Jens Anker Andersen

BRUGELIGT PANT

Juristforbundets Forlag
1981

BRUGELIGT PANT

er sat med Times og trykt hos
JJ trykteknik a-s, København.

Bogbinderarbejdet er udført af
Dragør Bogbinderi ApS, København

ISBN 87-574-3460-3

© Juristforbundets Forlag

INDHOLDSFORTEGNELSE

		Side
Forord		7
Forkortelser		8
Kap. I	Indledning	9
Kap. II	Begrebet brugeligt pant	13
Kap. III	Formålet med brugeligt pant	14
Kap. IV	Under hvilke betingelser kan pantet tages til brugelighed?	17
Kap. V	Hvordan bliver man brugspanthaver?	23
Kap. VI	Alternativer til brugeligt pant	26
Kap. VII	Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?	31
Kap. VIII	Brugspanthavers rettigheder og pligter	36
Kap. IX	Brugspanthavers erstatningsansvar	61
Kap. X	Brugspanthavers regnskabspligt	65
Kap. XI	De lege ferenda betragtninger	69
Kap. XII	Omstødelse	71
Kap. XIII	Tvungen administration af udlejningsejendomme	72
Bilag a:	Uddrag af Chr. V's Danske Lov fra 1683	75
Bilag b:	Pkt. 6B i Bkg. 652:1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)	77
Bilag c:	Uddrag af Lbkg. 464:1976 om tinglysning	79
Stikordsregister		81
Domsregister		88

Forord

På grund af den økonomiske krise for landbruget afholdt Jyllands Kreditforenings Århus hjemsted i efteråret 1980 11 møder i Østjylland om brugeligt pant for kreditforeningens egne folk, pengeinstitutfolk, advokater, dommerfuldmægtige samt landbrugets regnskabskonsulenter og foreningsformænd. Jeg var foredragsholder ved disse møder, og formålet med denne lille bog er derfor at fastholde og viderebringe det udbytte og de erfaringer, jeg fik gennem møderne og samarbejdet med Jyllands Kreditforening.

Århus, december 1980
Jens Anker Andersen

Forkortelser

AB	Advokatbladet
Bet.	Betænkning (nr. og årstal)
Bkg.	Bekendtgørelse (nummer og årstal i Lovtidende)
DL	Chr. V's Danske Lov fra 1683
FAL	Forsikringsaftaleloven
Fm.	Fuldmægtigen
FUL	Funktionærloven
H	Højesteretsdom eller -kendelse
H.St.D.	Hof- og Stadretsdom
J	Juristen (fra 1974 Juristen & Økonomen)
Kap.	Kapitel
KL	Konkursloven (1977)
Komm.Rpl.	Kommenteret Retsplejelov, 2. udg. (1964)
L	Lov (nummer og årstal i Lovtidende)
Lbkg.	Lovbekendtgørelse (nummer og årstal i Lovtidende)
LL	Lejeloven
LOHS	Landsover- samt Hof- og Stadsretsdom eller -kendelse
n	note
RAL	Retsafgiftsloven
Rpl.	Retsplejeloven
SH	Sø- og handelsrettens dom eller kendelse
Skfl.	Skifteloven
Strl.	Straffeloven
TL	Tinglysningsloven
TfR	Tidsskrift for Rettsvitenskap
U	Ugeskrift for Retsvæsen
V	Vestre Landsretsdom eller -kendelse
VLT	Vestre Landsrets Tidende

I Indledning

En panthaver vurderer først og fremmest sit pants værdi ud fra, hvad det antages at kunne indbringe på tvangsauktion. Ifølge pantebrevsformularerne omfatter panteretten imidlertid også »indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter«, der flyder af pantet.

Det er uden videre klart, at der er en snæver forbindelse mellem pantets omsætningsværdi og dets brugsværdi. Ændringer i omsætningsværdien vil som regel straks påvirke brugsværdien. Endnu mere sikkert er det, at ændringer i brugsværdien vil påvirke omsætningsværdien. Udlejes pantet ugunstigt på en måde, der skal respekteres af en køber – herunder en tvangsauktionskøber – af ejendommen, vil dette naturligvis påvirke pantets værdi i nedadgående retning.

I praksis forekommer det f.eks. ikke sjældent, at pantedebitor selv driver erhvervsvirksomhed fra den pantsatte ejendom, f.eks. en restaurant eller bodega. Sælger ejeren virksomheden, har dette hovedsagelig karakter af et salg af virksomhedens goodwill. I forbindelse med salget indgås der normalt en langvarig lejekontrakt vedrørende de lokaler, hvorfra virksomheden drives. For sælger og køber er det naturligvis det samlede vederlag, der er afgørende. Det kan derfor meget vel tænkes, at de – navnlig af skattemæssige årsager – sætter goodwill'en temmelig højt, medens lejen så til gengæld sættes ret lavt. Det er klart, at ejendommens værdi er faldet efter et sådant salg med tilhørende ugunstig lejekontrakt.

Dette rejser spørgsmålet, hvordan panthaverne kan beskytte sig mod den slags transaktioner. Et forbud i pantebrevet, mod at pantedebitor ikke må foretage udlejninger uden panthavers samtykke, kan ikke gøres gældende overfor en godtroende lejer. En bestemmelse om, at pantegælden forfalder i tilfælde af udlejninger, som ikke er godkendt af panthaver, er også mindre effektiv, da pantets

værdi jo allerede falder ved udlejningen, hvorfor det kan tænkes, at der herefter ikke er dækning til den forfaldne pantegæld. Den mest naturlige beskyttelse er formentlig, at panthaver sørger for også at få pant i den goodwill, der er knyttet til de virksomheder, der drives fra den pantsatte ejendoms lokaler. Dette kan kombineres med en bestemmelse om, at pantegælden forfalder ved salg af goodwill'en. Da goodwill betragtes som løsøre, skal der ske tinglysning efter reglerne for pant i løsøre, hvorved bemærkes, at der formentlig skal udfærdiges to pantebreve, da det samme pantebrev næppe kan tinglyses både efter reglerne om fast ejendom og efter løsørereglerne.

At udlejninger kan være farlige for panthaverne, skyldes først og fremmest, at de som altovervejende hovedregel skal respekteres af en tvangsauktionskøber. Lejeren er normalt beskyttet af lejelovgivningens opsigelsesforbud. Hvis auktionskøberen selv ønsker at benytte det lejede, kan han normalt opsige lejemålet med 1 års varsel, jfr. LL §§ 83, litra a, 84, 85, stk. 1, og 86, stk. 2. Ved forretningslejemål kan der dog blive tale om, at der skal betales erstatning i anledning af opsigelsen, jfr. LL §§ 89–92. Er det en ejerlejlighed, der er blevet udlejet, er opsigelsesadgangen efter den nævnte 1 års regel særlig begrænset, idet det i LL § 84, litra d, kræves, at lejeren ved lejeforholdets påbegyndelse blev gjort bekendt med, at det lejede var en ejerlejlighed, og at opsigelse kunne ske efter denne bestemmelse.

Lejeloven gælder ikke i relation til forpagtning af landbrugsejendomme. Sådanne forpagtninger skal dog uden tinglysning respekteres af enhver, hvis de ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, jfr. TL § 3, der fastslår, at opsigelse St. Hans dag til fratræden næstfølgende 1. maj er sædvanligt varsel ved landbrugsejendomme. Er der aftalt et længere opsigelsesvarsel, skal forpagtningsforholdet tinglyses for at være tingligt beskyttet, og dets skæbne på en tvangsauktion afgøres, uanset om det er tinglyst, efter reglerne i Rpl. § 573, hvilket ofte vil betyde, at det bortfalder i det omfang, det hjemler et længere opsigelsesvarsel end det sædvanlige.

Er der alene tale om udlejning af en landbrugsejendoms bygninger, gælder lejeloven. Forsåvidt angår udleje af en landbrugsejen-

doms beboelsesbygninger – der formentlig er det mest praktiske – krydses dette dog af Landbrugslovens § 12, der bestemmer, at lejeforhold kan opsiges med 6 måneders varsel, når lejligheden ønskes anvendt som bolig for personer, der beskæftiges med ejendommens drift.

Det er således klart, at det ved alle former for ejendomme er således, at panthavernes sikkerhed i større eller mindre omfang kan forringes ved, at der op til en tvangsauktion foretages ugunstige udlejninger af pantet. Ved parcelhuse og ejerlejligheder behøver der endda ikke at være tale om lejemæssigt ugunstige udlejninger, idet enhver udlejning af sådanne ejendomme – der som nævnt normalt skal respekteres af auktionskøberen i en vis periode – i meget høj grad forringer ejendommens værdi.

Det må også generelt tages i betragtning, at en tvangsauktionskøber uden tinglysning skal respektere forudbetaling af leje i op til ½ år, jfr. TL § 3, stk. 2, og auktionsvilkårenes pkt. 1, sidste stk. Tilsvarende gælder vedrørende lejerens depositum mv., jfr. LL § 7.

Et ganske vist meget beskedent værn mod virkningerne af skadelige udlejninger findes i LL § 83, litra f, idet denne bestemmelse giver adgang til opsigelse, »når vægtige grunde iøvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet«. Af det anførte fremgår, at vægtige grunde kan tale for, at en tvangsauktionskøber bør have adgang til under skyldig hensyntagen til lejerens interesser at frigøre sig fra belastende lejemål, der er indgået op til en tvangsauktion. Dette gælder navnlig i de situationer, hvor auktionskøberen er en ufyldestgjort pant- eller udlægshaver, da en sådan køber jo reelt ofte er tvunget til at overtage ejendommen, hvis han vil forsøge at redde nogle af sine penge. En til LL § 83, litra f, svarende opsigelsesbestemmelse fandtes da også i *U 1978.963 V* at kunne anvendes af en ufyldestgjort panthaver, der på tvangsauktion havde overtaget et udlejet parcelhus.

I specielle tilfælde, hvor lejeren har været bekendt med den forestående tvangsauktion, må der også være mulighed for at få lejeaftalen tilsidesat efter de almindelige ugyldighedsregler.

Er det ikke under auktionen blevet oplyst, at ejendommen er udlejet, må en godtroende auktionskøber normalt kunne kræve erstatning. Erstatningen må udredes af den, der har haft ansvaret for

udarbejdelsen af salgsopstillingen. Allerede udlejningsspørgsmålet nødvendiggør, at den, der udarbejder salgsopstillingen, besigtiger ejendommen.

Befrygtes det, at pantedebitor vil foretage udlejninger op til tvangsauktionen, kan dette forhindres ved, at ejendommen tages til brugeligt pant, selv om dette dog normalt ikke er hovedformålet med at tage en ejendom til brugelighed.

II Begrebet brugeligt pant

Det kan *aftales*, at panthaver mere eller mindre skal have brugen af det pantsatte.[1] Ved håndpant kan det alt efter pantets karakter være en selvfølge, at håndpanthaver har pligt til at udøve en vis brug af pantet. Dette vil navnlig være tilfældet ved håndpant i dyr. Aftaler om brugspant kan naturligvis også indgås under fogedforretninger.

Ved brugeligt pant tænkes der dog normalt ikke på de brugsforhold, der stiftes ved aftale, men på de brugsforhold der etableres via kreditorforfølgning. Fremstillingen i det følgende vil derfor alene have henblik på *eksekutivt brugeligt pant*.

Begrebet brugeligt pant går meget langt tilbage i retshistorien, hvilket allerede fremgår af, at der i Chr. V's Danske Lov fra 1683 findes regler om brugeligt pant i 5-7-8 til 10, som stadigvæk er gældende.

Brugeligt pant har haft meget forskellig betydning i tidens løb. Under den økonomiske krise i 1930'rne spillede retsinstituttet således en betydelig rolle. I tiden efter Den anden Verdenskrig har det derimod været en sjældenhed, når en panthaver har brugt retsinstituttet. I forbindelse med den nuværende økonomiske krise har retsinstituttet brugeligt pant imidlertid igen fået større praktisk betydning. Den særlige landbrugskrise fra ca. 1979 har her navnlig været afgørende, idet det i praksis altid først og fremmest har været landbrugsejendomme, der er blevet taget til brugelighed.

1. Jfr. *F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1371, s. 1460 f. og s. 1674 f. Se også *U 1935.131 V* og *U 1960.869 Ø*.

III Formålet med brugeligt pant

Brugeligt pant er en *fyldestgørelsesmåde*, der er rettet mod pantets brugsværdi. Er en panthaver så dårligt placeret i prioritetsrækkefølgen, at han må befrygte ikke at blive dækket på en tvangsauktion, er hans eneste mulighed for dækning gennem pantet at tage dette til brugelighed. Er det panthaverens formål at opnå fyldestgørelse, vil han naturligvis kun tage pantet til brugelighed, hvis dets brug giver overskud, dvs. at det først og fremmest er byudlejningsejendomme og landbrugsejendomme op til høst, der kan komme på tale. Ved skovejendomme kan indtægter også tænkes skabt gennem fældning af skovens træer indenfor de rammer, som afstikkes af skovlovgivningen, idet bemærkes, at skovejendomme, selv indenfor disse rammer, ofte indeholder betydelige fældningsmuligheder.

Af det anførte fremgår, at en ejendom kan tages til brugeligt pant, selv om den og driften er i god stand, jfr. *U 1929.1122 Ø*.

I praksis er det dog i de fleste tilfælde ikke fyldestgørelse, der er det primære sigte med at tage en ejendom til brugelighed, idet sigtet er at *bevare pantets omsætningsværdi*. Forholdet er normalt det, at pantedebitor vanrøgter pantet og måske direkte er i færd med at »klæde ejendommen af«. De i praksis vigtigste tilfælde er formentlig dem, hvor pantedebitor har forladt ejendommen og måske i forbindelse hermed – ved at aflevere nøglerne – mere eller mindre har opfordret én af de store panthavere til at tage sig af ejendommen.

Nogle ejendomme har en sådan karakter, at de eller navnlig tilbehøret næsten fra dag til dag kan væsentligt forringes, hvis de ikke bliver passet. Dette gælder i høj grad landbrugsejendomme, hvor det er meget afgørende, at ejendommens jorder bliver tilsået på det

rette tidspunkt. Det samme gælder naturligvis i relation til indhøstningen. Er der en animalsk produktion på ejendommen, skal denne hele tiden passes. Er pantedebitor ikke økonomisk i stand til at skaffe foder, er dette typisk en situation, hvor det kan være rimeligt og ønskeligt, at en panthaver træder til ved at tage ejendommen til brugeligt pant.

Der er imidlertid også andre former for ejendomme, hvor manglende pasning på meget kort tid kan få katastrofale følger. Dette er navnlig tilfældet ved gartnerier, pelsdyrfarme, ørreddambrug, hønserier og anderier.

Et forladt parcelhus kan f.eks. tages til brugelighed med det formål at sikre, at det holdes opvarmet om vinteren, således at frostskader undgås. Det må herved fremhæves, at sædvanlige husejerforsikringer ikke dækker frostskader i uopvarmede huse jfr. *N. Viltoft,* Proceduren, 2. udg., s. 386. Er en ejendom ved at blive opført, kan det tænkes, at det pengeinstitut, der finansierer byggeriet, tager ejendommen til brugelighed for at fuldføre byggeriet, når bygherren enten ikke kan eller ikke vil fuldføre dette.[1]

Under alle omstændigheder forudsætter etableringen af et brugspanteforhold naturligvis, at den pågældende panthaver er klar over, at pantet er ved at blive vanrøgtet og/eller »klædt af«. Dette faktiske problem indskrænker i betydeligt omfang anvendelsen af brugeligt pant, idet det, hvis terminsydelserne betales rettidigt, ofte er meget svært for en panthaver at følge pantet, således at han i rette tid bliver opmærksom på de vanrøgtsforhold, der kan begrunde, at han tager pantet til brugelighed.

I de fleste tilfælde, hvor formålet med at tage ejendommen til brugelighed er at bevare dens omsætningsværdi, vil brugspanteforholdet påføre den pågældende panthaver betydeligt besvær, ligesom han må forvente at skulle udlægge større summer til ejendommens drift mv.

Det er klart, at en panthaver, der under de nævnte omstændigheder tager pantet til brugelighed, først og fremmest gør det for at beskytte sin egen panteret. At pantets værdi sikres gennem brugs-

1. I byggekreditkontrakterne er det iøvrigt normalt aftalt, at pengeinstituttet i givet fald har ret til at fuldføre byggeriet.

panteforholdet er imidlertid i alle rettighedshavernes interesse. Da en panthaver som nævnt normalt er nødt til at påtage sig både stort besvær og store økonomiske udlæg ved at blive brugspanthaver, er det naturligt, at det er de store kreditorer, som kreditforeninger og pengeinstitutter, der først og fremmest påtager sig opgaven at være brugspanthaver. De mindre, almindelige panthavere vil ikke sjældent tilskynde kreditforeninger og pengeinstitutter til at tage pantet til brugelighed, således at rettighedshavernes fælles problemer dermed kan løses. I de tilfælde, hvor pantedebitor selv har givet op og/eller har forladt ejendommen, er det også i høj grad i hans interesse, at der er en panthaver, der vil tage vare på pantet, da han jo normalt hæfter personligt for pantegælden. Forringes pantet væsentligt, vil dette bevirke store tab, som typisk vil gøre pantedebitor til en gældbunden mand resten af hans liv. Debitors usikrede kreditorer må også være interesseret i, at der under de nævnte omstændigheder etableres et brugspanteforhold, ligesom det er klart, at samfundsøkonomiske hensyn også tilgodeses herved.

IV Under hvilke betingelser kan pantet tages til brugelighed?

Reglerne om brugeligt pant findes først og fremmest i DL 5-7-8 til 10.

Brugeligt pant forekommer i princippet kun ved *fast ejendom*.[1] En ejerlejlighed må også betragtes som en fast ejendom og kan derfor tages til brugeligt pant.[2] Det må herved fremhæves, at der næppe er behov for at kunne tage almindeligt løsøre til brugelighed.[3] Dette skyldes, at der frit kan foretages udlæg i lejen af udlejet løsøre, jfr. Rpl. § 511, stk. 2, modsætningsvis. Misbruger pantedebitor sin rådighed over pantet, kan der endvidere gøres udlæg i dette med den følge, at det udlagte i henhold til Rpl. § 523 kan fratages debitor. Selv om det udlagte løsøre i denne forbindelse måtte blive overgivet til udlægshaveren, får denne dog ikke herved adgang til at bruge det udlagte, medmindre en vis brug af dette – som f.eks. ved husdyr – er nødvendig for at vedligeholde dette.[4] Ved registrerede skibe eller luftfartøjer vil der meget sjældent blive tale om rådighedsfratagelse i henhold til Rpl. § 523, idet det normalt vil være mere hensigtsmæssigt at lade fogedretten træffe bestemmelse om administration af skibet eller luftfartøjet i henhold til Rpl. § 520, stk. 2.

Den, der har høstpant, jfr. L 50:1951, eller pant i salgsafgrøder,

1. Jfr. f.eks. *E. Munch-Petersen*, Tvangsfuldbyrdelse, 4. udg., s. 288, og *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 83.
2. Jfr. *Blok*, Ejerlejligheder (1969), s. 217-18.
3. Se om svensk ret *Kurt Grönfors* i Festskrift til Arnholm, s. 417-42: »Ägande och brukande som kreditunderlag.«
4. Jfr. *Nellemann*, Execution, 3. udg. (1896), s. 258 f.

jfr. L 242:1966, kan lige så lidt som andre løsørepanthavere tage pantet til brugelighed.

Brugeligt pant kendes altså kun i relation til fast ejendom og det tilbehør, der i henhold til TL § 37 er pantsat sammen med ejendommen. Kun *underpanthavere* kan tage ejendommen til brugelighed. Hermed må dog sidestilles den, der har håndpant i et pantebrev, der giver pant i fast ejendom, jfr. også Rpl. § 478, stk. 3, om udlæg.

Det kræves ikke, at pantebrevet er tinglyst, jfr. tilsvarende om udlæg Rpl. § 478, stk. 1, nr. 6.

En pantsat ejendom kan tages til brugelighed, selv om ejendommen er solgt af pantsætter, og køber ikke har overtaget gældsansvaret.[5]

Lovbestemte panterettigheder kan formentlig også danne grundlag for brugeligt pant,[6] men dette har dog næppe praktisk betydning.

Brugsrettigheder over fast ejendom er normalt ikke overdrageli-ge, hvorfor de følgelig heller ikke kan pantsættes. Kan en brugsret undtagelsesvis pantsættes, må panthaveren også have mulighed for at tage pantet til brugelighed efter en analogi af DL 5-7-8 til 10.[7]

Det må herved tages i betragtning, at pantsætning af brugsrettigheder ikke sjældent sker sammen med pantsætning af en virksomheds goodwill og inventar.[8]

Den, der har pant i en virksomhed i form af dennes *goodwill,* må formentlig også – selv om goodwill betragtes som løsøre – kunne tage virksomheden til brugelighed.

