

Jens Anker Andersen

Brugeligt pant

2. udg. 1994



Jurist- og Økonomforbundets Forlag
1994

Brugeligt pant
2. udgave, 1. oplag

© 1994 Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk
Printed in Denmark 1994
ISBN 87-574-3461-1

Indholdsfortegnelse

Forord	7
Forkortelser	9
I. Begrebet brugeligt pant	11
II. Retshistorie og reglerne om brugeligt pant samt disses forarbejder	13
III. Aftalt brugeligt pant	19
IV. Formålet med brugeligt pant	23
V. Brugeligt pant som beskyttelse mod ugunstige udlejninger og bortforpagtninger op til en tvangsauktion	27
VI. Under hvilke betingelser kan pantet tages til brugelighed?	35
VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?	47
VIII. Underretning om at brugspanteforholdet er etableret	61
IX. Alternativer til brugeligt pant	65
X. Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?	73
XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter	81
A. Brugspanthavers faglige kvalifikationer	86
B. Brugspanthavers betaling af terminsydelser mv. til sig selv og andre panthavere	88
C. Brugspanthavers øvrige betalinger	91
D. Leje- og forpagtningsforhold	94

E. Brugspanthavers bestyrelse af pantet	102
F. De ansatte på brugspanteejendommen	104
G. Brugspanthavers egen arbejdsindsats og brug af ejendomsbestyrer	107
H. Pantsætters bolig	108
I. De ansattes boliger i brugspanteejendommen	111
J. Ejendommens byrder	112
K. Ejendomsforbehold, leasing, pant, arealstøtte, braklægnings- ordninger, høstpant og sukkerroekontrakter mv. vedr. ejendommens tilbehør	114
L. Brugspanthavers dispositioner over ejendommens tilbehør	118
M. Brugspanthavers forhold til andelselskaberne	127
N. Offentligretlige påbud vedr. brugspanteejendommen og straffebestemmelser	129
O. Brugspanthavers stilling i relation til retssager	130
P. Skat, moms og ATP	131
XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt	133
A. Månedlig resultatregørelse	133
B. Brugspanteregnskabet	135
XIII. Brugspanthavers erstatningsansvar	143
XIV. Omstødelse	149
XV. Tvangsvedligeholdelse, tvungen administration af udlejnings- ejendomme og fradømmelse af retten til at administrere udlejningsejendomme	151
Bilag 1 Retsplejelovens kap- 54-55 (§§ 588-600)	155
Bilag 2 Uddrag af Chr. V's Danske Lov	160
Bilag 3 Uddrag af Tinglysningsloven	161
Bilag 4 Auktionsvilkårenes pkt. 6 B	163
Domsregister	165
Stikordsregister	167

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

Forord til 2. udgave

Ved Lov nr. 469 af 30.06.1993 blev der indsat et nyt kapitel 54 (§§ 588-95) om brugeligt pant i Retsplejeloven. Bogens 1. udgave er bl.a. under hensyntagen til de nye regler generelt blevet revideret og ajourført. Bogen er i denne forbindelse i vid udstrækning blevet omskrevet, og dens sidetal er herved vokset til ca. det dobbelte. Det er tilstræbt i højere grad at give bogen karakter af opslags- og håndbog. Der er derfor lagt stor vægt på dokumentationsmaterialet i form af henvisninger til forarbejderne, retslitteraturen og retspraksis. Justitsministeriet har i denne forbindelse venligst stillet alle ministeriets forarbejder – herunder de ikke offentliggjorte – til rådighed.

Der er kun undtagelsesvis taget hensyn til stof, som er fremkommet efter den 10. februar 1994.

Århus, februar 1994
Jens Anker Andersen

Forkortelser

Adv.	Advokaten (før 1980: Advokatbladet)
Bang	Jesper Bang, Håndbog i tvangsauktion (1990)
Bet.	Betænkning nr. 1170:1989 om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav
Bkg.	Bekendtgørelse (nummer og årstal i Lovtidende)
Cirk.	Cirkulære (nummer og årstal i Ministerialtidende)
DL	Chr. V's Danske Lov fra 1683
FAL	Forsikringsaftaleloven
Fm.	Fuldmægtigen
Forslag	Justitsministerens forslag til lov om ændring af retsplejeloven og færdselsloven (Tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav m.v.) – fremsat i Folketinget den 7.10.1992, jfr. Folketingstidende 1992/93, Tillæg A
FUL	Funktionærloven
H	Højesteretsdom eller -kendelse
HRT	Højesteretstidende
H.St.D.	Hof- og Stadsrettsdom
J	Juristen (fra 1974 Juristen & Økonomen)
Kap.	Kapitel
KL	Konkursloven (1977)
Komm.Rpl.	Kommenteret Retsplejelov, 4. udg. (1989)
L	Lov (nummer og årstal i Lovtidende)
Lbkg.	Lovekendtgørelse (nummer og årstal i Lovtidende)
LL	Lejeloven
LOHS	Landsover- samt Hof- og Stadsrettsdom eller -kendelse
n	note
RAL	Retsafgiftsloven
Retsudvalgs- bet.	Betænkning afgivet af Folketingets retsudvalg den 1.06.1993, jfr. Folketingstidende 1992/93, Tillæg B
Rpl.	Retsplejeloven
SH	Sø- og Handelsrettens dom eller kendelse

Skfl.	Skifteloven
Strl.	Straffeloven
TL	Tingslysningsloven
TfR	Tidsskrift for Rettsvitenskap
U	Ugeskrift for Retsvæsen
V	Vestre Landsretsdom eller -kendelse
VLT	Vestre Landsrets Tidende
Ø	Østre Landsretsdom eller -kendelse

Begrebet brugeligt pant

Der foreligger brugeligt pant, hvis en panthaver overtager bestyrelsen af pantet med henblik på direkte at opnå fyldestgørelse gennem pantets indtægter eller indirekte at opnå fyldestgørelse ved gennem bestyrelsen at sikre, at pantet bevarer sin omsætningsværdi på en evt. tvangsauktion.

I *Formueretlige Emner* (1992), s. 95, fremhæver *Krag Jespersen*, at brugeligt pant falder uden for det sædvanlige brugsrettighedsbegreb. Den almindelige lejelovgivning finder således ikke anvendelse på forholdet mellem pantsætter og brugspanthaver.

Et **aftalt brugspanteforhold** beror på en aftale mellem pantets ejer og panthaveren.

Eksekutive brugspanteforhold har dog langt større praktisk betydning. Et eksekutivt brugspanteforhold etableres i en misligholdelsessituation via fogedretten og er altså et kreditorforfølgningsmiddel. Dette hindrer dog ikke, at mange eksekutive brugspanteforhold – navnlig i relation til landbrugsejendomme – etableres på grundlag af et af pantsætteren fremsat ønske over for den senere brugspanthaver. Har pantsætter – fordi han økonomisk er kørt fast – ikke direkte anmodet en panthaver om at tage ejendommen til brugelighed, er han dog i mange tilfælde mere eller mindre indforstået med brugspanteforholdet.

Brugeligt pant har altid hovedsageligt været anvendt i relation til landbrugsejendomme, men anvendes også i et vist omfang i relation til navnlig udlejningsejendomme.

Brugeligt pant har haft meget forskellig betydning i tidens løb.¹ Under den økonomiske krise i 1930'erne spillede retsinstituttet således en betydelig rolle. I årene efter den 2. verdenskrig var det derimod sjældent, at panthavere brugte retsinstituttet. I forbindelse med den økonomiske krise i 1970'erne fik retsinstituttet brugeligt pant imidlertid igen større praktisk betydning. Den særlige

1. Jfr. *Bentzon*, *Retskilder* (1905), s. 98, og *von Eyben*, *Danske og Norske Lov i 300 år*, s. 590.

1. Begrebet brugeligt pant

landbrugskrise fra ca. 1979 var her navnlig afgørende, idet det i praksis som nævnt altid først og fremmest har været landbrugsejendomme, der er blevet taget til brugelighed. I begyndelsen af 1980'erne var brugeligt pant endda næsten ved at blive et modefænomen, som alle advokater skulle prøve.

Der findes ikke egentlige statistiske oplysninger om, i hvilket omfang ejendomme tages til brugelighed. I efteråret 1992 oplyste Realkreditrådet imidlertid over for Justitsministeriet, at man skønnede, at kreditforeningerne i de seneste 5 år havde taget ca. 700 ejendomme til brugelighed. At et brugspanteforhold i de fleste tilfælde afsluttes med en tvangsauktion over ejendommen fremgår af, at Realkreditrådet også skønnede, at kun i ca. 100 af de nævnte ca. 700 brugspanteforhold var ejendommene efter udredelse af gæld gået tilbage til pantsætterne. Der er næppe tvivl om, at det hovedsagelig er kreditforeningerne, der bruger retsinstituttet brugeligt pant. I en skrivelse af 22.12.1992 til Justitsministeriet oplyste Finansrådet da også, at det kun var i meget få tilfælde, pengeinstitutterne i de seneste 5 år havde været brugspanthavere. I Dommerforeningens årsberetning 1984/85, s. 11, udtales: »På baggrund af telefonisk forespørgsel til en række byretter var det bestyrelsens opfattelse, at brugeligt pant anvendes i begrænset omfang, og først og fremmest i dele af Jylland, at det synes hovedsagelig at være realkreditinstitutioner, der tager landbrugsejendomme til brugeligt pant, og at dette formentlig først og fremmest er sket for at bevare værdier og i et vist omfang finder sted efter aftale med ejendommens ejer.«

II

Retshistorie og reglerne om brugeligt pant samt disses forarbejder

Chr. V's Danske Lov fra 1683 indeholdt regler om brugeligt pant i 5-7-6 og 5-7-8 til 10, smh. m. reglerne i 5-7-14 om panthaveres udløsningsret. Brugeligt pant går imidlertid meget længere tilbage i historien. Det bemærkes herved, at Chr. V's Danske Lov i hovedsagen var en kodifikation af gældende ret. Når de danske konger, f.eks. i anledning af krige, optog lån og overlod långiverne landsdele eller øer i en vis årrække med ret til skatteopkrævning, var dette jo også en slags brugeligt pant. Brugeligt pant har endda vist nok historisk været brugt til at omgå kanonisk rets forbud mod renter. Ved Forordning af 23.04.1632 blev der gjort forsøg på at begrænse brugen af retsinstituttet brugeligt pant. Se herved *H. Matzen*, Den danske panterets historie indtil Chr. V's lov (1869), s. 404 ff.

Norske Lov – der bl.a. omfatter Færøerne – indeholdt regler om brugeligt pant, der helt svarede til de nævnte regler i Danske Lov. Den norske tvangsfuldbyrdslov (Lov nr. 86 af 26.06.1992) indeholder i kap. 11, særlig afsnit IV, (§ 11 – 1 til 63) regler om tvangsbrug. Det er ikke alene faste ejendomme, som kan underkastes tvangsbrug, men f.eks. også registrerede skibe og luftfartøjer, idet det er **realregistrerede formuesgoder**, som kan være genstand for tvangsbrug. Om norsk ret kan der særlig henvises til *Falkanger, Flock og Waaler*, Tvangsfuldbyrdsloven (1992), s. 498-665. Se også *Tore Sandvik*, Lov og Rett 1981.401, n 2, og s. 403, der omtaler reglerne om brugspant i Panteloven af 8.02.1980, der nu er afløst af Tvangsfuldbyrdsloven. Se tillige *C.-B. Kjelstrup*, TfR 1982.112-16.

I **svensk ret** er der ikke regler om brugeligt pant. Der er derimod regler om, at en pantsat ejendom om fornødent kan tages under administration i perioden mellem udlæggets foretagelse og tvangsauktionen. Disse regler modsvarer de danske regler i Rpl. § 520, stk. 2, om fogedretsadministration. Endvidere kan

II. Retshistorie og regelgrundlaget

den, der har købt en ejendom på tvangsauktion, efter omstændighederne få lov til at sørge for ejendommens drift allerede før overtagelsesdagen.

Da de ovennævnte regler i Danske Lov om brugeligt pant (jfr. bilag 2) var meget kortfattede, beroede retstilstanden i vid udstrækning på teori og praksis.

Retsplejeloven omtalte kun brugeligt pant i § 609, stk. 2, der bestemte, at et brugspanteforhold kunne etableres ved en umiddelbar fogedforretning.

I Konkursloven var og er brugeligt pant omtalt i § 16, der bestemmer, at en ejendom ikke kan tages til brugeligt pant efter, at ejeren har anmeldt betalingsstandsning. Dette gælder dog ikke i relation til en panthaver, der har en uomstødelig panteret. Det har været omtvistet,¹ om skifteretten i henhold til KL § 16a kan nedlægge forbud mod, at en sådan panthaver under betalingsstandsningen tager ejendommen til brugelighed. I KL § 31, stk. 4, bestemmes: »Brugspanteret efter Danske Lov 5-7-8 til 10 kan ikke udøves efter konkursdekretets afsigelse.« KL § 31, stk. 4, finder på grund af en henvisning i Skfl. § 44 også anvendelse på dødsboer, der behandles som gældsfragåelsesboer i henhold til Skiftelovens kap. 3.

Bet. nr. 1170:1989 om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav, s. 11, 54-61, 82-93, 98-100 og 106-13, foreslog, at der blev indsat et særligt kapitel (54) om brugeligt pant i Retsplejeloven. Betænkningens forslag var i det væsentlige en kodifikation af gældende ret vedr. brugeligt pant, som denne var udviklet i teori og praksis og beskrevet i denne bogs første udgave fra 1981. Lovforslaget indeholdt først og fremmest mere formelle regler om brugeligt pant, navnlig om fremgangsmåden ved og betingelserne for etablering af brugspanteforhold. Forslaget indeholdt derimod kun i mindre grad materielretlige regler om brugspanthavers rettigheder og pligter og dermed hvilke krav, der skal stilles til et brugspanteregnskab. Det er formentlig også meget vanskeligt – og måske umuligt – at give mere detaljerede regler i denne henseende. Teori og praksis – herunder ældre teori og praksis – vil derfor fortsat være meget afgørende i mange relationer vedr. brugeligt pant. Det er dog et fremskridt, at gældende ret vedr. brugeligt pant nu i betydeligt omfang direkte er formuleret i lovregler placeret i Retsplejeloven.

Bet. nr. 1170:1989 indeholdt også forslag om revision af Retsplejelovens regler i kap. 48 om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav og reglerne i kap. 55 om umiddelbare fogedforretninger. På grundlag af betænkningen fremsatte justitsministeren den 8.04.1992 et forslag til ændring af Retsplejeloven og Færdselsloven (Tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav).

1. Se *J. A. Andersen*, U 1992 B.21 med n 32, smh. m. *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 167 og 171.

II. Retshistorie og regelgrundlaget

Førstebehandlingen i Folketinget fandt sted den 24.04.1992, jfr. FT 1991/92, sp. 9295-9304. Forslagets regler om brugeligt pant² blev ret stærkt kritiseret af Socialdemokratiet og Fremskridtspartiet og nåede ikke videre i denne folketingssamling.

Den 7.10.1992 genfremsatte justitsministeren lovforslaget i det væsentlige uændret. Første behandling fandt sted den 28.10.1992, jfr. FT 1992/93, sp. 879-99. Stemningen i Folketinget – herunder ikke mindst i den socialdemokratiske folketingsgruppe – og Folketingets retsudvalg var fortsat meget kritisk, og stærke kræfter ønskede retsinstituttet brugeligt pant helt afskaffet.

I januar 1993 trådte regeringen Schlüter tilbage på grund af Tamil-sagen og blev uden afholdelse af folketingsvalg afløst af en socialdemokratisk ledet firepartiregering med Nyrup Rasmussen som statsminister og en socialdemokrat (Pia Gjellerup og et par måneder senere Erling Olsen) som justitsminister. Da modstanden mod retsinstituttet brugeligt pant som nævnt i vid udstrækning var udgået fra den socialdemokratiske folketingsgruppe, var lovforslagets skæbne blevet temmelig tvivlsom i og med regeringsskiftet. Det fik formentlig væsentlig betydning, at en række erhvervsorganisationer, herunder Realkreditrådet, pengeinstitutternes organisationer samt landbrugets organisationer, rettede henvendelse til Folketingets retsudvalg og stærkt henstillede, at retsinstituttet brugeligt pant blev bevaret.

Resultatet blev et forlig i Folketingets retsudvalg, som resulterede i en række begrænsninger i brugen af retsinstituttet brugeligt pant. Det drejede sig om:

1. Panthaver skal med 14 dages varsel give pantsætter et **påkrav** om, at ejendommen kan tages til brugelighed på grundlag af en stedfunden betalingsmisligholdelse, jfr. Rpl. § 588, stk. 3.
2. Pantsætter skal sædvanligvis tillige **underrettes om eller tilsiges til** den umiddelbare fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet etableres. Underretningen eller tilsigelsen skal normalt ske med et varsel på mindst 7 dage og skal **forkyndes** for pantsætteren, jfr. Rpl. § 589, stk. 4.
3. Panthaveren skal altid stille **sikkerhed** for et evt. erstatningskrav, inden brugspanteforholdet etableres, jfr. Rpl. § 590.
4. Ved landbrugsejendomme kan fogedretten forlange, at panthaver anviser en person, der besidder de nødvendige **kvalifikationer** til på panthavers vegne at varetage ejendommens daglige drift, jfr. Rpl. § 590, stk. 3.
5. Panthaver kan aldrig kræve sig indsat i besiddelsen af den del af ejendommen, som tjener til **bolig** for pantsætteren eller dennes husstand, jfr. Rpl. § 591.

2. Lovforslagets øvrige regler påkaldte sig derimod næsten ingen interesse.

II. Retshistorie og regelgrundlaget

6. Panthaveren skal inden 14 dage efter månedens udgang underrette fogedretten og pantsætteren om **resultatet** af ejendommens drift i den forløbne måned, jfr. Rpl. § 592, stk. 2.

Der var derudover formentlig enighed i retsudvalget om, at KL § 16a skal forstås således, at skifteretten under en anmeldt betalingsstandsning kan nedlægge forbud mod, at en panthaver, der har en uomstødelig panteret, etablerer et brugspanteforhold. KL § 16a vil formentlig senere ved en lovændring blive præciseret i overensstemmelse hermed.

Forliget i retsudvalget fremgår af den betænkning, som retsudvalget afgav den 1.06.1993, jfr. FT 1992/93, Tillæg B. Retsudvalgets betænkning indeholder nogle af de væsentligste forarbejder til de gennemførte regler om brugeligt pant.

Andenbehandlingen i Folketinget fandt sted den 3.06.1993, jfr. FT 1992/93, sp. 10305-06.

Tredjebehandlingen i Folketinget fandt sted den 8.06.1993, jfr. FT 1992/93, sp. 10532-33. Resultatet af afstemningen ved tredje behandling blev, at 117 stemte for lovforslaget, 3 stemte hverken for eller imod. Ingen stemte imod.

Den vedtagne lov blev bekendtgjort som *lov nr. 469 af 30.06.1993* og trådte i kraft den 1.09.1993. Loven finder anvendelse på brugspanteforhold, der er begæret over for fogedretten efter den 1.09.1993. Lovens hovedindhold er beskrevet af *J.A. Andersen* i *Ejendomsmægleren* 1993, nr. 11, s. 8-10 (»Nye regler om brugeligt pant«) og af *J. Reimann* i *J* 1994.27-30.

De ovennævnte begrænsninger i brugen af retsinstituttet brugeligt pant gør retsinstituttet mere tungt og bureaukratisk og dermed mindre praktisk anvendelig. Brugen af retsinstituttet må derfor – alt andet lige – forventes at blive noget mindre fremover. Justitsministeriet var næppe glad for de nævnte 6 begrænsninger, som vel må siges at være mere politisk end sagligt begrundet. Begrænsningerne var formentlig den pris, som skulle betales for, at retsinstituttet brugeligt pant overhovedet under de foreliggende omstændigheder kunne opretholdes. Det er måske navnlig beklageligt, at brugeligt pant nu som hovedregel ikke mere kan anvendes hurtigt i en akut nødsituation på den pantsatte ejendom.

Der er næppe tvivl om, at man kunne leve uden retsinstituttet brugeligt pant. Panthaverne har en lang række alternative muligheder, herunder ikke mindst fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2. Se herved generelt nedenfor bogens kap. IX. Afskærer man panthaverne fra at etablere brugspanteforhold, vil der dog formentlig ske det, at de i mange tilfælde vælger at bruge alternativer, som ofte vil være mere belastende for pantsætterne, f.eks. konkurs, tvangsauktion eller politianmeldelser.

II. Retshistorie og regelgrundlaget

At retsinstituttet brugeligt pant også ofte er i pantsætternes interesse fremgår af, at en meget stor del af brugspanteforholdene i praksis etableres på grundlag af ønsker, som pantsætterne har fremsat over for panthaverne, typisk i situationer, hvor de ikke er i stand til selv at tage vare på ejendommene. Hertil kommer, at også landbrugsorganisationerne, der jo primært repræsenterer de pantsættere, som bliver »udsat« for brugspanteforhold, udtrykkelig tilkendegav, at de ønskede retsinstituttet bevaret. Endelig beror debitorernes kreditmuligheder jo også i nogen grad på de kreditorforfølgningssmuligheder, som er til rådighed for kreditorerne.

Som ovenfor nævnt har retsinstituttet brugeligt pant meget dybe historiske rødder. En afrivning af disse rødder ville i hvert fald bevirke, at vi mistede en ikke uvæsentlig facet i vort kreditorforfølgningssystem, som i de fleste tilfælde har fungeret på en måde, som har været i overensstemmelse med både pantsætternes og panthavernes interesser.

Skulle retsinstituttet brugeligt pant afskaffes, kunne der formentlig også kun være tale om at afskaffe eksekutivt brugeligt pant. Et forbud mod aftalt brugeligt pant vil i hvert fald være et meget markant og betænkeligt indgreb i aftalefriheden.

III

Aftalt brugeligt pant

Det følger af det almindelige princip om aftalefrihed, at et brugspanteforhold kan aftales,¹ jfr. ovenfor bogens kap. II. Der er i denne forbindelse et vist slægtskab med håndpant. 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 brugeligt pant kan indgås stiltiende, ligesom de kan indgås under fogedforretninger. Dette sidste bevirker formentlig, at retten efter omstændighederne er tilbageholdende med af egen drift af rejse problemer under en umiddelbar fogedforretning til etablering af et eksekutivt brugspanteforhold. Jfr. herved *J. A. Andersen*, Adv. 1992.264, om ØLK af 3.06.1992 (14. afd., kære nr. 34/1991), hvor Østre Landsret ikke af egen drift ville ophæve et eksekutivt brugspanteforhold – som parterne var enige om – fordi panthavers pantebrev formentlig var ugyldigt i henhold til TL § 47b, stk. 2.

Et aftalt brugeligt pant kan f.eks. tænkes, i tiden indtil et eksekutivt brugeligt pant kan etableres via fogedretten. Aftalen om brugeligt pant indgås ofte i en misligholdelsessituation, men den kan naturligvis allerede være indeholdt i pantebrevet, jfr. *Reimann*, J 1994.28. Kan parterne efterfølgende, når der indtræder en væsentlig misligholdelse, ikke enes om at etablere det brugelige pant, må dette kunne etableres ved en umiddelbar fogedforretning efter reglerne i Rpl. kap. 55 (§§ 596-600). Det aftalte brugelige pant må tilsvarende, hvis brugspanthaver væsentligt tilsidesætter sine pligter, også kunne bringes til ophør ved en af pantsætter begæret umiddelbar fogedforretning. Gennemførelsen af en umiddelbar fogedforretning forudsætter dog, at sagen har en rimelig klarhed, jfr. Rpl. § 597.

1. Jfr. *F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1371, 1460 f. og 1674 f., samt *J. A. Andersen*, U 1992 B.472 f. Se også *U 1935.131 V* og *U 1960.869 Ø* om administrationsaftaler med panthavere.

III. Aftalt brugeligt pant

Selv om der er tale om et eksekutivt brugeligt pant, kan parterne aftale, hvad brugspanteforholdet skal omfatte,² hvilket kan være praktisk, fordi et eksekutivt brugspanteforhold ikke kan omfatte mere, end brugspanthaver har pant i, jfr. Rpl. § 589, stk. 1. En aftale kan også være praktisk, hvis der efter indholdet af TL § 37 er tvivl om, hvad tilbehørspantet omfatter. Udstrækkes et eksekutivt brugeligt pant i kraft af parternes aftale – evt. stiltiende – til at omfatte mere end pantet, f.eks. minkhvalpe, ørredopdræt samt indkøbte foderstoffer og indkøbt såsæd ved en landbrugsejendom, foreligger der en blanding af et eksekutivt brugeligt pant og et aftalt brugspanteforhold.³ Ofte sker der formentlig det, at brugspanthaver, normalt i god tro, anvender løsøregerstande – f.eks. varelager – som ikke er omfattet af tilbehørspantet efter TL § 37. Det forhold, at pantsætter ikke protesterer, kan på et eller andet tidspunkt gøre forholdet lovligt som begrundet i en stiltiende aftale. Dette må gælde, selv om brugspanthaver, der i praksis altid har advokatbistand, kan siges at have særlig anledning til at få tilvejebragt en udtrykkelig aftale.

Brugeligt pant er udelukket, hvis pantsætter er under konkurs, eller hans dødsbo behandles som gældsfragåelsesbo, jfr. KL § 31, stk. 4, smh. m. Skfl. § 44. Dette forbud mod brugeligt pant gælder formentlig kun i relation til eksekutive brugspanteforhold.⁴ Der er altså intet til hinder for, at boet indgår en aftale med f.eks. en panthaver om et brugspanteforhold. I praksis vil dette formentlig oftest ske på den måde, at boet samtykker i, at et eksekutivt brugspanteforhold fortsætter (i kraft af aftalen) efter afsigelsen af konkursdekret eller pantsætters død.

Da et konkursbo og et gældsfragåelsesbo ifølge KL §§ 85 og 90, smh. m. Skfl. § 44, kan give samtykke til, at andre – herunder panthavere – forestår realisationen af boets aktiver, er det også naturligt, at boet kan give samtykke til, at andre bestyrer boets faste ejendomme under bobehandlingen, indtil realisationen finder sted. Se herved også KL §§ 86-87, smh. m. Skfl. § 44. *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 263, udtaler: »Boet kan selvsagt, om det findes hensigtsmæssigt, antage den advokat, der har administreret ejendommen for brugspanthaver, til at fortsætte administrationen, nu for boets regning.« Som nævnt kan boet dog formentlig gå endnu videre og aftale et brugspanteforhold.

2. Jfr. formentlig *U 1988.404 V*.

3. Jfr. *J. A. Andersen*, Adv. 1988.218. Se dog afvigende *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 128-29 med n 17, smh. m. s. 156. – Se også *J. A. Andersen*, *U 1984 B.170*, *samme*, *U 1985 B.401 f.*, og *Bang*, s. 21.

4. Jfr. *J. A. Andersen*, Adv. 1988.217-18.

III. Aftalt brugeligt pant

Retsstillingen ved et aftalt brugspanteforhold beror i det hele på parternes aftale. Et bo vil formentlig normalt kun indgå aftale om brugspant med en pantnaver, som har en sådan prioritetsstilling, at han er sikker på under alle omstændigheder at opnå dækning for sin pantefordring. Det må kunne aftales, at nærmere angivne regler i Rpl. kap. 54 om eksekutivt brugeligt pant skal finde anvendelse på det aftalte brugelige pant. Det må også kunne aftales, at Rpl. kap. 54 skal anvendes i videst muligt omfang. Er intet aftalt, vil Rpl. kap. 54 formentlig under alle omstændigheder være en væsentlig inspirationskilde. Det er klart, at fogedretten f.eks ikke kan tage stilling til hvilken leje pantsætter skal betale, erstatningskrav og tvister om andre spørgsmål.

Resultater et aftalt brugspanteforhold i et underskud, bør underskuddet på en tvangsauktion over samme aktiv, der afholdes nogenlunde in continenti af brugspanteforholdet, kunne kræves betalt af auktionskøberen ud over auktionsbudet, jfr. Auktionsvilkårenes pkt. 6 B, litra h, der generelt omhandler brugspanthaver. Det må dog formentlig være en forudsætning, at brugspanthaver er kontraktspanthaver, og at brugspanteforholdet i det væsentlige er blevet gennemført efter samme regler som et eksekutivt brugspanteforhold. Har der været tale om en kombination af et eksekutivt brugspanteforhold og et aftalt brugspanteforhold, vil det i øvrigt være meget vanskeligt at foretage en regnskabsmæssig opdeling. Til støtte for resultatet kan endelig til dels anføres Auktionsvilkårenes pkt. 6 B, litra i, om auktionsrekvirentens afholdelse af nødvendige udgifter vedr. auktionsejendommen.

Det følger af forholdets natur, at et aftalt brugspanteforhold normalt ikke giver anledning til de konflikter, som kan være knyttet til et tvangsmæssigt gennemført, eksekutivt brugspanteforhold.

Et aftalt brugspanteforhold skal respektere bedre prioriterede rettigheder, f.eks. udlæg og transporter.

Det er et særligt problem, at et aftalt brugspanteforhold kan omstødes efter reglerne om omstødelse af pant og anden sikkerhed for gammel gæld, jfr. navnlig KL § 70 og § 74, samt nedenfor kap. XIV.

Et aftalt brugspanteforhold kan også angå løseøre,⁵ f.eks. goodwill.

At pantsætter er indforstået med et eksekutivt brugeligt pant og måske direkte over for panthaver har fremsat ønske om dettes etablering, gør det ikke retligt til et aftalt brugspanteforhold, når det dog er etableret af fogedretten efter Retsplejelovens regler i lovens kap. 54.

Der er givetvis en glidende overgang mellem aftalte brugspanteforhold, administrationsaftaler og aftaler om fuldmagtsforhold.

5. Jfr. *Hanne Bender*, U 1993 B.422 om ophavsrettigheder og *J.A. Andersen*, U 1994 B.00: »Aftalt brugeligt pant vedrørende goodwill«.

Formålet med brugeligt pant

Brugeligt pant er en **fyldestgørelsesmåde**,¹ der er rettet mod pantets brugs-værdi. 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 en umiddelbar 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 inden for de rammer, som afstikkes af skovlovgivningen, idet bemærkes, at skovejendomme,² selv inden for disse rammer, ofte indeholder betydelige fældningsmuligheder.³

Afkaster en ejendom store indtægter op til eller navnlig under en tvangsauktionssag, er det helt naturligt, at den tages til brugeligt pant. Dette er f.eks. tilfældet, hvis høsten indtræder under auktionssagen, måske endda mellem 1. og 2. auktion.⁴ Tilsvarende gør sig gældende, hvis der forfalder store lejeløb under auktionssagen.

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 en umiddelbar fyldestgørelse, der er det primære sigte med at tage en ejendom til brugelighed, idet sigtet er at

1. Se nærmere nedenfor i kap. VI om brugspanthavers fyldestgørelsesformål.

2. I *U 1983.202 V* var en skovejendom taget til brugelighed.

3. *Kjelstrup* udtaler i TfR 1982.113: »Arnholm, Panteretten (3. utg. 1962), s. 239 påpeker med rette at »Reglerne om tvangsbruk ligger best til rette når eiendommen er bestemt for utleie, slik at avkastningen kommer som leieinntekt; dette gjelder også når et gårdsbruk er bortforpaktet. Derimot er det store betenkeligheter ved tvangsbruk av eiendommer som krever personlig drift, og særlig av almindelige gårdsbruk og af skog.«

4. Se *J. A. Andersen*, Adv. 1982.312-13, og *samme*, Adv. 1987.124-26. Bliver høsten af en brugspanthaver fjernet i tiden mellem 1. og 2. auktion, må højestbydende på 1. auktion kunne kræve sit bud reduceret med høstens værdi.

IV. Formålet med brugeligt pant

bevare pantets omsætningsværdi. Brugspanthavers fyldestgørelsesformål er i så fald kun indirekte.⁵ Forholdet er f.eks. det, at pantedeбитor vanrøgter pantet og måske direkte er i færd med at »klæde ejendommen af«. I praksis er der mange tilfælde, hvor pantedeбитor har forladt ejendommen og måske i forbindelse hermed – f.eks. ved at aflevere nøglerne – mere eller mindre har opfordret en 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 rette tidspunkt. Det samme gælder naturligvis i relation til indhøstningen. Er der en animalsk produktion på ejendommen, skal denne hele tiden passes. Er pantedeбитor 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. Det må dog bemærkes, at en landmand normalt kan få den nødvendige kredit til tilsåning af ejendommen ved at udstede høstpantebreve i henhold til L 271:1986 om høstpant. Et høstpantebrev kan dog ikke sikre udgifterne til maskinstationsarbejde og drivmidler (olie mv.), jfr. i det hele *J. A. Andersen, Høstpant og sukkerroekontrakter* (1987).

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,⁶ hjortefarme, ørreddambrug, hønserier og anderier. Det må dog fremhæves, at tilbehørspantet i TL § 37 vedr. landbrugsejendomme kun omfatter almindelige landbrugsdyr. Ørrederne i et ørreddambrug er f.eks. ikke omfattet af besætningsbegrebet.⁷ Det samme gælder minkene i en minkfarm.⁸ Ofte vil det udvidede tilbehørspant ad landejendomme i TL § 37 heller ikke kunne anvendes, fordi der ikke er tale om en landejendom, hvilket forudsætter, at der foreligger en jordbrugsdrift af ikke helt underordnet betydning.⁹ Panteretten omfatter dog altid stambesætningen (moderdyrene) efter reglerne om driftsmateriel. Se iøvrigt nedenfor kap. XI, afsnit L.

Ved landejendomme er høns, slagtekyllinger, ænder o.lign. normalt omfattet af tilbehørspantet.¹⁰ Rideheste, hunde, kaniner, duer og bier er derimod ikke omfattet.

5. Jfr. også Bet., s. 83, 84 og 89.

6. Harefarme er blevet forbudt ved Bkg. nr. 998:1992.

7. Jfr. *U 1987.807 H.*

8. Jfr. *ØLK af 3.06.1993* (7. afd., nr. B 1193/93), der er refereret i Fm. 1993.148.

9. Jfr. *Krag Jespersen, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant*, s. 142.

10. Jfr. *Illum, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør*, s. 83 ff.

IV. Formålet med brugeligt pant

Om hvilke ejendomme, der kan betragtes som landejendomme i relation til TL § 37, og hvilke dyr, der er omfattet af tilbehørspantet, henvises i øvrigt til *V. Carstensen*, U 1982 B.357-62, *Lene Pagter Kristensen*, Tinglysningsloven, s. 282 f., og *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 141 ff.

Ved landejendomme omfatter tilbehørspantet også de på ejendommen avlede **afgrøder**. Afgrøderne omfatter imidlertid kun landbrugsafgrøder og ikke tillige gartneriafgrøder og skovbrugsprodukter.¹¹ Tilbehørspantet omfatter næppe heller indkøbte afgrøder, herunder indkøbte foderstoffer og såsæd.

Tager en panthaver f.eks. en minkfarm til brugelighed, får han ikke ret til minkhvalpene, men alene til moderdyrene. Tages et gartneri til brugelighed, får brugspanthaver ikke ret til de gartneriafgrøder, der er indhøstede, men kun til de afgrøder, der er på rod. Brugspanthaver har ret til det, han selv producerer. Tages en ejendom til brugelighed, kan brugspanthaver have pligt til at passe den virksomhed, der drives fra ejendommen, hvis pantsætter ikke selv gør det. Tages f.eks. en minkfarm til brugelighed, og pantsætter ikke tager sig af minkhvalpene, har brugspanthaver formentlig pligt til at passe disse. Når minkhvalpene herefter pelses, får brugspanthaver ret til afregningsbeløbene fra De Danske Pelsauktioner i Glostrup eller i hvert fald til den »værditilvækst«, som er sket under brugspanteforholdet. Se kap. XI, Afsnit L.

Et forladt parcelhus eller sommerhus kan f.eks. tages til brugelighed med det formål at sikre, at det holdes opvarmet om vinteren, således at frostskafer undgås. Det må herved fremhæves, at sædvanlige husejerforsikringer ikke dækker frostskafer i uopvarmede huse, jfr. *N. Viltoft*, Proceduren, 2. udg., s. 386. Etableringen af et brugspanteforhold vedr. et parcelhus eller sommerhus forudsætter dog formentlig, at det pågældende hus plejer at være udlejet.

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.¹²

I Bkg. nr. 797:1993 om tillægsafgift for mælk og mejeriprodukter er det i § 5, stk. 3, bestemt, at en landmand ikke kan sælge¹³ den til ejendommen hørende **mælkekvote**, medens ejendommen er taget til brugelighed. Et brugspanteforhold kan derfor mere eller mindre tænkes etableret med det formål at hindre, at pantsætteren sælger mælkekvoten og dermed forringer ejendommens værdi. Ophører landmanden med at producere mælk, fører dette til, at mælke-

11. Jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 155 ff.

12. I byggekreditkontrakterne er det i øvrigt normalt aftalt, at pengeinstituttet i givet fald har ret til at fuldføre byggeriet. Se også Fm. 1993.82-83 (*VLK af 5.11.1992*).

13. Til Danske Mejeriers Mælkeudvalg i Århus, jfr. Bkg. nr. 873:1993 om godtgørelse for definitivt ophør med mælkeproduktion.

IV. Formålet med brugeligt pant

kvoten inddrages. Et brugspanteforhold kan derfor have til formål at sikre, at der fortsat produceres mælk på ejendommen.

Et brugspanteforhold kan også tænkes etableret for at hindre, at pantsætteren foretager ugunstige udlejninger eller bortforpagtninger op til en tvangsauktion, jfr. nærmere nedenfor i kap. V.

Under alle omstændigheder forudsætter etableringen af et brugspanteforhold naturligvis ofte, 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 terminsydelsene betales rettidigt, ofte er meget svært for en panthaver at følge pantet, således at han i rette tid bliver opmærksom på de vanrøgttsforhold, der kan begrundes, 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 brugspanteforholdet, 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 pantedebeditor 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. Fornings pantet væsentligt, vil dette bevirke store tab, som typisk vil gøre pantedebeditor til en gældbunden mand resten af hans liv.¹⁴ Debtors 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. Er der dyr på ejendommen, kan dyreværnshensyn tillige spille ind.

14. Se dog KL §§ 197-237 om *gældssanering* uden for og i konkurs. Personer, der er erhvervsdrivende på gældssaneringstidspunktet, kan dog stort set aldrig opnå gældssanering, idet de i stedet må forsøge at opnå en *tvangsakkord* efter de noget strengere regler i KL §§ 157-96. Der er naturligvis også mulighed for ved aftale med kreditorerne at opnå en *frivillig gældsordning*. Se f.eks. *Poul Spørensens*, J 1969.213-36.

Brugeligt pant som beskyttelse mod ugunstige udlejninger og bort- forpagtninger op til en tvangsauktion

En panthaver vurderer først og fremmest sit pants værdi ud fra, hvad det antages at kunne indbringe på tvangsauktion. Ifølge pantebrevsformularerne for fast ejendom¹ omfatter panteretten imidlertid også »indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter«, der flyder af pantet. Selv om der reelt er tale om pant i en simpel fordring, er tinglysning af pantebrevet efter praksis fyldestgørende som sikringsakt.² Panteretten i »indtægter« omfatter formentlig kun indtægter, som mere umiddelbart flyder af ejendommen som sådan, i modsætning til indtægter af det erhverv, som drives fra ejendommen.³ Ved landbrugs-ejendomme kan ejendom og landbrugsvirksomhed dog meget vanskeligt adskilles. Arealtilskud i relation til de forskellige braklægningsordninger er formentlig omfattet af panteretten.⁴ Selv om panteretten omfatter pantets indtægter, får panthaver dog først ret til indtægterne fra det tidspunkt, han har foretaget et kreditorforfølgningsskridt, som også omfatter pantets indtægter.⁵ Et pantebrevsudlæg (men ikke andre udlæg) i den pantsatte ejendom antages

1. Cfr. derimod pantebrevsformularerne for løsøre. Pantebrevsformularerne kan naturligvis fraviges ved individuelle aftaler i pantebrevene. I *U 1983.423 V* fandtes et løsørepantebrev, der gav pant i »trailere og deres forsikringssummer«, ikke at omfatte lejeindtægten. En forpagters pantebrev i henhold til TL § 47b, stk. 2, bør formentlig fortolkes som omfattende pantets indtægter, jfr. *J. A. Andersen*, Adv. 1992.262. Det samme gælder et pantebrev i en landejendom, jfr. *J. A. Andersen*, U 1990 B.41.
2. Jfr. *U 1986.858 H* og *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 133 f.
3. Jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 134.
4. Se *J. A. Andersen*, Adv. 1993.133, men cfr. Herning fogedrets kendelse af 9.08.1993 (FS 1516/93) og Nyborg fogedrets kendelse af 21.10.1993 (FS 496/93).
5. Jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 135, *J. A. Andersen*, U 1992 B.20, og *samme*, Adv. 1993.132 med n 18.

V. Brugeligt pant mod udlejninger

automatisk at omfatte ejendommens lejeindtægter⁶ og fortrænger fra dette tidspunkt transporter i lejen og udlæg i denne, som er foretaget af dårligere prioriterede kreditorer.⁷

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 pantedeбитor 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 vedr. 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 skattemæssige⁸ årsager – sætter goodwillen 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 om, hvordan panthaverne kan beskytte sig mod den slags transaktioner. Et forbud i pantebrevet mod, at pantedeбитor foretager udlejninger uden panthavers samtykke, kan ikke gøres gældende over for en lejer. Dette gælder formentlig, uanset om lejeren er i god eller ond tro.⁹ En panthaver kan derimod beskytte sig mod **bortforpagtninger** ved med pantsætters tilslutning at få tinglyst en servitut på ejendommen om, at bortforpagtninger kun må ske med den servitutberettigedes samtykke.¹⁰ En bestemmelse om, at pantegælder forfalder i tilfælde af udlejninger eller bortforpagtninger, 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 beskyt-

6. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.17 med n 9.

7. Jfr. generelt *J. A. Andersen*, U 1992 B.19 ff.

8. I 1982 blev goodwill gjort til et såkaldt skattemønt aktiv, som hverken kunne udløse avancebeskatning eller danne grundlag for afskrivninger, jfr. L 248:1982. Dette er helt ændret med L 428:1993. Se navnlig Ligningslovens §§ 16E-F. Loven har virkning for overdragelser af goodwill, der sker fra og med den 19.05.1993, men der er lempelige overgangsordninger for overdragelser, der sker inden den 1.01.1996.

9. Jfr. *Blok*, *Ejerlejligheder*, 2. udg. (1982), s. 171.

10. Jfr. *J. A. Andersen*, *Adv.* 1993.133.

V. Brugeligt pant mod udlejninger

telse 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 pantgælden forfalder ved salg af goodwillen. Da goodwill betragtes som løsøre, skal der ske tinglysning efter reglerne for pant i løsøre.

Det er ved *U 1993.392 H*¹¹ (jfr. *U 1992.185 V*) klart fastslået, at ikke alene den, der driver sin virksomhed fra lejede lokaler, kan pantsætte sin virksomheds goodwill, jfr. TL § 47, men også den virksomhedsejer, der selv ejer ejendommen, hvorfra virksomheden drives.¹² Drives virksomheden fra lejede lokaler, kan goodwillen endda pantsættes, selv om lejerer ikke har ret til at overdrage lejeretten, jfr. *U 1993.857 H* og *J.A. Andersen*, J 1993.28 f.

Tilbehørs pantet i TL § 37 omfatter ikke goodwill.¹³

Ved *U 1984.641 V* er det antaget, at et pantebrev kan begæres tinglyst både efter reglerne om pant i fast ejendom og pant i løsøre,¹⁴ hvilket altså f.eks. er praktisk, hvis et pantebrev i fast ejendom efter pantsætningsaftalen også giver pant i goodwill. I *U 1988.411 V* var et pantebrev i fast ejendom, der omfattede goodwill, derimod alene begæret tinglyst efter reglerne om pant i fast ejendom.

At udlejninger kan være farlige for panthaverne, skyldes først og fremmest, at de som altovervejende hovedregel skal respekteres af en tvangsauktionskøber. Lejerer er normalt beskyttet af lejelovgivningens opsigelsesforbud. Hvis auktionskøberer selv ønsker at benytte¹⁵ det lejede, kan han normalt opsige lejemålet med ét 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 ét års regel særligt begrænset, idet det i LL § 84, litra d, kræves, at lejemålet er indgået efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder, og at lejerer ved lejeforholdets påbegyndelse blev gjort bekendt med, at det lejede var en ejerlejlighed, og at opsigelse kunne ske efter LL § 83, litra a.

11. Jfr. formentlig også *U 1964.167 V*.

12. Se generelt *J. A. Andersen*, U 1990 B.42-43, og *samme*, J 1993.26-30 («Mere om pant i goodwill»). Se også *H. Bunken*, U 1982 B.115-21, *Werlauff*, J 1991.165-70, *samme*, J 1993.308-11, *samme*, J 1994.26, samt *A. J. Andersen & K. Wallberg*, J 1993.275-79. Om udlæg i goodwill henvises endvidere til *U 1978.865 Ø*, *U 1981.705* (Svendborg byret) og *U 1989.178 Ø*. – Se også nedenfor kap VI.

13. Jfr. *U 1964.167 V* og *U 1988.411 V*.

14. Endda selv om den faste ejendom og løsøret evt. har forskellige ejere.

15. Kreditforeninger, pengeinstitutter o.lign. kan altså ikke bruge denne opsigelsesadgang.

V. Brugeligt pant mod udlejninger

Det forekommer, at **erhvervslejerettigheder** ifølge aftale har en bedre retsstilling, end der følger af lejelovgivningen. Dette gælder navnlig i relation til opsigelsesvarsel og afståelsesret. Disse elementer af lejeaftalen kan på en tvangsauktion fjernes gennem et alternativt opråb efter reglerne i Rpl. § 573, stk. 2.¹⁶

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 § 3,¹⁷ der fastslår, at opsigelse Skt. Hans dag til fratræden næstfølgende 1. maj er sædvanligt varsel ved landbrugsejendomme.¹⁸ Er der aftalt et længere opsigelsesvarsel, skal forpagtningsforholdet tinglyses for at være 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.¹⁹ I praksis er de fleste forpagtninger utinglyste.²⁰

Er der alene tale om udlejning af en landbrugsejendoms bygninger, gælder Lejeloven. For så vidt angår udleje af en landbrugsejendoms beboelsesbygninger (stuehuset) – der formentlig er det mest praktiske – krydses dette dog af Landbrugslovens § 12, jfr. Cirk. 38:1990, der bestemmer, at lejeforholdet kan opsiges med 6 måneders varsel, når lejligheden ønskes anvendt som bolig for personer, der beskæftiges med ejendommens drift.²¹

Sommerhuse udlejes ofte gennem særlige udlejningsbureauer, der evt. garanterer en vis minimumslejeindtægt for sæsonen. Bureauet må normalt betragtes som formidler af lejemål og ikke som lejer med fremlejeret. Er bureauet et selskab, har det slet ikke ret til selv at leje sommerhuse. En auktionskøber kan opsiges de indgåede lejemål med sædvanligt varsel. I de fleste tilfælde er auktionskøbere tilfredse med de af udlejningsbureauet indgåede lejeaftaler.

16. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1993 B.255 f.

17. TL § 3 omfatter formentlig kun sædvanlige brugsrettigheder og f.eks. ikke rettigheder til at grave grus o.lign, jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 18.

18. Tidsterminerne kritiseres stærkt af *F. Bang Olsen* i Adv. 1985.273-74.

19. Jfr. *H. Willumsen*, U 1992 B.48, *J. A. Andersen*, Adv. 1993.133, og *samme*, U 1993 B.255 med n 2.

20. Jfr. *Peter Mortensen*, U 1991 B.370-80: »Landbrugsforpagtningers stilling på tvangsauktion«.

21. Se *U 1988.621 Ø*, der antog, at de formelle regler i lejelovgivningen vedr. opsigelse skal iagttages. Der blev ikke taget stilling til, om opsigelse kunne ske, blot fordi udlejer ville sælge landbrugsejendommen.

V. Brugeligt pant mod udlejninger

Det er herefter 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 og bortforpagtninger 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 vedr. lejerens indskud, depositum el.lign., jfr. LL § 7. Foretager en pantsætter ugunstige udlejninger op til en tvangsauktion, vil han normalt samtidig opkræve leje for det første halve år.

Et ganske vist meget beskedent værn mod virkningerne af skadelige udlejninger findes i LL § 83, litra f,²² 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 ufyldstgjort 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. Dette gælder dog ikke, hvis auktionskøberen har købt et pantebrev eller en udlægsattest op til eller under auktionssagen.²³ En til LL § 83, litra f, svarende opsigelsesbestemmelse fandtes da også i *U 1978.963 V* at kunne anvendes af en ufyldstgjort panthaver, der på tvangsauktion havde overtaget et udlejet parcelhus. Der foreligger endda enkelte landsretsafgørelser, som har tilladt kreditforeninger som auktionskøbere at opsiges lejemål i henhold til LL § 83, litra f, når den aftalte leje bevirkede, at kreditforeningen fik et stort årligt underskud på ejendommen. Se herved *U 1990.695*

22. Jfr. *Bang*, s. 111.

23. I praksis er det ikke usædvanligt, at det »strategiske« pantebrev eller udlægsattest handles, endda under selve auktionsmøderne. Se herved *J. A. Andersen*, *Auktion*, 2. udg., s. 363, om de fordele, en auktionskøber opnår ved at få status som ufyldstgjort pant- eller udlægshaver. Se nu tillige L 214:1993 om værditabsordning for boligejere m.v., § 3, stk. 2.

V. Brugeligt pant mod udlejninger

Ø.²⁴ Spørgsmålet har endnu ikke været forelagt Højesteret. Der kan formentlig sættes spørgsmålstegn ved, om det er magtpåliggende for en stor kreditforening med mange milliarder i reserver at kunne opsige en lejer, fordi et erhvervet parcelhus giver et vist årligt driftsunderskud. Alternativet vil som regel være, at kreditforeningen betaler lejeren et eller andet beløb for at flytte.

Tillader retten opsigelse i henhold til LL § 83, litra f, fastsættes der normalt et opsigelsesvarsel på 12-18 måneder, således at retsstillingen stort set bliver, som hvis en auktionsskøber ville opsige i henhold til LL § 83, litra a, under henvisning til, at han selv ville bebo ejendommen.

Et tidsbegrænset lejemål vil næppe blive accepteret opsagt i henhold til LL § 83, litra f.²⁵

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. Har ejeren f.eks. op til tvangsauktionen indgået en lejeaftale med sin umyndige søn eller andre nærtstående til en symbolsk leje, er det klart, at domstolene vil tilsidesætte lejeaftalen. Forholdet vil endda være så klart, at auktionsskøberen vil kunne få lejeren udsat ved en umiddelbar fogedforretning efter reglerne i Retsplejelovens kap. 55 (§§ 596-600). I *U 1985.672 V* fandtes en aftale, som auktionsskøberen dagen før auktionen over en udlejet ejerlejlighed havde indgået med en 79-årig kvindelig lejer, ugyldig i medfør af Aftalelovens § 31.

