

## Forslag

til

### Lov om ændring af tinglysningsloven.

Fremsat den 14. december 1972 af *justitsministeren*.

#### § 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. § 7, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

„Tinglysningsdommeren fører en dagbog og en tingbog.“

2. § 8, stk. 2, affattes således:

„Stk. 2. Alle adkomstdokumenter og pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal snarest muligt offentliggøres i tingbladet.“

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

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

4. § 14, stk. 1, affattes således:

„Dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal indføres i dagbogen. Denne skal for hver dag, tinglysningskontoret er åbent, indeholde en fortegnelse over alle dokumenter, der er indleveret til tinglysning den pågældende dag.“

5. § 14, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

„Mangler dokumentet angivelse af ejendommens matr. nr., anmelderens navn og bopæl, pantedebtors eller pantekreditors bopæl, for så vidt denne ikke må anses for

Justitsmin. j. nr. L.A. 1971. 48 002-6.

almindelig bekendt, eller navn og bopæl for en fuldmægtig, jfr. § 9, stk. 3, eller er angivelsen i disse retninger forkert, afvises det, medmindre fejlen eller manglen rettes af anmelderen.“

6. § 14, stk. 5, ophæves.

7. Efter § 42 indsættes i afsnit 1:

„§ 42 a. Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til postvæsenet her i riget, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet.

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.“

8. § 44, stk. 1, affattes således:

„Dokumenterne skal indføres i dagbogen.“

9. § 45 affattes således:

„§ 45. Dokumenterne offentliggøres i tingbladet.“

10. I § 47 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

„Stk. 3. Reglerne i § 42 a anvendes også på pantebrev, der giver underpant i løsøre.“

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

11. Efter § 50 indsættes:

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

## § 2.

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 1973.

Stk. 2. Pantebrev, der anmeldes til tinglysning inden den 1. januar 1974, kan dog oprettes på de hidtil gældende pantebrevsformularer.

Stk. 3. § 1, nr. 7 og 10 får virkning for alle pantebrev, der ikke er forfaldet inden den 1. juni 1973.

## Bemærkninger til lovforslaget.

### Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget bygger i det væsentlige på en beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom, der er udarbejdet af en arbejdsgruppe under justitsministeriet med den opgave at foretage en revision af justitsministeriets formularer for pantebrev i fast ejendom. Dette formularsystem, hvorefter alle pantebrev i fast ejendom, der anmeldes til tinglysning, skal være affattet på blanketter godkendt af justitsministeriet, blev indført i forbindelse med tinglysningslovens gennemførelse i 1926. Herefter har justitsministeriet godkendt dels en almindelig formular for pantebrev i fast ejendom (pantebrevsformular I), dels et større antal særlige pantebrevsformularer for realkreditinstitutter m.v. Formularerne er alle opbygget således, at side 1-2 rummer pantebrevets individuelle bestemmelser, medens formularernes side 3 indeholder en række standardvilkår — de såkaldte sædvanemæssige bestemmelser. Fravigelser fra pantebrevets sædvanemæssige bestemmelser kan ske ved aftale mellem parterne, men skal anføres i pantebrevets individuelle bestemmelser.

De gældende formularer har i de senere år været udsat for kritik fra flere sider. Et gennemgående træk i denne kritik har været, at formularernes sædvanemæssige bestemmelser ikke i tilstrækkeligt omfang tilgodeser debitorernes interesser, hvis mulighed for at opnå mere fordelagtige vilkår end formularernes er særdeles begrænsede på det eksisterende lånemarked. Specielt har det været anført, at bestemmelserne om kreditors adgang til at forlange pantegælden indfriet på en række punkter er strengere overfor debitorerne, end hensynet til realkrediten nødvendiggør. På denne baggrund besluttede justitsministeriet at nedsætte den ovennævnte arbejdsgruppe, der har stillet forslag om at erstatte de gældende formularer for fast ejendom med en almindelig formular A og en særlig formular B for realkreditinstitutter. I tilknytning hertil har arbejds-

gruppen udarbejdet et udkast til lov om ændring af tinglysningsloven, idet man har ment, at visse af de sædvanemæssige bestemmelser ikke bør kunne fraviges til skade for debitorerne, og at visse bestemmelser i de nye formularer også bør gælde for pantebrev udstedt på de gældende pantebrevsformularer. Derudover indeholder arbejdsgruppens lovudkast nogle mindre tekniske ændringer til tinglysningsloven, der er nødvendige for at foretage den udbygning og skematisering af pantebrevsformularerne, som er foreslået af arbejdsgruppen. Lovforslagets bestemmelser om pant i fast ejendom er i overensstemmelse med arbejdsgruppens udkast, bortset fra visse mindre sproglige og lovtekniske ændringer.