Den, der har pant i en *andelslejlighed,* må formentlig også kunne tage denne til brugelighed.[9]

---

5. Jfr. *Nellemann,* Execution, 3. udg., s. 290-91, og *U 1914.875 LOHS.*
6. Se herved §§ 20-21 i Amtsstueforordningen fra 1840, *Nellemann,* Execution, 3. udg., s. 193-95, og *Frost,* Fogedforretninger, 2. udg. s. 295.
7. Jfr. *F. Vinding Kruse,* Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1673.
8. Jfr. *von Eyben,* Panterettigheder, 6. udg., s. 434, og *Erik Mikkelsen,* TfR 1961.270-71.
9. Cfr. dog *Grubbe,* Andelslejligheder (1973), s. 138 med note 15, der henviser til, at der er tale om løsøre.

Det er fast antaget, at den, der alene har *udlæg* i en fast ejendom ikke kan tage ejendommen til brugelighed.[10]

En ejendom kan kun tages til brugeligt pant, hvis pantedebitor har *misligholdt*. Ønskes en ejendom taget til brugeligt pant i kraft af en håndpanteret, er det debitor ifølge det håndpantsatte pantebrev, der skal misligholde, medens det hverken kræves eller er tilstrækkeligt, at håndpantsætteren har misligholdt overfor håndpanthaveren.

Der har været tvivl om, hvilken misligholdelse der skal foreligge. Usikkerheden skyldes formuleringen i DL 5-7-8, hvor det hedder: »Holder den pantsettendis ikke sin Forskrivning med Rentens Erleggelse i rette Tide, eller med Hovedstoelens Betaling efter lovlig Opsigelse, ...« Nogle forfattere har på dette grundlag ment, at der skal foreligge en betalingsmisligholdelse, jfr. nærmest *Lund Christiansen*, Forfaldsklausuler i pantebreve, s. 21, og *Højrup*, Pant, 2.udg., s. 250 f. *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 313, mener også, at der skal være tale om en betalingsmisligholdelse, men vil dog herudover acceptere »meget nærliggende analogier«. Dette var f.eks. tilfældet i *U 1917.824 H* og *VLT 1928.175*, hvor forfaldsgrunden var, at terminsydelserne til foranstående prioriteter ikke var betalt. Andre forfattere går også udover 5-7-8's ordlyd, men lægger vægten på, om der er tale om klare misligholdelsestilfælde, der let kan konstateres af fogedretten, jfr. således *F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg. s. 1612, *Kæstel*, Bankjura, 3. udg., s. 140, og *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 291. Efter disse forfatteres opfattelse vil der i særlig grad kunne opstå problemer, hvis misligholdelsen beror på debitors vanrøgt af ejendommen, idet afgørelsen heraf ofte beror på et usikkert skøn. I nogle tilfælde vil situationen dog under alle omstændigheder være klar. Dette var således tilfældet i *U 1946.1138 Ø*, hvor det antoges, at en landbrugsejendom kunne tages til brugeligt pant, idet debitor under en udlægsforretning havde erklæret, at han ikke agtede at tilså markerne.

Om vanrøgt som forfaldsgrund hedder det i pkt. 9 i pantebrevsformular A (1979):

10. Jfr. f.eks. *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 99 f., og *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 313.

»b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed.

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.«

I pantebrevsformular B (1979) svarer pkt. 9, litra b, helt til pkt. 9, litra b, i formular A. Pkt. 9, litra c, er derimod formuleret således:

»hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid.«

For så vidt angår erhvervsejendommes tilbehør må der henvises til TL § 37, hvorefter tilbehør må udskilles ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.

Pantegælden forfalder, hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet, jfr. pkt. 9, litra d, i både pantebrevsformular A og B.

Spørgsmålet er imidlertid, om man ikke i højere grad bør sammenholde de panteretlige og fogedretlige regler. Af det nedenfor anførte fremgår, at når en ejendom tages til brugeligt pant, sker det i praksis altid ved en umiddelbar fogedforretning. Da grundlaget for en umiddelbar fogedforretning efter den herskende opfattelse er, at der foreligger den fornødne klarhed vedrørende både jus og faktum, synes det ubetænkeligt at antage, at enhver form for misligholdelse kan begrunde, at ejendommen tages til brugelighed.[11] Det kan herved også nævnes, at adgangen til at foretage umiddelbart pantebrevsudlæg ved L 258:1976 er blevet stærkt udvidet, således at pantebrevsudlæg i henhold til Rpl. § 478, stk. 1, nr. 6, nu kan foretages helt uafhængigt af forfaldsgrunden.

For så vidt angår *skadesløsbreve* og *håndpantsatte ejerpantebreve* indeholder Rpl. § 478, stk. 1, nr. 6, indskrænkninger i adgangen til umiddelbart pantebrevsudlæg. Det kræves nemlig, at gældens størrelse og forfaldstidens indtræden skal være erkendt af pantede-

11. Jfr. *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 208-09, Komm. Rpl. II, 2. udg., s. 650, og *J. A. Andersen m.fl.*, Fogedsager, s. 419. – Om anticiperet misligholdelse henvises der til *U 1946.1138Ø*, hvor et foretaget udlæg efter de dagældende regler dog også var forfaldsgrund.

bitor eller klart fremgå af omstændighederne. Det antages, at de nævnte betingelser også skal være opfyldt, hvis en sådan panthaver ønsker at tage pantet til brugelighed.[12] Man har altså navnlig ikke ladet det være afgørende, at formuleringen i DL 5-7-8 »Rentens Erleggelse« og »Hovedstoelens Betaling« dårligt harmonerer med ejerpantebreve og skadesløsbreve.[13]

Er der tale om betalingsmisligholdelse, må ejendommen kunne tages til brugeligt pant, når løbedagene er passeret. Der behøver ikke at gives påkrav i henhold til TL § 42a, ligesom fuldbyrdelsesfristen i Rpl. § 484 heller ikke skal iagttages. Ved andre former for misligholdelse end betalingsmisligholdelse kan ejendommen straks tages til brugeligt pant. I mange tilfælde kan kreditor således, når der foreligger misligholdelse, reagere hurtigere ved at tage ejendommen til brugeligt pant end ved at gøre udlæg.

Panthaveren behøver ikke at tage hele ejendommen til brugeligt pant, men kan nøjes med en del, selv om et eventuelt udlæg skal omfatte hele ejendommen. Han kan dog ikke vilkårligt udtage en del af pantet, idet han ikke til pantedebitors skade må adskille, hvad der fungerer som en driftsøkonomisk enhed. Består en ejendom f.eks. af både landbrug og skovbrug, er der intet i vejen for, at kun landbruget tages til brugeligt pant. Hverken Udstykningsloven eller Landbrugsloven er til hinder for, at en del af en fast ejendom tages til brugeligt pant.[14]

Omvendt kan det tænkes, at panthaveren kan tage mere end ejendommen til brugeligt pant, jfr. *U 1914.875 LOHS*, hvor en fra ejendommen udstykket og solgt parcel kunne tages til brugeligt pant, da parcellen endnu ikke var udgået af pantet.

Brugspanteforholdet kan omfatte det tilbehør, der i henhold til TL § 37 er pantsat sammen med ejendommen. Pantedebitor kan

12. Jfr. f.eks. *U 1929.738 H* med note 1, *U 1940.713 H*, *F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1612, *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 312-13, og *Højrup*, Pant, 2. udg., s. 251.

13. Cfr. dog *U 1925.979 V*, hvor det antoges, at et skadesløsbrev efter sin beskaffenhed var til hinder for, at panthaver på grundlag af pantebrevet tog pantet til brugelighed. Se også tvivlende *Blok*, Ejerlejligheder (1969), s. 218.

14. Jfr. i det hele *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 315, og *U 1914.875 LOHS*, hvor pantedebitor dog ikke protesterede imod, at kun en del (parcel) toges til brugeligt pant.

dog påberåbe sig trangsbeneficiet i Rpl. § 509.[15] Er tilbehør ulovligt fjernet fra ejendommen, kan en brugspanthaver få dette tilbageført til ejendommen gennem en umiddelbar fogedforretning, eventuelt ved en kontinuation af den forretning, hvorved han tog selve ejendommen til brugeligt pant.[16] Det er dog en forudsætning, at erhververen af tilbehøret er i ond tro. Brugspanthaver kan som andre panthavere naturligvis også gøre udlæg i tilbehøret. De fra ejendommen drevne virksomheder omfattes kun af brugspanteforholdet, hvis panteretten også omfatter den til virksomhederne hørende goodwill. Det bemærkes, at goodwill ikke er omfattet af TL § 37, jfr. *U 1964.167 V*. Brugspanthaveren kan, når der bortses fra de særlige regler om landbrugsejendomme, aldrig disponere over varelagre, halvfabrikata og lignende.

Ved landbrugsejendomme er det hyppigt forekommende, at flere ejendomme drives sammen i kraft af forpagtningsaftaler. Har pantedebitor forpagtet naboejendommene, kan brugspanteforholdet ikke uden aftale med pantedebitor og de pågældende naboer omfatte forpagtningerne.

Det er derfor klart, at et brugspanteforhold let kan tænkes at volde forstyrrelser af de nævnte forpagtningsforhold, idet pantedebitor måske efter brugspanteforholdets etablering hverken kan eller vil opfylde sine pligter som forpagter.

En *ideel anpart* af en fast ejendom kan tages til brugeligt pant, jfr. *U 1937.236 H*, hvor 2/3 af en mejeriejendom, der tilhørte et interessentskab, blev taget til brugeligt pant.

Flere *panthavere* kan i forening tage ejendommen til brugeligt pant. Dette kan ikke mindst være praktisk i relation til sideordnede panthavere.[17]

Retten til at være brugspanthaver kan overdrages.[18]

15. Jfr. *U 1929.530 H*, *VLT 1928.277* og *VLT 1935.55*.
16. Jfr. forudsætningsvis *U 1933.108 V* og *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 158-59, *samme*, Noter til panteretten, 3. udg., s. 50, og *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 193, note 23. Se endvidere *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 289 og 295.
17. Se herved *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 314, og *U 1932.1116 Ø*, hvor to sideordnede panthavere hver for sig med to dages mellemrum havde taget ejendommen til brugelighed.
18. Jfr. DL 5-7-10, *U 1932.783 H* og *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 314.

V Hvordan bliver man brugspanthaver?

Det er udtrykkeligt angivet i Rpl. § 609, stk. 2, at en panthaver kan tage pantet til brugelighed ved en umiddelbar fogedforretning efter reglerne i Retsplejelovens kap. 55 (§§ 609-11). En umiddelbar fogedforretning kan kun gennemføres, hvis der foreligger den fornødne klarhed vedrørende både jus og faktum. Er det en betalingsmisligholdelse, der påberåbes, vil klarhedsproblemet ret vanskeligt kunne tænkes at volde problemer. Ved andre former for misligholdelse – navnlig vanrøgt – kan der derimod udmærket tænkes problemer. I praksis vil panthavere dog formentlig normalt kun begære ejendommen taget til brugeligt pant, når misligholdelsen er temmelig åbenbar. Både vedrørende fortolkningen af klarhedskriteriet og den bevisførelse, der kan tillades under den umiddelbare fogedforretning, bør det i vanrøgtstilfældene også tages i betragtning, at panthaverne kan have et meget stort behov for straks at kunne reagere ved at tage ejendommen til brugeligt pant. I hvert fald i de tilfælde, hvor panthaveren gør gældende, at der foreligger vanrøgt eller lignende, bør en begæring om foretagelse af en umiddelbar fogedforretning ifølge sagens natur fremmes med betydelig hurtighed af fogedretten.

Der kan næppe være tvivl om, at et brugspanteforhold af en panthaver også kan etableres på grundlag af en dom, som derefter eksekveres i medfør af Retsplejelovens kap. 48 (§§ 528 ff.) om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav.[1] På grund af den

1. Jfr. *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 208-09, *Højrup*, Pant, 2. udg., s. 250, *J. A. Andersen m.fl.*, Fogedsager, s. 419, og Komm. Rpl. II, 2. udg., s. 650, men cfr. nærmest *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 313, der bl.a. anfører, at der kan være betænkeligheder ved en mere almindelig adgang til at søge sig fyldestgjort i pantets brugsværdi.

tid, der vil medgå, hvis domsvejen skal benyttes, er det formentlig kun brugspanteforhold, der etableres via umiddelbare fogedforretninger, der har praktisk betydning.

I praksis foretages der næsten altid *udlæg* i pantet, samtidig med at dette tages til brugelighed, således at der er tale om en kombineret udlægsforretning og umiddelbar fogedforretning. Da panthaveren forbedrer sin retsstilling ved at foretage udlæg, er der ingen tvivl om, at han altid – hvor udlæg er muligt – bør kombinere de to former for kreditorforfølgningsskridt.

Da panthaver ønsker at blive indsat i besiddelsen af ejendommen og modsvarende få pantedebitor udsat af besiddelsen, bør en umiddelbar fogedforretning med henblik på etablering af et brugspanteforhold foretages udgående på den pantsatte ejendom, jfr. Rpl. § 491, smh. m. § 610.

Pantedebitor skal så vidt muligt underrettes om forretningens foretagelse, jfr. Rpl. § 493, smh. m. § 610. Foretages forretningen på grundlag af et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev, er pantedebitors erkendelse af gældens størrelse og forfaldstidens indtræden som nævnt ovenfor i kap. IV nødvendig, hvorfor pantedebitor så vidt muligt bør tilsiges til forretningens foretagelse i medfør af Rpl. § 494, jfr. § 610.

At fogedforretningen foretages udgående på den pantsatte ejendom – ofte med pantedebitors tilstedeværelse – indebærer også den fordel, at panthaver får mulighed for grundigt at besigtige pantet og tale med pantedebitor, inden han endeligt beslutter, om han vil tage pantet til brugelighed. Finder han ikke dette nødvendigt, kan han nøjes med at foretage udlæg. Det må dog fremhæves, at en panthaver altid har ret til at besigtige pantet, og at det er forfaldsgrund, hvis debitor nægter panthaver eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet, jfr. pkt. 9, litra d, i både pantebrevsformular A og B fra 1979.

Tages ejendommen til brugeligt pant, bør panthaver anmode om, at ejendommens tilbehør *registreres* til fogedbogen, jfr. Rpl. § 518, smh. m. § 610, således at det bevismæssigt ligger fast, hvilket tilbehør brugspanthaveren overtog.

Befrygtes det, at brugspanthaveren vil misbruge sin ret til at råde over pantet, kan fogedretten betinge forretningens fremme af, at

han stiller *sikkerhed* for et eventuelt erstatningsansvar. Spørgsmålet om sikkerhedsstillelse vil næppe blive rejst af fogedretten ex officio og kan vel i det hele taget kun tænkes rejst i relation til en brugspanthaver, der er så dårligt placeret i prioritetsrækkefølgen, at det må antages, at han ikke vil få andel i et eventuelt auktionsprovenu.

VI Alternativer til brugeligt pant

Af det følgende vil det fremgå, at det meget ofte er besværligt at være brugspanthaver, hvortil kommer at en brugspanthaver direkte påtager sig en lang række pligter. På denne baggrund bør en panthaver, når der foreligger misligholdelse, overveje, om de formål, der kan forfølges ved brugeligt pant, mere eller mindre kan tilgodeses ved retsskridt, der er mindre indgribende og mindre belastende at anvende. Da formålet med brugeligt pant som nævnt ovenfor i kap. III kan være dels at sikre sig ejendommens indtægter, dels at bevare ejendommens omsætningsværdi, er spørgsmålet, om panthaveren har mulighed for at blive fyldestgjort af ejendommens indtægter uden at blive brugspanthaver, og om panthaveren tilsvarende kan sikre, at ejendommen ikke vanrøgtes.

Ved misligholdelse er panthavernes reaktion normalt at foretage udlæg i pantet. Straks efter udlæggets foretagelse kan der indgives auktionsbegæring. Da en auktionssag normalt bør afvikles på ca. 4 måneder, kan en panthaver altså i hvert fald se enden på problemerne med pantedebitor, når han har foretaget udlæg og indgivet auktionsbegæring.

For så vidt angår *leje* – eller forpagtningsafgift – af fast ejendom bestemmer Rpl. § 511, stk. 2, at der kun kan foretages særskilt udlæg i *forfalden* leje. Det er imidlertid meget vanskeligt at få foretaget udlæg på et tidspunkt, hvor lejen er forfalden og samtidig endnu ikke betalt af lejerne. § 511, stk. 2, virker derfor i det væsentlige som et forbud mod isoleret udlæg i lejeindtægter.

Det antages imidlertid, at der under ét kan foretages udlæg i ejendommen plus både forfaldne og uforfaldne lejeindtægter.[1] Det

1. Jfr. med henvisninger *J. A. Andersen m.fl.*, Fogedsager, s. 201, og *E. Munch-Petersen*, Tvangsfuldbyrdelse, 4. udg., s. 259.

er dog en betingelse, at udlægshaver i forbindelse med udlægsforretningen erklærer snarest at ville indgive auktionsbegæring,[2] da reglerne om brugeligt pant ellers kunne omgås. Det afgørende er derfor, om den pågældende kreditor er villig til og magter at gennemføre en tvangsauktion.

For så vidt angår en eventuel *vanrøgt* af ejendommen refererer dette sig først og fremmest til tilbehøret. Ifølge TL § 37 – og tilsvarende Rpl. § 520 om udlæg – har pantedebitor ret til at udskille tilbehøret ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Misbruger pantedebitor sin rådighed ifølge TL § 37, kan der nedlægges fogedforbud overfor ham,[3] ligesom der kan blive tale om strafansvar for skyldnersvig, jfr. Strl. § 283. Fogedforbud og politianmeldelse kommer dog i praksis kun på tale i tilfælde af grove tilsidesættelser af TL § 37. Har panthaver mistillid til pantedebitor, vil han ofte være utryg ved, at debitor overhovedet har adgang til at disponere over tilbehøret. Dette forstærkes af den usikkerhed, der følger af, at kriteriet »udskilles ifølge en regelmæssig drift« er temmelig vagt.

Foretages der udlæg i ejendommen med tilbehør, kan fogedretten efter udlægshaverens anmodning i henhold til Rpl. § 520, stk. 1, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse, fratage debitor retten til at udskille tilbehøret ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Det er en betingelse, at udlægshaveren erklærer at ville indgive auktionsbegæring inden 14 dage. Det må være forudsat, at auktionsbegæringen faktisk indgives og fastholdes, indtil panthaver er fyldestgjort. Kravet om, at der skal indgives auktionsbegæring, er i Udlægsbet. (nr. 634:1971), s. 93, begrundet med, at udlægshaver ikke må kunne benytte udlægget til at skaffe sig en stilling, der i større eller mindre grad svarer til en brugspanthavers efter DL 5-7-8 til 10. Hertil kommer at det ville være meget upraktisk, hvis der over en længere periode var forbud mod at foretage udskillelser af tilbehøret. Ved landbrugsejendomme vil et generelt forbud mod udskillelse af tilbehøret, medens auktionssagen verserer, vel endda vanskeligt kunne praktiseres

2. Betingelsen indebærer bl.a., at der ikke kan foretages *arrest* i ejendom plus uforfaldne lejeindtægter.
3. Jfr. f.eks. *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 158.

fuldt ud, idet det normalt vil være nødvendigt at lave særordninger i relation til f.eks. svin, der under auktionssagen når den normale slagtevægt. Fogedretten vil f.eks. kunne tænkes at ville godkende, at svinene slagtes, mod at det afregnede beløb fra slagteriet deponeres til fordel for rettighedshaverne i ejendommen.

Er der sket indkaldelse til et forberedende auktionsmøde eller til selve auktionen, kan fogedretten efter begæring af enhver af rettighedshaverne i ejendommen fratage pantedebitor retten til at udskille tilbehøret ifølge en regelmæssig drift af ejendommen, jfr. Rpl. § 520, stk. 1, sidste pkt.

