



Danskernes Historie Online

Danske Slægtsforskeres Bibliotek

Dette værk er downloadet fra Danskernes Historie Online

Danskernes Historie Online er Danmarks største digitaliseringsprojekt af litteratur inden for emner som personalhistorie, lokalhistorie og slægtsforskning. Biblioteket hører under den almenyttige forening Danske Slægtsforskere. Vi bevarer vores fælles kulturarv, digitaliserer den og stiller den til rådighed for alle interesserede.

Støt Danskernes Historie Online - Bliv sponsor

Som sponsor i biblioteket opnår du en række fordele. Læs mere om fordele og sponsorat her: <https://slaegtsbibliotek.dk/sponsorat>

Ophavsret

Biblioteket indeholder værker både med og uden ophavsret. For værker, som er omfattet af ophavsret, må PDF-filen kun benyttes til personligt brug.

Links

Slægtsforskeres Bibliotek: <https://slaegtsbibliotek.dk>

Danske Slægtsforskere: <https://slaegt.dk>

BERETNING

om pantebrevsformularer for fast ejendom

Afgivet af den af
justitsministeriet den 20. Juli 1971
nedsatte arbejdsgruppe

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
I. Arbejdsgruppens nedsættelse og medlemmer.....	5
II. Gældende formularer for pantebreve med pant i fast ejendom	6
III. Kritikken af de gældende formularer	7
IV. Arbejdsgruppens hovedsynspunkter	8
A. Almindelige synspunkter	8
B. Antallet af formularer	10
C. Styrkelse af formularsystemet	12
D. Modernisering af formularens sprog	13
V. Arbejdsgruppens forslag til den sædvanemæssige tekst i pantebrevsformularerne	14
A. Justitsministeriets pantebrev-formular A.	14
B. Justitsministeriets pantebrev-formular B.	17
VI. Bemærkninger til arbejdsgruppens udkast til pantebrevsfor- mularer	20
A. Almindelig formular A.....	20
1. Forfaldsgrundene (pkt. 9)	20
Udeblivelse med renter eller afdrag (pkt. 9a)	20
Debitors konkurs (pkt. 9b)	26
Debitors bo under offentlig skifte som gældsfrag- gåelsesbo (pkt. 9c)	27
Forberedende tvangsauktionsmøde over ejendommen (pkt. 9d)	30
Brugeligt pant (pkt. 9e)	31
Nedrivning af bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi (pkt. 9f)	31
Foringelse og værøgt af pantet i øvrigt (pkt. 9g)	32
Kreditors eftersyn af pantet (pkt. 9h)	33
Pantets brandforsikring (pkt. 9i)	33
Ejerskifte (pkt. 9j)	33
Forudbetaling af leje	34
Manglende betaling af andre prioriteter eller af skatter og afgifter	35
2. Andre bestemmelser i forslaget	35
Betalingsstedet (pkt. 1)	35

Betalingstiden (pkt. 2)	36
Gebyr for betaling efter påkrav (pkt. 3)	36
Visse processuelle bestemmelser m.m. (pkt. 4)	36
Pantets omfang (pkt. 5)	40
Brandforsikring af pantet (pkt. 6)	42
Panterettens omfang (pkt. 7)	42
Ejerskifteproblemer (pkt. 8)	43
B. Realkreditinstitutionsformularen (formular B)	48
Debitors personlige hæftelse og eventuelt solidariske ansvar (pkt. 1)	48
Opsigelse af kapitalen m.m. (pkt. 2)	48
Betalingsstedet (pkt. 3)	48
Betalingstiden (pkt. 4)	48
Processuelle bestemmelser (pkt. 5)	49
Pantets omfang (pkt. 6)	49
Brandforsikring af pantet (pkt. 7)	49
Panterettens omfang (pkt. 8)	49
Forfaldsgrundene (pkt. 9)	49
VII. Lovgivning i forbindelse med pantebrevsformularen	52
1. Ufravigelighed med fremtidig virkning	52
2. Ufravigelighed for ældre pantebreve	52
VIII. Forslag til lov om ændring af tinglysningsloven	57
Bilag: Den nugældende formular I	59

I. ARBEJDSGRUPPENS NEDSÆTTELSE, MEDLEMMER OG ARBEJDE.

Justitsministeriet nedsatte den 20. juli 1971 en arbejdsgruppe med den opgave at foretage en revision af justitsministeriets formularer for pantebreve med pant i fast ejendom.

Arbejdsgruppen fik følgende sammensætning:

Kontorchef i justitsministeriet Uffe Kornerup (formand),
civildommer Svend Aage Nielsen (udpeget af Den danske dommerforening),
højesteretssagfører O. Gangsted-Rasmussen (udpeget af Advokatrådet),
kreditforeningsdirektør Torkild Sørensen (udpeget af Kreditforeningernes stående Fællesudvalg, Hypotekforeningernes stående Fællesudvalg og Fællesorganisationen af obligationsudstedende Fonde og Institutter), og
retsassessor Ole Jensen (udpeget af Foreningen af dommerfuldmægtige i Danmark).

Som sekretærer for arbejdsgruppen har fungeret fuldmægtig i justitsministeriet Finn Taksø-Jensen og sekretær i justitsministeriet Erik Justesen.

Repræsentanter for Fondsbørsens Medlemmer, Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening har deltaget i et af arbejdsgruppens møder.

Arbejdsgruppen har afholdt 16 møder.

Arbejdsgruppens beretning omfatter dels et udkast til en almindelig formular for pantebreve med pant i fast ejendom (justitsministeriets pantebrevformular A), og dels en formular for pantebreve i fast ejendom udstedt til realkreditinstitutter (justitsministeriets pantebrevformular B).

Beretningen indeholder tillige arbejdsgruppens forslag til lovgivning i forbindelse med pantebrevsformularerne.

København i juni 1972.

O. Gangsted-Rasmussen	Ole Jensen	Kornerup
Sv. Nielsen	Torkild Sørensen	

Justesen Taksø-Jensen

II. DE GÆLDENDE FORMULARER FOR PANTEBREVE MED PANT I FAST EJENDOM.

På retsområder, hvor der indgås en række i det væsentlige ensartede retshandler, er der en udpræget tendens til at standardisere kontraktvilkårene. Denne tendens har for pantebreve med pant i fast ejendom medført, at der er udviklet standardiserede pantebrevsformularer. De første almindeligt anerkendte standardiserede formularer stammer fra midten af forrige århundrede. Det fandtes naturligt at fortsætte denne tradition efter tinglysningslovens gennemførelse, og med hjemmel i tinglysningslovens § 50, stk. 2, fastsattes i tinglysningsanordningens § 3, at alle pantebreve i fast ejendom, der anmeldes til tinglysning, skal være affattet på de af justitsministeriet godkendte blanketter - pantebrev-formular I. For realkreditinstitutter m.v. kan der godkendes særlige blanketter.

Med hjemmel i de nævnte bestemmelser har justitsministeriet godkendt ialt 57 pantebrevsformularer, hvoraf en mindre del dog vedrører formularer for løsøre pantebreve. De formularer, som er godkendt til brug for realkreditinstitutter m.m., er udfærdiget med formular I som basis, og indeholder i det væsentlige kun afvigelser fra denne, som er begrundet i realkreditinstitutternes organisation.

Formularerne er alle opbygget således, at side 1-2 rummer pantebrevets individuelle tekst, medens de almindelige bestemmelser findes i den "sædvanemæssige tekst" på pantebrevets side 3, hvoraf genpart ikke opbevares på tinglysningskontoret.

Pantebrevsformular I stammer i sin nuværende form som anført fra 1926. Erkelte senere lovændringer har gjort det nødvendigt at ændre visse af formularens bestemmelser. Således blev formularen ændret ved justitsministeriets cirkulære nr. 185 af 15. september 1938, hvorved pkt. 8 a blev tilpasset den nye helligdagsregel, som var blevet indført ved gældsbrevslovens § 5. Ligeledes blev der ved justitsministeriets cirkulæreskrivelse af 4. april 1966 foretaget en ændring, således at lørdage blev sidestillet med helligdage og grundlovsdagen ved beregning af betalingsfristernes længde.

De sædvanemæssige bestemmelser i formular I er optaget som bilag til beretningen.

III. KRITIKKEN AF DE GÆLDENDE FORMULARER.

Når den gældende pantebrevsformular I, på hvis grundlag også de øvrige formularer bygger, ikke er ændret på væsentlige punkter siden sin tilblivelse i 1926, kan det ikke undre, at formularerne i de senere år er blevet genstand for kritik både i den juridiske litteratur og i dagspressen.

I 1954 foretog nuværende professor Halvor Lund Christiansen i sin bog Forfaldsklausuler i pantebreve en indgående gennemgang af formularernes forfaldsklausuler. Han kritiserede, at disse på en række punkter var strengere for debitorerne, end hensynet til sikkerheden i realkreditte nødvendigjorde, og påpegede samtidig den uklarhed i retstilstanden, der er en følge af det meget store antal godkendte formularer. Denne kritik blev i store træk tiltrådt i den diskussion, der fulgte.

Justitsministeriet forespurgte i 1967 en lang række myndigheder, institutioner og foreninger, om der var anledning til at foretage ændringer i den sædvanemæssige tekst i formular I. Der blev da afgivet udtalelse af præsidenten for Vestre landsret, præsidenten for Østre landsret, præsidenten for Sø- og Handelsretten i København, præsidenten for Københavns byret, Den danske Dommerforening, Foreningen af Dommerfuldmægtige i Danmark, konkurslovsudvalget, advokatrådet, landbrugsministeriet, boligministeriet, Kreditforeningernes stående Fællesudvalg og Hypotekforeningernes stående Fællesudvalg.

Resultatet af høringen var imidlertid, at der kun var spredte og beskedne ønsker om ændring af formularen.

I tiden herefter er kritikken af forfaldsklausulerne imidlertid yderligere tiltaget.

IV. ARBEJDSGRUPPENS HOVEDSYNSPUNKTER.

Der har i arbejdsgruppen været enighed om, at det under hensyn til den samfundsmæssige udvikling, der har fundet sted siden formuleringen af den gældende formular I, var nødvendigt at udarbejde helt nye formularer. Under dette arbejde har man lagt følgende hovedsynspunkter til grund.

A. Almindelige synspunkter.

De gældende formularer bygger så godt som udelukkende på hensynet til realkreditens sikkerhed.

Arbejdsgruppen kan tiltræde, at dette hensyn også i dag er af afgørende betydning for, at såvel den organiserede realkredit som den øvrige långivning mod sikkerhed i fast ejendom kan udfylde sin økonomiske funktion i samfundet. For at bevare tilliden til realkrediten er det nødvendigt, at reglerne udformes således, at kreditorerne - forudsat at der er dækning i den pantsatte ejendom - har en rimelig sikkerhed for rettidig betaling af terminsydelser og for skadesløsholdelse i tilfælde af misligholdelse af pantebrevet. Dette er ikke alene i kreditorernes interesse, men af lige så stor betydning for ejere af fast ejendom, for hvem tilliden til realkrediten skaber mulighed for låntagning på rimelige vilkår.

Det er imidlertid arbejdsgruppens opfattelse, at det-uden at svække tilliden til realkrediten-vil være muligt ved affattelsen af pantebrevsformularerne i betydeligt videre omfang end nu at tage hensyn til interesserne hos debitorerne, hvis mulighed for at opnå mere fordelagtige vilkår end formularens er meget små på det eksisterende pængemarked.

Den omstændighed, at kreditinstitutter og pengeinstitutter samt de fleste private panthavere er tilbageholdende med fuldt ud at påberåbe sig de gældende formularers forfaldsgrunde uanset den kursgevinst, der herved kan opnås, tyder stærkt på, at formularen i dag giver kreditorerne en stærkere retsstilling, end de i og for sig har legitimt behov for. Det betragtes da også i vide kredse blandt kreditorer som odiøst at påberåbe sig forfaldsklausulerne i pantebrevsformularen i deres fulde udstrækning.

Udviklingen siden indførelsen af den gældende formular I i 1926 taler i høj grad for en forbedring af debitorernes retsstilling.

For det første er lovgivningen i stadig højere grad præget af sociale beskyttelsesregler til fordel for den svageste part i kontraktsforholdet, der ved långivning vil være debitor.

Tilsvarende hensyn bør tages i pantebrevsformularen, der er udtryk for det offentliges vurdering af, hvad der er rimelige vilkår i realkreditte.

Dernæst har udviklingen, navnlig i parcel- og sommerhusbyggeriet, medført, at kredsen af grundejere og dermed pantedebitorer nu omfatter dele af befolkningen, som har behov for debitorbeskyttelse på samme måde, som det f.eks. er kendt inden for afbetalingsloven.

Endeligt er renteniveaueet steget og steget stærkere end den nominelle rente, pantebrevene bærer, med det resultat, at underkursen på pantebreve er større end førhen. Kapitalens forfald som følge af misligholdelse er derved blevet en alvorligere følge for debitor end tidligere, medens omvendt kreditors udsigt til en større kursgevinst ved pantebrevets indfrielse i utide vil kunne friste ham til at forlange pantegælden indfriet som følge af misligholdelse også i tilfælde, hvor misligholdelse er uden reel betydning for pantesikkerheden.

En radikal løsning ville være at afskaffe kreditors kursgevinst i tilfælde af pantebrevets forfald på grund af misligholdelse, således at kreditor ikke kunne forlange betalt den nominelle restgæld, men alene pantebrevets kursværdi. En sådan opgørelsesform har visse lighedspunkter med, hvad der gælder inden for afbetalingslovgivningen, og da kreditor ikke længere ville opnå nogen kursgevinst ved at forlange restgælden indfriet, hvor misligholdelsen ikke reelt bragte nans pantesikkerhed i fare, ville den nøjagtige udformning af forfaldsklausulerne blive mindre vigtig. Man ville derfor bedre kunne respektere kreditors ønske om at bringe et låneforhold til ophør på grund af sløseri med betalinger fra debtors side.

Arbejdsgruppen er imidlertid hverken efter sit kommissorium eller sin sammensætning i stand til at vurdere værdien og vanskeligheden ved en sådan løsning, der ville have indgribende betydning for kapitalmarkedet og ville kræve en fuldstændig kritisk gennemgang af retsplejelovens regler om tvangsauktioner m.v.

Arbejdsgruppen har derfor forudsat, at de gældende regler om betaling af hele den nominelle restgæld ved pantebrevets forfald på grund af misligholdelse opretholdes.