Er det ikke under auktionen – typisk i salgsopstillingen – blevet oplyst, at ejendommen er udlejet, må en godtroende auktionsskøber normalt kunne kræve erstatning. Erstatningen må udredes af den,²⁶ der har haft ansvaret for udarbejdelsen af salgsopstillingen.²⁷ Allerede udlejningsspørgsmålet nødvendiggør, at den, der udarbejder salgsopstillingen, i forbindelse hermed besigtiger ejendommen. Den, der er ansvarlig for udarbejdelsen af salgsopstillingen, kan formentlig kun sikre sig mod et professionsculpaansvar, hvis han også besøger

24. Jfr. også *VLD af 23.01.1987* (7. afd. – ankesag B 2070/1986), Århus boligræts dom af 28.11.1984, der er refereret i Adv. 1985, Fagligt Nyt, s. 38-39, samt om *Ejerlejligheder* Silkeborg rets dom af 8.05.1984 (B.S. 1686/83) og Københavns byrets dom af 21.09.1989 (Afd. D – L 130/88).

25. Jfr. *U 1983.626 V* og *Bang*, s. 111.

26. Auktionsrekvirentens advokat eller den sagkyndige, jfr. Rpl. § 562, stk. 3.

27. Se generelt *J. A. Andersen*, *U 1986 B.416-22*: »Advokaters og ejendomsmægleres ansvar for mangler og urigtige oplysninger vedr. tvangsauktionsejendomme«, *samme*, *J 1990.379-82*: »Har auktionsskøber pligt til at undersøge auktionsejendommen?«, *samme*, Adv. 1987.124-26: »Mangler opstået i tidsrummet mellem 1. og 2. auktion«, og *Bang*, s. 104 f.

V. Brugeligt pant mod udlejninger

auktionsejendommen på auktionens dag.²⁸ Er han ikke herved blevet opmærksom på et indgået lejemål – typisk fordi lejerens endnu ikke er indflyttet – kan han ikke gøres erstatningsansvarlig, men auktionsskøberens kan formentlig hæve auktionsskøbet ud fra et forudsætningspunkt.

Et professionserstatningsansvar kan ikke undgås ved, at der tages forbehold f.eks. i salgssopstillingen om eventuelle lejerrettigheder.

Befrygtes det, at pantedeblitor vil foretage udlejninger eller bortforpagtninger op til tvangsauktionen, kan dette bl.a. forhindres ved, at ejendommen tages til brugeligt pant, selv om dette dog normalt ikke er hovedformålet med at blive brugsparthaver. Fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, og konkurs kan også udelukke, at der foretages ugunstige udlejninger og bortforpagtninger.

En auktionsskøber har formentlig for ringe muligheder for at opsige lejemål, der er indgået op til tvangsauktionen. Lejelovgivningen, der har karakter af social beskyttelseslovgivning, giver lejerne en omfattende beskyttelse mod udlejerne. I relation til lejemål, der indgås op til en tvangsauktion, virker lejelovgivningen imidlertid ofte skævt, da den i disse situationer ikke beskytter lejerens mod udlejer, men derimod lejerens mod de normalt helt uskyldige pant- og udlægshavere,²⁹ formentlig endda selv om lejerens er i ond tro med hensyn til den forestående tvangsauktion.

28. *Bang*, s. 104, mener derimod formentlig, at det kun kan kræves, at ejendommen besigtiges i forbindelse med udarbejdelsen af salgssopstillingen.

29. Se herved også *Blok*, *Ejerlejligheder*, 2. udg., s. 170-72, og *Ole Madsen*, Adv. 1990.420.

Under hvilke betingelser kan pantet tages til brugelighed?¹

Betingelserne for at etablere et brugspanteforhold er i nogen grad blevet ændret og skærpet ved L 469:1993. Reglerne findes nu i Retsplejelovens kap. 54 (§§ 588 ff.), der i § 589, stk. 4, 1. pkt., tillige henviser til de almindelige regler i Retsplejelovens kap. 55 (§§ 596-600) om umiddelbare fagedforretninger.

Kun **kontraktspanthavere**² kan blive brugspanthavere. Både almindelige pantebreve, skadesløsbreve og ejerpantebreve kan begrunde et brugspanteforhold. Ejerpantebreve kan være overdraget til eje og fungerer da som almindelige pantebreve. I langt de fleste tilfælde håndpant sættes ejerpantebreve dog. Håndpanthaver har i så fald mulighed for at blive brugspanthaver.³ Er ejerpantebrevet håndpant sat sekundært eller tertiært, er der i princippet flere håndpanthavere, som har mulighed for at blive brugspanthavere, jfr. fagedretskendelsen i Fm. 1982.49-51. Dette må formentlig gælde, selv om der aktuelt ikke er plads til den sekundære håndpanthaver inden for ejerpantebrevets pålydende.

Det kræves ikke, at ejerpantebrevet er tinglyst.⁴ Det er uden betydning, om pantebrevet er betinget, f.eks. fordi udstederen kun har betinget skøde på den pantsatte ejendom.

Det er også uden betydning, om pantebrevet angiver noget om panthavers ret til at tage pantet til brugelighed.

Da Rpl. § 588, stk. 1, kræver, at brugspanthaver har et »pantebrev«, rejser dette spørgsmål, om der kan sluttes analogt til de situationer, hvor en kon-

1. Kapitlet bør sammenholdes med kap. VII om, hvordan man bliver brugspanthaver.
2. Jfr. Rpl. § 588, stk. 1: »Misligholdes betalingsforpligtelsen i henhold til et pantebrev i fast ejendom ...«. Jfr. også Bet., s. 106, smh. m. s. 55.
3. Jfr. Rpl. § 588, stk. 2, og *J. A. Andersen*, U 1990 B.43.
4. Jfr. f.eks. *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 304.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

traktspanteret er indeholdt i andre dokumenter, f.eks. servituddokumenter, aftægtskontrakter og ejerlejlighedsforeningsvedtægter. Det antages, at der kan foretages pantebrevsudlæg i henhold til Rpl. § 478, stk. 1, nr. 6, på grundlag af sådanne dokumenter.⁵ På denne baggrund bør det antages, at enhver kontraktspanteret i fast ejendom – uanset om den fremgår af et pantebrev – kan danne grundlag for et brugspanteforhold.

Lovbestemte panterettigheder, f.eks. for ejendomsskatter, kan ikke længere begrunde et brugspanteforhold.⁶ Forarbejderne angiver ingen begrundelse for denne ændring af retstilstanden. Begrundelsen har formentlig været, at det ikke har haft praktisk betydning, at lovbestemte panterettigheder muligvis kan begrunde brugspanteforhold. I U 1990 B.43 udtaler *J. A. Andersen* om spørgsmålet: »Man vinder altså ikke noget ved den foreslåede ændring. Der skabes derimod problemer, hvis der senere skulle opstå behov for brugspanteforhold i kraft af lovbestemte panterettigheder. Det kan i denne forbindelse bemærkes, at tendensen formentlig ellers går i retning af at udvide fyldestgørelsesmulighederne. Ved L 377:1988 blev der således skabt hjemmel for, at f.eks. ejendomsskatter kan inddrives ved lønindeholdelse. Formålet hermed er bl.a. at formindske antallet af tvangsauktioner. Teoretisk kan samme betragtning anføres ad brugspanterettigheder.«

Retten til at blive brugspanthaver kunne ifølge DL 5-7-10 overdrages eller pantsættes.⁷ DL 5-7-10 er imidlertid blevet ophævet ved L 469:1993, § 3, stk. 2. I Bet., s. 82, begrundes dette med, at reglen ikke ses at have haft praktisk betydning i nyere tid.

Retspant (arrest og udlæg) kan ikke begrunde et brugspanteforhold.⁸

Et pantebrev kan danne basis for et brugspanteforhold, **uanset om pantebrevet giver pant i pantets indtægter**,⁹ og uanset om pantebrevet er forbundet med personlig hæftelse. Dette er muligvis en ændring af retstilstanden, idet det er ret naturligt at antage, at begrundelsen for brugspanteforhold historisk har været, at panthavers panteret også omfattede pantets indtægter. Panthaver kunne derfor vælge mellem at holde sig til pantets omsætningsværdi via udlæg

5. Jfr. *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg. (1988), s. 91 med n 25, *Blok*, U 1989 B.219, og *Weywardt*, *Justitia* 1992, nr. 2, s. 24 f. og 36, samt *U 1989.510 Ø*.

6. Jfr. Bet., s. 106, smh. m. s. 55. *Kjelstrup* oplyser i TfR 1982.114, at brugeligt pant i Norge kan etableres på grundlag af lovbestemte panterettigheder. Jfr. nu også 1992-tvangsfuldbyrdelseslovens kap. 11 (§ 11 – 2).

7. Jfr. *U 1932.783 H* og *von Eyben*, *Panterettigheder*, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 305.

8. Jfr. Bet., s. 55 og 91.

9. Jfr. Rpl. § 588, stk. 1, og helt klart Forslaget, s. 18. – En panthaver kan også foretage udlæg i andet end pantet, dog forudsat at pantebrevet er forbundet med personlig gældshæftelse.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

og påfølgende tvangsauktion eller holde sig til pantets brugsværdi via et brugspanteforhold. En kombination af mulighederne kunne naturligvis også tænkes.

Spørgsmålet, om brugspanthavers panteret skal omfatte pantets indtægter, har imidlertid i det væsentlige kun teoretisk interesse, idet de forskellige pantebrevsformularer vedr. fast ejendom angiver, at panteretten også omfatter pantets indtægter.¹⁰ At det ikke kræves, at brugspanthavers panteret omfatter pantets indtægter, får dog nogle mindre heldige konsekvenser. Erklæres pantsætter konkurs, skal boet for pant- og udlægshavernes regning administrere boets ejendomme, indtil der afholdes tvangsauktion, jfr. KL § 87, smh. m. §§ 85-86 og 90. De nævnte regler i Konkursloven finder også anvendelse i relation til gældsfragåelsesboer, jfr. henvisningen i Skfl. § 44. I KL § 87 er det imidlertid klart angivet, at pant- og udlægshaverne kun får andel i et evt. overskud ved boets bestyrelse, »hvis [deres] panteret omfatter indtægter af pantet«. En panthaver, hvis panteret ikke omfatter pantets indtægter, har altså større muligheder gennem individualforfølgning end gennem universalforfølgning. Dette strider klart mod princippet i KL § 36, der fastslår, at konkursmassen som hovedregel er sammenfaldende med genstanden for udlæg.¹¹ Der findes vist nok kun ét yderligere eksempel – Arvelovens § 62, stk. 4, om båndlagt arv – på, at en individualforfølgning kan omfatte mere end en konkurs.¹² Der kan nu formentlig også sættes spørgsmålstegn ved det rimelige i, at almindelige udlægshavere fortsat ikke kan blive brugspanthavere.

Havde man fastholdt, at brugeligt pant forudsætter, at panthavers panteret omfatter pantets indtægter, havde man derved også (i hvert fald teoretisk) givet pantsætterne en mulighed for via aftaler at undgå, at de blev udsat for brugspanteforhold. Hvis en pantsætter sørgede for, at de pantebreve, han udstedte, ikke gav pant i pantets indtægter, havde han jo herved udelukket etablering af eksekutive brugspanteforhold.¹³

At en brugspanthaver kan tilegne sig pantets indtægter, selv om hans panteret ikke omfatter indtægterne, kan måske også rejse spørgsmål, om der er andet uden for pantet, som brugspanthaver får adgang til. Dette kunne være løsørengstande, som ikke er omfattet af tilbehørspantet i TL § 37, navnlig indkøbt foder og såsæd samt halvfabrikata og varelagre ved andre ejendomme

10. Se i det hele *J. A. Andersen*, U 1990 B.39 ff.: »Grundlaget for brugeligt pant«.

11. Se *J. A. Andersen*, U 1992 B.471-73: »Forudsætter brugeligt pant, at panteretten omfatter pantets indtægter?«.

12. Se *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 299 og 303.

13. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.472 f.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

end landbrugsejendomme.¹⁴ Det synes dog at fremgå af ordlyden af Rpl. § 589, stk. 1, at det kun er det løsøre, som er omfattet af TL § 37, som kan indgå i et eksekutivt brugspanteforhold. I modsat fald ville det også blive meget svært at fastlægge og afgrænse, hvad der gik ind under brugspanteforholdet. I forbindelse med etableringen af brugspanteforholdet kan brugspanthaver dog måske ud fra transbeneficiellignende betragtninger eller nødretsbetragtninger have ret til at bruge indkøbt foder. At brugspanthaver har udlæg eller løsøre-pant i løsøregegenstandene, der befinder sig på ejendommen, giver ham ikke adgang til at inddrage disse under brugspanteforholdet.¹⁵

Løsøre-pantebrevsformularerne giver – medmindre andet konkret aftales¹⁶ – ikke pant i pantets indtægter. Før gennemførelsen i 1993 af Retsplejelovens brugspanteregler begrundede dette i sig selv, at brugspanteforhold normalt ikke kunne etableres i relation til **løsøre**.

Høstpantebreve har karakter af løsøre-pantebreve, jfr. L 271:1986 om høstpant, § 6. Et høstpantebrev giver en fortrinsbestemt panteret i en bestemt høst og ikke tillige i selve ejendommen. Der kan derfor ikke etableres et brugspanteforhold på grundlag af et høstpantebrev.

I Bet., s. 107, smh. m. s. 54, 84 og 98, blev det udtalt, at det var gældende ret, at kun **faste ejendomme** kan tages til brugelighed. Dette blev også lagt til grund og fastholdt i Forslaget, s. 17-18, selv om det var blevet anfægtet og stærkt kritiseret i Advokatrådets høringssvar af 26.06.1990 og i retslitteraturen.¹⁷ I et høringssvar af 22.08.1989 fra retten i Aalborg (og underskrevet af et af Retsplejerådets medlemmer) udtalte lederen af fogedretten: »Henset til at DL's bestemmelse om brugspant ophæves er det en væsentlig ændring, der nu sker, idet instituttet brugspant fremtidig kun skal anvendes ved fast ejendom. Nærværende fogedret har hidtil haft mange sager vedrørende pantsatte virksomheder, der drives fra lejede lokaler. Jeg skal særligt nævne restaurationsvirksomheder.«

14. Se herved *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 128-29 med n 17, og s. 156. – Se også ovenfor kap. III med n 3 samt *Bang*, s. 21. I norsk ret kan tvangsbrug af en ejendom også omfatte varelageret, *hvis* panteretten omfatter dette, jfr. *Kjelstrup*, TfR 1982.114.

15. Jfr. *Bang*, s. 21.

16. Jfr. ovenfor kap. V, n 1, og *J. A. Andersen*, U 1990 B.41. Se endvidere *U 1984.1009 V*.

17. Se generelt *J. A. Andersen*, U 1990 B.41-43, *samme*, J 1993.29-30, *samme*, Adv. 1992.262-64, samt *Rørdam & Carstensen*, Pant, 4. udg., s. 331, n 7, og *Werlauff*, J 1993.308-11.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

I Adv. 1992.262-64 omtalte *J. A. Andersen ØLK af 14.10.1991* og *ØLK af 3.06.1992* vedr. et brugspant på grundlag af et af en forpagter i henhold til TL § 47b, stk. 2, udstedt løsøre pantebrev.

Der var således ingen tvivl om, at det indtil lovændringen pr. 1.09.1993 var gældende ret, at brugspanteforhold i visse specielle situationer kunne etableres i relation til løsøre. Ved langt de fleste løsøreaktiver var brugeligt pant dog udelukket. Dette kunne som ovenfor nævnt skyldes, at løsøre pantebrevet ikke gav pant i pantets indtægter. Derudover var der normalt slet ikke behov for at etablere et brugspanteforhold. Dette skyldtes, at der er fri adgang til at foretage udlæg i både forfaldne og uforfaldne indtægter af løsøre genstande, jfr. Rpl. § 511, stk. 2 e.c.¹⁸ Er der foretaget udlæg i en løsøre genstand, kan der ske rådighedsfratagelse efter reglerne i Rpl. § 523,¹⁹ ligesom Rpl. § 520, stk. 2, kan føre til fogedretsadministration af registrerede skibe og luftfartøjer. Rpl. § 511, stk. 2, og § 523 samt til dels § 520, stk. 2, overflødiggjorde således i langt de fleste tilfælde brugeligt pant ad løsøre.

Brugeligt pant kunne derimod før den 1.09.1993 komme på tale, hvis der var et egentligt driftselement i relation til det pantsatte løsøreaktiv, og panteretten omfattede indtægterne af pantet. Det havde navnlig praktisk betydning, at pantebreve i **goodwill** kunne begrunde et brugspanteforhold. Ofte var der tale om pantebreve udstedt af erhvervsdrivende, der f.eks. drev restauranter eller bodegaer fra lejede lokaler. Pantebrevet gav så pant i virksomhedens goodwill, driftsinventar og driftsmateriel samt ofte tillige lejeretten.

Selv om registrerede skibe og luftfartøjer juridisk betragtes som løsøre, jfr. f.eks. Rpl. § 544, er der tale om aktiver, som i mange retlige relationer har stor lighed med faste ejendomme. På denne baggrund og henset til driftselementet var det naturligt, at registrerede skibe og luftfartøjer kunne tages til brugeligt pant, jfr. herved også ovenfor kap. II om norsk ret.²⁰

Det er imidlertid nu efter Rpl. § 588, stk. 1, og denne bestemmelses forarbejder klart, at kun faste ejendomme kan tages til brugelighed. Der er på grund af de klare forarbejder næppe mulighed for analogislutninger. Løsøre genstande kan herefter kun tages til brugelighed som tilhører til en fast ejendom, jfr. Rpl. § 589, stk. 1. Pantsætter har dog ifølge Rpl. § 591, stk. 2, ret til at udtage tilhørs genstande, der er omfattet af transgbeneficiet i Rpl. § 509,

18. Se *J. A. Andersen*, U 1990 B.41 f.

19. § 523 kan formentlig ikke anvendes på registrerede skibe og luftfartøjer, jfr. *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 184, *samme*, U 1986 B.277, og formentlig *Gomard*, *Fogedret*, 3. udg., s. 156, n 32.

20. *R. B. Poulsen & P. Nielsen* gik i *Justitia* 1981, nr. 6, s. 56, ud fra, at registrerede skibe kunne tages til brugeligt pant. Jfr. også *J. A. Andersen*, U 1986 B.277.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

samt genstande, der er omfattet af Rpl. § 515.²¹ Er tilbehøret ulovligt fjernet fra ejendommen, jfr. TL § 37, kan en brugspanthaver få det tilbageført til ejendommen gennem en umiddelbar fogedforretning, evt. ved en continuation af den forretning, hvorved han selv tog selve ejendommen til brugeligt pant.²² Det er dog en forudsætning, at erhververen af tilbehøret er i ond tro. Brugs-panthaver kan som andre panthavere naturligvis også gøre udlæg i tilbehøret hos en ondtroende erhverver. I *U 1983.181 V* blev det antaget, at et brugspanteforhold omfattede besætningsdele, der af pantsætteren midlertidigt på grund af pladmangel var anbragt uden for ejendommen i lejede lokaler.

Selv om brugsrettigheder og forpagtningsrettigheder undtagelsesvis måtte være overdragelige, kan de ikke mere tages til brugelighed.²³ Som nævnt pantsættes overdragelige brugsrettigheder oftest sammen med goodwill. Goodwill kan dog pantsættes, selv om brugsretten er uoverdragelig, jfr. *U 1993.857 H* og *J.A. Andersen, J 1993.28 f.*

Goodwill pantsættes ofte og kan endda pantsættes af en erhvervsdrivende, som driver sin virksomhed fra en af ham selv ejet ejendom, jfr. i det hele om goodwill ovenfor i kap. V. Panthaver er ikke sjældent en tidligere ejer af virksomheden, som derfor naturligvis vil have særlige forudsætninger for at drive virksomheden i forbindelse med et brugspanteforhold. Omfatter et pantebrev i fast ejendom også goodwill, er det i særlig grad beklageligt og meget uheldigt, at et af panthaveren etableret brugspanteforhold ikke kan omfatte den virksomhed, som drives fra ejendommen, forudsat at ejendom og virksomhed overhovedet kan adskilles. Ved visse ejendomme, navnlig landbrugsejendomme, kan ejendommen og den virksomhed, der drives fra denne, ikke adskilles. Brugspanteforholdet må i så fald nødvendigvis også omfatte virksomheden.²⁴

Når der lovligt kan stiftes pant i goodwill, må panthaver også have visse fyldestgørelsesmuligheder. Det er klart, at panthaver kan få pantsætter erklæret konkurs. Dette er endda nu, da brugeligt pant er udelukket, muligvis den eneste fyldestgørelsesmulighed. Dvs. at 1993-brugspantereglerne stærkt til-

21. Jfr. også *U 1929.530 H*, *VLT 1928.277* og *VLT 1935.55*.

22. Jfr. forudsætningsvis *U 1933.108 V*, *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 158-59, *samme*, Noter til panteretten, 3. udg., s. 50, og *Gomard*, Fogedret, 2. udg., s. 193, n 23. Se endvidere *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 289 og 295. Se også generelt *J. A. Andersen*, *U 1982 B.13-18*: »Retsstillingen ved ulovlig overdragelse af tilbehør«, jfr. TL § 37 og Rpl. § 520«.

23. Se herved om tidligere ret bogens 1. udg., s. 18 med n 7. og *J. A. Andersen*, *Adv. 1992.262-64* om forpagtningsrettigheder.

24. Jfr. *J. A. Andersen*, *J 1981.256 f.* Se også nedenfor kap XI, afsnit L.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

skynder til konkurs, selv om bestræbelserne i lovgivningen ellers i øvrigt går i modsat retning.

Det er antaget, at en individualfølgende kreditor ikke kan foretage udlæg i og få afholdt tvangsauktion over goodwill.²⁵ Dette gælder også i relation til en kreditor, som har pant i den pågældende goodwill. Et konkursbo eller et gældsfragåelsesbo kan derimod få afholdt tvangsauktion over goodwill. Efter at brugeligt pant i goodwill er blevet udelukket, må der sættes et stort spørgsmålstegn ved, om det fortsat bør antages, at individualfølgende kreditorer ikke kan foretage udlæg i goodwill med adgang til påfølgende tvangsauktion.²⁶ Det må i denne forbindelse også nævnes, at de retsafgørelser, der har nægtet udlæg i goodwill, er blevet kritiseret af *Gomard*, i *Fogedret*, 3. udg. (1981), s. 60, n 75, s. 124, n 151, og s. 134, n 167.

Man bør også være opmærksom på, at der kan aftales et brugeligt pant vedrørende goodwill, jfr. nærmere ovenfor kap. III. Pantebreve i goodwill bør fremover indeholde individuelle bestemmelser om, at der i tilfælde af pantsætters væsentlige misligholdelse kan etableres et brugspanteforhold.

En pantsat fast ejendom kan tages til brugelighed, selv om den er solgt af pantsætter, og køber ikke har overtaget gældsansvaret.²⁷

Ejendomme, der er solgt på **betinget skøde**, kan også tages til brugelighed.

En **ideel anpart** af en fast ejendom kan tages til brugelighed, jfr. *U 1937.236 H*, hvor 2/3 af en mejeriejendom, der tilhørte et interessentskab, blev taget til brugelighed. Jfr. også forudsætningsvis *U 1983.813 Ø*. Det er dog næppe altid, at et brugspanteforhold kan gennemføres, da dette kræver samarbejde med de andre anpartsejere. Er en af anpartsejerne under konkurs, eller behandles hans bo som gældsfragåelsesbo, kan boet formentlig under henvisning til KL § 31, stk. 4, jfr. Skfl. § 44, modsætte sig gennemførelsen af et brugspanteforhold.²⁸

En **timeshare** andel – typisk vedr. en feriebolig – **kan** omfatte ejendomsretten til en ideel anpart af en fast ejendom. I så fald kan der blive tale om et brugspanteforhold.²⁹

Fast ejendom-begrebet omfatter også **ejerlejligheder** samt formentlig tillige **private andelslejligheder**.³⁰

25. Jfr. *U 1978.865 Ø*, *U 1981.705* (Svendborg ret) og *U 1989.178 Ø*.

26. Jfr. generelt *J. A. Andersen*, *U 1990 B.42 f.*, og *samme*, *J 1993.29-30*.

27. Jfr. *Nellemann*, *Execution*, 3. udg., s. 290-91, og *U 1914.875 LOHS*.

28. Se generelt *J. A. Andersen*. Adv. 1988.217 f.: »Brugeligt pant i relation til ideelle anparter«.

29. Jfr. *Andreasson & Bjerregaard*, *Justitia* 1986, nr. 4, s. 41 f.

30. Cfr. dog *Grubbe*, *Andelslejligheder* (1973), s. 138, n 15.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

En fast ejendom kan være **båndlagt**, således at kreditorforfølgning – herunder brugeligt pant – er udelukket. I vedtægterne for private andelslejligheder er der formentlig altid en båndlæggelsesbestemmelse, som efter praksis normalt respekteres i relation til individualforfølgning.³¹

Realkreditloven er ikke til hinder for, at realkreditinstitutter tager deres nødlidende panter til brugelighed, jfr. *Jørn Hansen m.fl.*, Realkreditloven (1990), s. 30 og 177.

En panthaver behøver ikke at tage hele ejendommen til brugeligt pant, men kan nøjes med en **del**,³² selv om et evt. udlæg skal omfatte hele ejendommen. Det skal af panthaverens anmodning til fogedretten om etablering af et brugs- panteforhold fremgå, om hele ejendommen og evt. tillige det i TL § 37 omhandlede tilbehør omfattes af anmodningen, jfr. Rpl. § 589, stk. 1.³³ Panthaver kan dog næppe vilkårligt udtage en del af pantet, idet han ikke til pantsætters skade må adskille, hvad der fungerer som en driftsøkonomisk enhed. Består en ejendom f.eks. både af 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.³⁴

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.³⁵ Pantedeбитor kan dog ifølge Rpl. § 591, stk. 2, påberåbe sig transgbeneficiet i Rpl. § 509 og reglerne i § 515 om udtagelse af genstande af personlig betydning og hjælpemidler, som er nødvendige på grund af legemlige mangler eller sygdom. Der tages under fogedrettens registrering i henhold til Rpl. § 589, stk. 2, stilling til, hvilke løsøre genstande pantsætter kan udtage i det tidsrum, hvor den pantsatte ejendom er taget til brugelighed. Der tages ikke herved stilling til, i hvilket omfang sådant løsøre

31. Se f.eks. *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 150 f., *J. F. Christensen*, *J 1990.266 f.*, og *Neville*, *J 1991.63 og 70 ff.*, samt *U 1989.769 Ø*, *U 1990.7 Ø*, *U 1990.684 V* og *U 1991.118 V*.

32. Cfr. om norsk ret *Kjelstrup*, *TfR 1982.114*.

33. Jfr. også *Bet.*, s. 55 og 85, samt *Bang*, s. 21.

34. Jfr. i det hele *von Eyben*, *Pantereftigheder*, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 305, og *U 1914.875 LOHS*, hvor pantsætter dog ikke protesterede imod, at kun en del (parcel) toges til brugeligt pant.

35. Tilsvarende gælder i relation til fogedretsadministration i medfør af Rpl. § 520, stk. 2, jfr. *J. A. Andersen*, *U 1985 B.401 f.*

VI. Betingelserne for brugeligt pant

medfølger under en evt. senere tvangsauktion, idet dette vil afhænge af, om det på tidspunktet for auktionsrekvirentens udlæg, evt. tvangsauktionen, findes omfattet af de nævnte bestemmelser.³⁶ Da ejendommen plus tilbehøret normalt udgør en driftsøkonomisk enhed, kan det være uheldigt, hvis brugspanteforholdet ikke omfatter tilbehøret. Et udlæg kan dog også indskrænkes til kun at angå ejendommen, evt. ejendommen og en del af tilbehøret, men her kan tilbehøret kræves inddraget under en efterfølgende tvangsauktion, jfr. Rpl. § 564, stk. 4, og § 568.

Brugspanteforholdet³⁷ må antages kun at kunne omfatte løsøre, der er omfattet af tilbehørspantet i TL § 37. Tilbehør, der er tilført ejendommen af en betinget skødehaver, er formentlig kun omfattet af brugspantet, hvis enten brugspanthavers pantebrev er udstedt af den betingede skødehaver, eller denne har overtaget gældsansvaret ifølge et af en tidligere ejer udstedt pantebrev.³⁸ Hvis en landbrugsejendom er i sameje, kan et brugspanteforhold vedr. en ideel andel af ejendommen næppe gennemføres vedr. tilbehøret, medmindre de andre samejere samtykker.³⁹

Ved landbrugsejendomme er det hyppigt forekommende, at flere ejendomme drives sammen i kraft af **forpagtningsaftaler**. Har pantsætter forpagtet nabo-ejendommene, kan brugspanteforholdet ikke uden aftale med pantsætter og de pågældende naboer omfatte forpagtningerne. Det er derfor klart, at brugspanteforhold let kan tænkes at volde forstyrrelser af de nævnte forpagtningsforhold, idet pantsætter måske efter brugspanteforholdets etablering hverken kan eller vil opfylde sine pligter som forpagter. Afgrøderne fra de tilforpagtede arealer kan i øvrigt ikke pantsættes i henhold til TL § 47b, der kræver, at ejendommen drives fra de forpagtede arealer.⁴⁰

Kun **ejendomme, der afkaster indtægter**, kan tages til brugelighed, jfr. Rpl. § 588, stk. 1.⁴¹ Dette begrundes i Justitsministeriets besvarelse af Retsudvalgets spørgsmål 9 og 13 med, at »Formålet med brugeligt pant er en fyldestgørelse rettet mod pantets brugsværdi. Det må dog fremhæves, at det ikke er nogen betingelse, at ejendommen giver overskud. Også afværgelse af et underskud kan begrunde brugspant«. I *U 1981.175 Ø* blev det udtalt, at etableringen af et brugspanteforhold ikke var betinget af, at der aktuelt flød indtægter af ejendommen. Kravet om, at ejendommen skal afkaste indtægter,

36. Jfr. Bet., s. 109 f., og Forslaget, s. 22.

37. Tilsvarende gælder ved en fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, jfr. *J. A. Andersen*, U 1985 B.401 f., og *Friis Nielsen*, Fm. 1990.72.

38. Se HRT 1861.161.

39. Se *J. A. Andersen*, Adv. 1988.217 f.

40. Jfr. f.eks. *U 1984.829 V*.

41. Jfr. også Bet., s. 84, 89 og 107, samt Forslaget, s. 21.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

virker mindre velbegrunder i betragtning af, at det som ovenfor nævnt ikke kræves, at brugspanthavers panteret omfatter pantets indtægter. Det må også tages i betragtning, at langt de fleste brugspanteforhold i praksis resulterer i underskud, da brugspanthavers fyldestgørelsesformål er indirekte, idet formålet med brugspanteforholdet primært er at tage vare på pantet og derigennem bevare dets auktionsværdi. Kravet om, at pantet skal afkaste indtægter, bevirker først og fremmest, at parcelhuse og ejerlejligheder, der ikke har været udlejede eller ikke er bestemt til udlejning, ikke kan tages til brugeligt pant.⁴² I relation til disse ejendomme må i stedet anvendes reglerne i Rpl. § 520, stk. 2, om fogedretsadministration. Set ud fra fogedretternes synsvinkel er dette belastende. Var der f.eks. en kreditforening, som var villig til at tage et tomt parcelhus til brugeligt pant med henblik på at skaffe olie til oliefyret, så der ikke skete frostsprængninger, burde man i virkeligheden være glad i stedet for at henvise til fogedretsadministration. Da kravet om, at ejendommen skal afkaste indtægter, næppe er særligt velbegrunder, bør det formentlig fortolkes liberalt. I U 1990 B.40 udtaler *J. A. Andersen* således: »Er det givet, at ejendommen aldrig under nogen omstændigheder kan afkaste indtægter, må et brugspanteforhold antagelig være udelukket, da pantebrevets bestemmelse om, at panteretten omfatter indtægter af pantet, i så fald forekommer meningsløs. Men ad hvor mange ejendomme kan man udelukke, at de kan afkaste indtægter?«

Udsigten til indtægter af pantet kan være så fjern og forudsætte afholdelse af så store udgifter, at brugeligt pant bør nægtes. Se herved *VLK af 5.11.1992*, der er refereret i Fm. 1993.82, om brugeligt pant vedr. to sommerhuse under opførelse. Brugeligt pant blev nægtet under henvisning til de betydelige omkostninger, der kunne blive aktuelle ved en færdiggørelse, og før en evt. lejeindtægt kunne blive aktuel, idet underskuddet ved såvel brugeligt pant som administration ville belaste ejendommene som en omkostning uden for budsummen ved en senere tvangsauktion.

Det må antages at være en uskrevet betingelse for etablering af et brugspanteforhold, at brugspanthaver har en vis **retlig interesse** i dette, hvilket f.eks. kan have betydning i relation til ejendomme, der ikke afkaster indtægter.⁴³

42. Jfr. *U 1981.175 Ø, U 1982.242 Ø, U 1983.671 Ø, U 1983.813 Ø, Gomard, Fogedret*, 3. udg., s. 129, n 158, og s. 155, n 30, *Bang*, s. 21, samt *Rørdam & Carstensen, Pant*, 5. udg., s. 335, men se kritisk *J. A. Andersen, Adv. 1981.189-91, samme, Adv. 1984.157 f., samme, U 1985 B.401 med n 14, og samme, U 1990 B.40 med n 3.*

43. Jfr. *J. A. Andersen, Adv. 1984.157 f.*

VI. Betingelserne for brugeligt pant

Etablering af et brugspanteforhold er betinget af, at panthavers pantebrev er **misligholdt** på en måde, som ville kunne begrunde foretagelse af udlæg, jfr. Rpl. § 588, stk. 1-2. I praksis bliver der stort set altid foretaget udlæg i pantet samtidig med etableringen af brugspanteforholdet.

Ønskes en ejendom taget til brugeligt pant i kraft af en håndpanteret, er det debitor ifølge det håndpantatte pantebrev, der skal misligholde, medens det hverken kræves eller er tilstrækkeligt, at håndpantsetteren har misligholdt over for håndpanthaveren.

Langt de fleste misligholdelser har karakter af betalingsmisligholdelse. I ældre ret⁴⁴ var der tvivl om, hvorvidt andre former for misligholdelse kunne begrunde et brugspanteforhold. Dette skyldtes formuleringen i DL 5-7-8: »Holder den Pantsettendis ikke sin Forskrivning med Rentens Erlæggelse i rette Tide, eller med Hovedstolens Betaling efter lovlig Opsigelse, ...«.

Retstilstanden blev dog efterhånden afklaret, således at enhver form for **væsentlig** misligholdelse kunne føre til etableringen af et brugspanteforhold.⁴⁵

I *U 1917.824 H* og *VLT 1928.175* bestod misligholdelsen i, at pantsætter ikke havde betalt terminsydelserne til de foranstående panthavere.

I praksis har **vanrøgt** formentlig særlig praktisk betydning.

Om vanrøgt som forfaldsgrund hedder det i pkt. 9 i Pantebrevsformular A:

- »b. hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der stilles betryggende sikkerhed.
- c. hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.«

I Pantebrevsformular B 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 væsentlig forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid.«

For så vidt angår erhvervsejendommens tilbehør må der henvises til TL § 37, hvorefter tilbehør kun må udskilles ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.⁴⁶

44. Se bogens 1. udg., s. 19 ff.

45. Jfr. *Bet.*, s. 55 og 82 f. Se dog til dels afvigende *von Eyben*, *Panterrettigheder*, 8. udg. ved *Henning Skovgaard*, s. 303. Jfr. også om norsk ret *Kjelstrup*, TFR 1982.114.

46. Se f.eks. *J. A. Andersen*, *Adv.* 1993.131-34.

VI. Betingelserne for brugeligt pant

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

Der kan være tale om anteciperet misligholdelse. Se herved *U 1946.1138 Ø*, hvor en landbrugsejendom blev taget til brugeligt pant, fordi pantsætteren under en udlægsforretning havde erklæret, at han ikke agtede at tilså markerne.

I *U 1993.410 V* blev en landbrugsejendom taget til brugeligt pant, fordi ejeren havde undladt at opfylde en række miljøkrav. Undladelse heraf ville resultere i, at hele ejendommens besætning ville blive fjernet fra denne af kommunen.

Er brugspanthavers pantebrev et skadeløsbrev eller et håndpantset ejerpantebrev, kan et brugspanteforhold kun etableres, hvis betingelserne i Rpl. § 478, stk. 1, nr. 6, for foretagelse af udlæg er opfyldt,⁴⁷ jfr. Rpl. § 588, stk. 2.⁴⁸ Det kræves således, at gældens størrelse og forfaldstidens indtræden erkendes af pantsætter eller klart fremgår af omstændighederne. Det er ikke tilstrækkeligt, at pantsætter erkender en del af den fordring, som panthaver gør krav på, jfr. *U 1989.617 V*.⁴⁹ Dette skyldes, at gældens størrelse og forfaldstidens indtræden ikke fremgår af selve pantebrevet, men af det underliggende skyldforhold, som sikres gennem pantet. Kravet om en erkendelse ville let kunne omgås, hvis erkendelse af en del af pantegælden var tilstrækkelig. Det kan heller ikke akcepteres, at panthaver fra først af alene begærer udlæg for og/eller brugeligt pant på grundlag af den del af fordringen, som han ved pantsætter vil erkende, når han dog ikke giver afkald på resten af fordringen.⁵⁰ Efter praksis skal pantsætteren også erkende, at panthavers fordring er omfattet af panteretten, jfr. *U 1978.971 V*.

Om det er en betalingsmisligholdelse eller en anden form for misligholdelse, som panthaveren påberåber sig, er meget afgørende for, hvor hurtigt brugspanteforholdet kan etableres, jfr. herved bogens kap. VII.

47. Se herved generelt *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 93 ff. Se f.eks. *VLK af 5.11.1992*, der er gengivet i *Fm. 1993.82*, *U 1929.738 H* med n 1 og *U 1940.713 H*. I *U 1925.979 V* antoges det derimod, at et skadeløsbrev efter sin beskaffenhed var til hinder for, at pantehaver på grundlag af pantebrevet tog pantet til brugelighed. Se også *F. Vinding Kruse*, *Ejendomsretten III*, 3. udg., s. 1612, *Blok*, *Ejerlejligheder*, 2. udg. s. 169, samt *Rørdam & Carstensen*, *Pant*, 5. udg., s. 335.

48. Se *Bet.*, s. 107.

49. Jfr. også med henvisninger *J. A. Andersen*, *Fm. 1993.113*.

50. Jfr. *VLD af 20.03.1989* (2. afd. – ankesag B 297/1982).

Hvordan bliver man brugspanthaver?¹

Årsagen til etableringen af et brugspanteforhold er i langt de fleste tilfælde pantsætters betalingsmisligholdelse. Overtagelse til brugeligt pant ved fogedrettens foranstaltning som følge af en **betalingsmisligholdelse** – men ikke anden misligholdelse – kan imidlertid ikke ske, før der er forløbet 2 uger efter, at panthaver har givet pantsætter skriftlig meddelelse om, at ejendommen kan tages til brugelighed på grundlag af misligholdelsen, jfr. Rpl. § 588, stk. 3. Forarbejderne til denne **påkravsregel**, der er udtryk for en stramning af reglerne om underretning til pantsætter forud for en fogedforretning til etablering af brugeligt pant, findes i Retsudvalgets bet. af 1.06.1993. Det udtales i Retsudvalgets bet.:

»Meddelelse erstatter ikke det i tinglysningslovens § 42a, stk. 2, nævnte påkrav, men kan kombineres med dette.

Da bestemmelsen ikke stiller krav om forkyndelse af meddelelsen, vil panthaver² ikke f.eks. ved at skjule sig eller ved at rejse bort kunne forhindre, at forretningen fremmes med rimelig hurtighed. På den anden side må panthaver over for fogedretten kunne godtgøre, at meddelelsen er sendt rettidigt til pantsætter.

Meddelelsen til pantsætter træder ikke i stedet for fogedrettens underretning til pantsætter om fogedsagen eller tilsigelse til denne.«

Ved betalingsmisligholdelse kan panthaver først afgive påkrav, når **løbedagene** er passeret, uden at betaling er sket.³ Påkravet kan gives i rykkerskrivelsen fra panthavers advokat.

Påkravet og påkravsfristen må kunne frafalde af pantsætter, typisk fordi han er interesseret i, at der etableres et brugspanteforhold.

1. Kapitlet bør sammenholdes med kap. VI om, under hvilke betingelser et pant kan tages til brugelighed.

2. Skal formentlig være pantsætter.

3. Jfr. formentlig også *Bang*, s. 20.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

Påkravsreglen får formentlig også den konsekvens, at panthaverne bliver mere opmærksomme på, om der foreligger anden misligholdelse end betalingsmisligholdelse, navnlig vanrøgt. Anteciperet misligholdelse kan i denne forbindelse også komme på tale.

Påkravsreglen i TL § 42a skal ikke iagttages,⁴ medmindre der samtidig med etableringen af brugspanteforholdet ønskes foretaget udlæg i pantet, og hele restgælden forlanges indfriet, og/eller hele restgælden gøres gældende som grundlag for brugspanteforholdet.

At pantebrevet er forsynet med **tvangsauktionsklausul** hindrer hverken etableringen af brugspanteforholdet, eller at hele restgælden bliver fyldestgjort gennem dette.⁵

Den almindelige **fuldbyrdsfrist** i Rpl. § 484 i relation til foretagelse af pantebrevsudlæg finder ikke anvendelse i relation til brugeligt pant.⁶ Panthaver kan dog næppe fremsætte begæring om foretagelse af en fogedforretning, før påkravsfristen er udløbet, jfr. Rpl. § 486, stk. 1, analogt.

Et eksekutivt brugeligt pant etableres ved en umiddelbar fogedforretning efter reglerne i Retsplejelovens kap. 55 (§§ 596-600), som der er henvist til i Rpl. § 589, stk. 4, 1. pkt. Retsplejelovens kap. 54 om brugeligt pant indeholder dog flere fravigelser fra de almindelige regler om umiddelbare fogedforretninger i kap. 55.

Panthavers anmodning (rekvisition) til fogedretten skal være skriftlig og indholdsmæssigt svare til en stævning, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. §§ 348-49. Anmodningen er stempelfri. Det skal i anmodningen angives, om det er hele ejendommen og evt. tillige det i TL § 37 omhandlede tilbehør, der ønskes taget til brugeligt pant, jfr. Rpl. § 589, stk. 1. Det skal også i anmodningen angives, hvilket beløb panthaver gør gældende som grundlag for brugspanteforholdet.⁷ Er det f.eks. blot en forfalden terminsydelse, eller er det hele restgælden? Angivelsen af beløbet er nødvendig, for at pantsætter kan vide, hvor meget han skal betale for at afværge brugspanteforholdet. Angivelsen af beløbet er også nødvendig for at kunne konstatere, hvornår brugspanthaver er fyldestgjort og derfor skal opgive brugspanteforholdet. Selv om brugspanthaver kun har gjort krav på én terminsydelse, må han dog også kunne kræve de

4. Jfr. *Bang*, s. 20 f.

5. Jfr. *J. A. Andersen*, Fm. 1981.70-73: »Har tvangsauktionsklausuler retsvirkninger før auktionssalget?«, og *Bang*, s. 21.

6. Cfr. dog *Bang*, s. 20.

7. Jfr. *Bet.*, s. 85.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

terminsydelser, der forfalder, medens brugspanteforholdet består.⁸ Brugspanthaver vil derimod ikke kunne anvende Rpl. § 563a, stk. 1, om tvangsauktion analogt og gøre krav på alle forfaldne, pantsikrede krav, når det brugelige pant dog blev etableret på grundlag af et påberåbt mindre beløb.

Panthavers advokat må kun tage pantet til brugelighed i kraft af en udtrykkelig fuldmagt fra panthaveren, idet en almindelig inkassofuldmagt ikke er tilstrækkelig.⁹ Fogedretten skal ikke af egen drift påse, at advokaten har den fornødne fuldmagt, jfr. Rpl. § 265.

Pantsætter skal underrettes om eller tilsiges til fogedforretningen vedr. ejendommens overtagelse til brugelighed, medmindre retten undtagelsesvis finder, at afgørende hensyn tilsiger, at sagen behandles uden sådan meddelelse.¹⁰ Underretning eller tilsigelse af pantsætter sker normalt med et varsel på mindst 7 dage og skal **forkyndes** for pantsætter,¹¹ jfr. Rpl. § 589, stk. 4. Gives der pantsætter et varsel, kan det i hvert fald ikke være kortere end aftens varsel. Pantsætter må kunne give afkald på, at § 589, stk. 4, overholdes.

Ved forkyndelsen skal pantsætter have overgivet en genpart af panthavers anmodning til fogedretten samt af de i denne påberåbte bilag, jfr. Rpl. § 598, stk. 2. Ved udeblivelse vil der normalt ikke være behov for at politifremstille pantsætter.

I Folketinget påkaldte det sig meget stor interesse, om det skulle kræves, at pantsætter altid blev underrettet om den fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet etableredes.¹² Som følge heraf blev den af justitsministeren foreslåede § 589, stk. 4, væsentligt ændret af Retsudvalget. Forarbejderne i Retsudvalgets bet. af 1.06.1993 er sålydende:

»Ændringsforslaget tilsigter en skærpelse af retstilstanden, således at overtagelse af en ejendom til brugeligt pant som altovervejende hovedregel vil forudsætte, at pantsætter underrettes om forretningen, hvor ejendommen tages til brugelighed. Sådan underretning skal, ligesom ved umiddelbare fogedforretninger, jf. det foreslåede § 598, stk. 2, normalt ske med mindst 7 dages varsel. For at sikre, at meddelelsen kommer til pantsætterens kundskab, foreslås det endvidere, at underretningen eller tilsigelsen til fogedforretningen skal forkyndes for pantsætter. Sådan forkyndelse af en tilsigelse muliggør efter

8. Se *J. A. Andersen*, Fm. 1982.15-18: »Hvornår er brugspanthaver fyldestgjort? – Har brugspanthaver pligt til at fjerne sit auktionsgrundlag?« Se også *ØLK af 30.11.1990*, der er refereret i Fm. 1991.56.

9. Jfr. *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 27.

10. Sammenlign herved med Rpl. § 493, stk. 1-2.

11. Sammenlign herved med de almindelige regler i Rpl. § 598, stk. 2, om umiddelbare fogedforretninger.

12. Se bl.a. Retsudvalgets spørgsmål 2, 19 og 20 til justitsministeren.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

omstændighederne endvidere fremstilling af skyldneren i tilfælde, hvor dette skønnes fornødent, jf. retsplejelovens § 494, stk. 2. Fravigelse af kravet om forkyndt underretning til skyldneren kan kun ske, når der undtagelsesvis foreligger en helt særlig begrundelse herfor.

Som eksempler på situationer, hvor fogedretten efter omstændighederne undtagelsesvis vil kunne behandle sagen uden forkyndt underretning til debitor, kan bl.a. anføres tilfælde, hvor pantsætters opholdssted er ukendt, eller hvor forkyndelse forgæves er forsøgt. Forkyndelse i Statstidende, jf. retsplejelovens § 159, er således ikke fornøden.

Endvidere kan der tænkes tilfælde, hvor det må lægges til grund, at debitor, hvis han underrettes om fogedforretningen, vil få held til på retsstridig måde at forringe pantet. Ved landbrugsejendomme kan der således være tale om at forebygge bortsalg eller bortskaffelse af besætning, maskiner og andre løsøre-egenstande, der er omfattet af rekvirentens panteret. Også ved andre erhvervs-ejendomme kan forebyggelse af lignende retsstridigt salg af løsøre omfattet af tinglysningslovens § 37 betinge, at der bortses fra kravet om forkyndt underretning.

Endelig kan der tænkes tilfælde, hvor det af tidsmæssige grunde er nødvendigt at foretage forretningen straks. Der kan i denne forbindelse f.eks. peges på tilfælde, hvor begæringen har sammenhæng med vanrøgt af ejendommen eller dennes besætning eller med, at høsten ikke bjerges.«

Inden gennemførelsen af 1993-brugspantereglerne var det en væsentlig styrke ved brugspanteinstituttet, at et brugspanteforhold om nødvendigt – f.eks. i vanrøgtstilfælde – næsten kunne etableres fra dag til dag. Dette er nu væsentligt ændret gennem de refererede regler om påkrav og underretning eller tilsigelse af pantsætter til fogedforretningen. Området for brugeligt pant må derved antages at være blevet ikke uvæsentligt reduceret. Man bør dog være opmærksom på, at pantsætter kan samtykke i, at både reglerne om påkrav og om underretning eller tilsigelse ikke overholdes. Et forhåndsafkald, f.eks. i pantebrevet, er dog ikke gyldigt. Det spiller ind, at pantsætterne ofte er interesseret i eller i hvert fald indforstået med, at der etableres brugspanteforhold. Der er jo også mulighed for at aftale et brugspanteforhold.

Har pantsætter anmeldt betalingsstandsning, er der ikke pligt til at underrette tilsynet om fogedforretningen.

Der er indført særlige **værnetingsregler** for brugeligt pant, jfr. Rpl. § 589, stk. 4, der bestemmer, at panthavers anmodning altid skal indgives til fogedretten på det sted, hvor pantet er beliggende¹³ (den faste ejendoms værne-

13. Se forarbejderne i Bet., s. 108, og Forslaget, s. 21.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

ting).¹⁴ I Bet., s. 108, udtales, at det er fundet hensigtsmæssigt at anvende den faste ejendoms værneting, fordi der i forbindelse med overtagelsen skal foretages en registrering, og fordi værnetinget hermed er gjort sammenfaldende med auktionsværnetinget.

Da der i § 598, stk. 2,¹⁵ er henvist til § 248, skal fogedretten af egen drift påse, at værnetingsreglerne er iagttaget. Er dette ikke tilfældet, kan fogedretten henvise forretningen til rette fogedret. Det må særligt fremhæves, at såfremt pantsætter møder eller træffes under forretningen uden at fremsætte indsigelser mod fogedrettens kompetence, betragtes fogedretten som værende kompetent i kraft af en stiltiende værnetingsaftale. Rpl. § 245 om værnetingsaftaler finder i princippet ikke anvendelse i fogedretten. Det antages dog, at der kan indgås værnetingsaftaler i forbindelse med en fogedforretnings foretagelse. Forhåndsaftaler om værneting er ikke gyldige.¹⁶

Der kan ikke etableres et brugspanteforhold, hvis skifteretten i forbindelse med pantsætters anmeldelse af betalingsstandsning i henhold til KL § 16a har nedlagt **forbud mod brugeligt pant**.¹⁷

Fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, hindrer ikke etableringen af et brugspanteforhold.

Den pantsatte ejendom kan være **båndlagt**, således at brugeligt pant er udelukket. Båndlæggelsen vil i givet fald fremgå af en tinglyst servitut. Har den servitutberettigede samtykket i, at der stiftes en panteret, må dette samtykke dog antages at indebære et samtykke til, at panthaver i tilfælde af misligholdelse bl.a. kan etablere et brugspanteforhold.¹⁸

De forskellige regler om **koncession** mv. vedr. erhvervelse af visse former for ejendomme hindrer ikke etableringen af et brugspanteforhold, idet reglerne normalt direkte undtager brugeligt pant eller indeholder dispensationsmuligheder.¹⁹

Reglerne i Rpl § 525 om fogedrettens fastsættelse af en afdragsordning vil aldrig kunne hindre etableringen af et brugspanteforhold.

Fremmes den begærede fogedforretning, skal²⁰ fogedretten **registrere** de aktiver, som overlades til panthavers brug, jfr. Rpl. § 589, stk. 2. Regi-

14. Se også Rpl. § 241, § 487, stk. 1, nr. 3, og § 539 (tvangsauktion). – De almindelige værnetingsregler for fogedforretninger findes i Rpl. § 487, smh. m. § 598 (umiddelbare fogedforretninger) og § 646 (fogedforbud).

