves afviklet inden 2 års forløb efter ægteskabets indgåelse“. I andre tilfælde søger kreditor at sikre sig (eller pantsætter) imod, at den pantsatte ejendom vil komme til at indgå i ægteskabeligt formuefællesskab, ved f. eks. følgende klausul: „Sålænge pantede-
 debitor er ugift, eller såfremt hun, inden hun indgår ægteskab, opretter lovlig ægtepagt, hvorved den pantsatte ejendom gøres til hen-

des særeje, indestår pantebrevet uopsigeligt, men ...". Uden særlig vedtagelse kan sådan særvirkning ikke indtræde.

3. Konfiskation af fast ejendom vil normalt ske med respekt af de bestående panterettigheder, jfr. Hurwitz Konfiskation s. 145 og Kriminalret III s. 581 og 589. Konfiskation til eje kan ikke betragtes som afhændelse, jfr. Sand 1. c., hvorimod forholdet formentlig falder ind under ejerskiftebestemmelserne. Undertiden er i særlovgivningen truffet regulerende bestemmelser, jfr. lov 132 30. marts 1946 om konfiskation af tysk og japansk ejendom, der fratager panthaverne enhver ret til i anledning af ejendomsrettens overgang at kræve indfrielse eller ekstraordinære afdrag e. 1.

4. Dersom der vindes hævde på hele den pantsatte ejendom, vil retsstillingen afhænge af, om panteretten fortsat består, eller om den fortrænges af hævds erhvervelsen, jfr. herom ovenfor s. 154. I tilfælde af, at panteretten ikke fortrænges, må ejendommens overgang til hævds erhververen betragtes som ejerskifte, hvorimod der næppe i de tilfælde, hvor pantebrevene forfalder ved afhændelse, kan tillægges panthaverne ret til at kræve indfrielse, således også Sand 1. c.

5. Om ekspropriation henvises til nedenfor i § 28.

D. Særligt om sameje.

1. Er en fast ejendom i sameje (fælleseje), må dispositioner over den enkeltes andel i vidt omfang behandles efter reglerne om fast ejendom, jfr. U 1933. 128 Ø. Pantsætning af den ideelle anpart kan tinglyses på ejendommen, U 1930. 761 Ø smh. m. TL § 10, stk. 1, uden at der hertil kræves tilladelse fra de øvrige ejere, U 1931. 924 V. Da hver enkelt af samejerne således anses berettiget til at disponere over sin ideelle anpart af det samlede sameje og dermed råde over ejendommen, vil udlæg ligeledes kunne foretages og tinglyses i anparterne, jfr. U 1928. 1106 V smh. TL § 12, stk. 1.

Pantsætning af en samejers ideelle ejendomsanpart forekommer hyppigt i praksis. Særligt ved større (københavnske) ejendomme har anparterne ofte en sådan værdi, at de kan gøres til genstand for en ganske normal prioritering. Der kommer dog ikke herved særlige problemer frem i forhold til det tidligere sagte. Overgår ejendomsretten til anparten ved salg, død, ekspropriation etc. til andre, må retsforholdet altså bedømmes efter de fremstillede regler.

2. Hvis derimod hele ejendommen er pantsat under eet, og der indtræder et ejerskifte, der ikke omfatter alle samejerne, må retsforholdet

undersøges med henblik på, i hvilket omfang kreditor kan kræve indfrielse.

a. Dersom samejeforholdet bestod ved panterettens stiftelse, vil der have været anledning til at træffe individuelle bestemmelser i pantebrevet. Det er næppe særlig hyppigt, at det i så fald aftales, at kun en relativ del skal indfries. En gennemgang af ejendomsakterne viser, at klausulerne hyppigst deler sig i to grupper. I den ene bemærkes, „at en medejerers overdragelse af sin andel i ejendommen til en anden medejer ikke betragtes som ejerskifte“ eller „det betragtes ikke som ejerskifte, såfremt en af debitorerne alene måtte overtage ejendommen“. I den anden er udtrykkeligt anført, „at salg af en andel til en medejer eller tredjemand betragtes som fuldt ejerskifte“, eller blot, at „salg af en andel af ejendommen vil være at betragte som ejerskifte“. Det synes altså, som om man i de fleste tilfælde enten giver (helt eller delvis) afkald på forfaldsvirkningen eller forbeholder sig den ubeskåret. Nogen vejledning ved fastlæggelse af den deklatoriske regel giver disse imidlertid næppe.

U 1909. 699 omhandler et tilfælde, hvor det var bestemt, at kun en relativ del skulde indfries ved overdragelse af en enkelt andel. Tre samejere havde udstedt en panteobligation, der var uopsigelig, så længe alle tre debitorer var medejere af pantet med en tredjedel hver, og som tillige bestemte, at når nogen af debitorerne afhændede sin andel i ejendommen, skulde kreditor kunne fordrage en tredjedel, (eller e. o. en sjettedel) af obligationens pålydende betalt med et halvt års varsel. Dernæst solgte først den ene af debitorerne, derefter den anden sin andel. Dette kunde ikke give kreditor ret til at kræve hele obligationens restpålydende. Afgørelsen må antages at bygge på en fortolkning af den anvendte klausul, som næppe efter sin ordlyd tillagde kreditor den påberåbte ret, og i alt fald lod så stor tvivl åben, at den efter almindelige fortolkningsregler måtte forstås i debitorernes favør. Heller ikke fra denne kan bindende sluttes noget med hensyn til, hvilken regel der iøvrigt må gælde.

b. Hvis der ikke i pantebrevet er truffet nogen særlig bestemmelse, f. eks. fordi samejet først er etableret efter panterettens stiftelse, må det antages, at pantegælden forfalder, uanset om overdragelsen sker til en medejer eller til en udenforstående tredjemand, jfr. U 1932. 982 Ø. En pantskyldners afhændelse af den ham tilhørende halvdel af den pantsatte ejendom til medejeren (medskyldneren), berettigede pant-

haveren til i henhold til pbsfm. I, pkt. 8h at kræve kapitalen betalt af begge skyldnere.

Denne afgørelse er blevet skarpt kritiseret af Rudolf Sand.

Han anfører 1. c. en række betragtninger, der afgørende skulde tale imod resultatet. De normale dispositioner tilkommer for det første flertallet efter vægt, jfr. ER. I s. 385—86 (der vel imidlertid nok er noget videregående end retspraksis). Panthaveren har ingen indflydelse på, hvem der får overladt den daglige administration. I det interne forhold vil den enkelte medejer kunne sætte de andre i den ubehagelige situation, at hele pantegælden forfalder, uden at de overhovedet har kunnet hindre dette, hvilket er særligt ubilligt på grund af deres solidariske hæftelse. Han vil således kunne øve pres mod sine medejere og opnå fordele ved trusel om ellers at overdrage sin andpart, (men han har dog ret til ensidigt at kræve samejet opløst). Endelig vil det synspunkt, at der ved afhændelsen er blevet frigjort kontant kapital, ikke kunne begrunde hele gældens forfald, når der kun frigøres kontant kapital i forhold til den overdragne andel.

Herved føres forfatteren over i den betragtning, at afhændelse af samejers andpart kun kan medføre, at en tilsvarende del af pantegælden forfalder til indfrielse, dog at hele kapitalen formentlig bør forfalde, hvis de afhændede lodder tilsammen — eller den enkelte lod alene — udgør halvdelen af ejendommen eller derover.

Det må erkendes, at væsentlige grunde taler imod det ved U 1932. 982 Ø „knæsatte princip“, hvorfor det i alt fald må tilrådes den, der affatter pantebrevet, at indføje særlig bestemmelse herom for at afklare retsforholdet. Legislative betragtninger fører vel til, at ikke enhver overdragelse af anparterne burde medføre forfald. Men det er dog et stort spørgsmål, om man på basis af formularerne kan nå til det af Sand opstillede resultat.

En formodningsregel om, at kreditor i almindelighed kun kan kræve en til den afhændede andpart svarende del af kapitalen indfriet, kan i alt fald ikke opstilles på grundlag af U 1909. 699, der må opfattes som en fortolkning af den konkret anvendte særlige klausul. Tværtimod vil U 1932. 982 Ø føre til den modsatte formodningsregel, idet den efter sine præmisser ikke er begrænset til tilfælde, hvor afhændelsen angår halvdelen eller derover af ejendomsanparterne.

Ej heller kan resultatet støttes på den i pbsfm. I, XVII, XVIII og XXVII, alle pkt. 8h samt XI pkt. 9h indeholdte bestemmelse om afhændelse „af væsentlige dele“ af ejendommen, således at afhændelse af en uvæsentlig andpart ikke kunde bevirke forfald. Lignende bestemmelser findes ikke i de øvrige formularer, men navnlig er den omhandlede passus — som det også erkendes af forfatteren — utvivlsomt møntet på pantets genstand (bygninger og jord). Hvis overdragelse af en uvæsentlig andpart ikke gav kreditor nogen beføjelse, vilde samejerne kunne omgås forfaldsvirkningen ved totalsalg ved

at afhænde anparterne successivt. Men netop sammenstillingen afhændelse af „den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf“ kunde vise, at formularens udtryk slet ikke tager sigte på afhændelse af ideelle ejendomsanparter. Heroverfor kan dog peges på, at afgørelsen i U 1932. 982 Ø er truffet under henvisning til ejerskifteklausele, uden at der er noget, der tyder på, at andre regler måtte komme til anvendelse, hvis den overdragne anpart havde været mindre end halvparten.

Det forekommer, som om Sand også her i for høj grad generaliserer fra det synspunkt, at der ved afhændelsen brister en forudsætning for fortsat kreditgivning. Det er utvivlsomt rigtigt, at man i en del låneforhold kan tillægge det vægt, at der ved salg af anparten kommer midler fri, men for det første behøver det ikke i det enkelte tilfælde føre til, at netop en til anpartsforholdet svarende del af pantebrevet skulde forfalde til indfrielse. Der kan blive frigjort såvel færre som flere kontanter. Endvidere er der utvivlsomt lån, hvor kreditor er interesseret i at have sin kapital samlet. Det afgørende er dog, at den antagne mellemvej ingen hjemmel har i pantebrevene.

Pantebrevsformularerne anlægger ingen sondring imellem hel eller delvis indfrielse. Dersom overdragelse af en anpart må betragtes som ejerskifte (afhændelse), forfalder derfor hele kapitalen. Og der kræves i så fald ingen konkret undersøgelse af, om der ved salget er bristet en afgørende forudsætning for kreditor. Vil man ikke betragte overdragelsen som ejerskifte på ejendommen, finder formularenes ejerskifteklausele følgelig ikke anvendelse. I så fald vil kreditor dog kunne kræve hel eller delvis indfrielse ud fra lånets konkrete forudsætninger. Hvis man kun vil lade hele kapitalen forfalde, såfremt de afhændede anparter tilsammen — eller den enkelte lod alene — udgør halvdelen eller derover, kan altså kun disse tilfælde betragtes som ejerskifte eller afhændelse af pantet. I de resterende tilfælde må det afgøres konkret, om kreditor f. eks. kan kræve delvis indfrielse.

Efter U 1932. 982 Ø kan man ikke tage det udgangspunkt, som Sand gør gældende, at hovedreglen er, at kun en forholdsmæssig del af pantegælden kan kræves indfriet, og at undtagelsen er, at hele kapitalen forfalder. Tværtimod må man som hovedregel opfatte disse tilfælde som overdragelse, der omfattes af ejerskifteklausele. At kreditors beføjelse eventuelt begrænses, må være undtagelsen. Som anført vil en regel om, at kreditor kun kan kræve indfrielse af et til andelen svarende beløb, når denne ikke udgør over halvdelen, ikke være anvendelig som generel regel, men dernæst er det næppe sandsynligt, at retspraksis vil lægge skæringspunktet ved halvdelen. Imod taler den anførte afgørelse, som ikke synes at være motiveret af brøkdelenes størrelse. Hertil kommer, at det efter gældende ret er tvivlsomt, i hvilket

omfang flertallet er dispositionsberettiget, jfr. Tingsret I, s. 300 ff.

Om man vil kunne sætte en lavere grænse for tilfælde, der herefter må betragtes som ejerskifte ifølge formularerne, vil da sikkert også være tvivlsomt. Afhændelse af en anpart angår ejendommen i dens helhed. At det gennemgående også opfattes således i kontraktpraksis, er allerede nævnt. Det er almindeligt, at overdragelse af en andel udtrykkeligt aftales at skulle bevirke forfald (for hele kapitalen) eller ingen indflydelse have. Delvis nedskæring forekommer næppe almindeligt.

Konsekvensen må da blive, at samejerne selv må føle sig tilskyndet til at få pantebrevet udfærdiget i overensstemmelse med, hvad der efter det pågældende lån kan være rimeligt. Allerlethest vil det gå, hvis pantebrevet kan indestå uanset ejerskifte.

Ligesom ved salg af ejendommen i dens helhed er det i samejetilfældene ikke rimeligt at fastholde den principielle regel om, at ejerskifte bevirker forfald for pantehæftelserne. Inden for rammerne af gældende kontraktpraksis kan man næppe følge Sands konklusioner, medens de for en almindelig vurdering snarest er for snævre.

3. Dersom det er et aktieselskab, der står som pantsætter, stiller forholdet sig lidt anderledes. Panthaver er her på forhånd indstillet på, at aktierne kan skifte ejere, og dermed også på, at hele ledelsen kan ændre karakter. Selv om aktiemajoriteten skifter ejer, kan det ikke have forfaldsvirkning. Hvis derimod selskabet overdrager samtlige sine aktiver og passiver til et andet aktieselskab, må det dog anses ikke blot som „ejerskifte“, men som „afhændelse“, jfr. U 1938. 853 Ø, hvor det betragtedes som omfattet af pbsfm. I, pkt. 8h, trods selskabets påstand om, at den ved sammenslutningen skete ændring i ejendomsforholdet var af en så særegen karakter, at den ikke kunde omfattes af denne bestemmelse.

II. Fastsættelsen af forfaldstidspunktet.

A. De fleste pantebrevsformularer giver ingen vejledning med hensyn til, på hvilket tidspunkt pantebrevet forfalder. Dog taler pbsfm. XX (statsboligfonden) om, at pantet skifter ejer „ved skøde, købekontrakt eller på hvilken som helst anden måde“, XLVII (kreditf. industr. ejd., ny formular) „være sig ved betinget eller ubetinget skøde“, XVIII og XXXVII (Overformynderiet) „ved foreløbigt eller endeligt skøde eller på anden måde“ samt XLIX (Jydsk hypotekf.) „være sig ved skøde, derunder betinget skøde, ...“. Fyens kreditf. giver en frist på 6 måneder fra „adkomstdokumentets tinglysning“, dog

at tinglysning skal være sket inden 6 måneder fra dets udstedelse, jfr. pbsfm. V, XXV og XXXVIII.

Det er ikke ofte, at der i pantebrevets individuelle tekst aftales nærmere på dette område. Undertiden bestemmes dog, at pantebrevet forfalder ved ejerskifte, „hvad enten dette sker ved betinget eller ubetinget skøde“. Omvendt kan det være tilsigtet at stille debitor gunstigere. Pantebrevet kan således fastsætte, „at debitor først er pligtig at udbetale kapitalen, når der er forløbet en måned fra overtagelsesdokumentets underskrift.“

I de fleste tilfælde vil man stå uden vejledning i pantebrevet.

B. Der tænkes i det følgende kun på afhændelse. De øvrige overdragelsesformer vil næppe give anledning til samme tvivl.

Et til det foreliggende svarende problem opstår ved pantebreve, der indestår uopsigeligt fra ejer til ejer imod, at der ved ejerskiftet erlægges et særligt afdrag. Det er derfor nærliggende at undersøge, om forfaldstiden kan eller bør fastsættes ens for begge grupper.

Det antages af Sand s. 245, at dette spørgsmål er af underordnet betydning i disse tilfælde, hvor „hele kapitalen i forvejen er forfalden“, således at fastsættelse af det nøjagtige tidspunkt normalt kun har betydning for debitorens pligt til at betale inkassoomkostninger. Heri kan man næppe være enig.

Det må tværtimod anses for at være af største betydning i de tilfælde, hvor pantebrevet forfalder, at fastsætte forfaldstidspunktet under behørig hensyntagen til de forskellige interesser. Ganske vist er pligten til at betale inkassoomkostninger et mindre betydningsfuldt moment, selv om også dette vil kunne være en væsentlig byrde. Vigtigere er det, at pantehaver vil kunne gribe forstyrrende ind i ejendomshandelen, hvis forfaldsvirkningen knyttes til et for tidligt tidspunkt. Dersom en prioritet skal indfries i forbindelse med overdragelsen, påhviler betalingspligten vel sælger, men midlerne dertil skal dog komme fra køberen. Slutsedlerne klausuleres oftest med, at „køber overtager eller indfrier“ pantehæftelserne. Dels vil denne ikke være villig til at indfri sælgerens pantehæftelser, før hans adkomst er sikret, dels skal der måske foretages en omprioritering, og en sådan vil i almindelighed heller ikke være mulig før på handelens senere stadier. Kan kreditor kræve indfrielse, allerede inden disse dækningsmuligheder foreligger, vil sælger ikke være i stand til at betale fordringen. Kreditor må da forfølge sin ret igennem ejendommen. Selv om den ikke bliver stillet til tvangsauktion, kan køber efter omstændighederne kræve handelen ophævet. Der er nu løbet yderligere omkostninger på, og de panthavere, hvis pantebreve indestår uopsigeligt fra ejer til ejer, kan på grund af retsforfølgningen kræve indfrielse. På samme måde forholder det sig med ejerskifteafdrag, der ligeledes skal finansieres igennem den kontante udbetaling. Selv om forsinkelse med ejerskifteafdrag har til følge, at hele kapitalen forfalder, og således kan benyttes af den pantehaver, der trods aftalen om, at det ikke skulde forfalde ved ejerskifte,

er interesseret i at få sin kapital frigjort, synes der at være grund til at fastsætte forfaldstidspunktet ens for begge grupper.

Den betydning, der kan tillægges de forskellige stadier, der udgør den normale ejendomshandel, gør sig da også gældende ikke alene ved ejerskifteafdrag, men tillige ved total indfrielse af pantehæftelserne.

Hvilken vægt man skal tillægge de enkelte trin, er nøje gennemgået af Sand s. 249 f, hvortil der henvises. Kun enkelte bemærkninger skal tilføjes.

Som naturligt udgangspunkt ved fastsættelse af forfaldstidspunktet vilde man vælge tidspunktet for den kontante udbetaling. Dette lader sig imidlertid ikke gennemføre. Det vilde vel i de fleste tilfælde være praktisk for køber og sælger, men faren for omgåelse gør, at det må forlades. Det vilde heller ikke være rimeligt, om sælger og køber kunde fastsætte tidspunktet for den kontante udbetaling ganske uden skelen til kreditors interesser, dersom det tillige skulde være ubetinget afgørende for, hvornår pantegælden forfaldt.

Man må i stedet fastsætte forfaldstiden til et tidspunkt, hvor handelen har fået en så endelig karakter, at det i forhold til kreditor må virke motiverende for sælger og køber.

Dette har to sider. Der vil dels blive tale om den retlige erhvervelse af ejendommen, dels den faktiske overtagelse heraf.

I henseende til den retlige erhvervelse kan hverken slutseddel eller betinget skøde i almindelighed være tilstrækkeligt. Så længe der ikke er udfærdiget endeligt skøde, vil handelen, under forudsætning af, at den faktiske overtagelse ikke er sket, endnu have en sådan foreløbigheds karakter, at det ikke med rimelighed kan motivere parterne til at bringe forholdet til pantøverne i orden. Den kontante udbetaling vil ej heller være faldet.

Ved siden af den retlige erhvervelse må den faktiske overtagelse eller rådighedsovergangen have selvstændig betydning. Når den faktiske overtagelse har fundet sted, vil man både efter en naturlig forståelse og i henseende til udnyttelse af ejendommen opfatte ejerskiftet som etableret.

Hvornår der foreligger endeligt skøde, eller skøde overhovedet, må afgøres efter TL § 6. Man vil ikke altid kunne lægge vægt på den formelle betegnelse, jfr. ER. II s. 1020 og Illum s. 141 f samt U 1930, 568.