Har debitor f.eks. forladt ejendommen, er det klart, at en rådighedsfratagelse i henhold til Rpl. § 520, stk. 1, er irrelevant. Det kan da komme på tale at lade fogedretten træffe bestemmelse om administration af ejendommen i henhold til § 520, stk. 2, der er indsat i Retsplejeloven ved L 258:1976. Det må antages, at de ovenfor refererede betingelser for i henhold til § 520, stk. 1, at træffe bestemmelse om rådighedsfratagelse også skal være opfyldt, hvis der skal træffes administrationsbestemmelse efter § 520, stk. 2. Der er intet i vejen for, at der træffes bestemmelse både efter § 520, stk. 1 og 2. Kriteriet for, at fogedretten kan træffe bestemmelse om administration af ejendommen, er iøvrigt, at det er »fornødent«. I Udlægsbet., s. 93., angives det, at man tænker på tilfælde, hvor debitor »ødelægger eller forringer ejendommen, men også en ren passivitet fra skyldnerens side kan gøre et indgreb fornødent«. Det udtales herudover: »Udkastet gør ingen ændring i reglerne om brugspant, jfr. DL 5-7-8 til 10, og bestemmelsen i udkastets § 520, stk. 2, vil derfor ikke have større betydning for udlægshavere, der har sædvanligt pant i ejendommen.« Denne sidste udtalelse er formentlig urealistisk, idet panthavere på grund af det besvær og de pligter, der er forbundet med at blive brugspanthaver, ofte vil foretrække i stedet at skyde »sorteper« over til fogedretten. Efter § 520, stk. 2's ordlyd og forarbejder kan fogedretten imidlertid næppe afvise at træffe bestemmelse om administration af ejendommen under henvisning til, at dette er ufornødent, fordi den panthaver, der har fremsat begæringen, selv kunne løse de foreliggende problemer ved at tage ejendommen til brugeligt pant.[4]

4. Jfr. formentlig forudsætningsvis *Højrup*, Pant, 2. udg., s. 251 med note 6.

Har fogedretten truffet bestemmelse om administration af ejendommen i henhold til § 520, stk. 2, administreres ejendommen herefter af en af fogedretten udpeget bestyrer. De nødvendige penge til ejendommens drift og bestyrelse skal udlægges af den udlægshaver, der fremsatte begæringen om ejendommens administration. Et eventuelt underskud skal på en efterfølgende tvangsauktion betales af auktionskøberen ud over auktionsbudet, jfr. herved også auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h og i. De penge, som udlægshaveren således skal udlægge, må han formentlig kunne kræve forrentet allerede fra udlægstidspunktet med den officielle diskonto plus 2%.

I praksis forekommer det ikke sjældent, at auktionsrekvirenten eller snarere hans advokat under auktionssagen mere eller mindre har taget sig af auktionsejendommen. Dette er der taget højde for i auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra i, hvor det hedder, at auktionskøberen ud over auktionsbudet bl.a. skal betale »nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.«

Auktionsrekvirenten kan altså få de af ham afholdte, nødvendige udgifter godtgjort på tvangsauktionen på samme måde som en brugspanthaver. Fordelen ved den beskrevne fremgangsmåde er først og fremmest, at den er formløs, og at auktionsrekvirenten ikke påtager sig den række af pligter, som en brugspanthaver gør. Auktionsrekvirenten bestemmer selv, hvad han vil tage sig af vedrørende ejendommen. Fremgangsmåden er dog kun anvendelig, hvis ejendommen er tilgængelig, typisk fordi den er forladt af pantedebitor. Er ejendommen aflåst, er det næppe udelukket, at auktionsrekvirenten med det her angivne formål kan skaffe sig adgang til ejendommen via en umiddelbar fogedforretning.

Selv om auktionsvilkårene som refereret kun omtaler udgifter, der er afholdt af auktionsrekvirenten, bør det samme gælde nødvendige udgifter, der er afholdt af andre rettighedshavere i ejendommen. Da der er tale om nødvendige udgifter, hvis afholdelse er i alles interesse, synes analogislutningen ubetænkelig.

Eventuelle problemer vedrørende den pantsatte ejendom kan også løses ved, at pantedebitor erklæres *konkurs*. Afsiges der konkursdekret, overtager bomyndighederne straks bestyrelsen af ejen-

dommen, som fra dekretets afsigelse administreres af boet for rettighedshavernes regning, jfr. KL § 87. Det er dog ikke alle panthavere, der kan kræve konkursdekret afsagt, idet KL § 20, stk. 1, nr. 1, bestemmer, at konkursdekret ikke kan forlanges afsagt af en panthaver, hvis fordring er sikret ved betryggende pant i skyldnerens ejendom. Hertil kommer at en panthaver ofte vil vige tilbage fra at bruge et så indgribende kreditorforfølgningsmiddel. Endelig må panthaveren også tage i betragtning, at han – da pantet forudsættes ikke at være fyldestgørende – også må støtte sig til pantedebitors personlige hæftelse. Da der normalt kun udbetales beskedne dividender fra konkursboer, kan hensynet til den personlige fordring efter omstændighederne gøre det betænkeligt at indgive konkursbegæring.

Via henholdsvis Rpl. § 520, stk. 2, og afsigelse af konkursdekret kan ejendommens bestyrelse således overgå til fogedretten eller skifteretten, selv om det for disse retter naturligvis kan være særdeles vanskeligt med kort varsel f.eks. at skulle sikre en forsvarlig drift af en større landbrugsejendom.

Ser man samlet på de her nævnte alternativer til brugeligt pant, må konklusionen være, at en panthaver meget ofte ved brug af disse alternativer i betydeligt omfang kan få de formål opfyldt, der kan forfølges gennem brugeligt pant. En panthaver bør både på grund af de alternative muligheder og det besvær mv., der er forbundet med at være brugspanthaver, tænke sig om mere end én gang, inden han tager en ejendom til brugelighed. Brugeligt pant bør reserveres for de mere ekstraordinære situationer, hvor det kan have karakter af en slags nødhjælpsforanstaltning. Under alle omstændigheder må det dog betragtes som en fordel for panthaverne, at de har mulighed for at kunne tage pantet til brugelighed. Selve det forhold, at en panthaver i en vanrøgtssituation kan true med at tage ejendommen til brugelighed, kan i sig selv tænkes at være tilstrækkeligt.

Det må fremhæves, at en panthaver kun kan tilegne sig ejendommens indtægter eller overskud ved enten at foretage udlæg eller at tage ejendommen til brugeligt pant.[5]

5. Jfr. Konkursbet. II (nr. 606:1971), s. 182.

VII Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

Der er ikke i lovgivningen sat tidsgrænser for, hvor lang tid et brugspanteforhold må vare. Visse love opstiller dog restriktioner vedrørende den fri omsætning af fast ejendom, idet erhvervelsen i visse tilfælde er betinget af en særlig tilladelse og eventuelt andre betingelser som f.eks. »grønt bevis« ved landbrugsejendomme. De nævnte love indeholder undtagelsesbestemmelser for brugspanteforhold, således at en panthaver uden videre kan tage ejendommen til brugeligt pant et nærmere angivet tidsrum. Overskrides tidsgrænsen, må der søges dispensation, og det følger formentlig af forholdets natur, at der normalt vil blive givet dispensation, således at de forskellige regler om koncession mv. vedrørende erhvervelse af fast ejendom stort set er uden praktisk betydning vedrørende brugspanteforhold. Der henvises til § 4 i L 344:1959 om udlændinges erhvervelse af fast ejendom, som indeholder en 6 måneders frist. Loven gælder ikke for EF-statsborgeres og EF-selskabers erhvervelse af fast ejendom i Danmark, jfr. nærmere Bkg. 593:1972 og Bkg. 549:1973. Endvidere henvises der til § 25 i Lbkg. 603:1978 om landbrugsejendomme, der indeholder en 1 års frist. Lbkg. 353:1975 om arbejderboliger på landet er uden betydning for brugspanteforhold, idet loven alene stiller betingelser vedrørende erhvervelse af *endelig adkomst* på de af loven omhandlede ejendomme, jfr. lovens §§ 48 og 58. Tilsvarende taler § 8 i Lbkg. 495:1975 om sommerhuse og camping mv., om selskabers *erhvervelse* af fast ejendom.

Brugspant må naturligvis ikke benyttes til at omgå de nævnte koncessionsregler. Dette fremgår direkte af § 8 i L 328:1969 om

tilbudspligt, hvor det hedder: »Hvis bestemmelserne om tilbudspligt søges omgået ved aftaler om brugsforhold eller andre retshandler eller i forbindelse med en panthavers overtagelse af den pantsatte ejendom til brugelighed, kan kommunen kræve ejefdommen overdraget til sig mod et vederlag, der i mangel af enighed mellem parterne herom fastsættes ved taksation af de i lov om bestyrelsen af de offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder.«

Ifølge KL § 31, stk. 4, kan brugspanteforhold ikke udøves, efter at der er afsagt *konkursdekret* over ejendommens ejer. Fra konkursdekretets afsigelse administreres ejendommen af boet for rettighedshavernes regning, jfr. KL § 87.

Da en *tvangsakkord* ikke berører panterettighederne, er hverken en åbning af tvangsakkordforhandlinger eller en stadfæstet tvangsakkord til hinder for brugspanteforhold, jfr. KL §§ 158 og 171.

Dør ejendommens ejer, er det i de her omhandlede situationer meget sandsynligt, at hans dødsbo bliver behandlet som *gældsfragåelsesbo* i henhold Skfl. kap. 3. Skfl. § 44, stk. 2 og 3, henviser til bl.a. KL §§ 31 og 87, således at gældsfragåelsesbehandling på samme måde som en konkurs er til hinder for udøvelse af brugspanteret. Uanset at Skfl. § 44, stk. 3, sidestiller tiden for dødsfaldet med tidspunktet for konkursdekretets afsigelse, bør det dog formentlig antages, at brugspanteforholdet først ophører, når dødsboet faktisk tages under offentlig behandling som gældsfragåelsesbo.[1]

Der kan i praksis på grund af udsættelsesreglerne i Skfl. § 13 gå op til ca. ½ år efter dødsfaldet, før den egentlige bobehandling påbegyndes.

Er en *tvangsauktion* vedrørende ejendommen afsluttet, må brugspanteforholdet ophøre. Afholdes der både 1. og 2. auktion, jfr. Rpl. §§ 576-77, er det afslutningen af 2. auktion, der er afgørende. Der er derfor f.eks. intet til hinder for, at en ejendom tages til brugeligt pant i tiden mellem 1. og 2. auktion.[2]

Da pantedebitor ofte på dette tidspunkt har givet økonomisk op

1. Se herved *J. A. Andersen*, J 1978.138 ff., særlig s. 141-42, *samme*, Fm. 1978.80 ff., særlig s. 82-83, og *J. A. Andersen, m.fl.* Fogedsager, s. 421.
2. Jfr. *U 1977.228 SH.*

eller ligefrem må befrygtes at ville foretage ulovlige handlinger vedrørende ejendommen, kan det ikke sjældent være hensigtsmæssigt, hvis ejendommen tages til brugelighed, medens auktionssagen verserer.

Det er en følge af den almindelige prioritetsrækkefølge, at *foranstående og sideordnede panthavere kan fortrænge brugspanthaveren*. Det er naturligvis en forudsætning, at vedkommende opfylder betingelserne for selv at kunne tage ejendommen til brugelighed. I praksis bliver en brugspanthaver normalt ikke fortrængt, idet han afværger dette ved løbende at betale terminsydelserne til de foranstående og sideordnede panthavere. Er en af disse panthaveres hovedstol forfalden til betaling, kan brugspanthaveren dog ikke nøjes med at betale terminsydelserne, men han må helt udløse den pågældende panthaver, hvilket en brugspanthaver dog i praksis normalt ikke vil være villig til. Foreligger der vanrøgt, vil dette være forfaldsgrund i relation til alle panthavere. Det må fremhæves, at det forhold, at ejendommen tages til brugeligt pant, ikke mere bevirker, at de øvrige panthaveres krav forfalder, idet brugeligt pant i TL § 42b, der blev indsat ved L 291:1978 præceptivt med tilbagevirkende kraft, blev forbudt som forfaldsgrund.

Det må fremhæves, at brugspanthaveren også er nødt til at betale terminsydelserne til de panthavere, der har prioritet sideordnet med ham selv. Undlader han dette, vil enhver af de sideordnede panthavere kunne forlange at blive en ny brugspanthaver.[3] Det forhold, at der er tale om sideordnede panthavere med principielt samme rettigheder, giver dog anledning til tvivl. Muligvis er det rigtige, at den, der først bliver brugspanthaver, under alle omstændigheder har ret til at bestyre ejendommen en vis rimelig tid, inden han kan fortrænges af en med ham sideordnet panthaver. Det er imidlertid højst usikkert, hvad der i så fald skal forstås ved rimelig tid. Problemet kan dog løses ved, at de sideordnede panthavere enes om i fællesskab at tage ejendommen til brugeligt pant. I *U 1932.1116 Ø* havde to sideordnede panthavere hver for sig med to dages mellemrum taget ejendommen til brugelighed. Det antoges, at nettoindtægten (leje) skulle fordeles forholdsmæssigt efter pan-

3. Jfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 314.

tefordringernes størrelse. Der blev i det indbyrdes forhold kun taget hensyn til udgifter, som de to brugspanthavere havde været enige om at afholde, hvilket i sig selv viser det uhensigtsmæssige i at acceptere, at flere kan være brugspanthavere på samme tid uden en forudgående aftale.

Bliver brugspanthaveren *fyldestgjort*, må han naturligvis straks ophøre med at være brugspanthaver. Det kan f.eks. tænkes, at brugspanthaveren bliver fyldestgjort af et overskud ved driften af ejendommen. Betalingen kan også komme fra en af de efterstående panthavere, fordi vedkommende føler sig utryg ved brugspanteforholdet. Det bemærkes herved, at der er udløsningsret i henhold til DL 5-7-14. Betalingen kan naturligvis også komme fra pantedebitor. Det kan dog næppe være rigtigt som hævdet af *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 315, at brugspanthaver ikke må indtale den personlige fordring hos pantedebitor eller foretage andre kreditorforfølgningsskridt, medens brugspanteforholdet består.[4] Begæringen til fogedretten om foretagelse af en umiddelbar fogedforretning med henblik på ejendommens overtagelse som brugeligt pant indebærer normalt en angivelse af, hvilket beløb pantekreditor gør gældende. Når dette beløb plus formentlig de yderligere terminsydelser, der forfalder, medens brugspanteforholdet består, er betalt, må brugspanthaver opgive brugspanteforholdet. Har brugspanthaver ikke oprindelig krævet hovedstolen betalt, kan han næppe stille dette som en betingelse for at opgive brugspanteforholdet.[5]

En brugspanthaver bestemmer selv, hvor længe han vil være brugspanthaver. En panthaver kan således f.eks. tage en landbrugsejendom til brugelighed, medens høsten står på, hvorefter han, når høsten er solgt, opgiver brugspanteforholdet.

Anmelder pantedebitor betalingsstandsning, bliver der ofte i forbindelse hermed af skifteretten nedlagt *auktionsforbud* i henhold til KL § 12. Dette indebærer, at »der ikke kan ske rådighedsfratagelse

4. Se da også mod *von Eybens* opfattelse, *Illum*, U 1959 B.135.
5. Jfr. tilsvarende om auktionsbegæringer *J. A. Andersen*, Auktioner, s. 55-56. – Kræves hovedstolen betalt i anledning af manglende betaling af renter og afdrag, kan ejendommen formentlig kun tages til brugeligt pant, hvis reglerne i TL § 42a om påkrav forinden har været iagttaget.

eller søges fyldestgørelse på grundlag af (visse) *udlæg«*. Da brugspanthaver søger fyldestgørelse via en umiddelbar fogedforretning, er det diskutabelt, om et – 12-forbud er til hinder for brugeligt pant. Dette afhænger af, om man slutter analogt eller modsætningsvis fra § 12. Da KL § 12 er en undtagelsesbestemmelse, som let kan føre til uheldige virkninger,[6] og der herudover næppe er noget større behov for at udelukke brugspanteforhold, medens pantedebitor har standset betalingerne, bør det formentlig antages, at et § 12-forbud er uden betydning for brugspanteforhold,[7] hvilket da også er statueret af flere skifteretter. I virkeligheden kan panthaverne have et rimeligt begrundet behov for at tage ejendommen til brugeligt pant, medens betalingsstandsningen står på, fordi KL § 87 om, at boet skal bestyre ejendommen for panthavernes regning, først finder anvendelse fra tidspunktet for konkursdekretets afsigelse.

Det er utvivlsomt, at reglen i Rpl. § 542, stk. 2, om at der ikke må afholdes tvangsauktion, før der er gået 4 uger efter udlæggets foretagelse, ikke er til hinder for, at den udlagte ejendom i den nævnte periode tages til brugeligt pant.[8]

Der er næppe tvivl om, at en af de nævnte omstændigheder, der bringer et brugspanteforhold til ophør, i praksis normalt vil indtræde ret kort tid efter, at brugspanteforholdet er etableret. Omverdenen, herunder pantedebitor, vil ikke acceptere, at en panthaver sidder på ejendommen som brugspanthaver i en længere periode. Det, der hyppigst bringer et brugspanteforhold til ophør, er en tvangsauktion eller en konkurs, hvorved må fremhæves, at pantedebitor selv kan indgive konkursbegæring. I praksis vil et brugspanteforhold som regel ikke vare længere end den tid – ca. 4 måneder – der normalt medgår til at afvikle en auktionssag. Under alle omstændigheder er det svært at forestille sig, at en panthaver får lov til at være brugspanthaver i mere end ½ år.[9]

---

6. Se f.eks. *J. A. Andersen*, Fm. 1978.47-50.
7. Jfr. *Ørgaard*, Betalingsstandsning, s. 124, men cfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 314. *Mogens Munch*, Konkursloven, 1. udg., s. 94, og navnlig U 1980 B.267-68 finder spørgsmålet tvivlsomt.
8. Jfr. *U 1929.1122 Ø*.
9. Se dog ældre afgørelser i *U 1897.611 LOHS* (ca. 1½ år), *U 1915.960* (ca. 2 år), U 1903 B.27 (*jfr. U 1902.551*) og *U 1929.805 Ø* (ca. 1½ år).

VIII Brugspanthavers rettigheder og pligter

Der udøves ingen offentlig kontrol med brugspanthavers bestyrelse af pantet. Fogedretten fører altså heller ikke nogen form for tilsyn med brugspanthaver. Mener pantedebitor, at brugspanthavers ret til at være brugspanthaver af den ene eller anden grund er bortfaldet, må han dog kunne begære den umiddelbare fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev etableret, genoptaget i henhold til Rpl. § 504, nr. 5, sammenholdt med § 610 for derved at få fastslået, at brugspanteforholdet er bortfaldet. Da brugspanteforholdet påvirker de andre rettighedshaveres retsstilling, har disse formentlig også mulighed for at begære genoptagelse. Det samme må utvivlsomt gælde i relation til pantedebitors konkurs- eller dødsbo.

Når brugspanteforholdet etableres, bør brugspanthaver *underrette* eventuelle lejere og forpagtere samt de personer, der er ansatte på ejendommen. De faste leverandører til ejendommen bør også underrettes. Der er imidlertid ikke i lovgivningen foreskrevet nogen underretningspligt. Brugspanthaver har derfor næppe pligt til f.eks. at underrette de andre panthavere, selv om disse ofte vil være meget interesseret i brugspanteforholdet. Forespørgsler fra de andre panthavere skal brugspanthaveren naturligvis besvare korrekt.

Det er antaget i retspraksis, at brugspanteforholdet kan tinglyses, idet en *tinglysning* ikke kan anses for åbenbart overflødig i henhold til TL § 15.[1] Tinglysningen kan have betydning i relation til legiti-

1. Jfr. *U 1928.738 V, Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1612-13, *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 318, og *Illum*, Tinglysning, 5. udg., s. 52 med note 83, og s. 303.

mationsreglen i TL § 29. Tinglysningen kan endvidere bevirke, at utinglyste rettigheder, der er stiftet i tiden mellem panterettens lysning og brugspanteforholdets påbegyndelse, ekstingveres. Tinglysningen er til hinder for, at pantedebitor foretager udlejninger og bortforpagtninger, som henhører under brugspanthavers kompetence. Det, der tinglyses, er normalt en udskrift af fogedbogen vedrørende den umiddelbare fogedforretning, der førte til brugspanteforholdets etablering.

Brugspanthaver overtager ejendommens bestyrelse. Bestyrelsen resulterer enten i et overskud eller i et underskud. I næsten alle tilfælde afsluttes et brugspanteforhold med en tvangsauktion, eventuelt i forbindelse med en konkurs eller gældsfragåelsesbehandling. Ifølge auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h, afskrives et *overskud* i brugspanthavers fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.[2] Brugspanthaver har ret til overskuddet, uanset om han får andel i auktionsbudet, og han har ikke pligt til at dele overskuddet med bedre prioriterede panthavere.[3] Det er klart, at brugspanthaver ikke har ret til at afskrive overskuddet i andre ham tilkommende fordringer end pantefordringen. Dette gælder, selv om det sker med pantedebitors samtykke.[4]

Et *underskud* skal betales af auktionskøberen ud over auktionsbudet, dvs. at det f.eks. på samme måde som forfaldne ejendomsskatter skal betales kontant inden 4 uger efter auktionens slutning. Det er imidlertid en forudsætning, at brugspanthavers underskud hidrører fra *»nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen«*. Har en afholdt udgift ikke været nødvendig, kan de andre rettighedshavere ikke belastes med den, ved at den gøres gældende ud over auktionsbudet, ligesom den i så fald næppe heller kan gøres gældende som et personligt krav mod pantedebitor.