Efter justitsministeriets opfattelse kan den kritik, der har været fremført mod pantebrevsformularerne i fast ejendom, til dels også rettes mod de gældende formularer for pantebrev med pant i løsøre, der er opbygget på samme måde som formularerne for fast ejendom. Justitsministeriet har derfor til hensigt at revidere pantebrevsformularerne for løsøre efter samme retningslinier som formularerne for fast ejendom. En række af de hensyn, der begrundes en ændring af tinglysningsloven vedrørende pant i fast ejendom, gør sig imidlertid også gældende vedrørende underpant i løsøre. Lovforslaget indeholder derfor tillige nogle ændringer til tinglysningsloven vedrørende underpant i løsøre.

Antallet af dokumenter, der anmeldes til tinglysning, har i de senere år været stadig stigende. I 1970 udgjorde det samlede antal dokumenter, der anmeldtes til tinglysning, således 1.152.662 og i 1971 1.315.690. Der foreligger endnu ikke nogen endelig opgørelse for 1972, men tallet må forventes at stige yderligere; i første halvdel af 1972 anmeldtes således 752.206 dokumenter mod 628.693 for samme tidsrum i 1971. Med henblik på en rationalisering og forenkling af tinglysningsproceduren foreslås det derfor at afskaffe tinglysningslovens

bestemmelse om offentliggørelse af tinglyste dokumenter ved opslag af en tinglysningsliste og at lade de nuværende detaljerede regler om udformning af dagbog og tingblad udgå af tinglysningsloven, således at den nærmere fastsættelse af disse regler overlades til justitsministeren.

Arbejdsgruppens beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom har været forelagt for advokatrådet, Den danske Dommerforening, Foreningen af dommerfuldmægtige i Danmark, præsidenten for østre landsret, præsidenten for vestre landsret, præsidenten for Københavns byret, præsidenten for sø- og handelsretten i København, præsidenten for Århus by- og herredsret, Danske bankers Fællesrepræsentation, Danmarks Sparekasseforening, Fondsbørsens Medlemmer, Realkreditrådet, boligministeriet, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning samt handelsministeriet.

Ændringerne i pantebrevsformularerne og de i tilknytning hertil foreslåede ændringer i tinglysningsloven vil ikke medføre udgifter for det offentlige.

De foreslåede ændringer vedrørende dagbog, tingblad og tinglysningsliste vil muliggøre en fortsættelse af den løbende rationalisering af tinglysningsproceduren, men det er ikke muligt isoleret at opgøre, hvor stor besparelsen ved disse ændringer vil blive.

De nugældende sædvanemæssige bestemmelser for pantebrevsformular I for fast ejendom og pantebrevsformular II for løsøre er optaget som bilag 1 og 2 til lovforslaget. Som bilag 3 og 4 er optaget arbejdsgruppens forslag til sædvanemæssige bestemmelser i pantebrevsformular A og B for fast ejendom.

*Bemærkninger til forslaget enkelte bestemmelser.*

*Til § 1.*

Til nr. 1.

Tinglysningslovens § 7, stk. 2, påbyder to former for offentliggørelse af tinglyste dokumenter, dels udgivelse af et tingblad, dels opslag af en tinglysningsliste to gange ugentlig på et for offentligheden tilgængeligt sted, i praksis normalt i tilknytning til tinglysningsdommerens retslokaler.

Da samtlige oplysninger i tinglysningslisten tillige offentliggøres i tingbladet, som er en del af Statstidende, er tinglysningslisten ikke nødvendig for at give offentligheden kendskab til de dokumenter, der tinglyses.