Om man i relation til den retlige erhvervelse vil kræve foruden endeligt skøde tillige, at det skal være tinglyst, er ikke utvivlsomt. Vigtigst er imidlertid at pointere, at der til den endelige erhvervelse kræves et endeligt skøde. Det fremgår af domspraksis, at der i reglen skal foreligge tinglyst adkomst. Det er formentlig også rimeligt. Køber kan være i sin gode ret til først da

at udbetale købesummen. Hvis man alene tillagde dette tidspunkt den afgørende vægt, vilde det uundgåeligt føre til omgæelser.

Hvis man derimod betragter som afgørende såvel den faktiske overtagelse som den retlige overgang, åbnes der næppe adgang til omgæelser. Sælger og køber vil ikke for at undgå at betale panthaver hele kapitalen eller afdrag herpå træffe aftale om, dels at der ikke skal ske tinglysning af endeligt skøde, dels at der ikke skal ske faktisk rådighedsovergang. Dette vilde på den ene side udsætte køber for den risiko at blive eksstingveret af sælgers retsforfølgende kreditorer, på den anden side vilde han ikke opnå det ham tilkommende udbytte af ejendommen. Man kan ikke nøjes med det ene moment, men hvis man lader dem alternativt føre til forfald, imødekommer man alle parter berettigede interesser.

Retspraksis synes gennemgående at være på samme linje. Det bemærkes, at næsten alle afgørelser angår betaling af ejerskifteafdrag. For sammenhængens skyld vil de dog blive gennemgået her, og ikke senere i forbindelse med ejerskifteafdragene iøvrigt.

1. Med hensyn til hele kapitalens forfald har U 1948. 649 Ø antaget, at kreditor har ret til at forlange gælden udbetalt, når ejerrådigheden overføres til en anden end pantedeblitor, i det foreliggende tilfælde slutsedlens dato, der var fastsat som overtagelsesdag.

Ejendommen blev solgt den 9. aug. 1947 ved slutseddel. Køber betalte samtidig 10.000 kr., og overtagelsen skete samme dag. Endeligt skøde skulde udstedes, når gældsbeegrænsningsloven tillod, at der blev lyst pantebrev for sælgers resttilgodehavende. Panthaver gjorde gældende, at ejerskifte måtte være sket, idet det afgørende tidspunkt måtte være, at ejerrådigheden overføres til en anden end pantebrevsskyldneren, således at det bliver den nye indehaver, der er rådig over pantets afgrøder, tilbehør, udlejning m. v., idet det er pantets tilstand, som er afgørende for dets værdi som sikkerhed. Heri gav retten kreditor medhold.

Denne afgørelse giver altså udtryk for, at den faktiske overtagelse er tilstrækkelig, uanset at den kun hviler på en slutseddel.

At handelen var blevet hævet ved overenskomst mellem sælger og køber, efter at kreditor havde foretaget fogedforretning, blev anset for at være uden betydning. Ophævelsen var dog rent formel, køber blev boende på ejendommen og førte tilsyn med dens drift.

Foruden denne dom anføres af Sand afgørelsen i U 1919. 766, der imidlertid angår pligten til at betale inkassoomkostninger til kreditors sagfører. Debitor havde solgt ejendommen ved købekontrakt „uden — som han var pligtig“ samtidig at indfri gælden. Kreditor overgav uden forudgående meddelelse fordringen til inkasso. I domsreferatet mangler de nødvendige oplysninger. Imidlertid er spørgsmålet om forfaldstidspunktet ikke blevet underkastet en selvstændig prøvelse. I sagen var berettigelsen til at overgive til

inkasso det omtvistede moment, hvorfor man formentlig ikke i nærværende situation kan slutte noget fra den.

2. Vedrørende ejerskifteafdrag foreligger for det første afgørelsen i U 1932. 837 Ø (pbsfm. I), der fastslår, at der kan være grund til at afvente, at endeligt skøde ekspederes fra t i n g l y s n i n g, inden henvendelse sker til panthaver.

Skøde blev udstedt den 4. jan. og indleveret til lysning den 14. s. m. Den 24. var skødet færdigekspederet, og den 30. tilbød sælgers sagfører, til hvem køber straks havde indbetalt ejerskifteafdraget, betaling af dette. Kapitalen ansås ikke forfalden på grund af for sen erlæggelse af afdraget, da pantebrevet ikke præciserede betalingstiden for dette på samme måde som bestemmelserne om terminsydelserne, og da sagføreren som nævnt kunde have grund til at afvente, at skødet ekspederedes fra tinglysning, inden han rettede henvendelse til kreditor.

Landsretten undgik således ved at fortolke selve forfaldstidspunktet at tage stilling til det af fogedretten rejste spørgsmål, om pkt. 8a overhovedet kunde antages at omfatte ejerskifteafdrag. Betalingen fandt jo sted inden 7 dage efter, at skødet var færdigekspederet fra tinglysning.

I U 1932. 1153 V ansås kapitalen ej heller forfalden, idet sælger havde tilbudt afdragets erlæggelse straks efter skødets udstedelse på et tidspunkt, der kun lå 5 dage efter overtagelsen.

Ejendommen blev solgt ved købekontrakt af 16. jan. 1932, den 15. april overtog køber ejendommen, og den 19. april berigtigede han den kontante købesum. Samme dag udstedtes skøde, der blev tinglyst den 25. april. Den 20. april tilbød sælger at betale afdraget, men kreditor krævede nu indfrielse.

Heller ikke i U 1938. 655 Ø ansås kapitalen forfalden, idet der ikke forelå sådanne omstændigheder, som kunde begrunde, at ejerskifteafdraget var forfaldent til et tidligere tidspunkt end skødets udfærdigelse.

Sagen angik et mageskifte, som fandt sted ved to slutsedler af 14. aug., hvorefter den faktiske overtagelse fandt sted. Den 28. december oprettedes der skøder, og den 30. december blev ejerskifteafdraget tilbudt betalt.

Noget helt klart standpunkt synes ikke at være kommet til udtryk i domspraksis. Dette skyldes blandt andet, at ikke en eneste af de nævnte afgørelser har statueret forfald i de pådømte konflikter.

Bortset fra den sidste afgørelse lader de sig forene med, at forfaldstiden kan indtræde såvel på grund af den retlige som den faktiske overtagelse. Ligeledes giver de udtryk for, at den retlige erhvervelse først sker ved det endelige skøde, eventuelt dettes tinglysning.

§ 26

Pantebreve, der ikke forfalder ved ejerskifte.

I. Indledning.

A. Forholdet til andre forfaldsbestemmelser.

Når et pantebrev skal indestå uanset ejerskifte, hvad enten dette følger af den anvendte pantebrevsformular eller af individuel vedtagelse, omfatter dette i og for sig et hvilket som helst ejerskifte. Det må derfor undersøges, hvorvidt der heri ligger en begrænsning af de i pantebrevet iøvrigt optagne forfaldsgrunde. Spørgsmålet har navnlig været fremme i forbindelse med kreditorforfølgning.

1. Når en pantsat ejendom bliver sat til tvangsauktion, gælder efter rpl. § 562, stk. 4, at den, som er kontraktmæssig forpligtet til at lade sin pantefordring, uanset ejendommens salg, forblive indestående i den, ikke har noget krav på fyldestgørelse af auktionsudbyttet, men kun på, at hans ret bevares, jfr. Tvangsfuldbyrdelse, s. 210. Heri synes altså indeholdt en forudsætning om, at det som almindelig regel må gælde, at de grunde, der fører til tvangsauktionen, ikke kan give kreditor ret til at kræve indfrielse. På tilsvarende måde er det i relation til konkurs antaget, at aftale om uopsigelighed fra ejer til ejer i almindelighed må medføre, at panthaver ikke kan forlange sin kapital udbetalt, men må finde sig i, at den også efter tvangssalget forbliver indestående hos erhververen, jfr. Skifteretten s. 80, note 23 og s. 65.

Det synes herefter, som om man i disse tilfælde må indlægge en meget kraftig begrænsning i panthaverens misligholdelsesbeføjelser.

Bestemmelsen om tvangsauktion stammer fra det første civilprocesudkast 1877 § 520, stk. 4, jfr. motiverne s. 217, og er ordret gået igen i samtlige udkast og den endeligt vedtagne retsplejelov, jfr. tillige lov 66 9. april 1891 om tvangsauktion § 22, stk. 4. Særligt for konkurs forudsættes f. eks. i rpl. §§ 680—81 og konkursloven § 37, at pantegælden ikke forfalder som deklatorisk regel. Ved rigsdagsbehandlingen af lov 66 15. april 1887, der ændrede

konkurslovens § 37, forudsattes denne retsstilling, når et pantebrev indestår fra ejer til ejer, jfr. RT. 1886—87, till. B. sp. 84.

Problemstillingen er i sig selv ikke sat klart op. Civilprocesudkastet, som er det eneste af udkastene, hvis motiver behandler reglen, går uden videre ud fra, at den deklaratoriske regel ved ejerskifte er, at pantegælden forfalder, hvilket som tidligere nævnt ikke havde støtte i herskende teori, og domspraksis op til 1900 synes i alt fald ligeledes at have indtaget det modsatte standpunkt. Allerede af denne grund er motivernes grundlag dubiøst.

Indskrænker man sig til at betragte de anerkendte formularer, får en deklaratorisk regel ingen betydning, da de alle — omend på forskellig måde — tager udtrykkelig stilling til, om pantegælden forfalder ved ejerskifte.

I så godt som samtlige pantebrevsformularer findes foruden ejerskiftebestemmelser særlige forfaldsklausuler, der omfatter kreditorforfølgning, både singular- og universalforfølgning. Dette gælder også de formularer, der har som normal regel, at pantegælden forbliver indestående uanset ejerskifte, og hvor der ikke kan være tvivl om, at kreditor trods denne bestemmelse kan kræve indfrielse, dersom der gøres udlæg i ejendommen, eller debitor går konkurs. Efter pbsfm. I, pkt. 8h er det normalsituationen, at pantebrevet forfalder ved ejerskifte, ligesom kreditorforfølgning bevirker forfald, pkt. b—c. Træffes der aftale om, at pantebrevet skal forblive indestående fra ejer til ejer, skulde efter det ovenfor anførte om rpl. § 562, stk. 4 heraf følge, at tvangsrealisationen ikke kunde påberåbes som forfaldsgrund. I disse tilfælde vilde § 562, stk. 4 altså overflødig gøre tvangsauktionsklausuler.

Kun ved at indfortolke en fravigelse af kreditorforfølgningsklausulerne i aftalen om, at pantebrevet skal indestå uanset ejerskifte, vil man imidlertid kunne nå til dette resultat. Realisationen er efter formularerne i sig selv ikke forfaldsgrunden, men virkningen er som tidligere nævnt knyttet til foretagelse af udlæg, konkursens indtræden o. s. v. At dette skulde være fraveget på grund af rpl. § 562, kan ikke antages. Der vilde fremkomme en ikke tilsigtet forskel over for de formularer, der som almindelig regel lader pantegælden indestå uanset ejerskifte og dog indeholder kreditorforfølgningsklausuler. Noget materielt afkald bliver der ikke tale om.

Det kunde i stedet diskuteres, om der ligger den samme processuelle virkning i aftalen om ejerskiftebestemmelsen som i tvangsauktions-

klausulerne. Var det tilfældet, kunde kreditor vel forfølge sin ret, men ikke kræve indfrielse. Hans beføjelse indskrænkes i så fald blot til at skaffe ejendommen en ny ejer. Men heller ikke dette bliver der tale om. For det første ses en sådan virkning ikke omtalt de anførte steder, hvorfor den på forhånd har formodningen imod sig. Men allerede af selve formularerne fremgår, at det ikke kan være tilfældet. Hver forfaldsgrund behandles isoleret, og forfaldsvirkningen indtræder i hvert enkelt tilfælde, uden hensyn til indrømmet uopsigelighed. Det vil sige, at pantebrevet allerede er forfaldent, inden auktionen begæres, og § 562, stk. 4 må da formentlig være uanvendelig allerede af den grund. Dette støttes yderligere af linjen i retspraksis, der vel ikke ses at have taget stilling til den her omtalte konflikt, men som må antages at stå fast på, at fravigelser af formularerne fortolkes indskrænkende, jfr. ovenfor s. 12 f.

Der kan herefter næppe være tvivl om, at aftale om, at et pantebrev skal indestå uopsigeligt fra ejer til ejer, ikke omfatter overdragelsesformer, der rammes af kreditorforfølgingsklausulerne. Man kan ved fortolkningen af ejerskiftebestemmelserne se helt bort fra § 562, stk. 4, der er overflødiggjort af pantebrevsformularerne. Dette har da også uden videre været lagt til grund i de efterhånden ikke helt få tilfælde, hvor der i pantebreve optages tvangsauktionsklausul, jfr. ovenfor § 13.

Det kan imidlertid også lade sig gøre at finde en forklaring på reglen og de i tilslutning til denne opstillede antagelser. Den antagne retsstilling beror formentlig på den hidtil almindelige tendens til at se bort fra, hvad der efter udformet kontraktpraksis er det normale. Reglen i § 562, stk. 4 vil alene være anvendelig i tilfælde, hvor et pantebrev indestår fra ejer til ejer, uden at der findes forfaldsbestemmelser med henblik på kreditorforfølgning. Ud fra teoretiske overvejelser over sådanne tilfældes forekomst har man ment at burde give den omtalte bestemmelse i civilprocesudkastet. Kommissionen har herved overset, at de daværende, ganske vist uautoriserede pantebrevsblanketter i så godt som alle tilfælde indeholdt forfaldsklausuler for kreditorforfølgning. Fra første færd har reglen derfor været uden praktisk betydning. I de senere procesudkast har den ikke været selvstændigt behandlet, men dens område er i dag, hvor de anerkendte formularer skal anvendes med ubetydelige undtagelser, blevet reduceret til yderst få (teoretiske) tilfælde.

2. At civilprocesudkastet ved reglen i § 562, stk. 4 har vovet sig ud på områder, kommissionen ikke har villet tage indgående stilling til, fremgår af den i motiverne s. 217 anførte note. Det hedder der, at det må afgøres efter den borgerlige rets almindelige regler, i hvilke tilfælde et pantebrev kontraktmæssigt er bestemt til at indestå fra ejer til ejer, og navnlig, om den bestemmelse i pantebrevet, at pantegælden

først forfalder til betaling til et vist senere tidspunkt, også kommer senere erhververe af den pantsatte ejendom til gode, eller om pantegælden uanset en sådan bestemmelse forfalder til betaling, når ejendommen skifter ejer, enten uden videre eller dog efter sædvanlig opsigelse. Det skal derfor kort berøres, om vedtaget uopsigelighed eo ipso kan antages efter gældende praksis at inkludere ejerskifte.

Også denne antagelse hviler på en forudsætning om, at vedtagelse om uopsigelighed hyppigt vil stå alene. Det var ikke tilfældet dengang, og i dag er kontraktpraksis i alt fald fuldstændig løbet fra problemstillingen. Formularernes forfaldsgrunde gælder netop uanset vedtaget uopsigelighed. Er der derfor ikke truffet særlig begrænsning i formularer, hvorefter gælden forfalder ved ejerskifte, gælder uopsigeligheden altså ikke for denne situation. Bestemmer pantebrevet omvendt, at gælden ikke forfalder ved ejerskifte, falder problemet bort.

B. Et problem, der også må berøres, er, om det undertiden kan være ligefrem nødvendigt at aftale, at et pantebrev skal indestå uopsigeligt fra ejer til ejer, idet en ellers tilsigtet retsvirkning ikke vil kunne opnås. Det får betydning i relation til tvangsauktionsklausuler, jfr. ovenfor s. 116. Det er imidlertid ikke tilfældet. Som der anført vil den risiko-betragtning, der ligger bag tvangsauktionsklausulerne, ikke kunne overføres uden videre på almindeligt ejerskifte. En tvangsauktionsklausul kan altså godt kombineres med bestemmelse om, at pantebrevet forfalder ved ejerskifte. Virkningen vil da være, at ejerskiftebestemmelsen alene begrænses i overensstemmelse med vedtagelsen om tvangsauktionsklausulen. I alle andre tilfælde end salg på tvangsauktion gælder da de almindelige regler om ejerskifte. Omvendt vil altså som ovenfor nævnt en vedtagelse om, at pantebrevet skal indestå fra ejer til ejer, heller ikke — efter de gældende formularer — få nogen indflydelse på tvangsauktion.

II. Foreløbig ses der bort fra tilfælde, hvor kreditor har betinget sig særligt ejerskifteafdrag.

Efter pantebrevsformularerne er det hovedreglen, at ejerskifte (afhændelse) bevirker forfald, og det er kun ganske enkelte, der lader gælden indestå uanset ejerskifte. Det gælder ny jyske købst. kreditf. XIII, XXXIX og XLVI, kreditf. jyske landejd. XII og XXX samt den nye formular for Østift. kreditf. XXXIII.

Det er derimod tvivlsomt, om kreditor i de overvejende tilfælde virkelig kræver pantebrevet indfriet, jfr. ovenfor s. 207 f, idet det vistnok nærmest er normalordningen, at ejendommens erhverver opnår panthavers tilladelse til overtagelse af pantegælden. Det kræver imidlertid en ny aftale, hvorfor de regler, der skal fremstilles i det følgende, ikke finder anvendelse.

Særlige problemer kommer frem, hvor et stedfundent ejerskifte ikke omfattes af udtrykket „afhændelse“, og kapitalen derfor ikke forfalder (D).

Selv i de tilfælde, hvor pantebrevet skal blive indestående fra ejer til ejer eller uanset ejerskifte, kan omstændigheder i forbindelse med ejerskiftet dog bevirke forfald. Der bliver navnlig tale om, at erhververen ikke vil overtage gældsansvaret (A), at kreditor ikke får behørig meddelelse om ejerskiftet (B), samt at omkostninger i forbindelse med ejerskiftet ikke betales (C).

A. Udgangspunktet for en mulig pligt til at overtage det personlige gældsansvar er TL § 39.

Det er ikke hensigten detaljeret at gennemgå dennes bestemmelser om, hvorledes gældsovertagelse etableres. Herom henvises til Alm. del s. 353 f, jfr. Aftaler s. 377, ER. III s. 1494, Komm. s. 220—22, og tillige om forholdet til tidligere ret ER. II s. 1028 ff.

Når pantebrevet bestemmer, at gælden ikke kan forlanges udbetalt i tilfælde af ejerskifte, er reglen efter stk. 1, at erhververen, når hans adkomst er tinglyst som ubetinget, er indtrådt i, og overdrageren frigjort for sin forpligtelse over for panthaveren. Dog kan panthaveren så længe han ikke har modtaget meddelelse om overtagelsen og den nye ejers tinglysning med fornødent bevis herfor, kræve den tidligere ejer for alle ydelser efter pantebrevet.

Det må for det første bemærkes, at reglen er deklatorisk. Det kan frit bestemmes i pantebrevet, at overdrageren skal vedblive at hæfte alene som personlig skyldner, selv om ejendommen overdrages. I sådanne tilfælde vil spørgsmålet om gældsovertagelse bortfalde. I praksis forekommer en sådan ordning dog næppe. Hvis kreditor er interesseret i, at overdrageren vedblivende skal hæfte, vil han i stedet stille som betingelse for gældsovertagelsen, at denne påtegner pantebrevet som (selvskyldner)kautionist.

Hvis pantebrevet utvetydigt er affattet således, at uopsigeligheden ikke omfatter overgang af den personlige fordring, bliver § 39, stk. 1 herefter uanvendelig. De almindeligt anvendte udtryk „uopsigelig uanset ejerskifte“

eller „fra ejer til ejer“ hjemler i alt fald skyldovertagelse. I tvivlstilfælde vil formodningen i det hele være for, at TL § 39, stk. 1 finder anvendelse.

Dernæst får det betydning, at overtagelse af gælden har sit grundlag i en mellem køber og sælger indgået aftale herom. Kun hvis det er stillet som vilkår for overdragelsen, at erhververen skal overtage også det personlige ansvar, finder reglen anvendelse. Der følger ikke af § 39 nogen pligt til at overtage gælden. Spørgsmålet bliver derfor, om pligt dertil følger af pantebrevet i den forstand, at det forfalder, hvis gældsovertagelse ikke tilvejebringes.

De ovennævnte pantebrevsformularer XII, XIII, XXX, XXXIII, XXXIX og XLVI pålægger alle pligt til at berigtige gældsforholdet til foreningen inden den i statutterne eller af direktionen fastsatte frist. Sker det ikke, forfalder gælden. Derimod er retsstillingen efter pbsfm. I, pkt. 8h, jfr. XVII, XVIII og XXXVII, tvivlsom.

