

Lovforslag nr. L 142. Fremsat den 25. februar 1982 af justitsministeren

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om tinglysning (indekspanterettigheder)

#### § 1.

I lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning, jfr. lovekændtgørelse nr. 464 af 14. september 1976, som ændret senest ved lov nr. 291 af 8. juni 1978, foretages følgende ændringer:

#### 1. Efter § 40 indsættes:

»§ 40 a. Er det i et pantebrev fastsat, at hovedstol og restgæld reguleres i takt med et bestemt indeks (indekspantebrev), kan det uanset § 40, stk. 3, 1. pkt., i et efterstående pantebrev gyldigt vedtages, at panteretten ifølge dette rykker op, efterhånden som indekspanteretten afdrages eller indfries ved betalinger, der efter pantebrevet er tidsfæstede.

Stk. 2. § 40, stk. 3, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 40 b. Besættes en ledig plads i prioritetsordenen med et indekspantebrev, og medfører den fastsatte indeksregulering, at panteretten overstiger den ledige plads, får den overskydende del af panteretten prioritet efter samtlige efterstående og sideordnede berettigede i ejendommen på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse. Ejeren kan dog forbeholde en bestemt anden ledig plads for udvidelser på indekspanteretten.

Stk. 2. De i stk. 1, 1. pkt., nævnte efterstående berettigede, der efter § 40, stk. 3, eller § 40 a har oprykningret efter en tidligere foranstående panteret, rykker efter tinglysningen af indekspantebrevet op, i det omfang de efter indholdet af den tidligere panteret hav-

de ret hertil. Den del af indekspanteretten, som herefter fortrænges fra den foranstående panterets plads, får samme prioritet som overskydende dele af panteretten efter stk. 1.

Stk. 3. Er en ledig plads i prioritetsordenen blevet besat med et indekspantebrev, kan en af de i stk. 1, 1. pkt., nævnte efterstående eller sideordnede berettigede, der på tvangsauktion ikke opnår fuld dækning ved det afgivne bud, forlange ejendommen opråbt på ny på vilkår, at indeksreguleringen for fremtiden tilsidesættes. Indeksreguleringen kan dog ikke tilsidesættes, i det omfang udvidelser på indekspanteretten kunne rummes på pladser, som er forbeholdt for sådanne udvidelser forud for de nævnte berettigede, og som har opnået dækning ved auktionsbudet. 1. pkt. finder ikke anvendelse, såfremt den fastsatte indeksregulering ikke kan medføre, at panteretten overstiger den ledige plads.

Stk. 4. Stk. 1-3 gælder ikke i forhold til de i stk. 1, 1. pkt., nævnte efterstående eller sideordnede berettigede, som har samtykket i besættelsen af den ledige plads med indekspantebrevet.«

2. I § 41 udgår i stk. 1: »overformynderiet og andre«.

#### 3. Efter § 41 indsættes:

»§ 41 a. Hvis det i et pantebrev er vedtaget, at det står tilbage for lån som nævnt i § 41, stk. 1 og 2, kan en foranstående plads ikke besættes med et indekspantebrev, medmindre efterpanthaveren samtykker heri.«

## § 2.

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. april 1982.

*Stk. 2.* § 1, nr. 1, har virkning i forhold til

indekspantebreve, der er oprettet efter den 1. april 1982.

*Stk. 3.* § 1, nr. 3, har virkning også for vedtagelser i pantebreve oprettet før 1. april 1982.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger.

1. Som et væsentligt led i regeringens forslag til en finansieringsreform for byggeriet og landbruget indgår planer om at indføre indeksregulerede realkreditlån, dvs. lån ydet af realkreditinstitutter, hvor rente, afdrag og restgæld løbende justeres i overensstemmelse med udviklingen i et på forhånd aftalt indeks. Med henblik herpå har boligministeriet fremsat forslag til henholdsvis lov om indeksregulerede realkreditlån og lov om indeksregulerede lån til statsstøttet byggeri. Det foreliggende lovforslag skal ses i sammenhæng hermed, idet det tilsigter en tilpasning af tinglysningsloven til denne nye lånetype. Ændringerne er tillige udformet under hensyntagen til, at det er muligt, at indeksslåne-systemet vil få mere almindelig udbredelse også ved lån ydet af andre långivere end realkreditinstitutterne.