Som led i den løbende rationalisering af tinglysningsproceduren foreslås det derfor, at kravet i tinglysningsloven om en særskilt tinglysningsliste ophæves.

Til nr. 2, 4 og 6.

Tinglysningslovens § 8, stk. 2, og § 14, stk. 1 og 5, indeholder en række detaljerede krav vedrørende navnlig udformningen og indholdet af tinglysningslisten, tingbladet samt dagbogen, hvori samtlige anmeldte tinglysningsdokumenter indføres summarisk med angivelse af indleveringsdagen.

Reglerne om tinglysningslisten foreslås ophævet som en konsekvens af ændringen i nr. 1.

Som led i rationaliseringen af tinglysningsproceduren arbejder justitsministeriet for tiden på en ændret udformning af dagbogen og tingbladet. Blandt andet overvejes det, om det vil være muligt at skrive dagbog og manuskript til tingbladet i én arbejdsgang. Da reglerne om udformningen af dagbog og tingblad nødvendigvis må være detaljerede, og løbende bør kunne tilpasses de indvundne erfaringer, foreslås lovens bestemmelser ændret, således at loven alene indeholder de mere principielle regler, medens detailreglerne fastsættes administrativt af justitsministeren i medfør af tinglysningslovens § 50, stk. 1.

Til nr. 3 og 5.

I forhold til de gældende bestemmelser foreslås det gjort til en betingelse for tinglysning, at pantebreve i fast ejendom tillige indeholder debitors bopæl, medmindre denne er almindelig kendt, eller bopælen for en anden, der er berettiget til at modtage forkyndelser, meddelelser og betalinger på debitors vegne.

Forslaget må ses i sammenhæng med den under nr. 7 foreslåede regel (§ 42 a, stk. 2), hvorefter pantegælden i tilfælde af manglende rettidig betaling af renter eller afdrag først kan forlanges indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Det er med henblik på kreditors afgivelse af et sådant påkrav anset for hensigtsmæssigt, at debitors bopæl fremgår af pantebrevet.

Til nr. 7.

*Til stk. 1.* Bestemmelsen er udformet i tilslutning til reglen i lejelovens § 33, stk. 2, 3. pkt., om indbetaling af leje og andet vederlag. Man har herved dels lagt vægt på, at det på grund af denne bestemmelse i lejeloven er en udbredt opfattelse, at indbetaling til postvæsenet inden terminens udløb er rettidig, uanset om beløbet først kommer kreditor i hænde efter terminen, dels at en sådan regel tillige af bevismæssige grunde må anses for praktisk. Det har været overvejet, om indbetaling til pengeinstitut inden betalingsfristens udløb ligeledes burde betragtes som rettidig betaling. Man har imidlertid

valgt at begrænse reglen til indbetaling til postvæsenet, idet man har fundet det værdifuldt at benytte samme kriterium som i lejeloven. Reglen gælder indbetaling til postvæsenet her i riget bortset fra Grønland. Denne afgrænsning er valgt, fordi det ikke ved postbefordring fra udlandet og fra Grønland med tilstrækkelig sikkerhed kan siges, hvor lang tid der vil gå, inden betalingen er kreditor i hænde.

Det er tilstrækkeligt, at indbetalingen til postvæsenet har fundet sted på betalingsfristens sidste dag, og det er således uden betydning, om betalingen først kommer kreditor i hænde efter fristens udløb. Ved indbyrdes girering må datoen for debitering af debtors girokonto være afgørende. Betales ydelsen med check, der forsendes med brev — herunder anbefalet brev — foreligger der ikke nogen indbetaling til postvæsenet, og betalingen kan derfor først anses for sket, når brevet er kommet frem til betalingsstedet.

Indbetaling til postvæsenet skal ske til befordring til betalingsstedet. Fejl fra debtors side med hensyn til angivelse af betalingsstedet, der medfører forsinkelse af befordringen til betalingsstedet må i almindelighed føre til, at indbetalingen ikke kan godkendes som rettidig. Domstolene må dog som efter hidtidig praksis kunne bortse fra mindre fejl i adresseringen, der normalt berigtiges af postvæsenet, jfr. f.eks. dommen i Ugeskrift for Retsvæsen 1968, s. 112.