Inden for den hermed givne ramme har det været synspunktet, at debitorernes retsstilling bør betrygges mest muligt i det omfang, dette er foreneligt med tilliden til realkrediten og dermed såvel långiveres og låntageres interesser.

For at sikre debitorer mod at kreditor udnytter sin stærke stilling ved låneforholdets stiftelse til at gennemføre en fravigelse af formularbestemmelserne til gunst for ham, er det arbejdsgruppens opfattelse, at visse af formularens regler ikke bør kunne fraviges til skade for debitor. Ligeledes mener arbejdsgruppen, at visse bestemmelser i de nye formularer også bør gælde pantebrevne udstedt før nyordningens ikrafttræden.

Disse ændringer, der kræver lovhjemmel, er behandlet nedenfor i afsnit VII - VIII.

Det har i forbindelse med den almindelige gennemgang af pantebrevsformularerne været drøftet, om der i udkastet til den almindelige formular skulle optages en standardformulering af tvangsauktionsklausuler, således at bestemmelsen fandt anvendelse, hvis parterne havde vedtaget, at en tvangsauktionsklausul skulle gælde uden nærmere at præcisere dens indhold. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at parterne ved private pantebrevs udstedelse drøfter, om der i pantebrevet skal indsættes en tvangsauktionsklausul og i bekræftende fald individuelt aftaler, hvorledes klausulen skal formuleres. Da der kun i et begrænset antal private pantebrevs indsættes tvangsauktionsklausul, og kontraktpraksis viser, at parterne har stærkt divergerende opfattelse af, hvorledes en sådan klausul bør udformes, har arbejdsgruppen fundet det uhensigtsmæssigt at indsætte en generel klausul i formularen.

B. Antallet af formularer.

Efter tinglysningsanordningens § 3 skal pantebrevs, der anmeldes til tinglysning, være affattet på de af justitsministeriet anerkendte blanketter, for så vidt angår pantebrevs i fast ejendom formular I, men justitsministeriet kan anerkende særlige blanketter for kreditforeninger, hypotekforeninger og andre offentlige "anstalter".

I kraft af denne bestemmelse har justitsministeriet godkendt ikke mindre end 57 formularer, de fleste for realkreditinstitutter, men også nogle for offentlige institutioner.

En række af de ældre formularer er ikke længere i brug. Således anvender i hvert fald det store flertal af offentlige myndig-

heder, for hvilke særlige formularer er godkendt, i stedet formular I. Endvidere er de godkendelser, der er meddelt i forbindelse med de seneste års sammenslutninger af kreditinstitutter, gjort tidsbegrænsede med henblik på at lette en senere forenkling af formularsystemet.

Den brogede mangfoldighed af godkendte formularer har med rette givet anledning til kritik på grund af sin uoverskuelighed. Bl. a. har næppe noget tinglysningskontor en komplet samling af alle formularer.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at en radikal nedskæring af antallet af formularer er nødvendig. Kun derved vil man kunne opnå, at det på grundlag af tinglysningskontorets genpart af pantebrevet, der jo kun omfatter pantebrevets individuelle tekst, kan ses, hvilke almindelige vilkår der gælder for låneforholdet. Samtidig vil det være langt lettere at føre formularsystemet à jour med ny lovgivning m.v. Noget sådant er hidtil kun i begrænset omfang sket for formular I og slet ikke for de øvrige formularer.

Pengeinstitutterne og private panthavere skal allerede i dag anvende formular I.

Ved det offentliges långivning anvendes som nævnt normalt formular I, uanset om særlige formularer tidligere er godkendt. Der er derfor ikke her noget behov for godkendelse af nye, særlige formularer.

For så vidt angår den organiserede realkredit har sammenslutningen af realkreditinstitutter i de seneste år bevirket, dels at antallet af formularer i brug er gået stærkt ned, dels at forskellene mellem disse er blevet mindre. De resterende forskelligheder er i det væsentlige alene historisk begrundet. En undtagelse er dog de forskelle, der betinges af, at nogle af de tilbageblivende realkreditinstitutter er debitorsammenslutninger, medens andre er selvejende institutioner. Denne forskel har dog kun i beskedent omfang givet sig udslag i formularernes sædvanemæssige tekst.

Der er derfor i arbejdsgruppen enighed om, at antallet af formularer i hvert fald bør begrænses til to, en almindelig formular (A) svarende til den eksisterende formular I, og en specialformular (B) fælles for den organiserede realkredit.

Det har tillige været overvejet, om man burde gå det skridt videre at lade også den organiserede realkredit anvende den almindelige pantebrevsformular. Imidlertid må der i realkreditinstitut-

ternes pantebreve nødvendigvis findes en række særbestemmelser, der har sammenhæng med institutternes særlige vedtægtsbestemmelser, det solidariske ansvar m.v. Skulle den almindelige formular anvendes, måtte disse bestemmelser optages i pantebrevens individuelle tekst, hvad der ville gøre denne længere og mere uoverskuelig. Arbejdsgruppen har derfor udarbejdet en særlig formular (B) for realkreditinstitutterne, men har lagt vægt på, at denne svarer til den almindelige pantebrevsformular på alle punkter, hvor den organiserede realkredits struktur ikke nødvendiggør særregler. Realkreditinstitutterne vil endvidere, hvis det findes mest hensigtsmæssigt, kunne anvende den almindelige pantebrev-formular A.

C. Styrkelse af formularsystemet.

Efter tinglysningsanordningens § 3, der alene har hjemmel i den almindelige gennemførelsesbestemmelse i tinglysningslovens § 50, stk. 2, skal pantebreve være affattet på godkendt formular, og tilføjelser til eller udstregninger samt rettelser i den sædvanemæssige tekst må kun finde sted, når de er gengivet under dokumentets særlige indhold. Ved cirkulære nr. 16 af 10. marts 1927 har justitsministeriet fortolket anordningens bestemmelse således, at princippet om individuel tekst på side 1 - 2 og sædvanemæssig tekst på side 3 ikke kan fraviges, og at systemet i formularens individuelle tekst skal følges, men at der ved angivelse i den individuelle tekst kan foretages ændringer også i den sædvanemæssige tekst.

Længere er det med den eksisterende, meget spinkle lovhjemmel ikke muligt at gå.

Arbejdsgruppen er imidlertid af den opfattelse, at der er trang til yderligere skematisering af den individuelle tekst i pantebrevene.

For det første vil de oplysninger om kreditors og debtors navn, den pantsatte ejendom og lånevilkårene o.s.v., som findes i ethvert pantebrev, kunne opstilles mere overskueligt og kortfattet end nu ved at anvende en skematisk form.

Dernæst er der, som det nærmere fremgår af bemærkningerne til den af arbejdsgruppen foreslåede ny, sædvanemæssige tekst, behov for at foreskrive, at visse oplysninger, ud over de i tinglysningslovens § 9 nævnte, skal fremgå af pantebrevet. Dette gælder debtors og kreditors adresse, hvortil betalinger, opsigelser og andre henvendelser i henhold til pantebrevet skal ske.

Endelig kan der være grund til at henlede debtors opmærksomhed på særlig vigtige regler i den sædvanemæssige tekst ved at angive dem på pantebrevets side 1 med fremhævet skrift. Dette gælder følgerne af for sen betaling og den af arbejdsgruppen foreslåede ny regel om debtors anmeldelse af adresseforandring, se herom nedenfor under side 37.

En sådan fremgangsmåde er yderligere begrundet i den i dag fulgte praksis, hvorefter den genpart af pantebrevet, der overlades debitor, normalt ikke omfatter de sædvanemæssige vilkår. Arbejdsgruppen har ikke fundet det retsteknisk heldigt udtrykkeligt at foreskrive, at sådanne genparter også skal omfatte formularens sædvanemæssige tekst. Imidlertid er det arbejdsgruppens opfattelse, at det bør være en del af god kontraktpraksis ved koncipering af pantebreve, at der overlades debitor en genpart af hele pantebrevet, også af den sædvanemæssige tekst.

Medens arbejdsgruppen har fundet det nødvendigt at udarbejde fuldstændige udkast til de sædvanemæssige bestemmelser i den almindelige pantebrevsformular og den særlige realkreditinstitutformular, har man ment, at gruppen ikke burde påtage sig den mere teknisk betonedede opgave at foretage en skematisering af formularernes individuelle tekst, men at dette arbejde bør overlades til justitsministeriet. Arbejdsgruppen har dog gjort sig bekendt med nogle skematiserede pantebreve anvendt af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning og fundet, at disse vil være et velegnet udgangspunkt for skematiseringen.

Det er en udtrykkelig forudsætning for arbejdsgruppens tilslutning til en skematisering af pantebrevenes individuelle tekst, at kontraktsparterne fortsat har mulighed for at indsætte individuelt vedtagne bestemmelser i pantebrevet.

Som nævnt er der ikke nu lovhjemmel til at foreskrive en yderligere skematisering af pantebrevsformularerne. Forslag til en lovbestemmelse, der giver justitsministeriet adgang til at fastsætte sådanne regler, er optaget i beretningens afsnit VIII om lovændringer foreslået af arbejdsgruppen.

D. Modernisering af formularernes sprog.

Jævnsides med den materielle gennemgang af pantebrevsformularerne har man bestrebt sig på at modernisere sproget i formularerne og forenkler disse ved at udelade bestemmelser, der kun er udtryk for dansk rets almindelige regler.

V. ARBEJDSGRUPPENS FORSLAG TIL DEN SÆDVANEMÆSSIGE TEKST I PANTE-
BREVFORMULARERNE.

A. Almindelig formular.

Justitsministeriets pantebrev-formular A.

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors adresse, som anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, når påkrav er afgivet efter pkt. 9 a, forlange et gebyr for 2% af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afgives på den af debitor senest oplyste adresse uanset adresseforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye adresse. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af adresseforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye adresse fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, for bygningernes vedkommende i en af justitsministeriet godkendt bygningsbrandforsikringsforening.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter -

herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier - strafrenter og gebyr efter pkt. 3 og 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst og udleveret af tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2% af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens overtagelse, jfr. pkt. 9 j.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 2, sidste punktum,
 - b) hvis debitor erklæres konkurs,
 - c) hvis debitores bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at der ikke senest 14 dage efter, at påkrav herom eller begæring efter retsplejelovens § 68o er fremsat over for skifteretten eller eksekutor, stilles betryggende sikkerhed for rettidig betaling af alle krav i henhold til pantebrevet, som kan forlanges betalt før eller i forbindelse med boets slutning,
 - d) hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt,
 - e) hvis ejendommen tages til brugeligt pant,

- f) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
- g) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
- h) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
- i) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
- j) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jfr. pkt. 8.

B. Særlig formular for realkreditinstitutter.

Justitsministeriets pantebrev-formular B.

1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne.
3. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors adresse, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
5. Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afgives på den af debitor senest oplyste adresse, uanset adresseforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye adresse.
6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter samt erstatnings- og forsikringssummer.
7. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, for bygningernes vedkommende i en af justitsministeriet godkendt bygningsbrandforsikringsforening og for eventuelt erhvervstilbehør i selskaber eller foreninger, der er godkendt af kreditor.
8. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og

kautionsforsikringspræmier - samt strafrenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesser i tilfælde af retsskrift mod pantet fra anden side.

9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 4, sidste punktum,
 - b) hvis debitor erklæres konkurs,
 - c) hvis debtors bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at der ikke senest 14 dage efter, at påkrav herom eller begæring efter retsplejelovens § 68o er fremsat over for skifteretten eller eksekutor, stilles betryggende sikkerhed for rettidig betaling af alle krav i henhold til pantebrevet, som kan forlanges betalt før eller i forbindelse med boets slutning,
 - d) hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt,
 - e) hvis ejendommen tages til brugeligt pant,
 - f) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - g) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervs-ejendomme ved at driften standses for længere tid,
 - h) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - i) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - j) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf

skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af
eberskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

VI. BEMÆRKNINGER TIL ARBEJDSGRUPPENS UDKAST TIL NY PANTEBREVS-
FORMULARER.

A. Almindelig formular (formular A).

1. Forfaldsgrundene.

Kritikken af de gældende formularer har især rettet sig mod det vide omfang, hvori det fastsættes, at kapitalen kan forlanges indfriet på grund af misligholdelse. Det må i det hele også siges, at disse bestemmelser er de regler, der har den mest indgribende betydning for kontraktsparterne. Uanset at disse regler ikke står først i hverken de gældende eller de foreslåede formularer, er det derfor hensigtsmæssigt først at gengive arbejdsgruppens overvejelser vedrørende forfaldsklausulerne i pkt. 9 i den foreslåede almindelige formular (formular A). Af praktiske grunde omtales her også visse bestemmelser, der har nær tilknytning til forfaldsklausulerne, men som af systematiske årsager er optaget andetsteds i formularen end i forfaldsklausulerne.

Pkt. 9 a) Kapitalens forfald på grund af
udeblivelse med renter eller afdrag.

Den gældende formular I fastsætter i pkt. 8 a), at kapitalen forfalder "dersom renter eller afdrag udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen - for terminsbetalings vedkommende: over 7 dage efter den første terminsdag; hvis den syvende dag er en helligdag, grundlovsdagen den 5. juni eller en lørdag, udløber fristen først den følgende søgnedag".

Tilsvarende bestemmelse findes i de øvrige godkendte formularer; dog at mange af disse bestemmer, at kapitalen kun forfalder, hvis betaling ikke er sket inden udgangen af terminsmåned.

Bestemmelsen om virkningen af udeblivelse med renter og afdrag er, set fra både debtors og kreditors synspunkt, langt den vigtigste regel i hele pantebrevsformularen. Den foran under III foretagne afvejning af kontraktsparternes interesser er da også særligt sket med henblik på betalingsklausulen, og der kan i det hele henvises dertil. Her skal arbejdsgruppens principielle hovedsynspunkt blot resumeres således: debtors retsstilling bør forbedres inden for rammerne af, hvad der er muligt uden at bringe tilliden til realkredit - og dermed både kreditors og debtors interesser - i fare.

Med hensyn til betalingsklausulen bemærkes, at der i arbejdsgruppen straks har været enighed om at gennemføre 2 mindre ændrin-

ger, indførelse af egentlige løbedage og af en særregel om betaling til postvæsenet.