Det må dog bemærkes, at problemet næppe har større praktisk betydning. Sælger vil i de overvejende tilfælde være så interesseret i at slippe af med det personlige ansvar, at det vil indgå som vilkår i salgsaftalen, at køber skal overtage det. Det er i slutsedler og skøder en stående passus, at køber berigtiger en del af købesummen ved „at overtage eller indfri“ de ved salget indestående prioriteter. I mangel af modstående fortolkningsdata må dette opfattes som et løfte til sælger om, at køber overtager også det personlige ansvar. Man vil sikkert anlægge en streng fortolkning af det indgåede salgsdokument, således at det klart må fremgå, at sælger vedblivende skal hæfte personligt. De tilfælde, der herefter bliver tilbage, vil være yderst få.

Efter pbsfm. I, pkt. 8h er den ny ejer under lige ansvar forpligtet til inden tre måneder efter adkomstdokumentets udstedelse at underrette kreditor om ejerskiftet i anbefalet brev, og, om han forlanger det, „straks give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen“. Er der hermed givet udtryk for, at det påhviler køber at overtage det personlige gældsansvar, eller refereres der kun til de tilfælde, hvor han overtager det efter aftale med overdrageren?

Bestemmelsen egner sig næppe til bogstavfortolkning.

Når det således er fastsat, at den nye ejer „under lige ansvar“ er forpligtet til at give kreditor meddelelse og på hans forlangende give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen, er den direkte i strid med TL § 39.

For det første rækker den for vidt i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om gældsovertagelse i forholdet overdrager — erhverver, til dels fordi formularen lægger vægt på adkomstdokumentet, ikke dets tinglysning. Først når erhververens adkomst er tinglyst som ubetinget, indtræder han som

personlig skyldner i forhold til panthaver, og først fra dette øjeblik kan man tale om, at han er forpligtet „under lige ansvar“. Hvis det er aftalt, at forhold i forbindelse med overdragelsen kan bevirke forfald allerede inden, bliver det, for så vidt det personlige ansvar angår, på sælgers kappe. Hvad angår panteretten, rammer misligholdelsen ejendommen, men at dette kommer til at gå ud over erhververen, er en anden sag. Eksekution i pantet vil jo altid ramme besidderen.

„Lige ansvar“ vil der kun kunne blive tale om i det tidsrum, der ligger imellem på den ene side tinglysningen af erhververens endelige adkomst, på den anden side fremkomst af meddelelse om den omhandlede tinglysning og dokumentation. Efter det sidste tidspunkt er overdrageren trådt ud som personlig skyldner, før det første er erhververen endnu ikke indtrådt.

Det samme gælder endelig i de undtagelsestilfælde, hvor det er aftalt mellem køber og sælger, at det personlige gældsansvar ikke overhovedet skal overtages. Erhververen kan her slet ikke komme til at hæfte personligt, derfor heller ikke „under lige ansvar“.

Udtrykket „under lige ansvar“ er således misvisende. Meningen dermed kan kun være, at pantebrevet forfalder, dersom de foreskrevne pligter ikke opfyldes. Hvem kravet skal rettes imod, må afhænge af, om der er eller ikke er sket gældsovertagelse efter § 39.

Når det dernæst er bestemt, at kreditor skal have underretning om overdragelsen i anbefalet brev inden tre måneder efter adkomstdokumentets udstedelse, og der på forlangende straks skal gives pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen, er det et i formularen ikke afklaret problem, om der her er tale om to adskilte forfaldsgrunde, eller om de må ses i sammenhæng. I sidste fald kan hovedvægten enten lægges på, at kreditor får meddelelsen, eller at gældsovertagelsen bringes i orden.

Som det skal ses nedenfor under (B), er det første led om meddelelsespligten reelt ubegrundet som selvstændig forfaldsgrund. Andet led fører naturligt tanken hen på TL § 39, hvilket endda er kommet til udtryk i U 1932. 1153 V. Man kan se bestemmelsen som udtryk for, at kreditor under trusel om at kræve indfrielse kan gennemtvinge en skyldovertagelse. Med udtrykket „gældsovertagelse“ må da forstås aftalen mellem overdrager og erhverver. Det kan herved forklares, at formularen i modsætning til § 39 lægger vægten på adkomstdokumentets udstedelse, og ikke dettes tinglysning. Man vilde dog herved presse alt for meget ind i den uklare bestemmelse. Reelt giver i alt fald sidste led kun udtryk for, at den nye ejer er forpligtet til at give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen, når denne iøvrigt er i orden. Det vilde han nu være pligtig til, selv om man ikke havde pkt. 8h, og større interesse kan det ikke have. Gældsovertagelsen må nemlig da forstås i forhold til kreditor, det vil sige, at der er lyst endelig adkomst. Køber er da forpligtet. Kun hvis kreditor ønsker gældsovertagelsen tinglyst, vil påtegning herom være en forudsætning, sml. § 39, stk. 3. I forhold til sælger vil retsstillingen blive dårligere for kreditor. Selv om han ikke har modtaget den i § 39, stk. 1 nævnte dokumentation, og sælger derfor ikke er frigjort efter stk. 1, vil godtagelsen af købers gældsovertagelse ved påtegning på pantebrevet formentlig tilfredsstille kravet i stk. 2, jfr. Alm. del s. 356. Sælger

vil derfor blive frigjort. I forhold til køber vil kreditor ikke opnå noget, dersom hans adkomst er lyst som ubetinget. Ikke engang i tilfælde af eksekution vil der opnås nogen lettelse, idet ejendommens legitimationsforhold tilstrækkeligt tydeligt fremgår af tingbogen.

Herefter kan formentlig fastslås, at reglen er overflødig, hvis der ved gældsovertagelse sigtes til, at betingelsen efter § 39, stk. 1 skal være opfyldt, at det næppe kan følge af udtrykket „adkomstdokumentet“, der ikke direkte refererer til gældsovertagelsen, at denne skal kunne fremtvinges, forinden erhververen er bundet efter § 39, thi til denne videregående retsvirkning måtte kræves klarere hjemmel, samt at det af samme grund vil være uantageligt i bestemmelsen at indlægge en formelig overtagelsespligt omfattende også de tilfælde, hvor det mellem køber og sælger er aftalt, at køber ikke skal overtage gælden.

Der kan herefter ikke af den nævnte bestemmelse følge nogen pligt for overdrager og erhverver til at udforme deres indbyrdes aftale således, at erhververen skal overtage det personlige gældsansvar, i den forstand, at tilsidesættelse heraf skulde være en misligholdelse, der gav kreditor ret til at kræve pantebrevet indfriet. Noget andet er, om man ud fra forholdets natur kan opstille en regel herom.

Det kan man imidlertid ikke. Efter det ovenfor s. 202 f anførte vil en opspaltning af pantehæftelsen og den personlige gældsfordring på forskellige personer ikke ud fra forholdets natur kunne tillægges nogen afgørende vægt som forfaldsgrund. Og hertil kommer, at pantehaver på forhånd har frasagt sig retten til at have indflydelse på, hvem han får som personlig skyldner, og derved tilkendegivet, at dette er af underordnet betydning.

De nævnte bestemmelser tager ikke stilling til, om køber har ret til at indfri gælden eller med andre ord, om ejerskiftet hidfører frigørelsestid herfor. Han har imidlertid næppe større ret hertil end sælger. Hvor kreditor har indvilget i at lade pantebrevet „indestå uanset ejerskifte“ af hensyn til debitor, er køber dog ikke tvunget til at indtræde, se i det hele Alm. del s. 208 f.

B. Efter nogle af formularerne påhviler der pligt til at give kreditor meddelelse om overdragelsen. Efter pbsfm. I, XVII, XVIII og XXXVII skal kreditor være underrettet inden 3 måneder efter adkomstdokumentets udstedelse i anbefalet brev. Pbsfm. XII og XXX kræver, at anmeldelse om ejerskifte skal være afgivet til direktionen inden 6 måneder fra adkomstdokumentets oprettelse, hvorimod der ikke stilles krav til formen.

Med hensyn til fristens begyndelsestidspunkt må det bemærkes, at

„adkomstdokumentet“ ikke behøver sigte til samme dokument for alle formularerne. Pbsfm. XII og XXX taler om, at „pantet går over til ny ejer, være sig ved hvilken som helst adkomst også købekontrakt“, ligesom XVIII og XXXVII fremhæver „foreløbigt eller endeligt skøde eller på anden måde“. Pbsfm. I og XVII giver derimod slet ingen vejledning. I U 1932. 1153 V er det antaget, at det var mest nærliggende at forstå „adkomstdokumentet“ som sigtende til det dokument, hvorved køberens adkomst blev ubetinget, jfr. herved TL § 39.

Dersom man betragter meddelelsespligten isoleret, er det vanskeligt at forklare denne afgørelse. „Adkomstdokumentet“ kan kun dårligt identificeres med endeligt skøde. § 39 angår overførelsen af den personlige gældsfordring, og kræver endda herfor, at der tillige skal have fundet tinglysning sted. Ser man derimod pligten i sammenhæng med den følgende passus om pligten til at give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen, forstår man bedre landsrettens begrundelse, jfr. ovenfor under A. Ved at søge begrundelsen i § 39 viser afgørelsen reelt, at meddelelsespligten ikke med rimelighed kan sanktioneres med forfald. Panthaver har i disse tilfælde, hvor pantebrevet indestår uopsigeligt uanset ejerskifte, ingen indflydelse på, hvem der erhverver ejendommen, og hvem han vil få som personlig skyldner. Da sælger ikke frigøres for at hæfte personligt, førend kreditor har fået meddelelse og dokumentation efter § 39, kan formularens regel ikke begrundes med andet end kreditors mere almindelige interesse i at følge med i, hvad der sker på ejendommen. Dette kan ikke begrunde forfaldsvirkningen, jfr. Sand s. 247.

Meddelelsespligten er da også udhulet ved U 1934. 394 Ø. Det fastslås heri, at en panthaver ikke kunde påberåbe sig manglende underretning om et ejerskifte som en misligholdelsesgrund, der bevirkede, at kapitalen var forfalden til betaling, da han ved at modtage terminsydelsen fra den ny ejer havde måttet regne med, at der var sket ejerskifte, og også havde fået dette bekræftet ved eftersyn af tingbogen, og da ingen berettiget interesse var krænket ved, at han ikke havde fået underretningen direkte.

At nogle af formularerne stiller krav om meddelelse i anbefalet brev, er herefter uden betydning. Efter den nævnte afgørelse kan der ikke stilles noget krav til formen for underretning. Da dommen bygger selvstændigt som anden begrundelse på, at der ingen berettiget interesse var krænket ved, at han ikke havde fået underretning direkte, betyder dommen i virkeligheden, at kravet om meddelelse ikke kan

sanktioneres ved krav om indfrielse. Dette synes i alt fald at måtte gælde, når kreditor har modtaget ydelse fra erhververen.

I det pågældende tilfælde måtte tillige kreditors passivitet hindre ham i at kræve indfrielse. Han modtog 15. juni renter og afdrag fra køber, til hvem han sendte kvittering den 16. Den 23. juni undersøgte han tingbogen, men først den 23. september krævede han indfrielse af sælger.

De nævnte afgørelser har ingen indflydelse på den heraf uafhængige regel i TL § 39, stk. 1, hvorefter der til sælgers frigørelse kræves, at kreditor har fået meddelelse om overdragelsen og den nye ejers tinglysning med fornødent bevis herfor. Denne meddelelse er ikke forbundet og vil derfor kunne ske såvel skriftligt som mundtligt, men under hensyn til dens selvstændige retsvirkning må man bevismæssigt stille ret strenge krav. Til forskel fra formularernes meddelelsesklausul er faktisk kendskab ikke nok, jfr. U 1929. 570 V, 1932. 566 V, 1939. 628 Ø og 1934. 577 V, i hvilket sidste tilfælde kreditor antoges at kunne holde sig til sælger som personlig skyldner, idet kreditor ikke havde antaget køber som skyldner ved at a f k r æ v e ham forfaldne renter m. v. En telefonisk meddelelse uden nærmere oplysninger (om hvorvidt adkomsten var berigtiget, eller om navnet på køber) er ikke anset tilstrækkelig i U 1942. 541 H. Selv om pantebrevet er transporteret, uden at transporten er tinglyst, eller anmeldt for debitor, har kreditor krav på underretning, jfr. U 1939. 628 Ø, hvor sælger ikke inden kreditors krav om indfrielse som følge af misligholdelse med betalingerne havde afgivet den i TL § 39, stk. 1, 2. pkt. (i ugeskriftet fejlagtigt anført § 37) nævnte meddelelse til kreditor, skønt dette efter sagens oplysninger fandtes at have været muligt for ham. Det må dog være berettiget i denne afgørelse at indlægge en forudsætning om, at sælger efter omstændighederne vil kunne blive fritaget for det personlige ansvar, hvis han ikke ved eller kan skaffe sig at vide, til hvem meddelelse og dokumentation skal rettes. Også hovedstolen omfattes af ordet ydelser i § 39, stk. 1, jfr. U 1929. 570 V. Er pantebrevet forfaldent allerede inden overdragelsen, kan denne ikke ændre retsstillingen for sælger, jfr. U 1939. 654 Ø, hvor sælger efter at have bragt alle lejemål til ophør i ombygningshensigt solgte ejendommen og afgav den foreskrevne meddelelse, men stadig blev anset som personlig skyldner. Det samme gælder, hvis pantebrevet forfalder efter overdragelsen, men inden meddelelse er afgivet, idet denne er afgørende efter § 39, jfr. U 1939. 628 Ø. Et særligt tilfælde omhandles i U 1951. 643 Ø. Ejendommen blev solgt 30. okt. 1948, købers overtagelseserklæring medfulgte ved pantebrevets transport den 18. nov., og på transporthaverens foranledning bliver det endelige skøde lyst 6. dec. 1949. Pantebrevet var allerede da forfaldent på grund af manglende terminsbetaling dec. 1948. Ejendommen giver ikke dækning, og kreditor får 10. dec. 1949 dom over erhververen. Derefter ønsker han dom over sælger, hvad støttes på, at § 39, stk. 1 ikke er opfyldt. I dommen fastslås, at kreditor har godtaget den skete overdragelse, hvorfor han ikke mere efter § 39 kan holde sig til sælger, når udfaldet af den mod den nye ejer anlagte sag udviser, at dennes personlige overtagelse af gælden er bindende for ham, så meget mindre som behørig tinglysning af hans adkomst i mellemtiden er sket. Den gælds-

overtagelse, der har fundet sted i den nævnte sag, må reelt bedømmes efter § 39, stk. 2.

Det gennemgåede viser, at der gælder en helt anden retsstilling for gælds- overtagelsens gennemførelse efter § 39, stk. 1. Dette overses af Kæstel s. 108, note 85.

C. Pbsfm. I, pkt. 8h, jfr. XVII, XVIII og XXXVII, pålægger erhververen af den pantsatte ejendom, når kreditor kræver, at pantebrevet skal have påtegning om gældsovertagelsen, at berigtige alle dermed forbundne omkostninger, derunder salær til kreditors sagfører for varetagelse af hans tarv. Tilsvarende omtaler XII og XXX, pkt. 9g de af lånesagens berigtigelse flydende udgifter. Ifølge de sidstnævnte formulærer er det forfaldsgrund, at dette nægtes.

Der ses ikke at foreligge afgørelser med hensyn til overtrædelse af denne forpligtelse, men formentlig vilde i påkommende tilfælde en uberettiget vægring give kreditor ret til at kræve indfrielse efter betalingsklausulerne. En konflikt på dette område vil dog næppe være praktisk.

D. I de tilfælde, hvor pantebrevet ikke forfalder på grund af indtrådt ejerskifte, fordi en konkret overdragelsesform falder uden for forfaldsklausulens formulering, bliver retsstillingen en anden.

Uden for „afhændelse“ falder således erhvervelser mortis causa. Den i uskiftet bo hensiddende ægtefælle eller arvinger, der vedgår arv og gæld (eller skifter privat), kan ikke mødes med indfrielseskrav. Kreditor bliver dog i sådanne tilfælde ikke så ringe stillet. Det er i pantebreve almindeligt at kræve, at debitor forpligter sine arvinger solidarisk, således som skiftelovens § 53 giver mulighed for. Det hedder således i pbsfm. I, pkt. 10 i. f.: „Debitor og arvinger, der hæfter én for alle og alle for én for alle forpligtelser efter dette pantebrev, er pligtige at ...“. Ganske tilsvarende bestemmelse findes i de øvrige anerkendte formulærer, hyppigst i pkt. 12. I betragtning af, at det er et vilkår af vidtrækkende betydning, forekommer det, at den er lidt for omhyggeligt gemt i de øvrige klausuler. Arvingerne bliver jo ikke gjort opmærksom på denne pligt, før de vedgår afdødes gæld. Og selv om det er og længe har været et fast vilkår i pantebreve, har gennemsnittet af debitorer eller arvinger ikke kendskab dertil. De hæfter imidlertid solidarisk, men de særpligter, der efter pbsfm. I (samt XVII, XVIII og XXXVII) påhviler erhververen af pantet, når pantebrevet ikke forfalder ved ejerskifte, gælder ikke for disse tilfælde. Meddelelsespligten finder således ikke anvendelse.

Det kan ikke antages efter formuleringen, jfr. s. 216. At pantebrevet ikke forfalder, skyldes reglen i 1. punktum af pbsfm. I. 8h, hvorfor 2. punktum slet ikke kan finde anvendelse.

I andre tilfælde overføres det personlige gældsansvar slet ikke i forbindelse med ejerskifte. Selv hvor et pantebrev forfalder i alle tilfælde af „ejerskifte“, vil en sådan situation formentlig kunne opstå. Det antages nedenfor s. 254, at pantebrevet ikke forfalder, hvis ejendommen bliver eksproprieret således, at panteretten skal forblive indestående i ejendommen, selv om eksproprietanten ikke vil overtage det personlige ansvar. Heller ikke i sådanne tilfælde vil særlighederne, som er beskrevet ovenfor, komme til anvendelse.

III. Pantebreve, hvori der er betinget særligt ejerskifteafdrag.

A. I hvilke tilfælde af ejerskifte der skal erlægges afdrag.

I kontraktpraksis tages der sjældent stilling hertil. I det store og hele indskrænker tilfældene sig til lån, der er oprettet på pbsfm. I. Oftest bestemmes blot, at der ved hvert ejerskifte skal betales et nærmere angivet afdrag. Undertiden gøres der undtagelse for det første ejerskifte, navnlig i sælgerprioriteter, når det allerede ved pantebrevets oprettelse er klart, at købet er foretaget med videresalg for øje. I en kelte tilfælde suppleres bestemmelsen med, at det ikke betragtes som ejerskifte, at ejendommen ved debtors død overgår til hans enke eller livsarvinger, eller pligten til at betale afdrag begrænses på anden måde.

I mangel af en sådan særlig bestemmelse vil man sikkert som udgangspunkt tage den sproglige fortolkning af udtrykket „ejerskifte“, jfr. ovenfor s. 219 f, jfr. også U 1894. 415 (tvangsauktion). Domstolene synes ikke at have taget stilling til spørgsmålet. I praksis er der formentlig en tendens til at bortse fra ejerskifteafdrag, når ejendommen indgår i uskiftet bo eller er genstand for arveudlæg, jfr. Sand s. 249.

Det kan dog efter den s. 214 opstillede fortolkningsregel af omstændighederne fremgå, at ordningen er truffet alene i debtors interesse, således at parterne ikke ved udtrykket „ejerskifte“ har tilsigtet nogen udvidelse af pbsfm. I, pkt. 8h's terminologi, jfr. om forståelsen af denne s. 216.

B. Afdragets forfaldstid.

Det er formentlig endnu sjældnere, at der i pantebrevet træffes bestemmelse om, hvornår afdraget forfalder i forhold til ejerskiftet. Forfaldstidspunktet synes da at måtte fastlægges på samme måde, som

når hele kapitalen forfalder, se herom i det hele ovenfor s. 226 f, hvor den på dette område foreliggende domspraksis er gennemgået.

