

havere eller andre, ret til at besætte den således ledigblevne plads med en ny panteret, medmindre han udtrykkelig ved ophøret eller senere giver afkald på denne ret. Dersom pantebrevet aflyses efter panterettens ophør, uden at ejeren samtidig benytter sig af sin ret til at besætte den ledige plads med en ny panteret, skal det fremgå af tingbogen, at den tidligere panteret nu tilkommer ejeren. I tilfælde af udlæg, konkurs og anden retsforfølgning tilfalder en ledig panteret kreditorerne. Dette sidste indebærer, at kreditorer, der ikke forud har pant i ejendommen, vil kunne sikre sig dækning af auktionsprovenuet forud for efterstående panthavere, der må respektere ejerpanteret. Endvidere medfører reglen, at tinglysningsdommeren, når en panteret aflyses, må overveje, hvorvidt der er opstået ejerpant og i bekræftende fald foretage notering herom.

På baggrund af nogle artikler af professor, dr. jur. Fr. Vinding Kruse i tidsskriftet „Juristen“, 1958, s. 479 ff, og 1959, s. 21 ff, og side 50-51, har justitsministeriet fra Den danske Dommerforening modtaget en henstilling om at søge disse regler ændret i den af professor Vinding Kruse angivne retning. Dommerforeningen har herved henvist til, at de gældende regler giver anledning til mange tvistigheder og tvivsspørgsmål.

Det kan efter justitsministeriets opfattelse ikke betegnes som rimeligt, at ejerens personlige kreditorer, der har ydet kredit uden at sikre sig pant i ejendommen, ved udlæg o. lign. skal kunne opnå mulighed for dækning forud for ejendommens panthavere. Ved at afskære dem herfra, udelukker man jo ikke kreditorerne fra at søge fyldestgørelse gennem udlæg i ejendommen, men konsekvensen bliver kun, at de må respektere de allerede tinglyste pantrettigheder, og en sådan ordning er efter justitsministeriets opfattelse ikke uforenelig med lovens hovedprincip, nemlig at ejeren selv har ret til at besætte den ledige plads med en ny panteret, jfr. § 40, 1. pkt.

Stærke praktiske grunde taler ligeledes for en ændring af reglerne. Der skal her kun henvises til, at udlægshavernes besættelse af ejerpanterettighederne medfører, at fordelingen af provenuet på tvangsauktioner kan blive endog særdeles indviklet og gøre det vanskeligt for de interesserede at overskue auktionens konsekvenser. Gennemførelsen af låneordninger med forskellig prioritetsstilling i den faste ejendom og løsøret for samme pantnaver vil yderligere kunne komplicere problemerne omkring ejerpanterettighederne.

Bestemmelsen i 1. pkt. svarer til den gældende bestemmelse bortset fra, at der ikke længere skal kræ-

ves et *udtrykkeligt* afkald på ejerpant fra ejerens side. Ændringen er en følge af den foreslåede bestemmelse i 2-3. pkt., hvorefter undladelse af at begære ejerpant noteret virker som et afkald til fordel for de efterstående rettighedshavere. Ved indførelse af en regel om, at ejerpant kun skal noteres, såfremt det begæres ved aflysningen, opnår man, at tinglysningskontorerne i de mange tilfælde, hvor ejeren ikke er interesseret i ejerpanteret og måske slet ikke er opmærksom herpå, undgår at bruge tid på overvejelser om, hvorvidt ejerpant er opstået ved indfrielse af en panteret.

Som forslaget er formuleret, indebærer selve den omstændighed, at notering ikke finder sted, at de efterstående rettighedshavere rykker op i den ledige plads. Efter gældende ret afgøres spørgsmålet, om ejerpant er opstået, derimod uafhængigt af den formelle notering. Når man har valgt den foreslåede løsning, skyldes det ønsket om at skabe så klare og let praktisable regler som muligt.

Bestemmelsen i 4. pkt. medfører, at ejerens personlige kreditorer (eller efterstående panthavere), selv om der efter de foranstående regler består en ledig plads, ikke kan besætte denne ved udlæg eller anden retsforfølgning. Efter formålet med ændringen må dette gælde, også hvis der på den ledige plads er tinglyst et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev og ligeså, hvis ejeren i stedet for kvittering på et indfriet pantebrev får dette tiltransporteret. Ejeren vil derimod som ovenfor berørt i overensstemmelse med lovens hovedprincip fortsat kunne udnytte den ledige plads til optagelse af ny kredit, og denne ret bevares, indtil ejendommen eventuelt sælges eller overtages ved tvangsauktion. Han vil herigennem eventuelt have mulighed for at afværge auktionen. Afholdes flere auktioner, bevares ejerens dispositionsfrihed indtil den endelige auktion. Forsøg på misbrug af denne dispositionsfrihed vil efter justitsministeriets mening tilstrækkeligt effektivt kunne imødegås bl. a. gennem straffelovens regler om skyldnersvig og konkurslovens afkræftelsesregler.

Udtrykket „de øvrige i ejendommen berettigede“ omfatter såvel panthavere (herunder udlægshavere) som andre rettighedshavere, f. eks. servitutberettigede. Det er en selvfølge, at de efterfølgende rettighedshavere bliver dækket efter deres stilling i prioritetsordenen. Lovens ord omfatter også de tilfælde, hvor ejendommen bortsælges ved auktion, der foranstalles af et konkursbo eller et dødsbo, der behandles efter skiftelovens kap. 3 (gældsfragåelsesboer). Udtrykket omfatter derimod ikke boets salg af ejendommen underhånden, men det vil her i reglen være naturligt at anvende bestemmelsens analogi.