Betalingsfristen på 7 dage i pkt. 8 a) i den gældende formular I hjemler ikke egentlige løbedage, men alene at den alvorligste misligholdelsesfølge, kapitalens forfald ikke indtræder, hvis betaling sker inden denne frist. I princippet indtræder alle andre misligholdelsesbeføjelser, navnlig også retten til eventuelle morarenter, på selve forfaldsdagen. For så vidt er formularens gældende regel en fravigelse af gældsbrevslovens § 5, stk. 3, der hjemler egentlige løbedage, men kun i forbindelse med de ordinære terminer.

Da pantebrevsformularens regel imidlertid i praksis fungerer som en regel om løbedage, foreslår arbejdsgruppen, at der i pantebrevsformularen i tilknytning til gældsbrevslovens § 5, stk. 3, indsættes en generel regel om 7 løbedage, der også skal gælde uden for de ordinære terminer.

Bestemmelsen om løbedage er formuleret således, at den som deklatorisk regel finder anvendelse ved alle betalingsfrister efter pantebrevet, således f.eks. også på de ved pkt. 8 fastsatte frister for betaling af ejerskifteafdrag.

Af systematiske grunde må 7-dages reglen, der ikke længere har speciel tilknytning til forfaldsklausulerne, samtidig flyttes bort fra disse. Den er derfor i udkastet optaget i pkt. 2 sammen med de øvrige regler om betalingsdagen.

Da det på grund af lejelovens udtrykkelige bestemmelse herom er en udbredt opfattelse i befolkningen, at indbetaling til postvæsenet inden terminens udløb er rettidig, uanset om beløbet først kommer kreditor i hænde efter terminen, og da en sådan regel til lige af bevistekniske grunde er praktisk, er arbejdsgruppen enig om at foreslå en bestemmelse herom optaget i pantebrevsformularen. Man har dog valgt at begrænse reglen til indbetaling til posthuse her i landet, da man ikke ved betaling i udlandet altid med samme sikkerhed kan sige, hvor lang tid der vil gå, inden betalingen er kreditor i hænde.

Da det kan være usikkert, hvor lang tid postbefordring fra Grønland varer, omfatter reglen ikke indbetaling til postvæsenet i Grønland. Derimod gælder reglen også indbetalinger, der sker til postvæsenet på Færøerne, hvor tilsvarende forhold ikke gør sig gældende.

Det har været drøftet, om indbetaling til pengeinstitut inden betalingsfristens udløb ligeledes burde betragtes som rettidig betaling. Uanset at en del kunne tale for denne løsning, mener arbejdsgruppen, at det i sig selv har en sådan værdi at anvende det fra lejeloven velkendte kriterium "indbetaling til postvæsenet", at man af denne grund ikke har ment at burde foreslå en bestemmelse, der er afgrænset anderledes end lejelovens § 33, stk. 2, sidste pkt. Også om reglen om indbetaling til postvæsenet gælder det, at den ikke alene har tilknytning til forfaldsklausulen, men i almindelighed regulerer, hvornår betaling anses for rettidig. Den er derfor optaget i pkt. 2 i udkastet.

Arbejdsgruppen er imidlertid fuldt ud klar over, at de nævnte ændringer, der nærmest er af teknisk karakter, ikke indeholder nogen beskyttelse af debitor mod, at kapitalen på grund af en mindre og måske undskyldelig forsinkelse med betalingen af terminsydelsen kan forlanges indfriet i sin helhed med deraf følgende mulighed for betydelige tab for debitor og gevinst for kreditor.

I arbejdsgruppen har man derfor overvejet forskellige muligheder for at tilvejebringe en sådan beskyttelse, uden at tilliden til den for realkreditte vigtige præcise betaling af renter og afdrag bringes i fare:

En forlængelse af betalingsfristen til mere end 7 dage vil ikke hjælpe den glemsomme debitor, men alene bevirke en generelt senere betaling af ydelserne til skade for kreditor.

I den offentlige debat har det været nævnt, at kun en del af kapitalen burde forfalde som følge af for sen betaling. Selv en sådan følge vil imidlertid være særdeles alvorlig for debitor. Hertil kommer, at det er vanskeligt rationelt at give kriterier for, hvor stor en del af gælden der i så fald bør forfalde, og at systemet, hvad der netop af hensyn til debitorerne er uheldigt, ville blive kompliceret og vanskeligt forståeligt, da det alligevel ville være nødvendigt at lade kapitalen forfalde i sin helhed på et eller andet senere tidspunkt, hvis ydelsen stadig ikke blev betalt.

Arbejdsgruppen kan derfor ikke anbefale nogen af de ovenfor skitserede løsninger.

Interessen har derfor samlet sig om en regel, hvorefter kapitalens forfald - foruden af betalingsfristens udløb - skulle være betinget af, at debitor havde modtaget påkrav om betalingen, og trods dette ikke havde betalt inden for en bestemt frist.

Der er i arbejdsgruppen opnået enighed om, at en hensigtsmæssigt udformet regel om et sådant påkrav ville være en effektiv beskyttelse af debitorerne, der hverken manglede evne eller vilje til at betale, samtidig med, at reglen ikke ville være særlig tyngende for kreditor eller påvirke sikkerheden i realkredit. Samtidig må reglen antages at stemme med en praksis, der er vidt udbredt blandt panthavere, navnlig kredit- og pengeinstitutter, men også i betydeligt omfang private panthavere.

Der har ligeledes været enighed om, at sædvanlige terminsopkrævninger, som de f.eks. udsendes af realkreditinstitutter og pengeinstitutter, ikke bør kunne gøre det ud for et sådant påkrav, uanset hvorledes teksten er udformet, da disse opkrævninger ikke i tilstrækkelig omfang vil gøre debitor situationens alvor klar. Kun et særskilt påkrav vil på en tilstrækkelig tydelig måde opfordre debitor til at betale således, at det er rimeligt, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis betaling fortsat ikke sker.

Arbejdsgruppen har drøftet indgående, om påkravet, der af bevismæssige grunde, herunder hensynet til reglerne om bevisførelse ved fogedretterne, bør være skriftligt, skal kunne afgives inden betalingsfristens udløb.

En række grunde taler for, at betalingsfristen må være udløbet, inden påkravet kan gives.

For det første er det i sig selv uheldigt, at et påkrav, der efter sagens natur vil have karakter af en rykker, gives på et tidspunkt, da debitor endnu ikke har aktuel pligt til at betale ydelsen. Dernæst vil der ligge en kraftigere opfordring til at betale i et påkrav, som afgives på et tidspunkt, da ydelsen skulle være betalt. Dette beror dels på psykologiske faktorer, dels på at et sådant påkrav vil være særlig egnet til, at debitor med dette i hånden vil kunne overbevise sædvanlige långivere, familie og eventuelt sociale myndigheder om, at de må stille de nødvendige midler til hans rådighed, hvis kapitalens forfald og deraf følgende tvangsauktion skal afværges. Endelig indebærer denne løsning administrative fordele for kreditorerne. Skal der kun fremsættes påkrav over for de debitorer, der ikke har betalt rettidigt, vil antallet af sådanne rykkere blive så beskedent, at en bevissikker afgivelse deraf ikke virker tyngende, medens en modsat regel let ville føre til, at det blev et led i forsvarlig ka-

pitalforvaltning straks ved terminens begyndelse at afgive påkrav til alle debitorer, der overhovedet kunne tænkes at betale for sent. En sådan fremgangsmåde ville stærkt svække påkravets evne til at fremkalde betaling.

Ulempen ved at foreskrive, at påkrav først kan afgives efter betalingsfristens udløb, er naturligvis, at kreditorerne ikke i helt samme grad som nu kan indrette sig på, at terminsydelser er betalt inden betalingsfristens udløb.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at fordelene ved påkrav efter betalingsfristens udløb er så afgørende, at en sådan løsning bør foretrækkes. En regel herom er i overensstemmelse hermed optaget i udkastets pkt. 9 a). Hensynet til en normalt rettidig betaling af renter og afdrag kan i tilstrækkelig grad varetages ved en regel om, at for sen betaling udløser et mindre gebyr, se herom nedenfor side 36. For ikke i for høj grad at udskyde det tidspunkt, da kreditor under trussel om kapitalens forfald kan forlange renter og afdrag betalt, foreslås det, at fristen for betaling i henhold til påkravet fastsættes til 7 dage regnet fra afgivelsen, og at påkrav med retsvirkning kan afgives, så snart betalingsfristen er udløbet, uanset at beløb, der - berettiget - er indbetalt til postvæsenet den sidste rettidige betalingsdag, på dette tidspunkt endnu ikke vil være kreditor i hænde.

Med hensyn til formuleringen af påkravsreglen har arbejdsgruppen valgt først at fastslå, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag, for derefter i en ny sætning at tilføje, at det dog er en betingelse, at ydelsen ikke er betalt inden 7 dage, efter at påkrav er afsendt eller fremsat. Arbejdsgruppen er fuldt ud klar over, at det ud fra et teknisk-juridisk synspunkt ville have været mest dækkende at formulere bestemmelsen således, at kapitalens forfald var knyttet til 2 sideordnede betingelser, dels at betalingsfristen var udløbet, dels at betaling ikke var sket 7 dage efter påkrav. I en lovtekst ville en sådan formulering da også have været at foretrække. Imidlertid mener arbejdsgruppen, at den valgte formulering er at foretrække i en kontraktsformular, hvor det - også i debitorernes interesse - er vigtigt så tydeligt som muligt at fastslå betydningen af rettidig betaling.

Ved affattelsen af påkravsreglen har arbejdsgruppen forudsat, at udlæg uden lovmål og dom for udeblevne renter fortsat vil

være mulig. I den forbindelse bemærkes, at justitsministeriets udvalg om udlæg og udpantning i betænkning nr. 634/1971 har foreslået, at umiddelbar eksekution i henhold til pantebreve skal kunne ske uanset forfaldsgrunden.

For ikke at svække tilliden til realkrediten, er det af afgørende betydning, at betaling uanset indførelsen af påkravsreglen fortsat regelmæssigt sker inden betalingsfristens (løbedagens) udløb, uden at debitor benytter sig af den yderligere henstand, som indirekte følger af den foreslåede regel om påkrav. For at sikre dette, foreslår arbejdsgruppen, at kreditor, hvis renter og afdrag ikke betales rettidigt, kan forlange et gebyr på 2% af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr. En noget lignende regel håndhæves allerede i dag i hvert fald af den Industrielle Kreditforening med tilfredsstillende resultat. Gebyret afskærer ikke kreditor fra eventuelt yderligere at forlange morarenter og inkasso-omkostninger, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Gebyret kan opkræves straks eller i forbindelse med den følgende termin og kan om nødvendigt tvangsinddrives særskilt. Derimod bør udeblivelse med gebyret alene, hvis renter og afdrag i øvrigt er betalt, ikke kunne bevirke, at kapitalen forfalder. Af systematiske grunde er gebyrreglen derfor ikke placeret i afsnittet om forfaldsgrunde, men i pkt. 3.

I tilknytning til diskussionen om, hvorvidt påkrav skulle være betinget af betalingsfristens udløb, har arbejdsgruppen været opmærksom på, at de traditionelle terminers placering umiddelbart før sommerferietiden og julen kan medføre visse vanskeligheder for advokater og andre, der forvalter pantebreve, med at afsende påkrav efter betalingsfristen så tidligt, at debitor ikke får mulighed for at trække betalingen urimeligt længe. Arbejdsgruppen har dog ikke af denne grund fundet grundlag for at foreslå en flytning af de hævdvundne terminer, der i øvrigt ikke efter den gældende formular har gyldighed som deklatorisk betalingstidspunkt, men har ment det tilstrækkeligt at henvise til, at kreditor normalt ved formuleringen af pantebrevet vil have det i sin magt at gennemføre en aftale om placering af betalingstidspunkterne efter hans ønske.

Uanset at betingelserne for kapitalens forfald på grund af udeblivelse med renter eller afdrag i betydelig grad er foreslået strammet, er det dog stadig af yderste vigtighed for debitorer-

ne at være opmærksom på, at betalingstiderne nøje skal overholdes. Arbejdsgruppen foreslår derfor, at der nederst på side 1 i den nye formular indsættes følgende bestemmelse, fremhævet på iøjnefaldende måde:

"Ved forsinket betaling af renter eller afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, jfr. formularens pkt. 9 a)".

Det tilføjes, at bestemmelsen om påkrav ikke finder anvendelse for betaling af ejerskifteafdrag.

Pkt. 9 b) Kapitalens forfald, hvis debitor erklæres konkurs.

Bestemmelsen findes i den gældende formulars pkt. 8 b). At kreditors krav er forfaldent, er en forudsætning for, at han kan gå frem efter retsplejelovens § 68o. Endvidere sikrer klausulen, at kreditor kan øve indflydelse på tidspunktet for realisationer, der foretages af boet, jfr. konkurslovens § 37, stk. 1, som bortset fra tilfælde, hvor konkursdekretet er påkæret, også omfatter tilfælde, hvor pantefordringen er forfalden på grund af selve konkursens indtræden.

Konkurslovsudvalgets betænkning (nr. 6o6/1971) foreslår retsplejelovens § 68o ophævet og erstattet af reglen i udkastets § 85, hvorefter pantsat ejendom alene kan sælges af boet eller med dettes samtykke. Dog kan enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, forlange, at boet uden ophold gennemfører tvangsauktion, hvis boet ikke inden 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse har begæret tvangsauktion.

Konkurslovsudvalgets betænkning er for tiden til høring hos de interesserede myndigheder.

En afskaffelse af konkursen som forfaldsgrund i pantebrevsformularen ville betyde, at retsplejelovens § 68o, der som nævnt kræver, at fordringer er forfalden, ville miste det meste af sin betydning ved konkurs. I betragtning af at en ny lovgivning om forholdet mellem de almindelige kreditorer og pantekreditorerne må antages at ville blive gennemført i nær fremtid på grundlag af konkurslovsudvalgets betænkning, har arbejdsgruppen fundet det betænkeligt ved ændring af formularen at foregribe den kommende lovgivning, og har derfor foreløbigt foreslået konkurs opretholdt som forfaldsgrund, således at spørgsmålet om en senere ændring af formularen tages op af justitsministeriet, når en ny konkurslov engang er gennemført.

Pkt. 9 c) Kapitalens forfald, hvis debtors bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo.

Efter pkt. 8 b) i den gældende formular forfalder kapitalen, dersom debtors bo tages under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo. Dette gælder, hvadenten boet er insolvent eller solvent.

