

Retsplejerådet finder, at det udtrykkeligt af lovtæksten bør fremgår, at brugspanthaveren har ret til at betale forfaldne ydelser til forpanthavere og sideordnede panthavere. En sådan regel har til følge, at disse udgifter vil kunne medtages i brugspanthaverens regnskab, således at de på en eventuelt efterfølgende auktion skal dækkes ud over auktionsbuddet, såfremt pantets bestyrelse har givet underskud.

Det er Retsplejerådets opfattelse, at det vil være hensigtsmæssigt med en nærmere lovregulering af panthaverens rettigheder og pligter, både mens brugsanteforholdet består og i forbindelse med dets ophør. En nærmere lovregulering kan forebygge misbrug af retsinstituttet og betrygge såvel pantsætterens som de øvrige panthaveres stilling og vil endvidere kunne rumme den fordel, at ansvarsforholdene i forhold til omverdenen – f.eks. i forhold til lejere og offentlige myndigheder – afklares. Retsplejerådet har derfor valgt at udarbejde et regelsæt, som så vidt muligt uden at ændre de materielle regler søger at fastlægge panthaverens rettigheder og pligter.

Retsplejerådet finder, at brugeligt pant i processuel henseende nærmest må opfattes som et særligt retsinstitut, og rådet foreslår derfor, at instituttet reguleres i et særligt kapitel i retsplejeloven.

Efter gældende ret kan ifølge Retsplejerådet alene fast ejendom og det i *tinglysningslovens § 37* omhandlede tilbehør tages til brugelighed og da kun, såfremt panthaveren i fogedretten kan godtgøre, at der foreligger en misligholdelse, som berettiger her til.

Retsplejerådet foreslår ingen ændringer heri, når bortses fra spørgsmålet om afgrænsningen af *fogedrettens saglige kompetence* i disse sager. Retsplejerådets synspunkter vedrørende klarhedskriteriet i umiddelbare fogedforretninger er der redegjort for ovenfor, og de samme grunde taler efter Retsplejerådets opfattelse for at lade fogedretten tage stilling til såvel retlige som faktiske forhold i de her omhandlede tilfælde. Panthaveren har bevisbyrden for, at betingelserne for at tage ejendommen til brugelighed er til stede. I tilfælde, hvor panthaveren påberåber sig betalingsmisligholdelse på grundlag af et almindeligt pantebrev, vil det sjældent være nødvendigt at betjene sig af andre bevismidler end dokumentbevis og partsforklaring. Påberåber panthaveren sig anden misligholdelse, vil dette ofte forudsætte en videregående bevisførelse, og en sådan bevisførelse bør efter Retsplejerådets opfattelse kun undtagelsesvis tillades i fogedretten.

Er panthaverens krav sikret ved et *skadesløsbrev* eller et *ejerpantebrev*, fremgår gældens størrelse og forfaldsbetingelserne ikke direkte af pantebrevet, og det vil i en række tilfælde være betænkeligt at frem-

me et krav om tvangsfuldbyrdelse efter de samme regler, som gælder for pantebreve i øvrigt. Påberåber panthaveren sig betalingsmisligholdelse, foreslår Retsplejerådet derfor den i retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, indeholdte begrænsning i adgangen til tvangsfuldbyrdelse overført til reglerne om brugsant. Påberåbes anden form for misligholdelse, gælder samme regler som for andre former for pantebreve.

Retsplejerådet foreslår, at det af anmodningen til fogedretten skal fremgå, i hvilket omfang panthaveren ønsker at opnå brugsretten over den pantsatte ejendom. Anmodningen skal, da reglerne i Retsplejerådets udkast til nyt kapitel 55 foreslås overført, endvidere indeholde en angivelse af, om kreditor påberåber sig betalingsmisligholdelse eller anden form for misligholdelse. Påberåbes betalingsmisligholdelse, skal det fremgå, med hvilket beløb begæringen kan afværges. Herved gives der pantsætterens mulighed for at afværge forretningen, idet pantsætteren normalt vil skulle indkaldes med et varsel på 7 dage.

Når panthaveren får overladt brugen af aktiver, foreslår Retsplejerådet det gjort obligatorisk, at aktiverne *registreres* i fogedbogen i forbindelse med forretningens foretagelse. Retter begæringen sig kun mod selve ejendommen, men ikke mod det i *tinglysningslovens § 37* omhandlede tilbehør, vil det ikke altid være nødvendigt at foretage en udgående fogedforretning til registrering. Retsplejerådet er imidlertid gået ud fra, at begæringer om brugsant som hidtil oftest vil rette sig mod landbrugsejendomme, og i sådanne tilfælde vil registrering næsten altid være påkrævet. Rådet har derfor fundet det mest hensigtsmæssigt at foreslå, at forretningen altid skal påbegyndes i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Bor pantsætteren i en anden retskreds, og er hans medvirken nødvendig, f.eks. for at få optaget forklaring om udlejnings- og forpagtningsforhold, vil forretningen kunne fortsættes ved pantsætters hjemting, og hans fremmøde vil da kunne fremtvinges efter de almindelige regler.

Retsplejerådet 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 brugsanteforholdets 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 brugsantet.