---

2. Uanset formuleringen må KL § 87, stk. 1, om et konkursbos overskud ved driften af boets ejendomme fortolkes på samme måde. Overskuddet tilfalder kun indirekte »de panthavere, som ikke opnår fuld dækning gennem købesummen« ved, at overskuddet – inden auktionen – udbetales til rettighedshaverne efter prioritetsrækkefølgen.
3. Jfr. med henvisninger *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 315.
4. Jfr. *Kæstel*, Bankjura, 3. udg. (1969), s. 141, og *U 1942.38 H*.

Efterfølges et brugspanteforhold ikke nogenlunde in continenti af en tvangsauktion eller eventuelt en konkurs eller gældsfragåelsesbehandling, må brugspanthaver nøjes med at gøre underskuddet gældende som en omkostning, der til sin tid vil have samme plads i prioritetsrækken som hovedstolen.[5] Ved skadesløsbreve kan der dog aldrig kræves omkostninger ud over det tinglyste beløb.

Er panteretten forbundet med personligt gældsansvar, kan underskuddet naturligvis også gøres gældende mod pantedebitor personlig. Dette kan dog først ske, når brugspanteforholdet ophører, og det derfor er klart, om der foreligger et underskud, og i bekræftende fald hvor stort dette er.[6]

For en brugspanthaver er det helt afgørende, hvad der kan betragtes som nødvendige udgifter med den virkning, at han kan tage dem med i sit regnskab, således at de bliver betalt på en efterfølgende tvangsauktion ud over auktionsbudet. Der bør i denne forbindelse indrømmes brugspanthaver et vist spillerum, idet han i hvert fald i vanrøgtstilfældene ofte må overtage ejendommen med et meget kort varsel og iøvrigt også hyppigt må bestyre ejendommen under vanskelige vilkår. I praksis spiller det formentlig en rolle, hvem brugspanthaver er. Er brugspanthaver en kreditforening eller et pengeinstitut, vil det på grund af disse store professionelle kreditorers halvoffentlige stilling være svært for de andre rettighedshavere at hævde, at brugspanthaver ikke har bestyret ejendommen forsvarligt.

Der må sondres mellem udgifter, som brugspanthaver har *ret* til at betale, og udgifter, som han har *pligt* til at betale i den forstand, at han pådrager sig et ansvar ved at undlade at afholde dem. Der vil vedrørende de pligtmæssige udgifter også ofte være tale om en egentlig personlig hæftelse for brugspanthaver; som regel på et kontraktsgrundlag.

Spørgsmålet om, hvad brugspanthaver har ret eller eventuelt tillige pligt til at betale, påvirkes næppe af, om ejendommens drift giver over- eller underskud.

---

5. Se pantebrevsformular A (1979), pkt. 7, og pantebrevsformular B (1979), pkt. 8.
6. Jfr. *Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1613, *von Eyben*, Panteretigheder, 6. udg., s. 315-16, samt *U 1915.48 H* og *U 1937.236 H*. Se også DL 5-7-9.

Brugspanthaver har ret til at betale *terminsydelserne* til foranstående og sideordnede panthavere, da han ellers kan fortrænges som brugspanthaver af disse rettighedshavere. Brugspanthaver har imidlertid – uanset om ejendommens drift giver overskud – ikke pligt til at betale de nævnte terminsydelser, og han kan således ikke sagsøges til betaling af disse ydelser.[7] De forfaldne terminsydelser, som brugspanthaver faktisk har betalt til foranstående og sideordnede panthavere, kan formentlig medtages i regnskabet med den følge, at de, hvis regnskabet udviser et underskud, skal betales ud over auktionsbudet. Det må dog være en forudsætning, at terminsydelserne på betalingstidspunktet ikke var »forældede« efter 1 års reglen i TL § 40, stk. 4. Det kræves ikke, at brugspanthaver har fået transport på de pågældende terminsydelser, jfr. i det hele *U 1899.621 H* (jfr. *U 1897.611*). Afgørelsen angår kun renter, men må formentlig generelt have betydning for almindelige terminsydelser, jfr. *U 1932.1116 Ø* om terminsydelser til hypotekforening og *U 1956.968 Ø*. Se også *U 1979.960 H* om terminsydelser til realkreditinstitutter i relation til TL § 40, stk. 4, samt *J.A. Andersen*, Auktionsretlige emner, s. 46, og *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 314 (»renter og afdrag«). Med støtte i formuleringen af DL 5-7-9 statuerede *U 1899.621 H* endda, at renter af brugspanthavers eget pantebrev kunne medtages i regnskabet, således at de kunne kræves betalt ud over auktionsbudet. Det kan ikke kræves, at brugspanthaver ved betalingen af terminsydelser oplyser om, at han ikke betaler af egen lomme, men vil debitere betalingerne i sit regnskab vedrørende brugspanteforholdet, jfr. *U 1915.960 H. St.D.* De nævnte terminsydelser skal som nævnt betales ud over auktionsbudet og ikke på de forskellige pladser i prioritetsrækkefølgen, hvor de oprindelig hørte hjemme. Efter auktionsvilkårenes pkt. 6A–B får dette i visse tilfælde betydning for, hvornår de skal betales af auktionskøber. Terminsydelser vedrørende forfaldne pantehæftelser, der skal udbetales af auktionskøber, skal først be-

7. Jfr. i det hele *U 1888.295 LOHS* (aftægtsydelser), *U 1894.417 LOHS*, *U 1915.960 H. St. D.* og om skatter *U 1939.626 Ø*. Jfr. også *Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1613, *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 314, og *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 293.

tales 6 måneder efter auktionens slutning. Terminsydelser vedrørende pantehæftelser, der kan overtages af auktionskøber, skal betales inden 4 uger. Det samme gælder terminsydelser, der medregnes blandt de krav, der skal betales ud over auktionsbudet. Får brugspanthaver ikke andel i auktionsbudet, kan det tænkes, at han har betalt terminsydelser på pantehæftelser, som heller ikke blev dækket på auktionen. Det synes diskutabelt, om brugspanthaver kan kræve sådanne terminsydelser betalt ud over auktionsbudet. Formentlig er der dog mest, der taler for, at alle betalte terminsydelser til foranstående og sideordnede prioriteter kan medtages i brugspanthavers regnskab, idet terminsydelser bør betragtes som en driftsudgift, jfr. herved RAL § 31, stk. 3. Der bør også lægges vægt på, at det kan være overordentlig svært for en brugspanthaver at forudse, hvilke prioriteter der vil opnå dækning på en kommende tvangsauktion.

I hvert fald for så vidt angår betalte *afdrag*, der ikke er helt sædvanlige afdrag på almindelige annuitetspantebreve, bør brugspanthaver på tvangsauktion alene kunne kræve dem betalt på deres oprindelige pladser i prioritetsrækkefølgen. Spørgsmålet har dog som nævnt kun betydning, hvis der ikke bliver fuld dækning til de pågældende prioriteter, eller disse ikke kan overtages af en auktionskøber.

Har brugspanthaver fuldt ud indfriet en forfalden forprioritet eller sideordnet prioritet, bør den indfriede hovedstol ej heller kunne medtages i regnskabet, men brugspanthaver må nøjes med at indtræde i den indfriede panthavers retsstilling.

Brugspanthaver er pligtig at betale de på ejendommen hvilende *skatter og afgifter*, der forfalder, medens brugspanteforholdet består, men der er ikke pligt til at betale eventuelle restancer.[8] Brugspanthaver må dog formentlig have ret til at betale eventuelle restancer, da den berettigede ellers i princippet vil kunne fortrænge ham ved selv at tage ejendommen til brugelighed. Skatterne og afgifterne skal vedrøre ejendommen, idet der må bortses fra skatter og afgifter, der angår en fra ejendommen drevet virksomhed, som

8. Jfr. *U 1897.611 LOHS*, *U 1939.626 Ø* og *U 1956.968 Ø*. Se også *U 1932.1116 Ø*.

ikke er omfattet af brugspanteforholdet, jfr. *U 1960.520 H* om en spiritusafgift vedrørende en af pantedebitor drevet restaurant.

Brugspanthaver er pligtig til at betale *løn* til de på ejendommen ansatte for det arbejde, de udfører, medens brugspanteforholdet består. Brugspanthaver har herudover formentlig ret til at betale eventuelle lønrestancer, da han ellers må påregne, at de ansatte forlader ejendommen og eventuelt ved fagforeningernes mellemkomst får etableret blokade mod ejendommen.

Brugshaver er pligtig at betale *forsikringspræmier*, som forfalder, medens brugspanteforholdet består.[9] Brugspanthavers pligter går imidlertid videre, idet han må sørge for, at ejendommen er forsvarligt forsikret. Dette må formentlig indebære, at han har ret til at betale eventuelle præmierestancer. Brugspanthaver bør bl.a. være opmærksom på, om ejendommen er tyveriforsikret, idet risikoen for tyveri formentlig er særlig stor, medens brugspanteforholdet består.

Ved *U 1930.128 Ø* er det antaget, at brugspanthaver ikke i kraft af brugspanteforholdet havde en anden eller større ret til en forsikringsydelse i anledning af brandskade, end der flød af hans panteret iøvrigt.

Brugspanthaver hæfter for det *forbrug af el., gas, vand og varme*, der finder sted, medens brugspanteforholdet består. *U 1977.241 SH* lægger dog vægten på, om opkrævningerne fremkommer, medens brugspanteforholdet består (forfaldstiden). Allerede fordi afgørelsen bygger på 1872-Konkursloven, bør den næppe i denne henseende tillægges præjudikatsvirkning. Brugspanthaver hæfter ikke for eventuelle restancer, idet han i denne relation formentlig nærmest må sidestilles med en tvangsauktionskøber.[10] Er der tinglyst en servitut om, at enhver erhverver af ejendommen hæfter for eventuelle restancer, må dette bevirke, at brugspanthaver har ret og formentlig også pligt til at betale eventuelle restancer, uanset om der er stor sandsynlighed for, at servitutten på en tvangsauktion vil bortfalde efter reglerne i Rpl. § 573, stk. 2. Selv

9. Se f.eks. *U 1932.1116 Ø*.

10. Se herved *J. A. Andersen*, Auktioner, s. 421-22, og *samme*, Ejendomsmægleren 1980.242: »Hvordan er restancer vedrørende forbrug af vand, elektricitet, gas og varme stillet på en tvangsauktion?«

om det er fast antaget, at der ikke kan lukkes for leverancer til en auktionskøber, kan det næppe aldeles udelukkes, at det vil være lovligt at lukke overfor en brugspanthaver, der nægter at betale pantedebitors eventuelle restancer. For så vidt angår forbrug af *vand*, der er leveret af et offentligt, alment vandforsyningsanlæg, følger det af § 54 i L 299: 1978 om vandforsyning mv., at kravet hæfter på ejendommen. Dette må bevirke, at retsstillingen er som ovenfor angivet vedrørende skatter og afgifter, hvorfor brugspanthaver har ret til at betale eventuelle restancer. Ved etableringen af brugspanteforholdet bør brugspanthaver lade de forskellige målere aflæse, således at han kan bevise, hvad der er forbrugt under udøvelsen af brugspanteretten.

I de tilfælde, hvor brugspanthaver efter det ovenfor anførte er pligtig at betale en ydelse, må han hæfte personlig. Den personlige hæftelse får dog næppe betydning i de tilfælde, hvor kravet er sikret ved lovbestemt pant i ejendommen, som det er tilfældet vedrørende ejendomsskatter, brandforsikringspræmier og vand leveret fra offentlige, almene vandforsyningsanlæg.

Er ejendommen helt eller delvis udlejet eller bortforpagtet, indtræder brugspanthaver i udlejers retsstilling. Dette indebærer f.eks., at brugspanthaver må iagttage lejelovgivningens regler om vedligeholdelse, ligesom brugspanthaver må sørge for den nødvendige varmeforsyning mv.[11] I *U 1915.960 H.St.D.* er det statueret, at tredjeprioritetshaver ikke kunne kræve, at brugspanthaver, der var fjerdeprioritet, ikke anvendte noget lejebeløb til vedligeholdelse etc., før terminsydelserne til forprioriteterne var betalt. I *U 1956.968 Ø* er det antaget, at brugspanthaver er uberettiget til som overskud at tilegne sig de beløb, som skal afsættes på vedligeholdelseskonti. Brugspanthaver har altså ikke alene pligt til at føre de pågældende konti, men han må også ved brugspanteforholdets ophør aflevere de beløb, som han har bogført på de forskellige konti. Afgørelsen angik direkte kun kontoen for indvendig vedligeholdelse, hvorfor der kan rejses tvivl, om det samme gælder i relation til kontoen for udvendig vedligeholdelse, idet bemærkes, at det kun er vedrørende den indvendige vedligeholdelse, at det for vedligehol-

11. Jfr. *Torben Jensen*, J 1966.272.

delsespligten er afgørende, hvad der står på vedligeholdelseskontoen. En til *U 1956.968 Ø* svarende afgørelse vedrørende lejernes varmebidrag findes i *U 1942.1017 Ø*. Dommene synes imidlertid diskutable, idet de nævnte konti er rene regnskabskonti, idet udlejer ikke har pligt til at opbevare indeståenderne på kontiene særskilt. Ved brugspanteforholdets etablering har brugspanthaver derfor heller ikke mulighed for at tilegne sig et eventuelt indestående på de forskellige konti. Indeståendet på de nævnte konti er heller aldrig beskyttet mod udlæg.[12] Skal brugspanthaver som antaget i de refererede afgørelser aflevere beløb, som er oppebåret i relation til de nævnte konti og varmeregnskabet, er det ikke til hinder for, at i hvert fald debitors øvrige kreditorer foretager udlæg i beløbene, således at den nævnte pligt for brugspanthaver derfor er af tvivlsom værdi for lejerne. For så vidt angår indeståendet på vedligeholdelseskonti i Grundejernes Investeringsfond og de ekstra vedligeholdelsesbidrag, som brugspanthaver opkræver med henblik på indsættelse på en sådan konto, jfr. §§ 18a og 22a–f i Boligreguleringsloven, er det utvivlsomt, at lejernes rettigheder i relation til disse beløb skal respekteres af brugspanthaver.

Lejelovgivningen er normalt til hinder for, at lejerne *opsiges*. På områder, der ikke er omfattet af et opsigelsesforbud, antages det almindeligvis, at opsigelsesretten tilkommer brugspanthaver. Er lejeretten ikke tinglyst, kan der i disse tilfælde opsiges med sædvanligt varsel, uanset om et længere opsigelsesvarsel er aftalt, jfr. TL § 3.[13] Henset til at brugspanteforhold normalt er ret kortvarige, synes det dog diskutabelt, om brugspanthaver har nogen opsigelsesret.

Misligholder lejerne, er der ingen tvivl om, at brugspanthaver har både ret og pligt til at *ophæve* lejemålene og gennem retsforfølgning få lejerne udsat af det lejede.

Findes der ledige lokaler, der er egnede til udlejning, antages det, at *udlejningsretten* tilkommer brugspanthaver, som også har ret til

12. Se *J. A. Andersen m.fl.*, Fogedsager, s. 201, samt *Bang og Gangsted-Rasmussen*, Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom, s. 21-22.
13. Jfr. i det hele *Nellemann*, Execution, 3. udg., s. 257 og 291, *Illum*, Servitutter, s. 265, *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 316, og *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 294.

på normal vis at istandsætte en ledig lejlighed.[14] Det synes imidlertid diskutabelt, hvor generel brugspanthavers ret til at foretage udlejninger er. Den består givetvis ved byudlejningsejendomme. Dette gælder, uanset om ejendommens omsætningsværdi muligvis ville være større, hvis de pågældende lokaler var ledige i salgsøjeblikket. Det må herved også tages i betragtning, at lejligheder ifølge Boligreguleringslovens § 48 normalt ikke må være ledige i mere end 6 uger. Er ejendommen opdelt i ejerlejligheder, må brugspanthaver ikke sælge disse. Dette gælder, selv om en sådan lejlighed bliver ledig, medens brugspanteforholdet består, fordi lejerne fraflytter. Da lejligheden som nævnt ikke må være ledig mere end 6 uger, og det normalt vil være at foretrække, at den sælges fremfor pány at blive udlejet, er pantedebitor og brugspanthaver nødt til at forhandle sig til rette om, hvordan der skal forholdes. Det vil være misbrug, hvis brugspanthaver ved udlejninger aftaler en ekstraordinært høj leje for den tid, brugspanteforholdet består, mod at der så herefter sker en modsvarende sænkning af lejen. Bortfalder en af brugspanthaver stiftet langvarig lejeret ved en senere tvangsauktion, kan det tænkes, at brugspanthaver i denne anledning bliver erstatningsansvarlig overfor lejeren.[15] Driver pantedebitor fra ejendommen en erhvervsvirksomhed, som ikke omfattes af brugspanteretten, må brugspanthaver kunne kræve leje af pantedebitor[16] og i tilfælde af manglende enighed og/eller betaling ophæve lejemålet. Da brugspanthaver næppe vil kunne få pantedebitor sat ud ved en umiddelbar fogedforretning, men må gå vejen over en boligretssag, er det tvivlsomt, hvor stor praktisk betydning spørgsmålet har i de tilfælde, hvor pantedebitor nægter at betale. Har pantedebitor anmeldt betalingsstandsning, og det forventes, at de økonomiske vanskeligheder ender med en konkurs, spiller tidsfaktoren dog en mindre rolle. Det må fremhæves, at det, selv om debitor erklæres konkurs, er boligretten, der som specialret er kompetent

14. Jfr. *U 1932.1116 Ø.*
15. Jfr. *F. Vinding Kruse,* Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1614, og *J. A. Andersen,* Advokaten 1980.166-70: »Hvilken retsstilling har byrder, der kapitaliseres under en tvangsauktion?«
16. Jfr. *U 1960.520 H,* hvor det var aftalt, at pantedebitor skulle betale et ugentligt beløb til dækning af skatter og terminsydelser.

til at afgøre tvister om leje af hus og husrum.[17] Er der under betalingsstandsningen beskikket tilsyn for pantedebitor, og tilsynet godkender, at pantedebitor fortsætter med at drive virksomhed, må dette indebære, at den leje, som pantedebitor skal betale til brugspanthaver, får stilling som massekrav af anden klasse i et efterfølgende konkursbo, jfr. KL § 94, nr. 2.

Ved *sommerhuse* må brugspanthaver givetvis også have ret til at foretage udlejninger for den tid, brugspanteforholdet består, idet bemærkes, at sådanne tidsbegrænsede udlejninger ret let kan praktiseres.

Ved *parcelhuse* og *ejerlejligheder* har brugspanthaver næppe ret til at foretage udlejninger, der skal respekteres, efter at brugspanteforholdet er ophørt. En modsat antagelse ville ikke mindst være katastrofal for den pantedebitor, der påny overtog ejendommen. Udlejninger kan foretages tidsbegrænset, men tidsbegrænsningen skal referere sig til et bestemt tidspunkt, idet man ikke lovligt kan udleje en lejlighed for den tid, som brugspanteforholdet måtte vise sig at bestå. I det hele taget synes det diskutabelt, om en brugspanthaver overhovedet har ret til at udleje parcelhuse, ejerlejligheder[18] og andelslejligheder, som ikke hidtil har været udlejet af pantedebitor. Tilsvarende gør sig gældende i relation til bortforpagtning af *landbrugsejendomme,* hvor brugspanthaver næppe har ret til at bortforpagte en ejendom, som hidtil har været drevet af pantedebitor personlig.

Antages det, at en brugspanthaver ikke har ret til at udleje en ejerlejlighed, kan det vanskeligt tænkes, at sådanne lejligheder tages til brugelighed, idet der normalt ikke vil være noget behov for at sikre deres vedligeholdelse via et brugspanteforhold. Tages en ejerlejlighed alligevel til brugelighed, overtager brugspanthaver pligten til at betale bidrag til fællesomkostninger for den tid, brugspanteforholdet består. Stemmeretten i lejerforeningen tilkommer også brugspanthaver.[19] Ejerlejlighedsejere udsteder ofte små ejerpantebreve til ejerforeningen til sikkerhed for bidragene til fælles-

17. Jfr. *J. A. Andersen,* J 1977.10.
18. *Blok* antager i Ejerlejligheder (1969), s. 217-18, at en brugspanthaver har ret til at udleje en ejerlejlighed.
19. Jfr. *Blok,* Ejerlejligheder (1969), s. 218.

omkostninger. Det vil derfor kunne forekomme, at ejerforeninger tager ejerlejligheder til brugeligt pant.

