

## Forslag

til

### Lov om ændring af tinglysningsloven. (Rentetilpasningslån).

Fremsat den 6. april 1976 af *justitsministeren*.

#### § 1.

I lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysnings som senest ændret ved lov nr. 318 af 19. juni 1974 indsættes i § 10 efter *stk. 3* som nyt stykke:

„*Stk. 4.* Pantebrevet til realkreditinstitutter, som er godkendt af staten, kan tinglyses, uanset at størrelsen af rente og lignende ydelser samt lånets fordeling på de enkelte afdrag ikke er endelig fastsat, såfremt pantebrevet indeholder bestemmelse

om, på hvilke betingelser en senere fastsættelse eller regulering heraf skal finde sted. En senere fastsættelse af de nævnte vilkår i overensstemmelse hermed behøver ingen tinglysnings.“

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 5 og 6.

#### § 2.

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

### Bemærkninger til lovforslaget.

Boligministeriet har i skrivelse af 4. marts 1976 til Realkreditrådet i henhold til §§ 17 og 20 i lov om realkreditinstitutter i princippet godkendt et forslag, hvorefter de såkaldte rentetilpasningslån som en begrænset forsøgsordning indføres inden for særlig realkredit for lån til opførelse af ejerboliger til helårsbeboelse.

Rentetilpasningslån skal have samme løbetid som traditionelle lån. Lånenes afvikling vil forløbe nogenlunde som et traditionelt forrentet annuitetslån alene med den forskel, at rentevilkårene efter udløbet af hver periode tilpasses ændringer i renteniveauet, hvilket kan medføre ændringer i størrelsen af de enkelte afdrag. De rentetilpasningslån, som nu bliver indført, agtes effektueret som kontantlån, hvis provenu tilvejebringes ved salg af obligationer med en løbetid på 1-5 år. Hvert 5. år i lånets løbetid vil restgælden blive refinansieret ved salg af nye 1-5-årige obligationer.

Det karakteristiske for denne låneform er, at de til grund for lånet liggende obligationer har kor-

tere løbetid end lånet. Ordningen indebærer, at rente og afdrag hvert 5. år tilpasses de på dette tidspunkt gældende markedsrentevilkår i modsætning til de traditionelle låneformer, hvor rentevilkårene for hele lånets løbetid fastlægges efter markedsrenten på tidspunktet for lånets optagelse, uden at der, medens dette løber, er mulighed for at ændre renten i takt med den almindelige udvikling.

Den nye låneform indebærer, at beregning af rente og afdrag kun dækker lånets første 5-årige periode. Rente og ydelse i de senere 5-års perioder vil være afhængig af renteniveauet på refinansieringstidspunktet og er således i princippet ukendt på tidspunktet for lånets optagelse. Det samme gælder størrelsen af den til grund for rentetilpasningslånet liggende obligationsrestgæld, der fremkommer efter refinansieringen. Derimod vil refinansieringen ikke medføre nogen ændring af pantebrevets restgæld. Det tidspunkt, da lånet vil være færdigamortiseret, ligger ligeledes fast.

Der vil for rentetilpasningslån ligesom for de hidtil ydede kontantlån gælde særlige vilkår for ekstraordinær indfrielse.

Efter tinglysningslovens § 10, stk. 3, skal indholdet af et dokument for at kunne tinglyses, være endelig fastsat.

Da justitsministeriet fandt det tvivlsomt, om pantebrev for rentetilpasningslån opfyldte dette krav, indhentede ministeriet en udtalelse fra Den danske Dommerforening. Foreningen har i skrivelse af 9. marts 1976 udtalt, at det er tvivlsomt, om domstolene vil acceptere tinglysning af rentetilpasningslån. Dommerforeningen tilføjede, at den anførte tvivl måske burde føre til overvejelse af, om rentetilpasningslån rejser sådanne særlige problemer i tinglysningsmæssig henseende, at der til tinglysningslovens § 10, stk. 3, bør føjes en bestemmelse, som indeholder en udtrykkelig hjemmel for tinglysning af pantebrev på de vilkår, som vil blive fastsat i rentetilpasningslån.