Hvor lidet almindeligt det er at fikse forfaldstidspunktet, fremgår af rundspørgen til banker, sparekasser og sagførere. På spørgsmålet, om det er almindeligt i de tilfælde, hvor uopsigelighed fra ejer til ejer betinges af ejerskifteafdrag, i pantebrevet at fastsætte en bestemt betalingsfrist for erlæggelsen af afdraget, svarede af 63 banker kun 3, af 46 sparekasser kun 2, og af 77 sagførere kun 7 (hvoraf 5 provinssagførere) bekræftende. Af nogle af besvarelserne fremgår, at praksis i et vist omfang regner med 3-måneders fristen i pkt. 8h, dersom der ikke i pantebrevet er fastsat noget særligt. Nogen retlig betydning kan dette dog ikke have.

Der er utvivlsomt trang til at søge forfaldstiden fastsat i videre omfang, end det sker i praksis. Det burde derfor overvejes at give en bestemmelse herom i pbsfm. I, jfr. Axel H. Pedersen s. 120. Det er foreslået, at ejerskifteafdraget skal være erlagt senest 6 uger efter ejendomshandelens afslutning, dog senest 7 dage efter tinglysningen, jfr. A. Cohn i U 1932 B. 321 og Sand s. 252, der foreslår den sidste frist forlænget til 14 dage, da tinglysningskontorerne ekspedition jævnligt tager op imod denne tid.

C. Om ugyldige, betingede og misligholdte overdragelser, se Sand s. 253—54.

§ 27

Overdragelse af en del af pantet, (relaksation m. v.)

I. At pantsætter sælger eller på anden måde overdrager en del af ejendommen, kan lige så lidt som totalt ejerskifte betragtes som en retsstridig handling, over for hvilken panthaver skulde kunne nedlægge forbud, jfr. ovenfor s. 204. Et andet spørgsmål er, om pantegælden kan kræves indfriet.

A. I enkelte af pantebrevsformularerne tager ejerskifteklausulerne også sigte på denne situation. Efter pbsfm. I, pkt. 8h forfalder gælden som hovedregel ikke blot, hvis debitor afhænder hele den pantsatte ejendom, men tillige hvis afhændelsen omfatter „væsentlige dele deraf“, jfr. tilsvarende pbsfm. XVII (ældre grundforbedringslån), XVIII og XXXVII (Overformynderiet), ligeledes pkt. 8h, samt pbsfm. XI, pkt. 9h (Direkt. stadens faste ejd.).

Udtrykket „afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf“ kan efter sin sammenhæng kun angå tilfælde, hvor en del eller dele af det pantsatte areal overgår til tredjemand. Noget fortolkningsbidrag til fastlæggelsen af retsstillingen i samejetilfælde vil det derimod ikke give, jfr. ovenfor s. 223. Ej heller kan det tænkes anvendt på substansforbrug, der må bedømmes efter forringelsesklausulerne, jfr. s. 152, hvad ligeledes må være tilfældet, hvis en eller flere af ejendommens bygninger, f. eks. en ladebygning, sælges særskilt til tredjemand.

Den i de nævnte formularer anvendte terminologi giver ikke vejledning ved bedømmelsen af, hvornår et delvis salg angår en væsentlig del af pantet. Det er oplagt, at man ikke blot kan lægge vægt på arealets størrelse. De ejendommen tilliggende jorder kan være af højst forskellig værdi. Derfor synes snarere værdien at måtte være afgørende, hvorved dog bemærkes, at købesummen for en frasolgt parcel efter omstændighederne vil kunne være væsentlig højere end arealets betyd-

ning for hele pantet. Domstolene ses ikke at have taget stilling til væsentlighedskriteriet i disse tilfælde.

Da parcellen som nedenfor nævnt hæfter for pantegælden, indtil kreditor relaxerer den af pantet, og han således fortsat kan holde sig til den, vil man ikke kunne anlægge samme målestok ved beregningen af væsentligheden, som når der er tale om forringelse af pantet. I de sidste tilfælde mister pant-haveren jo en del af sin sikkerhed.

Der kan ikke i de pågældende ejerskiftekláusuler indlægges nogen pligt for kreditor til at relaxere parcellen i tilfælde, hvor denne kun udgør en uvæsentlig del. Dette følger allerede af, at de efter deres placering blandt forfaldskláusulerne kun angår kreditors ret til at kræve pantebrevet indfriet, jfr. herved U 1933. 163 Ø.

Debitor havde frasolgt en jordstrimmel for 1.000 kr. Han søgte herefter kreditor tilpligtet at lade denne udgå af pantet imod at få et afdrag på 4.000 kr. En sådan pligt fandtes ikke hjemlet i pbsfm. I, pkt. 8h, ligesom den heller ikke kunde følge af, at kreditor selv havde forstrakt køberen af jordstrimlen med det til købesummens berigtigelse fornødne beløb.

B. I de øvrige formularer er ikke optaget bestemmelser om forfald som følge af frasalg af en del af pantet. Ud fra forholdets natur kan kreditor ikke kræve indfrielse. Der kan herved i det hele henvises til, hvad der tidligere er anført s. 201 ff.

Med hensyn til adskillelsen af den personlige gældsfordring og pantet kan fremhæves, at dette synspunkt har endnu mindre vægt her, hvor debitor fortsat er ejer af resten af ejendommen.

Kreditor har i virkeligheden tilstrækkelig sikkerhed i, at den frasolgte parcel vedblivende hæfter for opfyldelsen af pantehæftelsen, ikke blot for den forholdsmæssige andel, som kunde antages at falde på den, men for kravet i dets helhed, jfr. TL § 22, stk. 7. Medens det ved salg af hele ejendommen er sælger, der er interesseret i at slippe af med det personlige gældsansvar, vil det ved delvis frasalg være køber, der stiller krav om, at sælger får kreditor til at relaxere parcellen. Køber skal i disse tilfælde normalt ikke overtage nogen del af de ejendommen påhvilende hæftelser. Sålænge relaxation ikke er sket, vil der især ved udstykningsforetagender være en stor og for køber ganske meningsløs risiko forbundet med, at hans parcel skal hæfte for hele pantefordringen. Det vil derfor være nødvendigt at forhandle med pant-haveren, som i reglen er villig til at relaxere parcellen imod at få et — efter hans opfattelse — rimeligt ekstraordinært afdrag.

I visse tilfælde kan parcellen dog frigøres uden panthavers samtykke, når pantsikkerheden ikke berøres.

Efter TL § 23, stk. 2 kan pantehæftelserne udslettes af tingbogen for det udskilte stykkes vedkommende, når der fremskaffes attest fra dommeren og to af ham tilkaldte på dette område særlig kyndige mænd om, at en udskillelse kan ske uden nogen som helst fare for pantsikkerheden, fordi jordstykket i forhold til ejendommens størrelse og værdi er ubetydeligt, jfr. herved f. eks. U 1936. 742 H.

Om omdeling og skelforandringer i henhold til lov 290 31. marts 1949 om udstykning af ejendomme kap. III §§ 15—18, se ER. III s. 1494 f og Komm. 165 f.

II. I praksis ordner parterne sig i mindelighed. Panthaver er i reglen villig til at relaxere parcellen, eventuelt imod at få erlagt et ekstraordinært afdrag. Efterstående panthavere rykker uafhængigt af TL § 40 op efter sådanne afdrag, jfr. ER. III s. 1595, sml. U 1931. 144 V.

Da forholdene kan være højst forskelligartede, er det vanskeligt at opstille generelle retningslinjer for, hvilke betingelser kreditor vil stille i det konkrete tilfælde.

Hvor den frasolgte parcel er af nogen betydning for pantets værdi, vil kredit- og hypotekforeningerne kunne være nødsaget til at kræve pantebrevet nedbragt således, at det stadig giver statutmæssig sikkerhed.

I statslån vil udgangspunktet sikkert være, at debitor skal betale afdrag, idet frigørelsen af kontante midler oftest vil være uforenelig med låneforholdet.

Er der tale om lån, som kreditor er interesseret i hurtigst muligt at få indfriet, således som tilfældet ofte er med private lån og banklån, vil der ligeledes være formodning for, at der kræves afdrag.

Fastsættelsen af afdragets størrelse må ske ret konkret. For en stor del vil det afhænge af lånets formål, om kreditor vil nøjes med et afdrag, der er mindre end parcellens salgssum, eller om han vil forlange den hele anvendt til nedbringelse af lånet. Der vil også foreligge mulighed for, at han kræver et endnu større beløb erlagt til sig. Heri er der intet ulogisk. Jo stærkere interessen er for, at parcellen bliver frigjort for pantehæftelsen, jo hårdere betingelser kan kreditor stille. Debitor opnår for sit vedkommende at blive frigjort for den tilsvarende gæld og vil derfor stadig kunne have interesse i salget.

Gennemgående vil der sikkert være tendens til at se bort fra afdrag på efterstående pantebreve, dersom de foranstående sluger hele købesummen. Nogen nødvendighed herfor vil der som nævnt ikke være, men de efterstående pantebreve rykker op og vil derigennem opnå forbedret sikkerhed.

I de til banker, sparekasser og sagførere udsendte spørgeskemaer blev der stillet to spørgsmål angående relaxation. For det første, om relaxation gøres betinget af afdrag på pantegælden, for det andet om afdragene i be-

kræftende fald er større end / lig med / mindre end parcellens salgssum. På forhånd måtte man vente, at de ikke kunde besvares på samme generelle måde som de øvrige spørgsmål. Det viser sig da også, at adskillige har måttet svare, at problemet afgjordes rent konkret.

1. Af de 63 banker svarede med hensyn til, om relaksation betinges af afdrag:

27 ... ja
7 ... nej
25 ... afgøres konkret
4 ... besvarede ikke.

I de tilfælde, hvor der kræves afdrag, er dettes størrelse:

6 ... lig salgssummen
25 ... mindre end salgssummen
23 ... afgøres konkret
9 ... besvarede ikke.

2. Af de 46 sparekasser svarede med hensyn til spørgsmålet om afdrag:

16 ... ja
8 ... nej
21 ... afgøres konkret
1 ... aldrig forekommet (Aarhus)

og med hensyn til afdragets størrelse:

30 ... mindre end salgssummen, heraf
8 ... halvdelen deraf,
13 ... afgøres konkret
3 ... besvarede ikke.

3. Besvarelsene fra sagførerne faldt således ud (først angives de københavnske, derefter provinssagførerne, og endelig samlet tal):

Med hensyn til afdrag:

28 + 13 = 41 ... ja
1 + 11 = 12 ... nej
7 + 13 = 20 ... afgøres konkret
4 + 0 = 4 ... besvarede ikke.

Med hensyn til afdragets størrelse fremgår det af besvarelsene, at de i reglen sættes højest muligt. De følgende tal angiver derfor, hvad man helst vil sætte afdraget til:

1 + 0 = 1 ... højere end salgssummen
7 + 7 = 14 ... lig med salgssummen
11 + 17 = 28 ... mindre end salgssummen
17 + 7 = 24 ... afgøres konkret
4 + 6 = 10 ... besvarede ikke.

III. Relaksationsafdrags forfaldstid.

Da afdrag som følge af relaksation må antages at være omfattet af betalingsklausulerne, jfr. ovenfor s. 63, er afdragets forfaldstidspunkt af væsentlig betydning.

Det gælder særligt, hvor det ved pantebrevets oprettelse kan forventes, at der bliver tale om sådanne afdrag, altså navnlig i større udstykningsforetagender. Når dette er tilfældet, vil der ofte i selve pantebrevet være truffet bestemmelse om afdragenes størrelse, samtidig med at kreditor forpligter sig til at relaksere parcellerne, efterhånden som de bliver solgt. Hvis der ikke tillige er truffet aftale om, hvornår afdragene skal erlægges, synes det naturligt at fastlægge forfaldstidspunktet på samme måde som ved ejerskifteafdrag, jfr. s. 242, jfr. 226 f.

I andre tilfælde kan kreditor nægte at frigøre det frasolgte, indtil afdraget er betalt. Sker betalingen ikke samtidig med hans relaxationspåtegning, og der ikke træffes særlig aftale, må betalingsfristen formentlig regnes fra dette tidspunkt.

§ 28

Ekspropriation af pantet.

I. Almindeligvis eksproprieres pantet således, at middelbare rettigheder bortfalder.

A. Hvis hele ejendommen eksproprieres, må det antages, at panthaverne skal dækkes efter deres prioritetsfølge i erstatningssummen, således som det udtrykkeligt er anført i en række love, jfr. i det hele nærmere ovenfor s. 184.

1. Bliver prioriteten dækket fuldtud, vil den eo ipso være bortfaldet. I det væsentlige indskrænker problemet for panthaveren sig til, i hvilket omfang han selvstændigt kan gøre sin ret gældende over for eksproprianten.

Det ligger uden for undersøgelsens rammer at fremstille reglerne herom. Der tilkommer ikke panthaverne nogen forhandlingsret med eksproprianten, jfr. Servitutter s. 131 og f. eks. U 1945. 881 Ø. Normalt vil erstatningen ikke kunne udbetales til ejeren, således udtrykkeligt Vandløbslov 214 11. april 1949 § 89, stk. 2. Er der i loven hjemmel til præklusiv indkaldelse af de berettede, jfr. s. 184, må disse dog melde sig. Om forholdet til tinglysningsmyndighederne se Illum s. 126 f og Komm. s. 100 f samt Meyer s. 93 f.

Forfaldstidspunktet for pantehæftelserne er derimod af underordnet betydning. Det antages af Meyer s. 99 med støtte i moderne ekspropriationspraksis, at forfaldstiden hidføres ved ekspropriationskendelsens afsigelse, cfr. derimod jernbaneforordningen 5. marts 1845 § 15. Når kendelsen er afsagt (og har formel retskraft), tillægges der renter af ekspropriationssummen.

2. Opnår en panthaver derimod ikke fuld dækning af ekspropriationserstatningen, får det afgørende betydning, om han i det langt overvejende antal tilfælde, hvor debitor tillige hæfter personligt, nu kan kræve restgælden indfriet. Dette må antages, da forudsætningen for „fortsat kreditgivning“ er bristet. Der kunde måske være grund

til at gøre en undtagelse for tilfælde, hvor panthaveren ved lånets stiftelse har været fuldt klar over, at pantets værdi ikke vil kunne tilstrække til dækning af hans panteret. Selv hvor ejendommen således er overprioriteret, vil det dog næppe være rimeligt, om panthaver ikke kunde kræve indfrielse. Pantessikkerheden kan dog have haft sin betydning, dels ved at være en pression på debitor til at betale ydelserne, dels gennem muligheden for på tvangsauktion at overtage ejendommen som ufyldstgjort panthaver.

B. Ved delekspropriation opstår særlige problemer.

Om der foreligger delekspropriation, må her afgøres i relation til pantrettens genstand, d. v. s. hvad der er pantsat under eet. Meyer s. 53 lægger vægt på, om de forskellige dele af ejendommen udgør en brugsmæssig eller økonomisk enhed i videre forstand. Uanset hvad der „i videre forstand“ må forstås ved en økonomisk enhed, vil der kun i sjældne tilfælde blive forskel. Det kan dog tænkes, at pantsætningen omfatter klart adskilte, selvstændige ejendomme. Også her kan blive tale om delekspropriation i forhold til panthavere.

Forskel mellem fuldstændig og delvis ekspropriation opstår kun i de tilfælde, hvor panthaveren ikke bliver (fuldt) ufyldstgjort af ekspropriationserstatningen.

Man må tage sit udgangspunkt i, at der ved delekspropriation sker indløsning af en del af pantehæftelsen. Resten mister pant i det eksproprierede, men vedbliver at bestå i den tilbageværende del, jfr. Magne Schjødt s. 163. Spørgsmålet bliver da, om restfordringen med pant i den tilbageblevne lod forfalder.

Foringelsesklausulerne (pbsfm. I, pkt. 8e etc.) kan ikke anvendes direkte, når fordringen er nedskrevet i samme takt, som pantet er forringet. Ud fra samme betragtning kan ej heller hverken forfaldsklausulerne om „afhændelse“ eller „ejerskifte“ finde anvendelse, selv om der er tale om ekspropriation af en væsentlig del af pantet. Det erindres herved, at de efterstående panthavere rykker op uafhængigt af de almindelige oprykningsregler.

Derimod kan forfaldstiden måske tænkes at indtræde ud fra andre anvendelser af forudsætningssynspunktet.

En ringe erstatning for den eksproprierede del vil således kunne indicere pantets utilstrækkelighed. Hvis halvdelen af ejendommen eksproprieres, og erstatningen for denne del (der dog må forudsættes at være lige så værdifuld som resten) f. eks. kun udgør en tredjedel af hele ejendommens forudsatte værdi, vil kreditor være interesseret i at

kræve restgælden indfriet. Det vil nu ikke altid være let at foretage en sådan beregning. Den vurdering af en ejendom, der ligger til grund for belåning, vil hvile på en helhedsvurdering, hvorfor erstatningssummen ikke uden videre kan lægges til grund. Hertil kommer, at forholdet yderligere kompliceres derved, at de enkelte dele af pantet kan være af vidt forskellig værdi. Det er dog tekniske vanskeligheder, der kan overvindes, og sker det, må forudsætningen efter omstændighederne anerkendes som relevant, sml. ovenfor A. 2.

På lignende måde må man formentlig stille sig i tilfælde, hvor restejendommen er forringet mere end forholdsmæssigt. Ganske vist skal ekspropriationserstatningen principielt omfatte også den skade, der forvoldes den tilbageblevne del af ejendommen, jfr. Meyer s. 53 f, men helt uden undtagelser har dette formentlig ikke været, jfr. således U 1921. 153 H om lensafløsningsloven (erstatning blev ydet for jordværdien, derimod ikke for, at bygningerne blev for store i forhold til den tiloversblevne jord).

I denne forbindelse kan berøres, om panthaver kan udøve den ekspropriatus i flere love tillagte ret til at begære hele ejendommen eksproprieret. Der vil dog næppe kunne blive tale herom, jfr. O. K. Magnussen i U 1909 B. 120, som fremhæver, at det må anses bedst stemmende med almenvellet, at kun ejeren har beføjelsen, da han er den, der skal bruge det resterende, og derfor også alene bør være berettiget til at skønne over, om det egner sig for ham. Det stemmer også med, at panthavere i almindelighed ikke har nogen forhandlingsret med eksproprianten angående ekspropriationen. Panthavers stilling i denne retning taler nærmest for at give ham ret til at kræve indfrielse, idet han derved indirekte kan tvinge pantsætter til at begære hel-ekspropriation.

Derimod kan kreditor ikke kræve indfrielse, fordi han finder det uheldigt at se sin kapital stykket ud. Det tab, han lider derigennem, må kompenseres igennem et § 73-krav imod eksproprianten, idet også mellemrente skal erstattes, jfr. U 1938. 648 Ø.

C. Dersom der ved ekspropriativt indgreb pålægges ejendommen en servitut, skal denne oftest have prioritet forud for panthaverne, uanset hvornår deres ret er stiftet, jfr. gangstilloven 595 13. nov. 1940 § 5. Panthaverne vil da få dækning i erstatningen, jfr. byggelinjeloven 275 28. nov. 1928, § 2, stk. 6.

Kan sådanne indgreb foretages, uden at der skal betales (fuld) erstatning, må retsforholdet bedømmes anderledes, jfr. U 1946. 515 H og ovenfor s. 150.

II. Ekspropriation, hvor panteretten skal forblive indestående i ejendommen.

Hertil knytter den teoretiske interesse sig væsentligst, men disse tilfælde kan næppe anses for særlig praktiske. Etablering af en sådan retstilstand, hvorefter ekspropriationen ikke omfatter pantehæftelserne, kræver udtrykkelig hjemmel i ekspropriationsakten, jfr. Statsforfatningsret II s. 214—215 og Meyer s. 93.

I Tingret II s. 184 rejser Illum tvivl om, hvorvidt man kan opstille en generel sætning om begrænsede tinglige rettigheders bortfald ved ekspropriation, men udtaler sig ikke om panterettigheder.

Arnholt s. 290 anfører, at det kan være praktisk, at panteretten bliver bestående, dersom ejendommen (foreløbig) skal anvendes på samme måde som tidligere. I reglen vil man dog formentlig her anvende den fremgangsmåde, at der foreløbig ekspropriativt pålægges ejendommen en servitut, som sikrer den senere gennemførelse af det ønskede formål, jfr. således byggelinjeloven 275 28. nov. 1928.

A. Helekspropriation.

Problemet, om kreditor kan kræve indfrielse i disse tilfælde, ligger på grænsen mellem to retsområder, den civilretlige panteret og den offentligretlige ekspropriationsret. Det er vanskeligt at afgøre, hvilke retshensyn der skal have overvægt.