15. Se Bet., s. 116, og Forslaget, s. 24.

16. Jfr. J. A. Andersen, Tvangsfuldbyrdelse, 2. udg., s. 40-41.

17. Se ovenfor kap. II med n 1.

18. Jfr. U 1989.783 Ø om afholdelse af tvangsauktion.

19. Se nærmere bogens kap. X.

20. Cfr. Rpl. § 518, stk. 2, smh. m. § 504, nr. 3, om udlæg.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

streringskravet – der stort set svarer til tidligere praksis – har først og fremmest betydning i relation til det i TL § 37 omhandlede tilbehør. I forbindelse med registreringen kan der tages stilling til, hvad der er omfattet af tilbehørspantet og dermed af brugspanteforholdet.²¹ Registreringen vil, hvis parterne ikke er enige om denne, nødvendiggøre, at fogedforretningen foretages udkørende på den pantsatte ejendom.²² Fogedforretningen kan næppe i medfør af Rpl. § 495, stk. 1, foregå på fogedkontoret uden pantsætters tilstedeværelse, jfr. *J.A. Andersen*, Adv. 1985.29-32. Det er fogedretten, der fastsætter tid og sted for forretningen, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 491. Brugspanthavers udgifter til registreringen kan formentlig medtages som udgifter i brugspanteregnskabet.²³

I **fogedafgift** skal der betales 300 kr., jfr. RAL § 17, nr. 2. Fogedafgiften skal betales samtidig med, at der fremsættes begæring til fogedretten om fogedforretningens foretagelse, jfr. RAL § 18, smh. m. §§ 61-62. Fogedafgiften dækker alle foretagelser i fogedretten inden for en 3 måneders periode, jfr. RAL § 19. Foretages fogedforretningen uden for fogedrettens kontor, skal der dog svares en yderligere **tillægsgogedafgift** på 400 kr., jfr. RAL § 17a, stk. 1. Skal pantsætter politifremstilles, jfr. Rpl. § 494, stk. 2, udløser dette også en tillægsgogedafgift på 400 kr., jfr. RAL § 17a, stk. 1. At forretningen evt. på grund af registreringen bliver meget langvarig, påvirker ikke fogedafgiftens størrelse. Manglende betaling af fogedafgiften bevirker, at fogedforretningen bliver nægtet fremme, jfr. RAL § 62. Foretages der samtidig udlæg i ejendommen, skal der tillige betales fogedafgift for udlægsforretningen efter reglerne i RAL § 16. Brugspanthavers udgifter til fogedafgift, registrering, mødesalær og befordring, men næppe inkassosalær,²⁴ kan formentlig medtages i brugspanteregnskabet. Panthaver får de nævnte omkostninger tilkendt af fogedretten, jfr. Rpl. § 503, smh. m. § 589, stk. 4, 1. pkt., og § 598, stk. 2. Der tilkendes kun helt undtagelsesvis – når der har været tale om procedure eller lignende – egentlige sagsomkostninger, jfr. Rpl. § 503, stk. 1, sidste pkt. Brugspanthavers udgifter til (samtidig) foretagelse af udlæg i ejendommen kan ikke medtages i brugspanteregnskabet.²⁵

Indtil ændringen af Retsplejeloven ved L 469:1993 var det den overvejende opfattelse, at gennemførelsen af en umiddelbar fogedforretning var betinget af, at der forelå den fornødne klarhed navnlig i relation til faktum. Reglerne findes

21. Jfr. f.eks. *U 1983.181 V*.

22. Jfr. *Bet.*, s. 107, og *Forslaget*, s. 21.

23. Jfr. *Bang*, s. 91.

24. Fogedretten bør næppe tillægge inkassosalær under en umiddelbar fogedforretning, jfr. *Eva Staal*, *Fm.* 1993.91-92.

25. Jfr. *Advokatnævnskendelse i Adv.* 1978.303 f.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

nu i Rpl. § 597, der næppe indebærer større ændringer i forhold til det traditionelle klarhedskriterium. Det er nu bestemt, at rekvirenten af forretningen kun undtagelsesvis kan tillades at føre andet bevis for sin ret end dokumentbevis eller partsforklaringer. Med partsforklaringer sidestilles i denne sammenhæng forklaring af personer, der repræsenterer en part, som er en juridisk person. Rekviritus og navnlig tredjemand vil derimod normalt få adgang til al nødvendig bevisførelse i relation til de af dem fremsatte indsigelser. Det må særligt fremhæves, at fogedretten i henhold til § 597, stk. 3, kan nægte at fremme en begæret umiddelbar fogedforretning i de i Rpl. § 226, stk. 1, nr. 1-5, nævnte tilfælde, hvor en byret kan henvise en almindelig borgerlig sag til landsretten. Derudover kan fogedretten også af andre grunde nægte at fremme forretningen, når dette findes **betænkeligt**. Komplicerede juridiske tvivlsspørgsmål og vanskelige bevisbedømmelser vil således i særlige tilfælde kunne gøre det betænkeligt at fremme forretningen.

Ved brugeligt pant er det som regel pantsætters betalingsmisligholdelse, der påberåbes. Normalt vil det let kunne afklares i fogedretten, om der foreligger en betalingsmisligholdelse. Ved andre former for misligholdelse – navnlig vanrøgt – kan der derimod udmærket tænkes problemer. I praksis vil panthaveren dog formentlig normalt kun begære ejendommen taget til brugeligt pant, når misligholdelsen er temmelig åbenbar. Både vedr. fortolkningen af betænkelighedskriteriet og den **bevisførelse**, der kan tillades under en umiddelbar fogedforretning, bør det i vanrøgtstilfældene også tages i betragtning, at panthaverne kan have et meget stort behov for hurtigt at kunne reagere ved at tage ejendommen til brugeligt pant. Fogedretten, der må betragtes som en specialret i relation til brugeligt pant, vil derfor sædvanligvis tillade den nødvendige bevisførelse. 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.

At fogedretten normalt skal tage stilling til alle **tvister** i forbindelse med fogedforretninger vedr. brugeligt pant fremgår også af Bet., s. 108:

»Med hensyn til sagens behandling i øvrigt foreslås det at overføre de i kapitel 55 foreslåede regler. Dette indebærer navnlig, at fogedretten skal efterprøve alle tvister, såfremt det kan ske på grundlag af den bevisførelse, som tilstedes i fogedretten. I denne forbindelse skal det bemærkes, at bevisførelse som hovedregel bør tillades efter den udvidede regel,²⁶ idet fogedretten i sager, som behandles efter kapitel 54, har karakter af en specialret.«

Jfr. helt tilsvarende Forslaget, s. 21.

26. § 597, stk. 2.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

I Bet., s. 113, udtales det på linje hermed, at fogedretten får kompetence til at træffe afgørelse i alle tvistigheder, som udspringer af brugspanteforhold.«

Den begærede fogedforretning afvises, hvis rekvirenten (panthaveren) **udebliver**, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 492, stk. 1.

Pantsætters udeblivelse kan føre til politifremstilling, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 494. Da fogedforretninger til etablering af brugeligt pant som nævnt normalt foretages på den pantsatte ejendom, vil der dog sædvanligvis ikke være behov for politifremstilling. Fogedforretningen kan gennemføres, selv om pantsætter ikke er til stede, jfr. § 598, stk. 2, smh. m. § 495. Dette gælder dog næppe, hvis forretningen undtagelsesvis foretages på fogedkontoret.²⁷

Pantsætter har **oplysningspligt** under fogedforretningen, og fogedretten har ret til at undersøge pantsætters husrum og gemmer, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. §§ 497-98.

Tredjemand har vidnepligt under fogedforretninger, jfr. Rpl. § 168.

Tredjemand, der mener, at et brugeligt pant vil stride mod hans rettigheder, kan gøre sig til part under fogedforretningen, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 499.

Fogedretten har **vejledningspligt** over for selvmødere og har hjemmel til at **beskikke advokat** for vedkommende, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 500.

Fogedforretningen kan **udsættes**, når et retsforhold, hvis fastsættelse vil få indflydelse på forretningens udfald, er under behandling ved en ret eller en administrativ myndighed, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 502, stk. 1, nr. 2.

Fogedforretningen kan **genoptages**, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 504 og § 593, stk. 1.²⁸

Panthaveren vil sædvanligvis få tilkendt **mødesalær** under fogedforretningen, ligesom han kan få godtgjort sine positive udgifter, f.eks. til fogedafgift og transport. Foretages der ikke samtidig udlæg, er det tvivlsomt, om der bør tilkendes **inkassosalær**.²⁹ Der tilkendes kun undtagelsesvis egentlige **sagsomkostninger**, jfr. Rpl. § 598, stk. 2, smh. m. § 503.

At der verserer en tvangsauktionssag vedr. pantet, og at der i denne forbindelse måske allerede er udsendt auktionsindkaldelser, er ikke til hinder for, at pantet tages til brugelighed. Pantet kan altså også tages til brugelighed i tiden mellem 1. og 2. auktion.³⁰ At en panthaver etablerer et brugspanteforhold efter, at han har modtaget en auktionsindkaldelse, afskærer ham ikke fra på tvangsauktionen at gøre krav på omkostningerne herved i auktionsopgørel-

27. Se J. A. Andersen, Adv. 1985.32.

28. Jfr. J. A. Andersen, U 1989 B.9-14, samt Bet., s. 57 og 92.

29. Jfr. Eva Staal, Fm. 1993.91-92.

30. Jfr. J. A. Andersen, Adv. 1982.312 f.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

sen, jfr. *J. A. Andersen*, Adv. 1989.199, der antager, at Rpl. § 565, stk. 2, ikke finder anvendelse i denne henseende. Der er ikke tale om overflødige kreditorforfølgningsskridt og omkostninger.

At fogedretten er gjort til specialret i relation til brugeligt pant har bl.a. bevirket, at reglerne for behandlingen af almindelige borgerlige sager i nogen grad skal anvendes, jfr. henvisningerne i Rpl. § 598, stk. 2.³¹

Der kan næppe være tvivl om, at et brugspanteforhold af en panthaver også kan etableres på grundlag af en dom,³² som derefter eksekveres i medfør af Rpl. kap. 48 (§§ 528 ff.) om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav.³³ På grund af den tid, der vil medgå, hvis domsvejen skal benyttes, er det formentlig kun brugspanteforhold, der etableres via umiddelbare fogedforretninger, som har praktisk betydning. Den almindelige litis pendens-virkning er iøvrigt ikke til hinder for, at der – medens en retssag verserer vedrørende samme forhold – gennemføres en umiddelbar fogedforretning.

I praksis foretages der næsten altid **udlæg** i pantet, samtidig med at dette tages til brugelighed, således at der er tale om en kumulation af en udlægsforretning og en 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. Tidligere var det tilrådeligt, at brugspanthaver foretog udlæg for hele sit tilgodehavende, da et evt. overskud ved brugspanteforholdet ellers kunne fjerne hans auktionsgrundlag.³⁴ Dette er imidlertid ikke længere tilfældet. Se herved Rpl. § 563a, stk. 1, som affattet ved L 941:1991.³⁵

Fogedretten har altid haft mulighed for at betinge etableringen af et brugspanteforhold af, at panthaver stiller **sikkerhed** for et evt. erstatningsansvar.³⁶ Da det som regel er kreditforeninger o.lign., som er brugspanthavere, var det dog sjældent, at der blev krævet sikkerhedsstillelse.

I Rpl. § 590, stk. 1, er det nu bestemt, at før forretningen fremmes, skal panthaver stille sikkerhed for de erstatningskrav, der kan følge af admini-

31. Se tilsvarende Rpl. § 646, stk. 2, om forbudsforretninger.

32. Evt. et retsforlig eller en voldgiftskendelse.

33. Jfr. Bet., s. 55 f., *Gomard*, Fogedret, 3. udg., s. 202, *Rørdam & Carstensen*, Pant, 4. udg., s. 332, *J. A. Andersen m.fl.*, Fogedsager, s. 419, og Komm. Rpl. II, 4. udg., s. 362, samt *von Eyben*, Panterrettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 303 (cfr. derimod nærmest 6. udg., s. 313).

34. Se *J. A. Andersen*, Fm. 1982.15-18, og *ØLK af 30.11.1990*, der er gengivet i Fm. 1991.56.

35. Se generelt om Rpl. § 563a *J. A. Andersen*, U 1992 B.205-10 og 444-49, U 1993 B. 426-30 samt Adv. 1993.152-53.

36. Jfr. bogens 1. udg., s. 24-25, Bet., s. 70, 75, 86 og 108, samt Forslaget, s. 21.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

strationen af pantet. Fogedretten træffer afgørelse om sikkerhedens størrelse.³⁷ Efter formuleringen kan det næppe kræves, at sikkerheden stilles, inden fogedforretningen påbegyndes.³⁸ Sikkerheden skal stilles over for fogedretten. Sikkerheden stilles formentlig oftest i form af en bankgaranti.

I Bet., s. 98 og 108, samt Forslaget, s. 2 og 21, var det alene foreslået, at fogedretten fik en udtrykkelig hjemmel til evt. at kræve sikkerhedsstillelse.

I Bet., s. 86 f., udtaltes:

»En sådan sikkerhed vil ikke alene dække skadegørende handlinger på selve ejendommen, men ethvert erstatningskrav, som kan henføres til panthaverens administration. Risikoen for misbrug af rådigheden over det pantsatte vil således kunne imødegås med et krav om sikkerhedsstillelse. Sikkerhedsstillelse i den sidstnævnte anledning bør efter arbejdsgruppens opfattelse altid overvejes, hvis anmodningen om at tage ejendommen til brug fremsættes af en panthaver, som skønnes ikke at ville kunne opnå dækning på tvangsauktion.«

I Retsudvalges bet. af 1.06.1993³⁹ blev der imidlertid foreslået en væsentlig skærpelse, idet lovforslaget blev ændret, således at panthaver altid skal stille sikkerhed.⁴⁰ Om denne ændring udtales det i Retsudvalgets bet.:

»Det gøres med ændringsforslaget obligatorisk, at rekvirenten stiller sikkerhed for et eventuelt senere erstatningsansvar vedrørende administrationen af pantet. Tab ved administrationen af pantet kan omfatte såvel tabsgivende dispositioner vedrørende selve driften af ejendommen som andre tabsgivende dispositioner, f.eks. manglende opvarmning af ejendommen eller manglende betaling af forsikringspræmier med tab til følge.

En sådan sikkerhed vil ikke alene dække skadegørende handlinger på selve ejendommen, men ethvert erstatningskrav, som kan henføres til brugspanthaverens administration. Herved forebygges det, at bl.a. pantsætter lider økonomisk skade på grund af misbrug af rådigheden over det pantsatte. Opstår det spørgsmål om, hvordan sikkerheden skal stilles, må fogedretten træffe afgørelse herom under hensyn til hensigten med bestemmelsen om sikkerhedsstillelse. Det offentlige vil kunne stille sikkerhed i form af en indeståelse, og bestemmelsens formulering er ikke til hinder for, at f.eks. institutionelle

37. Se tilsvarende om arrest og fogedforbud Rpl. § 629 og § 644.

38. Cfr. derimod Rpl. § 629 om arrest.

39. Se også Retsudvalgets spørgsmål 10 og 34 til justitsministeren. I skrivelse af 26.11.1992 havde De Danske Landboforeninger stillet krav om obligatorisk sikkerhedsstillelse.

40. Et mindretal i Retsudvalget bestående af Venstres og Kristelig Folkepartis medlemmer foreslog forgæves Rpl. § 590, stk. 1, affattet således: »Fogedretten kan undtagelsesvis betinge forretningens fremme af, at panthaveren stiller sikkerhed for de erstatningskrav, som kan følge af administrationen af pantet. Det kan dog ikke pålægges realkreditinstitutter at stille sådan sikkerhed.«

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

kreditorer stiller en samlet sikkerhed til dækning af eventuelle erstatningskrav i alle tilfælde, hvor institutionen tager en ejendom til brugelighed.«⁴¹

Det er efter forarbejderne klart, at alle brugspanthavere, herunder kreditforeninger o.lign., skal stille sikkerhed, selv om dette kan synes et unødvendigt vidtgående krav. Panthaver må antages selv at skulle bære eventuelle omkostninger, som måtte være forbundet med sikkerhedsstillelsen.⁴² I *U 1989.322 SH* blev der dog ved sagsomkostningsfastsættelsen taget hensyn til omkostningerne ved sikkerhedsstillelse ad et fogedforbud.

De forskellige kreditforeninger har deponeret skrivelser i fogedretterne om, at de indestår for de nævnte erstatningskrav. Det er svært at se værdien af en sådan sikkerhedsstillelse.

Selv om Rpl. § 590, stk. 1, og forarbejderne til bestemmelsen alene taler om erstatningsansvar som følge af administrationen af pantet, dækker sikkerheden dog formentlig også erstatningskrav i anledning af, at der er etableret et ulovligt brugspanteforhold samt eventuelle andre erstatningskrav, jfr. nedenfor i kap XIII. Det bemærkes herved, at de almindelige regler i Rpl. § 505 om erstatningsansvar i anledning af ulovlige fogedforretninger også finder anvendelse på brugspanteforhold, jfr. henvisningerne i § 589, stk 4, 1. pkt., og § 598, stk. 2. Dette bevirker, at panthaveren på objektivet grundlag er ansvarlig for, at hans fordring består. Er brugspanteforholdet ulovligt af andre grunde, er der alene tale om et culpaansvar. Det er ikke alene økonomisk tab, der ifølge § 505 skal erstattes, idet der endvidere kan blive tale om godtgørelse for tort⁴³ og lidelse.

Det er i Rpl. § 590, stk. 2,⁴⁴ bestemt, at den stillede sikkerhed frigives af fogedretten, når der er forløbet 8 uger⁴⁵ efter, at fogedretten eller skifteretten⁴⁶ og de øvrige panthavere i ejendommen har modtaget brugspanthavers regnskab, jfr. § 594, stk. 1, uden at der over for fogedretten er fremsat krav om erstatning, eller når såvel skyldneren eller skifteretten som de øvrige pantha-

41. Tilsvarende kendes i relation til auktionsrekvirenters sikkerhedsstillelse i anledning af fogedrettens antagelse af sagkyndig eller beskikkelse af advokat for rekviritus under en tvangsauktionssag, jfr. Rpl. § 562, stk. 2, smh. m. § 560, stk. 6.

42. Se tilsvarende om arrest og forbud *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 74 med n 1, samt *U 1991.386 H*.

43. Se *VLK af 14.11.1991*, der er refereret i *Fm. 1992.79*, og *H. Willumsen*, *Fm. 1993.41-42*, samt *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 240 ff.

44. Jfr. *Bet.*, s. 108-09, og *Forslaget*, s. 21.

45. Se også Rpl. § 600 om almindelige umiddelbare fogedforretninger, hvor det gøres gældende, at rekvirentens krav ikke består.

46. Se Rpl. § 594, stk. 1.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

vere samtykker heri. Fogedrettens afgørelse om erstatning træffes ved kendelse.⁴⁷

Da det er tanken, at fogedretten skal være specialret i relation til brugeligt pant, er eventuelle erstatningsspørgsmål også henlagt til fogedretten.⁴⁸ Der er dog ikke forbud mod, at erstatningssager – evt. efter udløbet af 8 ugers fristen – anlægges ved de almindelige domstole,⁴⁹ jfr. Bet., s. 108 f.:

»Anlægges sagen direkte ved de almindelige domstole, må sagsøgeren indlevere en genpart af stævningen til fogedretten for at hindre frigivelse af sikkerheden.«⁵⁰ Det udtales derudover i Forslaget, s. 21:

»Det følger af henvisningen i § 589, stk. 4, til reglerne i kapitel 55, at fogedretten kan henskyde kravet til søgsmål ved de almindelige domstole, jfr. nærmere § 505, stk. 3, sidste pkt., hvortil der er henvist i § 598.«

Fogedrettens afgørelser vedr. brugeligt pant kan **kæres**, jfr. Rpl. § 595, (men ikke ankes) til landsretten efter de almindelige appelregler i Rpl. kap. 53 (§§ 584-87). Reglerne i Rpl. § 584, stk. 2, om appelforbud i mindre sager⁵¹ (ikke over 10.000 kr.) finder ikke anvendelse på brugeligt pant. Fogedrettens afgørelse om **omkostninger**, der er fastsat til ikke over 10.000 kr., kan dog kun kæres med justitsministerens tilladelse, jfr. Rpl. § 503, stk. 2-3, smh. m. § 589, stk. 4, 1. pkt., og § 598, stk. 2. Fogedrettens afgørelse om, at hver part skal bære sine egne omkostninger (ophævelse af omkostningerne), kan altid kæres.⁵²

Kæres fogedrettens kendelse om, at en fogedforretning til etablering af et brugspanteforhold skal fremmes, kan både fogedretten og landsretten tillægge kæremålet **opsættende virkning**, jfr. Rpl. § 587, stk. 1, smh. m. § 395. Kæremålet bør som udgangspunkt tillægges opsættende virkning.⁵³ Kære af en allerede gennemført fogedforretning kan derimod næppe tillægges opsættende virkning.⁵⁴

Kæremål behandles som hovedregel skriftligt. Mundtlig forhandling foretages, hvis der efter sagens beskaffenhed findes at være grund dertil. Fremsetter begge parter begæring om mundtlig forhandling, skal begæringen i almindelighed imødekommes, jfr. Rpl. § 587, stk. 6. I Bet., s. 113, og For-

47. Se tilsvarende Rpl. § 501, stk. 5.

48. Se også nedenfor kap. XIII.

49. Se herved også Rpl. § 600.

50. Jfr. også Forslaget, s. 21.

51. Se J. A. Andersen, Fm. 1990.83-86, Eva Smith, J 1991.412-14, og Jochimsen, U 1992 B.97-105.

52. Jfr. Hesselbjerg, J 1990.236, og U 1991.237 V.

53. Jfr. Bet., s. 81 og 114, samt Forslaget, s. 23.

54. Jfr. J. A. Andersen, Tvangsfuldbyrdelse, 2. udg., s. 231.

VII. Hvordan bliver man brugspanthaver?

slaget, s. 23, udtales: »Det forudsættes herved, at der i noget videre omfang, end det normalt er tilfældet i udlægssager, vil blive adgang til mundtlig forhandling, såfremt det begæres af en part.«

Fogedrettens afgørelser vedr. brugeligt pant har som andre fogedretsafgørelser normalt ikke **retskraft**.⁵⁵ Det er udtrykkelig angivet i Rpl. § 600, at der, under henvisning til at brugspanthavers krav ikke består, kan anlægges et almindeligt søgsmål med påstand om fogedforretningens ophævelse og erstatning. Rpl. § 600 indeholder en 3 måneders frist for anlæggelsen af et sådant søgsmål. 3 måneders fristen regnes fra fogedforretningens foretagelse. Anlægges der ikke rettidigt et almindeligt, civilt søgsmål, bliver fogedrettens afgørelse dermed retskraftig. I relation til brugeligt pant er der som nævnt endvidere en 8 ugers frist i relation til fogedrettens frigivelse af den af brugspanthaver stillede sikkerhed, jfr. Rpl. § 590, stk. 2. Erstatningskrav i anledning af brugspanthavers administration af pantet kan formentlig også kun gøres gældende over for fogedretten inden for denne frist. 8 ugers fristen regnes fra brugspanthavers aflæggelse af regnskab, jfr. § 590, stk. 2.

Kære, almindelige søgsmål og fogedforbud mod brugspanthaveren vil formentlig ofte kunne undgås ved, at den fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev etableret, i stedet **genoptages** i henhold til § 598, stk. 2, smh. m. § 504.⁵⁶

Problemer i relation til fogedforretninger vedr. brugeligt pant kan formentlig også i nogen grad undgås ved, at fogedretten i disse sager så vidt muligt beklædes af en jurist og ikke af en § 17a, stk. 2-fuldmægtig (kontorfoged). I Forslaget, s. 23, udtaler Justitsministeriet da også: »Ved afgrænsningen af fogedrettens saglige kompetence er der endvidere lagt afgørende vægt på, at fogedretten i alle tilfælde, hvor der skal træffes afgørelse i en tvist, eller hvor forretningen har et kompliceret faktum eller forudsætter vejledning om materielle retlige problemer, forudsættes beklædt af en jurist.«⁵⁷

55. Se *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 235 ff.

56. Jfr. *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 235-37, og *samme*, U 1989 B.9-14: »Hvordan kan der reageres mod en brugspanthavers ulovligheder?« Se også *Bet.*, s. 57 og 92.

57. Se tilsvarende *Bet.*, s. 114 og *J.A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg. s. 31 f.

VIII

Underretning om at brugspanteforholdet er etableret

Har pantsætter helt undtagelsesvis ikke været underrettet om eller tilsagt til den fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev etableret, skal brugspanthaver efterfølgende snarest muligt underrette pantsætteren om forretningens foretagelse, jfr. Rpl. § 589, stk. 4, sidste pkt.

Brugspanthaveren skal ifølge Rpl. § 589, stk. 3,¹ altid underrette de øvrige panthavere i ejendommen og den kommune, hvor ejendommen ligger, om sin overtagelse af brugen af ejendommen. Brugspanthaveren skal senest 14 dage efter hovedforretningens foretagelse fremsende en fortegnelse til fogedretten over, hvem der har modtaget underretning.

Underretningspligten omfatter i hvert fald de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Ved ejerpantebreve er det sædvanligvis tinglyst, hvem meddelelse kan sendes til, normalt den primære håndpanthaver. Har brugspanthaver kendskab til utinglyste panthavere, kan der næppe være tvivl om, at han også skal underrette disse. Brugspanthaver bør formentlig udfolde betydelige anstrengelser for at finde frem til panthaverne og disses adresser. Kravene i denne forbindelse er dog næppe så store som i relation til tvangsauktionsindkaldelser.² Underretningen må kunne ske ved almindelige breve, selv om det havde været mere betryggende, hvis det havde været foreskrevet, at underretningen skulle ske ved brug af anbefalede breve. Sker underretningen ved brug af almindelige breve, bliver den fortegnelse, brugspanthaver skal fremsende til fogedretten, en fortegnelse over, hvilke panthavere han har sendt breve til, og ikke en fortegnelse over, hvem der faktisk har modtaget breve.

I Bet., s. 86 (jfr. s. 107 f.), udtales det:

1. Se forslaget i bogens 1. udg., s. 70, smh. m. s. 36, Bet., s. 86 og 107-08, samt Forslaget, s. 21.

2. Se herved *J. A. Andersen*, *Auktioner*, 2. udg., s. 241 ff.

VIII. Underretning om brugspanteforholdet

»Arbejdsgruppen foreslår, at der indføres en ny regel, hvorefter den, der tager en ejendom til brug, inden 14 dage skal dokumentere over for fogedretten, at de øvrige panthavere har modtaget underretning om forretningens foretagelse. En sådan regel sikrer, at de øvrige panthavere får mulighed for at føre en vis kontrol med brugspanteforholdets forløb. Samtidig imødekommes den kritik, der har været rettet imod, at en panthaver, hvis pantebrev ikke kunne forventes dækket på en tvangsauktion, gennem de nugældende regler har haft en mulighed for på de bedre prioriterede panthaveres bekostning at opnå hel eller delvis fyldestgørelse af brugspantet.«

Betænkningens forslag indeholdt intet om underretning af kommunen. Kommunen blev derimod nævnt i justitsministerens Forslag, s. 19 og 21. Baggrunden var, at det i Rpl. § 592, stk. 4, er bestemt, at så længe brugspanteforholdet består, har brugspanthaveren pligt til at efterkomme påbud vedr. ejendommen fra det offentlige i samme omfang som ejeren af ejendommen. Når kommunen bliver underrettet om brugspanteforholdet, får den herved lejlighed til at gøre brugspanthaveren bekendt med eventuelle kommunale påbud til ejendommens ejer.

I relation til underretningen af de andre panthavere må også bemærkes, at disse ofte vil have mulighed for at bringe brugspanteforholdet til ophør, jfr. Rpl. § 593 og nedenfor i kap. X.

Underretningspligten gælder kun i relation til (kontrakts)panthavere og f.eks. ikke også i relation til udlægshavere. Dette skyldes formentlig, at det kun er kontraktspanthavere, der har mulighed for at blive brugspanthavere. Da de andre rettighedshavere i ejendommen også ofte vil være interesseret i brugspanteforholdet og har mulighed for at bringe dette til ophør, navnlig gennem konkurs og afholdelse af tvangsauktion, er det et spørgsmål, om underretningspligten ikke burde være gjort videre. Eventuelle forespørgsler fra de andre rettighedshavere i ejendommen skal brugspanthaveren dog formentlig besvare korrekt. Fogedretten må også have pligt til at besvare evt. forespørgsler, hvis der foreligger den fornødne retlige interesse, jfr. tilsvarende KL § 9 og Rpl. § 41.

Under alle omstændigheder er indførelsen af brugspanthavers underretningspligt dog måske den mest værdifulde nyskabelse i 1993-brugspantereglerne. Langt de fleste misbrug af brugspanteinstituttet vil formentlig blive undgået herved. De dårligt prioriterede, private panthavere vil efter underretningspligtens indførelse formentlig slet ikke gøre forsøg på at blive brugspanthavere. 14 dages fristen er dog måske for lang, idet en brugspanthaver jo f.eks. let kan nå at høste og sælge høsten på 14 dage. Det ville også have været mere effektivt, hvis de andre panthavere skulle underrettes om foretagelsen af den fogedforretning, der var berammet med henblik på etableringen af et brugs-

VIII. Underretning om brugspanteforholdet

panteforhold. De andre panthavere ville i så fald evt. kunne hindre, at det begærede brugspanteforhold blev etableret.

I de fleste tilfælde er der ingen, der har noget imod, at de institutionelle panthavere – typisk kreditforeningerne – med en topplacering i prioritetsrækken bliver brugspanthavere. Situationen er en helt anden, hvis det er en dårligt prioriteret, privat panthaver, som forsøger at score en gevinst gennem et brugspanteforhold og herved bl.a. udnytter mulighederne for at få lavet et for ham gunstigt brugspanteregnskab.

Tilsidesætter brugspanthaver sin underretningspligt, må han på grundlag af den almindelige culparegel kunne blive erstatningsansvarlig for et evt. tab, som er forårsaget herved. Det vil dog normalt være meget svært at dokumentere et evt. tab. Den af brugspanthaver stillede sikkerhed i henhold til Rpl. § 590 dækker formentlig også erstatningskravet. Fogedretten kan antagelig af egen drift bringe brugspanteforholdet til ophør, hvis underretningspligten trods påtale ikke iagttages. Fogedretten har ikke pligt til selv – i stedet for brugspanthaver – at give den nævnte underretning til kommunen og panthaverne.

Brugspanthavers underretningspligt gælder som nævnt kun i relation til de andre panthavere og kommunen. Brugspanthaver bør dog – også i egen interesse – underrette eventuelle lejere og forpagtere samt de personer, der er ansat på ejendommen. De faste leverandører til ejendommen bør også underrettes. Underretning er særlig påkrævet, hvis pantsætteren bliver boende på ejendommen, evt. som bestyrer, da pantsætter herved kan fremstå som legitimeret over for omverdenen.³

Har pantsætter anmeldt betalingsstandsning, er der ikke pligt til at underrette tilsynet.

Normalt bør brugspanthaver også tinglyse brugspanteforholdet på ejendommen. Han afskærer herved bl.a. pantsætteren fra at foretage nye udlejninger og bortforpagtninger.

3. Se *Ussing*, Alm. Del, 4. udg., s. 336.

Alternativer til brugeligt pant

Af det følgende – navnlig kap. XI – 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 for ham mindre belastende at anvende. Da formålet med brugeligt pant som nævnt ovenfor i kap. IV 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 taber sin værdi, f.eks. på grund af vanrøgt.

Ved misligholdelse er panthavernes reaktion normalt at foretage udlæg i pantet. Straks efter udlæggets foretagelse kan der indgives auktionsbegæring, jfr. Rpl. § 542, stk. 2.¹ Da en auktionssag normalt bør afvikles på ca. 4 måneder, kan en panthaver altså i hvert fald se enden på problemerne med pantede-bitor, 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 forfaldne og uforfaldne lejeindtægter.² Det er dog en betingelse, at ud-

1. Rpl. § 563a, stk. 1, om skyldnerens muligheder for at afværge tvangsauktionen gør det attraktivt hurtigst muligt at indgive auktionsbegæring, jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.205 ff.

2. Jfr. med henvisninger *J. A. Andersen m.fl.*, *Fogedsager*, s. 201, *J. A. Andersen*, U 1992 B.17-19, og *E. Munch-Petersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 4. udg., s. 259. Cfr. derimod om norsk ret *Kjelstrup*, TfR 1982.332.

IX. Alternativer til brugeligt pant

lægshaver i forbindelse med udlægsforretningen erklærer snarest³ at ville indgive auktionsbegæring,⁴ 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. Det er også helt afgørende, at den, der har foretaget udlæg i både ejendom og lejeindtægter, har ret til at beholde den oppebårne lejeindtægt til afskrivning på sit tilgodehavende, uanset om der bliver afholdt tvangsauktion.⁵ Det er også væsentligt, at en udlægshaver ikke har pligt (men ret) til at opfylde udlejerens pligter over for lejerne. Se generelt *J. A. Andersen*, U 1992 B.16-23: »Kreditorforfølgning mod lejeindtægter«.

For så vidt angår en evt. **vanrøgt** af ejendommen refererer denne sig normalt først og fremmest til tilbehøret. Ifølge TL § 37 – og tilsvarende Rpl. § 520 om udlæg – har pantedeбитor ret til at udskille tilbehøret ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Misbruger pantedeбитor sin rådighed ifølge TL § 37, kan der nedlægges fagedforbud over for ham,⁶ ligesom der kan blive tale om strafansvar for skyldnersvig, jfr. Strl. § 283 og f.eks. *U 1981.1056 V*.⁷ Fagedforbud og politianmeldelse kommer dog i praksis kun på tale i tilfælde af grove tilsidesættelser af TL § 37. Har panthaver mistillid til pantedeбитor, vil han ofte være utryk ved, at deбитor 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. TL § 37 kræver ikke, at ejendommens tilbehør skal have en vis (fri)værdi, men alene at der er tilstrækkeligt tilbehør til at sikre en forsvarlig drift af ejendommen.⁸ Salg af tilbehøret, der er begrundet i driftsomlægninger, vil f.eks. normalt være lovlige.

Foretages der udlæg i ejendommen med tilbehør, kan fagedretten efter udlægshaverens anmodning i henhold til Rpl. § 520, stk. 1, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse, fratage deбитor 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

3. Formentlig inden 14 dage, jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.17 med n 12.

4. Betingelsen indebærer bl.a., at der ikke kan foretages *arrest* i ejendom plus forfaldne lejeindtægter.

5. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.18, og *U 1993.798 Ø*, men cfr. *U 1991.485 Ø*.

6. Jfr. f.eks. *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 158.

7. Se generelt *J. A. Andersen*, U 1982 B.13-18: »Retsstillingen ved ulovlig overdragelse af tilbehør, jfr. TL § 37 og Rpl. § 520«.

8. Se f.eks. *J. A. Andersen*, Adv. 1993.131-34.

IX. Alternativer til brugeligt pant

fastholdes, indtil panthaver er fyldestgjort.⁹ 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 udskillelse af tilbehøret. Ved landbrugsjendomme vil et generelt forbud mod udskillelse af tilbehøret, medens auktionssagen verserer, vel endda vanskeligt kunne praktiseres 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 måtte 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 i henhold til Rpl. § 563 eller til selve auktionen, jfr. Rpl. § 564, 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.

Rpl. § 520, stk. 1, kan kun anvendes i relation til ejendomme, der varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje.

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 administrationsbestemmelse¹⁰ efter § 520, stk. 2. Der er intet i vejen for, at der træffes bestemmelse både efter § 520, stk. 1 og 2.¹¹ Kriteriet for, at fogedretten kan træffe bestemmelse om administration af ejendommen, er i øvrigt, 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 fornuftigt«. Det

9. Se *J. A. Andersen*, U 1985 B.399, og *samme*, U 1992 B.17 om de åbenbare misbrugsmuligheder.

10. Jfr. *Bang*, s. 18, Komm. Rpl. II, 4. udg., s. 148, og justitsministerens besvarelse af Retsudvalgets spørgsmål 2 ad L 469:1993, hvor det udtales: »Anvendelsen af retsplejelovens § 520, stk. 2, om administration af bl.a. udlagt fast ejendom, forudsætter, at betingelserne i retsplejelovens § 520, stk. 1, er opfyldt.« Cfr. derimod *S. Friis Nielsen*, Fm. 1990.69.

11. Jfr. Bet. nr. 634:1971 om udlæg og udpantning, s. 93, og Komm. Rpl. II, 4. udg., s. 148.

IX. Alternativer til brugeligt pant

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 panthaver 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 ikke afvise at træffe bestemmelse om administration af ejendommen under henvisning til, at dette er uforholdsmæssigt, fordi den panthaver, der har fremsat begæringen, selv kunne løse de foreliggende problemer ved at tage ejendommen til brugeligt pant.¹² Har skyldneren anmeldt betalingsstandsning, må det antages, at kun pant- og udlægshavere med uomstødelige rettigheder kan fremsætte begæring om fogedretsadministration. At panthavere kan anvende § 520, stk. 2, må allerede være en følge af, at de kan tage det mere vidtgående skridt at tage ejendommen til brugeligt pant. Er der af skifteretten nedlagt kreditorforfølgningsforbud i henhold til KL § 16a, må dette udelukke, at fogedretten herefter træffer bestemmelse om administration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2 (men næppe stk. 1), ligesom brugeligt pant også kan udelukkes ved et sådant forbud. At ejendommen er taget under fogedretsadministration, afskærer ikke en panthaver fra at tage den til brugelighed. Dette må gælde, uanset hvilken prioritet den, der har begæret § 520, stk. 2, anvendt, har i forhold til brugspanthaver.¹³

Har fogedretten truffet bestemmelse om administration af ejendommen i henhold til § 520, stk. 2, administreres ejendommen herefter af en af fogedretten udpeget bestyrer. I praksis er det ofte advokaten for den udlægshaver, som har begæret fogedretsadministration, der udpeges som bestyrer. Bestyreren skal i alle henseender følge fogedrettens direktiver. Alle ejendomme – ikke alene erhvervsjendomme – kan underkastes fogedretsadministration. Fogedretsadministrationen kan af den af fogedretten udpegede bestyrer tinglyses på ejendommen. Har skyldneren bopæl på ejendommen, kan han i almindelighed ikke fjernes fra denne, før tvangsauktionen er afholdt.¹⁴ De nødvendige penge til ejendommens drift og bestyrelse skal udlægges af den udlægshaver, der fremsætter begæringen om ejendommens administration. Et evt. underskud skal på en efterfølgende tvangsauktion betales af auktionsskøberen ud over auktionsbudet, jfr. herved også Auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h og i. De penge, som udlægshaveren således skal udlægge, må han formentlig kunne

12. Jfr. *U 1983.671 Ø, J. A. Andersen*, U 1985 B.401, Komm. Rpl. II, 4. udg., s. 149, og formentlig forudsætningsvis *Højrup*, Pant, 2. udg., s. 251 med n 6.

13. Jfr. Komm. Rpl. II, 4. udg., s. 149.

14. Jfr. Bet. nr. 634:1971 om udlæg og udpantning, s. 93.

IX. Alternativer til brugeligt pant

kræve forrentet allerede fra udlægstidspunktet med den officielle diskonto plus 5%.

Det kan have stor betydning, at en fogedretsadministration – i modsætning til et brugspanteforhold – skal respektere evt. udlæg og transporter i ejendommens lejeindtægter, jfr. *J.A. Andersen*, U 1992 B.22.

Et evt. overskud ved fogedretsadministrationen – som dog er ret usandsynligt i praksis – tilfalder på den efterfølgende tvangsauktion rettighedshaverne i ejendommen i prioritetsrækkefølgen, idet et overskud ikke primært tilfalder den, der har fremsat begæringen om fogedretsadministrationen, som det efter auktionsvilkårenes 6B, litra h, er tilfældet ved brugspant. Afholdes der ikke tvangsauktion, må overskuddet tilfalde ejendommens ejer.

I øvrigt kan der generelt henvises til *J. A. Andersen*, U 1985 B.398-403: »Rådighedsfratagelse og administration i henhold til Rpl. § 520«, *samme*, Tvangsfuldbyrdelse, 2. udg., s. 180-84, og *S. Friis Nielsen*, Fm. 1990.69-73: »Ejendomme under administration«.

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 auktionsskøberen 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«. Vil skyldneren afværge auktionen i henhold til Rpl. § 563a, må han også betale de nævnte udgifter.¹⁵

Auktionsrekvirenten kan altså få de af ham afholdte, nødvendige udgifter godtgjort på tvangsauktionen på samme måde som en brugspanthaver, og uanset om han i øvrigt får andel i auktionsbudet. Det skal være udgifter, der er afholdt efter, at auktionsbegæringen blev indgivet. Er der flere, der har indgivet auktionsbegæring, jfr. Rpl. § 560, stk. 2, om det såkaldte ventelistsystem, kan de formentlig alle anvende Auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra i.¹⁶ 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 vedr. ejendommen. Fremgangsmåden er dog kun anvendelig, hvis ejendommen er tilgængelig, typisk fordi den er forladt af pantedeblitor. Er ejendommen aflåst, er det næppe udelukket, at auktionsrekvirenten med det her

15. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.206.

16. Jfr. *Bang*, s. 17.

IX. Alternativer til brugeligt pant

angivne formål kan skaffe sig adgang til ejendommen via en umiddelbar fogedforretning.¹⁷

Selv om auktionsvilkårene som refereret kun omtaler udgifter, der er afholdt af auktionsrekvirenten, bør det samme gælde nødvendige udgifter, der er afholdt af andre, typisk rettighedshavere i ejendommen eller den senere auktionkøber. Da der er tale om nødvendige udgifter, hvis afholdelse er i alles interesse, synes analogislutningen ubetænkelig.¹⁸ I *U 1981.771 Ø* er det dog antaget, at auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra i, kun kan anvendes, hvis udgifterne er afholdt med samtykke fra auktionsrekvirenten.¹⁹

Har auktionsrekvirenten uden hjemmel oppebåret indtægter vedr. auktions-ejendommen, f.eks. lejeindtægter, bør det i et særligt auktionsvilkår angives, hvorledes der på auktionen skal forholdes med disse indtægter. Ellers må de oppebårne indtægter på tvangsauktionen fordeles i prioritetsrækkefølgen.²⁰

Eventuelle problemer vedr. den pantsatte ejendom kan også løses ved, at pantedeбитor erklæres **konkurs**. Afsiges der konkursdekret, overtager bomyndighederne straks bestyrelsen af ejendommen, som fra dekretets afsigelse og indtil afholdelse af tvangsauktion administreres af boet for rettighedshavernes regning, jfr. KL § 87 og § 90. Boet oppebærer et administrationshonorar for bestyrelsen. 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 pantedeбитors 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. KL § 87 finder også anvendelse på gældsfragåelsesboer, jfr. henvisningen i Skfl. § 44. § 87 kan dog formentlig først anvendes fra det tidspunkt, den offentlige bobehandling faktisk påbegyndes efter den i Skfl.

17. Jfr. *Claus Rasmussen*, Frm. 1981.100.

18. Jfr. *Bang*, s. 92, *J. A. Andersen*, Adv. 1984.156-58, *samme*, *Auktioner*, 2. udg., s. 522 f., *samme*, U 1992 B.18, *Arildsen & Rothe*, Adv. 1991.36, og fogedretten i *U 1983.1134 Ø* (landsretten tog ikke stilling).

19. Jfr. også *Ole Madsen*, Adv. 1990.418. – Se endvidere *Børge Dahl*, Adv. 1982.314-15: »Energiforsyning til fraflyttede ejendomme under tvangsauktion«. *Børge Dahl* påpeger, at et elværk efter omstændighederne kan risikere et erstatningsansvar ved at lukke for elforsyningen.

20. Jfr. med henvisninger *J. A. Andersen*, U 1992 B.19.

IX. Alternativer til brugeligt pant

§ 13 angivne udsættelsesperiode.²¹ I relation til konkursboer kan § 87 først anvendes fra det tidspunkt, der er afsagt konkursdekret. Bestemmelsen kan altså ikke anvendes fra fristdagen, f.eks. under betalingsstandsningen.²² Et overskud ved boets drift tilfalder rettighedshaverne i prioritetsrækkefølgen (forudsat af rettighederne omfatter ejendommens indtægter, jfr. KL § 87, stk. 1), medens et underskud skal betales af auktionskøberen ud over auktionsbudet. Budene på auktionen bliver derfor tilsvarende lavere til skade for rettighedshaverne, som altså indirekte bliver belastet med underskuddet.

Om KL § 87 kan der navnlig henvises til *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 548-53, *Bang*, s. 23-25, *J. A. Andersen*, J 1981.254 ff., *samme*, U 1984 B.300 ff., *samme*, Adv. 1990.133-35 (ejerlejligheder), og *samme*, U 1992 B.16 ff. (særlig om udlejningsejendomme).

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. Om **udlejningsejendomme** henvises der endvidere til bogens kap. XI, afsnit D og kap XV.

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 brugsphanthaver, tænke sig om mere end én gang, inden han tager en ejendom til brugelighed. Brugeligt pant bør navnlig 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 og overskud ved enten at foretage udlæg eller at tage ejendommen til brugeligt pant.²³ Har en panthaver 1. prioritet i ejendommen, vil et evt. overskud ved en fogedretsadministration dog også tilfalde ham, når overskuddet fordeles i prioritetsrækkefølgen. Tilsvarende gælder et overskud i henhold til

21. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1984 B.300 f., og *samme*, Skifteret – Dødsboer, s. 44 ff.

22. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1984 B.300, og *ØLK af 16.10.1992*, der er refereret i Fm. 1993.100. – Det kan dog formentlig aftales, at KL § 87 skal anvendes fra fristdagen.

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

IX. Alternativer til brugeligt pant

KL § 87. Alternativerne til brugeligt pant kan altså i særlig grad siges at være relevante i relation til en panthaver, der har 1. prioritet i ejendommen.

Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

Der er ikke i lovgivningen sat tidsgrænser for, hvor lang tid et brugspanteforhold må vare. I den i Fm. 1982.49-51 gengivne fogedretskendelse fra Herning fastslås det da også med føje, at brugspanthaver ikke har pligt til at indgive auktionsbegæring.¹

Realkreditlovens §§ 1-2 sætter grænser for, hvilken virksomhed et realkreditinstitut må drive. Realkreditloven antages dog ikke at begrænse realkreditinstitutternes adgang til at være brugspanthavere og opretholde et brugspanteforhold i relation til nødlidende panter.²

Visse love opstiller restriktioner vedr. den fri omsætning af fast ejendom, idet erhvervelsen i nogle tilfælde er betinget af en særlig tilladelse og evt. andre betingelser som f.eks. »grønt bevis« ved landbrugsejendomme.³ De nævnte love indeholder undtagelsesbestemmelser for brugspanteforhold, således at en panthaver uden videre kan tage ejendommen til brugeligt pant i et nærmere angivet tidsrum. Overskrides tidsgrænsen,⁴ 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. vedr. erhvervelse af fast ejendom stort set er uden praktisk betydning vedr. brugspanteforhold. Der henvises til § 4 i Lbkg. 566:1986 om udlændinges erhvervelse af fast

1. Jfr. tilsvarende Svendborg herredsrets fogedrets kendelse af 2.08.1985 (AS 53/85).

2. Jfr. *Jørn Hansen m.fl.*, Realkreditloven (1990), s. 30 og 177.

3. Se f.eks. *J. A. Andersen*, U 1988 B.324-28: »Tilladelse til auktionskøb«, og *Svend Haaugaard*, Adv. 1981.269-70: »Dispensationer ved køb af landbrugsejendomme«.

4. *H. Engberg* oplyser i Fm. 1986.8-9, at der ikke er nogen systematisk kontrol med fristernes overholdelse. Fogedretten har ikke indberetningspligt i forbindelse med etableringen af et brugspanteforhold.

X. Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

ejendom, som indeholder en 6 måneders frist.⁵ Loven gælder ikke for EF-statsborgeres og EF-selskabers erhvervelse af fast ejendom i Danmark, jfr. nærmere Bkg. 593:1972, Bkg. 549:1973 og Bkg. 895:1987. Endvidere henvises der til § 15 i Lbkg. 504:1989 om landbrugsejendomme, der indeholder en ét års frist. Se også Cirk. 38:1990 om Lov om landbrugsejendomme, særlig § 84 om fristforlængelse. Lbkg. 775:1987 om arbejderboliger på landet er uden betydning for brugspanteforhold. Tilsvarende taler § 8 i Lbkg. 357:1985 om sommerhuse og camping mv. om selskabers **erhvervelse** af fast ejendom.

Brugspant må naturligvis ikke benyttes til at omgå de nævnte koncessionsregler. Dette fremgik direkte af § 8 i L 328:1969 om tilbudspligt, hvor det hed: »Hvis bestemmelserne om tilbudspligt søges omgået ved aftaler om brugspanteforhold eller andre retshandler eller i forbindelse med en panthavers overtagelse af den pantsatte ejendom til brugelighed, kan kommunen kræve ejendommen 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.« Lov om tilbudspligt blev ophævet ved L 388:1991 om planlægning.

Ifølge KL § 31, stk. 4, kan et eksekutivt brugspanteforhold ikke udøves efter, at der er afsagt **konkursdekret** over ejendommens ejer. Jfr. nu også Rpl. § 593, stk. 3. Fra konkursdekretets afsigelse administreres ejendommen af boet for rettighedshavernes regning, jfr. KL § 87 og § 90.⁶ Der kan **aftales** et brugspanteforhold under konkursbehandlingen.⁷

Da en **tvangsakkord** ikke berører uomstødelige, tingligt sikrede panterettigheder, der har tilstrækkelig sikkerhed i pantet,⁸ er hverken en åbning af tvangsakkordforhandling eller en stadfæstet tvangsakkord til hinder for sådanne panthaveres brugspanteforhold, jfr. KL §§ 158 og 171. Der gælder tilsvarende regler om **gældssanering**, jfr. KL § 199, stk. 2, og § 207.