Forslaget medfører ingen ændring af det efter panteforholdet gældende betalingssted, men har alene den betydning, at debitor inden for de i pantebrevet angivne frister kan vælge mellem at betale på betalingsstedet og at indbetale beløbet til postvæsenet til befordring til betalingsstedet. Bestemmelsen indebærer derfor ingen ændringer i den almindelige formueretlige grundsætning om, at risikoen for befordringen af betalingen til betalingsstedet påhviler afsenderen.

*Til stk. 2.* Bestemmelserne i et pantebrev om virkningen af udeblivelse med renter og afdrag er både for kreditor og debitor af afgørende betydning. Ifølge de sædvanemæssige bestemmelser i den gældende pantebrevsformular I forfalder kapitalen, dersom renter og afdrag udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen — for terminsbetalingers vedkommende over 7 dage efter den første terminsdag; hvis den 7. dag er en helligdag, grundlovsdagen den 5. juni eller en lørdag, udløber fristen først den følgende søgnedag. Tilsvarende bestemmelser findes i de øvrige godkendte formularer; for visse af formularernes vedkommende dog med den ændring, at kapitalen kun forfalder, hvis betaling ikke er sket inden udgangen af terminsmåned.

Den kritik, der er omtalt ovenfor under de almindelige bemærkninger, har navnlig været rettet mod disse bestemmelser om virkningen af udeblivelse med renter og afdrag. Således som reglerne er udformet, indeholder de ingen beskyttelse af debitor mod, at kreditor også på grund af mindre og måske undskyldelige forsinkelser med betaling af renter og afdrag kan kræve hele kapitalen indfriet med deraf følgende mulighed for betydelige tab for debitor og gevinst for kreditor.

Den foreslåede regel udelukker, at pantegælden uden videre kan kræves indfriet i sin helhed, hvis renter og afdrag ikke betales rettidigt. Efter forslaget stilles som yderligere betingelse, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at påkrav herom er afsendt eller fremsat. Påkravet, der af bevismæssige grunde skal være skriftligt, 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. Påkravet vil således ikke kunne udsendes samtidig med de sædvanlige terminsopkrævninger, som f.eks. udsendes af realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Debitor vil her i riget, bortset fra Grønland, inden for fristen kunne indbetale renter og afdrag til postvæsenet til befordring til betalingsstedet; indbetalingen vil kunne ske på fristens sidste dag, og det er således uden betydning, om betalingen først kommer frem til betalingsstedet efter fristens udløb, jfr. herved henvisningen til forslaget's stk. 1.

For at tilskynde debitor til — uanset indførelsen af påkravsreglen — at betale inden betalingsfristens udløb, er der i forslaget til de sædvanemæssige bestemmelser i pantebrevsformular A optaget en regel, hvorefter kreditor, hvis renter og afdrag ikke betales rettidigt, kan forlange et gebyr på 2 pct. af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr. Efter forslaget til sædvanemæssige bestemmelser i pantebrevsformular B for realkreditinstitutter kan kreditor kræve morarenter m.v. efter de regler, der er fastsat i realkreditinstitutternes vedtægter.

Påkravsreglen foreslås gjort anvendelig også for pantebreve, der ikke er forfaldet før lovens ikrafttræden, jfr. forslaget's § 2, stk. 3. For pantebreve, for hvilke de ovenfor nævnte bestemmelser om betaling af renter og afdrag i pantebrevsformular I gælder, medfører reglen, at påkrav først kan afgives efter udløbet af formularens 7 dages frist.

*Til stk. 3.* For at de i stk. 1 og 2 nævnte regler skal kunne beskytte debitor effektivt, foreslås det, at reglerne ikke ved aftale kan fraviges til ugunst for debitor.

Til nr. 8 og 9.

Tinglysningslovens § 44, stk. 1, og § 45 fastsætter detaljerede bestemmelser om indførelsen i dagbogen og offentliggørelse i tingbladet af tinglysningsdokumenter, der vedrører løsøre og formue i almindelighed. Bestemmelserne svarer til §§ 8, stk. 2, og 14, stk. 1, om tinglysning vedrørende fast ejendom.