1. Betragter man foreløbig spørgsmålet ud fra panteretlige synspunkter, kan der ikke i kraft af selve ekspropriationsakten rejses noget krav imod eksproprianten. Det må derimod undersøges, om pantefordringen kan kræves indfriet som forfalden.

a. Hvis pantegælden forfalder, når ejendommen „afhændes“, må kreditor formentlig være afskåret fra at kræve indfrielse. Dette støttes ikke alene af en rent sproglig fortolkning af udtrykket, men tillige må ekspropriation opfattes som en særegen overdragelsesform, der ikke kan sidestilles med ejerens afhændelse af den pantsatte ejendom. Reelt må man nu imidlertid sikkert erkende, at den anvendte terminologi ikke tager sigte på ekspropriationstilfælde. Dels på grund af disses relative sjældenhed, dels på grund af den usikkerhed med hensyn til retsvirkningerne, der er knyttet dertil. Undersøger man de forskellige begrundelser, der kunde tænkes at føre til en deklaratorisk regel om forfald ved ejerskifte, kan man dog næppe komme til andet resultat, jfr. ovenfor s. 201 f.

I denne relation kan særlig anføres, at de hæftelser, der vedblivende skal påhvile ejendommen, vil blive taget i betragtning ved erstatningsberegningen.

Det vil således ikke kunne gøres gældende over for ekspropriatus, at der er bristet en forudsætning for fortsat kreditydelse. Debitor har netop ikke fået den til pantegælden svarende kapital frigjort. På den anden side får kreditor ikke det samme værn derigennem, at ekspropriatus er interesseret i at slippe af med det personlige gældsansvar. Ved salg vil overdrageren kunne stille som vilkår, at gældsovertagelse tilvejebringes, hvorved kreditor vil kunne stille sine betingelser, herunder erlæggelse af ejerskifteafdrag. Afgørende vægt kan der imidlertid ikke lægges herpå, jfr. ovenfor s. 202.

I vidt omfang gennemføres ekspropriationer forligsmæssigt, jfr. Meyer s. 127. Hvor dette ikke alene gælder fastsættelsen af erstatningen, men også selve afståelsen, vil situationen ofte kunne nærme sig et ordinært salg så meget, at det kan diskuteres, om der ikke foreligger „afhændelse“. Som regel vilde dette ikke være antageligt. Uanset om eksproprianten kan gennemføre afståelsen ad frivillighedens vej, må det samtidig erindres, at ejeren har den formelle ekspropriationstrusel imod sig, og han vil ikke altid være sikker på at få samme beløb i erstatning, som han opnår ved at indgå på et forlig. Nogen retsteknisk anvendelig sondring lader sig næppe opstille. Når der opnås forlig for ekspropriationskommissionen, må disse derfor generelt sidestilles med ekspropriation i den her omhandlede retning.

U 1920. 546 H omhandler et tilfælde, hvor en gårdejer i oktober 1896 ved et for en landvæsenskommission indgået forlig havde afstået 10 td. land til en ny skole. I 1916 anlagde han sag imod sognerådet, hvorunder han gjorde gældende, at forliget var uforbindende for ham, da det var fremtvunget ved en af kommissionsformanden fremsat — efter hans mening urigtig — erklæring om, at landvæsenskommissionen havde ret til at ekspropriere en anordningsmæssig skolelod. Højesteret fastslog, at da sagsøgeren i december 1897 uden forbehold havde modtaget og kvitteret for det beløb, hvortil jordstykket var vurderet, og tilmed derefter forholdt sig passiv i en lang årrække, måtte han allerede som følge heraf være afskåret fra at angribe forliget. Afgørelsen undgår at tage stilling til forholdet mellem forlig og formel ekspropriation.

Betragtninger herom er derimod kommet frem i U 1938. 352 V. Det var i denne sag tilført ekspropriationsprotokollen, at afståelsessummen for det eksproprierede areal først vilde komme til udbetaling, når „der af lodsejerne fremskaffes samtykke til pantefri afståelse fra samtlige ifølge tingbogen panteberettigede“. Dette måtte også gælde de for ekspropriationskommissionen indgåede, af den godkendte forlig, idet eksproprianten lige så vel i disse tilfælde måtte være ansvarlig over for samtlige berettigede i de af forliget omfattende arealer.

Disse betragtninger taler for, at der i relation til pant haverne ikke bør gøres forskel imellem formel ekspropriation og forlig indgået for ekspropriationskommissionen.

b. Bestemmer pantebrevet derimod, at det forfalder ved „ejerskifte“, må dette ud fra panteretlige betragtninger omfatte også ekspropriation, jfr. ovenfor s. 219 ff.

c. Hvis pantefordringen endelig indestår uopsigelig fra ejer til ejer, må uopsigeligheden tillige gælde ekspropriation. For så vidt eksproprianten overtager det personlige gældsansvar, vil kreditor normalt blive bedre stillet end ved privat salg. Søges ekspropriationen gennemført uden overtagelse af det personlige gældsansvar, stiller forholdet sig dog næppe anderledes, jfr. s. 237. Panthaver vil kunne fremføre erstatningskrav mod eksproprianten som § 73-krav, men i så fald får han selv bevisbyrden for, at der derigennem er lidt et tab. Da dette foreløbig kun omfatter en fare for, at han ikke vil kunne få dækning, vil tabet oftest ikke let lade sig bevise.

2. I de tilfælde, hvor panteretssynspunkter i det foregående er antaget at kunne begrunde forfald, opstår der dog konflikt med ekspropriationsretlige-offentligretlige betragtninger.

Eksproprianten kan under forudsætning af, at de forfatningsretlige betingelser er opfyldt, bestemme, at panteretten skal blive indestående i ejendommen, og til dette formål hidføre de fornødne ændringer i det mellem panthaver og pantsætter eksisterende retsforhold. Udtrykket „formue“ i grundlovens § 73 forstås som omfattende alle formueretigheder, jfr. Statsforfatningsret II s. 212 f. Panthaverens betalingskrav mod debitor vil imidlertid — selv om det på grund af ekspropriationen ikke som normalt kan søges fyldestgjort i ejendommen — i samme omfang det opfyldes, reducere panteretten og frigøre ejendommen for pantehæftelsen. Herved kommer den panteretlige konsekvens i modstrid med ekspropriationens formål. I samme takt som debitor formår at opfylde panthaverens fordring, vokser hans krav på ekspropriationserstatning for det afståede gode, der stiger i værdi, jo mere debitor frigør det for behæftelsen. Følgen bliver måske, at ekspropriationen må opgives af finansielle grunde. Ud fra ekspropriationsretlige synspunkter synes det dog lidet rimeligt, at panthaver skal nyde godt af en i forhold til ham tilfældig adgang til at gøre sin kapital likvid. Det kan ikke stride imod ekspropriationsbetingelserne, at en særlig fordelagtig prioritering tages i betragtning ved udvælgelse af ekspropriationsobjektet, når dog ekspropriationens eneste eller væsentligste begrundelse ikke er af fiskal art, jfr. Forvaltningsret s. 384. Panthavers krav på betaling må jo endvidere være begrundet i den panteretlige aftale, udtrykkeligt eller som forudsætning dertil, men private aftaler

kan ikke sætte grænser for det offentlige ekspropriationsbeføjelse.

Det må herefter antages, at panthaveren ikke i anledning af ekspropriationen kan gøre andet krav gældende end det grundlovmæssige krav på erstatning for sit adækvate formuetab, jfr. Meyer s. 15 ff. Dette krav vil, når man tager bevisreglerne i betragtning, i reglen være uigennemførligt.

Der vil dog kunne være grund til at gøre en undtagelse, hvor den anvendelse eller udnyttelse, som man ved, at eksproprianten vil gøre af ejendommen, indicerer en snarlig væsentlig forringelse af pantet. Panthaver må formentlig da ud fra synspunktet „anteciperet misligholdelse“ kunne kræve indfrielse. Kravet vil han kunne gøre gældende imod enten pantsætter som personlig skyldner samt eksproprianten som erstatningsansvarlig eller eksproprianten som personligt hæftende. Om man vil kalde udbetalingskravet i dette tilfælde for et forfaldskrav eller et krav på ekspropriationserstatning, jfr. Magne Schjødt s. 163, bliver formentlig et terminologisk spørgsmål.

B. Delekspropriation.

Delekspropriation vil næppe kunne tænkes at forekomme i den her diskuterede form, hvorefter panteretten skulde blive bestående såvel i den eksproprierede lod som i restejendommen. Etablering af en så uhensigtsmæssig ordning må kræve en særlig lovhjemmel, jfr. Meyer s. 105, der finder den i strid med ekspropriationens retlige indhold. De almindelige love, der hjemler ekspropriation, synes overalt at forudsætte, at der ved delekspropriation bliver tale om at udbetale en forholdsmæssig del af pantefordringerne. Dersom eksproprianten ikke vil udløse panterettighederne i den eksproprierede lod, må han formentlig frigøre restejendommen. Dette giver ikke anledning til særlige overvejelser vedrørende panterettens forfald.

§ 29

Sammenfatning.

De gældende kontraktbestemmelser om pantebrevenes stilling ved ejerskifte er næppe tilfredsstillende. Det gælder også, selv om man går ud fra den forudsætning, at forfaldsvirkningen er velbegrundet (I), idet klausulernes konkrete udformning ikke på alle punkter er uangribelig. Men som tidligere nævnt kan man formentlig rejse kritik af dette valg af system (II).

I. Hvis man vil fastholde, at pantegælden som hovedregel bør forfalde, må der sikkert foretages forskellige ændringer i formularerne, der dels er for strenge i forhold til debitor, dels giver anledning til forskellige fortolkningstvivel.

A. Størst interesse får reglen i pbsfm. I, pkt. 8h. På denne formular oprettes de fleste af de pantebreve, der i praksis kan give anledning til konflikter. På forskellige punkter bør denne redigeres om.

For det første må man fjerne uoverensstemmelsen imellem 1. og 2. punktum, jfr. ovenfor s. 216. Da det som tidligere nævnt i praksis volder tvivl, hvilke overdragelsesformer der falder ind under udtrykket „afhændelse“, er det ret givet, at selve forfaldsreglen i 1. punktum bør afklares. Der er ingen tvivl om, at man her vil imødekomme et virkeligt behov. I stedet for „afhændelse“ må man anvende udtrykket „ejerskifte“. Dette følger også den almindelige sprogbrug, hvorefter der er en naturlig modsætning imellem pantebreve, der forfalder ved ejerskifte, og pantebreve, der forbliver indestående uanset ejerskifte. Hensigten med denne ændring er ikke at udvide forfaldstilfældene. Derfor må man gøre de fornødne tilføjelser ved at undtage udtrykkeligt opregnede tilfælde. Den juridiske forskel imellem „ejerskifte“ og „afhændelse“ kommer navnlig frem ved erhvervelser mortis causa. De øvrige tilfælde (ekspropriation, hævds erhvervelse, konfiskation

etc.) spiller ingen praktisk rolle. Det kan derfor forsvares at lade forfaldsreglen omfatte dem. Men arveovergang og hensiddens i uskiftet bo bør — som hidtil — ikke bevirke, at pantebrevet forfalder, hvorfor de positivt bør undtages. Det hele vil formentlig kunne klares i f. eks. følgende klausul: „dersom den pantsatte ejendom overgår til ny ejer, medmindre den indgår i uskiftet bo eller gøres til genstand for arveudlæg“.

Pkt. 8h lader pantebrevet forfalde, „dersom debitor skulde afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf“. Udtrykket „eller væsentlige dele deraf“ giver i praksis ingen som helst vejledning. De fleste formularer har da heller ikke lignende bestemmelse. Panthaver er, bortset fra omgåelsestilfælde, tilstrækkeligt beskyttet igennem relaxationsreglerne. Væsentlighedskriteriet er på dette område intetsigende og bør derfor udgå. Der vil ikke være grund til at frygte, at der derved åbnes mulighed for omgørelser. I sådanne tilfælde, der næppe vil være praktiske, vil domstolene skære igennem.

Specielle regler for samejetilfælde vil der næppe være grund til at optage i formularen. Dertil er de for sjældne, og det er i virkeligheden vanskeligt at give tilfredsstillende regler herom.

Det kunde derimod diskuteres, om man ikke i formularen skulde fastsætte forfaldstiden for pantebrevets betaling i ejerskiftetilfælde. Dette vilde være praktisk for nogle tilfælde, men der vil være grund til at befrygte, at man måtte fastsætte forfaldstidspunktet tidligere, end kapitalen i praksis kræves betalt. Man vilde herved skade debitor i stedet for at gavne ham.

I de tilfælde, hvor pantebrevet ifølge udtrykkelig vedtagelse indestår uanset ejerskifte, gælder bestemmelserne i 2. punktum. Dette kan formentlig i sin helhed uden skade udgå. Meddelelsespligten er som forfaldsgrund hensigtsløs og tillige udhulet igennem retspraksis. Pligten til at give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen (og betale alle dermed forbundne omkostninger) er tvivlsom i sin rækkevidde, jfr. ovenfor s. 235 f. Da den i fornødent omfang følger af almindelige regler og i alt fald ikke uden videre bør bevirke forfald, kan også den undværes.

Derimod bør man måske give en regel for ejerskifteafdrags forfaldstid, jfr. ovenfor s. 242. Pligten til at betale ejerskifteafdrag bør begrænses på samme måde som selve forfaldsreglen, således at arveovergang og uskiftet bo falder uden for.

B. Om de øvrige formularer skal alene bemærkes, at de på to punk-

ter lader pantegælden forfalde i alt for vidt omfang. Dels omfattes en række overførelsesformer som uskiftet bo eller arveudlæg. Dels gælder det for nogle af dem, at gælden forfalder allerede ved udstedelse af betinget skøde eller købekontrakt.

Da kreditor i disse tilfælde oftest er kredit- og hypotekforeninger, der ikke har nær samme behov for at sikre sig mest muligt som en privat panthaver med en yderligststående prioritet, bør de i langt videre omfang bringes i overensstemmelse med de ændringer, der foreslås til pbsfm. I.

II. Det er imidlertid et spørgsmål, om man ikke skulde forlade selve systemet med, at pantebrevene forfalder ved ejerskifte. Nogen reel begrundelse for forfaldsvirkningen lader sig næppe opstille, jfr. ovenfor § 24. Ud fra teoretiske synspunkter er det naturligst ikke at tillægge ejerskiftet i sig selv nogen betydning for pantehæftelsens forfald. Kontraktpraksis vil efter det oplyste ej heller sætte sig imod det.

Det kan fremhæves, at den norske bankforenings formular til „pantobligasjon i fast eiendom“ ikke indeholder bestemmelse om ejerskifte. Selv for bankpantebreve gælder altså den deklatoriske regel, hvorefter pantegælden ikke forfalder.

Udover de tidligere gennemgængede synspunkter, hvorefter man ikke ud fra teoretiske overvejelser kan komme til, at ejerskifte medfører forfald, eller sagt på anden måde, at ejerskifte ikke ud fra forholdets natur kan betragtes som misligholdelse, kan fremhæves, at retsstillingen efter renteloven 285 3. juli 1942 er forskellig, når pantebrevet forfalder på grund af de egentlige misligholdelsesformer, såsom manglende betalinger, kreditorforfølgning og forringelse, og når kreditor kræver indfrielse på grund af ejerskifte. I sidste tilfælde kan debitor ved indfrielsen kræve kursregulering.

Det vil således være forsvarligt at ændre formularerne derhen, at pantegælden ikke forfalder ved ejerskifte. Det vil igen sige, at de ganske simpelt skal være tavse på det pågældende punkt. Det vil da følge af den deklatoriske regel, at kreditor ikke kan kræve indfrielse. Ejerskiftet medfører ingen ændring. Kreditor har stadig sin skyldner, og han har stadig sit pant.

Af hensyn til gældsovertagelsen vil der eventuelt kunne være behov for at referere indholdet af TL § 39 i pantebrevsformularerne på lignende måde, som §§ 37—38 er gengivet i bestemmelserne om pantegenstanden.

Uanset at ejerskiftet ikke medfører forfald, vil der stadig efter § 39 kræves udtrykkelig aftale i pantebrevet om, at det skal indestå uop-

sigeligt fra ejer til ejer e. l., for at gældsovertagelsen kan ske efter stk. 1. Ellers bliver sælger først frigjort for den personlige gældsfor-
dring ved aftale med panthaveren.

Da der efter det om kontraktpraksis oplyste i vidt omfang betinges ejerskifteafdrag, vil det formentlig være rimeligt at beholde som særlig forfaldsgrund, at ejerskifteafdrag ikke erlægges rettidig.

I statslåns pantebreve, i private støttepantebreve og lignende lån er det naturligt, at ejerskifte må medføre forfald. I sådanne tilfælde vil det antagne resultat blot medføre, at forfaldsvirkningen må særligt aftales.

For kredit- og hypotekforeningernes vedkommende vil det være aller-
mest naturligt, om lånene indestår fra ejer til ejer. Alligevel vil en
ændring som den foreslåede volde størst vanskelighed for disses ved-
kommende, idet der hertil kræves ændring i statutterne. Dette kan dog
næppe være nogen afgørende hindring. Hvis pbsfm. I bliver ændret,
vil kredit- og hypotekforeningerne sikkert ikke modsætte sig at gøre
det samme. Denne retsstilling vil utvivlsomt være bedst stemmende
med lånenes karakter. Der er her tale om den egentlige kerne i real-
kreditte.

Samtidig vilde man måske opnå, at disse lån kunde overtages efter reg-
lerne i TL § 39, stk. 1. Også dette vilde formentlig stemme med lånevirkso-
hedens karakter.

§ 30

Forfaldsklausuler uden for pantebrevsformularernes område, skadesløsbreve.

I. Undersøgelsen har hidtil i alt væsentligt bygget på, at pantsætningen var sket på en af de anerkendte pantebrevsformularer, jfr. tinglysningsanordningen § 3, stk. 1. Pantebrevsformularerne er dog ikke anset for obligatoriske for alle pantsætninger, jfr. ovenfor s. 2. De gælder navnlig ikke for skadesløsbreve, jfr. U 1928. 99 V, eller når pantsætningen indeholdes i et andet dokument, f. eks. et skøde, jfr. U 1928. 1116 Ø.

Det er naturligt at slutte med at kaste et blik på disse særlige tilfælde, der giver meget videre spillerum for parterne, i første række for kreditor, til at fastsætte vilkårene efter ønske. Selv om formularerne kan fraviges ved tilføjelser eller ændringer i den individuelle tekst, er der dog en naturlig grænse herfor. På enkelte punkter er der intet i vejen for at fravige de trykte bestemmelser, men helt at lave om på disse lader sig ikke gøre. Hvis særbestemmelserne er udelukkende i kreditors favør, udsætter han sig for at blive betegnet som ublu. Ændringerne vil træde ekstra tydeligt frem og derfor virke yderligere skærpende. Anderledes derimod, når lånedokumentet i dets helhed kan affattes og sættes op efter ønske. Man vil kunne forvente, at denne valgfrihed sætter spor i dokumenternes udformning.

Det vil derfor til en vis grad kunne efterprøves, om pantebrevsformularernes bestemmelser betragtes som fyldestgørende. Navnlig for så vidt angår pbsfm. I, på hvilken de pågældende pantsætninger normalt ellers skulde have været oprettet, kan en sådan undersøgelse være af betydning.

II. Der lader sig næppe opstille generelle regler for andet end skadesløsbreve. Disse kan affattes rent konkret, men det viser sig i praksis,

at der hertil anvendes ganske faste blanketter. Sparekasser og banker har deres egne, men iøvrigt anvendes i så godt som alle tilfælde et af de store blanketforlags dokumenter.

A. Et af disse forlag (Otto B. Wroblewski) anvender justitsministeriets pantebrevsformular I, idet der ved vedtagelsen af de trykte bestemmelser er tilføjet „dog med undtagelse af formularens punkter 1, 8a og 9, der alle udgår.“

For så vidt angår forfaldsbestemmelserne, er det samme i realiteten tilfældet med et andet af forlagene (Jensen & Kjeldskov). Debitor underkaster sig ikke de trykte bestemmelser i formular I, men dennes forfaldsbestemmelser i pkt. 8b—h er optaget i teksten som pkt. a—g, dog med en enkelt udvidelse. Til afhændelse henregnes også „meddelelse af generalfuldmagt“.