Det er arbejdsgruppens principielle opfattelse, at pantegælden i insolvente dødsboer bør forfalde på samme måde som i konkursboer, jfr. ovenfor side 26), medens gælden ikke bør forfalde i solvente boer. I mange tilfælde skyldes det alene eksistensen af umyndige eller fraværende arvinger, at et dødsbo, om hvis solvens der i øvrigt ingen tvivl hersker, behandles som gældsfragåelsesbo. Imidlertid kan det medføre meget alvorlige følger for arvingerne i et solvent bo, hvis pantegælden kan forlanges indfriet, fordi gælden ikke vedgås i boet, medens pantekreditor på den anden side ved at påberåbe sig den gældende forfaldsklausul vil kunne få en ganske ubegrundet kursgevinst.

Selve bobehandlingen af et solvent dødsbo bør således ikke give pantekreditor særlige rettigheder til at forlange kapitalen indfriet, men kapitalen kan på den anden side under bobehandlingen forfalde af andre grunde på ganske samme måde, som hvis ejendommen fortsat tilhørte debitor. Således forfalder kapitalen, hvis renter og afdrag ikke betales rettidigt, jfr. pkt. 9 a) i arbejdsgruppens forslag, hvis der afholdes forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen, jfr. pkt. 9 d), hvis ejendommen vanrøgtes, jfr. § 9 f) og g), og endelig ved boets salg af ejendommen, hvis pantegælden i øvrigt forfalder ved ejerskifte, jfr. herom nærmere nedenfor side 33.

Retsplejelovens § 68o vanskeliggør imidlertid en gennemførelse af udvalgets principielle synspunkt for tiden. Efter denne bestemmelse er det en betingelse for, at en pantnaver, der har en forfalden fordring, kan forfølge sin ret uafhængig af bobehandlingen, at han inden 1 måned efter, at arv og gældsfragåelse i dødsboet gennem proklama eller på anden måde er bekendtgjort, afgiver erklæring om, at han alene vil holde sig til sit pant, og at han i øvrigt intet krav gør på boet. Inden for denne frist vil det imidlertid kun sjældent være muligt for skifteretten eller eksekutor med sikkerhed at afgøre, om boet er solvent eller ej. På den anden side er det, som anført ovenfor side 26, arbejdsgrup-

pens opfattelse, at man ikke på et tidspunkt, da konkurslovsudvalget har foreslået retsplejelovens § 68o ophævet, og spørgsmålet om formen for panthaveres fyldestgørelse i gældsfragåelsesboer dermed står foran ny lovregulering, bør gennemføre en regel, som vil betyde en afgørende indskrænkning af anvendelsesområdet for retsplejelovens § 68o. Dette ville blive tilfældet, hvis man først lod kapitalen forfalde, når det med sikkerhed kunne siges, at boet var insolvent, på hvilket tidspunkt fristen for at gå frem efter bestemmelsen hyppigst vil være udløbet.

Arbejdsgruppen mener derfor, at en virkelig tilfredsstillende løsning af problemerne om kapitalens forfald i forbindelse med dødsbobehandling først kan opnås, når der er gennemført ny lovgivning vedrørende problemkredsen omkring retsplejelovens § 68o.

Imidlertid er den gældende retstilstand så utilfredsstillende, at arbejdsgruppen har ment, at det er nødvendigt i videst muligt omfang inden for de rammer, der er fastsat af § 68o, at bøde på dette forhold.

Man har i denne forbindelse overvejet en bestemmelse, hvorefter pantegælden ikke forfalder, såfremt skifteretten eller eksekutor på forespørgsel og inden udløbet af pantekreditors frist for at gå frem efter retsplejelovens § 68o skønner boet insolvent. Man har imidlertid ikke stillet forslag herom, af frygt for at skifteretten og eksekutor kun i få tilfælde vil have mulighed for at afgive en sådan erklæring, der skal afgives på et tidspunkt, da resultatet af proklamaet endnu ikke kendes. Ligeledes har man overvejet en regel, hvorefter kapitalen ikke forfalder, hvis skifteretten eller eksekutor afgiver erklæring om, at gældsfragåelsesbehandling kun måtte antages at skyldes hensynet til unyndige eller fraværende arvinger. I realiteten vil en sådan erklæring imidlertid kun være en omskrivning af skifterettens eller eksekutors skøn om, at boet er solvent, og vil derfor sjældent kunne afgives, før proklama er udløbet. Også denne løsning er derfor forkastet.

Arbejdsgruppen har i stedet valgt at stille forslag om, at det skal være en betingelse for, at kapitalen i gældsfragåelsesboer kan forlanges indfriet, at der ikke senest 14 dage efter, at påkrav herom, herunder begæring efter retsplejelovens § 68o, er fremsat over for skifteretten eller eksekutor, stilles betryggende sikkerhed for rettidig betaling af alle krav i henhold til pantebrevet, som kan forlanges betalt før eller i forbindelse med boets slutning.

Stilles en sådan sikkerhed af boet eller andre, er pantegælden ikke forfalden med den følge, at panthaveren bl.a. ikke vil kunne gå frem efter retsplejelovens § 68o. I virkeligheden er forfaldsklausulen dermed reduceret til et krav om sikkerhedsstillelse, og denne omstændighed vil formentlig bevirke, at pantekreditor i tilfælde, hvor der reelt ingen risiko er for hans fordrings sikkerhed, forholder sig passiv med den virkning, at pantegælden ikke forfalder.

Man er fra arbejdsgruppens side fuldt ud klar over, at der til den foreslåede løsning knytter sig den ulempe, at det først 14 dage efter fremsættelse af krav om indfrielse eller erklæring efter retsplejelovens § 68o endeligt kan afgøres, om pantebrevet er forfaldet, men man har ment af praktiske grunde at måtte affinde sig hermed. Den omstændighed, at fordringen således ikke endelig kan siges at være forfalden, i det øjeblik begæring efter § 68o fremsættes, kan ikke hindre kreditor i at gå frem efter denne regel, da lovbestemmelsen ikke fastslår, at fordringen skal være forfalden i det øjeblik, da begæringen fremsættes, men alene kræver at dette skal være tilfældet, når panthaveren på grundlag af erklæringen forfølger sin panteret uafhængig af skiftebehandlingen.

En eventuel sikkerhedsstillelse skal dække betaling af renter og afdrag eller restgælden, hvis denne forfalder under bobehandlingen i henhold til pantebrevets individuelle indhold eller på grund af andre forfaldsklausuler i formularen, såsom vanrøgt eller udeblivelse af renter og afdrag.

Sælges ejendommen af boet, eller udlægges den en arving, foreligger der et ejerskifte, der efter pantebrevets øvrige bestemmelser eventuelt kan bevirke, at pantegælden eller et ekstraordinært afdrag forfalder til betaling, (jfr. forslagets pkt. 9 j). Også sådanne betalinger skal være dækket af sikkerhedsstillelsen.

Arbejdsgruppen har ikke fundet det nødvendigt nærmere at præcisere, hvad der skal forstås ved betryggende sikkerhed. Sikkerhedsstillelse i form af bankgaranti eller kautionsforsikring er klart tilfredsstillende, men anden form for sikkerhedsstillelse kan ikke uden videre afvises. I tilfælde af tvist må det afgøres af vedkommende ret, om en tilbudt sikkerhedsstillelse er betryggende.

Arbejdsgruppen har ligeledes drøftet, om der i formularen burde optages en regel om, i hvilket omfang pantegælden forfalder, hvis debitor er et aktieselskab, der træder i likvidation. Den gælden-

de formular indeholder intet herom, og det er uafklaret, hvad retsstillingen er i dag. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at retsstillingen ligesom ved dødsboer burde være, at kun likvidation af insolvente aktieselskaber var forfaldsgrund. Imidlertid er det vanskeligt ved likvidationens påbegyndelse at afgøre, om selskabet er solvent, og der er ingen garanti for, at likvidator udøver det eventuelle skøn om selskabets solvens på forsvarlig måde.

Når hertil yderligere kommer, at kun en beskedent procent af den samlede pantebrevsmasse er udstedt af aktieselskaber, og at man for så vidt med samme ret kunne forvente, at forfaldsklausulerne regulerede spørgsmålet om pantegældens forfald på grund af likvidation af andre selskabsformer, har arbejdsgruppen ikke ment at kunne foreslå en bestemmelse om betydningen af aktieselskabers likvidation optaget i formularen, men har fundet det forsvarligt alene at henlede opmærksomheden på problemet.

Pkt. 9 d) Hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt.

Efter pkt. 8 c) i den nuværende formular I forfalder kapitalen, hvis der foretages udlæg (eller analogt udpankning) i pantet. Traditionelt begrundes den gældende regel med, at der ved udlæg i ejendommen skabes en sådan uro om denne, at panthaveren bør kunne tage initiativet til en realisation.

Imidlertid er det de færreste udlæg i fast ejendom, der følges op af en tvangsauktion, og hvis det sker, varetages panthaverens interesse lige så godt under en af udlægshaveren begæret auktion, som hvis han selv står som rekvirent. Da panthaverens sikkerhed ikke påvirkes af udlæg eller udpankning, og den gældende forfaldsklausul kan benyttes til at skaffe panthaveren en uberettiget kursgevinst på debtors bekostning, foreslår arbejdsgruppen, at foretagelsen af udlæg eller udpankning ikke fremtidig skal være forfaldsgrund.

Efter retsplejelovens § 570, stk. 1, kan enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, fordre auktionen fortsat, når auktionsvilkårene er fastsat, eller hvis rekvirenten frafalder forfølgningen på det forberedende auktionsmøde eller senere. På grund af den gældende regel om udlæg som forfaldsgrund vil betingelsen i § 570 om, at fordringen er forfalden, i dag altid være opfyldt.

Opgives udlæg som forfaldsgrund, uden at noget andet sættes i stedet, vil reglen i retsplejelovens § 570, stk. 1, blive noget nær

indholdsløs. Da arbejdsgruppen ikke efter sit kommissorium mener på denne måde reelt at burde ændre lovreglerne om auktion, foreslås udlæg som forfaldsgrund erstattet af en bestemmelse om, at kapitalen forfalder, når forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt.

Pkt. 9 e) Hvis ejendommen tages til brugeligt pant.

En brugspanthaver administrerer pantet og oppebærer dets indtægter. Han behøver ikke at afgive nogen del af pantets overskud til andre panthavere, men kan eventuelt indirekte være tvunget til at dække terminsydelser til bedre prioriterede for at undgå, at disse fortrænger ham som brugspanthaver. En brugspanthaver har ikke samme langsigtede interesse som en ejer i at bevare pantets værdi, og risikoen for en forringelse af dette i brugspantperioden er derfor nærliggende. Uanset at arbejdsgruppen under pkt. 9 j) foreslår, at ejerskifte ikke som deklatorisk regel skal være forfaldsgrund, er man derfor af den opfattelse, at det fortsat bør medføre pantegældens forfald, hvis ejendommen tages til brugeligt pant.

Brugspantinstitutets betydning er i øvrigt beskeden. Hyppigst anvendes brugeligt pant formentlig i tilfælde, hvor en tvangsauktion er uundgåelig, for at sikre, at ejendommens værdier ikke skal forsvinde i tiden, indtil der kan holdes tvangsauktion på grundlag af et samtidig foretaget udlæg. I disse tilfælde er det uden større betydning for debitor, om den øvrige pantegæld forfalder straks ved stiftelsen af brugspantet eller først ved påbegyndelsen af forberedende auktionsmøde.

Pkt. 9 f) Hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed.

Bestemmelsen svarer ganske til første led i pkt. 8 e) i den gældende formular I.

En sådan nedrivning er af så stor betydning for pantesikkerheden, at arbejdsgruppen har ment at burde fastholde, at pantegælden uden videre forfalder.

Man har overvejet, om pantegældens forfald som foreslået i den følgende bestemmelse om andre former for vanrøgt bør kunne afværges ved garantistillelse efter påkrav, men under hensyn til en nedrivnings indgribende betydning for pantesikkerheden har man ment, at pantets ejer selv må tage initiativet til sikkerhedsstillelsen,

hvis han ønsker at nedrive bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi uden forinden at indhente panthavers samtykke.

Pkt. 9 g) Hvis pantet i øvrigt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed.

Efter 2. led i pkt. 8 e) i den gældende formular I forfalder kapitalen, hvis pantet kendeligt forringes eller vanrøgtes.

Det har været arbejdsgruppens opfattelse, at panthavers interesse i, at pantet ikke forringes eller vanrøgtes, er så betydelig, at forfaldsgrunden må opretholdes, idet man dog ved at erstatte "kendeligt" i den gældende formular med "væsentligt" har ønsket at understrege, at kun grovere forhold bør føre til kapitalens forfald.

Imidlertid er kriteriet "væsentlig forringes eller vanrøgtes" så generelt, at det ofte vil være vanskeligt for debitor på forhånd at skønne over, om en disposition eller hans passivitet med hensyn til pantets vedligeholdelse falder ind under kriteriet. Det foreslås derfor, at væsentlig forringelse eller vanrøgt kun skal være forfaldsgrund, når der ikke efter påkrav stilles betryggende sikkerhed. Kreditor kan herefter, når sådan forringelse eller vanrøgt foreligger, alene kræve sikkerhedsstillelse og kun, hvis denne ikke præsteres, forlange pantegælden indfriet.

Nedrivning af bygninger falder ikke ind under denne bestemmelse, men under den særlige regel i pkt. 9 f).

I forbindelse med vanrøgtbestemmelsen har man overvejet, om kondemnering i modsætning til nu, jfr. højesteretsdommen i U.f.R. 1946, s. 515, burde være forfaldsgrund.

Det er givet, at kondemnering ligesom andre offentligretlige rådighedsindskrænkninger kan have afgørende betydning for pantets værdi. Bortset fra lån ydet i anledning af ny- eller ombygning, hvor kondemnering normalt ikke vil blive aktuel i lånets løbetid, er løbetiden for private lån imidlertid i dag begrænset til et sådant åremål, at kondemneringen allerede ved lånets ydelse er en risiko, som långiver kan skønne over og i givet fald forlange optaget som individuel forfaldsklausul i pantebrevet. Skyldes kondemneringen vanrøgt, kan denne i sig selv medføre pantegældens forfald. Kondemnering er derfor ikke optaget som forfaldsgrund i den almindelige formular.