2. Efter retspraksis er der ikke noget til hinder for tinglysning af indeksregulerede pantebrev, såfremt indeksreguleringen på forhånd er fastlagt på en sådan måde, at der ikke senere kan rejses tvivl om, hvorledes reguleringer skal foretages. Indekspantebrev er imidlertid hidtil kun oprettet i meget begrænset omfang.

3. Da tinglysningslovgivningen, som i det væsentlige stammer fra 1926, er udformet med sigte på traditionelle pantebrev, er der behov for enkelte nye regler om indekspantebrev. En vurdering af nogle af de problemer, som tinglysning af indeksslån med pant i fast ejendom kan give anledning til, er bl.a. foretaget af den af økonomiministeren i december 1974 nedsatte arbejdsgruppe vedrørende indeksering af pengefordringer, jfr. betænkning nr. 732/1975, s. 41-44 og s. 159-166. Problemerne vedrører navnlig spørgsmålet om oprykningret for pantebrev, efterhånden som de foranstående lån afvikles, samt mulighederne for at ombytte traditionelle pantebrev med indekspantebrev og omvendt.

4. Efter tinglysningslovens § 40, stk. 3, 1. pkt., skal det i et efterstående pantebrev gyldigt kunne vedtages, at panteretten ifølge dette rykker op,

efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når denne panteret til et forud angivet bestemt tidspunkt helt indfries.

Såfremt et indeksreguleret pantebrev ifølge sit indhold indfries til et forud angivet bestemt tidspunkt, betyder en sædvanlig oprykningbestemmelse i et efterstående pantebrev, at dette rykker op ved låneophøret, jfr. tinglysningslovens § 40, stk. 3, 1. pkt., 2. led.

Bestemmelsen i § 40, stk. 3, 1. pkt., 1. led, om, at efterstående panterettigheder rykker op, »efterhånden som en foranstående panteret afdrages«, fortolkes således, at afdragsordningen skal være forudberegnelig, dvs. at afdragene skal være fikseret både med hensyn til forfaldstid og størrelse.

Da de tidsbestemte afdrag ifølge et indeksreguleret pantebrev ikke på forhånd kan fikseres nominelt, og da de efterstående panthavere navnlig i den første del af indekspantebrevets løbetid kan blive skubbet ned i stedet for at rykke op, må det efter justitsministeriets opfattelse anses for tvivlsomt, om 1. led af oprykningbestemmelsen i § 40, stk. 3, 1. pkt., kan finde anvendelse i forhold til oprykning efter indekspantebrev.

I redegørelsen fra arbejdsgruppen vedrørende indeksering af pengefordringer (betænkning 732/75) er s. 160 anført, at der ved belåning af fast ejendom her i landet er en tradition for, at ejendommen belånes med mere end ét lån, og at de efterstående panthavere altid betinger sig oprykningret. Arbejdsgruppen finder derfor, at der også bør kunne vedtages oprykningret i forhold til et indeksreguleret pantebrev. Justitsministeriet er enig i denne vurdering, og det foreslås derfor, at der indføjes en ny bestemmelse som § 40 a i tinglysningsloven om adgang til i et efterstående pantebrev at vedtage oprykningret efter et indekspantebrev, efterhånden som dette nedbringes eller indfries ved betalinger, der efter pantebrevet er tidsfæstede.

5. Efter tinglysningslovens § 40, stk. 1, har en ejer af en fast ejendom ret til at besætte en opstået ledig plads i prioritetsordenen med et nyt pantebrev. Ejeren kan således samtidig med, at han ind-

frier et pantebrev, give panteret med samme prioritet for et tilsvarende beløb til en anden panthaver (ombytning eller omprioritering).

I de under pkt. 1 nævnte lovforslag om adgang for realkreditinstitutterne til at yde indeksslån er der i et vist begrænset omfang åbnet mulighed for at ombytte indestående prioriteter i en fast ejendom med indeksslån. Det fremgår imidlertid af bemærkningerne til lovforslagene, at ombytning af indestående lån med indeksregulerede realkreditlån forudsætter, at de efterstående panthavere accepterer dette.

Har alle efterstående berettigede i ejendommen samtykket i, at en foranstående ledig plads i prioritetsordenen besættes med indeksslånet, kan dette tinglyses anmærkningsfrit, idet de efterstående berettigede da skal respektere indekspantebrevets indhold og dermed også forøgelser af restgældens størrelse som følge af den vedtagne indeksregulering.

