

guleret af bestemmelser i Danske Lov og retsregler udviklet i praksis.

Efter bestemmelsen i Danske Lov 5-7-8 kan en panthaver tage en pantsat ejendom til brugelighed, hvis pantdebitor har misligholdt sine forpligtelser. I praksis har dette formentlig særlig betydning for underpanthavere og for den, som har håndpant i et pantebrev i fast ejendom.

Hovedbetingelsen for, at en panthaver kan tage en ejendom til brugelighed, er som nævnt, at der foreligger misligholdelse. Der vil her typisk være tale om betalingsmisligholdelse, men det er også i retspraksis forekommet, at en ejendom er blevet taget til brugeligt pant f.eks. efter, at pantdebitor havde erklæret, at han ikke agtede at tilså markerne.

Kun ejendomme, der giver afkast, kan tages til brugelighed, idet hovedformålet 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 underskud kan begrunde brugspant.

Rent praktisk gennemføres overtagelsen til brugelighed normalt ved en umiddelbar fagedforretning. Denne fremgangsmåde er forudset som det normale i retsplejelovens § 609, stk. 2. Herudover må retten til at tage pantet til brugelighed formentlig kunne fastslås gennem et civilt søgsmål.

4.2. Retsplejerådets overvejelser og indstilling

Under hensyn til, at selve ordlyden af Danske Lovs bestemmelser om brugeligt pant må siges at være vanskelig tilgængelig, og til, at bestemmelserne i høj grad må suppleres med retspraksis, har Retsplejerådet fundet det rettest at indarbejde Danske Lovs regler om brugspant i et nyt selvstændigt kapitel i retsplejeloven, uagtet en del af disse regler er af materielretlig karakter.

Retsplejerådet foreslår i hovedsagen de nugældende regler videreført i moderniseret form.

Rådet har dog ikke fundet grundlag for at opretholde en særlige erstatningsregel, som findes i Danske Lovs 5-7-6, idet pantsætterens og de øvrige retlighedshaveres interesser findes tilstrækkeligt tilgodeset ved *dansk rets almindelige erstatningsregler*, navnlig når henses til, at rådet foreslår, at brugspant-haveren skal have pligt til at holde den pantsatte ejendom behørigt forsikret, mens brugspanteforholdet består.

Retsplejerådet har heller ikke fundet grundlag for at foreslå den særlige regel i Danske Lov 5-7-10 om adgangen til at overdrage eller pantsætte retten til at være brugspanthaver opretholdt, da denne regel ikke ses at have haft praktisk betydning i nyere tid.

Det har i den juridiske litteratur været diskuteret, om Danske Lov 5-7-8 alene giver adgang til at etablere brugspant på grund af betalingsmisligholdelse, eller om også anden misligholdelse kan begrunde et sådant retsskridt. Retsplejerådet foreslår, at det i forbindelse med en modernisering af reglerne præciseres, at såvel betalingsmisligholdelse som enhver anden *væsentlig misligholdelse* skal kunne danne grundlag for en begæring om brugspant. Retsplejerådet har herved lagt vægt på, at f.eks. pantsætterens vanrøgt af en ejendom eller dispositioner i strid med tinglysningslovens § 37 kan være fuldt så truende for panthaverens fyldestgørelse som betalingsmisligholdelse. Det må imidlertid fastholdes, at hovedformålet med at tage en ejendom til brug er fyldestgørelse af panthaverens pengefordring, og Retsplejerådet finder derfor, at det fortsat bør være således, at kun ejendomme, som afkaster indtægter, kan tages til brug. Er det i andre tilfælde nødvendigt at begrænse pantsætterens adgang til at disponere, må panthaveren gå frem efter reglen i retsplejelovens § 520.

Det er fast antaget, at en forpanthaver som følge af de almindelige regler om prioritetsrækkefølge kan fortrænge en efterpanthaver som brugspanthaver, ligesom det ifølge Retsplejerådet er utvivlsomt, at en efterpanthaver kan afværge, at forpanthaveren overtager brugen, ved at betale renter og afdrag til forpanthaveren. Derimod har det givet anledning til tvivl, hvorledes det indbyrdes forhold mellem sideordnede panthavere stiller sig. Retsplejerådet foreslår en regel, hvorefter en panthavers ret til at tage en ejendom til brug skal kunne fortrænges af en sideordnet panthaver. Den panthaver, som først har taget ejendommen til brugelighed, skal dog kunne afværge dette ved at betale renter og afdrag til den sideordnede panthaver, som efterfølgende begærer en ejendom udlagt til brug.

Retsplejerådet finder, at det udtrykkeligt af lovtæksten bør fremgå, 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 brugspanteforholdet 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