Pkt. 9 h) Hvis debitor nægter kreditor eller dennes befuldmægtigede adgang til at efterse pantet.

Bestemmelsen svarer til 1. led i pkt. 8 g) i den gældende formular I.

Umiddelbart synes bestemmelsen meget vidtgående.

Imidlertid har kreditor en utvivlsomt berettiget interesse i at kunne efterse pantet. Det er derfor nødvendigt at fastslå hans ret hertil og sikre hans mulighed for at gennemtvinge denne. Afskaffes denne forfaldsklausul, vil det derfor være nødvendigt at indsætte en anden bestemmelse, der gør det muligt for kreditor at gennemtvinge et eftersyn af pantet. Da den gældende regel så vidt vides ikke har givet anledning til klager eller misbrug, har arbejdsgruppen imidlertid fundet det forsvarligt at opretholde denne.

Pkt. 9 i) Hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret.

Bestemmelsen svarer til 8 i), 2. led, i den gældende formular I.

Kreditor har en berettiget og utvivlsom interesse i at kunne sikre sig, at pantet fortsat er brandforsikret.

For så vidt angår de af justitsministeriet godkendte bygningsbrandforsikringsforeninger indeholder disses vedtægter tilstrækkelig beskyttelse af kreditors interesse, idet forsikringen ikke ophører som følge af præmierestance, ikke kan opsiges uden panthaverens samtykke og heller ikke kan bortfalde på grund af ændret risiko, uden at panthaverne er underrettet med 14 dages varsel.

Imidlertid kan løsøre kun i begrænset omfang forsikres i bygningsbrandforsikringsselskaberne. Andre forsikringsselskaber har ikke tilsvarende vedtægtsbestemmelser, og selv om det i den gældende formular I foreskrives, at andre forsikringsselskaber skal godkendes af panthaveren, har disse selskaber ikke pligt til, som det i praksis ofte sker, at træffe aftale med panthaveren om, at forsikringens bortfald ikke vil blive gjort gældende over for panthaveren, medmindre denne er underrettet med et vist varsel.

Af disse grunde foreslås ingen ændring i den gældende bestemmelse, der, så vidt vides, ikke har givet anledning til misbrug.

Pkt. 9 j) Hvis et aftalt ejerskifteafdrag ik-betales rettidigt, jfr. pkt. 8.

Reglen er en følge af, at arbejdsgruppen har fundet det rettest, at pantegælden som deklatorisk regel indestår i ejendommen

uanset ejerskifte, men at der fastsættes bestemte regler om, hvornår et eventuelt aftalt ejerskifteafdrag forfalder til betaling.

I øvrigt henvises til bemærkningerne til pkt. 8.

Forudbetaling af leje.

Efter pkt. 8 d) i den gældende formular I forfalder kapitalen, hvis leje hæves mere end $3/4$ år forud.

Efter Lund Christiansens undersøgelser har reglen ingen praktisk betydning.

Panthavernes primære interesse er ikke knyttet til, om forudbetaling af leje er forfaldsgrund, men til, i hvilket omfang de på en tvangsauktion må respektere forudbetalingen. I så henseende var reglerne i tinglysningslovens § 3 fuldt tilfredsstillende ved lovens gennemførelse.

Forholdene er imidlertid blevet kompliceret ved boliglovgivningens begrænsninger af udlejerens adgang til opsigelse, for tiden navnlig det almindelige opsigelsesforbud i § 2, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der gælder hele lovens løbetid, og - for så vidt angår områder, der ikke er omfattet af denne lov - reglerne om 3-årsperioder i lejelovens § 12, der udtrykkeligt er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Spørgsmålet har været udførligt drøftet i den juridiske litteratur, se navnlig Fr. Vinding-Kruse: Ejendomsretten. 3. udg., side 1025, Kommenterede tinglysningslov side 23, Illum: Tinglysning 2. udg., side 46, v. Eyben: Panterettigheder 4. udg., side 83, Lund Christiansen: Forfaldsklausuler i pantebreve, side 170 ff.

Uanset i øvrigt forskellige opfattelser gælder det så godt som alle forfattere, at det er lykkedes dem ad fortolkningsvejen at nå frem til en rimelig balance mellem lejernes og panthavernes interesse, hvorved panthavers interesse i at kunne påberåbe sig misligholdelse i tilfælde af forudbetaling af leje for længere tid er væsentlig nedsat.

I øvrigt er spørgsmålets praktiske betydning væsentlig nedsat ved, at loven om midlertidig boligregulering i § 8 bestemmer, at leje ikke uden huslejenævnets godkendelse kan forlanges forudbetalt for mere end 6 måneder.

Under hensyn til den hidtidige forfaldsklausuls ringe anvendelse og til, at panthavernes interesser må antages at være værnet ved, at de kun i begrænset omfang skal respektere en sket forudbe-

taling, finder arbejdsgruppen ikke, at der er grund til at optage en bestemmelse om forudbetaling af leje som forfaldsgrund i den nye pantebrevsformular. I grove tilfælde vil imidlertid en helt urimeligt vidtgående forudbetaling af leje kunne medføre kapitalens forfald efter forslaget pkt. 9 g) om vanrøgt og forringelse af pantet.

Manglende betaling af ydelser på andre prioriteter eller af skatter.

Efter pkt. 8 f) i den gældende formular I forfalder kapitalen, hvis debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt.

Denne bestemmelse bør efter arbejdsgruppens opfattelse afskaffes som en naturlig følge af, at udlæg og udpantning ikke foreslås opretholdt som forfaldsgrund. Reglen kan give anledning til misbrug, og kreditor har i tinglysningslovens § 40 samt i § 2 i amtstueforordningen af 8. juli 1840 en vis beskyttelse mod forringelse af hans prioritetsstilling på grund af henstand med hensyn til foranstående og ligestillede pantebreve samt restancer med ejendoms-skatte.

2. Andre bestemmelser i forslaget.

I tilknytning til forfaldsklausulerne har det været nødvendigt også at nyredigere de øvrige bestemmelser i formularens sædvanemæssige tekst.

Pkt. 1. Betalingsstedet.

Bestemmelsen svarer i hovedsagen til pkt. 2 i den gældende formular I.

For at sikre mod tvivl om betalingsstedet bør der efter arbejdsgruppens opfattelse i den individuelle tekst på pantebrevets side 1 altid være en udtrykkelig angivelse af den adresse, hvortil betalinger og andre henvendelser til kreditor kan rettes. Om den nærmere gennemførelse heraf, se foran afsnit IV, C, om styrkelse af formularsystemet gennem skemativering. En naturlig konsekvens heraf er, at den sædvanemæssige teksts pkt. 1 udtrykkeligt henviser til den adresse for kreditor, som er anført på side 1.

Pkt. 2. Betalingstiden.

I den gældende formular I findes regler herom i pkt. 1 og pkt. 8a).

Arbejdsgruppen har imidlertid fundet det hensigtsmæssigt at samle bestemmelserne om betalingstid i pkt. 2. Heri er indarbejdet de regler om løbedage og om rettidig betaling til postvæsenet, som nærmere er omtalt foran side 21, i tilknytning til reglerne om kapitalens forfald ved udeblivelse med renter og afdrag. Ved den tekniske udformning af bestemmelsen er der taget hensyn til formuleringen af gældsbrevslovens § 5.

Pkt. 3. Gebyr for forsinket betaling efter påkrav.

For at muliggøre at kapitalens forfald som følge af udeblivelse med renter eller afdrag kan betinges af et påkrav fra kreditor, uden at tilliden til realkrediten svækkes, foreslår arbejdsgruppen som en nydannelse, at kreditor kan kræve et mindre gebyr, når udsendelse af påkrav har været nødvendigt.

Reglen indgår derfor som et led i ændringen af forsinket betaling som forfaldsgrund, se nærmere foran side 24.

Således som bestemmelsen er formuleret, kan gebyr altid forlanges, når der ikke er betalt rettidigt, og påkrav efter pkt. 9 a) er givet. Opkrævning af gebyr hindrer ikke kreditor i at gøre andre misligholdelsesfølger gældende som f.eks. aftalte morarenter og krav på eventuelt incassosalær.

Pkt. 4. Visse processuelle bestemmelser m.m.

Den eksisterende formular indeholder i punkterne 9 og 10 en række processuelle bestemmelser, herunder en regel om, at opsigelser og andre forkyndelser fra kreditor kan ske på den pantsatte ejendom for en der bosat eller til ejendommen knyttet person, medmindre debitor i pantebrevet eller ved påtegning på dette har opgivet en anden person eller institution, for hvem forkyndelse kan ske.

Denne regel forekommer uantagelig. Individuelle bestemmelser om spørgsmålet er så vidt vides sjældne, om de overhovedet forekommer. De faktiske forhold kan være ændret, når forkyndelse bliver aktuel, idet der f.eks. kan være opstået et modsætningsforhold mellem pantebitor og en lejer eller forpagter af ejendommen. En efterfølgende ændring af formularens regel ved indsættelse af en in-

dividuel bestemmelse i sådanne tilfælde er ikke praktisk. Det er vel herefter et spørgsmål, om formularens regel vil blive opretholdt som gyldig af domstolene i mere ekstreme tilfælde, selv om der er udtrykkelig hjemmel i retsplejelovens § 160 til at vedtage bestemmelsen om, hvor og for hvem forkyndelse skal ske.

Såfremt bestemmelsen i forslaget pkt. 9 a) om fremsettelse af påkrav som betingelse for kapitalens forfald skal være effektiv, må der gives regler, som skaber størst mulig sikkerhed for, at påkravet kommer til debitors kundskab. Optages ingen bestemmelser om fremsettelse af påkrav i formularen, er dansk rets almindelige regel den, at et påkrav først bliver virksomt, når det er kommet frem til debitor. Dette forekommer ikke at være en antagelig løsning for så vidt angår påkravet efter pkt. 9 a). Tilliden til realkreditten forudsætter, at kreditor kan regne med, at terminsydelser betales til tiden. Dette hensyn tillader nok, at betalingen forsinkes det beskedne antal dage, der er en følge af påkrav efter pkt. 9 a), men ikke at kreditor kan risikere at skulle iværksætte vidtloftige undersøgelser for at finde frem til en debitor, der måske bevidst har unddraget sig modtagelsen af påkravet.

Ved afvejelsen af disse hensyn foreslås der indført en bestemmelse om, at debtors adresse skal angives på pantebrevets første side, således at denne angivelse ved en lovændring gøres til lysningsbetingelse. Skifter debitor adresse, skal han ifølge forslaget have pligt til at opgive sin nye adresse til kreditor. Påkrav kan herefter afgives på den af debitor senest opgivne adresse, medmindre kreditor på anden måde er positivt bekendt med, at debitor har skiftet adresse og kender den nye adresse. Kreditor fritages herved for et undersøgelsesarbejde vedrørende debtors adresse. Debitor opnår til gengæld kun den beskyttelse, som reglen om et særligt påkrav tilsigter at give ham, såfremt han ulejliger sig med at meddele adresseforandring.

Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at der optages en regel om, at debitor ikke kan meddele adresseforandring på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. På en række giroindbetalingskort findes på kreditkuponen optaget en udtrykkelig oplysning om, at meddelelser til modtageren kan anføres derpå. Ved maskinelt optisk læsbare regningsindbetalingskort (OP-RIKKER) forbliver kreditkuponen hos postvæsenet, og afløsningen foretages af

postgirokontoret, der sender kreditor et magnetbånd med oplysninger om betalingerne. Af hensyn til den maskinelle læselighed indeholder OP-RIKKER en udtrykkelig bestemmelse om, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke kan anføres på blanketten. For hulkortregningsindbetalingskort (HUL-RIKKER) gælder samme regler som for OP-RIKKER. Dog udleveres hulkortets stub til betalingsmodtageren til behandling på hans hulkortanlæg. Der er normalt intet udtrykkeligt forbud på blanketten mod at anføre meddelelser til modtageren, men på den anden side heller ikke anvisning herom eller en rubrik til meddelelser. Realkreditinstitutternes praksis med hensyn til at tillade eller forbyde meddelelse på giroindbetalingskortet er i øvrigt vidt forskellig.

Da det er en almindelig fulgt praksis anerkendt af postvæsenet og kreditorerne, at meddelelser til betalingsmodtageren kan gives ved påtegning på girokortet, vil en modsat regel ikke hindre, at debitor faktisk anvender denne fremgangsmåde ved meddelelse af adresseforandring. Denne meddelelsesform bør derfor også anerkendes i fremtiden. En undtagelse herfra gælder dog for OP-RIKKER og HUL-RIKKER. Da debitor ikke kan forventes at kunne se, hvilken art indbetalingskort han har for sig, bør reglen retsteknisk forskydes således, at det ikke er blankettens art, men et udtrykkeligt forbud på denne mod meddelelse til modtageren, der udelukker underretning på denne måde til kreditor. Undtagelsen kan herved udvides til også at dække de tilfælde, hvor kreditor har en så væsentlig administrativ interesse i at udelukke denne meddelelsesform, at han lader trykke almindelige girokort med et udtrykkeligt forbud mod angivelse af meddelelser på kuponen.

Et praktisk vigtigt spørgsmål er herefter, hvor længe kreditor af bevismæssige grunde er nødsaget til at opbevare kreditkuponerne, herunder også de kreditkuponer, hvor adgangen til at give meddelelse ikke er udnyttet.

For det første kan det ikke være nødvendigt at gemme kuponer til betalingsblanketter, hvorpå meddelelser efter det foranstående ikke kan anføres med retsvirkning. For så vidt angår den organiserede realkredit og pengeinstitutterne vil det dernæst formentlig være tilstrækkeligt, at kreditor kan gøre rede for, at der eksisterer en betryggende procedure, hvorefter kreditkuponerne ikke destrueres, før de er gennemgået, og meddelelse er noteret af kreditor. I andre tilfælde vil hensynet til et forsvarligt bogholderi og skatte-

regnskab føre til, at kuponerne må opbevares en vis periode, normalt over et par terminer. Efter udløbet af dette tidsrum bør det normalt ikke komme kreditor til skade, at han ikke er i stand til at fremlægge kreditkuponen for at imødegå en ubevist påstand fra debitor om påtegning på en ældre kupon. Den endelige afgørelse af sådanne spørgsmål henhører imidlertid under den fri bevisdømmelse under en sag ved domstolene.

