

Forslag

til

Lov for Grønland om pant.

Fremsat den 23. februar 1967 af *ministeren for Grønland.*

§ 1. Underpant i fast ejendom stiftet ved aftale eller retsforfølgning skal registreres for at få gyldighed mod senere aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning. Det samme gælder underpant i løsøre stiftet ved aftale.

Stk. 2. En panteret i fast ejendom skal dog være registreret for at kunne fortrænge en tidligere stiftet uregistreret panteret. Det samme gælder underpant i løsøre stiftet ved aftale.

Stk. 3. Ved god tro forstås, at erhververen ikke kender den uregistrerede ret og ej heller ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den. Med hensyn til pant gælder at god tro skal være til stede på det tidspunkt, da panteretten anmeldes til registrering.

§ 2. Der kan kun registreres pant i bestemte faste ejendomme og i specificerede løsørestande.

§ 3. En panthaver kan ikke, når han giver skyldneren henstand med renter, bevare sin panteret for disse forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere udover et år fra forfaldsdagen.

§ 4. Begæring om registrering indgives til

landsretten. Registreringens retsvirkninger regnes fra modtagelsens dato.

Stk. 2. Ministeren for Grønland fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden ved registrering.

§ 5. Når der er forløbet 10 år fra registreringsdatoen skal pant i løsøre udslettes af registret, medmindre der forinden er indgivet begæring om fornyelse.

§ 6. Loven finder ikke anvendelse for skibe, der kan registreres efter lov om skibsregistrering. Loven finder heller ikke anvendelse for luftfartøjer, der kan registreres efter lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer.

§ 7. Loven træder i kraft den 1. oktober 1967.

§ 8. Panterrettigheder, der er stiftet før lovens ikrafttræden, bevarer deres gyldighed uden registrering, men kan af den berettigede kræves registreret. Ministeren for Grønland kan dog fastsætte bestemmelser, hvorefter disse rettigheder fortaber deres fortrin, hvis de ikke anmeldes til registrering inden en frist, der ikke kan være kortere end 2 år.

Bemærkninger til lovforslaget.

Forslaget er at betragte som et første skridt henimod en tinglysningsordning, svarende til den danske.

Baggrunden for lovforslaget er et ønske om at gøre private låneinstitutioner mere interesserede i Min. f. Grønland j. nr. 0863-01-02.

at give lån specielt til erhvervsformål i Grønland. Udviklingen har ført med sig, at der i Grønland er stigende ønsker om ikke alene at kunne opnå anlægs lån, der hidtil har været ydet af staten, men også om at kunne opnå lån til driften af erhvervs-

virksomheder. Et vist privat lånemarked er allerede under udvikling i Grønland. Med den forudseelige vækst i antallet af aftaler om sikkerhed stiger behovet for, at sådanne aftalers indbyrdes rækkefølge kan konstateres på objektiv måde gennem offentlige myndigheders medvirken.

Med hensyn til offentlige lån til boligbyggeri og erhvervsformål i Grønland fastslår de forskellige bestemmelser herom*) med varierende ordlyd, at lånene har fortrinsret over for kreditorforfølgning og senere omsætningserhververe.

Det forekommer betænkeligt fremdeles at have lovfæstede regler om fortrinsret for offentlige lån, medens retsstillingen for andre lån beror på almindelige retsgrundsætninger. Efter nærværende lovforslag skal derfor fremtidig såvel offentlige som private lån registreres for at nyde fortrinsret. Herved kan långivere og omsætningserhververe sikre sig mod, at ukendte panterrettigheder kan forringe deres stilling.

I april 1961 påbegyndtes forsøgmæssigt i Grønlands landsret en registrering af rettigheder over fast ejendom og løsøre inden for Godthåb retskreds.

I det af det grønlandske lovudvalg udarbejdede forslag, som lå til grund for ordningen, havde man ikke tillagt registreringen de med tinglysning forbundne almindelige retsvirkninger, da noget sådant kun ville kunne opnås ved under rettighedernes fortabelse at indkalde alle eksisterende adkomster og panterrettigheder. Dette turde man ikke gå ind for dels på grund af det betydelige administrative besvær, det kunne påregnes at forvolde, dels fordi registrering i Grønland var ukendt og uvant, hvorfor man måtte vente, at en række rettigheder ikke ville blive anmeldt og derfor eventuelt gå tabt.

Man valgte derfor som en begyndelse for at vænne befolkningen til at forstå registrerings betydning at give adgang til en frivillig registrering til opnåelse af bevissikring, selv om denne registrering ikke kunne fortrænge tidligere uregistrerede rettigheder.

Siden ordningens indførelse har registrering af panterrettigheder vundet almindelig udbredelse i Godthåb, og en begyndelse er gjort uden for Godthåb. Disse registreringer har endvidere bevirket, at adkomster er blevet registreret i et vist omfang.