Dør ejendommens ejer, er det i de her omhandlede situationer meget sandsynligt, at hans dødsbo bliver behandlet som **gældsfragåelsesbo** i henhold til Skiftelovens kap. 3. Skfl. § 44, stk. 2 og 3, henviser til bl.a. KL §§ 31, 87 og 90, således at gældsfragåelsesbehandlingen på samme måde som en konkurs er til hinder for udøvelse af brugspanteret. Skfl. § 44, stk. 3, sidestiller tiden

5. Se f.eks. *Werlauff* i Festskrift til L. Ringgård (1989), s. 189-217, og *G. H. Matthiesen*, *Justitia* 1993, nr. 2.

6. Se foran kap. IX, s. 70 f.

7. Jfr. *J. A. Andersen*, *Adv.* 1988.217-18 og ovenfor kap. III.

8. Se *J. A. Andersen*, *Fm.* 1993.31-34: »Panterettigheders stilling i relation til tvangsakkord og gældssanering«.

X. Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

for dødsfaldet⁹ med tidspunktet for konkursdekretets afsigelse. Der kan i praksis på grund af udsættelsesreglerne i Skfl. § 13 gå op til ca. ½ år efter dødsfaldet, før den egentlige bobehandling påbegyndes. Det har dog beklageligvis næppe været muligt at fortolke reglerne således, at et brugspanteforhold først ophører, når dødsboet faktisk tages under offentlig bobehandling.¹⁰ Efter formuleringen af Rpl. § 593, stk. 3, synes retstilstanden nu ændret, idet det angives, at brugspanteforholdet bortfalder, »når ejerens dødsbo tages under offentlig behandling som gældsfragåelsesbo«. I forarbejderne i Bet., s. 111, jfr. s. 57, og Forslaget, s. 22, udtales imidlertid, at der er tale om en videreførelse af gældende ret. Muligvis har man ikke været opmærksom på problemet. Under alle omstændigheder bør det tilrådes, at man holder sig til formuleringen i Rpl. § 593, stk. 3, således at et brugspanteforhold først bortfalder, når behandlingen af pantsætters dødsbo faktisk påbegyndes efter reglerne i Skiftelovens kap. 3 om gældsfragåelsesbehandling. Det må herved også tages i betragtning, at det formentlig ikke er mere end 5-6% af alle dødsboer, der behandles som gældsfragåelsesboer, og at langt de fleste gældsfragåelsesboer er solvente. Det er derfor meget vidtgående og uhensigtsmæssigt, hvis et brugspanteforhold altid automatisk skal ophøre fra det tidspunkt, pantsætter dør.

Er en **tvangsauktion** vedr. ejendommen afsluttet, må brugspanteforholdet ophøre, jfr. Rpl. § 593, stk. 3. 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.¹¹ At brugspanthaveren opnår fuld dækning på 1. auktion hindrer ikke, at han fortsætter som brugspanthaver til 2. auktion eller etablerer et brugspanteforhold i tiden mellem 1. og 2. auktion. Fjerner brugspanthaveren f.eks. høsten inden 2. auktion, kan de bydende på 1. auktion forlange deres bud fra 1. auktion reduceret med værdien af høsten. Dette gælder, selv om højstbydende på 1. auktion er identisk med brugspanthaveren.¹²

9. Et dødsbo betragtes som stående under offentlig gældsfragåelsesbehandling fra dødstidspunktet, jfr. *U 1914.468* (skiftekommissionsdecision), og *J. A. Andersen*, *Skifteret – Dødsboer*, s. 42.

10. Se herved *J. A. Andersen*, *J 1978.138 ff.*, særlig s. 141-42, *samme*, *Fm. 1978.80 ff.*, særlig s. 82-83, *samme*, *Adv. 1982.312-13*, *samme*, *Adv. 1988.217 f.*, *samme*, *Skifteret – Dødsboer*, s. 42 ff., *J. A. Andersen m.fl.*, *Fogedsager*, s. 421, og *Klarskov Petersen*, *U 1981 B.325*.

11. Jfr. *U 1977.228 SH* og *J. A. Andersen*, *Adv. 1982.312-13*.

12. Se nærmere *J. A. Andersen*, *Adv. 1982.312-13*: »Er et bud på 1. auktion altid bindende?«.

X. Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

Da pantedeбитor ofte under auktionssagen har givet økonomisk op eller ligefrem må befrygtes at ville foretage skadelige, evt. ulovlige handlinger vedr. 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**¹³ **panthavere kan fortrænge brugspanthaveren**, jfr. Rpl. § 593, stk. 1. Det er naturligvis en forudsætning, at vedkommende opfylder betingelserne for selv at kunne tage ejendommen til brugelighed. Fortrængningen kan også ske under pantsætters betalingsstandsning.¹⁴ I praksis bliver en brugspanthaver normalt ikke fortrængt, idet han afværger dette ved løbende at betale terminsydelserne til de foranstående og sideordnede panthavere, jfr. Rpl. § 593, stk. 2. Er en af disse panthaveres hovedstol forfalden til betaling, kan brugspanthaveren dog ikke nøjes med at betale terminsydelserne, men han må helt udløse¹⁵ 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 pant-haveres 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. Und-lader han dette, vil enhver af de sideordnede panthavere kunne forlange at blive ny brugspanthaver.¹⁶ Det er altså ikke sådan, at der skal gå en vis rimelig tid, inden en brugspanthaver kan fortrænges af en med ham sideordnet panthaver. Der opstår en meget problematisk situation, hvis den brugspanthaver, der er blevet fortrængt, kort tid herefter vil fortrænge den nye brugspanthaver. Det rimeligste var formentlig en retstilstand, hvor en brugspanthaver først kunne fortrænges af en sideordnet panthaver, når brugspanteforholdet havde varet et vist tidsrum. Sideordnede panthavere kan 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 pantefordringernes størrelse. Der blev i det indbyrdes forhold kun taget

13. Cfr. til dels om norsk ret *Kjelstrup*, TfR 1982.115.

14. Jfr. *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 167.

15. Jfr. DL 5-7-14.

16. Jfr. *Bet.*, s. 56, 83 og 111-12, samt Forslaget, s. 22. Se også *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 304, og denne bogs 1. udg., s. 33 f.

X. Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

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**, således at misligholdelsen ophører, 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. Brugspanthaveren har næppe pligt til at sælge ejendommens høst eller foretage andre ekstraordinære foranstaltninger for derved at fjerne grundlaget for brugspanteforholdet og en evt. tvangsauktion. Det bemærkes herved, at såfremt brugspanthaver også er auktionsrekvirent, skal han primært anvende et evt. brugspanteoverskud til at fjerne auktionsgrundlaget, jfr. n 21. Betalingen kan også komme fra en af de efterstående panthavere, fordi vedkommende føler sig utryk ved brugspanteforholdet og måske i denne forbindelse selv ønsker at blive brugspanthaver. Det bemærkes herved, at der er udløsningsret i henhold til DL 5-7-14.¹⁷ Betalingen kan naturligvis også komme fra pantedeбитor. Er brugspanthavers panteret uomstødelig med tilstrækkelig sikkerhed i ejendommen, kan pantedeбитors betaling næppe tænkes omstødt af hans konkursbo. Det kan næppe være rigtigt som hævdet af *von Eyben*, *Pantetigheder*, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 305, at brugspanthaver ikke må indtale den personlige fordring hos pantedeбитor eller foretage andre kreditorforfølgningsskridt, medens brugspanteforholdet består.¹⁸ Begæringen til fogedretten om foretagelse af en umiddelbar fogedforretning med henblik på ejendommens overtagelse som brugeligt pant bør angive, hvilket beløb pantekreditor gør gældende.¹⁹ Når dette beløb plus formentlig de yderligere terminsydelser, der forfalder, medens brugspanteforholdet består,²⁰ er betalt, må brugspanthaver opgive brugspanteforholdet.²¹ Har brugspanthaver ikke oprindelig krævet restgælden betalt, kan han næppe stille dette som en betingelse

17. Se *Bet.*, s. 56 f., og *Forslaget*, s. 26 f.

18. Se da også mod *von Eybens* opfattelse, *Illum*, U 1959 B.135.

19. Jfr. *Bet.*, s. 85.

20. Se også *Rpl.* § 593, stk. 2, om brugspanthavers ret til at betale forfaldne beløb til foranstående og sideordnede panthavere.

21. Se generelt *J. A. Andersen*, *Fm.* 1982.15-18: »Hvornår er brugspanthaver fyldestgjort? – Har brugspanthaver pligt til at fjerne sit auktionsgrundlag?«. Se også *ØLK af 30.11.1990*, der antog, at overskuddet ved brugspanteforholdet primært skulle anvendes til at fjerne brugspanthavers tvangsauktionsgrundlag. Afgørelsen er refereret i *Fm.* 1991.56 og *Adv.* 1991, *Fagligt Nyt*, s. 104.

X. Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

for at opgive brugspanteforholdet,²² idet Rpl. § 563a, stk. 1, om afværgelse af tvangsauktion ikke bør anvendes analogt på brugspanteforhold. At brugspanthavers pantebrev er forsynet med tvangsauktionsklausul, er ikke til hinder for, at han som brugspanthaver oppebærer mere end de forfaldne terminsydelser.²³

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.

Et **langvarigt, betydeligt underskud** må formentlig, når der ikke er udsigt til bedring, bevirke, at brugspanthaver på et eller andet tidspunkt får pligt til at opgive brugspanteforholdet. Tilsvarende må brugspanthaver fra et eller andet tidspunkt være afskåret fra at kræve yderligere underskud betalt på en tvangsauktion.²⁴

Har brugspanthaver indgivet auktionsbegæring, kan pantedeбитor kun afværge auktionen i henhold til Rpl. § 563a, stk. 1, hvis han også betaler brugspanteunderskuddet.²⁵

Et **forventeligt, stort underskud** kan måske også i særlige tilfælde være til hinder for etableringen af et brugspanteforhold, når dette ikke er begrundet i ønsket om at tage vare på pantet for at bevare dettes omsætningsværdi.²⁶

Brugspanthaver kan tilsidesætte sine pligter så væsentligt, at fogedretten under en **genoptagelse** af den fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev etableret, kan bringe brugspanteforholdet til **ophør**, jfr. nærmere Rpl. § 593, stk. 1, og bogens kap. VIII og XI, s. 81.

At pantedeбитor anmelder **betalingsstandsning** over for skifteretten, fører ikke til at et allerede etableret brugspanteforhold må ophøre.²⁷ Skifteretten

22. 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 sammen med eller ved siden af påkravsreglen i Rpl. § 588, stk. 3.

23. Jfr. *J. A. Andersen*, Fm. 1981.70-73.

24. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1989 B.11.

25. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.209 smh. m. s. 206.

26. Jfr. måske *VLK af 5.11.1992*, der er refereret i Fm. 1993.82, som nægtede brugeligt pant vedr. to sommerhuse under opførelse.

27. Jfr. *Bet.*, s. 57, og *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 166.

X. Hvor længe kan et brugspanteforhold vare?

kan dog formentlig i henhold til KL § 16a nedlægge forbud mod, at et etableret brugspanteforhold fortsættes.²⁸

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,²⁹ og at brugspanteforholdet består i denne periode.³⁰

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 pantebitor, 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 pantebitor 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.³¹

28. Jfr. ovenfor kap. II med n 1. Tilsvarende kan der nedlægges forbud mod, at et brugspanteforhold etableres, idet udgangspunktet ifølge KL § 16 dog er, at panthavere, hvis panterettigheder er uomstødelige og tingligt sikrede, kan blive brugspanthavere også under pantsætters betalingsstandsning. Brugspanteforholdet kan bl.a. være begrundet i, at KL § 87 først finder anvendelse fra det tidspunkt, der afsiges konkursdekret.

29. Jfr. *U 1929.1122 Ø* og *Gomard*, Fogedret, 3. udg., s. 250 f.

30. Rpl. § 520 vil også kunne anvendes.

31. Se dog ældre afgørelser i *U 1897.611 LOHS* (ca. 1½ år), *U 1915.960 H St.D.* (ca. 2 år), *U 1903 B.27 H*, (jfr. *U 1902.551 LOHS* ca. 14-15 år), og *U 1929.805 Ø* (ca. 1½ år). Det i Fm. 1982.40-51 refererede brugspanteforhold varede i godt ét år.

Brugspanthavers rettigheder og pligter

Der udøves ingen offentlig kontrol med brugspanthavers bestyrelse af pantet.¹ Fogedretten fører altså heller ikke nogen form for tilsyn med brugspanthaver. Selv om brugspanteregnskabet efter 1993-brugspantereglerne (Rpl. § 594, stk. 1, smh. m. § 592, stk. 2) også skal sendes til fogedretten, skal denne hverken kontrollere regnskabet eller de månedlige resultatregørelser. Mener pantsætter, at brugspanthavers ret til at være brugspanthaver af den ene eller anden grund er bortfaldet, kan han dog begære den umiddelbare fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev etableret, **genoptaget** i henhold til Rpl. § 504 (navnlig nr. 5), smh. m. § 589, stk. 4, 1. pkt., og § 598, stk. 2, for derved at få fastslået, at brugspanteforholdet enten er eller skal bortfalde, ligesom der må kunne kræves erstatning.² Se også Rpl. § 593, stk. 1. Da brugspanteforholdet påvirker de andre rettighedshaveres retsstilling, har disse også mulighed for at begære genoptagelse. Det samme må utvivlsomt gælde i relation til pantsætters konkurs- eller dødsbo.³ Fogedretten skal næppe under en genoptagelse tage stilling til en af brugspanthaver allerede foretaget disposition, når den, der begærer genoptagelsen, ikke i denne anledning påstår brugspanteforholdet bragt til ophør eller erstatning. Fogedretten må under genoptagelsen kunne forbyde brugspanthaver at foretage en påtænkt disposition. Der skal næppe betales **fogedafgift** i anledning af en genoptagelse, som er begæret af enten rekviritus (pantsætteren) eller tredjemand.⁴ Brugspanthaver kan næppe begære genoptagelse med henblik på at få f.eks. en påtænkt disposition godkendt af fogedretten.

1. Jfr. Bet., s. 57, og Retsudvalgets bet. af 1.06.1993 (ad Rpl. § 590, stk. 3, og § 592, stk. 2).

2. Jfr. Rpl. § 590, stk. 2.

3. Se i det hele om **genoptagelse** J. A. Andersen, U 1989 B.9-14: »Hvordan kan der reageres mod en brugspanthavers ulovligheder mv.?« samt Bet., s. 57 og 92.

4. Jfr. J. A. Andersen, Retsafgiftsloven, 2. udg., s. 130.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

Pantsætteren vil også kunne få nedlagt **fogedforbud** mod, at brugspanthaver f.eks. foretager salg af ejendommens tilbehør, som ikke er udtryk for en udskillelse ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Fogedforbudsvejen er dog temmelig besværlig, hvortil kommer, at forbudsrekvirenten normalt skal stille en større sikkerhed for det tilfælde, at forbudet senere måtte vise sig at være ulovligt.⁵

Det er antaget i retspraksis, at brugspanteforholdet kan tinglyses, idet en **tinglysning** ikke kan anses for åbenbart overflødig i henhold til TL § 15.⁶ Fogedretten kan formentlig i h.t. TL § 12, stk. 4, tillade en foreløbig tinglysning. Tinglysning kan have betydning i relation til legitimationsreglen i TL § 29, der dog kun finder anvendelse i relation til tinglyste lejekontrakter.⁷ Tinglysningen kan endvidere bevirke, at utinglyste rettigheder, der er stiftet i tiden mellem panterettens lysning og brugspanteforholdets påbegyndelse, eksstingveres. Brugeligt pant er altså et kreditorforfølgningsskridt, som kan bevirke kreditoreksstinktion. Tinglysningen er til hinder for, at pantsætter foretager udlejninger og bortforpagtninger, som henhører under brugspanthavers kompetence. Det, der tinglyses, er normalt en udskrift af fogedbogen vedr. den umiddelbare fogedforretning, der førte til brugspanteforholdets etablering.⁸

Brugspanthaver overtager ejendommens bestyrelse. Bestyrelsen resulterer enten i et overskud eller i et underskud. Brugspanthaver skal stille den nødvendige **driftskapital** til rådighed.⁹ I næsten alle tilfælde afsluttes et brugspanteforhold med en tvangsauktion, evt. i forbindelse med en konkurs eller gældsfragåelsesbehandling. Ifølge Auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h, afskrives et **overskud** i brugspanthavers fordring¹⁰ og derefter i den i øvrigt bedst beretti-

5. Se *J. A. Andersen*, U 1989 B.9 ff. med referat af *ØLK af 21.09.1988* (14. afd., kære nr. 392/1988).

6. Jfr. *U 1928.738 V*, *Bet.*, s. 57, *Vinding Kruse*, *Ejendomsretten III*, 3. udg., s. 1612-13, *von Eyben*, *Panterrettigheder*, 8 udg. ved *H. Skovgaard*, s. 308, *Illum*, *Tinglysning*, 6. udg., s. 52 med n 83 og s. 303, samt *Komm. Rpl. II*, 4. udg., s. 363.

7. TL § 29 er ikke en bestemmelse om, hvem lejen skal betales til, for at lejeren kan blive frigjort, men en legitimationsregel, der supplerer de øvrige legitimationsregler – navnlig *Gældslovens 29* – om frigørende betaling, jfr. *Willumsen*, *Lærebog i tinglysning*, s. 43. Se også *O. Bruun Nielsen*, *J 1990.252*, samt *Illum*, *Tinglysning*, 6. udg., s. 58 og 316.

8. Jfr. *Bet.*, s. 57.

9. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1981 B.435 f. Tilsvarende gælder ved fogedretsadministration i henhold til *Rpl. § 520*, stk. 2, jfr. *bet. nr. 634:1971* om udlæg og udpantning, s. 93.

10. Se *J. A. Andersen*, *Fm. 1982.15-18*: »Hvornår er brugspanthaver fyldestgjort? – Har brugspanthaver pligt til at fjerne sit auktionsgrundlag?«. – Er brugspanthaver også auktionsrekvirent, skal brugspanteoverskuddet principalt anvendes til at fjerne auktionsgrundlaget, jfr. *ØLK af 30.11.1990* (refereret i *Fm. 1991.56*).

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

gedes fordring.¹¹ 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.¹² 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 pantsætters samtykke.¹³ Det forhold, at ledige pladser i prioritetsrækken på tvangsauktionen tilfalder de efterfølgende rettighedshavere, jfr. TL § 40, stk. 1, bevirker antagelig, at der ikke opstår ejerpanthaver for den del af overskuddet, der afregnes i brugspanthavers fordring, selv om brugspanteregnskabet ikke fuldt ud foreligger på auktionstidspunktet.¹⁴ Tilhører ejendommen et bo, skal boet ikke betale skifteafgift af overskuddet, der i relation til boopgørelsen blot reducerer et af boets passiver.¹⁵ Skifteafgiften beregnes alene af boets aktiver.

Et **underskud** skal betales af auktionsskøberen ud over auktionsbudet, dvs. at det, på samme måde som f.eks. 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 mv. 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 pantsætter. Det behøver ikke være afgørende, at brugspanthaver på forhånd var klar over, at brugspanterforholdet ville resultere i et underskud. Giver ejendommens drift imidlertid over en længere periode et større underskud, kan dette rejse spørgsmålet, om det er forsvarligt af brugspanthaver at fortsætte denne i realiteten for de andre rettighedshaveres regning.¹⁶ Udsigten til et større driftsunderskud kan måske endda i særlige tilfælde bevirke, at et brugspanterforhold ikke kan etableres.¹⁷

11. 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, jfr. J. A. Andersen, J 1981.254 f., samme, U 1984 B.302 ff., og M. Munch, Konkursloven, 7. udg., s. 551.

12. Jfr. med henvisninger *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg., ved H. Skovgaard, s. 305.

13. Jfr. *Kæstel*, Bankjura, 3. udg. (1969), s. 141, og U 1942.38 H.

14. Jfr. *Bang*, s. 91.

15. Jfr. J. A. Andersen, Skifteret – dødsboer, s. 349, og samme, *Retsafgiftsloven*, 2. udg., s. 192.

16. Jfr. J. A. Andersen, U 1989 B.11.

17. Jfr. måske *VLK af 5.11.1992* (der er refereret i Fm. 1993.82) om brugeligt pant vedr. to sommerhuse under opførelse.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

Har det ene brugspanteforhold afløst det andet op til f.eks. en tvangsauktion, må begge brugspanthavere kunne kræve deres underskud betalt ud over auktionsbudet.

I langt de fleste tilfælde ophører et brugspanteforhold ved, at ejendommen sælges på tvangsauktion. Ikke sjældent er det brugspanthaver, som bliver auktionskøber. Brugspanthavers (auktionskøber) krav på at få underskuddet dækket kan formentlig accepteres som sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse, jfr. Auktionsvilkårenes pkt. 7.¹⁸

Er det brugspanthaver, som er auktionsrekvirent – hvilket hyppigt er tilfældet – har han nu ikke længere pligt til at hæve auktionssagen, medmindre pantsætter også betaler brugspanteunderskuddet.¹⁹

Efterfølges et brugspanteforhold ikke nogenlunde in continenti af en tvangsauktion eller evt. 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.²⁰ Ved skadeløsbreve kan der dog aldrig kræves omkostninger ud over det tinglyste beløb. Ved ejerpantebreve kan nødvendige inddrivelsesomkostninger – der formentlig omfatter brugspanteunderskud – på en tvangsauktion gøres gældende ud over det tinglyste beløb.²¹

Er panteretten forbundet med personligt gældsansvar, kan underskuddet naturligvis også gøres gældende mod pantsætter personligt. 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.²²

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 i øvrigt 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

18. Jfr. *J. A. Andersen*, *Auktioner*, 2. udg., s. 538 f.

19. Jfr. Rpl. § 563a, stk. 1, og *J. A. Andersen*, U 1992 B.209, smh. m. U 1990 B.40 om retstilstanden før Rpl. § 563a, stk. 1.

20. Se pantebrevsformular A, pkt. 7, og pantebrevsformular B, pkt. 8.

21. Jfr. U 1992.978 H.

22. Jfr. *Vinding Kruse*, *Ejendomsretten III*, 3. udg., s. 1613, *von Eyben*, *Panterettigheder*, 8 udg. ved *H. Skovgaard*, s. 306, *Klarskov Petersen*, U 1981 B.324, samt U 1915.48 H St.D. og U 1937.236 H. Se også DL 5-7-9.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

være svært for pantsætter og 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 undladelse af at afholde dem. Det er f.eks. uden videre klart, at det kan påvirke brugspanteregnskabet meget, om brugspanthaver benytter sin ret til at betale terminsydelserne til de foranstående panthavere. Der vil vedr. de pligtmæssige udgifter også ofte være tale om en egentlig personlig hæftelse for brugspanthaver; som regel på et kontraksgrundlag.

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

En 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 auktionsskøber 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 auktionsskøberen 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.

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 var på dette, indtil der kunne afholdes tvangsauktion.

Det har også betydning, at det ved Rpl. § 589, stk. 3, er blevet foreskrevet, at brugspanthaver skal underrette de øvrige panthavere og kommunen om brugspanteforholdets etablering inden 14 dage.

Hovedpunkterne vedr. brugspanthavers rettigheder og pligter²³ blev ved L 469:1993 reguleret i Rpl. §§ 590, stk. 3, og 591-94. Reglerne er i vid udstræk-

23. Se også generelt *L. E. Klarskov Petersen*, U 1981 B.324-28: »Brugspanthavers rettigheder og pligter«, samt *Bang*, s. 21 ff. og 89 ff. Se også *Bet.*, s. 57, 89-93 og 109-11, samt *Forslaget*, s. 21-23.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

ning blot en kodifikation af hidtil gældende ret. Mange detailspørgsmål er af gode grunde ikke lovreguleret.

Brugspanthavers rettigheder og pligter afspejles i det regnskab, han skal aflægge, når brugspanteforholdet ophører. Brugspanthavers rettigheder og pligter er i vid udstrækning et spørgsmål om, hvordan brugspanteregnskabet skal udfærdiges.

I *ØLK af 16.10.1992* (8. afd., kære nr. 322/1992) blev det antaget, at reglerne om brugeligt pant ikke kunne anvendes analogt i en situation, hvor ejendommen faktisk ikke var taget til brugeligt pant, selv om det stod klart, at en kreditforening, der var panthaver, ville have taget ejendommen til brugelighed, hvis pantsætters betalingsstandsningsbo ikke havde fået ejendommen tilsået.

Bang, s. 31, er derimod inde på, at hvis en tvangsauktion ophæves – hvilket uhyre sjældent forekommer – og auktionsskøberen var en panthaver, må forholdet muligvis anses som en de facto brugspanteadministration i tiden mellem tvangsauktionen og auktionens ophævelse.

Det er uden videre klart, at der er stor lighed mellem brugspanteforhold, fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, samt konkursboers og gældsfragåelsesboers administration af boernes ejendommen, jfr. KL §§ 87 og 90, smh. m. Skfl. § 44. Der er dog den forskel, at et brugspanteforhold er et fyldestgørelsesmiddel, som kun har til formål at fyldestgøre brugspanthaveren, der skal være egentlig kontraktspanthaver. Et bos administration sker derimod i alle rettighedshavernes interesse og ligner herved fogedretsadministration. Det forhold, at et bos administration og en fogedretsadministration skal ske i alle rettighedshaverne interesse, gør, at der i praksis meget sjældent fremsættes indsigelser mod disse administrationer. Ved § 87-regnskaber er det vist nok oftest størrelsen af kurators administrationssalær – som tilfalder selve boet – der giver anledning til diskussion, da der ikke foreligger egentlige salærtakster. Muligvis kan der også være mindre retlige forskelle på et brugspanteregnskab og f.eks. et bos regnskab i henhold til KL § 87, jfr. Skfl. § 44. *Bang*, s. 24, udtaler således under hensyn til, at boets administration sker i alle rettighedshavernes interesse: »Der er derfor ikke nødvendigvis sammenfald mellem de udgifter, en brugspanthaver og et bo skal udrede.«

A. Brugspanthavers faglige kvalifikationer

Ifølge Rpl. § 590, stk. 3, **kan** fogedretten ved **landbrugsejendomme** betinge brugspanteforholdets etablering af, at panthaveren anviser en person, der besidder de nødvendige kvalifikationer til på panthaverens vegne at varetage

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

ejendommens daglige drift. Forarbejderne²⁴ til bestemmelsen findes i Retsudvalgets Bet. af 1.06.1993, hvor det udtales:

»Ændringsforslaget tilsigter at sikre, at ejendommens daglige drift sker på en forsvarlig måde.

Formålet med at tage en landbrugsejendom til brugelighed er først og fremmest, at brugspanthaveren kan søge sig fyldestgjort i pantets indtægter. Såvel brugspanthaver som panthaver²⁵ har således en interesse i, at pantet drives på en sådan måde, at afkastet bliver bedst muligt.

Såvel brugspanthaverens interesse i, at pantet giver det bedst mulige afkast, som de pligter, der påhviler brugspanthaveren, tilsiger, at brugspanthaveren lader pantet bestyre af en person, der har de kvalifikationer, som er påkrævet for at kunne drive pantet på en forsvarlig måde. Denne bestyrer kan være brugspanthaver selv, pantsætter eller en eller flere tredjemænd.

De nødvendige kvalifikationer kan afhænge af den pantsatte landbrugsejendoms størrelse samt arten og karakteren af den produktion, som finder sted på ejendommen. Det er således ikke muligt generelt og udtømmende at angive den uddannelse eller de kvalifikationer, som den, der driver brugspantet, bør have. Vurderingen må i hvert enkelt tilfælde ske på baggrund af de konkrete forhold på ejendommen mv.

Drejer det sig om en landejendom eller et skovbrug af ikke ubetydelig størrelse, bør den, som brugspanthaver overlader administrationen til, normalt være landbrugs- eller skovbrugsuddannet og have erfaring med driften af sådanne ejendomme, f.eks. gennem drift af egen, tilsvarende ejendom. Er der tale om en landbrugsejendom med en særlig specialiseret produktion, f.eks. en særlig form for husdyr eller kvægproduktion, bør den, som varetager den daglige administration af pantet, kunne dokumentere erfaring med eller særlig indsigt i sådan produktion.

Anvendelsen af den foreslåede bestemmelse er fakultativ. Bestemmelsen kan bringes i anvendelse ved brugspanteforholdets etablering. Det pålægges imidlertid ikke ved ændringsforslaget fogedretten af egen drift at føre tilsyn med, hvilke landbrugsmæssige kundskaber den daglige bestyrer er i besiddelse af, og om disse kvalifikationer er tilstrækkelige. Det forudsættes således, at fogedretten alene tager stilling til spørgsmålet efter påstand fra en af parterne i fogedforretningen, formentlig almindeligvis pantsætter, og at fogedretten i tilfælde af tvist træffer sin afgørelse efter en af parterne foranstaltet bevis-

24. Se også Justitsministeriets besvarelse af Retsudvalgets spørgsmål 32: »Hvilke uddannelses- og kvalifikationskrav bør den, der administrerer et brugeligt pant, efter ministerens opfattelse, opfylde?«.

25. Skal formentlig være pantsætter.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

førelse, herunder eventuelt med indhentelse af sagkyndige udtalelser eller lignende.

Ved bedømmelsen af de faglige krav, der stilles til den daglige administrator, kan der efter omstændighederne bl.a. tages hensyn til den begrænsning af tabsrisikoen for pantsætter, der følger af brugspanthavers sikkerhedsstillelse.

Viser det sig efterfølgende, at pantet ikke drives forsvarligt under brugspanteperioden, f.eks. fordi den daglige bestyrer ikke har den fornødne indsigt, vil dette efter omstændighederne kunne medføre, at retten i medfør af lovforslagets § 1, nr. 2, (§ 593, stk. 1, jf. § 592) bringer brugspanteforholdet til ophør. En sådan afgørelse forudsætter imidlertid i almindelighed, at spørgsmålet rejses over for retten, idet der ikke påhviler retten nogen forpligtelse til løbende at påse, at pantet administreres forsvarligt.

Hvis en brugspanthaver overlader driften af brugspantet til en person, der ikke formår at drive pantet forsvarligt, og dette fører til tab, som ellers kunne være afværget, kan det føre til, at brugspanthaver pådrager sig et erstatningsansvar.²⁶ Se herved også Rpl. § 590, stk. 1-2, om brugspanthavers sikkerhedsstillelse. Henses der yderligere til, at kreditforeningerne, som er de hyppigst forekommende brugspanthavere, er særdeles velforsynede med landbrugsyndige medarbejdere, er det svært at få øje på et større behov for at anvende Rpl. § 590, stk. 3.

B. Brugspanthavers betaling af terminsydelser mv. til sig selv og andre panthavere

Brugspanthaver har ret til at betale **terminsydelserne og andre forfaldne beløb** til foranstående og sideordnede panthavere, da han ellers kan fortrænges som brugspanthaver af disse rettighedshavere, jfr. nu udtrykkeligt Rpl. § 593, stk. 1-2.²⁷ Brugspanthaver har imidlertid – uanset om ejendommens drift giver overskud – ikke pligt til at betale de nævnte terminsydelser mv., og han kan således ikke sagsøges til betaling af disse ydelser.²⁸ De forfaldne termins-

26. Jfr. Justitsministeriets besvarelse af Retsudvalgets spørgsmål 32.

27. Jfr. Bet., s. 111-12, og Forslaget, s. 22. – *Bang*, s. 90, mente (med tvivlsom føje) ad ældre ret, at betalingen af terminsydelser kun var lovlig i det omfang, den ikke bevirkede, at brugspanteregnskabet blev negativt.

28. Jfr. i det hele *U 1888.295 LOHS* (aftægtsydelser), *U 1894.417 LOHS*, *U 1915.960 H.St.D* og med et vist forbehold fogedretskendelsen i Fm. 1982.49-51 samt om skatter *U 1939.626 Ø*. Jfr. også *Vinding Kruse*, *Ejendomsretten* III, 3. udg., s. 1613, *von Eyben*, *Panterettigheder*, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 304, *Frost*, *Fogedforretninger*, 2. udg., s. 293, *Bang*, s. 90, og *Klarskov Petersen*, *U 1981 B.325*.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

ydelse mv., som brugspanthaver faktisk har betalt til foranstående og sideordnede panthavere, kan medtages i brugspanteregnskabet med den følge, at de, hvis regnskabet udviser et underskud, skal betales ud over auktionsbudet. Brugspanthaver har formentlig også ret til at betale renter, der er »forældede« efter et års rentereglen i TL § 40, stk. 4.²⁹ Det kræves ikke, at brugspanthaver har fået transport på de pågældende terminsydelser mv., jfr. i det hele *U 1899.621 H* (jfr. *U 1897.611 LOHS*). Afgørelsen angår kun renter, men må antages generelt at have betydning for almindelige terminsydelser, jfr. *U 1932.1116 Ø* om terminsydelser til en 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, *samme*, Adv. 1993.192 med n 4, og *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 304 (»rente og afdrag«). 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 vedr. brugspanteforholdet, jfr. *U 1915.960 H.St.D*. De nævnte terminsydelser skal som nævnt betales ud over auktionsbudet inden 4 uger efter auktionens slutning og ikke på de forskellige pladser i prioritetsrækkefølgen, hvor de oprindeligt hørte hjemme. Efter auktionsvilkårenes pkt. 6A-B får dette i visse tilfælde betydning for, hvornår de skal betales af auktionskøber. Terminsydelser vedr. forfaldne pantehæftelser, der skal udbetales af auktionskøber, skal ellers først betales 6 måneder efter auktionens slutning. Terminsydelser vedr. pantehæftelser, der kan overtages af auktionskøber, skal efter de almindelige regler betales inden 4 uger. Det samme gælder som nævnt 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 med rimelighed kan kræve sådanne terminsydelser betalt ud over auktionsbudet. Formentlig er der dog mest, der taler for, at alle betalte terminsydelser til foranstående og sideordnede panthavere 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. Ordlyden af Rpl. § 593, stk. 2, taler også klart for, at brugspanthaver har ret til at betale alle forfaldne beløb til foranstående og sideordnede panthavere med den virkning, at betalingerne kan medtages i brugspanteregnskabet uden hensyntagen til, om betalingsmodtagerne har haft fyldestgørende pantesikkerhed. Det er næppe heller afgørende, om

29. Jfr. *J. A. Andersen*, Adv. 1983.193 f.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

de pågældende panthaveres panterettigheder var omstødelige i tilfælde af, at pantsætter blev erklæret konkurs.

Som nævnt har brugspanthaver ikke alene ret til at betale forfaldne terminsydelser, men alle forfaldne beløb til de foranstående og sideordnede panthavere. I praksis er en brugspanthaver dog normalt ikke villig til at betale mere end terminsydelserne. Alt, hvad brugspanthaver betaler af forfaldne beløb, kan medtages i brugspanteregnskabet. Dette gælder altså betalingen af både ordinære afdrag, ekstraordinære afdrag og restgælden. Det er altså næppe sådan, at hvis brugspanthaver betaler f.eks. forfaldne ekstraordinære afdrag, skal disse gøres gældende på deres oprindelige pladser i prioritetsrækken, selv om dette vel var ret rimeligt.³⁰

Renter »forældes« som nævnt på ét år efter forfaldsdagen i henhold til TL § 40, stk. 4. Har brugspanthaver betalt renter, kræves det næppe, at han foretager særlige kreditorfølgningsskridt for at overholde et års fristen, da han jo som brugspanthaver er i gang med et kreditorfølgningsskridt. I relation til brugspanthavers eget rentekrav afbryder brugspanteforholdet også et års fristen, og det kræves heller ikke i denne relation, at brugspanteforholdet følges op af yderligere kreditorfølgningsskridt, når der dog afholdes tvangsauktion nogenlunde i fortsættelse af brugspanteforholdet.³¹

Med støtte i formuleringen af DL 5-7-9 blev det i *U 1899.621 H* antaget, at brugspanthaver kunne medtage renter af sit egen pantebrev i brugspanteregnskabet, således at disse renter skulle betales af auktionskøberen ud over auktionsbudet. Det er klart, at brugspanthavers betaling af renter til sig selv er en ren »papirdisposition«, som alene har til formål at give renterne en bedre placering i relation til prioritetsrækken. *U 1899.621 H* kan næppe anvendes i relation til skadesløsbreve og håndpantatte ejerpantebreve, idet man i relation til disse pantebreve ikke kan tale om terminsydelser.³² Afgørelsens rimelighed synes i øvrigt diskutabel. Det er vel f.eks. urimeligt, hvis brugspanthaver kan betale terminsydelser til sig selv for tiden før brugspanteforholdets etablering. Har brugspanthaver flere pantebreve, har han så ret til at betale terminsydelser af alle pantebrevene? Har brugspanthavers pantebrev(e) ikke fyldestgørende sikkerhed i ejendommen, er det i særlig grad urimeligt, hvis han har ret til at betale terminsydelser til sig selv. Det er overraskende, at det ikke berøres i forarbejderne til 1993-brugspantereglerne, om brugspanthaver må betale renter og terminsydelser til sig selv. Henset til ordlyden af Rpl. § 593, stk. 2, der alene taler om panthavere med bedre eller med sideordnet prioritet

30. Jfr. bogens 1. udg., s. 40.

31. Se nærmere *J. A. Andersen*, Adv. 1983.193, og *Bang*, s. 115.

32. Jfr. tilsvarende *U 1990.204 V* om terminskontoordningen i KL § 16a.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

og de ovennævnte problemer (og urimeligheder) som brugspanthavers betaling af terminsydelser til sig selv kan afstedkomme, bør det dog formentlig antages, at **brugspanthaver efter 1993-brugspantereglerne kun har ret til at betale terminsydelser til sig selv i det omfang, dette kan ske via det (endelige) overskud, som ejendommens drift giver under brugspanteforholdet.** Brugspanthaver må have ret til selv at bestemme, om han vil bruge overskuddet til at betale sine egne terminsydelser eller de foranstående og sideordnede panthaveres terminsydelser. Vælger brugspanthaver primært at betale sine egne terminsydelser, har han i denne forbindelse ret til først at betale renter, der er »forældede« efter et års rentereglen i TL § 40, stk. 4.³³ Brugspanthaver bestemmer formentlig i det hele frit, på hvilken del af hans tilgodehavende den opnåede fyldestgørelse skal afskrives.³⁴

Har brugspanthaver et andet pantebrev end det pantebrev, der påberåbes som grundlag for brugspanteforholdet, synes det tilsvarende tvivlsomt, om brugspanthaver generelt har ret til at betale forfaldne terminsydelser på dette foranstående (eller sideordnede) pantebrev.

C. Brugspanthavers øvrige betalinger

Brugspanthaver er ifølge Rpl. § 592, stk. 2, 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.³⁵ Brugspanthaver har formentlig ret til at betale eventuelle restancer, selv om den berettigede ikke længere i kraft af sin lovbestemte panteret selv kan tage ejendommen til brugelighed.³⁶ En evt. betaling af krav, der har prioritet forud for al pantegæld, påvirker ikke prioritetsrækkefølgen og synes ikke at kunne skade nogen. Har kommunen i henhold til LL § 46b betalt for varmforsyningen på en udlejningsejendom, skal brugspanthaver betale kommunens krav på samme måde som ved ejendomsskattekraft.³⁷ Skatterne og afgifterne skal vedrøre ejendom-

33. Jfr. *Bang*, s. 115. Se også *U 1989.899 SH*.

34. Se generelt om delbetalinger til panthaver, f.eks. via et tvangsauktionsprovenu, *U 1982.81 H*, *U 1987.181 V*, *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 338 f. og 559 f., *Bang*, s. 76, og *Mogens Jacobsen*, *U 1992 B.269 ff*.

35. Jfr. *U 1897.611 LOHS*, *U 1939.626 Ø* og *U 1956.968 Ø*. Se også *U 1932.1116 Ø*, *U 1984.45 H*, *Bang*, s. 90, og *Klarskov Petersen*, *U 1981 B.325 f*.

36. Jfr. *Bet.*, s. 110.

37. Jfr. *Bang*, s. 25.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

men, idet der må bortses fra skatter og afgifter, der angår en fra ejendommen drevet virksomhed, som ikke er omfattet af brugspanteforholdet.³⁸

Vej-, gade- og kloakgæld og lignende, der hæfter på ejendommen forud for al pantegæld, skal også betales af brugspanthaver, når forfaldstiden indtræder under brugspanteforholdet. Det samme må gælde **renovationsafgifter**,³⁹ **affaldsafgifter og vandafledningsafgift**.

Brugspanthaver har pligt til at betale **løn mv.** til de på ejendommen ansatte for det arbejde, de udfører, medens brugspanteforholdet består.⁴⁰ Brugspanthaver har herudover formentlig ret til at betale eventuelle lønrestancer, da han ellers må påregne, at de ansatte forlader ejendommen og evt. ved fagforeningernes mellemkomst får etableret blokade mod ejendommen.

Brugspanthaver har pligt til at betale **forsikringspræmier**, som forfalder, medens brugspanteforholdet består.⁴¹ Brugspanthavers pligter går imidlertid videre, idet han må sørge for, at ejendommen er behørigt forsikret, jfr. Rpl. § 592, stk. 2. Det er altså efter omstændighederne ikke som angivet af *Bang*, s. 90, tilstrækkeligt, at brugspanthaver opretholder ejendommens forsikringer. Brugspanthaver bør bl.a. være opmærksom på, om ejendommen er tyveriforsikret, idet risikoen for tyveri formentlig er særlig stor, medens brugspanteforholdet består. Brugspanthaver har formentlig ret til at betale eventuelle præmierestancer. Dette er særlig klart i relation til brandforsikringsrestancer, da disse hæfter på ejendommen i 1 år efter forfaldsdag, jfr. *U 1989.45 H* og n 50.

Ved *U 1930.128 Ø* er det antaget, at brugspanthaver ikke i kraft af brugspanteforholdet har en anden eller større ret til en forsikringsydelse i anledning af brandskade, end der flyder af hans panteret i øvrigt. Se herved TL § 37, stk. 2, om panterettens omfang og Forsikringsaftalelovens § 54 om, hvem der er sikret.

Brugspanthaver hæfter for det **forbrug af el, gas, vand, varme og lignende**, der finder sted, medens brugspanteforholdet består, jfr. Rpl. § 592, stk. 2, der taler om ejendommens »forsyning« og Bet., s. 90 (»forbrug«). *U 1977.241 SH* lægger dog vægten på, om opkrævningerne fremkommer, medens brugspanteforholdet består (forfaldstiden).⁴² 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

38. Jfr. *U 1960.520 H* om en spiritusafgift vedr. en af pantsætter drevet restaurant. Jfr. også *Klarskov Petersen*, U 1981 B.326.

39. Jfr. *Bang*, s. 25.

40. Jfr. *Bang*, s. 90, om løn til vicevært og ejendomsfunktionærer.

41. Se f.eks. *U 1932.1116 Ø*.

42. Jfr. også *Bang*, s. 90, og formentlig *Klarskov Petersen*, U 1981 B.325.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

formentlig nærmest må sidestilles med en tvangsauktionskøber.⁴³ 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 pligt⁴⁴ til at betale eventuelle restancer, uanset at servitutten, der i realiteten er en skjult panteret, på en evt. tvangsauktion næppe kan gøres gældende over for en tvangsauktionskøber.⁴⁵ Den, der køber ejendommen i fri handel, skal derimod respektere servitutten. Selv om det er fast antaget, at der ikke kan lukkes for leverancer til en tvangsauktionskøber, et betalingsstandsningsbo eller et konkursbo,⁴⁶ kan det næppe aldeles udelukkes, at det vil være lovligt at lukke over for en brugspanthaver, der nægter at betale pantsætters eventuelle restancer.⁴⁷ For så vidt angår forbrug af vand, der er leveret af et offentligt, alment vandforsyningsanlæg,⁴⁸ følger det af § 54 i Lbkg. 337:1985 om vandforsyning mv., at kravet hæfter på ejendommen. Dette må bevirke, at retsstillingen er som ovenfor angivet vedr. skatter og afgifter. Ved etableringen af brugspanteforholdet bør brugspanthaver lade de forskellige målere aflæse, således at han kan bevise, hvad der er forbrugt under udøvelsen af brugspanteretten.

Brugspanthaver må have pligt til at betale udgifter til forsvarlig **renholdelse** og **snerydning, skorstensfejning** mv.⁴⁹ Brugspanthaver skal formentlig betale i det omfang, der er tale om foranstaltninger, der er udført i brugspanteprioden.

Er det en ejerlejlighed, der er taget til brugelighed, skal brugspanthaver betale de **bidrag til ejerlejlighedsforeningen**, som forfalder, medens brugspanteforholdet står på. Dette gælder, selv om ejerlejligheden er udlejet. Bidrag, der har karakter af rene efterreguleringer i relation til tiden før brugspanteforholdet, skal brugspanthaver dog næppe betale. Jfr. herved *U 1987.213 Ø* om en varmerestance. Tilbagebetalinger i henhold til varmeregnskabet tilfalder tilsvarende ikke brugspanthaver, men pantsætteren. Dette gælder, selv om

43. Se herved *J. A. Andersen*, *Auktioner*, 2. udg., s. 518-20, smh. m. s. 507 f., og *samme*, *Ejendomsmægleren* 1980.242: »Hvordan er restancer vedr. forbrug af vand, elektricitet, gas og varme stillet på en tvangsauktion?«.

44. I Grenå fogedrets kendelse af 23.06.1982 (FS 1143/82) er det dog antaget, at brugspanthaver – uanset en servitutbestemmelse – ikke har pligt til at betale eventuelle fjernvarmerestancer.

45. Jfr. *J. A. Andersen*, *Adv.* 1990.133 f., samt *U 1986.56 V* og *U 1986.598 Ø*.

46. Jfr. KL § 56, stk. 2.

47. Jfr. *Bang*, s. 90.

48. Vandforsyningsanlæg, der drives af staten eller en kommune, og som har til formål at forsyne mindst 10 aftagere. Det er næppe tilstrækkeligt, at anlægget er godkendt af en kommune.

49. Jfr. *Bang*, s. 90.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

lejerne måtte være berettiget til at modregne tilbagebetalingen i de fremtidige lejebetalinger. Bidrag, der refererer sig til større reparationsarbejder, der er gennemført før brugspanteforholdet, skal brugspanthaver også betale, når de forfalder. Se i det hele med henvisninger *J. A. Andersen*, Adv. 1990.133-35, *Blok*, Ejerlejligheder, 2. udg., s. 169 og 262-64, smh. m. *Bang*, s. 25 og 90 f.

Brugspanthaver skal generelt betale for det forbrug, der finder sted, medens brugspanteforholdet består. Brugspanthaver skal endvidere **opfylde de kontrakter, som han indgår eller indtræder i**. Køber brugspanthaver f.eks. såsæd eller foderstoffer, skal han naturligvis betale købesummerne. Ved vedvarende kontraktforhold kan det dog tænkes, at brugspanthavers pligter fra det tidspunkt, brugspanteforholdet ophører, går over på andre, typisk pantsætteren.

I de tilfælde, hvor brugspanthaver efter det ovenfor anførte er pligtig at betale en ydelse, må han hæfte personligt. Den personlige hæftelse får dog næppe betydning i de tilfælde, hvor kravet er sikret ved lovbestemt pant i ejendommen, som det er tilfældet vedr. ejendomsskatter, brandforsikringspræmier,⁵⁰ vej-, gade- og kloakgæld, renovationsafgifter,⁵¹ vandafledningsafgift, affaldsafgifter og vand leveret fra offentlige, almene vandforsyningsanlæg.

I det omfang, brugspanthaver hæfter for udgifter, er han interesseret i at kunne medtage dem i brugspanteregnskabet, idet dette indebærer, at han får udgifterne dækket på den efterfølgende tvangsauktion. En brugspanthaver vil altid have udgifter i forbindelse med brugspanteforholdets etablering i fogedretten. Disse udgifter kan formentlig medtages i brugspanteregnskabet.⁵² Har der været tvister vedr. brugspanteforholdet, herunder om brugspanteregnskabet, må de omkostninger, som brugspanthaver i forbindelse hermed har fået tilkendt af fogedretten, kunne medtages i brugspanteregnskabet.

D. Leje-⁵³ og forpagtningsforhold

Er ejendommen helt eller delvis udlejet eller bortforpagtet, indtræder brugspanthaver i udlejers rettigheder og pligter i henhold til lejelovgivningen,

50. Brandforsikringspræmier – men ikke andre forsikringspræmier – hæfter på ejendommen i ét år efter forfaldsdag, jfr. § 210 i Lov om forsikringsvirksomhed. Ét års fristen afbrydes ved indgivelse af udlægsbegæring, jfr. *U 1989.45 H*, der er kommenteret af *Hermann* i *U 1989 B.232-35*.

51. Jfr. Miljøbeskyttelseslovens § 48.

52. Jfr. *Bang*, s. 91, om udgifterne til **registrering**. Se også Rpl. § 503, smh. m. § 589, stk. 4, 1. pkt., og § 598, stk. 2.

53. Jfr. også ovenfor s. 93 jf. s. 29, 43 f og 71 om **udlejede ejerlejligheder**.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

medens brugspanteforholdet består, jfr. Rpl. § 592, stk. 3. Dette indebærer f.eks., at brugspanthaver må iagttage lejelovgivningens regler om vedligeholdelse, ligesom brugspanthaver må sørge for den nødvendige varmforsyning mv.⁵⁴ Da brugspanteforholdet berører pantsætteren indtægterne af ejendommen, kan man ikke forvente, at han vil foretage nødvendige vedligeholdelser og reparationsarbejder mv.⁵⁵ Brugspanthavers pligt til f.eks. at vedligeholde ejendommen må i princippet være den samme som pantsætters.⁵⁶ Da en udlejers pligter vedr. vedligeholdelse og brandsikring kan være diskutabile både i relation til omfang og tidspunkt, og brugspanteforholdet som regel er kortvarigt, kan det dog være svært at håndhæve pligterne over for brugspanthaver.⁵⁷

I *U 1915.960 H.St.D* blev det statueret, at 3. prioritethaver ikke kunne kræve, at brugspanthaver, der havde 4. prioritet, ikke anvendte noget lejebeløb til vedligeholdelse etc., før terminsydelserne til forprioriteterne var betalt.

I *U 1956.968 Ø* blev det antaget, at brugspanthaver var uberettiget til som overskud at tilegne sig de beløb, som skulle afsættes på vedligeholdelseskonti. Brugspanthaver har altså ikke alene pligt til at føre de pågældende vedligeholdelseskonti og varmeregnskabskontoen, 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,⁵⁸ idet bemærkes, at det kun er vedr. den indvendige vedligeholdelse, at det for vedligeholdelsespligten er afgørende, hvad der står på vedligeholdelseskontoen. En til *U 1956.968 Ø* svarende afgørelse vedr. lejernes varmebidrag findes i *U 1942.1017 Ø*.⁵⁹ Dommene synes imidlertid diskutabile, da 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 evt. indestående på de forskellige konti. Indeståendet på de

54. Jfr. *Torben Jensen*, J 1966.272, *Klarskov Petersen*, U 1981 B.326 f., *Bang*, s. 22 og 89, *J. A. Andersen*, U 1992 B.19, og *Bet.*, s. 91. Se også LL § 46b, hvorefter kommunen kan sørge for ejendommens **varmforsyning**.

55. Jfr. *Bet.*, s. 90.

56. Cfr. *Klarskov Petersen*, U 1981 B.327.

57. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1981 B.436.

58. I *Fredericia fogedrets kendelse* af 30.08.1982 (AS 111/81) blev det antaget, at brugspanthaver skulle afregne de beløb, han havde bogført på kontoen for udvendig vedligeholdelse, til auktionsskøberen.

59. Jfr. også *Fredericia fogedrets kendelse* af 30.08.1982 (AS 111/81), der antog, at brugspanthaver skulle afregne et overskud på varmeregnskabet i brugspanteperioden til en auktionsskøber.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

nævnte konti er heller ikke beskyttet mod udlæg.⁶⁰ Skal brugspanthaver som antaget i de refererede afgørelser aflevere beløb, som er oppebåret i relation til de nævnte konti og varmeregnskabet, er dette ikke til hinder for, at i hvert fald pantsætters øvrige kreditorer foretager udlæg i beløbene, således at den nævnte pligt for brugspanthaver bliver af tvivlsom værdi for lejerne. Brugspanthaver kan formentlig også foretage udlæg i beløbene. Det rigtige er formentlig, at spørgsmålet, om brugspanthaver skal afregne de oppebårne beløb, når brugspanteforholdet ophører, afhænger af, om ejendommen ved brugspanteforholdets ophør går tilbage til pantsætteren eller sælges ved tvangsauktion. Afholdes der tvangsauktion over ejendommen – hvilket er det sædvanlige – skal brugspanthaver næppe afregne de oppebårne beløb til auktionkøberen eller andre, hvorved bemærkes, at der aldrig udarbejdes refusionsopgørelse ved tvangsauktionssalg. Et **depositum eller en forudbetaling**, der er oppebåret fra lejere, skal tilsvarende næppe heller afregnes.⁶¹ Fraflytter en lejer i brugspanteperioden, har brugspanthaveren næppe pligt – men ret – til at tilbagebetale lejeren det depositum eller den forudbetaling af leje (med fradrag af istandsættelsesomkostningerne i forbindelse med fraflytningen), som lejeren i sin tid betalte til udlejer. Det bemærkes herved, at lejerens krav er sikret ved en lovbestemt panteret i ejendommen, jfr. LL § 7, som ikke giver mulighed for at etablere et brugspanteforhold og derigennem fortrænge brugspanthaver.