Derimod indeholder det tredje forlag, Jypa's skadesløsbrev kun følgende forfaldsklausuler: „Hvis debitor måtte afgå ved døden, eller debtors bo måtte komme under konkursbehandling, eller debitor måtte indlede forhandlinger om tvangsakkord eller afhænde ejendommen“.

B. I sparekasseforeningens formularsamling går bestemmelserne i pbsfm. I, pkt. 8c—h uændret igen. Når pantet er stillet af debitor selv, forfalder pantebrevet yderligere i en række tilfælde, der går langt ud over 8b.

Det er herefter tilfældet „dersom debitor dør eller hans bo kommer under offentlig eller privat skifte, eller han bliver umyndiggjort, eller kommer under lavværgemål, eller der åbnes forhandling om akkord, likvidation eller anden gældsordning for ham, eller der foretages arrest eller udlæg hos ham“.

C. Provinsbankforeningens koncepter er de udførligste.

Pkt. 8c—h er gengivet, dog c, f og h med visse ændringer.

I den til pkt. c svarende bestemmelse er udtrykkeligt medtaget udpantning, hvad der stemmer med fortolkningen af denne. Pkt. f er derimod ændret meget kraftigt. I stedet for pbsfm. I's regel om, at der skal rettes en opfordring til debitor, forfalder skadesløsbrevet, „dersom debitor ikke rettidig betaler til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede“. Restanceklausulen har derved fået den før 1927 typisk anvendte formulering. Ejerskiftebestemmelsen er udvidet med generalfuldmagt, „dersom debitor skulle afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf eller ved uigenkaldelig fuldmagt bemyndiger tredjemand til at administrere eller disponere over pantet.“

De nævnte bestemmelser stammer allerede fra foreningens anden samling fra 1927. Hertil er i sidste udgave 1951 føjet nogle yderligere klausuler.

Endnu anvendes de nye koncepter dog langt fra af alle banker. Udvidelserne angår selve pantet og er derfor ikke uden interesse: „Dersom den pantsatte ejendom er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, og denne helt eller delvis ophører“, samt „dersom lejen af den pantsatte ejendom væsentlig nedsættes“.

Hvis det underliggende dokument ikke kan forlanges indfriet på anfordring, eller hvis der ikke er noget sådant (f. eks. at kassekreditkontakt og skadesløsbrevet med pantsætning af den faste ejendom indeholdes i samme dokument), anvendes nu en meget udførlig klausul. Skadesløsbrevet forfalder, „dersom debitor ikke rettidigt til banken erlægger forfaldne indbetalinger på kreditten“ samt „dersom debitor måtte afgå ved døden eller hans bo komme under konkurs-, likvidations- eller skiftebehandling, eller der åbnes forhandlinger om akkord, gældsordning eller gældssanering for ham, eller der måtte blive foretaget arrest, udlæg eller udpantning hos ham, eller dersom han opgiver sin faste bopæl her landet; det samme gælder i tilfælde af, at han iøvrigt forandrer sin bopæl, såfremt han ikke inden 14 dage derefter har givet banken skriftlig meddelelse derom“. Hvis der endvidere er stillet kaution, forfalder gælden ligeledes, dersom nogen af kautionisterne kommer i noget af de lige nævnte tilfælde.

En række udvidelser af pantebrevsformular I's forfaldsgrunde kan således komme på tale. Kun enkelte egner sig dog som generelle lånevilkår.

1. Lånenes særlige karakter af skadesløsforhold giver anledning til i højere grad end for almindelige låns vedkommende at sikre sig imod brist i debitors personlige økonomi. De fleste blanketter går derfor ud over pbsfm. I, pkt. 8b (konkurs og gældsfragåelse) ved at medtage, at der åbnes forhandling om tvangsakkord (Jypa), om likvidation eller anden gældsordning (sparekasserne) eller tillige gældssanering (bankerne). På dette punkt anvendes dog også gengivelse af pkt. 8b (Wroblewski samt Jensen & Kjeldskov). Arrest, udlæg og event. udpantning imod debitor personlig medtages af sparekasser og banker.

Ud fra samme synsvinkel må det ses, at også debitors umyndiggørelse eller lavværgemål er forfaldsgrund (sparekasserne).

Som i første række møntet på kreditorforfølgning må betragtes, at meddelelse af generalfuldmagt (Jensen & Kjeldskov), eller at debitor „ved uigenkaldelig fuldmagt bemyndiger tredjemand til at administrere eller disponere over pantet“ (banker) giver kreditor ret til at kræve indfrielse.

Debitors død er til hinder for skadesløsforholdets fortsatte beståen, men behøver ikke medføre forfald for allerede ydede lån. Kreditor vil dog i almindelighed ikke have interesse i den fortsatte kredit, når

selve skadesløsforholdet bringes til ophør. Debtors død er derfor almindelig forfaldsgrund (Jypa, sparekasser og banker).

Skadesløsbrevet giver i almindelighed ikke alle lånebetingelserne. Betalingsforpligtelsens udformning må derfor i reglen findes i et underliggende lånedokument. Ofte vil dette være frit opsigeligt, eventuelt fra begge parter side, således at gælden kan forlanges indfriet på anfordring. Særklausuler overflødiggøres da. Selv om det ikke er tilfældet, indeholder selve lånedokumentet ofte en række særlige forfaldsbestemmelser, først og fremmest med henblik på kreditorforfølgning.

De fleste af de her nævnte klausuler er tidligere blevet gennemgået, jfr. ovenfor s. 82 f, og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger. Som generelle lånevilkår er den vide beskyttelse, som nogle af skadesløsbrevsblanketterne giver kreditor imod retsforfølgning, vel mere motiveret i skadesløsforhold, selv om de også her vanskeligt lader sig begrunde i deres fulde omfang.

Det viser sig da også, at det ikke er nødvendigt at medtage alle disse skærpende forfaldsgrunde, se blanketterne fra Wroblewski samt Jensen & Kjeldskov.

Betydning for formularens udformning kan disse klausuler ikke få.

2. Debtors forhold til ejendommen og forholdet til andre panthavere er ligeledes noget skærpet i enkelte tilfælde. Det gælder af de gennemgåede blanketter kun Provinsbankforeningens formularer.

For det første er restanceklausulen ændret. I modsætning til pbsfm. I er det forfaldsgrund, at „debitor ikke rettidigt betaler“ ydelserne til bedre eller lige prioriterede. Denne ændring kan kritiseres meget stærkt, se ovenfor § 12.

Endvidere er lejeklausulen udvidet. Foruden at debitor ikke må oppebære mere end $\frac{3}{4}$ års leje forud, er det ham ikke tilladt at nedsætte lejen af den pantsatte ejendom væsentligt. Tilføjelsen rammes af de samme indvendinger, man kan rette imod bestemmelsen om lejeoppebørsel, jfr. s. 175 f.

Derimod forekommer den tredje udvidelse at være af interesse. Hvis den pantsatte ejendom er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, er det forfaldsgrund, at denne helt eller delvis ophører. Denne bestemmelse må ses som en speciel anvendelse af forringelsesklausulerne. Uagtet der er tale om et efter omstændighederne højst rimeligt vilkår, bør bestemmelsen dog næppe gøres til generel forfaldsgrund.

Der kan med bestemmelsen kun være tænkt på tilfælde, hvor ejeren selv

driver den pågældende virksomhed. Klart uanvendelig er den, når det er en lejer, der selv har installeret de for virksomheden nødvendige maskiner m. v. Men heller ikke i tilfælde, hvor tilbehøret er blevet indlagt på ejerens bekostning, og det således omfattes af TL § 38, er den uden videre anvendelig. Når det pågældende inventar stadig er til stede, kan forfald ikke indtræde, selv om lejeren har bragt virksomheden til ophør. Herimod kan ikke engang pantsætter rette indvending, så længe den ham tilkommende leje bliver betalt. Hvis virksomheden derimod drives af ejeren selv, kan dens fortsatte drift være af betydning for hans betalingsevne. Bringer han den definitivt til ophør, vil forholdet i reglen kunne rammes af de generelle forringelsesklausuler. Det særlige erhvervstilbehør må da ofte afhændes. Hvis ejeren på grund af svigtende afsætning ser sig nødsaget til at indskrænke driften, vil dette næppe omfattes af bestemmelsen om „delvis ophør“. Det er i virkeligheden naturligt i disse tilfælde at nøjes med forfaldsklausulerne om manglende betalinger, forringelse eller kreditorforfølgning.

At bestemmelsen er optaget i de pågældende dokumenter, er let forståeligt. Der er tale om skadesløsbreve, hyppigt for en indrømmet kassekredit. Det løbende mellemværende mellem kreditor og debitor har da sin årsag netop i den pågældende virksomhed. Det er til dennes drift, debitor kan trække på kassekrediten. Ophører han med virksomheden, brister en forudsætning for hele mellemværendet. Tillige kan bestemmelsen betragtes ud fra kreditors interesse i at foregribe debitors økonomiske sammenbrud. Virksomhedens ophør vil ofte skyldes, at den ikke bærer sig økonomisk.

III. Den udformning, som skadesløsbrevene har fået i kontraktpraksis, giver ikke grund til at anse forfaldsreglerne i pbsfm. I for utilstrækkelige. Det gælder særligt, når man bortser fra sparekassernes og bankernes blanketter, men disses udvidelser af den almindelige pantebrevsformulars forfaldsklausuler er for størstedelen begrundet i låneforholdets særlige karakter. De øvrige særklausuler er ikke generelt anvendelige.

Selv om de gennemgåede blanketter ikke indeholder lettelser i forfaldsbestemmelserne, kan der ikke herfra sluttes, at det vilde være i strid med de praktiske interesser at gennemføre forskellige ændringer. Det må herved erindres, at udformningen af dokumenterne til skadesløsbreve fastsættes under særlig hensyntagen til kreditorinteresserne. For sparekasse- og bankkoncepterne er det oplagt, men også forlagernes udformning vil (af hensyn til afsætningsmulighederne) være bestemt deraf, hvorfor der ikke er plads for noget motiv til at ændre forfaldsgrundene i pbsfm. I i formildende retning.

De gennemgåede blanketters opstilling rejser tvivl i retning af, om skadesløsbreve ikke burde bindes til pbsfm. I. Således som de er udformet, er der ingen afgørende modgrunde.

Afgørelsen i U 1928. 99 V bygger på, at skadesløsbreve efter deres indhold ikke hører til de dokumenter, der er beregnet på at indpasses under de foreliggende formularer, hvad i særdeleshed gælder den i pbsfm. I anordnede deling imellem en mere individuel og en mere sædvanmæssig tekst. I nogen grad beror resultatet vel på den usikkerhed, der umiddelbart efter 1927 måtte være med hensyn til det nye system. Kontraktpraksis har vist, at skadesløsbreve lader sig oprette på pbsfm. I. En deling mellem individuel og sædvanmæssig tekst er da også gennemført i de fleste, herunder navnlig bankernes.

§ 31

Slutning.

Pantebrevsformularerne har nu virket i mere end 25 år. På et par punkter indførtes nogle ændringer i 1938, men iøvrigt har det ikke været på tale at tage formularsystemet eller formularernes enkelte regler op til fornyet overvejelse. Imidlertid kan det forventes, at tinglysningsanordningen snart bliver taget op til revision. Der vil da være anledning til herunder at drøfte pantebrevsformularerne og eventuelt tillige at foretage ændringer heri.

Med henblik herpå skal der i korthed søges givet en sammenfatning af de kritikpunkter, der vil kunne rejses.

I. Der tænkes herved foreløbig kun på pbsfm. I. Denne er formentlig i forskellige henseender for stærkt præget af kreditor-beskyttelseshensyn. Selv om panterettens primære formål er at tilgodese panthaverens interesse, bør den dog samtidig udformes med tanke på pantsætterten, jfr. Taxell s. 3, der betoner, at de panteretlige regler må gives et sådant indhold, at stiftelsen ikke for pantsætter medfører større økonomiske opofrelser end dem, der er nødvendige for at betrygge panthaverens ret. En hvilken som helst forfaldsklausul kan begrundes med, at kreditor er interesseret i nu at stå frit med hensyn til lånets fortsatte indeståen, men den blotte henvisning hertil er intetsigende. Kreditor vil naturligvis helst altid kunne kræve indfrielse. Har han imidlertid bundet sig til at lade lånet indestå uopsigeligt en vis periode, kan først en reel usikkerhed med hensyn til hans fyldestgørelsesadgang begrunde et krav om indfrielse før tiden. Man må stræbe efter at afpasse forfaldsgrundene således, at et krav om indfrielse finder sin egentlige motivering i den pågældende misligholdelse, derimod ikke i kreditors interesse i at få kapitalen frigjort. I de gennemsnitlige tilfælde skal debtors tilsidesættelse af pligterne således ikke blot være en for kreditor kærkommen anledning til at tjene en kursgevinst eller opnå

højere rente ved en på grund af ændrede forhold nu gunstigere placering af kapitalen. Ellers ødelægges stabiliteten ved pant i fast ejendom. Panthaver afventer en „udtrækningschance“.

I tilknytning til opstillingen i pbsfm. I, pkt. 8 kan de i det foregående opstillede resultater resumeres således:

8 a.

Reglen er formentlig for streng imod pantsætter. Det vil være rimeligt at betinge forfaldsvirkningen af et påkrav, som skal kunne fremsættes såvel inden som efter forfaldsdagen for den enkelte ydelse. I særlig grad er påkrav ønskværdigt ved usædvanlige terminer, men også ved de sædvanlige bør reglen gennemføres. Der bør endvidere fastsættes en særlig betalingsfrist for betingede ejerskifteafdrag. Helldagsreglen må efter gældsbrevsloven finde anvendelse uden særlig bestemmelse, men den bør blive i formularen.

8 b.

Reglen om forfald som følge af, at debtors bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo, er næppe rimelig. Heller ikke konkurs kan uden videre akcepteres som forfaldsgrund. Det må imidlertid tages i betragtning, at panthaverne kan forventes at ville reagere, hvis reglen udgår.

8 c.

Det er for tidligt at knytte forfaldsvirkningen til foretaget udlæg. Panthaverens ret trues reelt først, når der tages direkte skridt til tvangsauktion. Derfor bør først indkaldelsen til det forberedende auktionsmøde give kreditor ret til at kræve indfrielse. Nogen særlig skærpe i de almindelige tilfælde vil dette ikke betyde, idet panthaverne i reglen først på dette tidspunkt erfarer om det foretagne udlæg.

Udpantning behøver ikke optages i formularen, idet den foreslåede regel gælder uafhængigt af, hvad der fører til tvangsauktion.

At ejendommen tages til brugeligt pant, er en forfaldsgrund ikke uden betydning for bedre prioriterede, men også efterstående panthavere vil kunne have interesse i den. Den bør derfor opretholdes.

8 d.

Bør udgå som overflødig og uden reel betydning. Efter det om kontraktpraksis oplyste påberåbes den formentlig aldrig.

8 e.

Der vil her kunne blive tale om at indføje en lang række punkter, som efter omstændighederne kan være af betydning for pantesikkerheden, såsom fjernelse af gødning, foderstoffer m. v., fremhævelse af besætningens betydning for pantet eller ændret udnyttelse af pantsat skov. Bestemmelsen giver formentlig i sin nuværende skikkelse tilstrækkelig vejledning. Det vil ikke være muligt at medtage alle forhold af betydning. Af værdi er reglen om sikkerhedsstillelse ved nedrivning af bygninger.

8 f.

Restanceklausulerne er uden virkelig begrundelse og bør udgå.

8 g.

Kreditors adgang til at efterse pantet er velbegrundet. Der kunde måske være grund til i lighed med lejeloven § 59, stk. 1 at indføje „når forholdene kræver det.“ Da bestemmelsen imidlertid ikke ses at have givet anledning til misbrug, må det anses for overflødigt. Et lignende princip vil sikkert blive lagt til grund i påkommende tilfælde.

Debitors pligt til at godtgøre, at ejendommen er brandforsikret, er ligeledes velmotiveret. Under hensyn til, at forsikring efterhånden bliver mere almindelig også på andre områder end brandforsikring, bør reglen udvides således, at den tillige omfatter anden af panthaver forlangt forsikring.

8 h.

Da pantegæld ikke i almindelighed bør forfalde ved ejerskifte, kan reglen udgå.

Endelige resultater vil formentlig forudsætte, at der finder forhandlinger sted med kreditorgrupperne. Pantebrevsformularerne er og bør være fravigelige. Hvis man ikke tager tilstrækkelige hensyn til kreditorernes berettigede interesser, vil der finde en række tilføjelser sted i de enkelte pantebreve. I høj grad bestemmes vilkårene jo ensidigt af långiverne. Man må derfor lytte til deres indvendinger, og derefter efterprøve disses vægt. Navnlig vil sparekasserne komme på tale. Banklån spiller en så ringe rolle talmæssigt, at pantebrevsformularerne vil kunne reguleres uafhængigt heraf, jfr. herved statistiske efterretninger nr. 54 12. sept. 1953 s. 467—68. Da man er afskåret fra at forhandle med repræsentanter for låntagerne i private lån, må man holde hensynene til disse in mente.

Som forhandlingsgrundlag for en ændret pantebrevsformular foreslås da følgende udkast:

I følgende tilfælde er kapitalen, hvis kreditor forlanger det, straks eller til et bestemt senere tidspunkt forfalden til betaling uden hensyn til mulig indrømmet uopsigelighed eller opsigelsesfrist:

- a. dersom skyldige ydelser trods påmindelse fra kreditor udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen eller for terminsbetalingers vedkommende efter den første terminsdag samt betingede ejerskifteafdrag over 6 uger efter handelens indgåelse eller 14 dage efter tinglysningen. Hvis den sidste betalingsdag er en helligdag (eller grundlovsdagen den 5. juni), udløber fristen først den følgende søgnedag.
- b. dersom debtors bo — herunder debtors dødsbo — kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo.
- c. dersom der finder indkaldelse sted til forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. retsplejeloven § 561.
- d. dersom ejendommen tages til brugeligt pant.
- e. dersom bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi uden betryggende sikkerhedsstillelse nedrives, eller pantet iøvrigt væsentlig forringes eller vanrøgtes.
- f. dersom debitor nægter kreditor eller hans befuldmægtigede adgang til at efterse pantet, eller debitor ikke på opfordring godtgør, at det pantsatte er forsikret som forlangt.

II. Det burde sikkert også ved en revision af tinglysningsanordningen overvejes at ændre muligheden for at få anerkendt særlige pantebrevsformularer. Den nuværende tilstand frembyder i sin mangfoldighed en række næppe overvejede muligheder.

Alene for kredit- og hypotekforeningerne bør særformularer anerkendes. Det har vist sig, at de har været unødvendige i de øvrige tilfælde. Navnlig er det af betydning, at alle nuværende statslån i fast ejendom affattes på pbsfm. I.

Man burde da finde frem til en fællesformular for kreditforeningerne og en fællesformular for hypotekforeningerne, således som den nuværende pbsfm. X i et vist omfang er det. Der vil let opstå vanskeligheder på grund af indbyrdes forskelle i statutterne, men disse burde kunne overvindes, eventuelt i samarbejde med indenrigsministeriet.

På forfaldsklausulernes område vil der særlig kunne opstå proble-

mer med hensyn til stillingen ved ejerskifte. Hvis imidlertid den almindelige formular ændres således, at pantegælden ikke forfalder, vil kreditforeningerne sikkert gå over til at lade selve gælden indestå uopsigeligt fra ejer til ejer.

I forhold til den almindelige pantebrevsformular må ved udarbejdelsen af de særlige formularer bemærkes, at der ikke er nogen grund til, at kredit- og hypotekforeningerne sikrer sig ved videregående forfaldsklausuler. Prioritetsstillingen er i forhold til pantebreve, der udfærdiges på pbsfm. I, så gunstig, at der var grund til at fastsætte færre forfaldsklausuler, ikke til at udvide dem. Kun på et enkelt område vil en udvidelse være nødvendig, nemlig med hensyn til, at lånet fortsat skal være statutmæssigt sikret. Det må derfor optages som særlig klausul, at gælden forfalder, hvis pantet ikke længere yder statutmæssig sikkerhed.

Man vil næppe med rette kunne indvende imod en sådan nedskæring af formularernes antal, at skaden jo er sket. I løbet af ca. 25 år vil de nuværende lån i det store og hele være aflyst, enten som indfrie eller konverterede e. l.