Ligesom for fast ejendoms vedkommende fastslås det, at loven fremtidig kun indeholder de principielle regler, medens detaljerne overlades til administrativ regulering.

Til nr. 10.

Reglerne i § 42 a foreslås tillige gjort anvendelige på pantebreve i løsøre, idet de hensyn, der begrunder reglerne ved pantebreve i fast ejendom, jfr. herom foran under nr. 7, tillige må antages at gøre sig gældende ved pantebreve, der giver underpant i løsøre.

Til nr. 11.

Det nuværende formularsystem har alene hjem-

mel i den almindelige gennemførelsesbestemmelse i tinglysningslovens § 50, stk. 2. Den foreslåede regel må derfor anses for påkrævet for at foretage den påtænkte udbygning og skemativering af pantebrevsformularerne.

*Til § 2.*

*Til stk. 1.* Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juni 1973, således at reglerne kan finde anvendelse for betalinger, der skal ske i juni termin 1973.

*Til stk. 2.* Da trykningen af nye pantebrevsformularer vil tage nogen tid, foreslås det, at pantebreve, der anmeldes til tinglysning inden den 1. januar 1974, også skal kunne oprettes på de hidtil gældende pantebrevsformularer.

*Til stk. 3.* Bestemmelserne i § 1, nr. 7 og 10, skal efter forslaget også gælde for ældre pantebreve. Det foreslås derfor, at disse bestemmelser får virkning for alle pantebreve, der ikke er forfaldet før lovens ikrafttræden.

### De sædvanemæssige bestemmelser i justitsministeriet pantebrevsformular I (fast ejendom).

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 inddrivelsesomkostninger, derunder sagførersalær, og enhver udgift, kreditor måtte have i anledning af andre kreditors eller skifterettens retsforfølgninger vedkommende pantet, derunder 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, rettighe-der 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 et andet af kreditor godkendt forsikringsselskab.

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, og hvis den syvende dag er en helligdag eller 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 gældsfragaelsesbo,
- c) *dersom* der gøres udlæg i pantet eller *dersom* ejendommen tages til brugeligt pant,
- d) *dersom* leje hæves for mere end  $\frac{3}{4}$  år forud,
- e) *dersom* bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi, uden betryggende garantistillelse, nedrives, eller pantet i øvrigt kendeligt forringes eller vanrægtes,
- 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 gældsøvertagelsen og berigtige alle dermed forbundne omkostninger, derunder salær til kreditors sagsfører 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 søgsmåltilfælde 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 debitors 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.

**Bilag 2.****De sædvanemæssige bestemmelser i justitsministeriets pantebrevsformular II (løsøre).**

1. Såvel kapital som rente betales på kreditors bopæl eller hvilket andet sted her i riget, der måtte blive opgivet.

2. Dette pantebrev giver sikkerhed for betaling af bemeldte kapital med renter, strafrenter, opsigelses-, søgsmåls- og inddrivelsesomkostninger, derunder sagførersalær, samt enhver udgift kreditor måtte have i anledning af andre kreditors eller skifterettens retsforfølgninger vedkommende pantet, derunder for anmeldelser i boer og udgifter ved ny tinglysning af dette pantebrev i tilfælde af min flytning til anden retskreds.

3. Debitor bemærker udtrykkelig, at ingen har nogen rettighed over de pantsatte genstande i henhold til ægtepagt, pantebrev, købekontrakt, lejekontrakt eller andet.

4. Skulle debitor nogensinde undlade at betale afdrag eller renter efter nærværende pantebrev senest på den 7. dag efter forfaldsdagen, eller hvis den 7. dag er en helligdag eller grundlovsdagen den 5. juni eller en lørdag, da den følgende søgnedag, skulle debitor blive urådig over sit bo, skulle der for nogen gæld blive gjort arrest eller udlæg i nogen af de pantsatte genstande, eller skulle debitor undlade at holde dem tilbørlig vedlige eller

