

se om de *erstatningskrav*, som rettes mod brugspanthaveren inden 8 uger efter modtagelse af regnskabet. Rådet har fundet det forsvarligt at tillægge fogedretten denne kompetence, idet fogedretten som nævnt forudsættes at få karakter af en egentlig specialret på dette område. Det foreslås af Retsplejerådet, at fogedrettens afgørelser om erstatning altid skal træffes ved kendelse. Herved understreges det, at fogedretten i disse situationer skal beklædes af en jurist.

Efter gældende ret kan en brugspanthaver forlange, at pantsætteren fraflytter en bolig på den pantsatte ejendom. Retsplejerådet finder ikke dette stemmende med moderne tankegang om beskyttelse af skyldnerens ret til at opretholde et beskedent hjem på trods af kreditorforfølgning, men på den anden side vil der forekomme tilfælde, f.eks. ved ensomt beliggende landbrugsejendomme med besætning, hvor det vil være nødvendigt, at panthaveren eller den, han ansætter til at varetage driften, kan tage ophold på ejendommen.

Retsplejerådet foreslår derfor, at panthaveren skal være afskåret fra at forlange pantsætteren udsat af den del af ejendommen, som tjener til bolig for pantsætteren eller hans husstand, medmindre hensynet til ejendommens drift gør det tvingende nødvendigt. Reglen vil efter rådets opfattelse næppe få stor betydning i praksis, idet navnlig kreditforeningerne efter det oplyste ofte overlader pasningen af besætningen m.v. til pantsætter i den periode, hvor ejendommen er taget til brugelighed.

Retsplejerådet 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 rådet, at der overlades til fogedretten at fastsætte lejen efter et skøn. Betales den af fogedretten fastsatte leje ikke til den fastsatte tid, finder rådet, at pantsætteren bør kunne udsættes af boligen. Rådet understreger, at den boligret, der foreslås tillagt pantsætteren, ikke er en egentlig lejeret, og pantsætteren skal derfor fraflytte ejendommen, såfremt denne senere sælges på tvangsauktion. Betales 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 Retsplejerådet, at kravet mod pantsætter medfølger under auktionen.

Spørgsmålet om, hvilke rettigheder og pligter, der skal gælde for brugspanthaveren, må efter Retsplejerådets opfattelse afgøres ud fra en afgrænsning af hensynet til panthaveren, pantsætteren og de øvrige i ejendommen berettigede. Rådet finder, at dette må

indebære, at retten til at oppebære alle ejendommens indtægter modsvares af, at brugspanthaveren skal opfylde en række pligter, hvis opfyldelse har særlig betydning for alle de i ejendommen berettigede eller for det offentlige.

De *indtægter*, brugspanthaveren bør kunne oppebære, består først og fremmest i alle ordinære faste indtægter i form af leje, mælkepenge fra mejeri osv., men panthaveren har derudover ret til at oppebære indtægter, som kun tilflyder ejendommen med læn- gere mellemrum, f.eks. indtægter ved salg af kreaturer, høst, forpagtningsafgift og lignende. Tages ejendommen til brugelighed lige før høst, er det muligt, at brugspanthaveren bliver fyldestgjort ved salg af høsten, uden at brugspanteforholdet påfører ham særlige udgifter. Det kan i en sådan situation umiddelbart forekomme stødende, at panthaveren skal kunne oppebære hele høstprovenuets. Retsplejerådet anfører imidlertid, at det herved må erindres, at brugspanthaverens fordring reduceres med det oppebårne beløb. Høstpengene vil således komme alle til gode, medmindre brugspanthaveren ikke ville have mulighed for at opnå dækning på en tvangsauktion.

For at sikre de andre panthaveres interesser foreslår Retsplejerådet, at brugspanthaveren kun kan foretage salg og andre dispositioner, f.eks. færdiggørelse af en bygning under opførelse, for så vidt dispositionen har karakter af at være et led i en *regelmæssig drift af ejendommen*.

Da brugspanteforholdet berører ejendommens ejer indtægterne af ejendommen, kan man ikke forvente, at ejeren vil foretage nødvendige *vedligeholdelses- og reparationsarbejder* på ejendommen, mens denne er taget til brugelighed. Det foreslås derfor af Retsplejerådet, at pligten til at foretage sådanne dispositioner overgår til brugspanthaveren, når pantet 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 op-