Ved forsømte udlejningsejendomme kan der være iværksat **tvangsvedligeholdelse** i henhold til Boligreguleringslovens § 60 eller **tvangsadministration** i henhold til L 610:1984. Tvangsvedligeholdelse og tvangsadministration har forrang i forhold til både brugeligt pant og fogedretsadministration.⁶²

For så vidt angår indeståender på **vedligeholdelseskonti**⁶³ i **Grundejernes Investeringsfond** og de ekstra vedligeholdelsesbidrag, som brugspanthaver opkræver med henblik på indsættelse på en sådan konto, jfr. §§ 18a-20 og 22a-f i Boligreguleringsloven, er det utvivlsomt, at lejernes rettigheder i relation til disse beløb skal respekteres af brugspanthaver. De af brugspanthaver oppebårne beløb skal altså indbetales til Grundejernes Investeringsfond, og der kan ikke gøres udlæg i kontiene. I Københavns byrets dom af 9.11.1989 (nr. F 2200/1988) blev det vedr. beløb, som var omfattet af Boligreguleringslovens § 18b, antaget, at pantsætteren – da § 18b-kontoen var negativ – ville have

60. Se *J. A. Andersen m.fl.*, Fogedsager, s. 201, *samme*, Tvangsfuldbyrdelse, 2. udg., s. 138, samt *Bang & Gangsted-Rasmussen*, Håndbog i tvangsauktion over fast ejendom, s. 21-22.

61. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1992 B.19, samt *Bang*, s. 22, 26 og 92.

62. Jfr. *Bang*, s. 96-97. Se også nedenfor kap. XV.

63. Se LL §§ 63a-h.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

kunnet oppebære beløb fra lejerne uden at viderebetale dem til Grundejernes Investeringsfond. Brugspanthaver fandtes at have samme ret som pantsætteren. Beløbet skulle heller ikke afregnes til tvangsauktionskøberen.⁶⁴

Pantsætteren må have pligt til at give brugspanthaveren de nødvendige oplysninger vedr. lejeforholdene, herunder om lejekontrakter, vedligeholdelseskonti og varmeregnskabet. Denne oplysningspligt kan evt. via fogedrettens mellemkomst gennemtvinges i henhold til Rpl. § 598, stk. 2, jfr. § 497.

Brugspanthaver skal ikke respektere ugyldige lejemål, herunder pro forma lejemål til pantsætterens nærmeste.⁶⁵ Brugspanthaver har også mulighed for efter reglerne om kreditoreksstinktion at eksstingvere lejerettigheder, der efter TL § 3 ikke er tingligt sikrede uden tinglysning. 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.⁶⁶ Tilsvarende gælder i relation til ejendommens tilbehør.

I relation til landbrugsejendomme må det bemærkes, at landbrugets avlskontrakter kan være kombineret med forpagtningsaftaler.⁶⁷ Om landbrugsforpagtninger kan der i øvrigt særligt henvises til *Peter Mortensen*, U 1991 B.370-80, smh. m. *H. Willumsen*, U 1992 B.48. Ved forpagtninger kan ejendommens mælkekvote helt eller delvis overføres til forpagteren, jfr. Bkg. 797:1993, § 3.

Lejelovgivningen er normalt til hinder for, at lejerne – navnlig ved boliglejemål – **opsiges**. På områder, der ikke er omfattet af et opsigelsesforbud, antages det almindeligvis, at opsigelsesretten tilkommer brugspanthaver.⁶⁸ Er lejeretten ikke tinglyst, kan der i disse tilfælde opsiges med sædvanligt varsel, uanset om et længere opsigelsesvarsel er aftalt, jfr. TL § 3.⁶⁹ Henset til at brugspanteforhold normalt er ret kortvarige, synes det dog diskutabelt, om brugspanthaver altid har opsigelsesret. Det spiller herved ind, at der ved forpagting af landbrugsejendomme som regel gælder et meget langt opsigelsesvarsel, jfr. TL § 3 (opsigelse Skt. Hans til fraflytning næste 1. maj). Om brugspanthaver kan

64. I øvrigt blev det ved dommen lagt til grund, at brugspanthaveren skulle afregne de beløb, der var oppebåret vedr. de forskellige vedligeholdelseskonti.

65. Se herved *Jan Poulsen*, Adv. 1991.380-81 med referat af *VLK af 6.09.1991* (V.L. B 1490/1991).

66. Jfr. *Nellemann*, Execution, 3. udg., s. 291.

67. Jfr. *Carstensen*, Ting og sager 1, s. 123.

68. Jfr. *Klarskov Petersen*, U 1981 B.326, og helt uden forbehold *Bet.*, s. 91.

69. Jfr. i det hele *Nellemann*, Execution, 3. udg., s. 257 og 291, *Illum*, Servitutter, s. 265, *von Eyben*, Panterrettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 306, og *Frost*, Fogedretninger, 2. udg., s. 294.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

opsige, bør måske bero på de konkrete omstændigheder, idet det bør være hensynet til ejendommens ejer og ikke hensynet til lejerens/forpagteren, som er afgørende. Er der en realistisk mulighed for, at ejendommens ejer på ny kan overtage ejendommen, synes det betænkeligt at lade brugspanthaver opsige uden ejerens tiltræden. Går ejendommen derimod til tvangsauktion, er der meget, der taler for at acceptere brugspanthavers opsigelse, som jo så normalt vil påvirke auktionsprisen i opadgående retning, hvilket også er i ejerens interesse. Om brugspanthavers opsigelse af et lejemål eller en forpagtningsaftale er gyldig, vil således måske i væsentlig grad afhænge af, om ejendommen efterfølgende er blevet solgt på tvangsauktion. Ofte er det i øvrigt brugspanthaver, som bliver auktionskøber.

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.⁷⁰ Dette gælder også i relation til en misligholdelse, der er sket før brugspanthaverforholdet. Dette er i særlig grad klart, hvis brugspanthaver også har foretaget udlæg i det lejekrav, der er misligholdt, hvilket er det sædvanlige. Det spiller også ind, at det i praksis er ret sandsynligt, at det er brugspanthaver, som bliver auktionskøber.

Brugspanthaver kan næppe rette krav mod den tredjemand, der har kautioneret for eller stillet pant for lejerens forpligtelser. Brugspanthaver kan formentlig heller ikke holde sig til en af lejerens stillede sikkerhed. Der er ikke tale om rettigheder og pligter i henhold til lejelovgivningen.

Reglerne i LL §§ 100-05 om, at en udlejningsejendom skal tilbydes lejerne (**tilbudspflicht**), finder ikke anvendelse, blot fordi ejendommen tages til brugeligt pant.⁷¹

Findes der ledige lokaler, der er egnet til udlejning, antages det, at **udlejningsretten** tilkommer brugspanthaver, som også har ret til på normal vis at istandsætte en ledig lejlighed.⁷² Ofte har brugspanthaver pligt til at foretage sædvanlige udlejninger. Det synes imidlertid diskutabelt, hvor generel brugspanthavers ret og pligt til at foretage udlejninger er. Den består givetvis ved byudlejningsejendomme. Dette gælder som udgangspunkt, 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

70. Jfr. *Bang*, s. 22.

71. Jfr. *Jørn Hansen m.fl.*, Realkreditloven (1990), s. 177.

72. Jfr. *U 1932.1116 Ø*.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

mere end 6 uger.⁷³ En tilsidesættelse af Boligreguleringslovens § 48 kan måske efter omstændighederne bevirke, at brugspanteforholdet bringes til ophør via en genoptagelse, jfr. Rpl. § 593, stk. 1. Det må dog fremhæves, at udlejninger – herunder udlejninger på sædvanlige lejevilkår – op til en tvangsauktion ofte vil påvirke auktionsprisen i nedadgående retning. Der må derfor sættes et spørgsmålstegn ved, om en brugspanthaver har pligt til at foretage udlejninger op til en tvangsauktion. Dog udtales det i Bet., s. 110, at brugspanthaver »skal kunne disponere over ejendommen – f.eks. foretage udlejninger – i samme omfang som ejeren med den begrænsning, at dispositionen skal fremtræde som led i en regelmæssig drift«. *Gomard*, Fogedret, 3. udg., s. 129 og 318 f., udtaler, at »panthaveren kan foretage sædvanlig udlejning af f.eks. ledige lejligheder eller af et sommerhus... Panthaveren er berettiget til, ligesom ejeren var, at udnytte ejendommen ved udlejning eller på anden måde inden for rammerne af sædvanlig drift«.

Er ejendommen opdelt i **ejerligheder**, må brugspanthaver ikke sælge disse. Dette gælder, selv om en sådan lejlighed bliver ledig, medens brugspanteforholdet består, fordi lejerer fraflytter. Da lejligheden som nævnt ikke må være ledig i mere end 6 uger, og det normalt vil være at foretrække, at den sælges fremfor på ny at blive udlejet, er pantsætter og brugspanthaver nødt til at forhandle sig til rette om, hvordan der skal forholdes. Ejeren (pantsætter) har ret til at sælge ejerlejligheden med respekt af brugspanteretten.

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 over for lejeren.⁷⁴ Driver pantsætter fra ejendommen en erhvervsvirksomhed, som ikke omfattes af brugspanteretten, må brugspanthaver kunne kræve leje af pantsætter⁷⁵ og i tilfælde af manglende enighed og/eller betaling ophæve lejemålet. Da brugspanthaver ofte ikke vil kunne få pantsætter sat ud ved en umiddelbar fogedforretning, men må gå vejen over en boligretssag, er det tvivlsomt, hvor

73. Se herved *U 1982.189 V* om strafansvar i anledning af overtrædelse af Boligreguleringslovens § 48 samt *U 1982.677 V* om kommunens indsættelse i besiddelsen af en ledig lejlighed.

74. Jfr. *F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1614, og *J. A. Andersen*, Adv. 1980.166-70: »Hvilken retsstilling har byrder, der kapitaliseres under en tvangsauktion?«.

75. Jfr. *U 1960.520 H*, hvor det var aftalt, at pantsætter skulle betale et ugentligt beløb til dækning af skatter og terminsydelser. Jfr. også *Gomard*, Fogedret, 3. udg., s. 129 og 318-19. Se nu tilsvarende Rpl. § 591 om pantsætters bolig. Se også afsnit H og L.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

stor praktisk betydning spørgsmålet har i de tilfælde, hvor pantsætter nægter at betale. Har pantsætter 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 pantsætter erklæres konkurs, er boligretten, der som specialret er kompetent til at afgøre tvister om leje af hus og husrum.⁷⁶ Er der under betalingsstandsningen beskikket tilsyn for pantsætter, og godkender tilsynet, at pantsætter fortsætter med at drive virksomhed, må dette indebære, at den leje, som pantsætter skal betale til brugspanthaver, får stilling som massekrav af 2. 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, hvor 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 pantsætter, der på ny overtog ejendommen. Udlejninger kan foretages tidsbegrænset, idet man dog ikke lovligt kan udleje en lejlighed for den tid, som brugspanteforholdet måtte vise sig at bestå. I det hele taget bør det næppe accepteres, at en brugspanthaver har ret til at udleje parcelhuse, ejerlejligheder⁷⁷ og private andelslejligheder, som ikke hidtil har været udlejet af pantsætter og ikke er bestemt til udlejning. Tilsvarende gør sig gældende i relation til bortforpagtning af **landbrugsejendomme**, hvor brugspanthaveren næppe har ret til at bortforpagte en ejendom, som hidtil har været drevet af pantsætter selv.⁷⁸

I det omfang, det antages, at en brugspanthaver ikke har ret til at udleje en ejerlejlighed, kan det vanskeligt tænkes, at en sådan lejlighed tages til brugelighed, idet der normalt ikke vil være behov for at sikre vedligeholdelsen via et brugspanteforhold. Hertil kommer, at etableringen af et brugspanteforhold er betinget af, at ejendommen vil kunne afkaste indtægter. Tages en ejerlejlighed til brugelighed, overtager brugspanthaver pligten til at betale bidrag til fællesomkostninger (ejerlejlighedsforeningsbidrag), der forfalder, medens brugspanteforholdet består, jfr. ovenfor s. 93 f. Stemmeretten i ejerforeningen tilkommer også brugspanthaver.⁷⁹ Ejerlejlighedsejere udsteder ofte små ejerpan-

76. Jfr. *J. A. Andersen*, J 1977.10.

77. *Blok* antog i *Ejerlejligheder* (1969), s. 217-18, at en brugspanthaver havde ret til at udleje en ejerlejlighed, cfr. derimod 2. udg., s. 169.

78. Jfr. *Bet.*, s. 90, *Bang*, s. 21, *Rørdam & Carstensen*, *Pant*, 5. udg., s. 335, *Weywardt*, *Justitia* 1992, nr. 2, s. 23, *U* 1982.242 Ø (jfr. *Linda Lauritsen*, *Fm.* 1981.144-45) og *U* 1983.813 Ø.

79. Jfr. *Blok*, *Ejerlejligheder* (1969), s. 218, og 2. udg., s. 169 og 434.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

tebreve til ejerforeningen til sikkerhed for bidragene til fællesomkostninger. Det forekommer også ofte, at ejerlejlighedsforeningens vedtægter er tinglyst pantstiftende. Det vil derfor kunne forekomme, at ejerforeninger tager ejerlejligheder til brugeligt pant. Ejerforeningen har som brugspanthaver formentlig ret til i brugspanteregnskabet at debitere fællesudgifter til sig selv, uanset om ejendommens drift giver overskud.⁸⁰

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.⁸¹ Brugspanthavers krav på leje kan dog mødes med lejerens modkrav mod udlejeren (pantsætter), hvis der er tale om konneks modregning med et ret klart modkrav.⁸² Brugspanthavers ret til leje består, selv om kreditorer, der er dårligere prioriteret end ham, har foretaget udlæg i de pågældende lejebeløb.⁸³ Fra det tidspunkt brugspanteforholdet er etableret, skal brugspanthaver heller ikke respektere transporter i lejen til kreditorer med en dårligere prioritetsstilling i ejendommen, jfr. i det hele om prioritetsrækkefølgen mellem de forskellige krav over lejen *J. A. Andersen*, U 1992 B.19-22, og *U 1934.207 Ø*.

Brugspanthaver har pligt til på normal vis at varsle og gennemføre lovlige **lejeforhøjelser**.⁸⁴ Har lejerne betalt for lidt i leje, kan brugspanthaver i samme omfang som pantsætter kræve **efterbetaling**.

Brugspanthaver har næppe ret til at oppebære fremtidig leje, der er uforfalden. Cfr. derimod TL § 3 og Auktionsvilkårenes pkt. 1, sidste stk., om udlejeren (pantsætteren).

Har en udlægshaver eller transporthaver oppebåret forfalden leje inden brugspanteforholdets etablering, kan brugspanthaver ikke gøre krav på det nævnte lejebeløb.⁸⁵

80. Sammenlign herved med s. 90 f om brugspanthavers betaling af terminsydelser til sig selv.

81. Jfr. *U 1915.960 H.St.D.*, *U 1934.625 Ø* og *Gomard*, *Fogedret*, 3. udg., s. 129. Se også *Krag Jespersen*, *Ejendomsbestanddele og tilbehørspant*, s. 134 f. Spørgsmålet er tvivlsomt i norsk ret, jfr. *Kjelstrup* i *Tvangsfullbyrdelse vedrørende fast eiendom – diverse emner* (udgivet 1981 af Den Norske Advokatforening), s. 17.

82. Jfr. *U 1942.157 Ø*. Se også om lejerens modregningsret *O. Bruun Nielsen*, J 1990.254-56, *Ussing*, Alm. del, 4. udg, s. 326, *Bang*, s. 17, *P. Bang Henriksen*, U 1988 B.215 med n 15, og *Grathe*, *Pengefordringer*, s. 103.

83. Jfr. *U 1934.625 Ø*, *E. Munch-Petersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 4. udg., s. 284, n 42, smh. m. s. 73-74, n 42, samt *Gomard*, *Fogedret*, 3. udg., s. 129.

84. Jfr. *Bang*, s. 22.

85. Jfr. *U 1934.97 H* samt *Frost*, *Fogedforretninger*, 2. udg., s. 143-44 og s. 294-95.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

E. Brugspanthavers bestyrelse af pantet

Brugspanthaver har pligt til på forsvarlig vis at tage sig af og passe ejendommen med tilbehør. Det udtales således i Rpl. § 592, stk. 2, at brugspanthaver har pligt til at holde ejendommen og dens tilbehør i forsvarlig stand. Formålet må primært være at bevare pantet, hvorfor der først og fremmest må være tale om en ret konservativ administration af ejendommen. Større nyanskaffelser og driftsomlægninger 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 pantsætter, da dette normalt vil være en for alle økonomisk og hensigtsmæssig disposition.⁸⁶ 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.⁸⁷

Brugspanthaver har ret og efter omstændighederne også pligt til at foretage rimelige **istandsættelser** og **vedligeholdelsesarbejder**.⁸⁸ 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.⁸⁹

I Bet., s. 90 og 110, fremhæves det, at brugspanthavers dispositioner skal have karakter af at være led i en regelmæssig drift⁹⁰ af ejendommen. Salg⁹¹ – typisk af tilbehørsgenstande – kan have karakter af en regelmæssig drift. Kravet om, at dispositionerne skal fremtræde som led i en regelmæssig drift af ejendommen, kan efter omstændighederne bevirke, at brugspanthavers

86. Jfr. Bet., s. 90, der udtaler, at brugspanthaver må færdiggøre en bygning under opførelse, for så vidt dispositionen har karakter af at være et led i en regelmæssig drift af ejendommen. I Svendborg Herreds fogedrets kendelse af 2.08.1985 (AS 53/85) godkendtes det, at der i brugspanteperioden – på godt et år – var sket fuldførelse af et staldbyggeri.

87. I *VLK af 5.11.1992*, der har været refereret i Fm. 1993.82, blev en begæring om brugeligt pant vedr. to sommerhuse under opførelse ikke imødekommet under henvisning til de betydelige omkostninger, der kunne blive aktuelle ved en færdiggørelse af sommerhusene, og før en evt. lejeindtægt kunne blive aktuel.

88. Jfr. Bet., s. 90.

89. Se herved *J. A. Andersen*, *Auktioner*, 2. udg., s. 217, om den i Rpl. § 562 omhandlede sagkyndiges adgang til at foretage oprydning og/eller istandsættelser.

90. Se også ovenfor s. 98 ff om brugspanthavers **udlejninger**.

91. Jfr. Bet., s. 90.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

dispositionsfrihed bliver mindre, end pantsætters var.⁹² Brugspanthaver må ikke foretage ekstraordinære dispositioner f.eks. for at opnå større indtægter. Jfr. herved Bet., s. 89 f., der nævner ekstraordinært store salg af besætningen fra et landbrug eller stærkt forøget fældning på en skovbrugsejendom.

For så vidt angår **skove** er det i Skovlovens § 29 angivet, at det påhviler ejeren at berigtige et ulovligt forhold på ejendommen. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren. Brugeren har ifølge § 30 oplysningspligt over for miljøministeren om forholdene på ejendommen, herunder om økonomiske og regnskabsmæssige forhold, der har betydning for lovens administration. Ifølge Skovlovens § 31 kan miljøministeren give brugeren påbud. Efterkommes et påbud ikke, kan der anvendes tvangsbøder over for brugeren, jfr. Skovlovens § 32 og Rpl. § 997, stk. 3. Det er uden videre klart, at begrebet »bruger« også omfatter en brugspanthaver.

Ved et langvarigt brugspanteforhold bør der tillægges brugspanthaver en større dispositionsfrihed end ved et kortvarigt.

Brugspanthavers dispositionsfrihed kan også forøges ved, at han opnår pantsætters og evt. de andre panthaveres samtykke til dispositionerne.

Rørdam & Carstensen, Pant, 5. udg., s. 337, n 14, fremhæver under henvisning til *U 1981.325 V* om salg af hele besætningen og den nyindhøstede avl, at brugspanthaver ikke må drive rovdrift på ejendommen, men må oppebære indtægter, der flyder af en sædvanlig og forsvarlig drift.

Ved **landbrugsejendomme** har brugspanthaver f.eks. pligt til at sørge for tilsåningen af ejendommens marker, ligesom han i høstperioden skal sørge for indhøstningen. Ifølge Bkg. nr. 202:1981 om bekæmpelse af **flyvehavre** § 4 har brugspanthaver også pligt til at bekæmpe flyvrehavre på ejendommen. Påbud fra Statens Plantetilsyn kan rettes til brugspanthaver. Tidligere påbud til pantsætteren skal i øvrigt også efterkommes af brugspanthaver, jfr. Rpl. § 592, stk. 4. 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. Dyrlægeregningen kan formentlig medtages i brugspanteregnskabet. 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 over for køber. Da

92. Jfr. Bet., s. 90 og 110, samt Forslaget, s. 22 (ad Rpl. § 592).

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

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 evt. ansvar for mangler ved det solgte.⁹³ Når brugspanteforholdet ophører, bør brugspanthaver også oplyse om de mangler og sygdomme, han har konstateret vedr. besætningen. Efter omstændighederne kan det være tilrådeligt, at brugspanthaver, når brugspanteforholdet ophører, lader besætningen undersøge af en dyrlæge.

F. De ansatte på brugspanteejendommen

Brugspanthaver har normalt ikke pligt til at overtage det personale på ejendommen, som var ansat af pantsætteren. De ansatte, der ikke fortsætter hos brugspanthaveren, må gøre deres lønkrav mv. gældende mod pantsætteren og om nødvendigt mod Lønmodtagernes Garantifond, jfr. Lbkg. nr. 77:1988 om Lønmodtagernes Garantifond § 1, nr. 3. Brugspanthaver kan formentlig også indtræde i de opsigelser, som er foretaget af pantsætteren.⁹⁴

Navnlig ved landbrugsejendomme kræver ejendommens pasning ofte en betydelig arbejdsindsats og ekspertise. Fogedretten kan da også forlange, at brugspanthaver anviser en person, der besidder de nødvendige kvalifikationer til på panthavers vegne at varetage ejendommens daglige drift, jfr. Rpl. § 590, stk. 3, og ovenfor s. 86 ff. Brugspanthaver har normalt 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 brugspanthavere. Brugspanthaver vil som regel ikke kunne forlange, at de ansatte på ejendommen fortsætter deres arbejde, medens brugspanteforholdet består. Det er utvivlsomt, at **medhjælpere** ikke har pligt til at fortsætte, hvis en brugspanthaver overtager ejendommens drift,⁹⁵ jfr. forudsætningsvis Medhjælperlovens § 28, stk. 5. I funktionærforhold vil brugspanthaver normalt heller ikke kunne fastholde **funktionærerne**, jfr. FUL

93. Se herved tilsvarende *U 1978.299 SH* og *U 1979.1035 SH* om boers ansvarsfraskrivelse. Se generelt med henvisninger *J. A. Andersen*, *Skifteret – Dødsboer*, s. 205 f., *Polack*, *Adv.* 1989.462, *Rasmussen & Lyhne*, *Eksekutorboer*, s. 44 f., *Rosenmeier*, *Mangler ved fast ejendom*, s. 75, *L. B. Christensen*, *Justitia* 1989, nr. 4, s. 91, og *M. Munch*, *Konkursloven*, 7. udg., s. 566. Tilsvarende gør sig i det væsentlige også gældende i relation til tvangsauktionskøberes ansvarsfraskrivelse ved videresalg.

94. Jfr. formentlig *Lars Svenning Andersen*, *Virksomhedsoverdragelsesloven*, 2. udg., s. 122.

95. Jfr. *U 1894.810 LOHS*, *Frost & Holm*, *Medhjælperloven*, 3. udg. (1950), s. 57, 58 og 64, samt *Illum*, *U 1942 B.37 ff.*: »Om virkningen af virksomhedsoverdragelse på bestående arbejdsaftaler«.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

§ 2, stk. 8, om anciennitetsoverførsel, hvis en funktionær fortsætter hos en ny ejer af virksomheden. FUL § 2, stk. 8, gælder også ved virksomhedsoverførsler via retsforfølgning.⁹⁶ Spørgsmålet om brugspanthavers overtagelse af funktionærerne afhænger dog af funktionærforholdets nærmere karakter og virksomhedens størrelse, herunder om den drives som enkeltmandsvirksomhed.⁹⁷ 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, 12. udg., s. 62, udtaler om dette spørgsmål: »For landbrugets vedkommende hører kun inspektører, forvaltere og de på godskontorerne ansatte under loven, men ikke fodermestre, medmindre deres arbejde overvejende består i at føre tilsyn med andres arbejde.« Ved udlejningsejendomme vil brugspanthaver typisk have brug for viceværter og ejendomsinspektører, som ofte vil have funktionærstatus.⁹⁸ 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.⁹⁹ Virksomhedsoverdragelsesloven gælder derimod ved aftalt brugeligt pant. Der kan formentlig opstå tvivlsomme situationer, hvis et aftalt brugeligt pant efter kort tid afløses af et eksekutivt brugeligt pant med samme brugspanthaver.

Lærlinge og **EFG-elever** vil normalt ikke kunne påberåbe sig bristede forudsætninger som følge af selve identitetsændringen på arbejdsgiversiden som begrundelse for at hæve læreforholdet.¹⁰⁰

Brugspanthaver må efter det anførte 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 husbond afløsere, ligesom markdriften mere eller mindre kan klares ved hjælp af maskinstationer. Der er intet til hinder for, at

96. Jfr. generelt *Lars Svenning Andersen*, Virksomhedsoverdragelsesloven, 2. udg., s. 50 f.

97. Jfr. *Kaj Petersen*, Funktionærloven, 12. udg., s. 122 ff., *Illum*, U 1942 B.37 ff., *Lars Svenning Andersen*, Virksomhedsoverdragelsesloven, 2. udg., s. 144 ff. og 149 ff., samt *J. Rønnow Bruun*, J 1983.96-110 (»Funktionærers og lignende lønmodtageres forpligtelser ved virksomhedsoverdragelser«).

98. Jfr. *Kaj Petersen*, Funktionærloven, 12. udg., s. 50 f.

99. Jfr. *Povl Holm*, J 1979.273, samt *Lars Svenning Andersen*, Virksomhedsoverdragelsesloven, 2. udg., s. 30 ff., 39 f. og 44 (brugeligt pant).

100. Jfr. *Lars Svenning Andersen*, Virksomhedsoverdragelsesloven, 2. udg., s. 130 ff., smh. m. s. 144 f. og 149 ff. – Fra 1.01.1991 er Lærlinge- og EFG-loven afløst af Lov om erhvervsuddannelser, jfr. Bkg. 789:1993.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

brugspanthaver ansætter pantsætter som bestyrer af ejendommen. Selv om dette nok i praksis ofte har karakter af en nødløsning, synes det ofte at være den løsning, som brugspanthaver vælger.¹⁰¹ Ikke sjældent opnår pantsætter herved den højeste løn, han nogensinde har opnået, hvilket naturligvis er noget af baggrunden for, at pantsættere ofte er indforstået med brugspanteforhold. Fri bolig på ejendommen vil i givet fald normalt være en del af lønnen. Pantsætters bestyrerløn skal skattemæssigt hverken betragtes som A-indkomst eller B-indkomst, men skal medtages i det over- eller underskud ved ejendommens drift, som pantsætter beskattes af.¹⁰² Det må dog fremhæves, at brugspanthaver ikke har pligt til at gøre brug af pantsætters arbejdskraft ved driften af ejendommen. Dette må gælde, selv om pantsætter tilbyder at udføre et bestemt arbejde billigere end andre.

Fortsætter de på ejendommen ansatte, medens brugspanteforholdet består, fordi det aftales, at brugspanthaver skal indtræde i pantsætters rettigheder og pligter over for 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 pantsætter. Opnår brugspanthaver en aftale med de ansatte på ejendommen, har han formentlig ret til at betale den løn, der forfalder under brugspanteforholdet, selv om den delvis angår tiden før brugspanteforholdets stiftelse. Efter omstændighederne kan brugspanthaver også have ret til at betale egentlige lønrestancer, da dette kan være nødvendigt for at undgå, at lønmodtagerorganisationer iværksætter blokade mod ejendommen. Det er klart, at brugspanthaver har pligt til at betale løn mv. for det arbejde, der udføres, medens brugspanteforholdet består.

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 ud over 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.¹⁰³ Det vil

101. Se f.eks. Fm. 1982.49-51.

102. Jfr. Statsskattedirektoratets udtalelse i Ejendomsmægleren 1982.71-72.

103. Jfr. *Kaj Petersen*, Funktionærloven, 12. udg., s. 85 ff. og 90 ff.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

formentlig være lovligt at ansætte en funktionær for den tid, brugspanteforholdet varer, dog maksimalt 6 måneder.

G. Brugspanthavers egen arbejdsindsats og brug af ejendomsbestyrer¹⁰⁴

Har brugspanthaver selv eller ved sine folk udført arbejde vedr. driften af den ejendom, der er taget til brugelighed, kan han beregne sig et passende vederlag herfor, som må fastsættes skønsmæssigt, jfr. nu udtrykkelig Rpl. § 594, stk. 3.¹⁰⁵

Var brugspanthaver en stor kreditor, som f.eks. en kreditforening, kunne det før 1993-brugspantereglerne diskuteres, om der kunne kræves betaling for arbejde, der var blevet opfanget af kreditforeningens almindelige generalomkostninger. Førtes ejendommens regnskaber f.eks. fra selve kreditforeningen, ville dette normalt ikke give sig udslag i, at kreditforeningen ansatte yderligere personale eller udbetalte overarbejdspenge til de i forvejen ansatte. I erstatningsretten anerkendes det dog, at de skadelidte kan gøre krav på et generalomkostningstillæg.¹⁰⁶ Spørgsmålet var imidlertid, om praksis i erstatningsretten i denne henseende kunne 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. Efter Rpl. § 594, stk. 3, er der nu næppe længere tvivl om, at brugspanthaver kan kræve et skønsmæssigt fastsat vederlag for sit eget og sine folks arbejde, selv om han ikke kan godt-gøre, at han har haft ekstraudgifter til nyansættelser og/eller overarbejde.

Lader brugspanthaver f.eks. en advokat tage sig af ejendommens bestyrelse mv., er det klart, at brugspanthaver kan medtage advokatens regninger i sit regnskab vedr. brugspanteforholdet. Om beregningen af honorar til den advokat, der på brugspanthavers vegne har bestyret ejendommen, henvises der til Advokatnævnskendelsen i Adv. 1978.303-04, hvor det krævede salær skønsmæssigt nedsattes fra 30.000 kr. til 20.000 kr.¹⁰⁷ Advokaten skønnede, at han havde brugt mere end 70 timer på sagen. I samme kendelse blev det lagt til grund, at omkostninger vedr. det udlæg i ejendommen, der normalt foretages,

104. Se om antagelse af bestyrer ovenfor afsnit F.

105. Se Bet., s. 92-93 og 112-13. Se også *Bang*, s. 91.

106. Jfr. *U 1939.1086 H* og *U 1979.466 Ø*.

107. Se også *U 1983.276 SH* og *VLK af 3.03.1982* (refereret af *Jan Poulsen* i Adv. 1983.86) om størrelsen af konkursboers administrationssalærer i henhold til KL § 87.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

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 over for bestyrerens kreditorer kan hævde sin ret vedr. disse penge. Se herved *U 1895.438 V*, hvor bestyreren – der var identisk med pantsætteren – 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 gården hørende pengekasse; men beroede i bestyrerens portemonnæ, må anses at være uden betydning«. *Gomard* antager formentlig med føje i *Fogedret*, 3. udg., s. 92, at der i dag vil blive stillet strengere krav vedr. pengenes individualisering, hvis brugspanthavers ret skal respekteres.¹⁰⁸

H. Pantsætters bolig

I visse tilfælde kan brugspanthaver have behov for at skaffe boliger til de ansatte på ejendommen, navnlig til ejendommens bestyrer. Før 1993-brugspantereglerne blev det normalt antaget, at brugspanthaver kunne kræve, at pantsætter fraflyttede ejendommen.¹⁰⁹ Pantsætter kunne i givet fald sættes ud af ejendommen ved en umiddelbar fogedforretning. I *U 1935.208 Ø* blev det endda antaget, at brugspanthaver kunne forlange, at pantsætter fraflyttede ejendommen – en herregård – uanset om dette var nødvendigt af hensyn til ejendommens drift.¹¹⁰ Ved andre ejendomme end landbrugsejendomme var det dog næppe givet, at brugspanthaver altid kunne forlange, at pantsætter fraflyttede ejendommen.¹¹¹ Der kunne tænkes tilfælde, hvor pantsætter kunne henvise til transbeneficieprincippet i Rpl. § 509 og/eller manglende retlig interesse hos brugspanthaver. Ved byudlejningsejendomme er det ikke sjældent forekommende, at ejeren bebor en af lejlighederne. Toges ejendommen til

108. Se herved også *J. A. Andersen m.fl.*, *Fogedsager*, s. 249-50 med henvisninger, *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 129, og *VLK af 20.11.1992*, der er refereret i *Fm.* 1993.101.

109. Jfr. *U 1935.208 Ø*, *U 1981.175 Ø* (forudsætningsvis), *Frost*, *Fogedforretninger*, 2. udg., s. 294, *von Eyben*, *Panterettigheder*, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 305, *Klarskov Petersen*, *U 1981.324*, og *Bang*, s. 21. *Gomard*, *Fogedret*, 3. udg., s. 129 og 318, inderholder helt modstridende udtalelser.

110. Jfr. også *von Eyben*, *Panterettigheder*, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 305.

111. Se herved *Blok*, *Ejerlejligheder*, 2. udg., s. 159, om brugeligt pant vedr. ejerlejligheder.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

brugeligt pant, måtte pantsætteren normalt kunne forlange at blive boende mod at betale sædvanlig leje.¹¹² I de tilfælde, hvor brugspanthaver kunne forlange, at pantsætter fraflyttede ejendommen, kunne han i stedet vælge at lade pantsætter blive boende mod betaling af leje for fremtiden. I praksis var det næppe forekommet i mange år, at en brugspanthaver forlangte pantsætter sat ud af sin bolig. Ofte skete der jo også det, at pantsætter blev ansat som bestyrer af ejendommen, hvorfor det var klart, at han skulle blive boende. Det var også sjældent, at pantsætter blev afkrævet leje.

Spørgsmålet, om hvorvidt pantsætter kunne blive boende på ejendommen, kunne også løses ved, at panthaver f.eks. ved en landbrugsejendom begrænsede brugspantet, så det ikke omfattede stuehuset.

At det ved Rpl. § 591, stk. 1, nu er blevet fastslået, at panthaver ikke kan kræve sig indsat i besiddelsen af den del af en fast ejendom, som tjener til bolig for pantsætter eller dennes husstand, er efter det ovenfor anførte i det væsentlige en ren »papirændring«. Bet., s. 87 f., 99 og 109, foreslog dog en undtagelse for den situation, at det var af afgørende betydning for driften af den pantsatte ejendom, at brugspanthaver kunne råde over boligen.¹¹³ Denne undtagelse blev imidlertid fjernet i Retsudvalgets bet. af 1.06.1993, hvor det udtales:¹¹⁴

»For at begrænse de ulemper, som kan påføres pantsætter ved ejendommens overtagelse til brugeligt pant, foreslås det, at pantsætteren og dennes husstand skal bevare retten til at bebo den pantsatte ejendom, uanset at brugspanthaveren i øvrigt overtager besiddelsen af ejendommen. Dette kan bidrage til at sikre pantsætters sociale situation i disse tilfælde.

Fogedretten skal dog som i den foreslåede bestemmelse (§ 591) kunne betinge pantsætters ret i medfør af denne bestemmelse af, at der betales en rimelig leje med et tillæg af skønnet forbrug af varme og el. Der vil navnlig være anledning til at betinge fortsat beboelse af betaling i tilfælde, hvor pantsætteren ikke skal udføre arbejde på ejendommen for brugspanthaveren.

Kravet om, at pantsætter i visse tilfælde kan forpligtes til at betale en rimelig leje, skal ses på baggrund af, at hovedformålet med brugeligt pant er en fyldestgørelse i pantets brugsværdi. Når panthaver har overtaget besiddelsen af pantet, vil panthaver således bl.a. kunne fyldestgøre sig i den indtægt, som ejendommen kan indbringe ved udlejning. I forslaget gøres der imidlertid som

112. Jfr. *Gomard*, *Fogedret*, 3. udg., s. 318, n 28 om norsk ret.

113. Ved *fogedretsadministration* i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, kan ejeren også helt undtagelsesvis sættes ud af besiddelsen af ejendommen, jfr. nærmere *J. A. Andersen*, U 1985 B.403.

114. Se også Justitsministeriets besvarelse af Retsudvalgets spørgsmål 16.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

nævnt bl.a. af sociale grunde en indskrænkning i panthaverens besiddelse af ejendommen for så vidt angår boligen for pantsætter eller dennes husstand. For at panthaver alligevel kan blive fyldestgjort i pantets lejeværdi, foreslås det som anført, at fogedretten kan træffe bestemmelse om lejebetaling. Hertil kommer, at brugspanthaver ved pantsætters betaling af det af fogedretten fastsatte beløb kan kompenseres for udgifterne til pantsætters brug af varme og el.

De beløb, der evt. betales af pantsætter som husleje i medfør af fogedrettens bestemmelse, fragår i de samlede skyldige prioritetsydelse og bidrager således til at nedbringe disse.«

Om pantsætters betaling af leje til brugspanthaver udtales det i Bet., s. 88 (jfr. s. 109):

»Arbejdsgruppen finder ikke, at det vil være rimeligt at tvinge panthaveren til at lade pantsætteren forblive i sin bolig, medmindre der svares en rimelig leje herfor. Da der sjældent vil foreligge de nødvendige oplysninger til at fastsætte en leje efter lejelovgivningens regler, foreslår arbejdsgruppen, at det overlades til fogedretten at fastsætte lejen efter et skøn. Betales den af fogedretten fastsatte leje ikke til den fastsatte tid, finder arbejdsgruppen, at pantsætteren bør kunne udsættes af boligen. Det må understreges, at den boligret, arbejdsgruppen foreslår at tillægge pantsætteren, ikke er en egentlig lejeret, og pantsætteren skal derfor fraflytte ejendommen, såfremt denne senere sælges på tvangsauktion. Betaler pantsætteren ikke det af fogedretten fastsatte beløb, kommer dette ham selv til skade, idet brugspanteforholdet først kan bringes til ophør, når restancen og eventuelt underskud er betalt. Sælges ejendommen på auktion, forudsætter arbejdsgruppen, at kravet mod pantsætter medfølger under auktionen.«¹¹⁵

Da der som angivet ikke er tale om en egentlig lejeret for pantsætter, finder den almindelige lejelovgivning næppe anvendelse.¹¹⁶ Brugspanthaver vil ifølge de refererede forarbejder kunne få pantsætter sat ud af boligen ved en umiddelbar fogedforretning, hvis han væsentligt misligholder sine forpligtelser som lejer. Da lejelovgivningen som nævnt næppe finder anvendelse, skal lejelovens regler¹¹⁷ om f.eks. løbedage og påkrav næppe iagttages. Såfremt pantsætter ved fogedrettens mellemkomst udsættes af boligen, må dette formentlig betragtes som en fortsættelse (kontinuation) af den umiddelbare

115. Jfr. Auktionsvilkårenes pkt. 1, sidste stk., om vedhængende leje.

116. Se tilsvarende *Krag Jespersen* i *Formueretlige emner* (1992), s. 103, n 22, om den benyttelsesret til fast ejendom, som et konkursbo evt. giver fallenten i henholdt til KL § 106.

117. Se f.eks. *J. A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 49 ff.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev etableret. Dette indebærer, at der kun skal betales ny fogedafgift, hvis begæringen om udsættelse af pantsætter fremsættes over for fogedretten efter, at der er gået 3 måneder efter, begæringen om brugeligt pant blev fremsat, jfr. RAL § 19.

Brugspanthaver kan næppe afkræve pantsætter leje med tilbagevirkende kraft, idet brugspanthaver bør tilkendegive pantsætter, at han fremover vil blive afkrævet leje.

Der kan være ejendomme, der, f.eks. på grund af miljøpåbud, eller fordi det er tinglyst, at der muligvis er et giftdepot på ejendommen, ikke vil kunne sælges på tvangsauktion.¹¹⁸ En panthavers eneste fyldestgørelsesmulighed kan i så fald være at tage ejendommen til brugelighed med henblik på at afkræve pantsætter leje.

1993-lovændringerne vedr. pantsætters bolig tilsigter givetvis at forbedre pantsætters retsstilling. I praksis vil ændringerne imidlertid efter al sandsynlighed føre til det modsatte. At boligen nu er blevet sikret for pantsætteren, er som nævnt i alt væsentlig en »papirændring«. Tidligere blev pantsætter næsten aldrig afkrævet leje, men efter formuleringen af Rpl. § 591 må det forventes, at pantsætter fremover ret rutinemæssigt bliver afkrævet leje bl.a. med den konsekvens, at han kan sættes ud af boligen, hvis han væsentligt misligholder sine pligter som lejer.

At pantsætter nu bevarer retten til boligen, betyder næppe, at han har ret til at udleje denne. Det er brugspanthaver, der har kompetencen til at foretage udlejninger, og indtægterne ved eventuelle udlejninger tilfalder brugspanthaver, således at de skal indgå i brugspanteregnskabet. Parcelhuse og ejerlejligheder, som ikke tidligere har været udlejet – typisk fordi de bebos af ejeren – eller ikke er bestemt til udlejning, kan brugspanthaver kun udleje med pantsætters samtykke. Se herved ovenfor afsnit D.

I. De ansattes boliger i brugspanteejendommen

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, smh. m. § 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

118. Se *J. A. Andersen*, Fm. 1983.80-82: »Kan en ejendom bortauktioneres, hvis ingen afgiver bud?«.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

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 en måned efter tidspunktet for sin fratræden; samme ret tilkommer familien i tilfælde af funktionærens død.¹¹⁹ 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.«

Har funktionæren **tjenestebil**, skal han straks aflevere denne, når han fratræder tjenesten.¹²⁰

J. Ejendommens byrder

Brugspanthaver skal respektere de byrder på ejendommen, herunder servitutter, der har prioritet forud for brugspanthavers pantebrev.¹²¹ Der er derimod tvivlsomt, om brugspanthaver skal respektere byrder, herunder utinglyste, med en dårligere prioritet. I *U 1938.447 H*¹²² om en utinglyst ret til jagten på et gods og brugen af skyttebolig blev det antaget, at jagtretten mv. ikke var omfattet af TL § 3, stk. 1, om brugsrettigheder, 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.¹²³ Det bemærkes herved, at en jagtret må betragtes som en rådighedsservitut.¹²⁴ Det må også fremhæves, at *U*

119. Om den såkaldte »efterbolig« henvises til *Kaj Petersen*, Funktionærloven, 12. udg., s. 110 f.

120. Jfr. *H. G. Carlsen*, U 1990 B.353-55: »Om »fri bil« i fratrædelsessituationer«.

121. Jfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 306.

122. Jfr. *F. Vinding Kruse*, Ejendomsretten III, 3. udg., s. 1614, og *Frost*, Fogedretninger, 2. udg., s. 294.

123. Det er dog kun forudbetaling for en rimelig tid, der skal respekteres, jfr. *Illum*, Servitutter, s. 265, og *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 306. Om forudbetaling af almindelig leje henvises der til TL § 3, stk. 2, og Auktionsvilkårenes pkt. 1, sidste stk.

124. Jfr. *Krag Jespersen*, Formueretlige emner (1992), s. 95.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

1938.447 H har været ret stærkt kritiseret i retslitteraturen.¹²⁵ En rimelig løsning kan dog være, at brugspanthaver må respektere alle byrder, som kan »leve« ved siden af brugspanteretten. Jfr. herved også *Illum*, Servitutter, s. 265, hvor *Illum* forsøger at begrænse præjudikatsvirkningen af *U 1938.447 H*, idet det hævdes, at det afgørende for dommens 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 af forbyde sådan råden, som ikke kan berøre brugspanthavers udnyttelse af ejendommen, som tilfældet let vil kunne være med en vejret eller en bygningssservitut.« I øvrigt bør brugspanthaver kunne eksstingvere utinglyste byrder, der er stiftet efter brugspanthavers panteret.

Efter Jagtlovens § 3, stk. 2, kan overdragelse af jagtretten kun ske for et bestemt tidsrum, der ikke må overstige 10 år ad gangen. Jagtretten bortfalder automatisk – uden opsigelse – når den aftalte periode er udløbet, jfr. *U 1988.877 H*. Brugspanthaver behøver derfor ikke at afgive opsigelse.

Er jagtretten ikke udlejet, må det formentlig antages, at der kan forekomme landbrugs- og skovejendomme, hvor jagtretten er så 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 pantsætter 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*.¹²⁶

En særlig form for byrder er **aftægtsrettigheder**,¹²⁷ der naturligvis har særlig betydning ved landbrugsejendomme. En aftægtsret kan være tinglyst på 3 måder, nemlig servitutstiftende, pantstiftende eller begge dele. I praksis er aftægtsrettigheder oftest kun tinglyst pantstiftende. Begrundelsen herfor er formentlig hovedsagelig, at aftægtsnyderen oftest er den ældre generation, som ikke er interesseret i aftægtsretten, hvis f.eks. sønnen må forlade ejendommen, men så foretrækker at få et pengebeløb. En aftægtsret kan f.eks. bestå i en

125. Jfr. med henvisninger *Illum*, Tinglysning, 6. udg., s. 66, samt *von Eyben*, Panterettigheder, 8 udg. ved *H. Skovgaard*, s. 306, og *von Eyben*, Formuerettigheder, 7. udg., s. 301.

126. *Kjelstrup* giver i TfR 1982.115 udtryk for tvivl om spørgsmålet i relation til norsk ret.

127. Jfr. Rpl. § 573 og *Treschow*, J 1964.31-93.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

boligret til den tidligere ejer. Boligretten kan være vederlagsfri eller til nedsat leje, idet den tidligere ejer så til gengæld har fået en lavere salgspris for ejendommen. Den almindelige lejelovgivning finder anvendelse på boligretten.¹²⁸ Lejelovgivningen finder formentlig også anvendelse på aftaler om **finansiel leasing**.¹²⁹

K. Ejendomsforbehold, leasing, pant, arealstøtte, braklægningsordninger, høstpant og sukkerroekontrakter mv. vedr. ejendommens tilbehør

Brugspanthaver skal respektere eventuelle **høstpantaveres**¹³⁰ **rettigheder**.¹³¹ Høstpantebreve kan udstedes af ejeren eller brugeren af en landbrugs-ejendom. »Brugeren« omfatter forpagtere, men ikke en brugspanthaver,¹³² hvorved bemærkes, at brugspanthaver har pligt til at stille den nødvendige driftskapital til rådighed.

Efter omstændighederne kan det høre til sædvanlig drift af ejendommen, at brugspanthaver pantsætter indhøstede afgrøder.¹³³

Sukkerroer kan i praksis kun avles på kontrakt med De Danske Sukkerfabrikker A/S,¹³⁴ der ejes af DANISCO A/S. Sukkerroekontrakter har på grund af Høstpantelovens § 4, stk. 3, og § 7, stk. 4, en helt speciel særstilling.¹³⁵ Høstpantretten omfatter også sukkerroerne, men skal vige for sukkerfabrikkerens særlige ret, som er en modregningsret for diverse udlæg til frø mv. og forskudsbetalinger. Høstpantebreve er kun gyldige, hvis de er tinglyst inden 2 uger efter datoen for første leverance af de omhandlede rå- og hjælpestoffer (såsæd, gødning, mv.). Sukkerroekontrakter tinglyses derimod ikke. En brugs-

128. Jfr. *Krag Jespersen*, *Formueretlige emner* (1992), s. 99.

129. Jfr. *Poul Gade*, U 1993 B.105-10: »Er aftaler om finansiel leasing omfattet af lejelovgivningen?«.

130. Om høstpant henvises generelt til L 271:1986 om høstpant samt *J. A. Andersen*, *Høstpant og sukkerroekontrakter* (1987).

131. Jfr. *U 1933.546 V* og *Frost*, *Fogedforretninger*, 2. udg., s. 294.

132. Jfr. *J. A. Andersen*, *Høstpant og sukkerroekontrakter*, s. 39, og *samme*, U 1985 B.403. Er ejendommen under fogedretsadministration, kan der heller ikke udstedes høstpantebreve.

133. Jfr. *U 1932.783 H* samt *Illum*, *Fast ejendom, bestanddele og tilbehørspant*, s. 95.

134. Der er for tiden sukkerfabrikker i Assens, Gørlev, Nakskov og Nykøbing Falster, idet fabrikkerne i Stege og Saksøbing er lukkede.

135. Se generelt *J. A. Andersen*, *Høstpant og sukkerroekontrakter*, s. 117 ff., samt *Carstensen*, *Ting og sager* 1, s. 124-28.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

panthaver skal også respektere eventuelle sukkerroekontrakter. De avlede sukkerroer skal således leveres til sukkerfabrikkerne.

Sukkerroeavlerne, der er organiseret i en stor avlerforening, indgår hvert år kontrakter med sukkerfabrikkerne. De aftalte leveringsrettigheder – der relaterer sig til Danmarks EF-sukkerkvote – er knyttet til ejendommen og kan derfor ikke overdrages. Af hensyn til brugspanteejendommens drift er det nødvendigt at antage, at brugspanthaver har ret og pligt til at indgå sædvanlige kontrakter med sukkerfabrikkerne om dyrkning af sukkerroer. Modsvarende må pantsætter være afskåret fra at indgå de nævnte kontrakter.¹³⁶ Da kontrakterne har et fremtidigt perspektiv, er det dog ønskeligt, hvis brugspanthaver forhandler med pantsætter om nye kontrakter.