Eventuelle *lejeindtægter* af pantet tilkommer brugspanthaver. Brugspanthaver kan kræve både den leje, der forfalder, medens brugspanteforholdet består, og den leje, der var forfalden, men endnu ikke betalt, ved brugspanteforholdets etablering.[20] Brugspanthavers ret til leje består, selv om kreditorer, der er dårligere prioriteret end han, har foretaget udlæg i de pågældende lejebeløb.[21]

Har en udlægshaver oppebåret leje inden brugspanteforholdets etablering, kan brugspanthaver ikke gøre krav på det nævnte lejebeløb.[22]

Besiddes pantet eller en del af dette af en tredjemand uden hjemmel eller i kraft af en ugyldig overdragelse eller lejeaftale, er det klart, at brugspanthaver kan få vedkommende udsat ved en umiddelbar fogedforretning.[23] Tilsvarende gælder i relation til ejendommens tilbehør.

Brugspanthaver har pligt til på forsvarlig vis at tage sig af og passe ejendommen med tilbehør. Formålet må primært være at bevare pantet, hvorfor der først og fremmest må være tale om en ret konservativ administration af ejendommen. Større nyanskaffelser må ikke foretages. Ved en landbrugsejendom bør brugspanthaver f.eks. ikke anskaffe ny traktor eller mejetærsker, idet han må nøjes med at lade de på ejendommen værende maskiner reparere og om nødvendigt udskifte med tilsvarende brugte maskiner. Brugspanthaver må givetvis ikke påbegynde nyt byggeri, men må have ret til at fuldføre byggeri, der er påbegyndt af pantedebitor, da dette normalt vil være en for alle økonomisk hensigtsmæssig disposition. Der kan dog formentlig være tilfælde, hvor brugspanthaver ikke bør fuldføre et påbegyndt byggeri, fordi dette f.eks. på grund af de aktuelle økonomiske konjunkturer må antages at være urentabelt.

Brugspanthaver har ret og efter omstændighederne også pligt til

---

20. Jfr. *U 1915.960 H.St.D.*, *U 1934.625 Ø* og *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 84.
21. Jfr. *U 1934.625 Ø*, *E. Munch-Petersen*, Tvangsfuldbyrdelse, 4. udg., s. 284, note 42, sammenholdt med s. 73-74, note 42, samt *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 84.
22. Jfr. *U 1934.97 H* og *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 143-44 og s. 294-95.
23. Jfr. *Nellemann*, Execution, 3. udg., s. 291.

at foretage rimelige istandsættelser og vedligeholdelsesarbejder. I hvert fald i de tilfælde, hvor det må forventes, at ejendommen går til tvangsauktion, må brugspanthaver også have ret til at foretage oprydningsarbejder på ejendommen, da dette normalt vil have en gunstig virkning på salgsprisen.[24]

Ved *landbrugsejendomme* har brugspanthaver f.eks. pligt til at sørge for tilsåningen af ejendommens marker, ligesom han i høstperioden skal sørge for indhøstningen. Brugspanthaver skal sørge for forsvarlig pasning af ejendommens besætning. I forbindelse hermed må han drage omsorg for det nødvendige foder. Er der en ikke helt lille besætning på ejendommen, er det formentlig tilrådeligt, at brugspanthaver straks, når han overtager ejendommen, lader besætningen undersøge af en dyrlæge for at undgå beskyldninger om, at sygdomme, der var i besætningen, skyldes ham. Medens brugspanteforholdet består, skal brugspanthaver tilkalde dyrlæge, når dette efter et landbrugsmæssigt forsvarligt skøn er indiceret. Når brugspanthaver sælger dyr fra besætningen, må han have samme oplysningspligt som almindelige sælgere, hvorfor han ved oplysningspligtens tilsidesættelse kan pådrage sig ansvar overfor køber. Da brugspanthaver er i en særlig situation og derudover ikke sjældent kun har et mindre indgående kendskab til besætningen, er det rimeligt, hvis han ved salg i videst muligt omfang fraskriver sig et eventuelt ansvar for mangler ved det solgte.[25] Når brugspanteforholdet ophører, bør brugspanthaver også oplyse om de mangler og sygdomme, han har konstateret vedrørende besætningen.

Navnlig ved landbrugsejendomme kræver ejendommens pasning ofte en betydelig arbejdsindsats og ekspertise. Brugspanthaver har ret til personlig at tage sig af ejendommen, men i de fleste tilfælde er det klart, at han er nødt til at antage folk til at passe ejendommen. Dette er navnlig på grund af tidspresset et meget stort problem for brugspanthaver. Brugspanthaver vil næsten aldrig kunne forlange, at de ansatte på ejendommen fortsætter deres arbejde, medens

24. Se herved *J. A. Andersen*, Auktioner, s. 179 om den i Rpl. § 562 omhandlede sagkyndiges adgang til at foretage oprydning og/eller istandsættelser.
25. Se herved tilsvarende *U 1978.299 SH* og *U 1979.1035 SH* om boers ansvarsfraskrivelse.

brugspanteforholdet består. Det er utvivlsomt, at medhjælpere ikke er pligtige at fortsætte, hvis en brugspanthaver overtager ejendommens drift,[26] jfr. forudsætningsvis Medhjælperlovens § 28, stk. 5. I funktionærforhold vil brugspanthaver normalt heller ikke kunne fastholde funktionærerne, jfr. FUL § 2, stk. 8. Spørgsmålet afhænger dog af funktionærforholdets nærmere karakter og virksomhedens størrelse.[27] Da det normalt vil være små virksomheder, der tages til brugeligt pant, må brugspanthaver således påregne ikke at kunne fastholde virksomhedens funktionærer. Det bemærkes, at de ansatte på en landbrugsejendom sjældent vil have funktionærstatus. *Kaj Petersen*, Funktionærloven, 10. udg., s. 47, udtaler om dette spørgsmål: »For landbrugets vedkommende hører kun inspektører, forvaltere og de på godskontorerne ansatte under loven, men ikke fodermestre, med mindre deres arbejde overvejende består i at føre tilsyn med andres arbejde.« Det bemærkes, at en brugspanthaver ikke kan påberåbe sig L 111:1979 om lønmodtageres stilling ved virksomhedsoverdragelse, da denne lov kun omhandler virksomhedsoverdragelse ved aftale.[28]

Brugspanthaver må således normalt indgå nye aftaler med de personer, der er ansat på ejendommen. Ellers må brugspanthaver skaffe helt nye folk f.eks. folk, der tidligere har været beskæftiget på ejendommen. I *U 1929.316 H* ansatte brugspanthaver en tidligere ejer af den pågældende landbrugsejendom som bestyrer. Ved landbrugsejendomme kan det også tænkes, at brugspanthaver kan benytte husbondafløsere, ligesom markdriften mere eller mindre kan klares ved hjælp af maskinstationer. Der er intet til hinder for, at brugspanthaver ansætter pantedebitor som bestyrer af ejendommen. Selv om dette nok i praksis ofte har karakter af en nødløsning, synes det ret ofte at være den løsning, som brugspanthaver vælger.

Fortsætter de på ejendommen ansatte, medens brugspanteforholdet består, fordi det aftales, at brugspanthaver skal indtræde i

---

26. Jfr. *U 1894.810 LOHS, Frost og Holm*, Medhjælperloven, 3. udg. (1950), s. 57, 58 og 64, samt *Illum*, U 1942 B.37 ff.: »Om virkningen af virksomheds overdragelse på bestående arbejdsaftaler«.
27. Jfr. *Kaj Petersen*, Funktionærloven, 10. udg., s. 89 ff., og *Illum*, U 1942 B. 37 ff.
28. Jfr. *Povl Holm*, J 1979.273.

pantedebitors rettigheder og pligter overfor de ansatte, har brugspanthaver næppe pligt til at foretage opsigelser for at undgå eller begrænse erstatningskravene fra de ansatte i tilfælde af konkurs eller tvangsauktion. I princippet kan brugspanthaver jo heller ikke være sikker på, at ejendommens drift ikke går tilbage til pantedebitor.

For så vidt angår personer, der nyansættes af brugspanthaver, må han have pligt til at ansætte dem på en sådan måde, at der ikke bliver større problemer med opsigelsesvarsler ved brugspanteforholdets ophør. Et medhjælperforhold kan f.eks. indgås månedsvis, jfr. Medhjælperlovens § 4. I funktionærforhold kan det ifølge FUL § 2, stk. 4, aftales, at ansættelsen skal være midlertidig, når arbejdsforholdet ikke vedvarer udover 3 måneder. Herudover kan en funktionær ansættes for et forud aftalt bestemt tidsrum eller for den tid, det varer, indtil et bestemt arbejde er udført, således at tjenesteforholdet ophører uden varsel, når det aftalte tidsrum er udløbet eller arbejdet tilendebragt.[29] Det vil formentlig være lovligt at ansætte en funktionær for den tid, brugspanteforholdet varer, dog maksimalt 6 måneder.

Har brugspanthaver selv eller ved sine folk udført arbejde vedrørende driften af den ejendom, der er taget til brugelighed, kan han beregne sig et passende vederlag herfor, som må fastsættes skønsmæssigt. Er brugspanthaver en stor kreditor som f.eks. en kreditforening, kan det dog diskuteres, om der kan kræves betaling for arbejde, der er blevet opfanget af kreditforeningens almindelige generalomkostninger. Føres ejendommens regnskaber f.eks. fra selve kreditforeningen, vil dette normalt ikke give sig udslag i, at kreditforeningen ansætter yderligere personale eller udbetaler overarbejdspenge til de i forvejen ansatte. I erstatningsretten anerkendes det dog, at skadelidte kan gøre krav på generalomkostningstillæg.[30] Spørgsmålet er herefter, om praksis i erstatningsretten i denne henseende skal anvendes analogt på brugspanteforhold, hvor det jo ikke er en skadevolder, der i givet fald skal betale, men normalt en eller flere af de andre rettighedshavere i ejendommen.

---

29. Jfr. *Kaj Petersen*, Funktionærloven, 10. udg., s. 65 f. og s. 150-51.
30. Jfr. *U 1939.1086 H* og *U 1979.466 Ø*.

Lader brugspanthaver f.eks. en advokat tage sig af ejendommens bestyrelse mv., er det klart, at brugspanthaver kan medtage advokatens regninger i sit regnskab vedrørende brugspanteforholdet. Om beregningen af honorar til den advokat, der på brugspanthavers vegne har bestyret ejendommen henvises der til Advokatnævnskendelsen i AB 1978.303–04, hvor det krævede salær skønsmæssigt nedsattes fra 30.000 kr. til 20.000 kr. Advokaten skønnede, at han havde brugt mere end 70 timer på sagen. I samme kendelse er det lagt til grund, at omkostninger vedrørende det udlæg i ejendommen, der normalt foretages, samtidig med at ejendommen tages til brugelighed, ikke kan medtages som en udgift i brugspanthavers regnskab.

Ansætter brugspanthaver en bestyrer, vil denne ofte oppebære penge på brugspanthavers vegne. Det kan da være tvivlsomt, i hvilket omfang brugspanthaver overfor bestyrerens kreditorer kan hævde sin ret vedrørende disse penge. Se herved *U 1895.438 V*, hvor bestyreren – der var identisk med pantedebitor – under en mod ham rettet udlægsforretning oplyste, at han havde 50 kr. i sin pung, som hidrørte fra salget af nogle lam og derfor tilkom brugspanthaver. Det fandtes godtgjort, at det nævnte pengebeløb tilhørte brugspanthaver »i hvilken Henseende den Omstændighed, at det ikke var blevet henlagt i den til Gaarden hørende Pengekasse; men beroede i Bestyrerens Portemonnaie, maa anses at være uden Betydning«. *Gomard* antager formentlig med føje i Fogedret, 2. udg., s. 57–58, at der i dag vil blive stillet strengere krav vedrørende pengenes individualisering, hvis brugspanthavers ret skal respekteres.[31]

I visse tilfælde kan brugspanthaver have behov for at skaffe boliger til de ansatte på ejendommen, navnlig til ejendommens bestyrer. Det antages, at brugspanthaver kan kræve, at pantedebitor fraflytter ejendommen.[32] I *U 1935.208 Ø* blev det endda antaget, at brugspanthaver kunne forlange, at pantedebitor fraflyttede ejendommen – en herregård – uanset om dette var nødvendigt af hensyn

31. Se herved også *J. A. Andersen m.fl.*, Fogedsager, s. 249-50 med henvisninger.
32. Jfr. *U 1935.208 Ø*, *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 294, og *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 315.

til ejendommens drift.[33] Ved andre ejendomme end landbrugsejendomme er det dog næppe givet, at brugspanthaver altid kan forlange, at pantedebitor fraflytter ejendommen. Der må kunne tænkes tilfælde, hvor pantedebitor kan henvise til princippet i Rpl. § 509 og/eller manglende retlig interesse hos brugspanthaver. Ved byudlejningsejendomme er det ikke sjældent forekommende, at ejeren bebor en af lejlighederne. Tages ejendommen til brugeligt pant, må pantedebitor normalt kunne forlange at blive boende mod at betale sædvanlig leje. I de tilfælde, hvor brugspanthaver kan forlange, at pantedebitor fraflytter ejendommen, må han i stedet kunne vælge at lade pantedebitor blive boende mod betaling af leje. Lejen kan dog næppe opkræves med tilbagevirkende kraft, idet brugspanthaver bør tilkendegive pantedebitor, at han fremover vil blive afkrævet leje.

Pantedebitor kan i givet fald udsættes af ejendommen ved en umiddelbar fogedforretning.

Spørgsmålet om, hvorvidt pantedebitor kan blive boende på ejendommen, kan også løses ved, at panthaver f.eks. ved en landbrugsejendom begrænser brugspantet, så det ikke omfatter stuehuset.

Udlejer brugspanthaver ejendommens beboelseslejligheder til de på ejendommen ansatte, bør det ske, således at lejeforholdet i givet fald kan kræves afviklet i forbindelse med brugspanteforholdets ophør. Se herved LL § 80 om tidsbestemte lejemål samt samme lovs § 83, litra c, sammenholdt med § 85, stk. 1, og § 86 om opsigelse af beboelseslejemål, hvor lejeren siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og det lejede skal benyttes af efterfølgeren. I FUL § 2, stk. 9, hedder det: »Såfremt der som led i arbejdsaftalen stilles tjenestebolig til rådighed for funktionæren og dennes familie, skal opsigelsesvarslet fra arbejdsgiverens side være mindst 3 måneder. Funktionæren er med sin familie berettiget til mod det aftalte vederlag – respektive vederlagsfrit – at bebo tjenesteboligen i indtil 1 måned efter tidspunktet for sin fratræden; samme ret tilkommer

33. Jfr. også *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 315.

familien i tilfælde af funktionærens død. Hvor arbejdsgiveren skønner det nødvendigt af hensyn til virksomhedens tarv, er han dog – mod at afholde de med flytningen forbundne udgifter – berettiget til at kræve familiens bortflytning straks.«

De på ejendommen hvilende *servitutter* skal formentlig respekteres af brugspanthaveren,[34] jfr. *U 1938.447 H* om en utinglyst ret til jagten på et gods og brugen af skyttebolig. I dommen statueredes det, at jagtretten mv. ikke var omfattet af TL § 3, stk. 1, og at brugspanthaver ikke kunne forbyde den berettigede at udøve jagt, så længe spørgsmålet om jagtrettens bortfald ikke var afgjort ved tvangsauktion. Det måtte også respekteres, at jagtlejen var forudbetalt for ét år.[35]

Uanset dommen er det formentlig ikke givet, at brugspanthaver altid skal respektere servitutter, der har dårligere prioritet end hans panteret. *Illum* er således i Servitutter, s. 265, kritisk overfor dommen og vil begrænse dens præjudikatsvirkning, idet det hævdes, at det afgørende for dens resultat var, at brugspanthaver var pligtig at respektere den skete forudbetaling af jagtlejen. I tilslutning hertil udtaler *Illum*, anførte sted: »Uden for tilfælde, der frembyder slægtskab med de i sagen foreliggende forhold, synes man derfor at burde antage, at brugspanthaver ikke behøver at tillade en ringere prioriteret servituthaver at udøve sin ret. Dog synes der ikke at være grund til at give adgang til at forbyde sådan råden, som ikke kan berøre brugspanthavers udnyttelse af ejendommen, som tilfældet let vil kunne være med en vejret eller en bygningsservitut.«

Er en utinglyst servitut stiftet senere end brugspanthavers panteret, må en tinglysning af brugspanteforholdet resultere i kreditorekstinktion.[36]

Er jagtretten ikke udlejet, må det formentlig antages, at der kan forekomme landbrugs- og skovejendomme, hvor jagtretten er så

---

34. Jfr. *F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1614, *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 316, og *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 294.
35. Det er dog kun forudbetalingen for en *rimelig tid*, der skal respekteres, jfr. *Illum*, Servitutter, s. 265, og *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 316. Om forudbetaling af almindelig leje henvises der til TL § 3, stk. 2, og auktionsvilkårenes pkt. 1, sidste stk.
36. Jfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 318.

værdifuld, at brugspanthaver må have pligt til at foretage udlejning, medens brugspanteforholdet består. Dette har navnlig betydning, hvis jagtsæsonen (efteråret) indtræder, medens brugspanteforholdet løber. Er eller bliver jagtretten ikke udlejet, må brugspanthaver formentlig have ret til at gå på jagt på ejendommen. Der er dog næppe heller noget til hinder for, at også pantedebitor fortsat går på jagt på ejendommen, da dette næppe er i strid med udøvelsen af brugspanteretten, jfr. tankegangen i den ovenfor gengivne udtalelse af *Illum*.

Brugspanthaver skal respektere en eventuel *høstpanthavers rettigheder*,[37] jfr. *U 1933.546 V*. Høstpantebreve kan udstedes af ejeren eller brugeren af en landbrugsejendom. »Brugeren« omfatter næppe en høstpanthaver. Hertil kommer, at betingelserne i Høstpantelovens § 3 om, at de af en bruger udstedte høstpantebreve skal tiltrædes af ejendommens ejer, i praksis formentlig vanskeligt vil kunne opfyldes af en brugspanthaver.

For så vidt angår tilbehør, der af pantedebitor er købt på *afbetaling* med ejendomsforbehold eller *leaset*, har brugspanthaver formentlig ret til at betale kontraktsydelserne, hvis det pågældende tilbehør er nødvendigt for ejendommens drift. Der er ingen tvivl om, at brugspanthaver i relation til f.eks. en afbetalingssælger har ret til at indtræde i kontrakten.[38] Som følge heraf blev det også i *U 1931.359 Ø* antaget, at brugspanthaver var berettiget til at appellere en indsættelsesforretning, der var gennemført overfor pantedebitor. At brugspanthaver undlader at betale de nævnte kontraktsydelser, således at sælgeren eller udlejeren tager det omhandlede tilbehør tilbage, vil normalt ikke genere pantedebitor eller andre i nævneværdig grad, da de som regel let vil kunne foretage f.eks. nye afbetalingskøb. Det må herved tages i betragtning, at momsen ved købet sædvanligvis kan fratrækkes i køberens momsregnskab, således at udbetalingsproblemet derved stort set løses. Den kommende kreditkøbslov vil iøvrigt næppe opstille noget udbetalings-

37. Om høstpant og pant i salgsafgrøder henvises der til L 50:1951 sammenholdt med Bkg. 59:1951 og L 242:1966. Se endvidere *Ole Agersnap*, J 1963.423-26, og *J. A. Andersen*, Auktioner, s. 412 med henvisninger.

38. Jfr. *U 1931.359 Ø* med note 1 og *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 294. Se også *C. Rimestad*, U 1931 B. 218-27: »Tilbehørspant og »kontraktsgæld««.

krav vedrørende køb med ejendomsforbehold, som ikke er forbrugerkøb.

Ugyldige ejendomsforbehold kan brugspanthaver kræve tilsidesat.[39] I tilfælde, hvor der er en vis usikkerhed om, hvorvidt ejendomsforbeholdet er gyldigt – som det f.eks. ofte er tilfældet i relation til TL § 38 – kan man næppe bebrejde brugspanthaver, at han vælger at betale de krævede ydelser ifølge afbetalingskontrakten.