Den foreslåede regel er også anvendelig på andre påkrav end dem, der meddeles efter pkt. 9 a). For så vidt angår de vigtigste af disse opsigelser, har arbejdsgruppen dog ment, at reglen af hensyn til debtors interesse må suppleres med en bestemmelse om, at kreditor, hvis han bliver bekendt med, at en opsigelse på grund af adresseforandring ikke er kommet frem til debitor, må foretage en undersøgelse ved henvendelse til folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde, som f.eks. den arbejdsgiver, som kreditor i forvejen ved, debitor arbejder under, og såfremt han derved får kendskab til en ny adresse for debitor, må give ham underretning om opsigelsen. Som det fremgår af formuleringen, vil en sådan meddelelse kunne ske efter det tidspunkt, som er fastsat for rettidig opsigelse. Det må imidlertid være en forudsætning for, at opsigelsen forbliver virksom i disse tilfælde, at kreditor foretager de fornødne undersøgelser og fremsender meddelelse om opsigelsen uden uforholdent ophold.

Reglen i den eksisterende formulars pkt. 9 om foretagelse af umiddelbart udlæg er overflødig, idet der efter retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 3 og 4, kan foretages umiddelbart udlæg, selv om der ikke findes nogen vedtagelse herom i pantebrevet. Bestemmelsen virker næppe betalingsmotiverende på debitorerne og foreslås ophævet.

Bestemmelsen om værneting i den eksisterende formular, pkt. 10, føjer intet til og fraviger ikke den ved retsplejelovens § 240, stk. 1 og 2, hjemlede ordning. Formularens regel er derfor overflødig. Da der yderligere ikke ses at være behov for andre værnetingsregler, foreslås det at udelade bestemmelser herom i formularen.

Den i formularens pkt. 10 indeholdte regel om kald og varsel, der gør det kortest mulige varsel anvendeligt, det vil i landsrets-sager sige 14 dage, retsplejelovens § 339, stk. 1, og i underretts-sager 1 uge, retsplejelovens § 427, stk. 1, gælder også i tilfælde, hvor debitor har bopæl på Færøerne, på Grønland eller i udlandet.

Denne regel er ikke rimelig. Da retten efter retsplejelovens § 339, stk. 3, og § 427, stk. 2, under særlige omstændigheder kan forkorte det lovbestemte varsel, ses der ikke at være behov for optagelse af nogen særlig regel i formularen.

Reglen i pkt. 10 om forkyndelse i søgsmålstilfælde på den pantsatte ejendom for en der bosat eller til ejendommen knyttet person, medmindre debitor i pantebrevet eller ved påtegning på dette har opgivet en anden person eller institution, for hvem forkyndelse kan ske, kan som nævnt ovenfor føre til helt uantagelige resultater. Da retsplejelovens almindelige regler om forkyndelse i tilfælde af søgsmål i det hele skønnes tilstrækkelige i tilfælde, hvor en part i et panteforhold anlægger sag mod sin modpart, findes det uforholdsmæssigt at optage regler derom i formularen.

Efter retsplejelovens § 516, stk. 3, kan eksekutionsforretning i medfør af retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 3 og 4, i pantsat ejendom begynde på ejendommen. Formularens regel derom i pkt. 10 er derfor overflødig.

Pkt. 10 i den gældende formular bestemmer dernæst, at debitorens arvinger hæfter en for alle og alle for en for alle forpligtelser efter pantebrevet. Reglen har kun betydning i boer, hvor gælden vedgås. Københavns byret har oplyst, at reglen ikke har nogen betydning i praksis. Det afgørende for en långiver mod pant i fast ejendom er normalt ikke det personlige gældsansvar, men sikkerheden i ejendommen. Spiller det personlige gældsansvar undtagelsesvis en rolle, vil der kunne optages en individuel bestemmelse i pantebrevet. Arbejdsgruppen finder herefter ikke tilstrækkelige holdepunkter for at opretholde bestemmelsen.

Reglerne i formularens pkt. 10 om sagsomkostninger i borgerlige domssager er uklar og overflødig. Angår formularens regler tilføjede fogedsager, er de urigtige, idet reglerne om sagsomkostninger i fogedsager ikke findes i retsplejelovens § 312 m.v., men derimod i retsplejelovens § 502, stk. 1 og 2. Noget behov for optagelse af særlige regler om sagsomkostninger i de af formularen omfattede situationer ses ikke at foreligge.

Pkt. 5. Pantets omfang.

Reglerne om pantets omfang findes i den gældende formular I i pkt. 4, 5 og 7.

Den af arbejdsgruppen foreslåede regel tilsigter ikke at ændre den bestående retstilstand, som den er fastlagt gennem retspraksis.

Grundreglen er, at pantet omfatter den faste ejendom, som den fremtræder ved pantsætningsaftalens indgåelse, og som den er beskrevet i pantebrevet, d.v.s. grundarealet, bygninger og andre anlæg, samt beplantninger på ejendommen. Panteretten omfatter uden særlig aftale tillige arealtillæg og bygninger, som efter pantsætningen opføres på det pantsatte grundareal.

I tilfælde, hvor en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, pantsættes, har der været tvivl om, hvorvidt panteretten uden særlig vedtagelse derom udvides til at omfatte tilbygninger og nybygninger, der senere af pantsætteren opføres på det lejede areal. Arbejdsgruppen er klar over, at dette og andre tvivls-spørgsmål i forbindelse med pantsætningen af bygninger på lejet areal for tiden er uafklarede. Under hensyn til, at disse spørgsmål i nær fremtid skal overvejes nøjere af justitsministeriets tinglysningsudvalg, har man fundet det mest hensigtsmæssigt at udskyde en eventuel nærmere fastlæggelse af formularregler på dette område, indtil tinglysningsudvalgets betænkning foreligger.

Den foreslåede regel henviser for så vidt angår spørgsmålet om pant i tilbehør blot til reglerne i tinglysningslovens §§ 37 og 38. I den gældende formulars pkt. 5 og 7 er disse lovbestemmelser til dels citeret. En præcis afgrænsning af panterettens omfang i relation til tilbehør kan imidlertid kun gives ved at inddrage de teoretiske fremstillinger af emnet og den betydelige retspraksis om spørgsmålet. En blot citering af lovbestemmelsernes ordlyd vil således ikke give debitor nogen præcis vejledning om panterettens omfang i de praktisk forekommende situationer, medens det på den anden side bl.a. af pladsmæssige grunde ikke er muligt i formularen yderligere at uddybe reglerne. Arbejdsgruppen har derfor ment, at en formulering, der blot henleder opmærksomheden på, at tilbehør ofte vil være omfattet af panteretten, må være tilstrækkelig.

Ved den foreslåede regel om, at panteretten omfatter indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter, er det ikke tilsigtet at ændre den bestående retstilstand, som ikke synes at have givet vanskeligheder i praksis. Særlig bemærkes, at naturlige frugter ikke ved eksemplifikationen holdes uden for panteretten, men at disse i øvrigt i vidt omfang vil være omfattet af reglen i tinglysningslovens § 37.

Efter pkt. 4 i den gældende formular omfatter panteretten ret-tigheder i andelsmejerier, slagterier og lignende. Arbejdsgruppen

anser det for tvivlsomt, om og i hvilket omfang disse rettigheder efter deres karakter bør være omfattet af panteretten. Under hensyn til den ringe praktiske betydning af spørgsmålet har man i hvert fald ikke ment, at der bør bevares en regel i formularen om disse rettigheder.

Hvis ejendommen ødelægges eller forringes ved en adfærd, der er erstatningspådragende for trediemænd, omfatter panteretten uden særlig vedtagelse den opståede fordring mod trediemænd.

I ekspropriationstilfælde får panthaveren uden vedtagelse herom et selvstændigt krav mod eksproprietanten, og de enkelte ekspropriationslove indeholder nærmere regler til sikring af panthaveren.

Efter forsikringsaftalelovens § 54, stk. 1, og tinglysningslovens § 37, stk. 2, omfatter panteretten i ejendommen tillige det pantsattes forsikringssummer.

Efter panterettens almindelige regler kan surrogater for pantet også i øvrigt være omfattet af panteretten. Disse tilfælde vil imidlertid være så specielle, at arbejdsgruppen ikke har fundet det hensigtsmæssigt at optage regler herom i formularen.

Pkt. 6. Brandforsikring af pantet.

Reglen svarer med redaktionelle ændringer til pkt. 6 i den gældende formular, idet det dog er forudsat, at løsøre kan forsikres behørigt i andre selskaber end de af justitsministeriet godkendte bygningsbrandforsikringsselskaber.

Pkt. 7. Panterettens omfang.

På pantebrevets side 1 foreslås optaget en bestemmelse om, at debitor giver kreditor panteret i pantet for ydelser omfattet af pkt. 7 i forslaget. Efter første punktum i forslagets pkt. 7 gives panteret for krav ifølge pantebrevet på kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier - strafrenter og gebyrer efter pkt. 3 og 8. Bestemmelsen er bortset fra reglen i andet punktum om omkostninger udtømmende. Eksemplifikationen af krav, som har karakter af at være rente, er imidlertid ikke gjort udtømmende, idet udviklingen let vil løbe fra en fastere regel i denne retning. Således er det et forholdsvis nyt fænomen, at udgiften kautionsforsikring i mange låneforhold opkræves som en særlig ydelse ud over renter.

Efter andet punktum i forslaget pkt. 7 har kreditor endvidere panteret for omkostninger, der med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.

Den gældende formular I hjemler panteret for opsigelses-, søgsmåls- og inddrivelsesomkostninger, herunder advokatsalærer og enhver udgift, kreditor måtte have i anledning af andre kreditorens eller skifterettens retsforfølgninger vedrørende pantet, herunder for anmeldelse i boer.

Kun for udgifter, som med føje er afholdt til de anførte formål, bør der gives panteret. Bestemmelsen bringes herved i overensstemmelse med de gældende regler om tilkendelse af sagsomkostninger, og debitor får vejledning om, at han ikke har pligt til at betale alle omkostninger, som kreditor måtte kræve. Det er dernæst ikke fundet rimeligt at give panteret for omkostninger ved ethvert søgsmål i anledning af panteretten, men kun ved søgsmål, som står i forbindelse med betalinger efter pantebrevet, eller som er nødvendige for, at kreditors rettigheder ifølge pantebrevet kan sikres. Det har været overvejet, om det af hensyn til efterfølgende panthavere var betænkeligt at give panteret for alle udgifter, der med føje er afholdt ved opsigelser og berigtigelse af gældsovertagelser. Da det imidlertid normalt kun vil dreje sig om mindre beløb, som pålignes debitor i disse tilfælde, anses det for ubetænkeligt at fastholde en regel herom. Endelig bemærkes, at en advokat efter fast praksis ikke i et bo kan kræve salær for anmeldelse af en fordring i boet.

Pkt. 8. Ejerskifteproblemer.

Efter pkt. 8 h) i den gældende formular I er den deklaratoriske regel, at pantegælden forfalder, hvis debitor afhænder den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf.

I den juridiske litteratur er denne bestemmelses rimelighed og begrundelse diskuteret i endnu videre omfang end de øvrige forfaldsklausuler.

Set fra et praktisk synspunkt adskiller problemstillingen sig imidlertid væsentligt fra, hvad der gælder om de øvrige klausuler. For disse gælder, at fravigelser i pantebrevets individuelle tekst er yderst sjældne, og at formularens sædvanemæssige tekst derfor

materielt fastlægger retstilstanden på en måde, der i praksis minder om lovgivning. Anderledes med ejerskifteklausulen. Ved private pantebrevs udstedelse drøfter parterne normalt, hvad der skal gælde ved ejerskifte, og formularens regel er ikke den almindeligste løsning. Pengeinstitutterne forlanger altid, at ejerskifte medfører kapitalens forfald, men dette ville sikkert også være tilfældet med en anden deklatorisk regel end den gældende.

Valget af den fremtidige deklatoriske regel bør derfor træffes med det mere begrænsede sigte at finde den regel, der er rimeligst i de sjældne tilfælde, hvor parterne har overset problemet. Da det i private pantebreve allerede er det hyppigste, at pantegælden forbliver indestående trods ejerskifte, men ofte mod betaling af et ejerskifteafdrag, og da kapitalens forfald er en meget hård regel for ofte mindre kyndige debitorer, har arbejdsgruppen ment, at den deklatoriske regel fremtidig bør være, at ejerskifte ikke medfører kapitalens forfald. For at markere, at reglen ofte vil blive fraveget, har man dog - som i den gældende formular I - indsat et udtrykkeligt forbehold om, at den deklatoriske regel kun gælder, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet.

Reglen vil også gælde delvis afhændelse, f.eks. af ejerlejligheder. Mener kreditor, at dette strider mod hans interesser, må han forlange en bestemmelse herom indsat i den individuelle tekst.

I lighed med den gældende regel foreskrives det, at debitor på forlangende skal berigtige ejerskiftet og betale eventuelle omkostninger herved. Det har været overvejet, om omkostningerne ved gældsovertagelsen burde afholdes af kreditor som led i den normale administration af pantebrevet, men da der kun kan være tale om mindre beløb, har arbejdsgruppen ikke fundet det nødvendigt at ændre hævdvunden praksis vedrørende dette spørgsmål.

Selv når ejerskiftet ikke medfører, at kapitalen eller et ejerskifteafdrag forfalder, har kreditor et rimeligt krav på at blive underrettet om ejerskiftet. En regel herom er optaget i forslagets pkt. 8. Da reglen alene skyldes ordensmæssige grunde, har arbejdsgruppen imidlertid ikke ment, at den - som den tilsvarende regel i pkt. 8 h) i den gældende formular I - burde være sanktioneret ved kapitalens forfald, men alene af et gebyr, der er fastsat til 2% af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Gebyr kan ikke kræves, hvis pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskiftet. Fristen for underretning er 3 uger, men regnes - for at opnå overensstemmelse med de nedenfor omtalte regler om forfaldstiden for ejerskifteafdrag - ikke længere fra ad-

komstdokumentets udstedelse, men først fra det tinglyste dokumentets tilbagelevering fra tinglysningskontoret.

De gældende formularer indeholder ingen nøjagtige regler om, hvornår et aftalt ejerskifteafdrag skal betales. Spørgsmålet har givet anledning til en retspraksis af ikke helt ubetydeligt omfang og en omfattende diskussion i den juridiske litteratur, se således Sand: U.f.R. 1952 B 237, v. Eyben: Panterrettigheder, 4. udg., side 192, Holmgård U.f.R. 1969, B. 229, og U.f.R. 1970, B. 86, og Spleth U.f.R. 1969, B. 281.