EF yder i vid udstrækning (3-4 milliarder kr. årligt) **arealstøtte** i relation til dyrkningen af bestemte afgrøder, p.t. korn, oliefrø (raps), bælgssæd (ærter) og oliefrø, ligesom der også ydes arealstøtte til jordudtagning (**braklægning** eller **dyrkning af nonfood afgrøder**), jfr. Bkg. nr. 813:1993 som ændret ved Bkg. nr. 853:1993. Brugspanthaver bør overholde de forpligtelser, som pantsætter har påtaget sig i relation til de forskellige arealstøtteordninger. Brugspanthaver må have ret og pligt til i sædvanligt omfang at indgå på nye ordninger, idet bemærkes, at der sædvanligvis er tale om et-årige ordninger. I De Danske Landboforeningers skrivelse af 26.11.1992 til Folketingets Retsudvalg udtales det i denne forbindelse:

»Ligeledes tager reglerne ikke højde for parternes stilling i forhold til den i 1992 gennemførte EF-landbrugsreform. Denne reform betyder, at der vil opstå et system med ansøgning om arealtilskud. Udbetaling af disse tilskud, der vil komme til at udgøre en væsentlig indtægtskilde for den enkelte landmand, vil være afhængig af, om bestemte arealer dyrkes med bestemte afgrøder, ligesom der skal overholdes en braklægningsforpligtelse. Det vil derfor være af stor betydning for en ejendoms indtjening, at brugspanthaver overholder vilkårene for en af pantsætter indgået forpligtelse. Det må modsat sikres, at brugspanthaver ikke indgår nye forpligtelser, der umulig- eller vanskeliggør ejendommens fortsatte muligheder for at deltage i EF-ordningen.«

Det er diskutabelt, om panterettighederne i ejendommen omfatter de forskellige former for arealtilskud. Fra 1993 har det været muligt for en landmand at påtage sig andres braklægningsforpligtelser. Der er i så fald reelt tale om, at landmanden bortforpagter sine jorder med henblik på braklægning. Arealstøtten i relation til en sådan frivillig braklægning bør i hvert fald være omfattet af panteretten, da denne jo efter pantebrevsformularerne også omfatter

136. Jfr. J. A. Andersen, Høstpant og sukkerroekontrakter, s. 39, og *samme*, U 1985 B.403.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

indtægterne af pantet, herunder leje og forpagtningsafgifter.¹³⁷ En panthaver vil derfor f.eks. få ret til braklægningsstøtten fra det tidspunkt, han som brugspanthaver overtager driften. Fra dette tidspunkt må udlæg og transporter, der tilhører kreditorer med en dårligere prioritetsstilling end brugspanthaver, vige.¹³⁸

De andre former for arealstøtte udbetales af EF-direktoratet – der er en styrelse under landbrugsministeriet – til den producent, der gennem ansøgning har tilmeldt sig ordningen. Det følger vel af forholdets natur, at de forskellige former for arealstøtte materielretligt bør tilfalde den, som faktisk driver ejendommen. Er der tale om et langvarigt brugspanteforhold – f.eks. på mindst 6 måneder – bør de forskellige arealtilskud tilfalde brugspanthaver, men brugspanthaver er nødt til at anmelde sit krav over for EF-direktoratet, da udbetalingerne ellers vil ske til pantsætter. Er EF-direktoratet i tvivl om, hvem der materielretligt er berettiget til arealstøtten,¹³⁹ kan der evt. blive tale om at deponere beløbet efter reglerne i Deponeringsloven. For tiden anser EF-direktoratet, lidt overraskende, vist nok en brugspanthaver for berettiget til arealstøtte (som producent) allerede fra det tidspunkt brugspanteforholdet etableres.

Det må fremhæves, at der er en ret nær sammenhæng mellem de forskellige former for arealstøtte. Arealstøtten til bestemte afgrøder er således normalt betinget af, at der også i et nærmere angivet omfang (15 eller 18% af jorderne) finder braklægning sted på ejendommen. Denne sammenhæng kan formentlig tale for, at alle former for arealstøtte i princippet er omfattet af de almindelige panterettigheder i ejendommen. Braklagte marker kan på en måde siges at være forpagtet af EF.

Det må fremhæves, at en brugspanthavers ret til arealstøtte kan tænkes støttet på 3 forskellige grundlag. Det kan tænkes, at panteretten omfatter arealstøtten. Brugspanthaver kan have foretaget udlæg i arealstøtten. Endelig kan brugspanthavers ret støttes på, at det er ham, der er producent.

For så vidt angår tilbehør, der af pantsætter er købt på **afbetaling med**

137. Jfr. også *J. A. Andersen*, Adv. 1993.133. Ved Herning fogedrets kendelse af 9.08.1993 (FS 1516/93) er det derimod blevet antaget, at arealtilskuddet i anledning af den tvungne braklægning ikke er omfattet af panteretten. Jfr. også Nyborg fogedrets kendelse af 21.10.1993 (FS 496/93).

138. Se tilsvarende om retten til lejeindtægter *J. A. Andersen*, U 1992 B.19 ff.

139. Der kan også – f.eks. af brugspanthaver – foretages udlæg i krav på arealstøtte, ligesom landmanden kan borttransportere sit krav, jfr. *Jan Poulsen*, Fm. 1993.91. EF-direktoratet modregner evt. statstilgodehavender i arealstøtten, jfr. U 1955.13 H. En høstpanthaver har ikke ret til arealstøtten, hvorimod en prisstøtte til de på ejendommen avlede afgrøder naturligvis forøger høstpanthavers pantsikkerhed.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

ejendomsforbehold eller **leaset**, har brugspanthaver formentlig ret til at betale kontraktsydelse, hvis det pågældende tilbehør er nødvendigt for ejendommens drift. Der er næppe tvivl om, at brugspanthaver i relation til f.eks. en afbetalingssælger endda har ret til at indtræde i kontrakten, selv om dette indebærer et skyldnerskifte.¹⁴⁰ Som følge heraf blev det i *U 1931.359 Ø* antaget, at brugspanthaver var berettiget til at appellere en indsættelsesforretning, der var gennemført over for pantsætter. I praksis vil brugspanthaver normalt ikke indtræde i ejendomsforbeholdskontrakter, men nøjes med at betale de løbende ydelser, herunder eventuelle restancer. Etableringen af brugspanteforholdet bør ikke uden udtrykkelig aftale betragtes som forfaldsgrund ad købekontrakter med ejendomsforbehold. Det bemærkes herved, at TL § 42b kun gælder vedr. pantebreve i fast ejendom. Selv om brugspanthaver måtte være indtrådt som ny skyldner i ejendomsforbeholdskontrakten, må der på ny kunne ske skyldnerskifte, når brugspanteforholdet ophører, og pantsætter igen overtager ejendommens drift. At brugspanthaver undlader at betale de nævnte kontraktsydelser, således at sælgeren eller udlejerens tager det omhandlede tilbehør tilbage, vil normalt ikke genere pantsætter eller andre i nævneværdig grad, da de som regel let vil kunne foretage f.eks. nye afbetalingskøb. Det må herved tages i betragtning, at der ifølge Kreditaftaleloven kun kræves udbetaling ved forbrugerkøb.

Anvender brugspanthaver tilbehør, der er købt på afbetaling med ejendomsforbehold, uden at betale ydelserne ifølge afbetalingskontrakten, kan sælgeren næppe ud fra en berigelsesgrundsætning afkræve ham en eller anden leje. En sådan leje kunne jo heller ikke være afkrævet selve afbetalingskøberens.

Ugyldige ejendomsforbehold kan brugspanthaver kræve tilsidesat.¹⁴¹ 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

140. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1987 B.427, *U 1931.359 Ø* med n 1 og *Frost*, Føgedforretninger, 2. udg., s. 294. Se også *C. Rimstad*, U 1931 B.218-27: »Tilbehørspant og kontraktsgæld«.

141. Jfr. f.eks. *U 1932.163 Ø*. Se også *J. A. Andersen*, U 1987 B.425-32: »Kan tredjemand, der erhverver salgsgenstanden fra ejendomsforbeholdskøber, påberåbe sig Kreditkøbslovens regler?«.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

sådanne »kontraktssvin« erfaringsmæssigt ofte er ugyldige,¹⁴² ligesom manglende mærkning af svinene også kan bevirke, at ejendomsforbeholdet ikke kan gøres gældende.¹⁴³ De nævnte svinekontrakter er ikke omfattet af Kreditaftaleloven.

Medens brugspanteforholdet består, må tilbagesættelsesforretninger vedr. tilbehør, der er omfattet af brugspanteretten, rettes mod både brugspanthaver og pantsætter. Jfr. herved *U 1937.850 Ø*, hvor tre indsættelsesforretninger, hvorunder pantsætter 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 pantsætter, hvis denne ikke har tiltrådt kontrakterne.

Brugspanthavers eventuelle køb af tilbehør er ikke omfattet af TL § 38.¹⁴⁴

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 dennes tilbehør. Brugspanthaver hæfter naturligvis heller ikke for pantsætters personlige gæld.¹⁴⁵

L. Brugspanthavers dispositioner over ejendommens tilbehør¹⁴⁶

Ved **tilbehør** forstås det i TL § 37 omhandlede tilbehør til ejendomme, som varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje.¹⁴⁷

»Hårde hvidevarer« er ikke tilbehør, men bestanddele af ejendommen, jfr. TL § 38.

142. 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., *F. Videbech*, Adv. 1980.293-95, og *Carstensen*, Ting og Sager 1., s. 134-40.

143. Jfr. *U 1987.629 H*.

144. Jfr. f.eks. *L. Pagter Kristensen*, Tinglysningsloven, s. 302.

145. Jfr. *Gomard*, Fogedret, 3. udg., s. 130.

146. Se også ovenfor afsnit E og K.

147. En ejendom kan være indrettet med henblik på flere slags erhverv, jfr. f.eks. *U 1988.404 V* om en maskinstation, der blev drevet fra en landbrugsejendom. Se også *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 126.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

Ved **landejendomme**¹⁴⁸ – der er noget andet end landbrugsejendomme – har tilbehørspantet en særlig vid udstrækning, idet det også omfatter den til ejendommen hørende besætning,¹⁴⁹ gødning,¹⁵⁰ afgrøder,¹⁵¹ og andre frembringelser.

Tilbehørspantet omfatter ikke goodwill. Det er også klart, at et varelager og motorkøretøjer ikke er omfattet, jfr. *Carstensen*, Adv. 1993.247.

En brugspanthaver må ikke uden pantsætters samtykke – der evt. kan føre til et supplerende aftalt brugspanteforhold – disponere over løsøre, der ikke er omfattet af tilbehørspantet. Dette har f.eks. betydning i relation til foderstoffer og såsæd, der er indkøbt af pantsætter.¹⁵² Som nedenfor nævnt kan der dog være løsøre, f.eks. dyr, uden for tilbehørspantet, som brugspanthaver bliver nødt til at tage sig af, hvis pantsætter undlader at gøre det.

Tilbehøret refererer sig til den virksomhed, der drives fra ejendommen. Panterettigheder i en fast ejendom omfatter ikke den virksomhed, der drives fra ejendommen. Da goodwill betragtes som løsøre, kan en panteret i goodwill ikke danne grundlag for et brugspanteforhold. Dette gælder endda, selv om en kreditor – måske ved samme pantebrev – har pant i både ejendommen, tilbehøret og den virksomheds goodwill, som drives fra ejendommen.¹⁵³

Der er imidlertid ejendoms kategorier, hvor ejendommen og den fra denne drevne virksomhed ikke kan adskilles.¹⁵⁴ Dette er f.eks. tilfældet ved landbrugsejendomme. Man taler da heller ikke om en landbrugsejendoms goodwill. Kan ejendom og virksomhed ikke adskilles, er det klart, at brugspanthaver har pligt til at drive virksomheden, idet han ellers kan pådrage sig et erstatningsansvar.

Tages en landbrugsejendom til brugelighed, er det således klart, at brugspanthaver har pligt til at drive landbruget. Ved andre ejendomme kan brugspanthaver efter omstændighederne også have pligt til at drive virksomheden; i hvert fald hvis pantsætter ikke selv tager sig af denne. At brugspanthaver har ret til at drive virksomheden, vil også ofte kunne støttes på læren om **nego-**

148. Det kræves, at jordbrugsvirksomheden ikke er af uvæsentlig betydning, jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 142 f.

149. Kun almindelige landbrugsdyr, jfr. *U 1987.807 H* og *Fm 1993.148* (minkfarm).

150. Både naturgødning og kunstgødning (handelsgødning), jfr. *U 1923.226 Ø*.

151. Kun landbrugsafgrøder, der er avlet på den pågældende ejendom, men ikke gartneri- og skovbrugsprodukter.

152. Se til dels afvigende *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 128 f. og 152 f.

153. Se ovenfor kap. V og VI (s. 39 ff.).

154. Jfr. *J. A. Andersen*, J 1981.256 f.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

tiorum gestio. Det er klart, at de af brugspanthaver afholdte nødvendige udgifter kan medtages i brugspanteregnskabet.

Ved et gartneri må brugspanthaver givetvis have pligt til at drive gartneriet, selv om gartneriprodukter ikke er omfattet af tilbehørspantet. Afgrøder på rod er bestanddele af selve ejendommen.

Ved f.eks. ørreddambrug og minkfarme må brugspanthaver normalt også have pligt til at fortsætte driften, selv om kun stambesætningen er omfattet af tilbehørspantet. De øvrige dyr – f.eks. minkhvalpene – har pantsætter ret til at fjerne fra ejendommen. Denne ret må kunne gøres gældende en vis tid efter brugspanteforholdets etablering. Tager pantsætter sig ikke af minkhvalpene, er brugspanthaver nødt til at gøre det, jfr. Esbjerg fogedrets kendelse af 20.07.1992 (AS 245 og 246/91) Ofte er det praktisk, at et eksekutivt brugspanteforhold f.eks. også omfatter minkhvalpene. Dette bliver tilfældet, hvis det eksekutive brugelige pant suppleres med et aftalt brugeligt pant vedr. minkhvalpene. En aftale om brugspant kan indgås stiltiende, f.eks. ved at pantsætter ikke inden rimelig tid tager sig af minkhvalpene. Se ovenfor kap. III.

Det må fremhæves, at der ikke sjældent opstår tvivl om, hvad begrebet **stambesætning** omfatter. Er der tale om en minkfarm, kan der f.eks. rejses spørgsmål, om minkhvalpe, der er løsørepantsat eller foretaget udlæg i, senere kan udpeges til og anvendes i avlen med den virkning, at de herefter principalt er omfattet af tilbehørspantet. Dette er antaget i Esbjerg fogedrets kendelser af 26.08.1993 (AS 63/93).

Brugspanthaver får under alle omstændigheder ret til, hvad han producerer på ejendommen.¹⁵⁵ De gartneriafgrøder, som brugspanthaver producerer, tilfalder således ham med den virkning, at de opnåede salgsprovenuer skal indtægtsføres i brugspanteregnskabet. Tilsvarende gælder f.eks. i relation til de træer, brugspanthaver fælder, de ørreder og minke, som brugspanthaver producerer. Ofte er situationen dog den, at brugspanthaver fortsætter en produktion, som var iværksat af pantsætter. Efter omstændighederne bør det så kun være den skønsmæssigt fastsatte (tilvækst), der tilvejebringes af brugspanthaver, som skal indgå i brugspanteregnskabet. Se også ovenfor kap. IV.

Tages en hotel- eller restaurationsejendom til brugelighed, kan det også tænkes, at brugspanthaver bliver nødt til at tage sig af hotel- og restaurationsdriften, hvis han ikke vil risikere et erstatningsansvar for ikke at have taget ordentlig vare på ejendommen.

I det omfang, pantsætter fortsætter driften af virksomheden fra brugspanteejendommen, må brugspanthaver kunne forlange, at han betaler leje eller forpagtningsafgift. Lejen eller forpagtningsafgiften må formentlig kunne kræves

155. Jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 128 f.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

fastsat af fogedretten, jfr. tilsvarende om leje af pantsætters bolig, Rpl. § 591, stk. 1. Navnlig henset til at brugspanteforhold som regel er ret kortvarige, vil det være uhensigtsmæssigt, hvis Huslejenævnet og boligretten skal være kompetent. Det spiller herved også ind, at pantsætters brugsret næppe bør betragtes som en egentlig lejeret, der er omfattet af den almindelige lejelovgivning. Se ovenfor afsnit D og H.

Det forbud, der ifølge pantebrevsformularerne gælder mod, at pantsætter vanrøgter ejendommen eller »klæder denne af«, gælder også i relation til brugspanthaver. Det samme er tilfældet med reglen i TL § 37 om, at en erhvervsjendoms tilbehør kun må udskilles ifølge en regelmæssig drift af ejendommen, jfr. Rpl. § 592, stk. 1.¹⁵⁶

Navnlig ved landbrugsejendomme giver spørgsmålet om udskillelse af tilbehøret ifølge en regelmæssig drift af ejendommen ofte anledning til problemer. Det er væsentligt at fremhæve, at TL § 37 ikke hviler på et værdisynspunkt, men på et driftssynspunkt.¹⁵⁷ Det kan derfor ikke kræves, at tilbehøret har en bestemt (fri-)værdi, f.eks. værdien på pantsætningstidspunktet. Det kan derimod kræves, at der er et sådant tilbehør, at ejendommen kan drives på forsvarelig vis. I det omfang, der sker lovlige braklægninger og bortforpagtninger, må de driftsmæssige hensyn kunne begrunde en reduktion af tilbehøret.¹⁵⁸

Havde pantsætter inden brugspanteforholdet »klædt ejendommen af« i strid med TL § 37, kan brugspanthaver ikke gøres ansvarlig for denne ulovlighed, og han kan næppe heller tilpligtes at retablere tilbehøret.¹⁵⁹ Har pantsætter ulovligt solgt tilbehør, vil brugspanthaver kunne vindicere dette fra en ondtrøende køber, ligesom han også vil kunne kræve erstatning¹⁶⁰ hos en køber, der er i ond tro. Se herved generelt *J. A. Andersen*, U 1982 B.13-18: »Retsstillingen ved ulovlig overdragelse af tilbehør, jfr. TL § 37 og Rpl. § 520«. I *U 1986.332 H* kunne der endda kræves erstatning hos de tredjemænd, der i ond tro havde modtaget udbyttet ved landmandens ulovlige salg af hele besætningen.

Der kan f.eks. rejses spørgsmål, om pantsætter og dermed også brugspantha-

156. Jfr. *Bet.*, s. 89 f. og 110, samt *Forslaget*, s. 22. Se også *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehørspant, s. 93, *J. A. Andersen*, U 1989 B.10, og *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 158, n 87.

157. Se f.eks. *J. A. Andersen*, *Adv.* 1993.131-34.

158. Se *J. A. Andersen*, *Adv.* 1993.131-34: »Forpagtning og braklægning i relation til tilbehørspantet«.

159. Jfr. *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 93, samt *J. A. Andersen*, U 1989 B.10.

160. Se f.eks. *U 1986.386 V* om erstatning i anledning af salg af 150 smågrise til et slagteri, som lod grisene blive på ejendommen med henblik på opfedning. Grisene var derfor ikke udskilt ifølge en regelmæssig drift af ejendommen (sale and lease back).

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

ver 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 høst køber de så successivt det korn, de har brug for hos foderstofforretninger, hyppigt i form af færdige foderblandinger. Denne praksis, der også kan være likviditetsmæssigt begrundet, bevirker, at det udmærket kan¹⁶¹ være lovligt, hvis en brugspanthaver på en ejendom med en animalsk produktion i forbindelse med høsten sælger hele kornavlen¹⁶² og derefter opgiver brugspanteretten. I *U 1981.325 V* fandtes det derimod ulovligt, når brugspanthaver havde solgt hele kornhøsten på en 28 tdr. land stor landbrugsejendom. Pantsætter 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 i øvrigt følgende udtalelse:

»»Kan det ifølge kutyme for normal drift af landbrugsejendomme betegnes som værende sædvanligt og udskillelse ifølge en 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, at en landmand sælger alt korn umiddelbart eller kort efter høsten, hvorefter salgsprovenuet anvendes

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

162. 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 o.lign.«

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

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.«

Se nu også *U 1983.961 V* om pantsætters levering i september måned af størstedelen af kornoverskuddet til et korn- og foderstoffirma med henblik på salg, når priserne var gunstigst mulige. Kornet ansås udskilt fra ejendommen i september måned ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.

Det er klart, at brugspanthavers udgifter i anledning af indhøstningen kan debiteres brugspanteregnskabet.¹⁶³

Leverer brugspanthaver f.eks. korn fra ejendommen, kan kornkøberen ikke modregne med sine krav mod ejendommens ejer, idet den for modregningen nødvendige gensidighedsbetingelse ikke er opfyldt.¹⁶⁴ Brugspanthaver bør derfor angive, at han er brugspanthaver, når han f.eks. leverer korn. Ved kornkøberen ikke, at ejendommen er taget til brugelighed, f.eks. fordi ejeren fungerer som bestyrer for brugspanthaveren, kan det næppe udelukkes, at modregning vil være mulig.¹⁶⁵ Det må i øvrigt bemærkes, at Gældslovens § 28 om modregning kan anvendes analogt i relation til kreditorforfølgning.¹⁶⁶ Brugeligt pant er en form for kreditorforfølgning.

I det omfang, kornkøberens krav er sikret ved høstpant, er modregning dog mulig.

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. Det udtales da også i *Bet.*, s. 110, at en brugspanthaver ikke vil være berettiget til at omlægge driften af et landbrug fra animalsk produktion til kvægløst landbrug.¹⁶⁷ Der kan altså være dispositioner, som brugspanthaver ikke bør kunne foretage, selv om de kunne foretages af pantsætteren uden at krænke panthavernes interesser.¹⁶⁸

For så vidt angår ejendommens besætning kan brugspanthaver i hvert fald

163. Se herved også *U 1966.169 V* om en høstpantthavers udgifter i forbindelse med høsten.

164. Jfr. *Struer* rets dom af 19.09.1985 (B.S. 152/1985).

165. Jfr. *Ussing*, Alm. del, 4. udg., s. 336 (»legitimation som kreditor«).

166. Jfr. *Ussing*, Alm. del, 4. udg., s. 335 og *J.A. Andersen*, *Tvangsfuldbyrdelse*, 2. udg., s. 191.

167. Jfr. også *J. A. Andersen*, *U 1989 B.10*.

168. Jfr. *Bet.*, s. 90.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

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. Ved Svendborg herreds fogedrets kendelse af 2.08.1985 (AS 53/85) blev det godkendt, at brugspanteperioden (på over et år) var blevet brugt til at indkøre en SPF-svinebesætning¹⁶⁹ på ejendommen.

Salg af ufærdige produkter kan ikke betragtes som udskillelse ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.¹⁷⁰

Er der udstedt høstpantebreve, må der overhovedet ikke ske salg af den pantsatte høst, før høstpanthaver er betalt. Afgrøderne må altså heller ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Da høstpantretten viger for sukkerfabrikkernes særlige rettigheder, må sukkerroer, der avles på kontrakt, dog leveres til sukkerfabrikkerne. Afgrøder, der er omfattet af høstpantretten, må heller ikke anvendes til opfodring i større omfang, end at der er dækning for gælden ifølge høstpantebrevet, jfr. i det hele Høstpantelovens § 4.

Bl.a. fordi det kan være besværligt for en brugspanthaver at skulle tage sig af den animalske produktion på en landbrugsejendom, kan det være fristende at sælge hele besætningen.¹⁷¹ Dette gælder ikke mindst i de tilfælde, hvor pantsætters 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 tilfreds 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 der rimelig udsigt til, at ejendommens bestyrelse går tilbage til pantsætter, 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 på ny får pengene udbetalt af fogedretten, fordi han er 1. prioritethaver.

Overtræder brugspanthaver TL § 37, eller påtænker han en sådan overtrædelse, kan pantsætter få den fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev

169. Se om dette begreb og begrebet MS-svin *J. A. Andersen*, J 1991.335.

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

171. Om pantsætters salg af hele besætningen kan der f.eks. henvises til *U 1981.1056 V* og *U 1986.332 H*.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

etableret, genoptaget, jfr. Rpl. § 593, stk. 1. Fogedretten vil da kunne forbyde de påtænkte dispositioner og evt. bringe brugspanteforholdet til ophør. Fogedretten vil også kunne tage stilling til evt. erstatningskrav mod brugspanthaver. Genoptagelse må også kunne begæres af de andre rettighedshavere i ejendommen.¹⁷² Der vil også kunne nedlægges et egentligt fogedforbud mod brugspanthaver efter reglerne i Rpl. kap. 57 (§§ 641-53), idet dette dog vil være en ret besværlig fremgangsmåde, hvortil kommer at der som regel skal stilles en ret betydelig sikkerhed af forbudsrekvirenten. I øvrigt kan der generelt henvises til *J. A. Andersen*, U 1989 B.9-14: »Hvordan kan der reageres mod en brugspanthavers ulovligheder mv.?«. Se også *Bet.*, s. 57 og 92.

Har pantsætter ladet malkekøer slagte mod udbetaling af EF-tilskud, er de pligter, han i denne forbindelse har påtaget sig til i et vist tidsrum ikke på ny at indsætte malkekøer, formentlig også bindende for en brugspanthaver, selv om det samme ikke gælder for en tvangsauktionskøber.¹⁷³

Har pantsætter tilsluttet sig en af de forskellige ophørsordninger vedr. mælkeproduktion,¹⁷⁴ må der herefter ikke produceres mælk fra ejendommen. En brugspanthaver skal respektere de pligter, der er knyttet til ophørsordningen.

En **mælkekvote** kan kun i bestemte perioder sælges til Mælkeudvalget. Er landmanden i økonomiske vanskeligheder, kan han imidlertid ikke sælge kvoten, jfr. Bkg. nr. 797:1993, § 5, stk. 3:

»Mælkekvoten kan ikke sælges fra bedrifter, som er under behandling som offentligt gældsfragåelsesbo, som er under betalingsstandsning eller konkurs, eller hvor bedriften er taget til brugeligt pant eller på anden måde er under administration.«

Formålet med et brugspanteforhold kan derfor være at hindre, at pantsætter sælger mælkekvoten. Brugspanthavers formål kan også være at få genoptaget mælkeproduktionen, så mælkekvoten ikke bliver inddraget.

At en landmand, der er i økonomiske vanskeligheder, ikke kan sælge sin mælkekvote, skyldes, at det i Bkg. nr. 797:1993, § 7, er bestemt, at såfremt der afholdes tvangsauktion over ejendommen inden 3 år efter salget af kvoten, kan auktionskøberen uden betaling forlange, at mælkekvoten bliver reetableret på ejendommen.

En mælkekvote er ikke omfattet af tilbehørspantet.¹⁷⁵ Brugspanthaver må

172. Jfr. *Bet.*, s. 92.

173. Den nævnte EF-ordning har ikke kunnet benyttes efter 15.09.1980.

174. Se generelt *J. A. Andersen*, Adv. 1985.280-84, og *samme*, Adv. 1991.114-19. Se også Bkg. nr. 797:1993 og Bkg. nr. 873:1993.

175. Jfr. *U 1992.815 V*, samt *J. A. Andersen*, Adv., 1991.115 og 116.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

dog have ret til at levere mælk på basis af den til ejendommen hørende mælkekvote.¹⁷⁶

Gøres det gældende, at nogle af ejendommens produkter, som endnu befinder sig på ejendommen på det tidspunkt, brugspanteforholdet etableres, er solgt af pantsætter, 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 frøavl. Ofte er der tale om **kontraktsavl**. Retspraksis synes efter omstændighederne at kræve, at avlen ikke alene skal være afhændet, men også definitivt udskilt (bindende individualiseret), evt. bortfjernet fra ejendommen. At tilbehøret er salgsmønt, er i hvert fald næppe tilstrækkeligt til at betragte det som udskilt af ejendommen.¹⁷⁷ Som nævnt i afsnit K skal brugspanthaver dog altid respektere sukkerfabrikkernes særlige rettigheder i henhold til aftaler om kontraktsavl af sukkerroer. Andre aftaler om kontraktsavl skal brugspanthaver kun respektere i det netop beskrevne omfang.

Det forekommer, at større produktioner af f.eks. svin og kyllinger finansieres ved, at f.eks. foderstofleverandøren får transport i ejerens krav mod et bestemt slagteri, som der er leveringspligt til. En brugspanthaver skal ikke respektere sådanne transporter i relation til leveringer, der finder sted efter brugspanteforholdets etablering. Tilsvarende skal ejerens konkursbo heller ikke respektere sådanne transporter, som finder sted efter konkursdekretets afsigelse. På en tvangsauktion skal panthaverne – og dermed auktionskøberen – heller ikke respektere transporter som de omtalte i relation til leveringer, der finder sted efter auktionens slutning.¹⁷⁸ Nogenlunde tilsvarende betragtninger gør sig gældende i relation til pantsætters salg af den fremtidige produktion.¹⁷⁹ Købers ret er først beskyttet, når f.eks. de købte afgrøder (bortset fra sukkerroer til sukkerfabrikkerne) er indhøstede og bindende individualiseret.

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. Som nævnt

176. Jfr. *J. A. Andersen*, Adv. 1991.116.

177. Jfr. nærmere *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 99 ff., *samme*, Noter til panteretten, 3. udg., s. 32 ff., *von Eyben*, Panterettigheder, 8 udg. ved *H. Skovgaard*, s. 239, og *J. A. Andersen*, Høstpant og sukkerroekontrakter, s. 126. Se endvidere *U 1946.1129 V* og *U 1957.187 V*.

178. Jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 165 og 169. Se også *J. A. Andersen*, *U 1984 B.171*, og *samme*, *U 1987 B.207*.

179. Se *Carstensen*, Ting og sager 1, s. 78-79, 88, 90 ff., 118-19 og 123 ff.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

skal brugspanthaver – bortset fra sukkerroer – ikke respektere pantsætters salgsaftaler. Pantsætter kan i øvrigt ikke bestemme, hvem brugspanthaver skal sælge ejendommens produkter til. Salg til familie og venner eller til private handlende kan efter omstændighederne let give anledning til kritik.

Tilbehørets værdi kan i dag i høj grad bero på, om der kan disponeres over **kvoter og leveringsrettigheder**. Foreligger der ikke kvoter og leveringsrettigheder, kan man i værste fald risikere ikke at kunne sælge det pågældende tilbehør, evt. kan det blive nødvendigt at købe leveringsrettigheder.

Nogle leveringsrettigheder er knyttet til ejendommen, således at de er uoverdragelige. Dette er f.eks. tilfældet med leveringsrettigheder til Danisco (navnlig sukkerroer¹⁸⁰ og industrikartofler). Andre leveringsrettigheder er personlige, således at de kan overdrages. Dette er f.eks. tilfældet med kartoffelleveringsrettigheder til de 5¹⁸¹ kartoffelmelsfabrikker,¹⁸² der er andelsselskaber. Er kartoffelavleren i økonomiske vanskeligheder, vil kartoffelmelsfabrikken i Karup dog ikke godkende, at leveringsrettighederne overdrages.¹⁸³ Om en leveringsret er personlig eller knyttet til ejendommen, beror på, hvad der er aftalt i kontrakten og/eller i det pågældende andelsselskabs vedtægter.

Leveringsrettigheder er ikke omfattet af tilbehørspantet.¹⁸⁴ I det omfang en leveringsret er overdragelig, må pantsætteren derfor også kunne sælge den, medens brugspanteforholdet står på. Indtil salget har fundet sted, kan brugspanthaveren formentlig på sædvanlig vis anvende leveringsretten i forbindelse med ejendommens drift. Driftsmæssige hensyn kan også gøre det nødvendigt, at brugspanthaver f.eks. med henblik på næste års høst indgår nye, sædvanlige aftaler om kontraktsavl med tilhørende leveringsrettigheder, jfr. afsnit K.

Som ovenfor omtalt er der positive retsregler om, hvorvidt mælkekvoter kan overdrages.¹⁸⁵

M. Brugspanthavers forhold til andelsselskaberne

En landmand er normalt medlem af flere **andelsselskaber**. Andelsselskaberne har som regel pligt til at optage medlemmer, der har en væsentlig erhvervs-

180. Se *J. A. Andersen*, Høstpant og sukkerroekontrakter, s. 117 ff.

181. Langholt (Vendsyssel), Toftlund (Sønderjylland), Brande, Karup og Auning (Djursland).

182. Se *J. A. Andersen*, Fm. 1986.27-29 og 64-66, smh. m. *Hørlyck*, Fm. 1986.63-64. Se også *J. A. Andersen*, Høstpant og sukkerroekontrakter, s. 129 ff.

183. Jfr. *U 1988.209 V*.

184. Jfr. *U 1988.209 V*, *J. A. Andersen*, Adv. 1991.115, og *samme*, Høstpant og sukkerroekontrakter, s. 130.

185. Jfr. navnlig Bkg. nr. 797 af 24.09.1993.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

mæssig interesse heri.¹⁸⁶ I mange andelsselskabers vedtægter er det bestemt, at medlemmerne har pligt til at sørge for, at en ny ejer eller forpagter af ejendommen også bliver medlem af andelsselskabet. Tilsidesættes denne pligt, pådrager vedkommende sig et erstatningsansvar.¹⁸⁷ Tages ejendommen til brugeligt pant, kan pantebitor dog næppe pålægges erstatningsansvar, hvis brugspanthaver ikke vil være medlem eller levere til det pågældende andelsselskab. Pantebitor 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.¹⁸⁸ Hans medlemskab vil ikke kunne betinges af, at han betaler pantdebitors skyld til selskabet.¹⁸⁹ At en brugspanthaver faktisk leverer til et andelsselskab, vil sædvanligvis ikke bevirke, at han kan betragtes som stiltiende indtrådt i et medlemskab.¹⁹⁰ Jfr. *U 1929.805 Ø*, hvor det endda var pantebitor, der som bestyrer af ejendommen for en brugspanthaver havde forestået leveringerne.

Brugspanthaver har – selv om han ikke er medlem – ret til at levere til de produktions- og salgandelsselskaber, som pantebitor er medlem af, ligesom han har ret til at aftage fra indkøbsselskaberne. Den pågældende brugspanthaver vil i så fald næppe kunne udøve andre andelshaverbeføjelser. Han vil således næppe kunne kræve at deltage i andelsselskabets generalforsamling.¹⁹¹

Betalinger (afregningstilgodehavender) for leveringer, der er sket inden brugspanteforholdets etablering, tilkommer pantebitor. Brugspanthaver skal tilsvarende have betalingen for de leveringer, der er sket under brugspanteforholdet. Det er leveringstidspunktet og ikke forfalds- eller betalingstidspunktet, der er afgørende.¹⁹² **Overskudsandele** for leverancer fra tiden før brugspanteforholdets etablering tilkommer tilsvarende pantebitor og ikke brugspant-

186. Jfr. Bet. nr. 1071:1986 («Lovgivning om andelsselskaber»), s. 19, 32 f., 51 og 54.

187. Se *Dyrbye*, Retsforholdet mellem andelsforeninger og deres medlemmer (1954), s. 50 f. og 64 ff.

188. Jfr. formentlig *Hørlyck*, U 1981 B.263, *samme*, Dansk Andelsret, 2. udg., s. 107 og 112 ff., men cfr. *Dyrbye*, U 1981 B.17.

189. Jfr. *Dyrbye*, Retsforholdet mellem andelsforeninger og deres medlemmer (1954), s. 32 f. og 36 f., *J. A. Andersen*, Auktioner, 2. udg., s. 518 f., og *samme*, Ejendomsægleren 1980.242.

190. Se *Dyrbye*, Retsforholdet mellem andelsforeninger og deres medlemmer (1954), s. 38 ff., og *samme*, U 1972 B.34 ff., samt *A. Jacobi*, U 1944 B.73 ff., og *Hørlyck*, Dansk Andelsret, 2. udg., s. 106.

191. Jfr. *Hørlyck*, Dansk Andelsret, 2. udg., s. 106, og *samme*, Fm. 1986.64.

192. Jfr. *VLT 1935.321* og *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 135.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

haver.¹⁹³ Der kan kun foretages udlæg i afregningstilgodehavender og overskudsandele i relation til de produkter, som er leveret på udlægstidspunktet. Se herved generelt *J. A. Andersen*, U 1987 B.206-10: »Transporter og udlæg i medlemmers pengekrav mod andelsselskaber«, *samme*, U 1984 B.169-75: »Udlæg i tilbehøret til en fast ejendom, særlig brugere og forpagteres tilbehør«, samt *Hørlyck*, Dansk Andelsret, 2. udg., s. 102 ff. Overskuddet fra et andelsselskab er i realiteten at betragte som en efterbetaling. Brugspanthaver skal have den del af overskuddet, som kan henføres til hans leverancer i brugs-panteperioden. Er overskuddet endnu ikke udbetalt, bør der så vidt muligt på grundlag af andelsselskabernes oplysninger opereres med cirkatal i brugs-panteregnskabet, da regnskabet ellers risikerer at blive for urealistisk.¹⁹⁴

Panterettighederne i fast ejendom omfatter som regel ikke de til ejendommen knyttede andelsrettigheder.¹⁹⁵ Andelsrettigheder kan normalt også kun overdrages sammen med ejendommen. Særskilt udlæg i selve andelsretten er derfor tilsvarende udelukket. Medlemmernes eventuelle kapitalkonti er normalt bindende båndlagt, jfr. Rpl. § 514, stk. 2, således at de først udbetales, når medlemskabet ophører.

Selv om panterettigheder omfatter tilbehøret, får panthaver dog ikke i kraft af den almindelige panteret ret til afregningstilgodehavender og overskudsandele. Når tilbehøret er udskilt ifølge en regelmæssig drift af ejendommen, er det endeligt udgået af pantet, og afregningstilgodehavenderne og overskudsandelene betragtes ikke som surrogater, der gribes af pantet.¹⁹⁶

N. Offentligretlige påbud vedr. brugspanteejendommen og straffebestemmelser

Allerede inden 1993-brugspantereglerne måtte det antages, at offentligretlige påbud, f.eks. miljøpåbud vedr. brugspanteejendommen, kunne gøres gældende over for brugspanthaveren. I hvert fald kunne påbudene gentages over for brugspanthaver.¹⁹⁷

193. Jfr. *U 1932.356 V*, *VLT 1928.64* og *VLT 1935.321* samt *Frost*, Fogedforretninger, 2. udg., s. 294, *J. A. Andersen*, U 1984 B.172, og *samme*, Auktioner, 2. udg., s. 451.

194. Jfr. *J. A. Andersen*, U 1984 B.172.

195. Jfr. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 134 f. med n 31 og 36, samt *Hørlyck*, Dansk Andelsret, 2. udg., s. 104 f.

196. Jfr. f.eks. *Krag Jespersen*, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, s. 133, 135, 156-57 og 164.

197. Se *J. A. Andersen*, U 1989 B.11.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

Det er nu i Rpl. § 592, stk. 4, blevet bestemt, at »så længe brugspanteforholdet består, har brugspanthaveren pligt til at efterkomme påbud vedrørende ejendommen fra det offentlige i samme omfang som ejeren af ejendommen«. Det er herefter klart, at en egentlig gentagelse af påbudene over for brugspanthaver er uforholdsmæssig. I forarbejderne¹⁹⁸ fremhæves det, at den offentligretlige regulering af fast ejendom gennem de senere år har fået stigende betydning, navnlig for så vidt angår miljølovgivningens krav. Påbud udstedt af det offentlige kan påføre ejendommens ejer betydelige udgifter. Der er en klar, almen interesse i at sikre, at den omstændighed, at ejendommens ejer er berøvet rådigheden over ejendommen og dens indtægter gennem et brugspanteforhold, ikke bevirker, at påbud fra det offentlige ikke følges, fordi ejeren savner evne eller vilje dertil. Det fremhæves også i forarbejderne, at brugspanthaver har mulighed for at søge dispensation hos de offentlige myndigheder.

I princippet kan en brugspanthaver altså risikere **strafansvar** for overtrædelse af offentligretlige påbud, der i sin tid blev rettet til pantedebeditor. Erfaringsmæssigt frafalder anklagemyndigheden dog normalt strafansvar, hvis brugspanteforholdet bringes til ophør. Et strafansvar er under alle omstændigheder betinget af, at brugspanthaver er bekendt med påbudet, idet de subjektive betingelser for straf skal være til stede i samme omfang som hos ejendommens ejer.¹⁹⁹ Det er bl.a. derfor, at det i Rpl. § 589, stk. 3, er foreskrevet, at brugspanthaver inden 14 dage efter brugspanteforholdets etablering skal underrette bl.a. den kommune, hvori ejendommen er beliggende. Herved sikres det, at kommunen kan gøre brugspanthaveren bekendt med eventuelle påbud vedr. ejendommen.²⁰⁰

I U 1993.803 Ø fandtes en brugspanthaver (kreditforening) at være omfattet af Bkg. nr. 59:1988 om forbud mod antibiotika m.v. i visse landbrugsprodukter. Bekendtgørelsen angik »virksomhedens ejer eller bruger«. Brugspanthaveren blev derfor på objektivt grundlag idømt en bøde på 1200 kr.

O. Brugspanthavers stilling i relation til retssager

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

198. Se Bet., s. 91 og 111, samt Forslaget, s. 22.

199. Jfr. Forslaget, s. 22.

200. Jfr. Forslaget, s. 19 og 21.

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

fogedforretninger vedr. ejendommens tilbehør. Verserer der sådanne retssager, må brugspanthaver kunne indtræde som part i disse efter dansk rets almindelige successionsregler.²⁰¹ Se f.eks. *U 1931.359 Ø*, hvor brugspanthaver appellerede en indsættelsesforretning, der var gennemført over for pantedebeitor. Allerede fordi brugspanteforholdet har en midlertidig karakter, er det normalt sådan, at pantedebeitor også i høj grad er interesseret i sagen. Dette bevirker formentlig, at både brugspanthaver og pantedebeitor kan være parter i retssagen. Der kan dog opstå processuelle problemer, hvis brugspanthaver og pantedebeitor ikke kan enes om, hvordan sagen skal føres.²⁰² 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. Om fogedforretninger henvises endvidere til Rpl. § 499 og § 504, nr. 1.

P. Skat,²⁰³ moms og ATP

Den, der driver en landbrugsejendom, er **momspligtig**.²⁰⁴ Dette indebærer, at brugspanthaver skal momsregistreres, ligesom han efter de herom givne regler skal føre momsregnskab og indbetale skyldig moms,²⁰⁵ men ikke restancer fra tiden før brugspanteforholdet. Kreditforeningerne lader sig vist nok normalt momsregistrere for hver enkelt brugspanteejendom eller under et for brugspanteforholdene inden for et bestemt geografisk område. Medens brugspanteforholdet består, hviler pantedebitors momsregistrering uden tidsbegrænsning. Er det kun en del af pantet, der er taget til brugelighed, kan både brugspanthaver og pantedebeitor være momspligtige. Et negativt momstilsvær for tiden indtil brugspanteforholdets etablering tilfalder pantedebeitor. Det negative momstilsvær kan ikke sidestilles med vedhængende leje, hvortil kommer, at panterettighederne i ejendommen ikke omfatter det negative momstilsvær. En tvangsauktionskøber vil tilsvarende heller ikke i medfør af Auktionsvilkårenes

201. Se *Gomard*, Civilprocessen, 3. udg., s. 335 ff., samt *Krunderup*, Fm. 1992.89.

202. Se herved f.eks. *Gomard*, Civilprocessen, 3. udg., s. 317, samt *Bratholm & Hov*, Sivil Rettergang (1973), s. 215 ff.

203. Om betaling af **ejendomsskatter** og andre afgifter henvises til afsnit C og Rpl. § 592, stk. 2.

204. Jfr. også *Bang*, s. 22 og 89.

205. Overstiger den årlige erhvervsmæssige omsætning ikke 10.000 kr., skal der dog ikke betales moms. – Retsstillingen er den samme ved **fogedretsadministration** i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, jfr. *J. A. Andersen*, U 1985 B.403, og skrivelse af 27.11.1984 fra Direktoratet for Toldvæsenet (Journal nr. 016992).

XI. Brugspanthavers rettigheder og pligter

pkt. 1, sidste stk., have krav på et negativt momstilsvar for tiden før tvangsauktionen.

Udbetaler brugspanthaver **løn** til de ansatte, må han registreres i relation til kildeskatten (SE-registrering) og arbejdsmarkedsbidrag.²⁰⁶ Registreringen får automatisk betydning for betalingen af ATP-bidrag.

Skattepligten af ejendommens drift, medens brugspanteforholdet består, påhviler pantedeblitor. Hvis brugspanthaver benytter ejendommens bygninger og driftsinventar erhvervsmæssigt, kan pantedeblitor afskrive herpå efter de almindeligt gældende regler.

Er pantedeblitor ansat som bestyrer på ejendommen af brugspanthaveren, betragtes bestyrerlønnen hverken som A-indkomst eller B-indkomst, men skal medregnes i over- eller underskuddet ved ejendommens drift.²⁰⁷

Kommer der negativ indkomstskat til udbetaling, tilfalder den pantedeblitor.

206. Jfr. *Bang*, s. 22 og 89.

207. Jfr. Statsskattedirektoratets skrivelse af 16.10.1981 (SD.H. 20463), der har været gengivet i *Ejendomsmægleren* 1982.71-72.

Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

A. Månedlig resultatregørelse

Det er en nydannelse, at det i 1993-brugspantereglerne (Rpl. § 592, stk. 2, sidste pkt.) er blevet foreskrevet, at brugspanthaveren inden 14 dage efter månedens udgang skal underrette fogedretten og pantsætter (men ikke de andre panthavere) om resultatet af ejendommens drift i den forløbne måned.

Spørgsmålet om en månedlig resultatregørelse fra brugspanthaver blev rejst i De danske Landboforeningers skrivelse af 26.11.1992 til Folketingets Retsudvalg, hvor det udtaltes:

»Der indføres med forslaget regnskabspligt for brugspanthaver ved ophøret af det brugelige pant. Denne regnskabspligt bør udvides, således som det praktiseres af DLR, nemlig at pantsætter ved egentlige produktionsejendomme månedligt tilsendes et foreløbigt regnskab over brugspantet. Dette vil sikre pantsætters fortsatte føling med ejendommens økonomi og bedre hans og de øvrige panthaveres mulighed for at gribe ind, såfremt pantet misligholdes.«

Som følge heraf stillede Folketingets Retsudvalg herefter spørgsmål 9¹ til justitsministeren. Justitsministeriets svar var afvisende, idet det bl.a. udtaltes:

»Justitsministeriet har herved særlig henset til, at det for visse brugspanthavere vil kunne være urimelig byrdefuldt at skulle udarbejde månedlige regnskaber, ligesom der heller ikke i alle tilfælde vil være nogen saglig begrundelse herfor.«

De danske Landboforeninger rettede herefter ved skrivelse af 23.03.1993 på ny henvendelse til Folketingets Retsudvalg. I skrivelsen blev det præciseret,

1. »Ministerens kommentar udbedes til henvendelsen af 26.11.1992 fra De danske Landboforeninger, jfr. bilag 8«.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

at man alene ønskede en regel om brugspanthavers pligt til månedligt at tilsende pantsætter et foreløbigt regnskab over brugspantet.

Folketingets Retsudvalg stillede herefter spørgsmål 30² til justitsministeren. Justitsministeriet stillede sig nu positivt, idet det bl.a. udtaltes:

»Begrænses den månedlige orientering af pantsætteren som foreslået i De danske Landboforeningers henvendelse til alene at omfatte de løbende, foreløbige regnskabstal i månedens løb – dvs. en oversigt over ejendommens indtægter og udgifter i den pågældende måned – knytter der sig næppe væsentlige betænkeligheder til ordningen. Det må antages, at såvel institutionelle som ikke-institutionelle kreditorer relativt let og uden meromkostninger til følge kan uddrage disse regnskabstal af det løbende bogholderi.

... Underretningen kan således efter omstændighederne – typisk ved den mindre, ikke-institutionelle brugspanthaver – ske i form af en »kassekladde« over månedens indtægter og udgifter, uden at det er fornødent bl.a. at opføre og afstemme aktiver og passiver.

Tilsidesættelse af en sådan underretningspligt vil efter omstændighederne kunne medføre, at brugspanteforholdet bringes til ophør og eventuelt tillige, at brugspanthaver pådrager sig erstatningsansvar for tabsgivende dispositioner, der eller ville være blevet afværget.«

Forslaget om en månedlig underretningspligt blev herefter medtaget i Retsudvalgets betænkning af 1.06.1993, hvor det udtales:

»Det foreslås, at der i bestemmelsen om brugspanthavers pligter, mens ejendommen er taget til brugelighed, indføres en regel, hvorefter brugspanthaver hver måned skal underrette fogedretten og pantsætter om resultatet af ejendommens drift.

Hensigten med ændringen er at styrke kontrollen med brugspanthavers administration af pantet og forøge pantsætters mulighed for, f.eks. ved henvendelse til fogedretten, at gribe hurtigt ind i tilfælde af, at ejendommen ikke drives forsvarligt.

Ved underretningen til fogedretten tilsigtes imidlertid ikke, at fogedretten skal udøve en selvstændig kontrolfunktion vedrørende administrationen af pantet. Underretningen af fogedretten er således af mere formel karakter for at sikre, at retten bringes i besiddelse af alle relevante dokumenter.

Reglen pålægger ikke brugspanthaveren en egentlig regnskabspligt. Det er således tilstrækkeligt, at brugspanthaveren underretter fogedretten og pantsætter om de foreløbige driftsresultater i form af en oversigt over de indtægter, som i månedens løb er indgået ved driften af pantet, og de udgifter, der er

2. »Udvalget anmoder om ministerens kommentarer til henvendelsen af 23.03.1993 fra De danske Landboforeninger vedrørende ovennævnte lovforslag, jfr. bilag 33«.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

afholdt til pantet. Underretningen kan således efter omstændighederne, typisk ved mindre ikke-institutionelle kreditorer, ske i form af en »kassekladde« over månedens indtægter og udgifter.

Tilsidesætter brugspanthaveren sin pligt til at give sådan underretning, vil dette efter omstændighederne kunne medføre, at brugspanteforholdet bringes til ophør, og eventuelt tillige at brugspanthaver pådrager sig erstatningsansvar for tabsgivende dispositioner, der eller ville være blevet afværget, jf. herved bestemmelserne i retsplejelovens § 590 og 593, stk. 1, som affattet ved lovfor-slaget.«

B. Brugspanteregnskabet

Det er i Rpl. § 594, stk. 1,³ bestemt, at brugspanthaver, når brugspanteforholdet bringes til ophør eller bortfalder,⁴ snarest skal aflægge regnskab for sin administration af pantet over for fogedretten, pantsætteren⁵ og samtlige pant-havere i ejendommen.

Det er noget nyt, at regnskabet skal sendes til fogedretten. Fogedretten skal dog ikke af egen drift kontrollere regnskabet. Det er også nyt, at regnskabet skal sendes til alle panthaverne, idet der tidligere kun var pligt til at sende regnskabet til de panthavere, der havde gjort deres panterettigheder gældende ved foretagelse af udlæg.⁶

Det kræves derimod fortsat ikke, at regnskabet sendes til de andre rettigheds-havere, selv om disse – navnlig udlægshaverne – ofte også vil have interesse i regnskabet.⁷ I Bet., s. 87, udtales det da også, at regnskabet bør »udsendes til samtlige pant- og udlægshavere i ejendommen«. Betænkningens lovforslag (s. 100) nævnte dog alligevel ikke udlægshaverne, hvilket muligvis beroede på en lapsus. Udlægshaverne og andre rettighedshavere kan dog formentlig kræve en kopi af brugspanteregnskabet hos fogedretten i henhold til Rpl. § 41 eller denne bestemmelses analogi.

3. Se forarbejderne i Bet., s. 58-59, 87, 92 og 112-13, samt Forslaget, s. 22-23.

4. Jfr. Rpl. § 593.

5. Jfr. allerede *U 1903 B.27 H* (jfr. *U 1902.551 LOHS*), *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*, 8. udg., ved *H. Skovgaard*, s. 307, *Højrup*, *Pant*, 2. udg., s. 252, og *Klarskov Petersen*, *U 1981 B.325*.

6. Jfr. bogens 1. udg., s. 65 med n 3.

7. I den norske tvangsfullbyrdslov fra 1992 er det i kap. 11 (§ 11-60) bestemt, at brugspanthaver mindst én gang om året skal aflægge regnskab over for parterne og retten. »Andre rettighetshavere kan kreve gjenpart af regnskapet.«

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

Pantsætteren og de andre panthavere får gennem regnskabet mulighed for at fremsætte eventuelle erstatningskrav⁸ for fogedretten inden udløbet af den i Rpl. § 590, stk. 2, angivne 8 ugers frist, der regnes fra modtagelsen af regnskabet.