forsikret imod ildsvåde for fuld værdi, skulle debitor vægre sig ved på kreditors forlangende at godtgøre, at der ikke påhviler ham forfaldne forsikringspræmier vedrørende det pantsatte, og at genstandene er brandforsikret som anført, skulle debitor vægre sig ved at give kreditor adgang til at overbevise sig om deres tilstedeværelse og tilstand, da er i ethvert af disse tilfælde den skyldige kapital eller dens rest, hvis kreditor fordrer det, straks — uden hensyn til foran aftalte betalingsmåde — forfalden til betaling, hvilket også skal være tilfældet, dersom det pantsatte eller nogen del deraf overdrages til trediemand, eller dersom debitor flytter til anden retskreds uden i forvejen at underrette kreditor derom, således at han i rette tid kan lade pantebrev tinglyse ved det nye værneting.

5. For forpligtelserne efter nærværende pantebrev hæfter debitores arvinger én for alle og alle for én.

6. Udlæg såvelsom arrest skal straks kunne foretages i pantet, hvor det findes, uden at være begyndt på debitors bopæl.

7. Omkostningerne ved dette dokumentets oprettelse, stenpling og tinglysning betales af debitor.



**Bilag 3.****Arbejdsgruppens forslag til sædvanemæssig tekst i den almindelige pantebrevsformular for fast ejendom (justitsministeriets pantebrevsformular 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 på 2 pct. 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 debitorens 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 debitorens 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 forpagtningsskatter, 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 kreditorens 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 pct. 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. Kreditorens 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 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 § 680 er fremsat over for skifteretten eller ekssekutor, 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 rettidig, jfr. pkt. 8.

## Bilag 4.

### Arbejdsgruppens forslag til sædvanemæssig tekst i den særlige pantebrevsformular for realkreditinstitutters pant i fast ejendom (justitsministeriets pantebrevsformular 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. Sådan 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 debitors nye adresse.

6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagt-

ningsafgifter 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 gældssovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesser i tilfælde af retsskridt 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 debitors 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 § 680 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 erhvervsejendomme 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 pantsikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

## Bilag 5.

I dette bilag opføres i venstre spalte de i lovforslagets § 1 nævnte bestemmelser i den nugældende formulering, medens de foreslåede ændringer opføres i højre spalte.

## Gældende formulering.

## § 7, stk. 2.

Der føres af tinglysningsdommeren en dagbog og en tingbog, ligesom han sørger for, at der to gange om ugen ved retten opslås en tinglysningsliste på et for offentligheden tilgængeligt sted. Endvidere udgives der ved justitsministeriets foranstaltning et offentligt tingblad.

## § 8, stk. 2.

Alle skøder og pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal, så snart ske kan, tillige kundgøres i tingbladet og opslås på tinglysningslisten, hvor de holdes opslået mindst en uge. I tingbladet og tinglysningslisten anføres dokumentets art — skøde eller pantebrev — parternes navn og stilling, ejendommens betegnelse ved matr. nr. eller dens blad i tingbogen efter justitsministerens bestemmelse, samt ved gade og hus-nr., hvor sådant findes. Af skøder anføres tillige købesummen, medmindre anmelderen skriftlig har anmodet om undladelse heraf, og af pantebreve pantesummen.

## § 9, stk. 3.

Dokumenter såvel som genparter skal øverst på første side angive vedkommende ejendoms matr.-nr. eller blad i tingbogen efter justitsministerens bestemmelse samt anmelderens navn og bopæl. Skøder og pantebreve skal tillige angive gade og hus-nr., hvor sådant findes. Et pantebrev skal angive kreditors bopæl — for så vidt den ikke må anses almindelig bekendt — eller bopælen for en anden person eller anstalt, som er berettiget til at modtage forkyndelser eller meddelelser på panthaverens vegne.