Der har i arbejdsgruppen været enighed om, at der er behov for en præcis regel herom, og at denne af retstekniske grunde må udformes så knapt, at den kun bygger på, hvad der vil være en rimelig løsning i de typiske tilfælde og direkte kun regulerer retsstillingen ved overdragelser i levende live, medens det må overlades til domstolene at fastslå, i hvilket omfang reglen analogt bør anvendes på andre former for ejerskifte som f.eks. arv, kreditfølgning og ekspropriation.

Endvidere mener arbejdsgruppen, at der ikke er samme behov for af hensyn til realkreditens sikkerhed at forlange prompte betaling af ejerskifteafdrag som med hensyn til betaling af ydelser, der på forhånd er kalendermæssigt fastlagt, og som kreditor derfor har kunnet indrette sin økonomi efter.

Arbejdsgruppen har derfor søgt at finde frem til en regel, der giver debitor en rimelig betalingsfrist regnet fra det øjeblik, da handelen ikke længere kan befrygtes at bryde sammen, og da den udbetaling, hvoraf ejerskifteafdraget normalt betales, er frigjort.

Hertil kræves for det første, at der foreligger et endeligt skøde, da udbetalingen ved et skøde betinget af købesummens betaling endnu ikke er disponibel, og der ved andre betingede skøder ofte vil være en reel risiko for, at handelen ikke vil kunne gennemføres.

Dernæst kræves tinglysningsmyndighedernes medvirken. I denne forbindelse har man indgående drøftet, hvilket tidspunkt i tinglysningsproceduren der bør lægges vægt på.

Principielle grunde kunne tale for i denne som i andre spørgsmål om tinglysnings retsvirkninger at bygge på dokumentets indlevering til lysning. Da udbetalingen imidlertid ikke vil blive frigjort, før skødet foreligger i tinglyst stand, da afvisning af dokumentet på dette tidspunkt endnu er en mulighed, og da ekspeditionstiden på tinglysningskontorerne landet over kan være forskellig,

har man ikke ment at kunne lade indleveringen til tinglysning være afgørende.

Snarere kunne man tænke sig at anvende kriteriet "færdigekspederet fra tinglysning", således som det er sket i lov nr. 246 af 9. juni 1970 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 2, stk. 2, idet der på dette tidspunkt kun mangler den rent formelle tilbagesendelse. Da det imidlertid ikke er muligt for dommerkontorerne blot nogen tid efter afslutningen af tinglysningsproceduren at oplyse, hvornår dokumentet var færdigekspederet, har også denne løsning måttet opgives.

Man har derfor valgt at lægge vægt på det tinglyste dokumentets tilbagelevering fra tinglysningskontoret. Da dommerkontorerne meget hurtigt afsender tinglyste dokumenter, der ikke afhentes, vil tidspunktet ligge meget nær skødets færdigekspedition, og det vil fremgå af dommerkontorets udleveringsbog for tinglysningsdokumenter. Af hensyn til den praktiske ekspedition på advokatkontorerne har man ment, at betalingsfristen bør være 3 uger fra dette tidspunkt.

For at undgå at parterne i ejendomshandelen til skade for kreditor udsætter tinglysningen urimeligt længe, for at undgå betaling af ejerskifteafdrag, er hovedreglen suppleret med en bestemmelse om, at ejerskifteafdraget altid forfalder senest 3 måneder efter ejendommens overtagelse.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at begrebet "overtagelse" hverken i lovgivning eller kontraktspraksis er noget helt entydigt begreb, idet udtrykket i praksis anvendes både om den faktiske overtagelse af ejendommen, skæringsdagen for refusionsopgørelsen og endog tiden for betaling af den kontante del af købesummen.

I betragtning af, at bestemmelsen er tænkt som en tilføjelse til den almindelige betalingsfrist på 3 uger, bl.a. med det formål at ramme omgåelse af denne, og da udtrykket overtagelse allerede anvendes i kontraktspraksis i bestemmelser om ejerskifteafdrag, har arbejdsgruppen ment, at den nøjagtige fastlæggelse af begrebet bør overlades til domstolenes fortolkning i hvert enkelt tilfælde. I den forbindelse bemærkes, at det undertiden forekommer, at det i skøder oplyses, at "overtagelsen" har fundet sted på et tidspunkt allerede før skødets underskrift, uden at der heri ligger andet, end at dette tidspunkt skal være skæringsdag for refusionsopgørelsen. Det har ikke været hensigten, at ejerskifteafdraget i sådanne tilfælde skulle forfalde 3 måneder fra denne dato.

Arbejdsgruppen er klar over, at ordlyden af den foreslåede regel ikke i alle tilfælde vil hindre køber og sælger i vilkårligt at kunne udskyde forfaldstidspunktet for ejerskifteafdraget. Dette gælder således i tilfælde, hvor køber ikke flytter ind i ejendommen, og hvor det derfor kan være vanskeligt for kreditor at bevise, at overtagelse er sket. I grovere tilfælde vil det imidlertid være muligt for domstolene ud fra friere overvejelser at fastslå, at kapitalen alligevel er forfalden på grund af manglende betaling af ejerskifteafdraget.

Det tilføjes, at reglen er således formuleret, at den også angiver tidspunktet for betaling af hele kapitalen, hvis denne forfalder på grund af ejerskiftet.

B. Realkreditinstitutformularen (formular B).

Pkt. 1. Debtors personlige hæftelse og eventuelt solidarisk ansvar.

De gældende formularer for realkreditinstitutterne indeholder regler om en personlig gældshæftelse. De fleste af institutterne har endvidere i deres vedtægter bestemmelse om, at låntagerne kan blive solidarisk ansvarlige for tab, der måtte indtræde som led i instituttets udlånsvirksomhed.

Da reglerne om solidarisk ansvar i de enkelte institutters vedtægter varierer, endog inden for det enkelte institut, og i en lang årrække ikke har haft praktisk betydning, har arbejdsgruppen ment at burde foreslå en regel, der for så vidt angår det solidariske ansvar blot indeholder en henvisning til de gældende vedtægtsbestemmelser, idet en mere præcis regel blot ville nødvendiggøre optagelse af individuelle bestemmelser herom i pantebrevene.

Pkt. 2. Opsigelse af kapitalen fra kreditors side. Ekstraordinære indfrielse af kapitalen.

Alle pantebreve udstedt til realkreditinstitutter er uopsigelige fra kreditors side. En regel herom kan derfor optages i den fremtidige formular.

De enkelte institutters vedtægter indeholder derimod regler om, at debitor er berettiget til at indfri lånet enten kontant eller med obligationer. Disse regler varierer fra institut til institut og inden for det enkelte institut undertiden fra afdeling til afdeling eller fra serie til serie. Formularen bør derfor indeholde en henvisningsregel til vedtægtsbestemmelserne.

Pkt. 3. Betalingsstedet.

Bestemmelsen er identisk med reglen i formular A, pkt. 1.

Pkt. 4. Betalingstiden.

Efter den tilsvarende bestemmelse i formular A, pkt. 2, er alle betalinger rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag.

Arbejdsgruppen har ment, at det ville være mest hensigtsmæssigt, at en ganske tilsvarende bestemmelse blev optaget i formular B. Antallet af "løbedage" varierer imidlertid fra realkreditinstitut til realkreditinstitut. Da "løbedagenes" antal har sammenhæng

med institutternes regler om betaling af renter og indfrielse af udtrukne obligationer, har realkreditinstitutterne ikke ment, at det ville være muligt at fastsætte samme antal løbedage for alle pantebreve ved en bestemmelse derom i formular B. Institutterne har endvidere henvist til, at der ikke er samme behov som ved pantebreve udstedt efter formular A for en fast regel om løbedagenes antal, fordi den organiserede kredit altid vil udsende en opkrævning til debitor kort før terminen, der indeholder oplysning om den sidste rettidige betalingsdag. Arbejdsgruppen har herefter ment at kunne nøjes med at foreslå en regel, der henviser til vedtægterne.

Om reglen om morarente (eller gebyr) henvises til bemærkningerne til formular A, pkt. 9 a), side 24 og 36.

I øvrigt svarer reglen i formular B, pkt. 4, til reglen i formular A, pkt. 2.

Pkt. 5-6. Visse processuelle bestemmelser m.v. Pantets omfang.

Disse regler er identiske med reglerne i formular A, pkt. 4 og 5.

Pkt. 7. Brandforsikring af pantet.

Den foreslåede regel svarer til reglen i formular A, pkt. 6, idet det dog fastsættes, at erhvervstilbehør skal forsikres i foreninger eller selskaber, der er godkendt af kreditor. Denne forskel må ses på baggrund af, at realkreditinstitutterne lægger betydelig vægt på brandforsikring af eventuelt erhvervsløse, og i modsætning til mange kreditorer ifølge pantebreve oprettet efter formular A træffer aftaler med forsikringsselskaber eller foreninger om, at kreditor i tilfælde af præmierestance, risikoforøgelse, opsigelse m.v. sikres fuld dækning.

Pkt. 8. Panterettens omfang.

Den foreslåede bestemmelse svarer til indholdet af bestemmelsen i formular A, pkt. 7. Det er dog præciseret, at panteretten også omfatter bidrag til fonds, typisk reservefonds, en bidragstype, som normalt kun forekommer i pantebreve til realkreditinstitutter.

Pkt. 9. Forfaldsgrundene.

Bestemmelserne i pkt. 9 a) - 9 f), 9 h) og 9 i) er identiske med reglerne i formular A, pkt. 9 a) - 9 f), 9 h) og 9 i).

Pkt. 9 g). Væsentlig forringelse af pantet.

Fra realkreditinstitutternes side er det påpeget, at en kondemnering kan have væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Den dermed forbundne risiko har større betydning for den organiserede kredit, fordi realkreditpantebreve typisk har betydelig længere løbetid end andre pantebreve. Da realkreditinstitutterne endvidere ikke vil kunne opnå nogen kursgevinst i tilfælde, hvor lånene kan indfries med kasseobligationer, har institutterne henstillet, at reglerne i de gældende formularer om, at kapitalen forfalder i kondemneringstilfælde, opretholdes. Arbejdsgruppen har kunnet tiltræde disse betragtninger dog således, at kondemnering alene bør være forfaldsgrund, hvis beslutning herom træffes på grund af væsentlig forringelse eller vanrøgt af ejendommen. Herved overlades det til domstolene at afgøre, om denne betingelse er opfyldt i de enkelte tilfælde.

Ved vurderingen af en erhvervsejendoms kreditværdighed lægger realkreditinstitutterne afgørende vægt på driften af erhvervsvirksomheden.

Indtræder der driftsstandsninger, vil den sikkerhed, som pantet frembyder, kunne blive meget væsentligt forringet.

Arbejdsgruppen har derfor ment, at det bør fastslås i formularen for realkreditinstitutterne, at længere tids standsning af driften vil være en forringelse eller vanrøgt af pantet.

Da en vis tids driftsstandsning kan have vidt forskellig indflydelse på værdiforholdene fra virksomhedstype til virksomhedstype, vil det ikke være muligt at fastsætte en bestemt tidsgrænse. Standsninger, som alene er begrundet i ferielukninger eller sædvanligt forekommende sæsonmæssige forhold, vil dog normalt ikke medføre, at kreditor kan forlange pantegælden indfriet. Afgørelsen må overlades til domstolene i hvert enkelt tilfælde. I øvrigt svarer reglen til bestemmelsen i formular A, pkt. 9 g).

Pkt. 9 j). Ejerskifte.

De fleste realkreditinstitutters vedtægter indeholder bestemmelse om, at kapitalen skal forfalde i tilfælde af ejerskifte. Institutterne må endvidere efter aftale med boligministeriet, jfr. forudsætningen i boligministeriets bekendtgørelse nr. 28 af 8. februar 1972, tage hensyn til en erhvervsvirksomheds soliditet ved bevilling af lån. Institutterne tillader som altovervejende regel,

at pantegælden forbliver indestående trods ejerskifte og administrerer dette skøn på en for debitorerne betryggende måde. Endvidere er en ekstraordinær indfrielse af pantegælden ved ejerskifte mindre byrdefuld for debitorerne end ved andre pantebreve, da indfrielse normalt kan ske i obligationer. Arbejdsgruppen har derfor fundet det forsvarligt i formular B at opretholde den hidtidige regel om, at kapitalen forfalder ved ejerskifte.

Da institutterne som nævnt normalt tillader, at pantegælden forbliver indestående, uanset ejerskifte, er der imidlertid trang til regler om de nærmere betingelser for at overtage gælden. Disse betingelser varierer fra institut til institut, og det vil derfor ikke være muligt at indføje en fælles regel herom i formular B. I stedet er der henvist til vedtægtens regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Arbejdsgruppen har ikke fundet det nødvendigt at fastsætte, hvad der skal forstås ved ejerskifte, idet der i retspraksis har dannet sig faste retningslinier herfor.

VII. LOVGIVNING I FORBINDELSE MED PANTEBREVSFORMULAREN.

A. Om visse af formularens bestemmelser bør være præceptive ?

Efter at arbejdsgruppen har fastlagt indholdet af formular A og B, har man overvejet, om nogle af bestemmelserne ved lovgivning skulle gøres præceptive.

1. Ufravigelighed med fremtidig virkning.

De hidtidige formularer har udelukkende været af deklaratisk art. Dette var for så vidt naturligt, som formularernes primære opgave var at lette kontraktsparterne og tinglysningsvæsenet ved at give en række standardiserede bestemmelser.

Formularerne har for så vidt også levet op til den nævnte begrænsede målsætning, som individuelle fravigelser fra den standardiserede tekst er sjældne.

De nu udarbejdede udkast til pantebrevsformularer har imidlertid et væsentligt yderligere formål: at skabe retsregler, der i overensstemmelse med en moderne samfundsopfattelse giver en rimelig debitorbeskyttelse.

Retsregler, der beskytter den svageste part i et kontraktforhold, må normalt for at være effektive gøres præceptive. Jo mere effektivt formularens regler beskytter debitor, jo større risiko vil der være for en fravigelse af en blot deklatorisk regel til gunst for ham, og des større behov bliver der for at gøre reglen præceptiv. Dette vil særlig gælde den vigtigste nydannelse, påkravsreglen i pkt. 9 a). Noget sådant vil være i overensstemmelse med dansk lovgivnings tradition helt tilbage til den første afbetalingslov og forsikringsaftaleloven.