Regnskabspligten består, selv om det i brugspanthaverens pantebrev er angivet, at en udskrift af panthavers bøger til enhver tid skal afgive fuldt bevis for debtors skyld.⁹

De fleste brugspanteforhold slutter i forbindelse med afholdelse af tvangsauktion over pantet. Bruspanthaver har i så fald pligt til at aflægge regnskab under tvangsauktionen,¹⁰ idet et evt. underskud inden 4 uger efter auktionens slutning skal betales af auktionsskøberen ud over auktionsbudet. Et evt. overskud skal afskrives i brugspanthavers fordring med den følge, at den udarbejdede salgsopstilling på dette punkt skal berigtiges. Jfr. i det hele Auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h.

Bortfalder brugspanteforholdet på grund af pantedeblitors konkurs, eller fordi hans dødsbo behandles som gældsfragåelsesbo,¹¹ skal regnskabet ikke aflægges over for fogedretten, men over for skifteretten, jfr. Rpl. § 594, stk. 1, 2. pkt.¹² Lader boet auktion afholde over ejendommen,¹³ kan boet fremlægge brugspanteregnskabet i forbindelse med auktionen.¹⁴ Det er efter formuleringen af Rpl. § 594, stk. 1, uklart, om regnskabet i en bosituation også skal sendes til pantsætteren (fallenten) og de andre panthavere. Det er dog svært at se en rimelig begrundelse for, at regnskabet ikke skal sendes til pantsætteren og panthaverne.

Rpl. § 594, stk. 4, indeholder en særregel om det overskud, regnskabet måtte udvise:

»Ophører brugspanteforholdet ikke som følge af tvangsauktion, og udviser brugspanteregnskabet et overskud, skal panthaveren udbetale dette til pantsætteren eller dennes bo.«

Det er svært gennemskueligt, hvad der er meningen med denne særregel, og forarbejderne¹⁵ fjerner ikke klarheden.

8. Jfr. Bet., s. 112, og Forslaget, s. 23.

9. Jfr. *U 1903 B.27 H* (jfr. *U 1902.551 LOHS*).

10. Jfr. f.eks. *Frost*, *Fogedforretninger*, 2. udg., s. 293, og *J. A. Andersen*, *Auktioner*, 2. udg., s. 520 f.

11. Jfr. Rpl. § 593, stk. 3, smh. m. KL § 31, og Skfl. § 44.

12. Se beslægtede regler i Rpl. §§ 553 og 570, stk. 2, samt KL § 89.

13. Jfr. KL §§ 85-86 og 90.

14. Jfr. Bet., s. 112.

15. Se Bet., s. 113, og Forslaget, s. 23.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

Viser brugspanteregnskabet et overskud, tilfalder dette naturligvis, uanset om der afholdes tvangsauktion, brugspanthaveren, jfr. Rpl. § 588, stk. 1. Det, man tænker på i § 594, stk. 4, må altså formentlig være den meget specielle situation, at et brugspanteregnskab viser et overskud, der overstiger brugspanthavers krav. Denne situation vil og bør naturligvis kun meget sjældent opstå, da brugspanthaver ifølge Rpl. § 593, stk. 1, har pligt til at bringe brugspanteforholdet til ophør, når han er fyldestgjort. Der kan altså kun være tale om helt specielle situationer, hvor overskuddet f.eks. på grund af regnefejl eller andre tilfældige omstændigheder er blevet lidt større end forudset. Det er i så fald en selvfølge, at det overskud, der overstiger brugspanthavers tilgodehavende, tilfalder pantdebitoren¹⁶ eller dennes bo.¹⁷

Tvister om brugspanteregnskabet afgøres af fogedretten ved kendelse, jfr. Rpl. § 594, stk. 5, idet fogedretten har status som specialret i relation til brugeligt pant. I de tilfælde, hvor regnskabet skal aflægges over for skifteretten, må det dog formentlig være skifteretten, der skal tage stilling til eventuelle tvister vedr. regnskabet. Der skal næppe betales retsafgift i anledning af fogedrettens eller skifterettens afgørelse af de nævnte tvister. Der er næppe tale om en eksklusiv kompetence for fogedretten eller skifteretten. Der kan således anlægges almindelige retssager¹⁸ vedr. regnskabet, selv om dette normalt ikke vil være hensigtsmæssigt, heller ikke ud fra en omkostningsmæssig betragtning. Da den af brugspanthaveren stillede sikkerhed frigives af fogedretten, når der er forløbet 8 uger efter, at regnskabet er aflagt, jfr. Rpl. § 590, bør eventuelle erstatningskrav gøres gældende inden fristens udløb. Anlægges der almindelige retssager, bør fogedretten inden fristens udløb underrettes om sagsanlægget.¹⁹

Der er fortsat ikke givet forskrifter for, hvordan regnskabet skal udformes. Som følge heraf er det tilstrækkeligt, at brugspanthaver aflægger et **kasseregnskab**, udvisende hvilke indtægter og udgifter han har haft.²⁰ Drejer det sig f.eks. om en landbrugsejendom, kan det således næppe kræves, at ændringer i ejendommens beholdninger, f.eks. af foder²¹ og gødning, medtages i regn-

16. Der kan naturligvis være foretaget udlæg i overskuddet.

17. Overskuddet skal altså ikke fordeles i prioritetsrækkefølgen, som det kendes ved fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2.

18. Se tilsvarende Forslaget, s. 21, (ad § 590) om erstatningssager ved de almindelige domstole.

19. Jfr. Forslaget, s. 21, (ad § 590).

20. Jfr. Bet., s. 59, 92 og 112, samt Forslaget, s. 23.

21. De af pantsætter indkøbte foderstoffer er formentlig slet ikke omfattet af TL § 37 og dermed af brugspanteforholdet.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

skabet.²² Det må i denne forbindelse fremhæves, at ejendommens tilbehør, der overlades brugspanthaver, skal registreres under den umiddelbare fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet stiftes, jfr. Rpl. § 589, stk. 2. 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.²³ 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.²⁴

Det forekommer, at brugspanthaver har afholdt udgifter vedr. 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 over for fogedretten fremsætter begæring om en umiddelbar fogedforretning med henblik på ejendommens overtagelse som brugeligt pant. Da der i hvert fald – selv når der er tale om anden misligholdelse end betalingsmisligholdelse, jfr. Rpl. § 588, stk. 3, og § 589, stk. 4 – normalt vil gå flere 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. Reglerne i Rpl. § 588, stk. 3, om påkrav ved betalingsmisligholdelse og § 589, stk. 4, om underretning af pantedeбитor om fogedforretningen med mindst 7 dages varsel har i høj grad aktualiseret spørgsmålet om, hvor mange dage før brugspanteforholdets etablering der kan medtages i brugspanteregnskabet. I hvert fald i de tilfælde, hvor brugspanthaver har handlet i forståelse med pantedeбитor, bør der anlægges en liberal kurs.

Som før nævnt skal brugspanthaver aflægge regnskab under en evt. 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

22. Et brugspanteregnskab vil i vid udstrækning svare til de regnskaber, der skal aflægges i anledning af fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, og boers administration i henhold til KL § 87, jfr. Skfl. § 44. Se herved med henvisninger *J. A. Andersen*, U 1992 B.472.

23. Både naturgødning og kunstgødning (handelsgødning) er omfattet af tilbehørspantet og dermed af brugspanteforholdet, jfr. *U 1923.226 Ø*.

24. Se nærmere *J. A. Andersen*, *Auktioner*, 2. udg., s. 181 f. og 447 f.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

op efter auktionen. Det bør derfor 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 eventuelle efterregninger og derfor tager forbehold vedr. regnskabets endelighed. Det er derfor foreskrevet i Rpl. § 594, stk. 2, at udgifter, som ikke kan oplyses endeligt, kan brugspanthaveren kun kræve godtgjort, for så vidt deres art og omtrentlige størrelse oplyses ved regnskabsaflæggelsen. Det er i denne forbindelse ikke afgørende, at panthaveres auktionsopgørelser efter 1978-auktionsreformen kun helt undtagelsesvis kan forhøjes efter auktionens slutning.²⁵ Det er gennemgående langt mere begrundet, at en brugspanthavers regnskab efterfølgende må korrigeres, end at en panthavers almindelige auktionsopgørelse må forhøjes. Det anførte bør få den konsekvens, at det i auktionsvilkårenes pkt. 6B angivne størstebeløb for, hvad auktionsskøber skal betale ud over auktionsbudet, fastsættes under hensyn til de mulige efterregninger.

Usikkerheden vedr. brugspanthavers indtægter kan også umuliggøre aflæggelsen af et nøjagtigt regnskab under en tvangsauktion. Ved landbrugsejendomme bør der f.eks. i regnskabet opereres med skønnede beløb i relation til overskudsandele fra andelsselskaberne.²⁶

I relation til de fleste landbrugsejendomme, gartneriejendomme og skovejendomme består der ifølge Bogføringslovens²⁷ § 1, nr. 35-37, **bogføringspligt**. Det regnskab, der skal udfærdiges i henhold til Bogføringsloven, skal være mere indgående end et kasseregnskab, jfr. Bkg. 598:1990 om bogføringspligtens omfang og indhold. Se også Bkg. 461:1976 om mindstekrav til årsregnskaber, der vedlægges selvangivelser, og om krav til det regnskabsmæssige grundlag.

Pligten efter Bogføringsloven påhviler brugspanthaver og ikke pantebitor. Det vil i denne forbindelse ofte være nødvendigt at udbygge brugspanteregnskabet, således at det lever op til Bogføringslovens krav. Industriministeren har i j.nr. 148-2-81 af 21.07.1981²⁸ udtalt, at Bogføringsloven efter ministeriets opfattelse må forstås således, »at bogføringspligten består både under konkurs og efter overtagelse til brugeligt pant, i det omfang den bogføringspligtige virksomhed videreføres på ejendommen og denne pligt påhviler henholdsvis bostyret og brugspanthaveren. For så vidt angår spørgsmålet om regnskabs-

25. Jfr. f.eks. *U 1980.779* (Næstved fogedret), *U 1992.164 Ø* og *J. A. Andersen*, *Auktioner*, 2. udg., s. 462 f.

26. Jfr. *J. A. Andersen*, *U 1984 B.172*. Se også ovenfor kap. XI., afsnit M.

27. Lovbkg. 60:1986 som ændret ved L 851:1987.

28. Skrivelse til De Samvirkende Danske Landboforeninger.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

periodens placering skal man meddele, at den regnskabsperiode, der blev benyttet af ejendommens ejer, skal fortsat anvendes«. Udtalelsen må medføre, at brugspanthaver må afholde udgifterne ved bogføringspligtens opfyldelse. Disse udgifter vil kunne debiteres brugspanteregnskabet. Tilsidesætter brugspanthaver sine plejer ifølge bogføringsloven, vil pantsætter – men næppe andre – formentlig kunne begære den fogedforretning, hvorved brugspanteforholdet blev etableret, genoptaget.

Skattepligten af ejendommens drift, påhviler pantedeбитor.²⁹

F. Vinding Kruse, *Ejendomsretten* III, 3. udg., s. 1613, mener, at pantedeбитor må kunne forlange årligt regnskab. På linje hermed udtaler *von Eyben*, *Pantere­ttigheder*, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 308, at årlig regnskabsaflæg­gelse ofte vil være naturlig.³⁰

Af det ovenfor i kap. X 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 over for pantedeбитor, blot fordi pantedeбитors regnskabsår udløber. Pantedeбитor kan næppe heller forlange, at brugspanthaver aflægger regnskab alene af hensyn til pantedeбитors selvangivelse. Det er dog klart, at brugspanthavers regnskab er nødvendigt i relation til pantedeбитors selvangivelse, men problemet må uden vanskelighed kunne løses ved, at pantedeбитor under henvisning til brugspanteforholdet søger udsættelse med indgivelse af selvangivelse. Iøvrigt er det vel også primært brugspanthavers bogføring i h.t. bogføringsloven, som bør danne grundlag for selvangivelsen.

Efter Rpl. § 594, stk. 1, er det i hvert fald nu klart, at brugspanthaver selv ved langvarige brugspanteforhold kun har pligt til at aflægge regnskab én gang, nemlig når brugspanteforholdet ophører eller bortfalder. Det forekommer dog urimeligt, at en brugspanthaver ikke som i Norge skal aflægge regnskab årligt. Pantedeбитor vil jo ikke kunne udarbejde sin selvangivelse på grundlag af de i Rpl. § 592, stk. 2, nævnte månedlige resultatopgørelser. Giver brugspanteforholdet overskud, og brugspanthaver samtidig er auktionsrekvirent, kan der være en særlig interesse i regnskabsaflæggelse, fordi brugspanteoverskudet kan tænkes at fjerne tvangsauktionsgrundlaget.³¹

29. Se ovenfor kap. XI, afsnit P, samt *Revision & Regnskabsvæsen* 1986, nr. 2 (SM 22-23).

30. *Kjelstrup* oplyser i TfR 1982.115, at en brugspanthaver i Norge skal aflægge regnskab mindst én gang årligt. Jfr. nu 1992-tvangsfulbyrdelsesloven kap. 11 (§ 11-60). Se også *Falkanger m.fl.*, *Tvangsfulbyrdelsesloven* (1992), s. 660.

31. Se *J. A. Andersen*, *Fm.* 1982.15 ff. Rpl. § 563a, stk. 1, har dog gjort det meget svært at afværge en tvangsauktion efter, at der er indgivet auktionsbegæring.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

Oppebærer brugspanthaver væsentlige indtægter, bør disse indsættes til forrentning på en bank- eller sparekassebog efter nogenlunde samme retningslinjer, som gælder for bobehandlere.³²

Tilskrevet **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, at brugspanthaver kan beregne sig renter, og i praksis vil der bl.a. som følge heraf formodentlig meget sjældent blive protesteret mod en sådan renteberegning, som fogedretten heller ikke af egen drift skal gribe ind over for. Protesteres der, er retsstillingen efter Renteloven dog formentlig den, at brugspanthaver først kan kræve renter fra det tidspunkt, han aflægger slutregnskabet.³³ Renter kan formentlig kun kræves med den officielle diskonto med et tillæg på 5%. 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. I *U 1932.783 H*³⁴ fandtes en brugspanthaver berettiget til at håndpantsette en del af det indhøstede korn for at skaffe driftskapital til ejendommens tilsåning. Det bemærkes herved, at en brugspanthaver ikke kan finansiere ejendommens tilsåning gennem udstedelse af høstpantebreve.

I skrivelse af 12.05.1992 til Folketingets Retsudvalg rejste Realkreditrådet³⁵ spørgsmålet om forrentning af den driftskapital, brugspanthaver stiller til rådighed. I spørgsmål 6 til justitsministeren bad Retsudvalget herefter om ministerens kommentarer til spørgsmålet. Justitsministeriet afviste imidlertid forslaget om forrentning af driftskapitalen og udtalte i denne forbindelse: »Der er efter Justitsministeriets opfattelse en vis lighed mellem spørgsmålet om forrentning af brugspanthaverens udlæg og spørgsmålet om forrentning af

32. 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.

33. Jfr. Bet., s. 59, og muligvis fogedretskendelsen i Fm. 1982.49-51, der fastslog, at brugspanthaver ikke i sit regnskab kunne medtage »betaling af renter på kassekrediten«. Cfr. derimod *Bang*, s. 90. Om renter i boers regnskaber i henhold til KL § 87, jfr. Skfl. § 44, henvises til *U 1983.276 SH*. Renter af den udlagte driftskapital kan formentlig også medtages i et regnskab i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, om fogedretsadministration, jfr. herved *J. A. Andersen*, *U 1985 B.402*.

34. Sagen fortsattes i *U 1933.620 Ø*.

35. Spørgsmålet var allerede rejst i Realkreditrådets høringsvar af 25.09.1989 til Justitsministeriet. Spørgsmålet blev også omtalt i Realkreditrådets skrivelse af 1.12.1992 til Folketingets Retsudvalg.

XII. Brugspanthavers regnskabspligt og bogføringspligt

udlæg i øvrigt i retsplejen, f.eks. af sagsomkostninger, sikkerhedsstillelser i civilprocessen mv.

Det af Realkreditrådet rejste rentespørgsmål må således ses i en bredere sammenhæng end blot vedr. brugeligt pant, og Justitsministeriet finder det mest hensigtsmæssigt – i overensstemmelse med den langvarige lovgivnings-tradition på området – fortsat at lade sådanne beløb henstå uforrentede. Den nuværende retstilstand synes da også – bortset fra Realkreditrådets henvendelse – bredt accepteret blandt brugerne af retssystemet.«³⁶

Som nævnt ovenfor i kap. XI, afsnit P, 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 vedr. de forskellige vedligeholdelseskonti samt varmeregnskabet, jfr. ovenfor i kap. XI, afsnit D.

36. Den sidste del af Justitsministeriets begrundelse er næppe holdbar.

XIII

Brugspanthavers erstatningsansvar

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

En brugspanthavers erstatningsansvar i anledning af skade på pantet ved skadegørende handlinger eller vanrøgt var oprindeligt reguleret i DL 5-7-6. Ifølge denne bestemmelse var brugspanthaver også ansvarlig for skade forvoldt af hans folk: »Formedelst hans, eller hans Folkis, Skiødisløshed og Forseelse«. DL 5-7-6 fortolkedes normalt således, at bestemmelsen udvidede det almindelige husbondansvar efter DL 3-19-2, idet det næppe krævedes, at folkenes skadegørende handlinger skulle stå i forbindelse med hvervet.² Brugspanthaver var ifølge DL 5-7-6 ikke ansvarlig for hændelig skade.

DL 5-7-6 blev ophævet ved 1993-brugspantereglerne.³ I Bet., s. 82, udtaltes det:

»Arbejdsgruppen har dog ikke fundet grundlag for at opretholde den særlige erstatningsregel i Danske Lovs 5-7-6, idet pantsætterens og de øvrige rettig-hedshaveres interesser findes tilstrækkeligt tilgodeset ved dansk rets almindelige erstatningsregler, navnlig når henses til, at det foreslås, at bruspanthaveren skal have pligt til at holde den pantsatte ejendom behørigt forsikret, mens brugspanteforholdet består.«

Den gennemførte ændring af retstilstanden er formentlig minimal.

1. Se tilsvarende *U 1960.869 Ø* om erstatningsansvar for en panthaver, der ifølge **fuldmagt** fra pantedeбитор administrerede ejendommen, efter at en anden panthavers brugspanteforhold var bragt til ophør. Se også *U 1935.131 V* om et fuldmagtforhold eller et aftalt brugspanteforhold.
2. Jfr. *F. Vinding Kruse*, *Ejendomsretten* III, 3. udg., s. 1613, og *von Eyben*, *Panteretigheder*, 8 udg. ved *H. Skovgaard*, s. 307 med henvisninger. Den tilsvarende bestemmelse i Norske Lov blev muligvis fortolket anderledes, jfr. *Kjelstrup*, TfR 1982.15.
3. Se L 469:1993, § 3, stk. 2, og Bet., s. 58, 82 og 103, samt Forslaget, s. 26-27.

XIII. Brugspanthavers erstatningsansvar

Brugspanthaver er herefter underkastet det almindelige culpaansvar. Skadelidte har bevisbyrden for, at brugspanthaver har handlet culpøst, og at der foreligger den nødvendige årsagsforbindelse mellem handling og skade. Skadelidte skal også bevise, at der er lidt tab, ligesom han har bevisbyrden i relation til tabets størrelse. Brugspanthavers ansvarsfraskrivelse vil normalt ikke blive tillagt betydning.

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

I *U 1940.713 H* sagsøgte pantedeblitor – 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 auktionkøber skal overtage ejendommen straks ved auktionens slutning. I overensstemmelse hermed blev det i *U 1927.602 H* antaget, at brugspanthaver ikke var ansvarlig for, at pantedeblitor dagen efter tvangsauktionen sendte 3 køer bort fra gården til sin svoger, der hævdede, at de tilhørte ham. Det bemærkes herved, at pantedeblitor havde bestyret gården for brugspanthaver.

Forvolder brugspanthaver skade på pantet, kan i hvert fald pantedeblitor 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 pantehaver, der på auktionen havde overtaget ejendommen som ufyldstgjort pantehaver. Der kan ikke af fogedretten i forbindelse med tvangsauktionssagen tages stilling til eventuelle erstatningskrav. De mulige erstatningskrav medsælges heller ikke på tvangsauktionen.⁴

Tilsidesætter brugspanthaver TL § 37, jfr. Rpl. § 592, stk. 1, ved at foretage salg af ejendommens tilbehør, der ikke kan karakteriseres som udskillelse ifølge en regelmæssig drift,⁵ bliver han erstatningsansvarlig⁶ over for de andre rettighedshavere i ejendommen. Ansvaret må gælde i relation til både

4. Jfr. Auktionsvilkårenes pkt. 1 om auktionsgenstanden. Se også *J. A. Andersen*, Fm. 1984.26-27, *samme*, U 1989 B.9, og *Bang*, s. 57.

5. Se bogens kap. XI, afsnit L.

6. Jfr. *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 93. Se i øvrigt generelt *J. A. Andersen*, U 1982 B.13-18: »Retsstillingen ved ulovlig overdragelse af tilbehør, jfr. TL § 37 og Rpl. § 520«, *samme*, U 1989 B.9-14: »Hvordan kan der reageres mod en brugspanthavers ulovligheder mv.?«.

XIII. Brugspanthavers erstatningsansvar

foranstående og efterstående rettighedshavere.⁷ Panthavere, der opnår fuld dækning på tvangsauktionen, kan naturligvis ikke gøre noget krav gældende, jfr. *U 1981.325 V*, 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, pantedeбитor har foretaget før brugspanteforholdets etablering, og han har heller ikke pligt til at retablere en afklædt ejendoms tilbehør.⁸

I *U 1932.783 H* fandtes brugspanthavers håndpant sætning af en del af gårdens kornavl til sikkerhed for forstrækninger til såsæd⁹ ikke at gå ud over de ham tilkommende beføjelser som brugspanthaver. Vedr. samme brugspanteforhold blev det i *U 1933.620 Ø* statueret, at brugspanthaver var erstatningsansvarlig over for en forprioritet i anledning af en forceret realisation af ejendommens svinebesætning. 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 pantedeбитor, der havde disponeret – føre til, at de andre panthaveres pantebrev forfalder. Det er således næppe holdbart, når *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg. ved *H. Skovgaard*, s. 307, udtaler: »I forhold til andre panthavere må panthaverens ansvar bedømmes efter samme regler, som hvis det var ejeren selv, der disponerede.« Panthavernes reaktion over for ejerens ulovlige dispositioner vil i praksis næsten altid alene være, at de påberåber sig, at pantegælden er forfalden ifølge Pantebrevsformularerne vanrøgtbestemmelser.

At brugspanthaver overtræder TL § 37, behøver ikke nødvendigvis at bevirke, at brugspanthaver også er erstatningsansvarlig over for pantedeбитor. Brugspanthavers dispositioner vil jo normalt bevirke, at hans overskud ved ejendommens drift bliver ekstraordinært stort, hvilket på en måde kommer pantedeбитor til gavn, ved at overskuddet bliver afskrevet i brugspanthavers fordring. Går ejendommen tilbage til debitor, kan der dog givetvis være til-

7. Jfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg., ved *H. Skovgaard*, s. 307.

8. Jfr. *Illum*, Fast ejendom, bestanddele og tilbehør, s. 93.

9. En brugspanthaver kan ikke finansiere ejendommens tilsåning gennem udstedelse af høstpantebreve. Det pågældende brugspanteforhold var i øvrigt fra tiden, før den første høstpantelov blev gennemført i 1932.

XIII. Brugspanthavers erstatningsansvar

fælde, hvor brugspanthavers afklædning af ejendommen bliver både tabforvoldende og generende for pantedebeitor.¹⁰

Erstatningskrav mod en brugspanthaver som følge af dennes dispositioner eller undladelser kan som nævnt ikke fremsættes under en tvangsauktion over ejendommen, men må gøres gældende under en retssag anlagt ved de almindelige domstole, jfr. *U 1981.325 V*, eller for fogedretten, jfr. Rpl. § 590, stk. 2.

Tilsidesætter brugspanthaver sin pligt til ifølge Rpl. § 589, stk. 3, at give de øvrige panthavere og kommunen underretning om brugspanteforholdets stiftelse, kan dette udløse et erstatningsansvar, jfr. bogens kap. VIII, s. 63.

Tilsidesætter brugspanthaver sine pligter ifølge Rpl. § 592, stk. 2, til at afgive månedlige resultatregørelser, kan dette også afføde et erstatningsansvar, jfr. bogens kap. XII, afsnit A, s. 134.

For så vidt angår de kontrakter, som brugspanthaver indgår eller indtræder i, kan brugspanthaver tænkes at pådrage sig et **kontraktsansvar** efter de almindelige erstatningsregler og de køberetlige regler. Dette kan navnlig tænkes i relation til køb og salg, lejeaftaler samt ansættelsesforhold. Se herved *U 1929.316 H*, hvor brugspanthaver blev erstatningsansvarlig over for en indsat bestyrer, der blev fjernet fra hvervet uden varsel. Det fandtes ikke afgørende, at bestyreren tidligere havde 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 pantedebeitor.¹¹

Erstatninger, som brugspanthaver bliver pålagt, vil han normalt ikke kunne debitere i sit regnskab vedr. 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.¹²

Volder ejendommen, medens brugspanteforholdet består, skade på tredje- mand, f.eks. via udgravninger eller nedstyrning af tagsten eller altaner, er brugspanthaver ansvarlig efter dansk rets almindelige regler om erstatning uden for kontraktsforhold.¹³ Også i de tilfælde hvor der måtte være objektivt

10. Se i øvrigt *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg., ved *H. Skovgaard*, s. 307, der mener, at brugspanthaver kan have en noget videre dispositionsret i forhold til pantedebeitor.

11. Jfr. *von Eyben*, Panterettigheder, 8. udg., ved *H. Skovgaard*, s. 307, og *Klarskov Petersen*, *U 1981 B.326*.

12. Jfr. *F. Vinding Kruse*, *Ejendomsretten III*, 3. udg., s. 1614, og *J. A. Andersen*, *Adv.* 1980.166-70.

13. Jfr. *Klarskov Petersen*, *U 1981 B.326*. Ved skader forvoldt ved udgravninger og piloteringer er der endda normalt tale om et objektivt ansvar, jfr. f.eks. *Bo von Eyben m.fl.*, *Lærebog i erstatningsret*, 2. udg., s. 107 ff.

XIII. Brugspanthavers erstatningsansvar

ansvar for de skader, som brugspanteejendommen forvolder, bør ansvaret antagelig påhvile brugspanthaveren og ikke ejendommens ejer, idet den reelle rådighed over ejendommen bør være afgørende, jfr. formentlig *Viggo Hagstrøm*, TFR 1993.281 smh. m. s. 267.

Ifølge Rpl. § 590¹⁴ skal brugspanthaver, inden brugspanteforholdet etableres, over for fogedretten stille sikkerhed for de erstatningskrav, der kan følge af administrationen af pantet. Sikkerheden dækker formentlig – uanset formuleringen af Rpl. § 590 – alle erstatningskrav, der kan gøres gældende mod brugspanthaver i anledning af brugspanteforholdet, herunder erstatningskrav, fordi brugspanteforholdet viser sig at være ulovligt,¹⁵ jfr. Rpl. § 505, smh. m. § 598, stk. 2, og § 589, stk. 4, 1. pkt.

Ifølge Rpl. § 590, stk. 2, bliver sikkerheden frigivet, når der er forløbet 8 uger efter, at fogedretten eller skifteretten og de øvrige panthavere i ejendommen har modtaget brugspanthavers regnskab, uden at der over for fogedretten er fremsat krav om erstatning. Det er derfor væsentligt, at eventuelle erstatningskrav fremsættes inden for 8 ugers fristen. Der er intet til hinder for, at der anlægges almindelige retssager om erstatningskrav.¹⁶ Fogedretten bør i så fald underrettes om sagsanlægget, således at sikkerheden ikke frigives.¹⁷ Der er næppe grundlag for at antage, at 8 ugers fristen er en forældelsesfrist. Der kan altså efter fristens udløb anlægges almindelige retssager. Fogedretten er derimod næppe kompetent i relation til erstatningskrav, der fremsættes efter fristens udløb. Der skal ikke betales retsafgift i relation til de erstatningskrav, der afgøres af fogedretten.¹⁸ Fogedrettens afgørelse om erstatning træffes ved kendelse, jfr. Rpl. § 590, stk. 2, sidste pkt., og § 501, stk. 5.

Om erstatning i anledning af, at brugspanteforholdet eller begæringen om brugeligt pant var ulovlig,¹⁹ henvises der til Rpl. § 505, smh. m. § 598, stk. 2, og § 589, stk. 4, 1. pkt. Et erstatningskrav i henhold til Rpl. § 505 skal fremsættes for fogedretten eller de almindelige domstole senest 3 måneder efter det tidspunkt, da vedkommende blev i stand til at gøre kravet gældende. Fogedretten kan henvise kravet til søgsmål ved de almindelige domstole, jfr. Rpl. § 505, stk. 3. Se herved også Rpl. § 600, jfr. § 589, stk. 4, 1. pkt., om den situation, at det ved et søgsmål ved de almindelige domstole gøres gældende, at brugspanthavers krav ikke består, og der derfor påstås ophævelse af brugspanteforholdet og erstatning. Søgsmålet skal anlægges inden 3 måneder efter

14. Se også ovenfor kap. VII.

15. Jfr. ovenfor kap. VII.

16. Se tilsvarende Rpl. § 505, stk. 3. Se også Rpl. § 600, jfr. § 589, stk. 4, 1. pkt.

17. Jfr. Bet., s. 108 f., og Forslaget, s. 21.

18. Jfr. *J. A. Andersen*, Retsafgiftsloven, 2. udg., s. 142.

19. Se ovenfor kap. VII.

XIII. Brugspanthavers erstatningsansvar

forretningens foretagelse. Da et brugspanteforhold har en tidsmæssig udstrækning, synes det tvivlsomt, om 3 måneders fristen skal regnes fra etableringen af brugspanteforholdet.

XIV

Omstødelse

Erklæres pantedeбитор konkurs, eller opnår han en tvangsakkord eller en gældssanering, jfr. KL §§ 184 og 221, efter at hans ejendom har været taget til brugeligt pant, rejser sig spørgsmålet, om brugspanteforholdet kan omstødes.¹

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, 7. udg., s. 488, *Ørgaard*, *Betalingsstandsning*, s. 179, og *A. Walbom* i *J. A. Andersen m.fl.*, *Fogedsager*, s. 408, samt *Klarskov Petersen*, *U 1981 B.325*.

Brugspanthavers panteret kan derimod tænkes omstødt i medfør af KL §§ 70, 72, stk. 2-3, og 74 om panterrettigheder, og i forbindelse hermed kan som en slags refleksvirkning den fyldestgørelse, som panthaver har opnået gennem brugspanteforholdet, omstødes. Da der er tale om en fyldestgørelse i henhold til brugspanthavers panteret, skal fyldestgørelsen ikke omstødes efter reglerne om omstødelse af betalinger,² men efter reglerne om omstødelse af pantsætninger.³

Pant for tredjemands gæld kan evt. omstødes efter gavereglerne i KL § 64, jfr. *M. Munch*, *Konkursloven*, 7. udg., s. 444.

Spørgsmålet om omstødelse af en brugspanteret kan altså vanskeligt tænkes rejst som et selvstændigt spørgsmål, men alene som et spørgsmål i forbindelse

1. Der kan ikke omstødes under en **betalingsstandsning** eller en **frivillig gældsordning**, medmindre dette direkte vedtages. Den, der rammes af omstødelsen, skal i så fald være med i aftalen. I **dødsboer** kan der kun omstødes, hvis dødsboet erklæres konkurs i henhold til KL § 19.

2. KL §§ 67, 72, stk. 1, og 74.

3. Jfr. *M. Munch*, *Konkursloven*, 7. udg., s. 480, smh. m. s. 490.

XIV. Omstødelse

med omstødelse af selve den panteret, der dannede grundlag for brugspanteforholdet.

I *U 1987.807 H* blev det statueret, at en panthaver, der blev ramt af omstødelse i henhold til KL § 74, ikke i omstødelseskravet kunne fratække det underskud på 97.665 kr., han havde haft som brugspanthaver. Se herved også *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 525, og KL § 76.

Mange eksekutive brugspanteforhold bliver i realiteten etableret som følge af pantedebitors anmodning herom til panthaveren. Opnår brugspanthaver herefter et overskud, kan det ikke aldeles udelukkes, at selve brugspanteforholdet kan omstødes i henhold til KL § 74. Se herved tilsvarende *U 1925.222 Ø* og *U 1956.57 H* om omstødelse af udlæg i henhold til KL § 74, fordi debitor havde medvirket ved tilvejebringelsen af udlægsgrundlaget. Er brugspanthavers panteret uomstødelig, og har den tilstrækkelig sikkerhed i ejendommen, vil der dog ikke kunne ske omstødelse, da konkursboet så ikke har lidt tab ved den betaling, der er sket gennem brugspanteforholdet.⁴

Et **aftalt brugspanteforhold** (jfr. ovenfor kap. III) kan tænkes omstødt efter reglerne om omstødelse af pant eller anden sikkerhedsret for gammel gæld, jfr. KL § 70 og § 74. Er aftalen indgået efter den i KL § 1 angivne fristdag, kan omstødelse også tænkes i h.t. KL § 72, stk. 2. Også i relation til omstødelse vil det have væsentlig betydning, om aftalen om brugeligt pant allerede blev indeholdt i pantebrevet, da risikoen, for at der er tale om sikkerhed for gammel gæld, derved bliver mindre.

4. Se herved *J. A. Andersen*, U 1991 B.40-45: »Er omstødelse betinget af, at der er sket skade og lidt tab?«, *samme*, U 1994 B. 17 ff. og *M. Munch*, Konkursloven, 7. udg., s. 428.

Tvangsvedligeholdelse, tvungen administration af udlejningsejendomme og fradømmelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

Ved L 484:1980 blev der gennemført regler om tvungen administration af udlejningsejendomme. Se nu L 610:1984.

Tvangsadministrationsloven omfatter ifølge lovens § 1 ikke ejendomme, der udelukkende udlejes til andet end beboelse. Loven omfatter heller ikke ejendomme, hvor der kun er udlejet en enkelt beboelseslejlighed, og ejendomme, der udelukkende udlejes som enkeltværelser. Administrationsloven omfatter også ejerlejligheder, såfremt der er tale om, at samme udlejer ejer mindst to udlejede ejerlejligheder, som henhører under samme ejerforening.

Selv om en tvangsadministration 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.¹ 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. I øvrigt forventes reglerne om tvangsadministration kun anvendt i meget få tilfælde, hvor de i så fald formentlig meget hurtigt vil bevirke, at der afholdes tvangsauktion over ejendommen.

En tvangsadministration er navnlig betinget af, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste to år har udført **tvangsvedligeholdelsesarbejder** i henhold til Boligreguleringslovens

1. Jfr. *Karnov*, 12. udg., s. 2342, n 9.

XV. Tvangsvedligeholdelse, tvungen administration ...

§ 60, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af ejendommens særlige forhold ikke har fundet at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af Huslejenævnet, jfr. Tvangsadministrationslovens § 2. Der er således en nær sammenhæng mellem tvangsadministration og tvangsvedligeholdelse ved Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringslovens § 60. At der verserer en tvangsvedligeholdelsessag tinglyses ikke.² Ved tvangsvedligeholdelse kan Grundejernes Investeringsfond oppebære op til 50% af lejeindtægterne til dækning af de afholdte udgifter. Grundejernes Investeringsfond kan også yde lån i ejendommen. Pantebrevet i anledning af lånet skal tinglyses og har fortrinsbestemt pant i ejendommen efter ejendomsskatterne, men uden personlig hæftelse. Både brugeligt pant og fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, skal respektere en tvangsvedligeholdelse.³

Beslutning om tvangsadministration af en udlejningsejendom træffes i »regulerede kommuner« af huslejenævnet, og i andre kommuner af boligretten, jfr. Tvangsadministrationslovens §§ 2-3. Beslutningen tinglyses på ejendommen og er, uanset hvornår andre rettigheder er stiftet eller tinglyst, gyldig over for enhver, jfr. § 4. Dette må formentlig bevirke, at en beslutning om tvangsadministration udelukker, at ejendommen tages til brugelighed, eller at et brugspanteforhold fortsætter.⁴ Det havde formentlig været mere naturligt som udgangspunkt at give reglerne om brugeligt pant forrang, således at tvangsadministration ophørte, hvis ejendommen blev taget til brugelighed. Vanrøgtede brugspanthaver ejendommen, kunne der så evt. senere blive tale om tvangsadministration.

Tvangsadministrationen må antages at fortsætte, efter at der har været afholdt tvangsauktion over ejendommen, hvilket naturligvis kan påvirke auktionsprisen. Tvangsadministrationen påvirkes næppe heller af ejerens død eller konkurs.

Efter at der er truffet beslutning om tvangsadministration, udpeger boligministeren en administrator af ejendommen.⁵ Administrator skal udarbejde et budget over udgifterne ved udførelsen af de arbejder, huslejenævnet eller boligretten har pålagt udført.

2. Jfr. *Karnov*, 12. udg., s. 2342, n 11.

3. Jfr. *Bang*, s. 96.

4. Jfr. *Bang*, s. 96-97, og *Karnov*, 12. udg., s. 2342, n 9. – **Fogedretsadministration** i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, må formentlig også vige for en tvangsadministration.

5. Se Bkg. 169:1985 om administrators virke og regnskabsaflæggelse samt om fastsættelse af gebyr. – *Karnov*, 12. udg., s. 2342, n 12, oplyser, at bl.a. kammeradvokaten og saneringselskaber har været udpeget som administratorer.

XV. Tvangsvedligeholdelse, tvungen administration ...

Administrator oppebærer ejendommens lejeindtægter, jfr. § 9. Administrator skal anvende de oppebårne beløb til dækning af udgifterne i nævnte rækkefølge:

varme,⁶ vand, el og gas, administration, renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer, ejendomsskatter, der forfalder i administrationsperioden, og, **i det omfang, lejeindtægten giver mulighed herfor, tillige udgifter til ydelser på prioriteter**, jfr. § 9, stk. 3. I praksis vil administrator vist nok sjældent have mulighed for at betale prioritetsydelse.⁷

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**, jfr. § 10.

Administrator skal underrette de panthavere i ejendommen, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, om overtagelsen af administrationen og om de påbudte arbejder, jfr. § 7. **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.** Jfr. § 7, stk. 1. 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 pantedeбитor. Om dette spørgsmål hedder det i boligministerens bemærkninger (§ 4) til 1980-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 pantedeбитor. I det omfang, panthaver kan kræve sine udgifter godtgjort af pantedeбитor, 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 brugs-panthavere. 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

6. Se også Lejelovens § 46b om ejendommens forsyning med varme ved kommunens foranstaltning. Kommunens krav i denne anledning har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter.

7. Jfr. *Karnov*, 12. udg., s. 2343, n 17, der også fremhæver, at administrator sjældent vil kunne opfylde lejernes krav på tilbagebetaling af indskud og depositum.

XV. *Tvangsvedligeholdelse, tvungen administration ...*

gældende på hovedstolens plads i prioritetsrækkefølgen. I Pantebrevsformular A, pkt. 7, og formular B, 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 evt. blive tale om en udvidende fortolkning, hvor der lægges vægt på ordene »til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt«.

Loven om tvangsadministration af udlejningsejendomme har sammenhæng med Lejelovens §§ 113a-b om **fradømmelse af retten til at administrere udlejningsejendomme**.⁸ Efter disse regler kan en ejer⁹ af en ejendom med mindst to udlejede beboelseslejligheder ved dom miste retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller bestemme, hvem der skal administrere hans ejendom med udlejede beboelseslejligheder. Fradømmelse kan bl.a. ske, hvis den pågældende tidligere har været under tvangsadministration. Fradømmelsen bevirker, at Grundejernes Investeringsfond herefter skal administrere ejendommen. I forbindelse hermed finder Boligreguleringslovens § 60, stk. 3-4 anvendelse. Der er intet angivet i loven om, hvorvidt et brugspanteforhold eller en fogedretsadministration i henhold til Rpl. § 520, stk. 2, skal respektere Grundejernes Investeringsfonds administration. Det ville være naturligt, hvis Grundejernes Investeringsfonds administration var suspenderet under brugspanteforholdet eller fogedretsadministrationen. I modsat retning taler dog, at brugeligt pant og fogedretsadministration skal respektere tvangsvedligeholdelse i henhold til Boligreguleringslovens § 60 og tvangsadministration.

8. Reglerne er affattet ved L 300:1986.

9. En administrator kan derimod ikke fradømmes retten til fortsat at administrere udlejningsejendomme.

Bilag 1

Uddrag af Retsplejeloven som affattet ved lov nr. 469 af 30. juni 1993:

»Kapitel 54

Brugeligt pant

§ 588. Misligholdes betalingsforpligtelsen i henhold til et pantebrev i fast ejendom, eller indtræder der anden væsentlig misligholdelse i henhold til et sådant pantebrev, kan panthaveren ved fogedrettens foranstaltning overtage brugen af ejendommen med henblik på at få dækning for sit krav gennem indtægterne ved ejendommens drift.

Stk. 2. Støtter panthaveren ret på et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev, finder § 478, stk. 1, nr. 6, tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Overtagelse til brugeligt pant ved fogedrettens foranstaltning som følge af betalingsmisligholdelse kan ikke ske, før der er forløbet 2 uger efter, at panthaver har givet pantsætter skriftlig meddelelse om, at ejendommen kan tages til brugelighed på grundlag af misligholdelsen.

§ 589. Det skal af panthaverens anmodning fremgå, om hele ejendommen og eventuelt tillige det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør omfattes af anmodningen.

Stk. 2. Tages panthaverens anmodning til følge, registrerer fogedretten de aktiver, som overlades til panthaverens brug.

Stk. 3. Rekvirenten skal underrette de øvrige panthavere i ejendommen og den kommune, hvor ejendommen ligger, om sin overtagelse af brugen af ejendommen. Rekvirenten fremsender senest 14 dage efter forretningens foretagelse til fogedretten en fortegnelse over, hvem der har modtaget underretning.

Stk. 4. Med hensyn til sagens behandling i øvrigt finder reglerne i kapitel 55 tilsvarende anvendelse, idet anmodningen dog altid indgives til fogedretten på det sted, hvor pantet er beliggende. Pantsætteren skal underrettes om eller tilsiges til forretningen vedrørende ejendommens overtagelse til brugelighed, medmindre retten undtagelsesvis finder, at afgørende hensyn tilsiger, at sagen behandles uden sådan meddelelse. Underretning eller tilsigelse af pantsætter

Bilag 1. Uddrag af Retsplejeloven

sker normalt med et varsel på mindst 7 dage og skal forkyndes for pantsætter. Er der ikke givet pantsætter sådan meddelelse, skal rekvirenten efterfølgende snarest muligt underrette pantsætter om forretningens foretagelse, jf. stk. 3, 2. pkt.

§ 590. Før forretningen fremmes, skal panthaver stille sikkerhed for de erstatningskrav, der kan følge af administrationen af pantet. Fogedretten træffer afgørelse om sikkerhedens størrelse.

Stk. 2. Sikkerheden frigives af fogedretten, når der er forløbet 8 uger efter, at fogedretten eller skifteretten og de øvrige panthavere i ejendommen har modtaget regnskabet, jf. § 594, stk. 1, uden at der over for fogedretten er fremsat krav om erstatning, eller når såvel skyldneren eller skifteretten som de øvrige panthavere samtykker heri. Fogedrettens afgørelse om erstatning træffes ved kendelse.

Stk. 3. Fogedretten kan ved landbrugsejendomme betinge forretningens fremme af, at panthaveren anviser en person, der besidder de nødvendige kvalifikationer til på panthaverens vegne at varetage ejendommens daglige drift.

§ 591. Panthaveren kan ikke kræve sig indsat i besiddelsen af den del af en fast ejendom, som tjener til bolig for pantsætter eller dennes husstand. Fogedretten kan dog betinge pantsætterens eller dennes husstands ret til at forblive i en bolig af, at der til panthaveren betales et beløb, hvis størrelse og forfaldstid fastsættes af fogedretten under hensyn til sædvanlige lejevilkår for tilsvarende boliger.

Stk. 2. For så vidt angår det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør finder § 509 og § 515 tilsvarende anvendelse.

§ 592. Så længe panthaveren har en ejendom til brug, har panthaveren ret til at oppebære ejendommens indtægter. Panthaveren er berettiget til at afhænde det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør og foretage andre dispositioner vedrørende ejendommen, for så vidt dette kan anses for et led i en regelmæssig drift af ejendommen.

Stk. 2. Panthaveren har pligt til at holde ejendommen og dens tilbehør i forsvarlig stand og behørigt forsikret samt til at betale skatter og afgifter vedrørende ejendommen, som forfalder, mens ejendommen er taget til brug. Panthaveren har pligt til at betale for ejendommens forsyning med el, gas, vand, varme og lignende, mens brugspanteforholdet består. Panthaver underretter inden 14 dage efter månedens udgang fogedretten og pantsætter om resultatet af ejendommens drift i den forløbne måned.

Bilag 1. Uddrag af Retsplejeloven

Stk. 3. Er den pantsatte ejendom udlejet, indtræder brugspanthaveren, mens brugspanteforholdet består, i udlejerens rettigheder og pligter i henhold til lejelovgivningen.

Stk. 4. Så længe brugspanteforholdet består, har brugspanthaveren pligt til at efterkomme påbud vedrørende ejendommen fra det offentlige i samme omfang som ejeren af ejendommen.

§ 593. Brugspanthaverens ret til at have ejendommen til brug ophører, når pantsætterens misligholdelse bringes til ophør, når en panthaver med en bedre eller sideordnet prioritet begærer ejendommen taget til brug, eller når det af pantsætteren eller en anden i ejendommen berettiget godtgøres, at brugspanthaveren tilsidesætter pligter efter § 592.

Stk. 2. Brugspanthaveren har ret til at betale forfaldne beløb til panthavere med bedre eller med sideordnet prioritet.

Stk. 3. Brugspanteforholdet bortfalder, når ejendommen bortsælges på tvangsauktion, når ejeren erklæres konkurs, eller når ejerens dødsbo tages under offentlig behandling som gældsfragåelsesbo.

§ 594. Når brugspanteforhold bringes til ophør eller bortfalder, skal brugspanthaveren snarest aflægge regnskab for sin administration af pantet over for fogedretten, pantsætteren og samtlige panthavere i ejendommen. Bortfalder brugspanteforholdet som følge af en konkurs eller offentlig dødsbobehandling, aflægges regnskabet til skifteretten.

Stk. 2. Regnskabet skal indeholde oplysninger om alle indtægter og udgifter oppebåret og afholdt af brugspanthaveren. Udgifter, som ikke kan oplyses endeligt, kan brugspanthaveren kun kræve godtgjort, for så vidt deres art og omtrentlige størrelse oplyses ved regnskabsaflæggelsen.

Stk. 3. Brugspanthaveren kan i regnskabet beregne sig et passende vederlag for sit eget og for sine ansattes arbejde vedrørende driften af ejendommen.

Stk. 4. Ophører brugspanteforholdet ikke som følge af tvangsauktion, og udviser brugspanteregnskabet et overskud, skal panthaveren udbetale dette til pantsætteren eller dennes bo.

Stk. 5. Tvist om regnskabet afgøres af fogedretten ved kendelse.

§ 595. Fogedrettens afgørelser efter dette kapitel kan kæres efter reglerne i kapitel 53.

Kapitel 55

Umiddelbare fogedforretninger

§ 596. Besiddelseskrav som nævnt i § 528 kan gennemtvinges af fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning uden sædvanligt tvangsfuldbyrdsgrundlag, såfremt den berettigede (rekvirenten) i fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod den forpligtede (rekvisitus).

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, når fogedrettens bistand er påkrævet til håndhævelse af forældremyndighed. Fuldbyrdselse sker efter bestemmelsen § 536.

§ 597. Fremsættes der indsigelser mod rekvirentens krav, og kan rekvirenten ikke føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring, nægter fogedretten at fremme anmodningen. Kan rekvirenten sandsynliggøre sin ret, og findes det af hensyn til rekvirentens fyldestgørelse betænkeligt at nægte at fremme forretningen, kan fogedretten gennemføre forretningen på betingelse af, at rekvirenten stiller sikkerhed for den skade og ulempe, som herved kan påføres rekvisitus. Sikkerheden frigives efter udløbet af den i § 600 nævnte frist, medmindre rekvisitus inden har anlagt sag eller iværksat kære.

Stk. 2. Fogedretten kan undtagelsesvis tillade anden bevisførelse end nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Fogedretten kan efter begæring af rekvisitus afvise at fremme forretningen i de i § 226, stk. 1, nr. 1-5, nævnte tilfælde, og når retten af andre grunde finder det betænkeligt at fremme sagen.

Stk. 4. Fogedrettens afgørelse træffes efter anmodning ved kendelse.

§ 598. Anmodning om foretagelse af en umiddelbar fogedforretning indgives til fogedretten på det sted, hvor rekvisitus har hjemting, jf. §§ 235-240. Har rekvisitus ikke hjemting her i landet, finder § 487 tilsvarende anvendelse med de undtagelser, som følger af § 247.

Stk. 2. Med hensyn til sagens behandling finder § 248, § 348, § 349, § 491, § 492, stk. 1, § 493, stk. 1 og 2, § 494, stk. 1, 2 og 4, §§ 495-500, § 502, stk. 1, nr. 2, og §§ 503-505 tilsvarende anvendelse. Underretning eller tilsigelse af rekvisitus sker normalt med et varsel på mindst 7 dage. Rekvirentens anmodning og de af rekvirenten påberåbte bilag skal ledsage indkaldelsen i genpart.

§ 599. Fogedrettens afgørelser efter dette kapitel kan kæres efter reglerne i kapitel 53.

Bilag 1. Uddrag af Retsplejeloven

§ 600. Gøres det gældende, at rekvirentens krav ikke består, kan rekvirent inden 3 måneder efter forretningens foretagelse anlægge civilt søgsmål med påstand om forretningens ophævelse og erstatning, for så vidt sådanne påstande ikke er nedlagt under appel af fogedrettens afgørelse.«

Bilag 2

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 Betaling 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.«

Bilag 3

Uddrag af Tinglysningsloven:

»§ 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 gældslovgivningen.

§ 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.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder ikke for de i § 42c nævnte køretøjer.

§ 38. Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner el. lign. er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på

Bilag 3. Uddrag af Tinglysningsloven

anden måde. Tinglyst pantebrev i ejendommen omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.

§ 47b, stk. 2. Når en erhvervsvirksomhed drives fra lejet ejendom, kan indehaveren uanset bestemmelsen i stk. 1 pantsætte det til virksomheden 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. Pantsætningen er ikke til hinder for, at de nævnte genstande udskilles ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.«

Bilag 4

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 størsteløb 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 rekvirentsalær.

- 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 mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.

