

Når spørgsmålet ikke ses mere almindeligt behandlet i den juridiske teori, skyldes det formentligt, at Justitsministeriets pantebrevsformularer, for pant i fast ejendom, der giver pant i den faste ejendoms tilbehør og indtægter, sjældent ved aftale fraviges på dette punkt.

Justitsministeriet finder endvidere, at en panthaver, der ikke har pant i ejendommens indtægter, dog kan have en beskyttelsesværdig interesse i at ejendommen tages til brugelighed. På denne baggrund har Justitsministeriet ikke fundet at burde foreslå en regel, hvorefter kun den panthaver, som tillige har pant i ejendommens indtægter, kan tage en ejendom til brugeligt pant.

Efter gældende ret kan anmodning fra en panthaver om at overtage en ejendom til brugelighed i princippet fremsættes mundtligt, medmindre fogedretten bestemmer andet. I praksis vil fogedretten dog næsten altid kræve en skriftlig rekvisition. Det er dog vistnok i et vist omfang blevet accepteret, at en anmodning om at tage en ejendom til brugelighed er blevet fremsat til fogedbogen under en forretning, hvor der foretages udlæg i ejendommen for skyldige terminer. Da skyldneren ved sådanne forretninger alene er underrettet om, at udlæg vil blive foretaget, er denne procedure betænkelig, navnlig i de tilfælde, hvor udlægsforretningen straks bliver fortsat på ejendommen med det formål at tage stilling til den fremsatte begæring om brugsant.

I de tilfælde, hvor der foreligger en skriftlig begæring, vil denne ofte være særdeles kortfattet, og det vil i så fald være vanskeligt på grundlag af teksten i begæringen på forhånd at vurdere, om betingelserne for at fremme forretningen er til stede.

I Retsplejerådets forslag til nye regler om umiddelbare fogedforretninger, som ved henvisningsbestemmelsen i forslaget § 589, stk. 4, er foreslået overført til sager om brugeligt pant, er det i § 598, stk. 2, foreskrevet, at der skal foreligge en skriftlig anmodning, hvis indhold skal svare til stævningen i en civil sag. Dette udelukker, at anmodningen kan fremsættes til fogedbogen under en udlægsforretning, og sikrer samtidig, at både fogedret og – som hovedregel – skyldner allerede på grundlag af anmodningen har mulighed for at bedømme berettigelsen af rekvirentens krav. De foreslåede krav til rekvisitionens indhold og form er således med til at betrygge skyldnerens retstilling. Skyldneren vil normalt blive bekendt med indholdet af rekvisitionen, idet det er den overvejende hovedregel, at skyldneren skal indkaldes eller tilsiges til forretningen med et varsel på 7 dage, jf. forslaget § 598, stk. 2.

Disse regler finder også anvendelse ved brugsant. Det må imidlertid bemærkes, at behovet for at

kunne gennemføre en forretning uden forudgående varsel til skyldneren i særlige situationer kan være til stede også i denne type af fogedforretninger. Dette kan f.eks. være tilfældet, når en rekvirit skal hindres i på retsstridig måde at foretage en forringelse af pantet i tiden op til en tvangsauktion. Ved landbrugsejendomme kan etablering af brugsant således medvirke til at hindre bortsalg eller bortskaffelse af besætning, maskiner og andre løsøregentande, der er omfattet af rekvirentens panteret. Også ved andre erhvervsejendomme kan man forestille sig et lignende retsstridigt salg af løsøre omfattet af tinglysningslovens § 37. I sådanne situationer, vil iagttagelse af de sædvanlige regler om tilsigelse og forkyndelse kunne tilskynde skyldneren til at fremskynde sådanne retsstridige handlinger.

Også i de tilfælde, hvor begæringen om brugsant har sammenhæng med, at en pantekreditor i en landbrugsejendom er blevet opmærksom på vanrøgt af ejendommen eller dennes besætning, kan det være påkrævet at fremme forretningen meget hurtigt for at hindre store værditab eller lidelser hos den berørte besætning. Heller ikke i disse tilfælde taler hensynet til skyldneren i sidste ende mod at lade forretningen foretage uden sædvanlig indkaldelse, idet forretningen eventuelt kan afværge endog betydelige tab, også hos skyldneren.

Reglerne om tilsigelse m.v. vil som hovedregel sikre, at skyldneren er underrettet om forretningens foretagelse. Hvad enten denne skal foretages på ejendommen eller på fogedkontoret, er det frivilligt for skyldneren at møde, medmindre han er tilsagt ved lovlig forkyndt tilsigelse. Udgangspunktet er således, at skyldneren har ret, men ikke pligt til at være til stede. *Skyldnerens tilstedeværelse* kan dog fremtvinges i de tilfælde, hvor skyldnerens medvirken er påkrævet for overhovedet at kunne gennemføre forretningen. Det er altså her som i andre civilretlige sager således, at skyldneren kun tvinges til at deltage i processen, hvis hensynet til modparten tilsiger det. At forlade dette princip ville efter Justitsministeriets opfattelse være et brud med et grundlæggende princip i gældende ret. Hensynet til skyldneren synes da heller ikke at nødvendiggøre dette, når det drejer sig om etablering af brugsant, lige så lidt som hensynet til skyldneren kræver, at denne som ufravigelig regel skal være til stede, hvis andre umiddelbart fogedforretningerundtagelsevis foretages uden forudgående varsel. En sådan ordning ville endvidere indebære et forøget antal politifremstillinger, idet skyldneren måtte fremstilles ved politiets foranstaltning, hvis han ikke mødte under fogedforretningen.

I modsætning til, hvad der f.eks. gælder ved udsættelse af lejemål eller indsættelse af en ejendoms-