På den anden side er det klart, at det hverken er muligt eller nødvendigt at gøre formularen i sin helhed præceptiv. En række bestemmelser, f.eks. om ejerskifte, skal kun tjene som grundlag for parternes forhandlinger. Andre, som f.eks. bestemmelsen om at afdrag ikke forrentes i løbedagene, hvis betaling sker rettidigt, har kun været acceptable for arbejdsgruppen på den baggrund, at de kunne fraviges, hvor trangen dertil forelå. Endeligt er der en række bestemmelser, f.eks. de sjældnere forfaldsklausuler, der nok tjener til beskyttelse af debitor, men som næppe er så vigtige, at der er risiko for, at de vil blive fraveget i større omfang. Det kan derfor forsvares at lade disse bestemmelser forblive deklatoriske, hvilket vil være en retsteknisk lettelse, idet afgrænsningen af det præceptives område kan være vanskelig.

Konklusionen må derfor være, at det er nødvendigt at gennemgå hver enkelt bestemmelse i formularerne for at afgøre, om det er nødvendigt at gøre den præceptiv.

Pantebrev-formular A.

Ad pkt. 1. Der er intet behov for at gøre disse regler, der handler om betalingsstedet, præceptive.

Ad pkt. 2. Reglen i pkt. 2, sidste punktum, om, at indbetaling til postvæsenet inden betalingsfristens udløb er rettidig betaling, er en forudsætning for, at reglen i pkt. 9 a) om, at debitor kan hindre, at kapitalen forfalder ved at indbetale renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat, kan være en effektiv beskyttelse for debitor. Såfremt denne regel ikke fandt anvendelse, ville debitor i mange tilfælde vanskeligt kunne nå at foretage den afværgende indbetaling i rette tid. Reglen i sidste punktum må derfor nødvendigvis gøres præceptiv.

I øvrigt ses der ikke at være behov for at gøre reglerne i pkt. 2 præceptive.

Ad pkt. 3. Intet behov for at disse regler om gebyr til kreditor ved for sen betaling af forskellige ydelser skal være præceptive.

Ad pkt. 4. Da reglen i kreditors interesse tilsigter at fastslå, til hvilken adresse han kan sende påkrav til debitor, er der intet behov for ufravigelighed. Kreditors pligt til i visse tilfælde at spørge folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde om debitors adresse er så speciel, at der ikke er større risiko for, at den vil blive fraveget ved aftale.

Ad pkt. 5 - 7. Reglerne svarer i hovedsagen til de hidtil gældende, der så godt som aldrig har været fraveget ved aftale. Der er derfor ikke grund til nu at gøre dem præceptive.

Ad pkt. 8. Spørgsmålet om, hvorvidt pantebrevet skal forfalde ved ejerskifte, er egnet til afgørelse ved forhandling mellem kontraktsparterne. Ligeledes bør parterne kunne træffe aftale om fravigelse af de øvrige bestemmelser i pkt. 8.

Ad pkt. 9 (forfaldsklausulerne). Det må antages, at reglen om påkrav i pkt. 9 a) vil blive fraveget af visse kreditor kategorier, f.eks. ved ophævelse af bestemmelsens 2. og 3. pkt., hvis reglen kun skal være deklaratorisk. I så fald yder formularen ikke debi-

torerne beskyttelse mod påførelse af et betydeligt kurstab i tilfælde, hvor debitor af en fejltagelse eller forglemmelse betaler for sent.

Domstolene ville ikke have større muligheder for at statuere, at kapitalen ikke var forfalden ved for sen indbetaling, end det efter de hidtidige gældende regler har været tilfældet.

Hvis reformen overhovedet skal have en rimelig effektivitet netop over for den personkreds, som den tilsigter at skabe et værn imod, må denne bestemmelse derfor nødvendigvis gøres præceptiv.

De øvrige forfaldsklausuler er så specielle, at der ikke er grund til at frygte, at de i større omfang skulle blive fraveget ved aftale til ugunst for debitor. Det er derfor tilstrækkeligt at lade bestemmelserne være deklatoriske, hvorved man undgår en række vanskelige spørgsmål om afgrænsningen af det præceptives område.

Da parterne kan have behov for at aftale supplerende, individuelle forfaldsklausuler, bør dette ikke forbydes. Der har heller ikke hidtil i praksis vist sig noget behov derfor.

Pantebrev-formular B.

Da realkreditinstitutterne enten er debitorstyrede eller selvejende institutioner, der ikke kan opnå nogen fortjeneste ved indfrielse af lånet i utide, og da institutterne hidtil har været meget liberale i deres behandling af debitorerne, er der for så vidt mindre grund til at gøre reglerne i formular B præceptive. For at skabe en formel lighed mellem institutterne og andre kreditorer foreslås det imidlertid at gøre formular B's regler præceptive i samme beskedne omfang som i formular A. Dette kan vanskeligt tænkes at medføre ulemper for institutterne.

2. Virkning for ældre pantebreve.

Når formularerne bliver gennemført, må det ventes, at der gennem kommunikationsmidlerne vil blive gjort opmærksom på, at debitorerne ikke behøver at frygte, at kapitalen forfalder ved for sen betaling, før påkrav er fremsendt. Det kan ikke forventes, at det vil være muligt at gøre det forståeligt for publikum i bred almindelighed, at denne regel kun skal gælde ved fremtidigt oprettede pantebreve. En del mennesker vil derfor antagelig blive narret af systemet.

Efterhånden som tiden går, og de nye regler indarbejdes, vil retstilstanden nærmest få karakter af at være en fælde for selv kyndige debitorer ifølge pantebreve udstedt før ændringen.

Behovet for en lovgivning, der gør visse bestemmelser anvendelige på allerede udstedte pantebreve, er således tvingende, uanset om reglerne gøres præceptive med virkning for fremtiden.

Da der er tale om en generel og i omfang beskeden regulering af et kontraktforhold, vil dette ikke give anledning til betænkeligheder af forfatningsmæssig eller anden principiel art. Dette gælder så meget desto mere, hvis de bestemmelser, der gøres anvendelige på ældre pantebreve, også for fremtiden bliver præceptive.

En gennemgang af enkelte formularbestemmelser viser, at der er behov for at anvende de bestemmelser, der med fremtidig virkning gøres præceptive, også på ældre pantebreve.

Arbejdsgruppen har særlig overvejet, om der herudover er grund til også at gøre reglen i pkt. 3 i formular A om gebyr ved forsen betaling efter påkrav anvendelig på ældre pantebreve på grund af reglens nære sammenhæng med påkravsreglen i pkt. 9 a). I modsat fald vil kreditorerne efter ældre pantebreve ved forsinket betaling for så vidt være ringere stillet end ved pantebreve, der anvender de nye formularer. Man har imidlertid ikke fundet, at reglen havde en sådan betydning, at det er nødvendigt ved lovgivning at udstrække den til ældre pantebreve i betragtning af, at disse ikke i øvrigt foreslås omfattet af reglerne i de nye formularer.

B. Andre lovændringer.

1. Debtors adresse.

På pantebrevets forside skal debtors adresse angives, jfr. foran side 26. Dette kræver en ændring af tinglysningslovens § 9, stk. 3. At debtors adresse er anført, bør være lysningsbetingelse. Dette kræver en ændring af tinglysningslovens § 14, stk. 2.

2. Yderligere skematisering.

En regel, der giver hjemmel til yderligere skematisering af formularens individuelle tekst, bør optages i tinglysningsloven, jfr. foran side 12.

Forslag til ændring af tinglysningsloven i overensstemmelse med foranstående findes nedenfor i afsnit VIII.

Arbejdsgruppen har ikke ment i lovudkastet at burde anføre nogen ikrafttrædelsesdato. Der er dog grund til at fremhæve, at

trykningen af nye formularer vil tage nogen tid. Endvidere vil det efter lovens ikrafttræden ikke længere være muligt at få tinglyst pantebreve oprettet på de ældre formularer. Af disse grunde bør loven først træde i kraft nogle måneder efter dens stadfæstelse, medens de nye formularer bør godkendes af justitsministeriet straks efter lovens vedtagelse, således at de nye formularer kan anvendes allerede inden ikrafttrædelsesdagen.

For så vidt angår de præceptive bestemmelser, der også foreslås gjort anvendelige på ældre pantebreve, bør der imidlertid fastsættes en tidligere ikrafttrædelsesdag, da tilsvarende praktiske hensyn ikke her gør sig gældende.

VIII. FORSLAG TIL LOV OM ÆNDRING AF TINGLYSNINGSLOVEN.

§ 1.

I lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning, som ændret senest ved lov nr. 554 af 17. december 1971, foretages følgende ændringer:

1. § 9, stk. 3, 3. pkt., affattes således:

"Et pantebrev skal angive debtors og kreditors adresse, medmindre den må anses for almindelig bekendt, eller adresse for en anden, der er berettiget til at modtage forkyndelser, meddelelser og betalinger på debtors eller kreditors vegne."

2. § 14, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

"Mangler dokumentet angivelse af ejendommens matr. nr., anmelderens navn og bopæl, pantdebitors eller pantkreditors adresse, for så vidt denne ikke er almindelig bekendt, eller navn og adresse for en fuldmægtig (jfr. § 9, stk. 3), eller er angivelsen i disse retninger forkert, afvises det, medmindre fejlen eller manglen rettes af anmelderen."

3. Som § 38 a indsættes:

"§ 38 a. Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den efter pantebrevet gældende betalingsfrist.

Stk. 2. Betales renter eller afdrag efter et pantebrev i fast ejendom ikke rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved stk. 1.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for debitor."

4. Som § 50 a indsættes:

"§ 50 a. Pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal være oprettet på blanketter, der er godkendt af justitsministeren (justitsministeriets pantebrevsformularer)."

§ 2.

Loven får virkning for pantebreve, der anmeldes til tinglysning den eller senere. § 1, nr. 3, får dog virkning for alle pantebreve, der ikke er forfaldet før den

Bilag.

De sædvanemæssige bestemmelser i justitsministeriets pantebrev-formular I.

1. Erlægges kapital eller afdrag ikke forfaldsdagen, svares renter heraf til den dag, betalingen sker.
2. Betaling såvel af kapital som af renter eller afdrag sker portofrit på kreditors bopæl eller andet debitor opgivet sted indenfor landets grænser.
3. Dette pantebrev giver sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter, strafrenter samt opsigelses-, søgsmåls- og indrivelsesomkostninger, herunder advokatsalær, og enhver udgift, kreditor måtte have i anledning af andre kreditorer eller skifte-rettens retsforfølgninger vedkommende pantet, herunder for anmeldelser i boer.
4. Panteret efter dette pantebrev omfatter værende og kommende bygninger, disses sædvanlige tilbehør og alle af ejendommen flydende indtægter og interesser, derunder lejeindtægter, forpagtningsafgifter, rettigheder i andelsmejerier, - slagterier og lign.
5. Ifølge tinglysningsloven af 31. marts 1926 § 37 omfatter pantebrevet, hvor en fast ejendom varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel - derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøde og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom, - samt den pantsatte ejendoms og nævnte tilbehørs forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet brandforsikret for fuld værdi i en af de brandforsikringsforeninger, der af justitsministeriet er godkendt til benyttelse for bygninger, hvori offentlige midler er anbragt, eller i andet af kreditor godkendt brandforsikringsselskab.
7. Ifølge ovennævnte lovs § 38 omfatter pantebrevet bygninger, der er opført på ejendommen, helt eller delvis, endvidere maskiner, kedler, ovne eller lign., der er blevet indlagt i en ejendom på ejerens bekostning til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed.
8. I følgende tilfælde er kapitalen, hvis kreditor forlanger det, straks eller til et bestemt senere tidspunkt forfalden til

betaling eller inddrivelse uden hensyn til mulig indrømmet uopsigelighed eller opsigelsesfrist:

a) dersom renter eller afdrag udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen - for terminsbetalingsens vedkommende: over 7 dage efter den første terminsdag; hvis den syvende dag er en helligdag, grundlovsdagen den 5. juni eller en lørdag, udløber fristen først den følgende søgnedag,

b) dersom debtors bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo eller som gældsfragåelsesbo,

c) dersom der gøres udlæg i pantet, eller dersom ejendommen tages til brugeligt pant,

d) dersom leje hæves for mere end $3/4$ år forud,

e) dersom bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi, uden betryggende garantistillelse, nedrives, eller pantet iøvrigt kendeligt forringes eller vanrøgtes,

f) dersom debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt,

g) dersom debitor nægter kreditor eller hans befuldmægtigede adgang til at efterse pantet, såvelsom hvis debitor på opfordring ikke godtgør, at det pantsatte er behørigt brandforsikret, eller

h) dersom debitor - bortset fra udtrykkelig vedtagelse i dette pantebrev - skulle afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf. Hvis kapitalen imidlertid efter særlig bestemmelse i dette pantebrev eller anden særlig given tilladelse uanset ejerskifte må blive indestående i ejendommen, er den nye ejer under lige ansvar forpligtet til inden 3 måneder efter adkomstdokumentets udstedelse at underrette kreditor om ejerskiftet i anbefalet brev og, om han forlanger det, straks give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen og berigtige alle dermed forbundne omkostninger, derunder salær til kreditors advokat for varetagelse af hans tarv.

9. I de i lov af 11. april 1916 § 478 stk. 1, nr. 3 nævnte tilfælde kan kreditor uden forudgående lovmål og dom foretage udlæg i pantet eller dele deraf for hele kapitalen eller de forfaldne renter eller afdrag.

10. I søgsmålstilfælde er debitor, om kreditor ønsker det, pligtig at give møde for den pantsatte ejendoms værneting efter kald og varsel som til inden retskredsen boende, og stævning kan forkyndes

på den pantsatte ejendom for en der bosat eller til ejendommen knyttet person, medmindre debitor i pantebrevet eller ved påtegning på dette har opgivet en anden person eller institution, for hvem forkyndelse kan ske. Opsigelse og andre forkyndelser fra kreditors side kan ske på samme måde, og udlæg begyndes, alt uden hensyn til debtors bopæl eller opholdssted, og debitor og arvinger, der hæfter én for alle og alle for én for alle forpligtelser efter dette pantebrev, er pligtige at betale samtlige omkostninger med den af lov af 11. april 1916 § 312 følgende begrænsning.