

tages til brugelighed. Brugspanthaveren skal selvsagt også betale for sit eget forbrug af varme, el og lignende ydelser, mens han har ejendommen til brug.

Retsplejerådet foreslår endvidere, at brugspanthaverens pligt til at betale *skatter og afgifter* vedrørende ejendommen skal opretholdes, for så vidt disse afgifter forfalder, mens brugspanthaveren har ejendommen til brugelighed. Dette kan begrundes med, at disse poster under alle omstændigheder hæfter på ejendommen forud for al pantegæld. De skal derfor under alle omstændigheder udredes uden for budsummen i tilfælde af tvangsauktion. Ved at pålægge brugspanthaveren at betale disse afgifter påføres der således hverken ham selv eller de øvrige panthavere nogen forøget byrde.

Da det må antages, at den, der har taget en udlejningsejendom til brug, kan foretage *udlejning* og opsigte lejerne i det omfang, lejeloven tillader sådanne dispositioner, finder arbejdsgruppen, at det af hensyn til lejerne er rimeligt at lade brugspanthaveren indtræde generelt i ejerens sted, og Retsplejerådet foreslår derfor dette præciseret i lovtæksten.

Den offentligretlige regulering af fast ejendom er gennem de senere år blevet af 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, ikke bevirker, at påbud fra det offentlige ikke følges, fordi ejeren savner evne eller vilje dertil.

Retsplejerådet foreslår derfor, at det udtrykkeligt pålægges brugspanthaveren at overholde offentlige påbud vedrørende ejendommen. Den omstændighed, at brugspanthaveren derved kan blive påført betydelige udgifter, taler efter rådets opfattelse ikke imod sådan regel, idet et eventuelt underskud ved bestyrelsen vil blive dækket under en eventuel tvangsauktion uden for budsummen, og det må endvidere tages i betragtning, at et ikke opfyldt offentligt påbud under alle omstændigheder vil påvirke ejendommens pris på en eventuel tvangsauktion i negativ retning.

Retsplejerådet foreslår de gældende regler om, hvornår et brugsanteforhold skal *bortfalde* eller bringes til ophør, videreført uændret med den tilføjelse, at enhver i ejendommen berettiget skal kunne forlange brugsanteforholdet bragt til ophør, såfremt brugsanteforholdet tilsidesætter sine pligter.

Det foreslås i betænkningen, at det gøres til et ubetinget krav, at brugsanteforholdet straks efter at være ophørt skal følges af et *regnskab*. Da regnskabet i tilfælde af tvangsauktion skal aflægges samtidig

med, at brugsanteforholdet bortfalder, vil der kunne forekomme udgifter, for hvilke der endnu ikke er fremkommet regning. Der vil også kunne forekomme indtægter, som endnu ikke er indgået. For så vidt angår indtægterne foreslås det, at disse skal oppebæres af pantsætteren, hans bo eller af en køber på tvangsauktion. Udgifterne har brugsanteforholdet krav på at få dækket, og skal et brugsanteforhold ophøre på anden måde end ved tvangsauktion, bør brugsanteforholdet kunne vente med at aflægge regnskab, til alle udgiftsposter kan medtages. Ved tvangsauktion skal regnskabet imidlertid som nævnt aflægges ved auktionen, og for at sikre, at der ved auktionen gives de fornødne oplysninger, foreslår Retsplejerådet, at brugsanteforholdet skal være afskåret fra senere at få dækket udgiftsposter, hvis art og omtrentlige størrelse ikke er oplyst under auktionen.

Normalt vil en rekvirent ikke i fogedretten få tillagt *omkostninger* for sit eget eller sine ansattes arbejde. Imidlertid kan administrationen af en ejendom, som tages til brugeligt pant, være temmelig ressourcekrævende, og Retsplejerådet foreslår derfor, at brugsanteforholdet i sådanne tilfælde skal kunne kræve et vederlag for sit eget og sine ansattes arbejde. Vederlagets størrelse skal i tilfælde af tvist fastsættes af fogedretten. Udgifter til bistand fra tredjemand til pantets administration kan brugsanteforholdet føre til udgift i regnskabet.

4.3. Justitsministeriets overvejelser

Advokatrådet har i forbindelse med høringen over Retsplejerådets betænkning bl.a. givet udtryk for betænkelighed ved, at alene underpantsat fast ejendom efter Retsplejerådets forslag skal kunne tages til brugelighed. Advokatrådet har således særligt henledt opmærksomheden på muligheden for at lade pant i forretninger og disses good-will, samt større løsøreaktiver være omfattet af muligheden for at tage pantet i brugelighed.

Hertil kommer, at der efter det oplyste i praksis kan være tale om en vis usikkerhed med hensyn til afgrænsningen af, hvilke typer pant, der kan tages til brugelighed.

Justitsministeriet finder ikke, at der i praksis er konstateret et sådant behov for brugeligt pant i de omhandlede tilfælde, at det kan begrunde en så væsentlig *udvidelse af retsinstituttet*, som foreslået af Advokatrådet, og kan således tilsluttes sig Retsplejerådets forslag, hvorefter det præciseres, at alene fast ejendom kan tages til brugeligt pant.

I øvrigt vil en sådan udvidelse som foreslået af Advokatrådet rejse en række vanskelige panteretlige spørgsmål og vil herved formentlig kunne medføre usikkerhed i praksis. Man kan f.eks. pege på spørgs-