Bilag 4. Pkt. 6B i Bkg. 652:1978 om tvangsauktionsvilkår

- 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.«

Domsregister

Ugeskrift for Retsvæsen			
U 1888.295 LOHS	88 n 28	U 1935.131 V	19 n 1, 143 n 1, 146
U 1894.417 LOHS	88 n 28	U 1935.208 Ø	108 med n 109
U 1894.810 LOHS	104 n 95	U 1937.236 H	41, 84 n 22, 135 n 5
U 1895.438 V	108	U 1937.850 Ø	118
U 1897.611 LOHS	79 n 31, 89, 91 n 35	U 1938.447 H	112, 113
U 1899.621 H	89, 90	U 1939.626 Ø	88 n 28, 91 n 35
U 1902.551 LOHS	9 n 31, 135 n 5, 136 n 9	U 1939.1086 H	107 n 106
U 1903 B.27 H	79 n 31, 135 n 5, 136 n 9	U 1940.713 H	46 n 47, 144
U 1914.468 (Skifte- kommissionsdecision)	75 n 9	U 1942.38 H	83 n 13
U 1914.875 LOHS	41 n 27, 42 med n 34	U 1942.157 Ø	101 n 82
U 1915.48 H.St.D	84 n 22, 135 n 5	U 1942.1017 Ø	95
U 1915.960 H.St.D.	79 n 31, 88 n 28, 89, 95, 101 n 81	U 1943.775 H	149
U 1917.824 H	45	U 1946.1129 V	126 n 77
U 1923.226 Ø	119 n 150, 138 n 23	U 1946.1138 Ø	46
U 1925.55 H	144	U 1955.13 H	116 n 139
U 1925.222 Ø	150	U 1956.57 H	150
U 1925.979 V	46 n 47	U 1956.968 Ø	89, 91 n 35, 95
U 1927.602 H	144	U 1957.187 V	126 n 177
U 1928.738 V	82 n 6	U 1960.520 H	99 n 75
U 1929.316 H	105	U 1960.869 Ø	19 n 1, 143 n 1
U 1929.530 H	40	U 1964.167 V	29 n 11 og 13
U 1929.738 H	46 n 47	U 1966.169 V	123 n 163
U 1929.805 Ø	79 n 31, 128	U 1977.228 SH	75 n 11
U 1929.1122 Ø	23, 79 n 29	U 1977.241 SH	92
U 1930.128 Ø	92	U 1978.299 SH	104 n 93
U 1931.359 Ø	117 med n 140, 131	U 1978.865 Ø	29 n 12, 41 n 25
U 1932.163 Ø	117 n 141	U 1978.963 V	31
U 1932.356 V	129 n 193	U 1978.971 V	46
U 1932.783 H	36 n 7, 114 n 133, 141, 145	U 1979.466 Ø	107 n 106
U 1932.1116 Ø	76, 89, 91 n 35, 92 n 41, 98 n 72	U 1979.960 H	89
U 1933.108 V	40 n 22	U 1979.1035 SH	104 n 93
U 1933.546 V	114 n 131	U 1980.779 (Næstved fogedret)	139 n 25
U 1933.620 Ø	145	U 1981.175 Ø	43, 44 n 42, 108 n 109
U 1934.97 H	101 n 85	U 1981.325 V	103, 122, 145, 146
U 1934.207 Ø	101	U 1981.705 (Svendborg byret)	29 n 12, 41 n 25
U 1934.625 Ø	101 n 81 og 83	U 1981.771 Ø	70
		U 1981.1056 V	66, 124 n 171
		U 1982.81 H	91 n 34
		U 1982.189 V	99 n 73

Domsregister

U 1982.242 Ø	44 n 42, 100 n 78	U 1993.803 Ø	130
U 1982.677 V	99 n 73	U 1993.857 H	29, 40
U 1983.181 V	40, 52 n 21		
U 1983.202 V	23 n 2	Højesteretstidende	
U 1983.276 SH	107 n 107, 141 n 33	HRT 1861.161	43 n 38
U 1983.423 V	27 n 1		
U 1983.671 Ø	44 n 42, 68 n 12	Vestre Landsrets Tidende	
U 1983.813 Ø	41, 44 n 42, 100 n 78	VLT 1928.64	129 n 193
U 1983.961 V	123	VLT 1928.175	45
U 1984.45 H	91 n 35	VLT 1928.277	40 n 21
U 1984.641 V	29	VLT 1935.55	40 n 21
U 1984.829 V	43 n 40	VLT 1935.321	128 n 192, 129 n 193
U 1985.672 V	32		
U 1986.56 V	93 n 45	Utrykte retsafgørelser	
U 1986.332 H	121, 124 n 171	VLK af 03.03.1982	107 n 107
U 1986.386 V	121 n 160	Grenå fogedrets	
U 1986.598 Ø	93 n 45	kendelse af 23.06.1982	93 n 44
U 1986.858 H	27 n 2	Fredericia fogedrets	
U 1987.181 V	91 n 34	kendelse af 30.08.1982	95 n 58 og 59
U 1987.213 Ø	93	Århus Boligrets dom	
U 1987.629 H	118 n 143	af 28.11.1984	32 n 24
U 1987.807 H	24 n 7, 119 n 149, 150	Svendborg herredsrets fogedrets ken-	
U 1988.209 V	127 n 183 og 184	delse af 02.08.1985	73 n 1, 102 n 86, 124
U 1988.404 V	20 n 2, 118 n 147	Struer rets dom af 19.09.1985	123 n 164
U 1988.411 V	29 med n 13	VLD af 23.01.1987	32 n 24
U 1988.621 Ø	30 n 21	ØLK af 21.09.1988	82 n 5
U 1988.877 H	113	VLD af 20.03.1989	46 n 50
U 1989.45 H	92, 94 n 50	Københavns byrets dom af	
U 1989.178 Ø	29 n 12, 41 n 25	21.09.1989	32 n 24
U 1989.322 H	57	Københavns byrets dom af 09.11.1989	96
U 1989.617 V	46	ØLK af 30.11.1990	49 n 8, 55 n 34,
U 1989.769 Ø	42, 31		77 n 21, 82 n 10
U 1989.783 Ø	51 n 18	VLK af 06.09.1991	97 n 65
U 1989.899 SH	91 n 33	VLK af 14.11.1991	57 n 43
U 1990.7 Ø	42 n 31	ØLK af 03.06.1992	19, 39
U 1990.684 V	42 n 31	Esbjerg fogedrets	
U 1990.695 Ø	31 f.	kendelse af 20.07.1992	120
U 1991.118 V	42 n 31	ØLK af 16.10.1992	71 n 22, 86
U 1991.237 V	58 n 52	VLK af 05.11.1992	25 n 12, 44, 46 n 47,
U 1991.386 H	57 n 42		78 n 26, 83 n 17, 102 n 87
U 1991.485 Ø	66 n 5	VLK af 20.11.1992	108 n 108
U 1992.164 Ø	139 n 25	ØLK af 03.06.1993	24 n 8
U 1992.185 V	29	Herning fogedrets kendelse	
U 1992.815 V	125 n 175	af 09.08.1993	27 n 4, 116 n 137
U 1992.978 H	84 n 21	Esbjerg fogedrets kendelse	
U 1993.392 H	29	af 26.08.1993	120
U 1993.410 V	46	Nyborg fogedrets kendelse	
U 1993.798 Ø	66 n 5	af 21.10.1993	27 n 4, 116 n 137

Stikordsregister

(med indbygget lovregister)

A

- Administrationsaftaler *19 n 1, 21*
Administrationslære *86, 107*
Administrator *152, 154 n 9*
 se tvangsadministration
Advokatansvar *32 f. med n 27*
Advokatbeskikkelse *54*
Afbetalingskontrakter *116 f.*
 se ejendomsforbehold
Affaldsafgifter *92, 94*
Afgifter *91 f.*
Afgroder *25, 119*
 indkøbte *25, 37, 119*
 på rod *119*
 se TL § 37
Afgrodestøtte *115 f.*
Afkald
 på påkrav *50*
 på tilsigelse *50*
 på underretning *50*
Aflædning af ejendom *24, 26, 50*
 brugspanthaver *121 ff.*
 se TL § 37
Afretningsbeløb
 pelsauktioner *25*
Afretningsstilgodehavender
 andelselskaber *126, 128*
 udlæg *129*
Afskrivningsret *132*
Afståelsesret
 lejerettigheder *30*
Aftale, der udelukker brugeligt pant *37*
 se båndlæggelse
Aftaler om brugspanthavers dispositioner
103
Aftalt brugeligt pant *11, 12, 19-21*
 afskåret ved aftale *37*
 erstatning *21*
 fogedrettens kompetence *21*
 goodwill *21, 41*
 løsøre *20, 21, 119*
 omstødelse *21*
 ophavsrettigheder *21 n 5*
 pantebrevsbestemmelse *19, 35, 41*
 regler *21*
 stiltiende aftale *20*
 tilbehør *20, 119*
 transporter *21*
 tvangsmæssig etablering *19*
 tvangsmæssigt ophør *19*
 udlæg *21*
 under konkurs *74*
 underskud *21*
 virksomhedsoverdragelsesloven *105*
Aftægtskontrakt *36*
Aftægtsret *113 f.*
Afværgelse af tvangsauktion *82, 84*
 se Rpl. § 563a
A-indkomst *106*
 bestyrerløn *106*
Almindelig retssag *59, 130 f.*
Alternativer til brugeligt pant *16, 65 ff.*
Alternativt opråb *30*
 se Rpl. § 572
 se Rpl. § 573, stk. 2
Analogi fra brugspantereglerne *86*
Anciennitetsoverførsel *105*
Andelslejligheder *30*
Andelsretten *129*
Andelselskaber *127 ff.*
 afretningsstilgodehavender *128*
 andelsretten *129*
 båndlæggelse *129*
 erstatning *128*
 kapitalkonti *129*
 leveringsret/pligt *128*
 leveringsrettigheder *127*
 medlemskab *127 f.*

Stikordsregister

- overskud 128 f.
udlæg 129
Anden auktion 32 n 27, 75
se Rpl. §§ 576-77
Anke 58
Ansatte 104 ff.
Ansattes boliger 111 f.
Ansvarsfraskrivelse 33, 104 med n 93
boer 104 n 93
brugspanthaver 104
professionsansvar 33
tvangsauktionskøbere 104 n 93
Ansættelsesforhold 104 ff.
Ansættelsesperiode 106 f.
Anteciperet misligholdelse 46, 48
Antibiotika i landbrugsprodukter 130
Appel 58
brugspanthaver 131
Appelforbud 58
Arbejderboliger på landet 74
Arbejdsmarkedsbidrag 132
Arbejdsvederlag 107 f.
Arealstøtte 27, 115 f.
Arealtilskud 27, 115 f.
Arrest 36
A-skat 132
ATP 131 f.
Auktionsbegæring 65, 69
flere 69
se Rpl. § 560
Auktionsgrundlaget 77
Auktionsindkaldelse 67
se Rpl. § 564
Auktionskøber
forpagtningsrettigheder 29 f.
lejerettigheder 29 f.
undersøgelsespligt 32 n 27
Auktionsrekvirentens udgifter 69 f.
se Auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra i
Auktionsvilkårenes pkt. 1 131 f.
Auktionsvilkårenes pkt. 1, sidste stk. 31,
101
Auktionsvilkårenes pkt. 5 144
Auktionsvilkårenes pkt. 6B 139
Auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra h 21, 69,
82 f.
Auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra i 21, 69 f.
Auktionsvilkårenes pkt. 7 84
Auktionsvilkårene
aftalt brugeligt pant 21
eksekutivt brugeligt pant 21
Auktionsværdi (omsætningsværdi) 24
Avlskontrakter 126 f.
- ## B
- Bankgaranti 56
Befordringsudgifter 52
Benzin 24
Berigelsesgrundsætning 117
Besigtigelse
af auktionsejendom 32 f.
Bestyrer 106, 107 f.
legitimation 63
Bestyrerløn
skat 106
Besætning 20, 24
dyrlægekontrol 103 f.
salg 124
se TL § 37
Betalinger 88 ff., 91 ff.
se Rpl. § 592, stk. 2, og § 593, stk. 2
til brugspanthaver selv 88 ff.
Betalingsmisligholdelse 15, 45, 46, 47
påkrav 47 f.
Betalingsstandsning 14, 16, 78 f.
fogedretsadministration 68
forbud mod brugeligt pant 14, 16, 51
lejemål 100
se KL §§ 16 og 16a
underretning af tilsyn 50
Betalingsstidspunkt 89
Betingelser for brugeligt pant 35 ff.
betinget skøde 41
ejerpantebrev 46
fast ejendom 38 ff.
fremgangsmåde 47 ff.
fyldestgørelsesformål 43 f.
indtægter af pantet 43 f.
kontraktspant 35 ff.
misligholdelse 45 f.
pant i pantets indtægter 36 f.
retlig interesse 44
sikkerhedsstillelse 55
tinglyst ret 35
Betænkighedskriteriet 53
Bevisførelse 53
se Rpl. § 597, stk. 1-2
Bier 24

- Biintervention 131
 se Rpl. § 252
 Bindende individualisering 126
 B-indkomst 106, 132
 bestyrerløn 106
 Blokade (fagretlig) 92, 106
 Boadministration 70 f., 83 n 11, 86
 administrationssalær 86
 ejerlejlighed 71
 regnskab 138 n 22
 se KL § 87 og § 90, smh. m. Skfl. § 44
 udlejningsejendom 71
 Bogføringspligt 133 ff., 139 f.
 Bolig 15, 108 ff.
 ansattes 111 f.
 fogedretsadministration 68, 109 n 113
 leje 109 ff.
 pantsetter 108 ff.
 Boligindskud 153 n 7
 Boligministeren 152
 Boligreguleringsloven
 § 48 98 f.
 § 60 151 ff.
 Boligretssager 130 f.
 Boligretten 120, 152
 Bortforpagtning 28, 100
 forfaldsgrund 28
 skadelig 26, 27 ff.
 tilbehør 121
 Braklægning 27, 115 f.
 frivillig 115 f.
 tilbehør 121
 tvungen 116
 Brandforsikring 92, 94
 Brandforsikringspræmie 92, 94
 Brugeligt pant
 aftalt 11, 12, 19-21, 35, 41
 alternativer 65 ff.
 begreb 11 f.
 betingelser 35 ff.
 byrder 112 ff.
 driftskapital 82
 driftsomlægning 123
 eksekutivt 11
 en del af pantet 42, 131
 etablering (fremgangsmåde) 47 ff.
 forarbejder 13 ff.
 formål 23 ff.
 Færøerne 13
 goodwill 21, 40 ff.
 kreditforeninger 12
 landbrugsejendomme 11 f.
 lejeforhold 94 ff.
 lejelovgivningen 11, 29 ff.
 lejerettigheder 29 ff.
 misbrugsmuligheder 62 f., 85
 norsk ret 13
 område 11
 opfordring 22, 24
 ophør 62, 73 ff.
 overskud 82 f.
 parcelhus 25
 pengeinstitutter 12
 regelgrundlaget 13 ff., 155 ff.
 registrering 51 f.
 rekvisition 48 f.
 retshistorie 13 ff.
 rettigheder og pligter 81 ff.
 sikkerhedsstillelse 55 f.
 statistik 11 f.
 svensk ret 13 f.
 tilbehør 20, 24, 37 f., 42 f.
 tinglysning 82
 tvangsauktioner 12
 udlejningsejendomme 11, 82
 underretning 61 ff.
 underskud 21, 44, 82 f.
 varighed 73 ff.
 virksomhed fra ejendommen 225
 Brugsantagelsesgrundlaget 77
 Brugsantagelsesregnskabet 52, 81, 85, 133 ff.,
 135 ff.
 dyrlægsudgifter 103 f.
 efterregninger 138 f.
 erstatningsbeløb 146
 fogedrettens opgaver 81
 førregninger 138
 høstudgifter 123
 omkostninger 94 med n 52
 omstødelighedskrav 150
 overskudsandele 139
 se Rpl. § 592, stk. 2, sidste pkt.
 se Rpl. § 594
 Brugsantagelse
 appel 131
 faglige kvalifikationer 86 ff.
 fogedforretninger 131
 retssager 130 f.

Stikordsregister

- succession 131
Brugspanthavers arbejde 104, 107 f.
 kreditforeninger 107
Brugspanthavers betalinger 84, 88 ff., 91 ff.
 andre panthavere 76
Brugspanthavers fyldestgørelse 77
 se overskud
Brugspanthavers omkostninger 94
Brugspanthavers pantsætninger 145
Brugspanthavers rettigheder og pligter 81 ff.
Brugspanthavers ulovligheder 59
 se fogedforbud
 se genoptagelse
Brugsrettigheder
 grundlag for brugspant 40
 opsigelse 29 f.
 se TL § 3 30
Brugsrettighedsbegrebet 11
Byggeri 102
 fuldførelse 25, 44, 102
 nybyggeri 102
 sommerhuse 102 n 87
 stald 102 n 86
Bygningsservitut 113
Byrder 112 ff.
 se Rpl. § 573
 utinglyste 112
Bælgssæd 115
Båndlagt arv 37
Båndlæggelse 42, 51
 andelsselskab 129
- C**
Culpaansvar 143 ff.
 tvangsauktioner 32 f.
- D**
Danisco A/S 114, 127
Danske Lov 13, 14
 3-19-2 143
 5-7-6 13, 143
 5-7-8 13, 14, 45, 67 f.
 5-7-9 13, 14, 67 f., 90
 5-7-10 13, 14, 36, 67 f.
 5-7-14 13, 77
Del af en ejendom 42, 131
Delbetaling til panthaver 91 n 34
Deponering af salgssum 124
- Depositum 96
DLR 133
Domsgrundlag 55
 kap. 48-forretning 55
Driftskapital
 brugeligt pant 114, 141 f.
 fogedretsadministration 68
 renter 68 f., 141 f.
Driftsmateriel 24
 se TL § 37
Driftsomlægninger 123
Duer 24
Dyreværnshensyn 26
Dyrlæge 103
Dyrlægekontrol 103 f.
Dyrlæreudgifter 103 f.
- E**
EF 115 f.
EF-borgere og -selskaber 74
EF-direktoratet 116
EFG-elever 105
EF-støtteordninger 115 f., 125
 modregning 116 n 139
 transport 116 n 139
 udlæg 116
Efterbetaling af leje 101
Efterbolig 112 med n 119
Efterregninger 138 f.
EF-tilskud 115 f.
 udsætning af malkekøer 125
Ejendomsbestyrer 107 f.
 se bestyrer
Ejendomsforbehold 116 f.
Ejendomsinspektør 105
Ejendomsmægleransvar 32 f. med n 27
Ejendomsskatter 91 f.
 brugeligt pant 36
Ejerlejligheder 41
 boadministration 71
 opsigelse af lejemål 29
 salg 99
 udleje 100
 udlejede 29, 43 f., 71, 93
Ejerlejlighedsforening
 bidrag 93 f., 100 f.
 ejerpantebrev 100 f.
 som brugspanthaver 101
 stemmeret 100

Stikordsregister

- Ejerlejlighedsforeningsbidrag 93 f., 100 f.
Ejerlejlighedsforeningsvedtægt 36
Ejerpant 83
Ejerpantebreve
 anerkendt del af gælden 46
 brugeligt pant 46
 opgørelse 84
 se Rpl. § 588, stk. 2
 sekundært håndpant 35
 udlægsbetingelser 46
Eksekutivt brugeligt pant 11 f.
El 92 f.
Elektricitetsforsyningen 70 n 19
Erhvervslejemål
 erstatning 29
 pantsetter 120
Erhvervslejerrettigheder 30
 afståelsesret 30
 opsigelsesvarsel 30
 tvangsauktion 30
Erhvervsvirksomhed
 fra brugspanteejendommen 25
 leje 99
 se goodwill
Erstatning 55 ff., 59
Erstatningsansvar
 brugspanteregnskab 146
 brugspanthaver 63, 143 ff.
 lukning for elektriciteten 70 n 19
 månedlig resultatregørelse 135
 objektivt ansvar 140 f.
 se DL 3-19-2 143
 se DL 5-7-6 143
 tilhører 121, 124 f.
 tvangsauktion 32 f.
 underretningspligt 63
 undladt drift 119, 120
Etårsrentereglen 89, 90, 91
 se TL § 40, stk. 4
EU 115 f.
- F**
Fagforeninger 92
 se blokade
Faglige kvalifikationer 86 ff.
 se Rpl. § 590, stk. 3
Faste ejendomme 38 ff.
Fast ejendoms værneting 50 f.
Finansiell leasing 114
 lejelovgivningen 114
Fjernelse af auktionsgrundlaget 77
Fjernelse af brugspantegrundlaget 77
Fjernvarme 92 f.
 se LL § 46b
Flere brugspanteforhold 84
Flere brugspanthavere 76
Flyvehavre 103
Foder 20, 24, 25, 122 n 162
 brugspanteregnskabet 137
 indkøbt 20
 nødret 38
 trangsbeneficium 38
Foderblanding 122
Fodermester 105
Foderstoffer 20
Fogedafgift 52
 erstatningskrav 147
 genoptagelse 81
Fogedforbud
 mod brugspanthaver 59, 82, 125
Fogedforretninger
 brugspanthaver 131
Fogedretsadministration 67 f., 86
 betalingsstandsning 68
 bolig 68, 109 n 113
 driftskapital 68
 høstpantebreve 114 n 132
 overskud 69, 71
 regnskab 138 n 22
 renter 68 f.
 se Rpl. § 520, stk. 2
 tinglysning 68
 underskud 68
Fogedretten
 brugspanteregnskabet 135
 erstatningskrav 147
 månedlig resultatregørelse 133, 134
Fogedrettens kompetence
 aftalt brugeligt pant 19, 21
 brugspanteregnskabet 133, 134, 135, 137
 erstatningskrav 58, 59, 124 f., 147 f.
 fogedretsadministration 68
 specialret 58
 tvangsauktioner 146
 tvister 54
Forarbejder 13 ff.
 folketingsbehandlingen 14 ff.

Stikordsregister

- Forberedende auktionsmøde 67
se Rpl. § 563
- Forbrugsrestancer (el, gas mv.) 92 f.
- Forbud mod brugeligt pant
aftale 37
betalingsstandsning 14, 16, 78 f.
båndlæggelse 42
gældsfragåelsesbehandling 14, 20
konkurs 14, 20
løsøre 21, 38 ff.
se KL § 16a
se KL § 31, stk. 4, jfr. Skfl. § 44
- Forbud mod udleje/bortforpagtning 28 f.
- Foreløbig tinglysning 82
se TL § 12, stk. 4
- Forfalden leje 101
- Forfaldsgrunde 117
brugeligt pant 76
se TL § 42b
- Forhåndsafkald
på påkrav 50
på tilsigelse 50
på underretning 50
- Forkyndelse 15, 49 f.
- Forladt ejendom 24, 25
- Formål
aftalt brugeligt pant 19 ff.
brugeligt pant 23
- Forpagter
pantebreve 27 n 1
se TL § 47b
- Forpagtning 26, 27 ff., 43, 100
opsigelse 29 f.
pantebreve 27 n 1, 39
tvangsauktion 29 f.
- Forpagtningsafgift 27
- Forpagtning af landbrugsejendom
opsigelsesvarsel 30
- Forpagtningsforhold 94 ff.
- Forsikring af brugspanteejendom 92
- Forsikringspræmier 92, 94
- Fortegnelse over underrettede 61
- Fortrinsberettigede panterettigheder 94,
152, 153
- Fortrængning af brugspanthaver 76
se Rpl. § 593, stk. 1
- Forudbetaling af leje 31, 96, 101
se auktionsvilkårenes pkt. 1, sidste stk.
- Forvalter 105
- Forældelse
brandforsikringspræmier 94 n 50
erstatningskrav 147 f.
renter 89, 90, 91
- Fradømmelse af retten til at administrere
udlejningsejendomme 151 ff.
- Fremtidig leje 101
- Frigørende betaling af leje 82
se TL § 29
- Fristdag 71
se KL § 1
- Frivillig braklægning 115
- Frivillig gældsordning 26 n 14
- Frostskader 25
- Fuldbyrdesfrist 48
- Fuldmagt 49
- Fuldmagtsforhold 21, 143 n 1
- Funktionærbegrebet 105
- FUL § 2 105 f., 112
- Fyldestgørelsesformål 23 f., 44
- Fælles brugspanteforhold 76
- Færøerne 13
- Før-regninger 138
- G**
- Gadegæld 92, 94
- Gartneri 24, 119 f.
- Gartneriafgrøder 25, 119 f.
- Gas 92 f.
- Genoptagelse 54, 59, 78, 81, 124 f.
fogedafgift 81
se Rpl. §§ 504, 593, stk. 1, og 598, stk.
2
udsættelse af bolig 110 f.
- Gensidighedsbetingelsen (modregning) 123
- Genstanden for udlæg 37
- Giftdepot 111
- Goodwill
aftalt brugeligt pant 21, 41
eksekutivt brugeligt pant 40 ff., 119
landbrugsejendom 119
pant i både ejendom og goodwill 29,
40
pantsetning 29, 119
salg 28
skat 28 med n 8
tilbehørspant 29, 119
tvangsauktion 41
udlæg 41

Stikordsregister

uoverdragelig lejeret 29, 40
virksomhed fra egne lokaler 29
virksomhed fra lejede lokaler 29
Grundejernes Investeringsfond 96, 154
tvangsvedligeholdelse 151 f.
Grusgravningsret 30 n 17
Gældsfragåelsesboer 14, 74 f.
Gældsøvertagelse 41
Gældssanering 26 n 14, 74 n 8
Gødning 114, 119 med n 150
se TL § 37

H

Halvfabrikata 37
Harefarm 24 n 6
Hektarstøtte 27, 115 f.
Hjortefarm 24
Honorar 107
Hotel 120
Hovedintervention 131
Hunde 24
Husbondafløser 105
Husejerforsikring 25
Huslejenævn 120, 152
Hæve
 auktionskøb 33, 86
Høns 24
Hønseri 24
Høst 23, 78
 mellem 1. og 2. auktion 75
 salg 121 ff.
Høstpant 24, 114, 123, 124
 drivmidler 24
 maskinstationsarbejde 24
Høstpantebreve
 brugeligt pant 38, 114
 fogedretsadministration 114
 udstedelse 24
Høstgifter 123
»Hårde hvidevarer« 118

I

Ideel anpart 41
Inddrivelsesomkostninger
 brugspanteunderskud 84
Indtægter af pantet 27 f., 36 f., 43 f.
 løsøre pantebreve 38
Industrikartofler 127
Indvendig vedligeholdelse 95 f.

Inkassofuldmagt 49
Inkassosalær 52 n 24, 54
Inspektør 105
Istandsættelse 102

J

Jagtleje 112 f.
 forudbetaling 112 f.
Jagtret 112 f.
 pantsætter 113
Jordudtagning 115

K

Kammeradvokaten 152 n 5
Kaniner 24
Kanonisk rets renteforbud 13
Kap. 48-forretning 55
Kapitalkonto i andelsselskab 129
Kartoffelleveringsrettigheder 127
Kartoffelmelsfabrikker 127
»Kassekladder« 134 f.
Kasseregnskab 137
Kaution
 leje forhold 98
Klarhedskriteriet 52 f.
Kloakgæld 92, 94
Koncession 51
Koncessionsregler 73 f.
Konkurs 20, 70 f., 74
 aftalt brugeligt pant 20
 alternativ til brugeligt pant 70 f.
 eksekutivt brugeligt pant 14, 20
Konkursloven
 § 9 62
 § 16 14, 79
 § 16a 14, 16, 51, 68, 79
 § 20 70
 § 31, stk. 4 14, 20, 74
 § 36 37
 § 64 149
 § 70 149 f.
 § 71 149
 § 72 149 f.
 § 74 149 f.
 § 76 150
 § 85 20, 37
 § 86 20, 37
 § 87 20, 37, 70, 71, 74, 83 n 11, 86,
 107

Stikordsregister

- § 90 20, 37, 70, 74, 86
- § 94 100
- § 106 110 n 116
- § 158 74
- § 171 74
- § 199, stk. 2 74
- § 207 74
- Konkursmassen 37
- Konneks modregning 101
- Kontinuationsforretning 110 f.
- Kontorfoged 59
 - se Rpl. § 17a, stk. 2
- Kontraksansvar 146
- Kontraksavl 126
 - nye kontrakter 115, 127
 - sukkeroeavl 126
 - tinglig sikring 126
- Kontraktsforpligtelser 94
- Kontraktpanthaver 21, 35
- Kontraktssvin 117 f.
- Kontrol med brugspanthaver 81
- Kornavl 121 ff.
- »Kornejendom« 121 f.
- Kreditforeninger 84
 - arbejdsvederlag 107
 - brugeligt pant 12
 - momsregistrering 131
 - sikkerhedsstillelse 57
 - strafansvar 130
- Kreditoreksstinktion 97, 113
- Kurator 86
- Kvoter 127
- Kære 58
 - behandlingsform 58 f.
 - kæreforbud 58
 - omkostningsafgørelser 58
 - opsættende virkning 58
- Kæreforbud 58
- Købers tinglige sikring 126

- L**
- Landbrugsdyr 24
- Landbrugsejendomme 11 f., 24
 - bortforpagtning 100
 - brugsanthonderes kvalifikationer 86 ff.
- Landbrugsfaglige kvalifikationer 15, 86 ff.
 - se Rpl. § 590, stk. 3
- Landejendom 24 f., 118
- Leasing 114, 116 f.

- Legitimation 82, 123
 - se TL § 29
- Leje 27
 - forudbetaling 31, 96
 - modregning 101
 - pantsætter 109 ff.
 - prioritetsstillingsspørgsmål 101
 - udlæg 65 f.
- Lejebetaling 82
- Lejeforhold 94 ff.
 - depositum 96
 - forudbetaling af leje 31, 96
 - ophævelse 98
 - oplysningspligt 97
 - opsigelse 97 f.
 - tilbudspligt 98
 - tinglysning 82
 - ugyldige 97
 - varmeregnskabet 95 f.
 - vedligeholdelsespligter 95 ff.
- Lejeforhøjelser 101
- Lejeindtægter 101, 152, 153
 - udlæg 27 f.
- Lejeloven
 - § 7 31, 96
 - § 46b 91, 95 n 54, 153 n 6
 - § 80 111
 - § 83 111
 - § 83, litra a 29
 - § 83, litra f 31 f.
 - § 84 29
 - § 85 29, 111
 - § 86 29, 111
 - §§ 89-92 29
 - §§ 113a-b 154
- Lejelovgivningen 120 f.
 - brugeligt pant 11
 - pantsætters bolig 110
- Lejerbeskyttelsen
 - tvangsauktion 29-33
- Lejerettigheder
 - opsigelse 29 f.
 - salgsopstilling 32 f.
 - tinglysning 29 f.
 - tvangsauktion 29 f.
 - ugyldige 32
- Leveringsrettigheder 127
 - Danisco-området 127
 - kartoffelmelsfabrikker 127

- knyttet til ejendommen 127
overdragelse 127
personlige 127
tilbehørsantet 127
- Litis pendens 55
- Lovbestemte panterettigheder 36, 94
lejeforhold 96
- Lovgrundlaget (brugeligt pant) 13 ff., 155 ff.
- Luftfartøjer 39
norsk ret 13
- Længerevarende underskud 78, 83
- Lærlinge 105
- Løbedage 47
lejeforhold 110
- Løbende indeholdelse af A-skat 132
- Løbende underskud 78, 83
- Lønmodtagernes Garantifond 104
- Lønrestancer 92, 106
- Lønudbetaling 92, 106
bestyrer 132
pansætter 132
skat 132
- Løsøre 20, 24, 37 f.
brugeligt pant 21, 38 ff.
se goodwill
- M**
- Maskinstation 105, 118 n 147
- Massekrav
leje 100
- Medhjælpere 104, 106
- Miljøpåbud 111
- Miljøkrav 46
- Minkfarm 20, 24, 25, 120
- Minkvalpe 20, 24, 25, 120
- Misbrugsmuligheder 85
- Misligholdelse 45 f.
- Misligholdelsesgrunde 45 f.
se TL § 42b
- Moderdyr 24
mink 25, 120
- Modregning
arealstøtte 116 n 139
EF-direktoratet 116 n 139
gensidighedsbetingelse 123
kornkøber 123
leje 93 f., 101
- Modregningsret
- sukkerfabrikkerne 114
- Moms 131 f.
brugeligt pant 131 f.
fogedretsadministration 131, n 205
- Momsregistrering 131 f.
kreditforeninger 131
- Motorkøretøjer 119
se TL § 37
- MS-svin 124 n 169
- Mundtlig behandling
kæremål 58 f.
- Mælkekvotes 25, 125
betalingsstandsning 125
brugeligt pant 125
fogedretsadministration 125
forpagtning 97
gældsfragåelsesbo 125
konkurs 125
salg 25, 125
tilbehørsantet 125
tvangsauktion 125
udnyttelsesret 125
- Mælkeproduktion 25 f.
- Mødesalær 52, 54
- Månedlig resultatregørelse 16, 133 f.
se Rpl. § 592, stk. 2
- N**
- Negativ indkomstskat 132
- Negativt momstilsvær 131
- Negotiorum gestio 119
- Nonfoodafgrøder 115
- Norsk ret
brugeligt pant 13
- Ny auktion 75
se Rpl. §§ 576-77
- Nødret
foder 38
- Nødvendige udgifter 84
se auktionsvilkårenes pkt. 6B, litra i
- O**
- Objektivt erstatningsansvar 146 f.
- Objektivt strafansvar 130
- Offentlighed 135
regnskabet 135
se Rpl. § 41
- Offentlig kontrol med brugspanteforhold 81

Stikordsregister

- Offentligretlige påbud 129 f.
 se Rpl. § 592, stk. 4
 strafansvar 130
- Olie 24
- Oliefrø 115
- Oliehør 115
- Omkostninger 94
 brugspanteforholdets etablering 94
- Omstødeligt pant 14, 16
- Omstødelse 149 f.
 aftalt brugeligt pant 21, 150
 betalingsstandsning 149 n 1
 dødsboer 149 n 1
 eksekutivt brugeligt pant 149
 frivillig gældsordning 149 n 1
 gældssanering 149
 tabsbetingelse 150
 tvangsakkord 149
- Omsætningsværdi 24, 26
- Opgørelse af pantebreve på tvangsauktion 84
- Ophævelse af lejemål 98
- Ophør af brugspanteforholdet 62, 73 ff.
 betaling 77
- Oplysningspligt
 lejeforhold 97
 ved salg 103
- Oprydningarbejder 102
- Opsigelse
 auktionskøber 29 f.
 funktionærforhold 106
 lejerettigheder 29 ff., 97 f.
 magtpåliggende 31 f.
- Opsigelsesvarsel
 lejerettigheder 29 f.
 sommerhuse 30
- Opsættende virkning
 kære 58
- Overarbejde 107
- Overprioriteret ejendom 89 ff.
- Overskud 71, 136 f.
 boadministration 71, 83 n 11
 brugeligt pant 69, 82 f., 91
 fogedretsadministration 69
 skat 132
 skifteafgift 83
- Overskudsandele i andelsselskaber 128 f.
 brugspanteregnskabet 139
 udlæg 129
- P**
- Pant
 for leje 98
 »Pantebrev« 35 f.
 Pantebrevsbestemmelse om brugeligt pant 19, 35, 41
- Pantebrevsudlæg
 pantets indtægter 27 f.
 se Rpl. § 478, stk. 1, nr. 6
- Pantets indtægter 27, 115 f.
 kreditorforfølgningsskridt 27 f.
 pantebrevsudlæg 27 f.
- Pantets omsætningsværdi 24, 26
- Pant i indtægter 36 ff., 115 f.
- Pantsætning
 goodwill 29, 41
 indhøstede afgrøder 114, 141
- Pantsætter
 lejebetaling 108 ff.
 skat 132
- Pantsætters arbejde 106
- Parcelhuse 25
 udleje 100
- Pasningspligt 119, 120
- Pelsauktioner 25
- Pelsdyrfarme 20, 24, 120
- Pelsning 25
- Penge
 separatistret 108
- Pengeinstitutter
 brugeligt pant 12
- Personlige genstande 40
 se Rpl. § 515
- Personlig hæftelse 26, 84, 94
- Pligter 81 ff.
- Politianmeldelse 16
- Politifremstilling 49 f., 54
 se Rpl. § 494, stk. 2-4, jfr. § 598, stk. 2
- Prioritetsstillingsspørgsmål 69
 leje 101
- Prisstøtte 116 n 139
- Procedure 52
 omkostninger 52
- Producent 120
 arealstøtteordninger 116
- Professionsculpaansvar 32 f.
 ansvarsfraskrivelse 33
- Pro forma lejemål 97
- Påbud 129 f.

Stikordsregister

Påkrav 15, 78 n 22	Rpl.
lejeforhold 110	§ 17a, stk. 2 59
se Rpl. § 588, stk. 3	§ 41 62, 135
se TL § 42a	§ 226 53
Påkravsfrist 47	§ 245 51
R	§ 248 51
Raps 115	§§ 251-52 131
Realregistrerte formuesgoder 13	§ 255 130
Realkreditinstitutter	§ 265 49
brugeligt pant 12, 73	§ 348 48
se kreditforeninger	§ 349 48
Registrering 51 f., 138	§ 395 58
Registreringsudgifter 52, 94 n 52	§ 478, stk. 1, nr. 6 36, 46
Regnskab 81, 133 ff.	§ 484 48
boadministration 138 n 22	§ 487 51 n 14
ejendommens beholdninger 137	§ 492 54
fogedretsadministration 138 n 22	§ 493 49 n 10
fogedretten 133, 134, 135	§ 494, stk. 2 49 f.
månedlig resultatregørelse 16, 133 ff.	§ 495 54
tvister 137	§ 497 54
udlægshavere 135	§ 499 54, 131
Regnskabsføringen	§ 500 54
vederlag 107	§ 502 54
Regnskabspligt 133 ff., 142	§ 503 52, 58, 94
Rekvisiton 48	§ 504 51 n 20, 54, 59, 81, 131
Relaksation 42	§ 505 57 f., 147
Renholdelse 93	§ 509 39 f., 42
Renovationsafgift 92, 94	§ 511, stk. 2 39
Renteforbud 13	§ 514, stk. 2 129
Renter	§ 515 40, 42
brugspanthaver 141 f.	§ 518 51 n 20
etårsreglen 89, 90, 91	§ 520, stk. 1 40 n 22, 66 f.
fogedretsadministration 68 f.	§ 520, stk. 2 13, 16, 39, 40 n 22, 42 n
sagsomkostninger 142	35, 43 n 37, 44, 67 ff., 71, 86, 114, 131
Restaurant 120	n 205, 138 n 22, 152 med n 4, 154
Resultatregørelse 16, 81, 133 f.	§ 523 39
se Rpl. § 592, stk. 3	§ 525 51
Retlig interesse 44, 108	§ 542, stk. 2 65, 79
Retshistorie	§ 544 39
brugeligt pant 13 f.	§ 560, stk. 2 69
Retskraft 59	§ 562 102
Retspant 36	§ 563 67
Retssager	§ 563a 55 med n 35, 78, 84 n 19, 140
brugspanthaver 130 f.	n 31
Retligheder 81 ff.	§ 564 67
Retlighedsfortabelse 151 ff.	§ 564, stk. 4 43
Rideheste 24	§ 565 55
Rovdrift 103	§ 568 43
	§ 572 124

Stikordsregister

- § 573 30
§§ 576-77 75
§ 584, stk. 2 58
§ 587, stk. 1 58
§ 587, stk. 6 58 f.
§ 588, stk. 1 35 ff., 39, 43, 45 f.
§ 588, stk. 2 45 f.
§ 588, stk. 3 15, 47 f., 78 n 22, 138
§ 589, stk. 1 20, 38, 42, 48
§ 589, stk. 2 51 f., 138, 147
§ 589, stk. 3 61 f., 85, 130, 146
§ 589, stk. 4 15, 35, 48, 49 f., 50 f., 52, 58, 61, 81, 94, 138, 147
§ 590, stk. 1 15, 63, 88, 147
§ 590, stk. 2 59, 81, 88, 136, 137, 146, 147
§ 590, stk. 3 15, 81, 85, 86 ff., 88, 104
§ 591, stk. 1 15, 85, 99 n 75, 108 ff., 120
§ 591, stk. 2 39, 42
§ 592, stk. 1 85, 88, 121, 144
§ 592, stk. 2 16, 81, 102, 133 ff., 140, 146
§ 592, stk. 4 62, 103
§ 593, stk. 1 62, 76, 81, 85, 88, 99, 124
§ 593, stk. 2 76, 88, 89, 90
§ 593, stk. 3 62, 74, 75
§ 594, stk. 1 81, 85, 135 ff., 136, 140
§ 594, stk. 2 139
§ 594, stk. 3 107
§ 594, stk. 4 136
§ 594, stk. 5 137
§ 595 58
§§ 596-600 19, 48
§ 597 19, 52, 53
§ 598, stk. 2 48, 49, 51, 52, 54, 55, 81, 94, 147
§ 600 59, 147
§ 609, stk. 2 14
§ 997, stk. 3 103
Rykkerskrivelse 47
Rådighedsfratagelse (Rpl. § 520, stk. 1) 66
Rådighedsservitut 112
Rå- og hjælpstoffer 114
- S**
Sagkyndig
tvangsauktioner 32 med n 26
- Sagsomkostninger 52, 54, 94
renter 141 f.
Sale and lease back 121 n 160
Salg
af fremtidig produktion 126
af kontraktsavl 126
af tilbehør 121 ff.
af besætning 103 f., 124
af høst 103, 121 f., 126
brugspanthaver 103
Salg af tilbehør 121 ff.
Salgsaftaler 126 f.
Salgsopstilling
erstatningsansvar 32 f.
lejerettigheder 32 f.
Salgspris 126 f.
Saneringsselskaber 152 n 5
Sekundære håndpanterrettigheder
ejerpantebreve 35
Selvangivelse 139
SE-registrering 132
Servituddokument 36
Servitutter 112 ff.
om retancehæftelse 93
Sideordnede prioriteter 76 f.
se Rpl. § 593, stk. 1-2
Sikkerhedsstillelse 15, 55 ff., 147
auktionskøber 84
brugspanthaver 55 ff., 88
erstatningskrav 56 f., 59
frigivelse 57, 59
kreditforeninger 57
omkostninger 57
se Rpl. § 590
Sikringsakt
pant i indtægter 27
Skadegørende handlinger 56 f.
se erstatning
Skadesløsbrev 35, 46 n 47
opgørelse 84
Skat 91 f., 131 f.
goodwill 28 med n 8
Skattepligt 132
overskud/underskud 132, 140
Skibe 39
norsk ret 13
Skifteafgift
overskud 83

Stikordsregister

- Skifteloven
 § 13 70 f.
 § 44 14, 20, 37, 70 f., 74, 86
- Skifteretten
 brugspanteregnskabet 136, 137
 tvister 137
- Skovbrugsprodukter 25, 119
- Skovejendomme 23, 87
 ulovligheder 103
- Skorstensfejning 93
- Skt. Hansdag (opsigelse) 30, 97
- Skyldnerskifte
 ejendomsforbeholdskontrakter 117
- Slagtekyllinger 24
- »Slagterisvin» 123
- Snerydning 93
- Sommerhusbyggeri 102 n 87
- Sommerhuse 25, 44
 udlejning 30, 100
- Specialret 55
 brugspanteforhold 55, 137
- SPF-svin 124
- Staldbyggeri 102 n 86
- Stambesætning 24, 120, 123
- Statstidendeforkyndelse 50
- Stemmeret i ejerlejlighedsforening 100
- Stiltiende aftale
 om brugeligt pant 20
- Strafansvar
 brugspanthaver 130
 objektivt 130
- Straffebestemmelser 129 f.
- Stuehus
 udlejning 30
- Stævning 48
- Succession 131
- Successive brugspanteforhold 84
- Sukkerfabrikker 114 med n 134
- Sukkerkvote 115
- Sukkerroeavl 127
- Sukkerroekontrakter 114 f., 124, 126
- Sukkerroeleveringsrettigheder 127
- Svensk ret
 brugeligt pant 13 f.
- Såsæd 20, 25, 114, 122 n 162
- T**
- Terminsudgifter 48, 88 ff.
 brugspanthavers betaling 88 f.
- ejerpantebreve 90
 skadesløsbreve 90
- Tidsbestemt ansættelse 106
- Tidsbestemt lejemål 111
- Tilbagebetalingsforretninger
 ejendomsforbehold 118
- Tilbehør (TL § 37) 20, 24 f., 37 f., 42 f.,
 48, 118
 afgrøder 119 med n 151
 aftalt brugeligt pant 20, 119
 begreb 20, 24 f., 118 f.
 besætning 119 med n 149, 120
 bortforpagtning 121
 braklægning 121
 driftsomlægninger 123
 erstatning 121
 fogedretsadministration 67 f.
 gødning 119 med n 150
 indkøbt såsæd 119
 indkøbte foderstoffer 119
 landejendomme 20, 24 f.
 motorkøretøjer 119
 rådighedsfratagelse 66 f.
 se TL § 37
 stambesætning 120
 udskillelse 66, 121 ff.
 ulovligt fjernet 40
 varelager 119
 vindikation 121
- Tilbehørspant 118 ff.
 goodwill 29, 119
- Tilbudsplicht 98
- Tilladelse til køb af fast ejendom 73 f.
- Tillægsgodafgift 52
- Tilsigelse 15
 af pantsætter 49 f.
 frist 49
- Tilsyn
 underretning 50
- Tilsyn med brugspanthaver 81
- Tilsåning 24, 103
- Tilvækst
 minkhvalpe 120
- Timeshare 41
- Tinglysning
 brugspanteforhold 63, 82
 fogedretsadministration 68
 foreløbig 82
 høstpant 114

Stikordsregister

- lejerettigheder 29 f.
- pantebrev 35
- sukkerroekontrakter 114
- Tjenestebil 112
- Tjenestebolig 112
- TL
 - § 3 30 med n 17, 31, 97, 101, 112
 - § 12, stk. 4 82
 - § 15 82
 - § 29 82
 - § 37 20, 24, 43, 66, 92, 121 ff., 144 ff.
 - § 38 117, 118
 - § 40, stk. 1 83
 - § 40, stk. 4 89, 90, 91
 - § 42a 78 n 22, 47 f.
 - § 42b 76, 117
 - § 47b, stk. 2 27 n 1, 39, 43
- »Torvegrise« 123
- Trangsbeneficiet 39 f.
 - bolig 108
 - foder 38
 - se Rpl. § 509
- Transporter
 - aftalt brugeligt pant 21
 - arealstøtte 116 n 139
 - brugspant 69
 - fogedretsadministration 69
 - fremtidige afregningstilgodehavender 126
 - lejekrav 101
- Tredjemand
 - ejendomsforbeholdskontrakter 117
 - part 54
 - se Rpl. §§ 251, 252, 499
 - vidnepligt 54
- Tvangsadministration af udlejningsjendom 96, 151 ff.
- Tvangsakkord 74
- Tvangsauktion 75
 - alternativt opråb 30
 - brugeligt pant 12, 23, 26, 54 f.
 - brugspanteregnskabet 136 ff.
 - erhvervslejerettigheder 30
 - erstatningsansvar 32 f.
 - forpagtningsrettigheder 29 f.
 - hæve 33
 - lejerettigheder 29 f.
- Tvangsauktionsgrundlaget 140
- Tvangsauktionsklausul 48, 78, 85
- Tvangsauktion over goodwill 21, 41
- Tvangsvedligeholdelse 96, 151 ff.
- Tvister 53, 54, 59
 - brugspanteregnskabet 137
 - omkostninger 94
- Tvungen braklægning 116
- Tyveriforsikring 92
- U
- Udbetaling
 - afbetalingskøb 117
- Udeblivelse 49
 - panthaver 54
 - pantsætter 54
- Udgifter
 - afholdt af auktionsrekvirenten 69 f.
 - af rettighedshavere 70
- Udlejning 98 ff.
 - ejerlejligheder 100
 - erhvervslejemål 99 f.
 - parcelhuse 100
 - skadelig 26, 27 ff.
 - sommerhuse 30, 100
 - stuehus 30
 - tvangsauktioner 29 ff.
- Udlejningsejendomme 71, 94 ff., 151 ff.
 - ejerens bolig 108 f.
 - udlejning 98 f.
 - varmeforsyning 91, 95 n 54
 - vedligeholdelse 95 ff.
 - vedligeholdelseskonti 95 ff.
- Udlejningspligt 98 f.
- Udlejningsret 98 f.
 - pantsætters bolig 111
- Udlæg 36, 55
 - afregningstilgodehavende 129
 - aftalt brugeligt pant 21
 - andelsretten 129
 - andelsselskaber 129
 - arealstøtte 116
 - brugeligt pant 69
 - båndlæggelse 129
 - goodwill 41
 - i ejendom og lejeindtægter 65 f.
 - kapitalkonti 129
 - lejekrav 65 f., 101
 - overskudsandele 129
 - sammen med brugeligt pant 55
 - transporter 69

Stikordsregister

- Udlægsforbud
 under brugsanteforhold 77
- Udlægshaver
 brugsanteregnskab 135
 underretning 62
- Udlægsomkostninger 52
- Udlændinge 73 f.
- Udløsningsret 13, 77
- Udskillelse ifølge regelmæssig drift 121 ff.
- Udstykning 42
- Udsættelse 54
- Udsættelsesforretning
 pantsetter 110 f.
- Udsættelsesperioden (Skfl. § 13) 70 f., 75
- Udvendig vedligeholdelse 95 f.
- Ufyldstgjort pantthaver 31 med n 23
- Ugyldige lejeaftaler 32, 97
- Umiddelbar fogedforretning
 aftalt brugeligt pant 19
 bevisførelse 53
 eksekutivt brugsanteforhold 35
 klarhed 19, 52 f.
 lejeforhold 97, 99
 omkostninger 52
 tilbehør 97
 udsættelse af lejemål 32
- Underretning
 af pantsetter 15, 49
 almindeligt brev 61
 ansatte 63
 erstatningsansvar 63
 form 61
 frist 62
 kommunen 61
 leverandører 63
 om brugsanteforholdet 61 ff.
 til pantthaverne 61 f.
 tilsyn 50
 udlægshaver 62
 undersøgelsespligt 61
- Underskud
 aftalt brugeligt pant 21
 boadministration 71
 brugeligt pant 44, 82 ff., 132
 fogedretsadministration 68
 kan afskære brugeligt pant 78, 83
 som sikkerhed 84
- Undersøgelsespligt
 adresser 61
 auktionskøber 32 n 27
- Utinglyste byrder 112
- V**
- Vand 92 f., 94
- Vandafledningsafgift 92, 94
- Vandforsyningsanlæg 93
 offentlige, almene 93 n 48
- Vanrøgt 24, 26, 45, 48, 66, 71
- Varelager 20, 37 f.
- Varigheden af brugsanteforhold 73 ff.
- Varme 92 f.
- Varmeforsyning 91, 95 n 54
- Varmeregnskabet 95 f.
- Vedhængende leje 101
- Vedligeholdelsesarbejder 102, 151 ff.
- Vedligeholdelseskonti 95 f.
- Vejgæld 92, 94
- Vejledningspligt 54
- Vejret 113
- Ventelistesystemet 69
- Vicevært 105
- Vindikation
 tilbehør 121
- Virksomhed 28, 119
 goodwill 28
 salg 28
- Virksomhedsoverdragelse 105
- Virksomhedsoverdragelsesloven 105
- Værdiløse pantehæftelser 89 ff.
- Værditilvækst
 minkhvalpe 25
- Værneting 50 f.
- Værnetingsaftaler 51
- Æ**
- Ænder 24
- Ærter 115
- Ø**
- Ørreddambrug 20, 24, 120
- Ørredopdræt 20, 24
- Å**
- Årsregnskab 139, 140