Man finder, at tiden nu er inde til at gå et skridt

videre mod en tinglysningsordning som den danske, men man mener af de fornævnte grunde, at tiden endnu ikke er inde til indkaldelse af alle ældre rettigheder. Nærværende forslag går ud på, at pant, der stiftes efter lovens ikrafttræden, skal registreres for at nyde retsbeskyttelse mod senere registreret pant og retsforfølgning. Heraf følger, at pant, der registreres, er beskyttet imod og fortrænger tidligere — men efter lovens ikrafttræden stiftet — pant, der ikke er registreret. Det registrerede pant er ikke sikret mod eksistensen af før loven stiftede panterrettigheder. Betydningen heraf er næppe stor, da langt de fleste ældre panterrettigheder er for offentlige lån, således at man som långiver vil kunne få oplysninger om sådanne ældre rettigheders eksistens ved henvendelse til de offentlige kontorer, der har oversigt over lånene.

Man kan ikke på denne måde sikre sig, at pantsætterens adkomst er i orden, men det må antages, at en råden over ejendomme, hvortil man ingen adkomst har, vil være sjældent forekommende. Når forslaget ikke går ind for registrering af adkomster, skyldes det, at det hidtil ikke har været brugt at registrere adkomster, der beroede på arv eller overdragelse i levende live, men kun i Godthåb retskreds i forbindelse med nyopførelser, der finansieredes gennem lån. Adkomster, der beror på arv eller overdragelse mellem slægtninge, kan ikke forventes at blive registreret, selv om man indførte pligt dertil, fordi sådanne overdragelser foregår helt uden for den atmosfære af forretning, hvor det er naturligt at være opmærksom på, hvilke sikringsakter der kræves. Pligt til registrering af sådanne adkomster måtte derfor påregnes i særlig grad at kunne medføre retstab.

De nævnte begrænsninger i den sikring, der kan opnås gennem det foreslåede system, vil afhjælpes efterhånden som tiden går, idet så godt som alle nyopførelser finansieres gennem betydelige lån, og flere og flere nye panterrettigheder vil blive registrerede og adkomsterne i forbindelse hermed blive klarlagt, og flere og flere af de gamle, før loven stiftede rettigheder, vil forsvinde. En indkaldelse af de ældre rettigheder vil muligvis vise sig upåkrævet, fordi problemet med tiden løses af sig selv.

Lovforslagets statsfinansielle og administrative konsekvenser begrænser sig indtil videre til ansæt-

*) De offentlige lån til boligbyggeri og erhvervsformål har hjemmel i årlige tekstanmærkninger til finansloven, jfr. tekstanmærkninger til § 30, nr. 28-29 og nr. 30 ad I.C.2.19. og 20. til finanslov 1966-67 samt i lov nr. 278 af 27. maj 1950 om en grønlandsk erhvervslånefond, og støtten til de nævnte formål ydes i første række efter reglerne i bekendtgørelse nr. 53 af 28. februar 1959 om støtte til boligbyggeri og bekendtgørelse nr. 181 af 6. juli 1953 om lån og tilskud til erhvervsformål. Erhvervsstøttebestemmelserne agtes nu samlede i en lov om støtte til erhverv i Grønland.

telse af en yderligere dommerfuldmægtig ved landsretten i Godthåb, der skal varetage registreringen.

Lovforslaget er udarbejdet af Det grønlandske Lovudvalg og er tiltrådt af Grønlands landsråd i dets ordinære samling 1966.

Til § 1.

Bestemmelsen fastslår hovedreglen, at underpant i fast ejendom og løsøre skal registreres for at få gyldighed mod senere aftaler og mod retsforfølgning. Også et udlæg i fast ejendom skal registreres, hvis det ikke skal kunne fortrænges af senere rettigheder. Med bestemmelsen er der ikke taget stilling til konkurssituationen.

Den panteretsaftale, der skal kunne fortrænge en uregistreret panteret, skal være indgået og registreret i god tro.

Andre rettigheder, herunder adkomster, skal ikke registreres for at nyde beskyttelse over for senere registrerede eller uregistrerede rettigheder.

Rettigheder af den lige nævnte art, der hviler på aftale, fortrænger, selv om de ikke er registrerede, efter lovforslaget tidligere stiftet uregistreret pant, når der foreligger god tro ved aftalen.

Derimod må adkomst, der hviler på arv, respektere tidligere stiftede uregistrerede rettigheder.

Til § 2.

Bestemmelsen fastslår, at de pantsatte ejendele skal kunne identificeres. Løsørepant i tingsindbegreb (samlinger af ensartede eller til fælles brug bestemte ting, der betegnes ved almindelige benævnelser, f. eks. alle bøger i et bibliotek) kan ikke registreres.