Ved landbrugsejendomme med svineproduktion er det hyppigt forekommende, at svinene er købt på kontrakt med ejendomsforbehold til et slagteri (»*kontraktssvin*«). Man bør være opmærksom på, at ejendomsforbeholdene til sådanne »kontrakssvin« erfaringsmæssigt ofte er ugyldige.[40]

Medens brugspanteforholdet består, må tilbagetagelsesforretninger vedrørende tilbehør, der er omfattet af brugspanteretten, rettes mod både brugspanthaver og pantedebitor. Jfr. herved *U 1937.850 Ø*, hvor tre indsættelsesforretninger, hvorunder pantedebitor frivilligt udleverede nogle af ham på afbetaling købte husdyr til sælger, ophævedes, da fogden ikke burde have tilstedet udleveringen, idet han vidste, at ejendommen var taget til brugeligt pant. Forretningerne fandtes at burde have været udsat, for at brugspanthaver kunne få lejlighed til at varetage sine interesser.

Brugspanthaver vil ikke kunne indgå kreditkøbskontrakter – herunder ejendomsforbeholdskontrakter – der medfører personlig hæftelse for pantedebitor, hvis denne ikke har tiltrådt kontrakterne.

Det er klart, at brugspanthaver hæfter personligt for opfyldelsen af de kontrakter, som han indgår. Omvendt hæfter brugspanthaver ikke for de tidligere stiftede forpligtelser, der hæfter på ejendommen eller pantedebitors personlige gæld.[41]

Drives der erhvervsvirksomhed fra ejendommen, omfatter brugspanteretten kun virksomheden, hvis denne gennem pantsætning af goodwill mv. indgår under brugspanthavers panteret. Det kan formentlig ikke udelukkes, at ejendom og virksomhed kan være

39. Jfr. f.eks. *U 1932.163 Ø*.
40. Se herved f.eks. *Illum*, Tingsret, 3. udg. ved *Vagn Carstensen*, s. 251 og 277 f., *Gomard*, Skifteret, 2. udg., s. 108 f., *Torben Jensen*, Afbetaling, s. 131 f., og *F. Videbech*, Advokaten 1980.293-95.
41. Jfr. *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 84.

så integreret, at brugspanthaver under alle omstændigheder uanset panterettens omfang er pligtig at drive virksomheden, når pantedebitor undlader at gøre dette, da brugspanthaver ellers kan siges ikke at have passet ejendommen på forsvarlig måde.

Ved f.eks. landbrugsejendomme taler man ikke om ejendommens goodwill, og det er klart, at brugspanthaver under alle omstændigheder er pligtig at drive landbrugsvirksomheden.

Den, der f.eks. driver en landbrugsejendom, er *momspligtig*. Dette indebærer, at brugspanthaver skal momsregistreres, ligesom han efter de herom givne regler skal føre momsregnskab og indbetale skyldig moms.[42] Medens brugspanteforholdet består, hviler pantedebitors momsregistrering uden tidsbegrænsning. Er det kun en del af pantet, der er taget til brugelighed, kan både brugspanthaver og pantedebitor være momspligtige.

Udbetaler brugspanthaver løn til de ansatte, må han registreres i relation til kildeskatten (CIR-registrering). Registreringen får automatisk betydning for betalingen af ATP-bidrag.

Det forbud, der gælder mod, at pantedebitor vanrøgter ejendommen eller »klæder denne af«, gælder også i relation til brugspanthaver. Det samme er tilfældet med reglen i TL § 37 om, at en erhvervsejendoms tilbehør kun må udskilles ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.

Navnlig ved landbrugsejendomme giver spørgsmålet om udskillelse af tilbehøret ifølge en regelmæssig drift af ejendommen anledning til problemer. Man kan f.eks. rejse spørgsmålet, om pantedebitor og dermed også brugspanthaver har ret til i forbindelse med høsten at sælge alt det indhøstede korn. Er der tale om en såkaldt »kornejendom«, er det i hvert fald lovligt. Drejer det sig om en ejendom, hvor der også er en animalsk produktion, kan høsten helt eller delvis opfodres på ejendommen. Udviklingen er imidlertid i mange år gået i retning af, at landmændene alligevel ofte – bl.a. af hensyn til korntørringen – har solgt stort set hele kornavlen i forbindelse med høsten. I tiden indtil næste høsl køber de så successivt det korn, de har brug for hos foderstofforretninger, hyppigt i

42. Overstiger den årlige omsætning ikke 10.000 kr., skal der dog ikke betales moms, jfr. L 229:1978.

form af færdige foderblandinger. Denne praksis, der også kan være likviditetsmæssigt begrundet, bevirker, at det udmærket kan[43] være lovligt, hvis en brugspanthaver på en ejendom med en animalsk produktion i forbindelse med høsten sælger hele kornavlen[44] og derefter opgiver brugspanteretten. I VLD af 22.12.1980 (V.L. nr. B. 2247/1980 – 7. afd.) fandtes det derimod ulovligt, når brugspanthaver havde solgt hele kornhøsten på en 28 tdr. land stor landbrugsejendom. Pantedebitor plejede aldrig at sælge kornavlen, idet han fuldt ud anvendte denne til opfodring af en ret betydelig svinebesætning. Til brug for sagen afgav De danske landboforeninger iøvrigt følgende udtalelse:

»»Kan det ifølge kutyme for normal drift af landbrugsjendomme betegnes som værende sædvanligt og udskillelse ifølge regelmæssig drift, at en ejer eller en brugspanthaver af en ejendom som den i sagen værende er berettiget til at frasælge høsten til et foderstoffirma umiddelbart efter afhøstningen?«

Landboforeningerne kan besvare spørgsmålet således:

Flere faktorer vil øve indflydelse på, om den samlede høst på en landbrugsejendom bliver solgt umiddelbart efter høst eller senere.

Manglende opbevarings- og tørringsmuligheder på ejendommen vil tilskynde til et hurtigt salg, ligesom ejendommens driftsform – hvorvidt den drives med eller uden husdyrproduktion – kan have indflydelse på salgstidspunktet. Det samme gælder en eventuel besætnings sammensætning, herunder om det, der avles på marken, er et naturligt foder for dennes besætning. I visse situationer kan det være en fornuftig forretningsmæssig disposition at sælge umiddelbart efter høst, hvis nemlig kapital giver en bedre forrentning end korn.

Ud fra en ren landbrugs- og driftsmæssig betragtning kan det generelt ikke betegnes som en usædvanlig driftsmæssig disposition,

---

43. Der må dog tages hensyn både til ejendommens karakter og til, hvordan pantedebitor selv hidtil har drevet denne.

44. Se hertil *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør (1948), s. 93: »I den udstrækning, hvori det er fornødent til en forsvarlig drift af ejendommen, skal en landbrugsejendom også holdes forsynet med gødning og afgrøder af korn, roer, kartofler, etc. Navnlig afgrøder må derfor kun afhændes til den grænse, der bestemmes af ejendommens eget behov for foder, såsæd og lignende.«

at en landmand sælger alt korn umiddelbart eller kort efter høst, hvorefter salgsprovenuet anvendes til at finansiere ejendommens løbende driftsudgifter. Hvorvidt det for en *konkret* ejendoms vedkommende vil kunne betegnes som sædvanligt eller ikke, vil være afhængig af bl.a. ovennævnte faktorer.«

Den landbrugsmæssige udvikling har også bevirket, at driftsomlægninger – f.eks. på grund af dårlige regnskaber og/eller råd fra landbrugskonsulenter – er langt hyppigere forekommende end tidligere. Dispositioner, der har forbindelse med rimeligt begrundede driftsomlægninger, betragtes ikke som værende i strid med TL § 37. Det må dog herved fremhæves, at en brugspanthaver på grund af brugspanteforholdets karakter, herunder dets tidsmæssige udstrækning, normalt ikke kan være berettiget til at foretage større driftsomlægninger.

For så vidt angår ejendommens besætning kan brugspanthaver i hvert fald på normal vis sælge f.eks. svinene som »torvegrise« og »slagterisvin«. Sådanne salg må foretages, selv om de på kort tid i meget væsentlig grad reducerer besætningen. Dyr, der går ind under begrebet stambesætning, må normalt af hensyn til besætningens reproduktion ikke sælges.

Salg af ufærdige produkter kan ikke betragtes som udskillelse ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.[45]

Bl.a. fordi det kan være meget besværligt for en brugspanthaver at skulle tage sig af den animalske produktion på en landbrugsejendom, kan det være fristende at sælge hele besætningen. Dette gælder ikke mindst i de tilfælde, hvor debitors økonomiske sammenbrud er meget sandsynligt. Brugspanthavers salg af hele besætningen vil dog sædvanligvis være i strid med TL § 37. Deponerer brugspanthaver salgssummen til fordel for rettighedshaverne i ejendommen, vil han dog i praksis meget sjældent kunne tænkes at blive udsat for kritik, idet rettighedshaverne på en tvangsauktion formentlig i de fleste tilfælde vil være godt tilfredse med, at »besætningen« foreligger i kontanter. Det kan dog i enkelte tilfælde tænkes, at det samlede auktionsprovenu vil blive større, hvis ejendom og besætning sælges under ét, jfr. forudsætningsvis Rpl. § 572. Er

45. Jfr. *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 98.

der rimelig udsigt til, at ejendommens bestyrelse går tilbage til pantedebitor, er det heller ikke rimeligt, hvis brugspanthaver sælger hele besætningen og deponerer salgsprovenuet. Det kan også bemærkes, at hvis brugspanthaver har 1. prioritet i ejendommen, betyder det forhold, at han f.eks. i fogedretten deponerer provenuet fra besætningens salg, jo blot, at han kort efter pany får pengene udbetalt af fogedretten, fordi han er 1. prioritetshaver.

Har pantedebitor ladet malkekøer slagte mod udbetaling af EF-tilskud, er de pligter, han i denne forbindelse har påtaget sig til i et vist tidsrum ikke pany at indsætte malkekøer, formentlig også bindende for en brugspanthaver, selv om det samme ikke gælder for en tvangsauktionskøber.[46]

Gøres det gældende, at nogle af ejendommens produkter, som endnu befinder sig på ejendommen på det tidspunkt, brugspanteforholdet etableres, er solgt af pantedebitor, kan det ofte give anledning til tvivl, om der herved foreligger en udskillelse, som skal respekteres af brugspanthaver. Spørgsmålet har navnlig betydning ved salg af korn og frøavlen. Retspraksis synes efter omstændighederne at kræve, at avlen ikke alene skal være afhændet, men også definitivt udskilt, eventuelt bortfjernet fra ejendommen. At tilbehøret er salgsmodent, er i hvert fald næppe tilstrækkeligt til at betragte det som udskilt af ejendommen.[47]

Sælger brugspanthaver af ejendommens produkter eller af ejendommens besætning, må han naturligvis sørge for, at han opnår den rette pris. For at undgå kritik og diskussion er det tilrådeligt, at han sælger gennem auktioner, f.eks. landbo- og husmandsforeningernes auktioner, eller leverer ejendommens salgsprodukter til de almindelige andelssvineslagterier og mejerier. Salg til familie og venner eller til private handlende kan derimod let give anledning til kritik.

En landmand er normalt medlem af flere *andelsselskaber*. I mange andelsselskabers vedtægter er det bestemt, medlemmerne har pligt til at sørge for, at en ny ejer eller forpagter af ejendommen også bliver medlem af andelsselskabet. Tilsidesættes denne pligt,

46. Den nævnte EF-ordning har ikke kunnet benyttes efter den 15. september 1980.
47. Jfr. nærmere *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 99 ff., *samme*, Noter til panteretten, 3. udg., s. 32 ff., *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 231 f. Se endvidere *U 1946.1129 V* og *U 1957.187 V*.

pådrager vedkommende sig et erstatningsansvar.[48] Tages ejendommen til brugeligt pant, kan pantedebitor dog næppe pålægges erstatningsansvar, hvis brugspanthaver ikke vil være medlem af eller levere til det pågældende andelsselskab. Pantedebitor har jo ikke mulighed for at tvinge brugspanthaver, der næppe i kraft af selve brugspanteforholdet har pligt til at være medlem. På den anden side har en brugspanthaver normalt krav på at blive medlem af andelsselskaber, hvis han ønsker det. Hans medlemskab vil ikke kunne betinges af, at han betaler pantedebitors skyld til selskabet.[49] At en brugspanthaver faktisk leverer til et andelsselskab, vil sædvanligvis ikke bevirke, at han kan betragtes som stiltiende indtrådt i et medlemskab,[50] jfr. *U 1929.805 Ø*, hvor det endda var pantedebitor, der som bestyrer af ejendommen for brugspanthaver havde forestået leveringerne. Betalinger for leveringer, der er sket inden brugspanteforholdets etablering, tilkommer pantedebitor. Det er leveringstidspunktet og ikke forfalds- eller betalingstidspunktet, der er afgørende.[51] *Overskudsandele* for leverancer fra tiden før brugspanteforholdets etablering tilkommer tilsvarende pantedebitor og ikke brugspanthaver.[52]

Ved *skovejendomme* må brugspanthaver naturligvis ikke vanrøgte eller forhugge skoven, jfr. Skovlovens[53] § 15.

Brugspanthaver må, jfr. Rpl. § 255, stk. 1, kunne være sagsøger eller sagvolder i retssager, der har relation til brugspanteforholdet og dermed til ejendommens bestyrelse. Dette har navnlig praktisk betydning i relation til boligretssager og fogedforretninger vedrørende ejendommens tilbehør. Verserer der sådanne retssager, må brugspanthaver kunne indtræde som part i disse efter dansk rets

48. Se *Dyrbye*, Retsforholdet mellem andelsforeninger og deres medlemmer (1954), s. 50 f. og s. 64 ff.
49. Jfr. *Dyrbye*, Retsforholdet mellem andelsforeninger og deres medlemmer (1954), s. 32 f. og s. 36 f., *J. A. Andersen*, Auktioner, s. 421 f., og *samme*, Ejendomsmægleren 1980.242.
50. Se *Dyrbye*, Retsforholdet mellem andelsforeninger og deres medlemmer, s. 38 ff., og *samme*, U 1972 B.34 ff., samt *A. Jacobi*, U 1944 B.73 ff.
51. Jfr. *VLT 1935.321*.
52. Jfr. *U 1932.356 V*, *VLT 1928.64* og *VLT 1935.321* samt *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 294.
53. L 164:1935.

almindelige successionsregler.[54] Se f.eks. *U 1931.359 Ø*, hvor brugspanthaver appellerede en indsættelsesforretning, der var gennemført overfor pantedebitor. Allerede fordi brugspanteforholdet har en midlertidig karakter, er det normalt sådan, at pantedebitor også i høj grad er interesseret i sagen. Dette bevirker formentlig, at både brugspanthaver og pantedebitor kan være parter i retssagen. Der kan dog opstå processuelle problemer, hvis brugspanthaver og pantedebitor ikke kan enes om, hvordan sagen skal føres.[55] Brugspanthaver vil også ofte kunne hoved- eller biintervenere i verserende retssager, der berører brugspanteforholdet, jfr. Rpl. §§ 251-52. Hovedintervention kan dog kun ske, medens sagen verserer i 1. instans.

54. Se *Gomard*, Civilprocessen (1977), s. 236 ff.
55. Se herved f.eks. *Gomard*, Civilprocessen, s. 221, samt *Bratholm og Hov*, Sivil Rettergang (1973), s. 215 ff.

IX Brugspanthavers erstatningsansvar

Tilsidesætter brugspanthaver sine pligter, kan han i en række relationer tænkes pålagt erstatningsansvar.[1]

Volder brugspanthaver *skade på pantet* ved skadegørende handlinger eller vanrøgt, er han erstatningsansvarlig efter DL 5–7–6. Ifølge bestemmelsen er brugspanthaver også ansvarlig for skade forvoldt af hans folk: »Formedelst hans, eller hans Folkis, Skiødisløshed og Forseelse.« DL 5–7–6 fortolkes traditionelt således, at bestemmelsen udvider det almindelige husbondansvar efter DL 3–19–2, idet det næppe kræves, at folkenes skadegørende handlinger skal stå i forbindelse med hvervet.[2] Brugspanthaver er ifølge DL 5–7–6 ikke ansvarlig for hændelig skade.

I *U 1925.55 H* blev brugspanthaver gjort ansvarlig for tabet ved bestyrelsens mangelfulde behandling af et sukkerroeareal.

I *U 1940.713 H* sagsøgte pantedebitor – der var hotelejer – brugspanthaver under anbringende af, at den af brugspanthaver ansatte bestyrer havde drevet hotellet på uforsvarlig måde, hvilket angaves at have medført underskud og forringelse af hotellets værdi. Brugspanthaver blev på grund af manglende bevis frifundet.

Brugspanteforholdet ophører, når der er afholdt tvangsauktion over ejendommen. Brugspanthaver kan derfor ikke være ansvarlig for, hvad der sker efter auktionen, jfr. herved også auktionsvilkårenes pkt. 5, hvorefter auktionskøber skal overtage ejendommen

1. Se *U 1960.869 Ø* om erstatningsansvar for en panthaver, der ifølge *fuldmagt* for pantedebitor administrerede ejendommen. Se tillige *U 1935.131 V*.
2. *Jfr. F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1613, og *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 317 med henvisninger.

straks ved auktionens slutning. I overensstemmelse hermed blev det ved *U 1927.602 H* antaget, at brugspanthaver ikke var ansvarlig for, at pantedebitor dagen efter tvangsauktionen sendte 3 køer bort fra gården til sin svoger, der hævdede, at de tilhørte ham. Det bemærkes herved, at pantedebitor havde bestyret gården for brugspanthaver.

Forvolder brugspanthaver skade på pantet, kan i hvert fald pantedebitor tænkes at kræve erstatning, jfr. *U 1925.55 H* og *U 1940.713 H*. Afholdes der tvangsauktion over ejendommen, kan erstatningsansvaret også tænkes gjort gældende af rettighedshaverne, jfr. *U 1927.602 H*, hvor kravet blev gjort gældende af den panthaver, der på auktionen havde overtaget ejendommen som ufyldestgjort panthaver.

Tilsidesætter brugspanthaver TL § 37 ved at foretage salg af ejendommens tilbehør, som ikke kan karakteriseres som udskillelse ifølge en regelmæssig drift, bliver han erstatningsansvarlig[3] overfor de andre rettighedshavere i ejendommen. Ansvaret må gælde i relation til både foranstående og efterstående rettighedshavere.[4] Panthavere der opnår fuld dækning på tvangsauktion kan naturligvis ikke gøre noget krav gældende jfr. VLD af 22.12.1980 (V.L. nr. B 2247/1980 – 7. afd.) der frifandt brugspanthaver for tiden, idet 2. auktion var berammet, men endnu ikke afholdt, hvorfor det var uafklaret, hvem der ville få dækning på auktionen. En panthaver kan også være så dårligt prioriteret, at det efter en afholdt tvangsauktion kan konstateres, at brugspanthavers dispositioner under alle omstændigheder har været uden betydning for ham.

Brugspanthaver er naturligvis ikke ansvarlig for de dispositioner, pantedebitor har foretaget før brugspanteforholdets etablering.

I *U 1932.783 H* fandtes brugspanthavers pantsætning af en del af gårdens kornavl til sikkerhed for forstrækninger til såsæd ikke at gå ud over de ham tilkommende beføjelser som brugspanthaver. Vedrørende samme brugspanteforhold blev det i *U 1933.620 Ø* statueret, at brugspanthaver var erstatningsansvarlig overfor en forprioritet i anledning af en forceret realisation af ejendommens svinebe-

3. Jfr. *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 93.
4. Jfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 316–17.

sætning. Realisationen fandtes ikke at være sket som led i en normal drift, idet den fandtes at være sket for at formindske brugspanthavers tab på bekostning af forprioriteterne.

Overtræder brugspanthaver TL § 37, bliver han som nævnt erstatningsansvarlig. Brugspanthavers handlinger kan derimod næppe – som hvis det var pantedebitor, der havde disponeret – føre til, at de andre panthaveres pantebreve forfalder. Det er således næppe holdbart, når *von Eyben,* Panterettigheder, 6. udg., s. 316, udtaler: »I forhold til andre panthavere må panthaverens ansvar bedømmes efter samme regler, som hvis det var ejeren selv, der disponerede.« Panthavernes reaktion overfor ejerens ulovlige dispositioner vil i praksis næsten altid alene være, at de påberåber sig, at pantegælden er forfalden.

At brugspanthaver overtræder TL § 37, behøver ikke nødvendigvis at bevirke, at brugspanthaver også er erstatningsansvarlig overfor pantedebitor. Brugspanthavers dispositioner vil jo normalt bevirke, at hans overskud ved ejendommens drift bliver ekstraordinært stort, hvilket på en måde kommer pantedebitor til gavn, ved at overskuddet bliver afskrevet i brugspanthavers fordring. Går ejendommen tilbage til debitor, kan der dog givetvis være tilfælde, hvor brugspanthavers afklædning af ejendommen bliver både tabforvoldende og generende for pantedebitor.[5]

Erstatningskrav mod en brugspanthaver som følge af dennes dispositioner kan ikke fremsættes under en tvangsauktion over ejendommen, men må gøres gældende under en retssag anlagt ved de almindelige domstole jfr. VLD af 22.12.1980 (V.L. nr. B 2247/1980 – 7. afd.).

