

Til nr. 5

Ændringsforslaget tilsigter at sikre, at ejendommens daglige drift sker på en forsvarlig måde.

Formålet med at tage en landbrugsejendom til brugelighed er først og fremmest, at brugspanthaveren kan søge sig fyldestgjort i pantets indtægter. Såvel brugspanthaver som panthaver har således en interesse i, at pantet drives på en sådan måde, at afkastet bliver bedst muligt.

Såvel brugspanthaverens interesse i, at pantet giver det bedst mulige afkast, som de pligter, der påhviler brugspanthaveren tilsiger, at brugspanthaveren lader pantet bestyre af en person, der har de kvalifikationer, som er påkrævet for at kunne drive pantet på en forsvarlig måde. Denne bestyrer kan være brugspanthaver selv, pantsætter eller en eller flere tredjemænd.

De nødvendige kvalifikationer kan afhænge af den pantsatte landbrugsejendoms størrelse samt arten og karakteren af den produktion, som finder sted på ejendommen. Det er således ikke muligt generelt og udtømmende at angive den uddannelse eller de kvalifikationer, som den, der driver brugspantet, bør have. Vurderingen må i hvert enkelt tilfælde ske på baggrund af de konkrete forhold på ejendommen m.v.

Drejer det sig om en landejendom eller et skovbrug af ikke ubetydelig størrelse, bør den, som brugspanthaver overlader administrationen til, normalt være landbrugs- eller skovbrugsuddannet og have erfaring med driften af sådanne ejendomme, f.eks. gennem drift af egen, tilsvarende ejendom. Er der tale om en landbrugsejendom med en særlig specialiseret produktion, f.eks. en særlig form for husdyr- eller kvægproduktion, bør den, som varetager den daglige administration af pantet, kunne dokumentere erfaring med eller særlig indsigt i sådan produktion.

Anvendelsen af den foreslåede bestemmelse er fakultativ. Bestemmelsen kan bringes i anvendelse ved brugspanteforholdets etablering. Det pålægges imidlertid ikke ved ændringsforslaget fogedretten af egen drift at føre tilsyn med, hvilke landbrugsmæssige kundskaber den daglige bestyrer er i besiddelse af, og om disse kvalifikationer er tilstrækkelige. Det forudsættes således, at fogedretten alene tager

stilling til spørgsmålet efter påstand fra en af parterne i fogedforretningen, formentlig almindeligvis pantsætter, og at fogedretten i tilfælde af tvist træffer sin afgørelse efter en af parterne foranstaltet bevisførelse, herunder eventuelt med indhentelse af sagkyndige udtalelser eller lignende.

Ved bedømmelsen af de faglige krav, der stilles til den daglige administrator, kan der efter omstændighederne bl.a. tages hensyn til den begrænsning af tabsrisikoen for pantsætter, der følger af brugspanthavers sikkerhedsstillelse.

Viser det sig efterfølgende, at pantet ikke drives forsvarligt under brugspanteperioden, f.eks. fordi den daglige bestyrer ikke har den fornødne indsigt, vil dette efter omstændighederne kunne medføre, at retten i medfør af lovforslagets § 1, nr. 2, (§ 593, stk. 1, jf. § 592) bringer brugspanteforholdet til ophør. En sådan afgørelse forudsætter imidlertid i almindelighed, at spørgsmålet rejses over for retten, idet der ikke påhviler retten nogen forpligtelse til løbende at påse, at pantet administreres forsvarligt.

Til nr. 6

For at begrænse de ulemper, som påføres pantsætter ved ejendommens overtagelse til brugeligt pant, foreslås det, at pantsætteren og dennes husstand skal bevare retten til at bebo den pantsatte ejendom, uanset at brugspanthaveren i øvrigt overtager besiddelsen af ejendommen. Dette kan bidrage til at sikre pantsætters sociale situation i disse tilfælde.

Fogedretten skal dog som i den foreslåede bestemmelse (§ 591) kunne betinge pantsætters ret i medfør af denne bestemmelse af, at der betales en rimelig leje med tillæg af skønnet forbrug af varme og el. Der vil navnlig være anledning til at betinge fortsat beboelse af betaling i tilfælde, hvor pantsætteren ikke skal udføre arbejde på ejendommen for brugspanthaveren.

Kravet om, at pantsætter i visse tilfælde kan forpligtes til at betale en rimelig leje, skal ses på baggrund af, at hovedformålet med brugeligt pant er en fyldestgørelse i pantets brugsværdi. Når panthaver har overtaget besiddelsen af pantet, vil panthaver således bl.a. kunne fyldestgøre sig i den indtægt, som ejendommen kan indbringe ved udlejning. I forslaget