

Betænkning

over forslag til lov om ændring af tinglysningsloven.

(Afgivet af retsudvalget den 17. maj 1973).

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder haft 2 samråd med justitsministeren, der tillige skriftligt har besvaret de af udvalget stillede spørgsmål.

Udvalget har modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra advokat Paul Kurzenberger, advokat Folmer Reindel, Realkreditrådet, Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening. Justitsministeren har stillet nedenstående ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Under behandlingen af lovforslaget har udvalget drøftet forskellige spørgsmål, der har relation til de i lovforslaget indeholdte ændringer. Udvalget har således været inde på spørgsmålet, om indbetaling af ydelse i henhold til et pantebrev i fast ejendom til postvæsenet, som ifølge forslaget anses for rettidig, også skulle anses som sikker, dvs. at skyldneren ikke bærer risikoen for, om betalingen når frem til betalingsstedet. Udvalget kan tiltræde det af justitsministeren anførte, at han ikke finder, at det ville være rimeligt at gøre en undtagelse fra de almindelige regler på dette betalingsområde, hvilket ville medføre en forskellig retsstilling for en skyldner afhængig af, hvilken form for gæld han indbetaler til postvæsenet. Yderligere blev det fremhævet, at den omstændighed, at skyldneren efter forslaget bærer risikoen for befordringen til betalingsstedet, ikke afskærer skyldneren fra at søge tabet dækket hos postvæsenet. Dette erstatningsspørgsmål må afgøres selvstændigt på grundlag af lovgivningens regler herom.

Herudover har udvalget drøftet det udkast til den sædvanemæssige tekst i pantebrevsformular A, som er udarbejdet af arbejdsgruppen vedrørende pantebrevsformularer i fast ejendom. Udvalget har især hæftet sig ved pkt. 8 i formularen, hvorefter det — i modsætning til, hvad der hidtil har været tilfældet — som deklaratorisk (dvs. fravigelig) regel skal gælde, at pantegælden ikke forfalder ved ejerskifte. Hovedbegrundelserne for denne ændring har været, dels at de begrundelser, som gennem tiderne har været anført for den gældende bestemmelse, ikke fandtes holdbare, og dels at den gældende formularbestemmelse i praksis oftest fraviges, navnlig således at der træffes aftale om, at kapitalen indestår mod betaling af et ejerskifteafdrag. Det bemærkes yderligere, at kapitalens forfald ved ejerskifte bl. a. på grund af kurstab ved ny lånoptagelse medfører alvorlige konsekvenser for skyldner, således at denne konsekvens kun bør udløses, hvor parterne udtrykkeligt har vedtaget det. Ministeren har givet tilsagn om, at pantebrevsformularen bliver forelagt udvalget inden den endelige formulering.

Endelig har udvalget drøftet indsættelsen af en regel om beskyttelse af tvangsauktionsklausuler mod ophævelse uden samtykke fra efterstående eller sideordnede panthavere blot ved aftale mellem debitor og kreditor ifølge pantebrevet. På udvalgets initiativ har justitsministeren stillet nedenstående ændringsforslag nr. 2, som sikrer denne beskyttelse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 2. Hertil har justitsministeren yderligere føjet, at han har til hensigt at indsætte en tvangsauktionsklausul

sul som pkt. 10 i den sædvanemæssige tekst til den almindelige pantebrevsformular for fast ejendom (justitsministeriets pantebrevsformular A).

Et *flertal* (socialdemokratiets og socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller herefter lovforslaget til *vedtagelse* med de af justitsministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (det konservative folkepartis, venstres og det radikale venstres medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af justitsministeren og de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Æ n d r i n g s f o r s l a g .

Af *justitsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1.

1) Efter nr. 3 indsættes som nyt nummer:
„0. I § 11, stk. 2, 2. pkt., ændres „samt kreditforeninger (kreditkasser) og hypotekforeninger“ til: „samt realkreditinstitutter, der er godkendt af staten“.“

2) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:
„01. I § 40 indsættes efter stk. 5 som nyt stykke:

„Stk. 6. Indeholder et tinglyst pantebrev bestemmelse om, at det bliver indestående i ejendommen uanset tvangsauktion, kan bestemmelsen ikke ophæves eller ændres uden de efterstående eller sideordnede panthaveres samtykke.““

Stk. 6 bliver herefter stk. 7.

3) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:
„02. I § 41, stk. 1, ændres „samt lån af de af staten anerkendte kreditforeninger, hypotekforeninger og kreditkasser“ til: „samt lån ydet af realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, når det af pantebrevet klart fremgår, at lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed.““

4) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:
„03. § 41, stk. 2, affattes således:

„Stk. 2. Hvis der i et efterstående pantebrev er henvist til, at det står tilbage for et lån i et af staten godkendt realkreditinstitut, således at lånet kan indfries ved de af institutterne udstedte ihændehavergældsbreve, der har kurs på Københavns børs, kræves efterpanthaverens samtykke til enhver forhøjelse af renten på den foranstående panteret samt til anbringelse på dennes plads af andre midler end de nævnte midler.““

5) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:
„04. § 41, stk. 3, affattes således:

„Stk. 3. Når en foranstående panterets plads besættes med lån i et realkreditinstitut, der er godkendt af staten, kræves efterpanthaverens samtykke til påtagelse af det vedtægtsmæssige solidariske ansvar i et sådant institut eller ændringer i dette ansvar, medmindre det er vedtaget, at efterpanthaveren står tilbage for lån af offentlige midler, jfr. stk. 1.““

Af et *mindretal* (Hanne Budtz, Thestrup, Hans Toft, Per Federspiel, Holmberg, Nathalie Lind, Gudme og Valbak):

6) I den under nr. 7 foreslåede nye § 42 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

„Stk. 3. Uanset bestemmelsen i stk. 2 skal kreditor dog være berettiget til at forlange kapitalen indfriet, såfremt han forud for forfaldsdagen, dog ikke tidligere end 14 dage før denne, har afsendt eller fremsat skriftligt påkrav om ydelsen med tilkendegivelse af, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet, jfr. herved stk. 1.“

7) Forslagets stk. 3 bliver herefter stk. 4 og affattes således:

„Stk. 4. Reglerne i stk. 1-3 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for debitor.“

Af *justitsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 2.

8) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:
„Stk. 3. § 1, nr. 01, finder også anvendelse på pantebreve, der er oprettet før lovens ikrafttræden.“

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

B e m æ r k n i n g e r.

Til nr. 1.

Forslaget tager sigte på at tilpasse ordlyden af bestemmelsen i tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt., om udslettelse af pantebrev mod løs kvittering til den nye realkreditstruktur. Efter forslaget bliver bestemmelsen anvendelig på pantebrev, der udstedes af låneinstitutioner, som er omfattet af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter eller lov nr. 278 af 7. juli 1960 om et finansieringsinstitut for landbrug m. v.

I modsætning til de tidligere kredit- og hypotekforeningslove udelukker hverken realkreditloven eller lov om et finansieringsinstitut for landbrug m. v., at pantebrevene kan omsættes. De fleste låneinstitutioner har dog fortsat vedtægtsmæssigt bestemt, at pantebrevene ikke kan omsættes. Normalt vil lånevilkårene i pantebrevene heller ikke egne sig til at danne grundlag for et privat låneforhold.

Selv om sådanne pantebrev i lighed med pantebrevene til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner herefter vil kunne være omsætningspapirer, findes det ubetænkeligt, at pantebrevene kan udslettes på grundlag af en løs kvittering, såfremt dommeren finder det forsvarligt.

Til nr. 2.

Forslaget har til formål at sikre, at en tvangsauktionsklausul i et tinglyst pantebrev ikke kan ophæves uden samtykke fra efterstående eller sideordnede panthavere.

I de senere år er det blevet almindeligt, at parterne i pantebrevene — særligt i bygge-lånpantebrev og sælgerpantebrev — indsætter tvangsauktionsklausuler.

Debitor opnår den fordel, at der normalt kan opnås en højere kurs på de efterstående pantebrev, ligesom der opnås en lettelse ved den fremtidige prioritering af ejendommen.