## § 14, stk. 1.

Efterhånden som dokumenter anmeldes til tinglysning, indføres de i dagbogen. Denne skal for hver dag, tinglysningskontoret er åbent, give en fortegnelse med løbe-

## Forslaget.

1. § 7, stk. 2, 1. pkt., affattes således:  
„Tinglysningsdommeren fører en dagbog og en tingbog.“

2. § 8, stk. 2, affattes således:  
„Stk. 2. Alle adkomstdokumenter og pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal snarest muligt offentliggøres i tingbladet.“

3. § 9, stk. 3, 3. pkt., affattes således:  
„Et pantebrev skal angive debitors og kreditors bopæl, medmindre den må anses for almindelig bekendt, eller bopælen for en anden, der er berettiget til at modtage forkyndelser, meddelelser og betalinger på debiters eller kreditors vegne.“

4. § 14, stk. 1, affattes således:  
„Dokumenter, der anmeldes til tinglysning, skal indføres i dagbogen. Denne skal for hver dag, tinglysningskontoret er åbent, indeholde en fortegnelse over alle dokumen-

*Gældende formulering.*

numre over alle dokumenter, der er indleveret til tinglysning den pågældende dag, med kort angivelse af den retshandling og den faste ejendom, dokumentet angår, samt anmelderens navn og bopæl.

**§ 14, stk. 2.**

Mangler dokumentet angivelse af ejendommens matr.-nr. (jfr. § 9, 3die stykke), anmelderens navn og bopæl, pantekreditors eller hans fuldmægtigs bopæl, for så vidt denne ikke er almindelig bekendt, eller angivelsen i disse retninger er forkert, afvises det, medmindre fejlen eller mangelen rettes af anmelderen. Mangler dokumentet underskrift af udsteder og ved skøder og pantebrev af vitterlighedsvidner eller er genpart ikke vedlagt, afvises det.

**§ 14, stk. 5.**

Dagbogens fortegnelse over indleverede dokumenter afsluttes hver dag ved indleveringstidens slutning og underskrives af dommeren.

**§ 44, stk. 1.** Dagbogen skal, når de heromhandlede dokumenter anmeldes til tinglysning, kort angive dokumentets art og den person (forening, selskab eller lignende), dokumentet angår, samt anmelderens navn og bopæl.

*Forslaget.*

ter, der er indleveret til tinglysning den pågældende dag.“

**5. § 14, stk. 2, 1. pkt.,** affattes således:

„Mangler dokumentet angivelse af ejendommens matr. nr., anmelderens navn og bopæl, pantedebitors eller pantekreditors bopæl, for så vidt denne ikke må anses for almindelig bekendt, eller navn og bopæl for en fuldmægtig, jfr. § 9, stk. 3, eller er angivelsen i disse retninger forkert, afvises det, medmindre fejlen eller manglen rettes af anmelderen.“

**6. § 14, stk. 5,** ophæves.**7. Efter § 42** indsættes i afsnit 1:

„**§ 42 a.** Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til postvæsenet her i riget, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet.

*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.“

**8. § 44, stk. 1,** affattes således:

„Dokumenterne skal indføres i dagbogen.“

*Gældende formulering.*

§ 45. De heromhandlede dokumenter kundgøres i tingbladet. Af pantebreve anføres i dette blad parternes navn og stilling samt skyldnerens bopæl. Af ægtepagter anføres parternes navn, stilling og bopæl.

§ 47. Pantebreve, der giver underpant i løsøre, skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler, der i god tro indgås med pantets ejer, og mod retsforfølgning.

Tinglysning af underpant i løsøre sker ved pantsætterens personlige værneting eller, hvis han ikke har noget værneting her i landet, ved Københavns byret.

Pantebreve, der giver underpant i bestemte løsørengstande, udslettes, når der er forløbet 10 år efter pantebrevets tinglysning og der ikke inden denne frists udløb er anmeldt fornyet tinglysning.

Omsætningspapirer, simple gældsbreve og andre fordringer kan ikke pantsættes ved tinglysning af pantebrev efter de i stk. 1-3 givne regler.

Justitsministeren bemyndiges til at træffe bestemmelse om, at der oprettes et hele landet omfattende register, hvori samtlige tinglyste pantebreve i løsøre eller enkelte grupper heraf indføres, og hvoraf enhver efter skriftlig begæring kan forlange udskrift mod en derfor fastsat afgift.

*Forslaget.*

9. § 45 affattes således:

„§ 45. Dokumenterne offentliggøres i tingbladet.“

10. I § 47 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

„Stk. 3. Reglerne i § 42 a anvendes også på pantebreve, der giver underpant i løsøre.“  
Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

11. Efter § 50 indsættes:

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