Skulde man imidlertid anse denne fremgangsmåde for uigennemførlig, må man i alt fald ved anerkendelsen af fremtidige formularer for kredit- og hypotekforeninger i langt højere grad end hidtil stræbe efter ensartethed i klausulerne, også i det formelle, og påse, at de ikke går ud over, hvad der er gældende for almindelige pantebreve.

TILLÆG A

Pantebrevsformularerne

pbsfm. I	alm. pantebrev i fast ejendom, tinglysningsanordningens formular I	26. nov.	1926
„ II	alm. pantebrev for underpant i løsøre tinglysningsanordningens formular II	26. nov.	1926
„ III	Østifternes kreditforening	11. marts	1927
„ IV	Sønderjydske hypoteklånefond	21. april	1927
„ V	Kreditforeningen af grundejere i Fyens stift	21. marts	1927
„ VI	Kreditforeningen af grundejere på landet i Jylland (Jydsk grundejer- kreditforening)	14. marts	1927
„ VII	Den vest- og sønderjydske kreditfor- ening	16. marts	1927
„ VIII	Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i Jylland (Jydsk husmandskreditforening)	16. marts	1927
„ IX	Creditkassen for landejendomme i Ø- stifterne (Østifternes land-creditkasse)	16. marts	1927
„ X	Hypotekforeningernes stående udvalg	17. marts	1927
„ XI	Direktoratet for stadens faste ejen- domme (Københavns kommune)	18. marts	1927
„ XII	Kreditforeningen af jydsk landejen- domsbesiddere	11. juli	1927
„ XIII	Den ny creditforening af købstad- grundejere i Nørrejylland (Ny jydsk købstad-creditforening)	19. marts	1927
„ XIV	Kreditforeningen af grundejere i Kjø- benhavn og omegn (Københavns kre- ditforening)	19. marts	1927
„ XV	Kreditforeningen af industrielle ejen- domme	19. marts	1927

pbsfm.	XVI	Sønderjyllands kreditforening	22. marts	1927
"	XVII	Grundforbedringslån (Landbrugsministeriet)	22. marts	1927
"	XVIII	Overformynderiet	23. marts	1927
"	XIX	Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i Østifterne (Østifternes husmandskreditforening)	23. marts	1927
"	XX	Statsboligfonden	31. marts	1927
"	XXI	Løsøreformular. Motor til fiskerfartøjer (Statslånefonden)	23. april	1927
"	XXII	Løsøreformular. Fiskerfartøj (Fiskeribanken)	6. april	1933
"	XXIII	Kreditforeningen af grundejere i København og omegn (Københavns kreditforening)	15. maj	1933
"	XXIV	Samme	3. juli	1936
"	XXV	Kreditforeningen af grundejere i Fyens stift	14. jan.	1937
"	XXVI	Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i Jylland (Jydsk husmandskreditforening)	16. febr.	1937
"	XXVII	Den vest- og sønderjydske kreditforening	27. juli	1938
"	XXVIII	Sønderjyllands kreditforening	17. sept.	1938
"	XXIX	Kreditforeningen af grundejere på landet i Jylland (Jydsk grundejer-kreditforening)	9. dec.	1938
"	XXX	Kreditforeningen af jyske landejendomsbesiddere	17. dec.	1938
"	XXXI	Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i Jylland (Jydsk husmandskreditforening)	17. dec.	1938
"	XXXII	Samme	17. dec.	1938
"	XXXIII	Østifternes kreditforening	26. jan.	1939
"	XXXIV	Den vest- og sønderjydske kreditforening	13. jan.	1939
"	XXXV	Creditkassen for landejendomme i Østifterne (Østifternes land-creditkasse)	27. marts	1939
"	XXXVI	Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i Østifterne (Østifternes husmandskreditforening)	8. maj	1939
"	XXXVII	Overformynderiet	3. juli	1939

pbsfm. XXXVIII	Kreditforeningen af grundejere i Fyens stift	29. aug.	1939
„ XXXIX	Den ny creditforening af købstad-grundejere i Nørrejylland (Ny jydsk købstad-creditforening)	11. sept.	1939
„ XL	Løsøreformular. Apotekerfonden	1. juni	1940
„ XLI	Løsøreformular. Fiskerfartøj. (Fiskeribanken)	20. juni	1940
„ XLII	Løsøreformular. Skibspantebrev. (Fiskeriministeriet)	7. maj	1941
„ XLIII	Sønderjydsk hypoteklånefond	8. dec.	1942
„ XLIV	Østifternes land-hypotekforening	22. jan.	1945
„ XLV	Jydsk hypotekforening	20. april	1945
„ XLVI	Den ny creditforening af købstad-grundejere i Nørrejylland (Ny jydsk købstad-creditforening)	31. maj	1948
„ XLVII	Kreditforeningen for industrielle ejendomme	26. maj	1948
„ XLVIII	Sønderjylland kreditforening	13. jan.	1949
„ XLIX	Jydsk hypotekforening	26. marts	1954
„ L	Kreditkassen for husejere i København	3. april	1954

*Opstilling efter de i afhandlingen anvendte
forkortede betegnelser*

Kreditforeninger:

Fyns kreditf. (Kreditforeningen af grundejere i Fyens stift)	pbsfm. V, XXV, XXXVIII
Husejer. kreditk. (Kreditkassen for husejere i Kjøbenhavn)	„ L
Jydsk grundejer-kreditf. (Kreditforeningen af grundejere på landet i Jylland)	„ VI, XXIX
Jydsk husmandskreditf. (Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i Jylland)	„ VIII, XXVI, XXXI, XXXII
Kreditf. industr. ejd. (Kreditforeningen for industrielle ejendomme)	„ XV, XLVII
Kreditf. jydske landejd. (Kreditforeningen af jydske landejdomsbesiddere)	„ XII, XXX
Københ. kreditf. (Kreditforeningen af grundejere i Kjøbenhavn og omegn)	„ XIV, XXIII, XXIV
Ny jydske kjøbst.-kreditf. (Den ny creditforening af kjøbstadgrundejere i Nørrejylland)	„ XIII, XXXIX, XLVI
Sønderjyll. kreditf. (Sønderjyllands kreditforening)	„ XVI, XXVIII, XLVIII
Vest- og sønderj. kreditf. (Den vest- og sønderjydske kreditforening)	„ VII, XXVII, XXXIV
Østift. husmandskreditf. (Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i østifterne)	„ XIX, XXXVI

Østift. landcreditk. (Creditkassen for landejendomme i Østif- terne)	„ IX, XXXV
Østift. kreditf. (Østifternes kreditforening)	„ III, XXXIII
Hypotekforeninger:	
Jydsk hypotekf. (Jydsk hypotekforening)	„ XLV, XLIX
Sønderj. hypoteklånefond (Sønderjydsk hypoteklånefond)	„ IV, XLIII
Østift. landhypotekf. (Østifternes land-hypotekforening)	„ XLIV
Andre:	
Direkt. stadens faste ejd. (Direktoratet for stadens faste ejen- domme)	„ XI
Grundforbedringslån	„ XVII
Overformynderiet	„ XVIII, XXXVII
Statsboligfonden	„ XX
Løsøre:	
Apotekerfonden	„ XL
Skibspantebreve	„ XXI, XXII, XLI, XLII

TILLÆG B

En rundspørge

Den foretagne undersøgelse af forfaldsklausuler i pantebreve har været baseret på retspraksis og kontraktpraksis. Det har ikke været præciseret, hvad disse udtryk dækker. Betegnelsen retspraksis giver næppe heller anledning til tvivl. Den hentyder til de konflikter, der har fundet deres afgørelse ved domstolene. En gennemgang heraf må af praktiske grunde indskrænke sig til de trykte afgørelser og bygge på de almindelige domssamlinger. Det er derimod vanskeligere at give en entydig bestemmelse af udtrykket kontraktpraksis. Man vil kunne mene, at der er tale om et terminologisk spørgsmål af underordnet betydning for en gennemgang af retsområdet. Imidlertid opstår der et undersøgelsesteknisk spørgsmål ved den nærmere fastlæggelse af begrebet.

Man kan forstå kontraktpraksis som alene omfattende pantebrevens udformning. Undersøgelsen kan i så fald indskrænkes til de anerkendte pantebrevsformularer og en gennemgang af, i hvilket omfang disse fraviges ved de enkelte pantebrevs udformning. Tager man derimod kontraktpraksis i videre forstand, må man tillige undersøge de efterfølgende omstændigheder, kontraktparterne kan komme til at tage stilling til, først og fremmest i hvilket omfang pantehaverne i praksis kræver indfrielse, når der indtræder en misligholdelse.

Der er ingen grund til at forfølge dette begrebsmæssige spørgsmål. Besvarelsen må bero på en rent praktisk vurdering af de midler, man har til rådighed ved undersøgelsen. Det vilde ingenlunde være et lille mål at sætte sig, hvis man vilde udforske, hvorledes panteretssystemet virker og opfattes i praksis. I det omfang sådanne undersøgelser blev realiseret, vilde man imidlertid have et godt grundlag for videre praktiske vurderinger. Et således indvundet erfaringsmateriale vilde ikke alene have betydning for vurderende betragtninger; det vilde desuden danne et solidt fundament for overvejelserne over gældende ret.

Som genstand for en bredt anlagt undersøgelse på empirisk grundlag vilde en række forskellige punkter kunne komme i betragtning. For det første kan inddrages selve udformningen af pantebrevene. Ved at undersøge ejendomsakterne på tinglysningskontorerne kan man kortlægge pantebrevsbestemmelserne og kontraktpraksis' stilling til de faste formularer. Ser man bort fra atypiske formuleringer, vil det imidlertid være en lettere fremgangsmåde at søge oplysninger herom hos dem, der affatter pantebrevene. På denne måde vilde man eventuelt tillige kunne søge oplyst, i hvilket omfang den faste formular virker hindrende på indføjeelse af særbestemmelser i kreditors eller debitors favør. I samme grad som man af psykologiske årsager bindes til udformede bestemmelser, bliver deres deklatoriske karakter illusorisk.

Et område, man ikke har sikkert kendskab til, er kontraktparternes faktiske viden med hensyn til pantebrevsvilkårene. Det kunde navnlig have betydning at undersøge debitorernes kendskab hertil. Der vil vel i almindelighed ikke kunne ses bort fra, at et forhold rammes af en misligholdelsesbestemmelse, blot fordi debitor har svævet i uvidenhed om klausulen. Bevises det derimod, at forfaldsklausulerne eller nogle af disse kun er kendt af yderst få pantsættere, kunde der være tale om at ændre klausulerne, således at forfaldsvirkningen først vil indtræde, efter at debitor har haft rimelig lejlighed til at rette for sig. Kreditors ukendskab spiller ringere rolle. Ser man på private långivere, er det almindeligt, at låneforholdet etableres igennem en sagfører. Da fastsættelsen af lånevilkårene overlades til sagføreren, bliver de låneforudsætninger afgørende, hvorunder denne som fuldmægtig for långiver yder lånet. Noget andet er, at kreditors kendskab til pantebrevsteksten får betydning, hvis han under lånets løbetid selv skal varetage sine interesser, men ofte vedbliver sagføreren hermed.

En undersøgelse af, hvorledes pantthaver reagerer på en hævebegrunderende misligholdelse, vil sikkert give overraskende resultater. Det vilde formentlig vise sig, at forfaldsklausulerne påberåbes langt sjældnere, end man skulde tro, når man studerer domssamlingerne. Man kommer herved over i det videre spørgsmål, om klausulerne er i overensstemmelse med det praktiske livs interesser, eller hvad hensynet til realkrediten egentlig kræver. En dag vil sociologien måske yde bistand ved besvarelsen heraf.

Til støtte for undersøgelsen af kontraktpraksis foretoges som omtalt ovenfor s. 7 en rundspørge til sagførere, banker og sparekasser. De fleste af de stillede spørgsmål angik affattelsen af pantebrevene, men

enkelte gik herudover, idet de drejede sig om, hvorledes kreditor forholdt sig i tilfælde af misligholdelse. Besvarelserne er gengivet tidligere i forbindelse med:

1. terminerne
2. tvangsauktionsklausuler
3. lejeoppebørsel
4. ejerskifte.

Rundspørgen var i sig selv et forsøg. Allerede af den grund vilde det ikke have været muligt at lade den omfatte andet end et ringe antal spørgsmål — med underinddelinger blev det ialt 17 — stillet ganske enkelt op. Af hensyn til sammenstillingen af besvarelserne måtte skemaerne være udformet ensartet til sagførere, banker og sparekasser.

Nogle enkelte yderligere bemærkninger om selve undersøgelsen skal tilføjes.

Spørgeskemaet blev den 15. juni 1953 udsendt til 75 banker, 75 sparekasser og 200 sagførere. For bankernes vedkommende havde Provinsbankforeningen velvilligst påtaget sig udsendelsen. Spørgsmålet, om det var et tilstrækkeligt stort udsnit af praksis, til hvem skemaet udsendtes, må besvares bekræftende, for så vidt angår banker og sparekasser. Derimod lå det for sagførernes vedkommende absolut i underkanten. Det må dog hertil bemærkes, at undersøgelsen foretoges inden for de rammer, der var afstukket af økonomiske hensyn.

Besvarelsernes antal udgjorde fra banker 63, sparekasser 46 samt fra sagførere 67. Navnlig for disse sidste var svarprocenten som ventelig lav. Der er ca. 2000 sagførere fordelt med halvdelen i København og halvdelen i provinsen. Blandt disse er dog også ikke praktiserende. Da jeg endvidere har bragt i erfaring, at spørgeskemaets besvarelse er blevet diskuteret på adskillige kontorer, således at den enkelte besvarelse dækker over flere sagføreres opfattelse i en del af tilfældene, kan man tillægge besvarelserne en større repræsentativ vægt. Det er derfor ikke udelukket, således som det er gjort i det foregående, at lægge dem til grund.

Det var oprindelig tanken at undersøge, hvilke forfaldsklausuler der måtte finde anvendelse i almindelige gældsbreve. På forskellige områder kunde en sådan parallelundersøgelse måske have ydet fortolkningsbidrag. Igennem spørgeskemaerne blev det imidlertid oplyst, at der for sagføreres vedkommende ikke anvendes faste blanketter ved udfærdigelse af gældsbreve. Disse affattes rent individuelt. Spørgsmålet faldt derved bort.

Forkortelser

Litteratur:	
Aftaler:	Henry Ussing: Aftaler på formuerettens område, 3. udg. 1950.
Alm. del:	Henry Ussing: Dansk obligationsret, Almindelig del, 3. udg. 1946.
Arne Frederiksen:	Arne Frederiksen: Kommentar til tinglysningsloven 1951.
Arnholm:	Carl Jacob Arnholm: Panteretten, 2. udg. Oslo 1950.
Arvefaldet:	O. A. Borum: Arvefaldet 1949.
Axel H. Pedersen:	Axel H. Pedersen: Byggeriets retlige og økonomiske organisation, 2. udg. 1951.
Ejendoms køb:	Anders Vinding Kruse: Misligholdelse af ejendoms køb, 1954.
Enkelte kontrakter:	Henry Ussing: Enkelte kontrakter, 2. udg. 1946.
ER. I—III:	Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten I—III, 3. udg. 1951, III ved W. E. von Eyben.
Fast ejendom:	Knud Illum: Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, 1948.
Formueret:	Knud Illum: Forelæsninger over almindelig formueret, 3. udg. 1950.
Forvaltningsret:	Poul Andersen: Dansk forvaltningsret, 2. udg. 1946.
Harbou:	Niels Harbou: Behandling af dødsbo og fællesbo, 2. udg. 1945.
Illum:	Knud Illum: Tinglysning, 1950.
Kaution:	Henry Ussing: Kaution, 1928.
Komm.:	Fr. Vinding Kruse: Tinglysningsloven, Kommentar, 3. udg. 1952.
Konfiskation:	Stephan Hurwitz: Konfiskation, 1933.
Krabbe, komm.:	Oluf H. Krabbe: Borgerlig straffelov af 15. april 1930, 4. udg. 1947.
Kriminalret III:	Stephan Hurwitz: Den danske kriminalret III, almindelig del, 1952.
Kæstel:	R. Kæstel: Bankjura, 1945.
Køb:	Henry Ussing: Køb, 2. udg. 1950.

Lassen:	Jul. Lassen: Håndbog i obligationsretten, speciel del, 1897.
Magne Schjødt:	Magne Schjødt: Norsk ekspropriationsrett, Oslo 1926.
Matzen:	Henning Matzen: Forelæsninger over den danske tingret, 2. udg. 1884.
Meyer:	Poul Meyer: Erstatningsfastsættelse ved Ekspropriation, 1943.
Refusionsopgørelser:	Axel H. Pedersen: Refusionsopgørelser, 1954.
Servitutter:	Knud Illum: Servitutter, 1943.
Skifteretten:	H. Munch-Petersen: Skifteretten, 3. udg. v. Erwin Munch-Petersen, ændret optryk 1949.
Statsforfatningsret II:	Alf Ross og Ernst Andersen: Dansk statsforfatningsret II, 1948.
Taxell:	Lars Erik Taxell: Panträtt i skuldebrev, Åbo 1949.
Tingsret I—II:	Knud Illum: Dansk Tingsret I—II, 1951.
Torp:	Carl Torp: Dansk Tingsret, 2. udg. 1916, v. L. A. Grundtvig.
Tvangsfuldbyrdelse:	Erwin Munch-Petersen: Tvangsfuldbyrdelse, 4. udg. 1948.
Ussing og Dybdal:	Henry Ussing og C. C. Dybdal: Gældsbrevslovene, 2. udg. 1940.

Nogle andre forkortelser:

FMT:	Finansministeriet.
FSKMT:	Fiskeriministeriet.
GRF:	Landbrugsministeriets ejendoms- og udlånskontor (grundforbedringskontoret).
HMT:	Handelsministeriet.
JMT:	Justitsministeriet.
JLK:	Statens jordlovsudvalg (jordlovskontoret).
LMT:	Landbrugsministeriet.
LKV:	Landbrugsministeriets landvæsenskontor.
SOCMT:	Socialministeriet.
UVMT:	Undervisningsministeriet.

Angående forkortelser for kredit- og hypotekfor-
eninger m. v., se tillæg A.

Sagregister

Talangivelser henviser til sidetal.

§-tegn henviser til det pågældende sted i indholdsfortegnelsen (foran i bogen)
— træder i stedet for det pågældende opslagsord.

- Adgang til pantet** 134.
Se eftersyn.
- Afdrag, ekstraordinære** — § 6. A, 60, 153, 164, 181, 211.
Fortrinsret for ubetalte — 108.
Restancer med — 16, 102.
Udlæg for forfaldne — 17.
Ændring i — 163.
Se ejerskifteafdrag, ordinære ydelser.
- Afhjælpningsret, pantsætters** — af forefundne forringelser 135.
- Afhændelse** § 25 I, 226 ff.
— og ejerskifte 219 ff., 255.
— trods arrest 93.
Se ekspropriation, relaksation.
- Afkald. Pantsætters** — på reelle servitutter 181 f.
Kreditors — på forfaldsvirkning 71, 114, 177.
Se passivitet.
- Afklædning af pantet, se forringelse.**
- Afløsningssummer, debtors tilegnelse af** — § 20, 187.
- Afvisning fra tinglysning p. gr. af uklarhed** 14.
- Akkommodationsobligationer, umiddelbart udlæg på grundlag af** — 18 f.
- Akkord, frivillig** — 83, 261.
Se også tvangsakkord.
- Aktieselskab, ejerskifte, når** — er pantsætter 225.
- Anbefalet brev, betaling ved forsendelse i** — 46.
Meddelelse om ejerskifte i — 238.
- Andelsforeninger, pantet omfatter rettigheder i** — § 15. IV.
- Annuitetsprincip, nedbringelse af lån efter** — 23 f.
- Anteciperet misligholdelse, 59 ff., 96.**
Restancer som — 100.
- Anvendelse, debtors** — af lånebeløbet 156, af pantet 157 f.
- Anvisninger som betalingsmiddel** 49.
- Arrest som forfaldsgrund** 93 f.
— kan ikke foretages af panthavere 93.
Se singularerforfølgning.
- Arveudlæg som ejerskifte** 218 f., 240.
Ejerskifteafdrag ved — 241.
- Auktionsvilkår, se tvangsauktion.**
- Båndlæggelse** 165.
- Bankpraksis, se kontraktpraksis.**
- Behæftelser, yderligere** — 164 f.
Ændring i — § 18. II.
- Benyttelsesforbud, se kondemnering.**
- Beregning af værdiforringelse** 138 f.
- Besiddelsesovergang** 227 f.
- Besætning, salg af** — se forringelse.
- Betalingsmidler, lovlige eller tvungne** — 33, 46.
- Betalingssted, 32.**
Ændring af — 50.