For så vidt angår de kontrakter, som brugspanthaver indgår eller indtræder i kan brugspanthaver tænkes at pådrage sig et *kontraktsansvar* efter de almindelige erstatningsregler. Dette kan navnlig tænkes i relation til køb og salg, lejeaftaler samt ansættelsesforhold. Se herved *U 1929.316 H,* hvor brugspanthaver blev erstatningsansvarlig overfor en indsat bestyrer, der blev fjernet fra hvervet uden varsel. Det fandtes ikke afgørende, at bestyreren tidligere havde

5. Se iøvrigt *von Eyben,* Panterettigheder, 6. udg., s. 317.

været ejer af ejendommen og fortsat hæftede for en væsentlig del af den på denne hvilende gæld.

Brugspanthaver kan ikke undgå ansvar ved at henvise til, at han handler som fuldmægtig for pantedebitor.[6]

Erstatninger, som brugspanthaver bliver pålagt, vil han normalt ikke kunne debitere i sit regnskab vedrørende brugspanteforholdet.

I *U 1935.131 V* blev brugspanthaver ifølge et aftalt brugspanteforhold erstatningsansvarlig i anledning af, at en af ham stiftet, langvarig lejeret bortfaldt som udækket på en tvangsauktion.[7]

Volder ejendommen, medens brugspanteforholdet består, skade på tredjemand, f.eks. via udgravninger eller nedstyrtning af tagsten, er brugspanthaver ansvarlig efter dansk rets almindelige regler om erstatning udenfor kontraktsforhold.

6. Jfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 316.
7. Jfr. *F. Vinding Krusen*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1614, og *J.A. Andersen*, Advokaten 1980.166–70.

X Brugspanthavers regnskabspligt

Brugspanthaver har regnskabspligt.

Det følger både af forholdets natur og af DL 5-7-9, at brugspanthaver har regnskabspligt overfor pantedebitor.[1] Regnskabspligten består, selv om det i brugspanthavers pantebrev er angivet, at en udskrift af panthavers bøger til enhver tid skal afgive fuldt bevis for debitors skyld.[2]

Herudover har brugspanthaver regnskabspligt overfor de andre panthavere fra det tidspunkt, disse har gjort deres panterettigheder gældende ved foretagelse af udlæg.[3]

Endelig har brugspanthaver regnskabspligt i relation til en tvangsauktion[4] over ejendommen, idet brugspanthavers overskud eller underskud skal tages i betragtning i relation til auktionen, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h. Regnskabet skal aflægges senest under selve auktionen.

Der er ikke givet forskrifter for, hvordan regnskabet skal udformes. Som følge heraf er det formentlig tilstrækkeligt, at brugspanthaver aflægger et *kasssregnskab,* udvisende hvilke indtægter og udgifter han har haft. Drejer det sig f.eks. om en landbrugsejendom, kan det således næppe kræves, at ændringer i ejendommens beholdninger, f.eks. af foder, medtages i regnskabet. Det må i den-

1. Jfr. *U 1903 B. 27 H* (jfr. *U 1902.551*), *U 1915.48 H.St.D., U 1937.236 H, F. Vinding Kruse,* Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1613, *Frost,* Fogedforretninger, 2. udg., s. 292-93, *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 317 og *Højrup,* Pant, 2. udg., s. 252.
2. Jfr. *U 1903 B.27 H* (jfr. *U 1902.551*).
3. Jfr. *U 1896.302 H* (jfr. *U 1894.417*) og *U 1915.960 H.St.D.*
4. Jfr. *Frost,* Fogedforretninger, 2. udg., s. 293.

ne forbindelse fremhæves, at ejendommens tilbehør bør registreres under den umiddelbare fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet stiftes. Registreringen bør ved landbrugsejendomme ikke alene omfatte ejendommens besætning og maskiner mv., men den bør også i det omfang, det er praktisk muligt, omfatte beholdningen af foder, indhøstede salgsafgrøder og gødning. Afholdes der senere auktion over ejendommen, vil tilbehøret herudover – hvis det har et vist omfang – af fogedretten kort før auktionen blive registreret som et led i auktionens forberedelse.[5]

I relation til de fleste landbrugsejendomme, gartneriejendomme og skovejendomme består der ifølge Bogføringslovens[6] § 1, nr. 35–37, *bogføringspligt*. Det regnskab, der skal udfærdiges i henhold til Bogføringsloven, skal være mere indgående end et kasseregnskab, jfr. Bkg. 226:1959 om bogføringspligtens omfang og indhold som ændret ved Bkg. 370:1962 og Bkg. 65:1973. Se også Bkg. 461:1976 om mindstekrav til årsregnskaber, der vedlægges selvangivelser, og om krav til det regnskabsmæssige grundlag.

Pligten efter Bogføringsloven påhviler næppe brugspanthaver, men pantedebitor. Pantedebitor er dog herved nødt til at bygge på brugspanthavers regnskab, som han må udbygge, således at det lever op til Bogføringslovens krav.

Skattepligten af ejendommens drift, medens brugspanteforholdet består, må også påhvile pantedebitor.

F. Vinding Kruse, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1613, mener, at pantedebitor må kunne forlange årligt regnskab. På linje hermed udtaler *von Eyben*, Panterettigheder, 6. udg., s. 317, at årlig regnskabsaflæggelse ofte vil være naturlig.

Af det ovenfor i kapitel VII anførte fremgår, at et brugspanteforhold normalt vil være ret kortvarigt. Der bliver derfor som regel kun tale om at aflægge regnskab, når brugspanteforholdet ophører. Brugspanthaver har næppe pligt til at aflægge regnskab overfor pantedebitor, blot fordi pantedebitors regnskabsår udløber. Pantedebitor kan næppe heller forlange, at brugspanthaver aflægger regnskab alene af hensyn til pantedebitors selvangivelse. Det er

5. Se nærmere *J.A. Andersen*, Auktioner, s. 150–51.
6. L 178:1959 som ændret ved L 225:1966 og L 122:1970.

dog klart, at brugspanthavers regnskab er nødvendigt i relation til pantedebitors selvangivelse, men problemet må uden vanskelighed kunne løses ved, at pantedebitor under henvisning til brugspanteforholdet søger udsættelse med indgivelse af selvangivelse.

Det forekommer, at brugspanthaver har afholdt udgifter vedrørende ejendommen, inden denne formelt er taget til brugeligt pant. Situationen kan være den, at en landmand underretter en panthaver om, at han ikke økonomisk er i stand til at skaffe foder til besætningen eller meddeler, at han forlader ejendommen. Det kan da tænkes, at panthaver føler sig tvunget til straks at sørge for foder mv., samtidig med at han overfor fogedretten fremsætter begæring om en umiddelbar fogedforretning med henblik på ejendommens overtagelse som brugeligt pant. Da der i hvert fald normalt vil gå et par dage, inden fogedforretningen kan gennemføres, bevirker dette let, at brugspanthaver nødsages til at afholde betydelige udgifter inden brugspanteforholdets formelle etablering. Da brugspanthaver imidlertid har handlet rimeligt og i alles interesse, bør det accepteres, at sådanne udgifter, der er afholdt i dagene op til brugspanteforholdets etablering, kan medtages i brugspanthavers regnskab.

Som før nævnt ukal brugspanthaver aflægge regnskab op til en eventuel tvangsauktion. Dette giver anledning til praktiske problemer, fordi brugspanteforholdet som regel består lige til auktionens slutning. Brugspanthaver vil ofte have svært ved at afslutte regnskabet, idet der kan tænkes at dukke regninger op efter auktionen. Da man i de fleste tilfælde tillader, at en panthaver ændrer opgørelsen af sin fordring efter auktionens slutning,[7] bør det så meget desto mere accepteres, at en brugspanthaver kan korrigere sit regnskab efter auktionen; navnlig på grund af efterregninger. Det er imidlertid hensigtsmæssigt, at brugspanthaver under auktionen gør opmærksom på problemet med evsntuelle efterregninger og derfor tager forbehold vedrørende regnskabets endelighed. Dette bør få den konsekvens, at det i auktionsvilkårenes pkt. 6B angivne størstebeløb, for hvad auktionskøber skal betale ud over auktionsbudet, fastsættes under hensyn hertil.

---

7. Jfr. *J.A. Andersen,* Auktionsretlige emner, s. 32 ff., og *samme*, Auktioner, s. 195. Se endvidere *U 1979.1065 V,* smh.m. *U 1980.779* (Næstved fogedret).

Oppebærer brugspanthaver væsentlige indtægter, bør disse indsættes på en bank- eller sparekassebog efter nogenlunde samme retningslinjer, som gælder for bobehandlere.[8]

Tilskrevne *renter* må føres til indtægt i brugspanthavers regnskab. Ofte må brugspanthaver udlægge betydelige beløb til ejendommens drift. Det er da et spørgsmål, om han i sit regnskab kan beregne sig renter af den kapital, han således har stillet til rådighed. Det synes i hvert fald rimeligt, om brugspanthaver kan beregne sig renter, og i praksis vil der bl.a. som følge heraf formodentlig meget sjældent blive protesteret mod en sådan renteberegning. Protesteres der, er retsstillingen efter Renteloven dog formentlig den, at brugspanthaver først kan kræve renter fra det tidspunkt, han aflægger regnskab. Renter kan formentlig kun kræves med den officielle diskonto med et tillæg på 2%. Da brugspanthaver formodentlig ofte har mulighed for at opnå kredit, kan han formindske renteproblemet ved først at betale de forskellige regninger, umiddelbart før brugspanteforholdet ophører. Passerer både indtægter og udgifter den samme kassekredit, må dette formentlig også bevirke, at renteindtægter og udgifter dermed modregnes i det omfang, de størrelsesmæssigt modsvarer hinanden.

Som nævnt ovenfor i kapitel VIII har brugspanthaver også pligt til at føre momsregnskab samt regnskab i relation til ATP og indeholdt A-skat. Ved udlejningsejendomme må brugspanthaver herudover føre regnskab vedrørende de forskellige vedligeholdelseskonti samt varmeregnskabet.

8. Se navnlig § 2, stk. 2, i Bkg. 174:1978 om tilsyn med konkursboer mv., hvorefter kurator normalt højst må have en kassebeholdning på 10.000 kr.

XI De lege ferenda betragtninger

Såfremt udviklingen skulle vise sig at gå i retning af en stærkt øget brug af retsinstituttet brugeligt pant, burde det formentlig overvejes, om det ikke i et vist omfang var hensigtsmæssigt at fastsætte regler for brugspanthavers rettigheder og pligter. I forbindelse hermed kunne der gives regler for det regnskab, brugspanthaver skal aflægge.

Efter den nugældende retstilstand har brugspanthaver formentlig i visse tilfælde mulighed for på mindre rimelig vis at score visse gevinster på de andre rettighedshaveres bekostning. Dette er muligt, hvis brugspanthaver på den ene side satser på at få de størst mulige indtægter ud af ejendommen. Det må i denne forbindelse fremhæves, at TL § 37 i nogle tilfælde kun sætter en ret fjern og navnlig uskarp grænse for de dispositioner over ejendommens tilbehør, som brugspanthaver må foretage. På den anden side kan brugspanthaver satse på at afholde så få udgifter vedrørende ejendommen som overhovedet muligt. Dette er bl.a. muligt, fordi der som angivet ovenfor i kap. VIII sondres mellem udgifter, som brugspanthaver har *ret* til at betale, og udgifter, som brugspanthaver har *pligt* til at betale. Hertil kommer, at det ofte er tvivlsomt, om og i bekræftende fald hvornår brugspanthaver har pligt til at betale en udgift. Drejer det sig f.eks. om en udlejningsejendom, er det bl.a. diskutabelt, hvornår eventuelle vedligeholdelsespligter i relation til lejerne skal opfyldes. Det må også tages i betragtning, at der, selv om brugspanthaver undlader at betale skatter og afgifter samt terminsydelser til foranstående og sideordnede panthavere, ofte vil gå nogen tid, inden disse kreditorer på grund af misligholdelsen på den ene eller den anden måde bringer brugspanteforholdet til ophør.

Konklusionen må være, at brugspanthaver har ikke helt ringe muligheder for at bestyre pantet, således at der til hans fordel fremkommer et temmelig gunstigt regnskab. Dette har naturligvis først og fremmest betydning, hvis brugspanthaver er så dårligt placeret i prioritetsrækkefølgen, at han ikke får dækning på en efterfølgende tvangsauktion. Men selv om brugspanthaver kan opnå dækning på tvangsauktionen, har spørgsmålet dog alligevel betydning, idet det kan tænkes, at auktionskøber i kraft af en tvangsauktionsklausul kan overtage pantegælden, hvorfor det for brugspanthaver er et spørgsmål om, i hvilket omfang han kan få sin pantefordring betalt kontant – gennem brugspanteforholdet – eller må nøjes med at få auktionskøberen som ny pantedebitor.

De nævnte muligheder for mere eller mindre at »udnytte« brugspanteforholdet kan naturligvis gøre brugspantemuligheden interessant for en panthaver. Modsvarende bevirker disse muligheder også, at de andre panthavere bør følge sagen med interesse, når de erfarer, at deres pant er taget til brugelighed. Dette gælder naturligvis i særlig grad, hvis brugspanthaver er en privat kreditor med en dårlig placering i prioritetsrækkefølgen. Muligvis burde det foreskrives, at brugspanthaver i forbindelse med brugspanteforholdets etablering skulle underrette de andre rettighedshavere; først og fremmest de foranstående og sideordnede panthavere.

De nævnte problemer bør dog ikke overvurderes, da formentlig langt de fleste brugspanthavere hidtil har haft et betydeligt underskud af deres drift af pantet, idet formålet med at tage pantet til brugelighed oftest har været at tage vare på dette, indtil der kunne afholdes tvangsauktion.

I Advokaten 1980.295 går *Fritz Videbech* ind for en generel revision af reglerne om brugeligt pant, idet han udtaler: »Endvidere burde reglerne om brugeligt pant ved landejendomme, der hviler på en praksis omkring Danske Lovs tekst, tages op til en praktisk og klar lovformulering.«

XII Omstødelse

Erklæres pantedebitor konkurs, eller opnår han en tvangsakkord, jfr. KL § 184, efter at hans ejendom har været taget til brugeligt pant, rejser sig spørgsmålet, om brugspanteforholdet kan omstødes.

Et brugspanteforhold kan næppe hverken direkte eller analogt omstødes efter KL § 71 om udlæg. Se herved om omstødelse af umiddelbare fogedforretninger *U 1943.775 H, J. A. Andersen,* U 1974 B.26-28, *M. Munch,* Konkursloven, 1. udg., s. 331, *Ørgaard,* Betalingsstandsning, s. 179, og *A. Walbom* i *J. A. Andersen, m.fl.,* Fogedsager, s. 408.

Brugspanthavers panteret kan derimod tænkes omstødt i medfør af KL §§ 70, 72 og 74, og i forbindelse hermed kan som en slags refleksvirkning den fyldestgørelse, som panthaver har opnået gennem brugspanteforholdet, omstødes. Spørgsmålet om omstødelse af en brugspanteret kan således vanskeligt tænkes rejst som et selvstændigt spørgsmål, men alene som et spørgsmål i forbindelse med omstødelse af selve den panteret, der dannede grundlag for brugspanteforholdet.

XIII Tvungen administration af udlejningsejendomme

Ved L 484:1980 er der gennemført regler om tvungen administration af udlejningsejendomme. Selv om en sådan administration ikke kan undgå at berøre panthaverne, er der intet der tyder på, at man har været opmærksom på reglerne om brugeligt pant, hvorfor den nævnte lov ikke synes koordineret med reglerne om brugeligt pant. Dette er naturligvis ud fra et principielt synspunkt beklageligt, men vil dog næppe få større praktisk betydning, da stærkt forsømte udlejningsejendomme vanskeligt kan tænkes taget til brugelighed af en panthaver. Iøvrigt forventes reglerne om tvangsadministration kun anvendt i meget få tilfælde, hvor de i så fald formentlig meget hurtigt ville bevirke, at der afholdes tvangsauktion over ejendommen.

Beslutning om tvungen administration af en udlejningsejendom træffes i »regulerede kommuner« af huslejenævnet, og i andre kommuner af boligretten. Beslutningen tinglyses på ejendommen og er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver. Dette må formentlig bevirke, at en beslutning om tvungen administration udelukker, at ejendommen tages til brugelighed, eller at et brugspanteforhold fortsætter. Efter mit skøn havde det været mere naturligt som udgangspunkt at give reglerne om brugeligt pant forrangen, således at tvungen administration ophørte, hvis ejendommen blev taget til brugelighed. Vanrøgtede brugspanthaver ejendommen, kunne der så eventuelt senere blive tale om tvungen administration.

Den tvungne administration må antages at fortsætte, efter at der har været afholdt tvangsauktion over ejendommen, hvilket natur-

ligvis kan påvirke auktionsprisen. Den tvungne administration påvirkes næppe heller af ejerens død eller konkurs.

Efter at der er truffet beslutning om tvungen administration, udpeger boligministeren en administrator af ejendommen. Administrator skal udarbejde et budget over udgifterne ved udførelsen af de arbejder, huslejenævnet eller boligretten har pålagt udført.

Administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter. Administrator skal af de oppebårne beløb afholde udgifter til ejendommens drift, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse, opretning, renholdelse og opvarmning og *i det omfang, lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter.*

Såfremt lejeindtægten ikke er tilstrækkelig til at dække de budgetterede udgifter, kan administrator på ejerens vegne optage lån hertil og som sikkerhed for lånet *lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.*

Administrator skal underrette panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelse af administrationen og om budgettet. *Panthaverne kan herefter vælge at lade arbejderne udføre for egen regning. Ønsker flere panthavere at udføre arbejderne, har en efterstående panthaver fortrinsret for en foranstående.* Man kan imidlertid vanskeligt forestille sig, at nogen panthaver vil gøre brug af denne beføjelse. Panthaverne kan nemlig ikke overtage den generelle administration af ejendommen, hvorfor lejeindtægterne fortsat bliver oppebåret af administrator, indtil de påbudte arbejder er udført. Udgiften ved de arbejder som panthaver udfører, må han altså søge godtgjort hos pantedebitor. Om dette spørgsmål hedder det i boligministerens bemærkninger (§ 4) til lovforslaget: »Efter omstændighederne vil panthaverne, hvis de udfører arbejder, kunne have et krav mod ejeren af ejendommen.« Udtalelsen er forbløffende, da man skulle tro, at det under de angivne omstændigheder var oplagt, at panthaver altid kunne kræve de af ham afholdte udgifter dækket af pantedebitor. I det omfang panthaver kan kræve sine udgifter godtgjort af pantedebitor, rejser der sig imidlertid også spørgsmålet, om han har nogen sikkerhed for kravet. Der kan næppe være tvivl om, at kravet på en tvangsauktion ikke kan gøres gældende ud over auktionsbudet,

som det kendes i relation til brugspanthavere. Det ville være urimeligt, om kravet slet ikke var sikret, så det er et spørgsmål, om pantebrevsformularerne kan fortolkes således, at de nævnte udgifter betragtes som omkostninger, der på en tvangsauktion kan gøres gældende på hovedstolens plads i prioritetsrækkefølgen. I pantebrevsformular A (1979), pkt. 7 og formular B (1979), pkt. 8, tales der imidlertid alene om »omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.« Der kan eventuelt blive tale om en udvidende fortolkning, hvor der lægges vægt på ordene »til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt.«

Uddrag af Chr. V's Danske Lov fra 1683:

5-7-6:

»Tager den Panthavendis Huus, eller Gaard, til brugeligt Pant, og der kommer Ulykke paa formedelst hans, eller hans Folkis, Skiødisløshed og Forseelse, da bør den Pantsettendis ikke at lide den Skade; Men kommer Ulykken af andet Uformodendis Tilfald, da kommer Skaden paa den Pantsettendis.«

5-7-8:

»Holder den Pantsettendis ikke sin Forskrivning med Rentens Erleggelse i rette Tide, eller med Hovedstoelens Betalning efter lovlig Opsigelse, da maa den Panthavendis, om end skiønt Pantet siden til een anden til brugeligt Pant er opdraget, træde til sit Pant og annamme det uden videre Proces, eller Indførsel. Giøris der paa Annammelsen Ulovlig Forhindring, da mister dog den Panthavendis ikke sin Rettighed.«

5-7-9:

»Tager nogen sit Pant til brugelighed, og hand deraf meere aarligen opbærer, end som den billige Rente af hans Hovedstoel og Tynge, som paa Pantet hænger, og dets fornøden ved lige Holdelse beløber sig, da bør hand det øvrige at afskrive paa Hovedstoelen, eller, om hannem saa synis, levere det til den Pantsettendis; Men hvis hand sin Rente og Bekostning af Godset ej aarligen kand bekomme, da bør den Pantsettendis at giøre hannem fyldist derfor, naar hand indløser Pantet.«

5-7-10:

»Saadan Panterettighed maa den Panthavendis til een anden overdrage, eller pantsette, men ikke sælge, eller skiøde, førend hand Dom til Ejendom derpaa bekommet haver.«

5-7-14:

»Have der fleere Pant i et Gods, eller Huus, da maa den første Panthavendis udløse de andre; Men vil hand ikke, da maa de, der ere efter hannem, hannem udløse, saa at hand nøjagtigen og billigen for sin Fordring bliver betalt.«

Pkt. 6B i Bkg. 652:1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.

   Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

   Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.
c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Spildevands- og kloakbidrag.
g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.

j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

Uddrag af Lbk. 464:1976 om tinglysning

§ 3. Brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Ved brugsrettigheder over landejendomme er en opsigelse St. Hansdag til at fratræde næstfølgende 1. maj sædvanligt vilkår. Ved andre ejendomme er en opsigelse med et halvt års varsel eller derunder sædvanligt vilkår.

Stk. 2. Når en brugskontrakt er tinglyst, skal forudbetaling af leje for mere end et halvt år og nedsættelse af lejen tinglyses ifølge denne lovs § 1, dersom denne forudbetaling eller nedsættelse ikke har hjemmel i den tinglyste kontrakt.

§ 29. Betaling af leje, grundbyrdeafgifter eller andre ydelser, opsigelser og lignende handlinger, der har hjemmel i et tinglyst dokument, kan, når de foretages i god tro, gyldig ske til den, der ifølge tingbogen er beføjet til at modtage nævnte ydelser, opsigelser o. lign.

Stk. 2. Om betaling af afdrag på pantebrev gælder dog reglerne i gældsbrevslovgivningen.

§ 37. Hvor en fast ejendom varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, omfatter tinglyst pantebrev i ejendommen, når intet andet er aftalt, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel – derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art – og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom.

Stk. 2. Er en ejendom forsikret, omfatter tinglyst panteret i ejendommen, når intet andet er aftalt, tillige det pantsattes forsikringssummer. Samme regel gælder det i stk. 1 nævnte tilbehør.

§ 38. Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når maskiner, kedler, ovne el. lign. er blevet indlagt i en ejendom på ejerens bekostning til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i ejendommen omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.

STIKORDSREGISTER

De kursiverede tal angiver sider

A

Administrationsbestemmelse *17, 27-30*
- se tvangsadministration
Administrator *73*
Advokathonorar *50*
Afbetaling *53-54*
Afdrag *39-40*
Afgift *40, 69*
»Afklædning« af ejendom *14-16, 55, 63*
Aftægtsydelse *39, n7*
Analogi *18, 19*
Andelslejlighed *18*
- udlejning *45*
Andelsselskab *58-59*
Anden auktion *32*
Anderi *15*
Ansvarsfraskrivelse *47*
Anticiperet misligholdelse *20, n11*
Appel *53, 60*
Arbejderbolig *31*
Arrest *27, n2*
A-skat *55, 68*
ATP *55, 68*
Auktion
- lejerettigheder *9-12*
- oplysningspligt *11*
Auktionsbegæring *27*
Auktionsforbud *34-35*
Auktionskøber
- erstatningskrav *11-12*
- forudbetaling af leje *11*
- lejerettighed *9-12*
- overtagelse af ejendom *61-62*
Auktionsvilkår
- pkt. 5 *61-62*
- pkt. 6B, litra h *29, 37, 65*
- pkt. 6B, litra i *29*

B

Beholdninger *65-66, jfr. 55-58*
Besigtigelse af pantet *24*
Bestyrer *29, 48, 50*
- se KL § 87
Besætning *47, 55-58*
- registrering *24, 65-66*
- svin *57, 62-63*
- sygdom *47*
- udskillelse *57-58, 62-64*
Betaling
- af brugspanthaver *34*
Betalingsmisligholdelse *19, 21*
Betalingsstandsning *34, 44*
Betalingstidspunkt *37, 39-40*
Bevisførelse
- fogedret *23*
Biintervention *60*
Bogføring *66*
Bolig *50-52*
Boligminister *73*
Boligreguleringslov
- § 18a *43*
- §§ 22a-f *43*
- § 48 *44*
Boligret *44, 72-73*
Brugeligt pant
- aftalt *13, 61, n1*
- begreb *13*
- betingelser *17-22*
- eksekutionsmiddel *13*
- formål *12, 14-16*
- fremgangsmåde *23-25*
- genstand for *14-15, 17-18*
- varighed *31-35*
Brugspantalternativer *26-30*
Brugspanthaver

- ansvar *61-64*
- flere brugspantehavere *22*
- hvem kan være brugspanthaver? *17-19*
- pligter *36 ff.*
- rettigheder *36 ff.*

Brugsret
- aftale *13*
- brugeligt pant *13, 18*
- fuldmagt *61, n1*
- genstand for brugeligt pant *18*
- husdyr *17*
- håndpant *13*
- udlægshaver *17*

Brugsværdi *9*
Byggekreditkontrakt *15, n1*
Byggeri *46*
- fuldførelse *15, 46*

C

Camping *31*
CIR-registrering *55*

D

Deponering *57-58*
Depositum *11*
DL *70*
- 3-19-2 *61*
- 5-7-6 *61*
- 5-7-8 *13, 17, 19, 21, 27*
- 5-7-9 *38, n6, 65*
- 5-7-14 *34*

Dom *23-24, 63*
Driftsomlægning *57*
Dyrlæge *47*
Dødsbo
- se gældsfragåelsesbo

E

EF *31, 58*
Efterregning *67*
Ejendomsforbehold *53-54*
Ejerlejlighed *10, 11, 17*
- ejerforening *45*
- fællesudgifter *45*
- ledig *44*
- opsigelse *10-11*
- stemmeret *45*
- udlejning *44-45*

Ejerpantebrev *20-21, 24*
- til ejerlejlighedsforening *45-46*

Ekstinktion *37*
El *41-42*
Erstatning *61-64*
- andelsselskab *58-59*
- ansatte *49*
- kontrakter *63-64*
- lejerettigheder *44, 64*
- TL § 37 *62-63*

F

Foder *55-59, 66-67*
Fodermester *48*
Fogedbogsudskrift *37*
Forbrugsafgift *41-42*
Forbud
- auktionsforbud *34-35*
- fogedforbud *27*
- mod udleje *9*

Forfaldsgrunde
- pantebreve *9-10, 19-21, 24, 33*

Forhugning *59*
Forpagtning *22, 42, 45*
Forpagtningsafgift *9*
Forsikring *15, 41*
Forsikringspræmie *41*
Fortrængning *33, 39*
Forudbetaling af leje *11*
Forvalter *48*
Frostskade *15*
- forsikring *15*

Frøavl *58*
Fuldbyrdelsesfrist *21*
Fuldmagt *61, n1, 64*

Funktionærbolig *50-52*
Funktionærer *48-49, 51-52, 63*
Fyldestgørelse *14*

G

Gartneri *15*
Gas *41-42*
Generalomkostningstillæg *49*
Genoptagelse *36*
Genstanden for brugspant *14-15, 17-18*
Goodwill *9-10, 18, 22, 54-55*
Grundejernes Investeringsfond *43*
»Grønt bevis« *31*
Gældsfragåelsesbo *32, 38, 73*
Gældsovertagelse *18*
Gødning *66*

H

Hotel *61*
Hovedintervention *60*
Husbondafløser *48*
Husdyr
- brugsret *17*
- indsættelsesforretning *54*
- se besætning
- se TL § 37

Husejerforsikring *15*
Huslejenævn *72-73*
Hønseri *15*
Høst *14, 15, 47, 55-58*
Høstpant *17-18, 53, 62*
Håndpanthaver
- brug af pantet *13*
- brugeligt pant *18, 53*

I

Ideel anpart *22*
Indsættelsesforretning *23-25, 44, 51, 54, 59-60*
Indtægter *9, 30*
- af fast ejendom *26-27, 30, 43-44, 46, 51, 72-74*
- af løsøre *17*
- opbevaring *68*

Indvending vedligeholdelse *42-43*
Inspektør *48*
Istandsættelse *46-47*
- lejlighed *43-44*

J

Jagtleje *52*
Jagtret *52-53*

K

Kassekredit *68*
Kasseregnskab *65*
Kildeskat *55, 68*
KL
- § 12 *34-35*
- § 20 *30*
- § 31 *32*
- § 70 *71*
- § 71 *71*
- § 72 *71*
- § 74 *71*
- § 87 *29-30, 32, 35, 37, n2*
- § 184 *71*

Klarhedskriterium *23, 44*
Kommunal tilbudspligt *31-32*
Kompetence
- boligret *44, 72-73*
- fogedret *23-24, 44, 63*
- huslejenævn *72-73*
- se indsættelsesforretning

Koncessionsregler *31-32*
Konkurs *29-30, 32, 38, 44, 73*
Kontantbeholdning *50, 68*
Kontraktsansvar *47, 63-64*
»Kontraktsvin« *54*

Kornavl *55-58*
»Kornejendom« *55*
Kumulation *60*

L

Landbo- og husmandsforeningernes auktioner *58*
Landbrugsejendom
- bolig *50-51*
- bortforpagtning *45*
- »grønt bevis« *31*
- indtægt *14*
- jagtret *52-53*
- pasning mv. *46 ff.*
- regelmæssig drift *55-57, 61-63*
- tilladelser *31*
- udleje *10-11*

Landbrugslov *21*
- § 12 *10-11*

Leasing *53*
Legitimation *36-37*
Leje *9, 46*
- af løsøre *17*
- af pantedebitor *44, 51*
- brugspanthaver *46*
- depositum *11*
- forudbetaling *11*
- legitimation *36-37*
- tvangsadministration *72-74*
- udlæg *17, 26-27*

Lejerettighed *42 ff.*
- auktionskøber *9-12*
- depositum *11*
- funktionær *51-52*
- landbrugsejendom *10-11, 45*
- ophævelse *43*
- opsigelsesmuligheder *10-11*
- opsigelsesret *43*
- opsigelsesvarsel *10-11, 51-52*
- ugyldighed *11*
- vedligeholdelse *42*

Leveringspligt
- andelsselskab *59*
- offentligt værk *41-42*

LL
- § 7 *11*
- § 80 *51*
- § 83, litra a *10*
- § 83, litra c *51*
- § 83, litra f *11*
- § 84 *10*
- § 85 *10, 51*
- § 86 *10, 51*
- §§ 89-92 *10*

Lovbestemt panterettighed *18, 42*
- skat *40-41*

Luftfartøj *17*
Løbedage *21*
Løn *41*
Lønrestancer *41*

M

Maskinstation *48*
Massekrav *45*
Medhjælper *48-49*
Medlemskab, andelsselskab *58-59*
Medlemspligt, andelsselskab *59*
Mejerioverskud *59*
Misligholdelse *19-21*
- kontrakt *63-64*
- lejerettighed *43*
- pantebrev *19-21*

Moms *53*
Momspligt *55*
Momsregistrering *55*
Momsregnskab *53, 55, 68*
Måleraflæsning *42*

N

Nedstyrtning *64*
Nyanskaffelse *46*
Ny auktion *32*
Nødvendige udgifter *37 ff.*

O

Omkostninger
- generalomkostninger *49*
- pantebrev *74*

Omstødelse *71*
Omsætningsværdi *9, 14, 15*
Ophævelse
- kontrakt *63-64*
- lejerettighed *43*

Oplysningspligt
- auktion *11-12*
- mangler *47*

Opsigelse
- landbrugsejendom *10-11*
- lejerettighed *10-11, 43*

Opsigelsesret *43*
Opsigelsesvarsel
- lejeforhold *10-11*

Overdragelse *22*
Overskud *37*
Overskudsandel, andelsselskab *59*

P

Pantebreve *9-10*
- omkostning *74*
- udleje af pant *9-12*

Pantebrevsformularer *19-20, 24, 74*
Panterettigheder
- genstand *9*
- indtægter af pant *9*
- misligholdelse *19-21*
- omkostninger *74*

Parcel *21*
Part i retssag *54, 59-60*
Pelsdyrfarm *15*
Penge *50, 68*
Personlig hæftelse *16, 30, 38, 42, 54, 63-64, 73*
Pligter *36 ff.*
Præklusion *67*
Påkrav *21, 34, n5*

R

RAL
- § 31, stk. 3 *40*

Registrering *24, 65-66*
Regnskab *38, 42-43, 55, 64, 65-68, 69*
Renter *39*
- brugspanthaver *68*
- Rpl. § 520, stk. 2 *29*
- TL § 40, stk. 4 *39*

Restance *41-42*
Retshistorie *13*
Retspolitik *69-70*
Rettigheder *36 ff.*
Rpl.
- § 251 *60*
- § 252 *60*
- § 255, stk. 1 *59-60*
- § 478, stk. 1, nr. 6 *18, 20*
- § 478, stk. 3 *18*
- § 484 *21*
- § 491 *24*
- § 493 *25*
- § 494 *24*
- § 504 *36*
- § 509 *22, 51*
- § 518 *24*
- § 520, stk. 1 *27-28*
- § 520, stk. 2 *17, 28, 30*
- § 523 *17*
- § 530 *23-24*
- § 542, stk. 2 *35*
- § 562, *47, n 24*
- § 572 *57*
- § 573 *10*
- § 576 *32*
- § 577 *32*
- § 609, stk. 2 *23*
- § 610 *24, 36*

Rådighedsfratagelse *17, 27-29, 72-74*

S

Sagkyndig *47, n24*

Salgsafgrøde *17-18, 53, 66*
Salgsmoden *58*
Salgsopstilling *11-12*
Salgspris *58*
Selvangivelse *66-67*
Servitut *52-53*
Sideordnede prioriteter *33, 39-40*
Sikkerhedsstillelse *24-25*
Skadesløsbrev *20-21, 24*
Skat *40, 69*
- goodwill *9*
- se kildeskat
Skattepligt *66*
Skfl.
- § 13 *32*
- § 44 *32*
Skibe *17*
Skifteret *29-30*
Skovejendom *14, 21*
- forhugning *59*
- jagtret *52-53*
Skyldnersvig *27*
Slagterioverskud *59*
»Slagterisvin« *57*
Sommerhus *31, 45*
Spiritusafgift *40-41*
Stambesætning *57*
Stuehus *10-11, 50-51*
»Størstebeløb« *67*
Succession *59-60*
Sukkerroer *61*
Sygdom
- i besætning *47*
Såsæd *62*
- se høstpant

T

Terminsydelser *33, 39, 42, 69, 73*
Tidsbegrænsning
- arbejdsforhold *49*
- udleje *45*
Tilbehør *14, 18, 20, 21-22, 27, 55*
- ejendomsforbehold *53-54*
- erstatning *62-63*
- registrering *24, 65-66*
- se TL § 37
- vindikation *22*
Tilbudspligt *31-32*
Tilsyn *45*
Tilsåning *14-15, 19, 47, 62*
Tinglysning *36*
- tvangsadministration *72*
TL
- § 3, stk. 1 *10, 43*
- § 3, stk. 2 *11, 52, n35*
- § 15 *36*
- § 29 *36-37*
- § 37 *21, 22, 27, 55-58, 62-63, 69*
- § 38 *54*
- § 40, stk. 4 *39*
- § 42a *21, 34, n5*
- § 42b *33*
»Torvegrise« *57*
Trangsbeneficiet *22, 51*
Tvangsadministration *72-74*
Tvangsakkord *32, 71*
Tvangsauktion *32, 38, 49, 61-62, 65, 66, 67*
Tvangsauktionsklausul *70*
Tyveriforsikring *41*

U

Udgravning *64*
Udgående fogedforretning *24*
Udleje *9-12, 36-37, 43-44, 51*
- forbud *9*
- forfaldsgrund *9-10*
Udlejningsejendom *14, 42 ff., 51, 68, 69*
- tvangsadministration *72-74*
Udlejningspligt *44, 52-53, 70*
Udlejningsret *36-37, 43-45*

Udlæg *24*
- lejeindtægt *17, 26-27*
- registrering *24*
- rådighedsfratagelse *17*
- varmebidrag *42-43*
- vedligeholdelsesbidrag *42-43*

Udlægshaver
- brugsret *17*
- brugspanthaver *19*

Udlægsomkostninger *50*
Udlænding *31*
Udløsningsret *34*
Udstykning *21*
Udstykningslov *21*
Udvendig vedligeholdelse *42-43*
Ugyldighed
- lejeaftale *11*

Underpanthaver *18*
Underretning
- om brugspanteforhold *36, 70*

Underskud *37*
Utinglyst rettighed *36-37*

V

Vand *41-42*
Vanrøgt *14, 15, 19-20, 23, 27-29, 33, 38, 72-74*
Varelager *22*
Varme *41-43*
Varmebidrag *42-43*
Varmeregnskab *43, 68*
Vedligeholdelse *42, 69*
Vedligeholdelsesarbejde *47*
Vedligeholdelseskonti *42-43, 68*
Vindikation
- tilbehør *22*

Virksomhedsoverdragelse *48*

Ø

Ørreddambrug *15*

Å

Årsregnskab *66*

DOMSREGISTER

De kursiverede tal angiver sider

Ugeskrift for Retsvæsen

U 1888.295 LOHS *39 n7*
U 1894.417 LOHS *39 n7, 65 n3*
U 1894.810 LOHS *48 n26*
U 1895.438 V *50*
U 1896. 302 H *65*
U 1897.611 LOHS *35 n9, 39, 40 n8*
U 1899.621 H *39*
U 1902.551 LOHS *35 n9, 65 n1 og 2*
U 1903 B.27 H *35 n9, 65 n1 og 2*
U 1914.875 LOHS *18 n5, 21, 21 n14*
U 1915.48 H.St.D. *38 n6, 65 n1*
U 1915.960 H.St.D. *35 n9, 39, 39 n7, 42, 46 n20, 65 n3*
U 1917.824 H *19*
U 1925.55 H *61, 62*
U 1925.979 V *21 n13*
U 1927.602 H *62*
U 1928.738 V *36 n1*
U 1929.316 H *48, 63*
U 1929.530 H *22 n15*
U 1929.738 H *21 n12*
U 1929.805 Ø *35 n9, 59*
U 1929.1122 Ø *14*
U 1930.128 Ø *41*
U 1931.359 Ø *53, 53 n38, 60*
U 1932.163 Ø *54 n39*
U 1932.356 V *59 n52*
U 1932.783 H *22 n18, 62*
U 1932.1116 Ø *22 n17, 33, 39, 40 n8, 41 n9, 44 n14*
U 1933.108 V *22 n16*
U 1933.546 V *53*
U 1933.620 Ø *62*
U 1934.97 H *46 n22*
U 1934.625 Ø *46 n20 og 21*
U 1935.131 V *13 n1, 61 n1, 64*
U 1935.208 Ø *50, 50 n32*
U 1937.236 H *22, 38 n6, 65 n1*
U 1937.850 Ø *54*
U 1938.447 H *52*
U 1939.626 Ø *39 n7, 40 n8*
U 1939.1086 H *49 n30*
U 1940.713 H *21 n12, 61, 62*
U 1942.38 *37 n4*
U 1942.1017 Ø *43*
U 1943.775 H *71*
U 1946.1129 V *58 n47*
U 1946.1138 Ø *19, 20 n11*
U 1956.968 Ø *39, 40 n8, 42, 43*
U 1957.187 V *58 n47*
U 1960.520 H *41, 44 n16*
U 1960.869 Ø *13 n1, 61 n1*
U 1964.167 V *22*
U 1977.228 SH *32 n2*
U 1977.241 SH *41*
U 1978.299 SH *47 n25*
U 1978.963 V *11*
U 1979.466 Ø *49 n30*
U 1979.960 H *39*
U 1979.1035 SH *47 n25*
U 1979.1065 V *67 n7*
U 1980.779 Næstved fogedret *67 n7*

Vestre landsrets Tidende

VLT 1928.64 *59 n52*
VLT 1928.175 *19*
VLT 1928.277 *22 n15*
VLT 1935.55 *22 n15*
VLT 1935.321 *59 n51 og 52*

Utrykt landsretsdom

VLD af 22.12 1980 *56, 62, 63*