Til § 3.

Bestemmelsen, der svarer til den danske tinglysningslovs § 40, stk. 4, pkt. 1 (se bilaget) er en beskyttelse for de efterfølgende panthavere, der uden for lovforslagets begrænsning formentlig måtte

finde sig i ubegrænset henstand med renter, hvis det foranstående pant var givet også for renter. Man har ikke medtaget ordene i den danske lovbestemmelse „lignende ydelser“, der fortrinsvis sigter til administrationsgebyrer. Sådanne gebyrer forekommer ikke i Grønland, da der ikke for tiden er kreditforeninger, og ordene kan friste til at slutte analogt til afdrag, da man ikke har givet en bestemmelse svarende til § 40, stk. 3 (se bilaget). Skulle der komme administrationsgebyrer, kan man slutte analogt. Henstand med afdrag kan herefter indrømmes uden hensyn til efterstående panthavere.

Til § 4.

Det er Grønlands landsret, der er registreringskontor, og det er datoen for modtagelsen i landsretten, der er afgørende for retsvirkningerne. For ikke at stille panthavere i de forskellige dele af Grønland ulige med hensyn til mulighederne for hurtig registrering må begæring om registrering kunne ske telegrafisk.

Til § 8.

Bestemmelsen er en undtagelse fra § 1, idet den fastslår, at panterrettigheder, der er stiftet før lovens ikrafttræden, ikke skal registreres for at bevare deres gyldighed. De fleste af de bestående panterrettigheder sikrer offentlige lån i bygninger m. m., der er ydet i henhold til de gældende regler om bolig- og erhvervsstøtte eller i henhold til ældre låneordninger. Det må antages, at der kun er meget få private panterrettigheder. Spørgsmålet om, hvornår en indkaldelse af de ældre panterrettigheder skal iværksættes, må derfor i første række bero på overvejelser af, hvilket administrativt besvær der vil være forbundet hermed. Ministeren kan vælge at nøjes med at iværksætte en registrering af de offentlige lån uden en almindelig offentlig indkaldelse med angivelse af frist for anmeldelse.

Bilag.

I dette bilag citeres tinglysningslovens § 40.

Ophører en tinglyst panteret i fast ejendom, være sig helt eller delvis, eller viser den sig ikke at være gyldigt stiftet, har ejeren, uanset modsat aftale med en efterstående panthaver eller andre, ret til at besætte — enten straks eller senere — den således ledige plads med en ny panteret, medmindre han ved ophøret eller senere giver afkald på denne ret. Aflyses pantretten, uden at ejeren samtidig benytter sig af sin ret til at besætte den ledige plads med en ny panteret, skal det på begæring noteres i tingbogen, at den tidligere panteret nu tilkommer ejeren. Er notering ikke foretaget, rykker de efterstående berettigede op i den ledige plads. Ved tvangsauktion tilfalder en ledig plads de øvrige i ejendommen berettigede. Det samme gælder, såfremt ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et konkurs- eller gældsfragåelsesbo.

Tilsvarende regler gælder en af ejeren forbeholdt plads til senere stiftelse af en pantret.

Det skal dog gyldig kunne vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten ifølge dette rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når denne panteret til et forud angivet bestemt tidspunkt helt indfries. I disse tilfælde kan der ikke vedtages en nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling uden efterpanthaverens samtykke. En henstand med afdrags erlæggelse fra forpanthaverens side kan ikke bevirke, at

efterpanthaverens kapital er forfalden, hvorimod efterpanthaveren i så fald kan forlange det forfaldne beløb udbetalt til ham selv som afdrag på skylden til ham. Hvis flere efterpanthavere kan gøre nævnte ret gældende, tilfalder afdraget den bedst berettigede.

En panthaver kan ikke, når han giver skyldneren henstand med renter eller lignende ydelser, bevare sin panteret for disse forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere ud over et år fra forfaldsdagen. Hvis en panthaver har krav på forhøjet rente eller anden særlig ydelse i anledning af forsinkelse med betaling, står sådanne krav ligeledes ved fyldestgørelse af pantet tilbage for andre panthaveres ret. Disse regler kommer dog ikke til anvendelse på skadesløsbreve.

En panthaver kan ikke uden samtykke af de efter ham eller sideordnet med ham berettigede i ejendommen træffe aftale med skyldneren om længere uopsigelighed fra dennes side, end der var aftalt, da den efterstående eller sideordnede ret blev stiftet. Ej heller kan han træffe aftale med skyldneren om højere rente, end der gjaldt på dette tidspunkt, uden nævnte berettigedes samtykke, dersom den årlige rente derved ville overstige 5 pct.

Andre ændringer i en panterets vilkår eller virken behøver ikke nævnte berettigedes samtykke. Vedtagelser i modsat retning er ugyldige.