- Betinget skøde** som ejerskifte § 25.
- Bevisbyrden** ved forringelse 144.
— ved forsinkelse 42.
- Bopælsændring** som årsag til fordringshavermora 49.
- Bortforpagtning** § 19. I.
- Bosondring** som ejerskifte 216.
- Brandforsikring** 149, 187 ff.
Se forsikring.
- Brandhjælpsspenge** 190.
- Brugeligt pant**, overtagelse til — 20 f., 94 ff.
— ved anteciperet misligholdelse 146.
— ved efterfølgende misligholdelse 94.
— som forfaldsgrund 85, 94, 96.
- Brugsrettigheder** § 19, 216.
- Byggelån**, pligt til at fuldføre byggeriet 137, 156.
Tvangsauktionsklausuler i forbindelse med — 109 f.
- Bygninger**, pantet omfatter — § 15. IV.
Nedrivning af — 148.
Forringelse af — 149.
- Bøder**, ikke-erlæggelse af — 66 f.
— i forbindelse med overtagelse af lån 200.
- Checks** som betalingsmiddel 47 f.
- Delekspropriation** 63, 249 f., 254.
Se ekspropriation.
- Deponering** 50.
- Depressioner**, offentlige indgreb ved økonomiske — 71.
- Direkte udlæg** § 2. VI.
- Driftslån** 157 f.
Produktionspligt i forb. m. — 138.
- Dødsbobehandling**, se arveudlæg, gældsfragåelse, gældsvedgåelse, privat skifte, skiftebehandling.
- Efterrente**, se forhalingsrente.
- Eftersyn** af pantet, panthavers ret og pligt til — § 16. IV, 134 f.
- Ejerpant**, eksekution i — 85.
Klausul om forfald ved opståen af — 163.
Se ejerpantebreve.
- Ejerpantebreve**, umiddelbart udlæg på grundlag af — 18 f.
- Ejerskifte** §§ 24—29.
Se afhændelse, ekspropriation, relaxation.
- Ejerskifteafdrag** 61 f., 211, 241,
—'s forfaldstid 226 f., 241.
- Eksekution**, se singulærforfølgning, umiddelbart udlæg.
- Ekspeditionsfejl**, forsinket betaling som følge af — 43.
- Ekspropriation** § 28.
Ekstraordinært afdrag som følge af — 63 f.
Forfald p. gr. af — 213, 240.
Prækklusiv indkaldelse ved — 184 f
Tvungen relaxation ved — 254.
Se erstatningsydelse.
- Ekstraordinære betalingshindringer** 58.
- Ekstraordinære ydelser** § 3. II.
Udeblivelse med — § 6, 39 f.
Påkrav ved — 74.
Se afdrag, ejerskifteafdrag.
- Erstatningsydelse**, ekstraordinære afdrag som følge af udbetaling af — 64 f.
Pantsætters tilegnelse af — § 20.
- Foder** 147.
- Forbedringer** kan opveje forringelser 142.
- Forbedringspligt** 137 f.
- Forbud**, nedlæggelse af — mod afklædning 17, 202.
— overfor brugspanthaver 94.
— mod afhændelse 203, 243.
- Fordringshavermora** 49 f.

- Forfaldsklausuler**, se de enkelte emner, således betalingsklausuler, konkurs, gældsfragåelse, udlæg, overtagelse til brugeligt pant, restancer, forringelse, ejerskifte. Vurdering af gældende — §§ 8, 10. II, 11. III, 12. IV, 23, 29 og 31. Ændringer af — 266 ff.
- Forfaldstid** 26 f.
— ved ejerskifte 225 ff.
— ved ejerskifteafdrag 241.
— ved ekspropriation 248.
— ved ekstraordinære ydelser § 6.
— ved relaksationsafdrag 246.
- Forfaldsvirkningen** § 2.
—'s ophør ved betalingsklausulerne § 7, ved tvangsakkord i konkurs 82, ved singulærfølgning 96, ved forringelse 143.
—'s suspension 15.
Se de enkelte forfaldsgrunde.
- Forhalingsrente** 36 f., 49, 66 f.
- Forkortet låneperiode** 11, 150.
- Forlig** indgået for ekspropriationskommission 252.
- Forpagtningskontrakter**, pantet omfatter rettigheder efter — § 15. IV.
- Forringelse af pantet** § 16.
Salg af besætning og gødning 147.
— kan medføre overtagelse til brugeligt pant 21.
Brugspanthavers forringelse 94.
— af bygninger 148 f.
— ved delekspropriation 250.
— kan give adgang til umiddelbart udlæg 17 f.
— ved hævde 154.
— ved kondemnering 145, 150 f.
— ved afkald på reelle servitutter 181.
Singulærfølgning som — § 11. II.
— ved skadesløsbreve 262 f.
— ved skovhugst 154.
— ved udnyttelse af ejendommens substans 152 f.
- Forsendelse af ydelser** 33, 46 f.
- Forsikring** 149.
Ekstraordinært afdrag ved udbetaling af — 64.
Ejers oppebørsel af forsikringsydelser § 20.
Tilsidesættelse af pligt til — § 21.
- Forsinkelse med ordinære ydelser** § 5.
— med ekstraordinære ydelser § 6.
- Forskudslån, pligt til fuldførelse** 138.
- Fortolkning af særklausuler** 12 f.
- Fortrinspant** 103, 167 f.
- Forudbetaling af leje** 174 ff., 197.
- Forudsætningssynspunkter ved delekspropriation** 249 f.
— ved udeblivelse med ekstraordinære ydelser 59 f.
— som forfaldsgrund 10 ff., 41 f., 51 f., 144 f., 157.
— ved forfaldsvirkningens ophør, se forfaldsvirkningen.
— ved forringelse 136, 145 f.
— ved forsinkelse 51 f.
— ved kondemnering 151.
— vedr. prioritetsstilling § 18.
— ved restancer 101 ff.
— ved værdiforøgelse 139.
- Fraflytning** 193.
- Frasalg af en del af pantet** § 27.
Se ejerskifte og relaksation.
- Frostskader** 145.
- Fuldmagt til at administrere pantet** § 14. III.
— til at realisere 83, 126.
— ved skadesløsbreve 260 f.
- Fyldestgørelse, panthavers** — § 2. IV.
- Førsteydelser** § 5. III.
- Generalklausuler's selvstændige betydning** 9 f., 196.
- Genstand for pantsætningen** § 15. IV.
- Giro**, se postgiro.

- Godkendelse af pantebrevsformulærer** 2 ff.
- Grusgravning**, se substansforbrug.
- Gældsansvar**, se gældsovertagelse.
- Gældsbegrænsning som pantebrevsvilkår** 165.
- Gældsfragåelse § 10. I.**
Klausuler om — i skadesløsbreve 261.
— på grund af umyndige arvinger 81.
Se skiftebehandling.
- Gældsovertagelse**, er der pligt til — ved ejerskifte 234.
Solidarisk — for arvinger 240.
- Gældsvedgåelse** 219.
Se skiftebehandling.
- Gødning, bortfjernelse af** — 147, 197.
- Helekspropriation**, se ekspropriation.
- Helligdage** 34, 38, 46.
- Henstand på foranstående pantebrev** 60, 65 f.
Restanceklausuler som værn mod aftaler om — 102 f.
- Henvisninger til uden for pantebrevet liggende bestemmelser som forfaldsgrund** 10 f.
- Hurtig retsforfølgning, aftale om** — 38, 103.
- Hændelig forringelse** 144 f.
- Hævd** 154, 221.
- Høstpantebreve** 20, 167 f.
- Ikke-erlæggelse som forfaldsgrund § 5, 16 ff., 34.**
- Individualforfølgning**, se singularforfølgning.
- Indskrænkninger i misligholdelsesfølger** 13.
— i forfaldsadgangen 14 f.
- Indtægter, pantet omfatter** — § 15. IV.
- Inkassoomkostninger ved ejerskifte** 226, 228.
— ved ekstraordinære terminer 53 f.
Udlæg for — 17.
- Karakterforandring af pantet** 139, 142, 153, 157 ff., 172.
- Kaskoforsikring af automobiler** 191.
- Kautions § 14. I.**
Misligholdelse af pligt til at stille — 90.
- Kondemnering af pantet** 137, 145, 150 f., 197.
- Konfiskation** 221.
- Konjunkturer** 145.
- Konjunkturbestemt rente** 57.
- Konkurs § 10. I.**
Konkurerklæret dødsbo 80.
— ved pantebreve fra ejer til ejer 230.
Kautionists — 123.
—begærings tilbagekaldelse 97.
Ægtefælles — 79.
- Kontant erlæggelse af ydelser** 46.
— indfrielse af misligholdt kreditforeningslån 12.
- Kontraktpraksis, undersøgelse af** — § 1, 275 f.
— ved afdragsvilkår og opsigelsesvarsel 24.
— ved akkordforhandling 83.
— ved ejerskifte 208 f.
— ved kreditorforfølgning 82.
— ved lejeforskud 178.
— ved skadesløsbreve 260 f.
— ved valg af terminer 31.
— ved tvangsauktionsklausuler 111.
Se de enkelte klausuler.
- Konvertering, udvidet ret til** — 164.
- Kreditorforfølgning §§ 9—13.**
Restanceklausuler som foregrebet — 101.
Klausuler om — i skadesløsbreve 261.

- 's betydning ved tvangsauktionsklausuler 114 f.
 Se brugeligt pant, gældsfragåelse, konkurs, udlæg, udpantning.
 Kvitivering uden forbehold 68 f.
- Lånebeløbets anvendelse** 156.
- Landbrugsejendomme, bortfjernelse af gødning ved** — 147, 197.
 Foder, føde- og sædekorn ved — 147.
 Nedlæggelse af — som selvstændigt brug 159 f.
 Tilbehøret til — omfattes af pantet § 15. IV.
 Se karakterforandring, nedrivning af bygninger.
- Lavværgemål § 14. II.**
- Leje, —rettigheder § 19.**
 For høj — 174.
 Oppebørsel af — 174 f., 262.
 Tinglysning af —kontrakt 176.
- Løjligheder, ændring i antallet af** — 172.
- Leverandørlån** 193.
- Likvidation § 10. II, 126.**
 —'sakkord 83.
 — af aktieselskaber 82.
 Klausuler om — i skadesløsbreve 261.
- Lovlige betalingsmidler** 46 ff.
- Lovpåbudte ændringer** 137.
- Løbedage** 36 f.
- Mageskifte som ejerskifte** 216.
- Meddelelsespligt om opstået ejerant** 163.
 — om indtrådt ejerskifte 235 ff., 240.
- Modregning, — af lejkrav** 174.
 — med refusionskrav 58.
- Morarente, se forhalingsrente.**
- Moratorier** 71.
- Mur- og nagelfaste appertinentier** 5, 130.
- Nedrivning, se bygninger.**
- Ombygning, opsigelse af samtlige lejemål i forb. m. —** 179.
 — tilladt mod sikkerhedsstillelse 149.
 — forbudt ved statslån 157.
- Omkostninger ved gældsovertagelse** 240.
- Omprioritering, afdrag ved** — 65.
 Pligt til — 166.
 Ret til — 163.
- Omsætningspligt** 193.
- Omvurdering af pantet, — som forfaldsgrund** 133, 140.
 Pligt til at medvirke til — 194.
- Ophævelse af tvangsauktionsklausul** 118 ff.
- Oprykningret. Restancer, når** — 102.
 — uden vedtagelse 184, 204, 245.
 Vedtagelser om videregående — end tilladt 163.
- Opsigelse af lejere** 172 f., 179.
- Ordinære ydelser efter pantebrevet § 3. II.**
 Forfaldsvirkning ved — § 5.
 Bør påkrav forlanges ved — 72 f.
- Overdragelse, ejerskifteafdrag ved ikke-gennemført** — 242.
 Se afhændelse, ejerskifte, relaxation.
- Påkrav, — som almindelig regel** 73.
 — ved bøder 67.
 — ved ekstraordinære terminer 29, 53 ff.
 — ved forhalingsrenter 66.
 — ved forøgelse af ydelser 57.
 — ved restanceklausuler 98 f., 106f.
 — ved tvangsauktionsklausuler 118.
- Påtegning om gældsovertagelse** 240.
- Pantebrevsformularer, godkendelsespraksis ved** — 2 f.
 De godkendte — se Tillæg B 270 —274.

- Pantets omfang** § 15. IV.
- Passivitet**, — i forb. m. debtors akkordsøgen 82.
— over for forsinket betaling § 7. A, 52, 101, 105, 139.
— som manglende eftersyn 155.
— over for ekspropriationsforlig 252.
— over for forringelse 143.
— over for pantets forsikring 190.
— over for kreditorforfølgning 96 f., 108.
- Postanvisning**, betaling ved — 48 f.
Reklamation over for for sen — 70 f.
Påmindelse ved fremsendelse af — 74 f.
- Postgiro**, betaling ved — 48.
Påmindelse ved fremsendelse af — 74 f.
- Postgiroudbetalingskort**, betaling ved — 48.
- Prioritetsgælden**, oplysninger om — 7.
- Prioritetsstilling**, forudsætninger vedrørende — § 18.
- Privat skifte** 219 f.
Se skiftebehandling.
- Privilegerede pantehæftelser** 103, 167 f.
- Prækclusion** af panthavers krav mod eksproprietant 184, 248.
- Rådighedsovergang** ved ejerskifte 227 f.
- Regnskabspligt** 193.
- Reklamation**, se passivitet.
- Relaksation** § 27.
Ekstraordinære afdrag ved — 63.
Gennemtvungelse af — 244 f., 254.
- Renteforhøjelse** 163.
Påkrav ved ikrafttræden af — 57.
- Renter**, henstand med — § 12.
Prioritetsstilling for — 108.
- Konjunkturbestemte — 57.
Se forhalingsrente.
- Restanceklausuler** § 12.
— ved skadesløsbreve 262.
- Retablering** 142 f.
Gennemtvungelse af — 153.
- Retsbrudserstatning**, pantsætters oppebørsel af — 64.
- Retsforfølgning**, se kreditorforfølgning.
- Retspraksis** 275.
Forholdet mellem — og kontraktpraksis 6.
- Rykningsklausul** 65, 166.
- Sagførere**, — legitimerede til at modtage terminsydelser 57.
—'s pligt til at påberåbe sig misligholdelse 73, 90.
Se kontraktpraksis.
- Salg** som ejerskifte 216.
- Sameje**, ejerskifte ved — 221 ff., 243.
- Samtykke** til ændringer i foranstående pantebreve 163.
- Selvstændigt brug**, pligt til at opretholde landbrugsejendomme som — 159.
- Separatiststilling** i pantsætters konkursbo 80 f.
- Servitutter** § 19. IV.
Regelmæssige ydelser af — 185.
Stiftelse af — ved ekspropriation 250.
- Singulærforfølgning** § 11.
— under frivillig akkord 83.
Se kreditorforfølgning.
- Skadesløsbreve**, forfaldsklausuler i — 259 f.
Umiddelbart udlæg på grundlag af — 18.
- Skatter og afgifter**, forfaldne — 104.
Henstand med — § 12, 102 f.
- Skiftebehandling** som ejerskifte 217, 219.

- Skove** 154.
- Skyldkrav ved forringelser?** 144 f.
- Skøde, pantsætning ved** — § 30, 2.
Se betinget skøde.
- Slutseddel, oprettelse af** — som ejerskifte § 25.
- Socialt betonedede pligter for pantsætter** § 15, § 17. II.
- Solidarisk ansvar** 163, 240.
- Sparekasser, se kontraktpraksis.**
- Statslån** 6.
- Strafrenter** 36 f., 49, 66 f.
- Subjektive forhold, kan debitors — medføre udvidet forfaldsvirkning?** 15, 146.
- Substansforbrug** 139, 152 f., 180, 186, 243.
- Surrogatkrav, se ekspropriation, erstatning, forsikring, surrogatværdier.**
- Surrogatværdier, ejers tilegnelse af** — § 20, 187.
- Suspension af forfaldsvirkning** 14 f.
- Svigagtige forhold, — ved byggelån** 156.
— som forfaldsgrund 15, 146.
— ved optagelse af fortrinspant 168.
— ved kondemneringsmulighed 152.
- Sygdom, forsinket betaling på grund af** — 43.
- Sædekorn** 147.
- Sælgerprioriteter, særregler ved forsinkelse** 57 f.
- Særklausuler, se særvilkår.**
- Særvilkår, fortolkning af** — 13 f.
Direkte og afledet virkning i tilfælde af misligholdelse af — 90 f.
- Søpanteret, indfrielsesfrist for** — 99.
- Terminer § 3. II.**
Kontraktpraksis for — 29 ff.
- Historisk udvikling 26 f.
Usædvanlige — 53 ff., 72 f.
- Tilbehør § 15. IV.**
Forsikringspligten omfatter — 189 f.
Pantet omfatter — 87.
- Tillysning af tvangsauktion** 89 f., 92.
- Tilsyn, se eftersyn.**
- Tinglyst skifteekstrakt** 218.
- Transport, betalingsforsinkelse på grund af** — 50 f.
— opfordrer i sig selv til præcision 53.
- Tvangsakkord, — i konkurs** 82.
— uden for konkurs 82.
— ved skadesløsbreve 261.
- Tvangsauktion, efterpanthavers indflydelse på** —'svilkår 164.
— som ejerskifte 216.
— ved pantebreve fra ejer til ejer 230 f.
Indkaldelse til forberedende møde 87 ff.
Tillysning af — 89.
- Tvangsauktionsklausul § 13, 13 f., 71, 230 ff.**
- Tørveskær, se substansforbrug.**
- Ubetydelige forsinkelser ved betaling** 46.
- Udeblivelse med renter** 16 ff.
- Udlejning, ret og pligt til** — 170 ff.
Se brugsrettigheder.
- Udlæg § 11.**
— i henhold til rpl. § 478 nr. 3—4, § 2. VI.
— i henhold til rpl. § 680 18.
Forældelse af — 86.
Den deklaratoriske forfaldsregel 92, 162.
—'s oprykningensret 86.
— i ejendom i fælleseje 221.
— for en enkelt ydelse 91.
- Udløsning, arvinges — af medarbejdere er ikke afhændelse** 218.

- Udpantning** 105 f.
 Analogi fra udlæg? 92.
 — for forfalden pantefordring 20.
 — berettiger ikke til umiddelbart udlæg 92.
- Ukendskab til pantebrevet**, se vildfarelse.
- Uklare klausuler** kan medføre afvisning fra tinglysning 14.
- Umiddelbart udlæg** § 2. VI .
- Umyndiggørelse** § 14. II.
- Undersøgelse**, se eftersyn.
- Universalforfølgning** § 10.
 Se gældsfragåelse, konkurs, likvidation, tvangsakkord.
- Uopsigelighed fra debtors side** 163.
- Uopsigelighed fra ejer til ejer** § 26.
 — ved ekspropriation 253.
 Klausul om fortsat hæften uanset — 206.
 Om — er nødvendigt ved tvangsauktionsklausuler 116.
- Uskiftet bo**, — som ejerskifte 217, 219, 240.
 Ejerskifteafdrag ved — 241.
- Usædvanlige brugsrettigheder** 172.
- Usædvanlige terminer** 53.
- Utilregnelig forsinkelse** 43.
- Utinglyst panthaver**, kan — der fortrænges kræve indfrielse?
- Vanrøgt**, se forringelse.
- Vederlagsfri brugsret** 173.
- Vedligeholdelse**, se forringelse.
- Veksler** som betalingsmiddel 49.
- Vildfarelse**, — m. h. t. ydelsens størrelse 46.
 — m. h. t. ydelsestiden 39, 45, 56.
- Vurdering**, se beregning af værdiforringelse og omvurdering.
- Værdiforøgelse** 139.
- Ydelser efter pantebrevet**, se ordinære og ekstraordinære ydelser.
- Ægtepagt** som ejerskifte 220.
- Ægteskab** som ejerskifte 216, 220.
- Ændring af ejendommens karakter** 158.