For de efterstående panthavere vil det ligeledes være en fordel, at det foranstående pantebrev er forsynet med tvangsauktionsklausul, idet det formindsker den økonomiske risiko ved en eventuel overtagelse af ejendommen som ufyldstgjort panthaver.

Bestemmelsen i tinglysningslovens § 40, stk. 6, 1. pkt., må antages at medføre, at tvangsauktionsklausuler kan ophæves uden

samtykke fra efterstående og sideordnede panthavere. Efter § 40, stk. 6, 2. pkt., gælder dette uanset bestemmelse om, at klausulen ikke kan ophæves uden efterpanthavernes samtykke.

Denne retstilstand må under hensyn til tvangsauktionsklausulernes udbredelse og betydning anses for utilfredsstillende og foreslås derfor ændret.

Da bestemmelsen har til hovedformål at lette prioriteringen, findes det ikke påkrævet, at den skal kunne påberåbes af andre tinglyste rettighedshavere over ejendommen end panthavere. På den anden side bør bestemmelsen i lighed med de øvrige bestemmelser i § 40 også kunne påberåbes af retspanthavere i ejendommen, idet disses retstilling også vil blive væsentligt forringet, hvis klausulen ophæves.

Til nr. 3.

Ændringsforslaget har først og fremmest til formål at tilpasse bestemmelsens ordlyd til de ændringer i realkreditbelåningen, der er en følge af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter. Bestemmelsen omfatter realkreditinstitutter, der er godkendt i henhold til den nævnte lov eller lov nr. 278 af 7. juli 1960 om et finansieringsinstitut for landbrug m. v.

Efter realkreditloven skal det ikke af pantebrevet fremgå, om lånet er ydet uden supplerende sikkerhed, jfr. realkreditlovens § 10, stk. 2. For at ordningen skal kunne administreres af tinglysningsvæsenet, må realkreditinstitutternes pantebrev udformes på en sådan måde, at det af pantebrevet klart fremgår, at lånet er ydet uden supplerende lovbestemt sikkerhed.

Til nr. 4.

Ændringsforslaget har sammenhæng med den foreslåede ændring af lovens § 41, stk. 1.

Til nr. 5.

Ændringsforslaget er en følge af den foreslåede ændring af lovens § 41, stk. 1.

Til nr. 6.

Tankegangen bag lovforslaget er at forhindre, at en misligholdelse, der skyldes en forglemmelse, skal kunne udløse så alvorlige virkninger, som tilfældet er i dag. På den anden side kan det ikke være meningen, at

sidste rettidige betalingsdag til skade for kreditor, der lige så vel som debitor kan have brug for pengene i terminen, undtagelsesfrit skal kunne udskydes til ca. 3 uger efter forfaldsdagen, som det vil blive en følge af lovforslaget.

Mindretallet finder det derfor berettiget at fravige reglen om påkrav *efter* betalingsfristens udløb i de tilfælde, hvor kreditor umiddelbart før terminen på bevissikker måde har tilsendt debitor et varsel om terminsbetalingen, der samtidig i sit indhold er en advarsel om, hvad forsinkelse vil kunne medføre. Risikoen for en forglemmelse skulle dermed være fjernet, især fordi var-

slet ikke må sendes tidligere end 14 dage før forfaldsdagen.

Hvis et sådant påkrav ignoreres, må det være ubetænkeligt at give kreditor den samme opsigelsesadgang, som han i dag har uden påkrav og varsel.

Til nr. 8.

Under hensyn til de formål, der ligger bag tvangsauktionsklausulerne, findes det ubetænkeligt at udstrække beskyttelsen til eksisterende pantebreve. Det foreslås derfor, at bestemmelsen også finder anvendelse på ældre pantebreve.

Thomas Have, formand.	Hjortnæs.	Erenbjerg.	Falk Hansen.	Otto Mørch.	Tastesen, næstformand.
Birte Weiss.	Jette Boutrup.	Ruth Olsen.	Hanne Budtz.	Thestrup.	
Hans Toft.	Per Federspiel.	Holmberg.	Nathalie Lind.		
	Gudme.	Nordquist.			