Da regeringen bl. a. af hensyn til beskæftigelsen lægger vægt på, at rentetilpasningslånen vil kunne introduceres i midten af 1976, uden at der i en længere periode er usikkerhed om, hvorvidt de vil kunne tinglyses, har justitsministeriet udarbejdet dette forslag til en tilføjelse til tinglysningsloven, som indeholder en udtrykkelig hjemmel for tinglysning af pantebrev på de vilkår, som vil blive fastsat i rentetilpasningslån.

Under hensyn til den korte tid, justitsministeriet har haft til rådighed, har det ikke været muligt i lovforslaget at tage stilling til andre udlånsformer, hvis overensstemmelse med tinglysningslovens § 10, stk. 3, kan frembyde tvivl. Dette gælder således pantebrev, hvis restgæld og ydelse reguleres i takt med det lønregulerende pristal. En sag om tinglysning af et sådant pantebrev verserer for tiden for Højesteret. Forslaget berører ej heller den hidtidige praksis vedrørende tinglysning af pantebrev til andre kreditorer end realkreditinstitutter, som indeholder bestemmelse om løbende regulering af rente og ydelse, herunder navnlig lån til banker og sparekasser til variabel rente.

Såfremt forslaget vedtages, vil justitsministeriet imidlertid anmode tinglysningsudvalget om at gennemgå de forskellige låneformer og fremkomme med en udtalelse om, hvorvidt der er behov for yderligere lovgivning på området.

Justitsministeriet vil administrativt fastsætte regler for udformningen af pantebrevsblanketter til rentetilpasningslån, således at det på iøjnefaldende måde af pantebrevet fremgår, at det drejer sig om

et sådant lån. Justitsministeriet vil endvidere instruere tinglysningskontorerne om ordningens indhold samt give oplysning om, hvilken tekst i tingbogen der bør benyttes til markering af lånets art.

Under hensyn til, at rentetilpasningslånene er en ny låneform, hvorom ingen erfaringer findes, og som stiller betydelige administrative krav til låneinstitutionen i forbindelse med bl. a. lånenes refinansiering, er forslaget begrænset til at omfatte lån ydet af realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, det vil sige institutter, 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. En tilsvarende afgrænsning findes i tinglysningslovens §§ 11, stk. 2, 15 a, stk. 2, og 41.

Dommerforeningen har endvidere rejst spørgsmål om, hvorvidt det ikke er overflødigt at tinglyse de endeligt fastsatte rente- og afdragsvilkår i forbindelse med hver refinansiering og har fremhævet, at det i hvert fald ud fra et ekspeditions-mæssigt synspunkt ville være ønskeligt at undgå en sådan gentagen tinglysning. Da det i pantebrevet vil være angivet, hvorledes rente- og afdragsvilkår skal fastsættes, foreslås det i overensstemmelse med dommerforeningens udtalelse, at den senere fastsættelse herat ikke behøver at tinglyses.

Således som bestemmelsen er formuleret er det heller ikke nødvendigt, som det er praksis nu, at tinglyse den fastsættelse af kontantlåns rente- og afdragsvilkår, som sker umiddelbart efter selve pantebrevets lysning. Dette gælder, hvad enten der er tale om et traditionelt kontantlån eller om et kontantlån på rentetilpasningsvilkår.

I overensstemmelse med en udtalelse fra dommerforeningen er det forudsat, at et pantebrev med prioritet efter et rentetilpasningslån kan rykke op i overensstemmelse med bestemmelsen i tinglysningslovens § 40, stk. 3, 1. pkt., uanset at den periodevis foretagne refinansiering kan medføre visse forskydninger i lånets afdragsprofil. Modsvarende er det forudsat, at en eventuel tilpasning af afdragene i forbindelse med refinansiering ikke udløser beføjelser for efterstående panthavere i henhold til lovens § 40, stk. 3, 2. og 3. pkt. Endelig er det forudsat, at der ikke i medfør af lovens § 40, stk. 5, 2. pkt., og § 41, stk. 2, kræves samtykke fra efterstående panthavere, såfremt refinansieringen medfører en forhøjelse af lånets rente.

Forslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for det offentlige.