Har de efterstående berettigede i ejendommen ikke samtykket, skal tinglysningsdommeren ved tinglysning af indekspantebrevet meddele dette anmærkning om efterstående prioriteter. Dette skyldes bl.a., at de efterstående panthavere kun skal respektere et beløb i »almindelige« kr., hvorfor indekstillæg, der ikke kan rummes på den ledige plads, får prioritet efter de efterstående panthavere. Indekspantebrevets prioritetsstilling bliver herved så usikker, at sådanne lån formentlig bliver vanskelige at opnå. Som nævnt ovenfor vil ombytning af indestående lån med indeksregulerede realkreditlån ikke finde sted, medmindre de efterstående panthavere har samtykket heri. Imidlertid kan det ikke udelukkes, at der i en række tilfælde vil ske ombytning af traditionelle pantebrev med indekspantebrev uden efterpanthavernes samtykke, hvis indeksslånesystemet får en mere almindelig udbredelse også ved lån ydet af andre långivere end realkreditinstitutter. Da en sådan ombytning vil medføre problemer ved fastlæggelsen af prioritetsfølgen i ejendommen og i forhold til de efterstående panthavere, finder justitsministeriet, at der er behov for en nærmere regulering af retsstillingen, jfr. pkt. 6-8 og 11.

6. Besættelse af en ledig plads med et indekspantebrev uden efterpanthavernes samtykke vil efter den gældende retstilstand skabe en vis tvivl om den materielle prioritetsstilling, idet indekspantebrevet normalt vil blive tillagt bedst mulig prioritet. Eventuelle andre bestående ledige pladser i prioritetsordenen vil derfor blive reserveret for udvidelser på indekspanteretten som følge af den fastsatte indeksregulering. Der kan f.eks. være

opstået ledige pladser i prioritetsordenen som følge af betaling af ekstraordinære afdrag, herunder ejerskifteafdrag på de efterstående prioriteter, og disse vil normalt ikke fremgå af tingbogen. Det samme gælder, hvis et ejerpantebrev eller et skadeløsbrev ikke er fuldt udnyttet. Det kan derfor være vanskeligt senere at fastlægge den rette prioritetsorden, hvilket især vil give anledning til problemer ved opgøret mellem panthaverne på tvangsauktion.

Justitsministeriet finder på denne baggrund, at prioritetsstillingen for udvidelser på indekspantebrevet bør klarlægges allerede ved oprettelsen af pantebrevet. Herfor taler også det forhold, at fordele med hensyn til indekspantebrevets prioritetsstilling, som parterne ikke var opmærksomme på ved låneoptagelsen, næppe kommer pantsætter til gode ved fastsættelsen af indeksslånets vilkår. Det foreslås derfor som § 40 b, stk. 1, at indføje en bestemmelse i tinglysningsloven, hvorefter overskydende indekstillæg kun kan besætte andre ledige pladser i prioritetsordenen, såfremt der er tale om bestemt angivne pladser, som er blevet forbeholdt for udvidelser på indekspanteretten.

7. Ved ombytning af et traditionelt pantebrev med et indeksreguleret pantebrev vil det ikke i praksis være muligt i indekspantebrevet at fastsætte en afdragsordning, der er identisk med afdragsvilkårene ifølge det tidligere pantebrev. Afdragsvilkårene i indekspantebrevet vil normalt bevirke en væsentlig langsommere afvikling af gælden, end det ville have været tilfældet ifølge vilkårene i det indfrie pantebrev. Hvis de efterstående panthavere har oprykningret efter det oprindelige pantebrev og ikke har samtykket i ombytningen med et indekspantebrev, vil dette være en hindring for de efterstående panthaveres ret til at rykke op efter afdragstakten i det indfrie pantebrev.

Retsvirkningerne af uden efterpanthavernes samtykke at ombytte et ældre pantebrev med et nyt, hvori er fastsat en langsommere afvikling af gælden, antages imidlertid at skulle bedømmes efter reglerne om henstand i tinglysningslovens § 40, stk. 3, hvilket vil sige, at en efterpanthaver i denne situation alene kan forlange afdrag, som skulle have været betalt ifølge den tidligere panteret, erlagt til sig, medens forpanthaveren bevarer sin prioritet forud for efterpanthaverne.

I den i betænkning nr. 732/75 indeholdte redegørelse fra arbejdsgruppen vedrørende indeksering af pengefordringer anføres s. 164 bl.a. følgende vedrørende spørgsmålet om de efterstående panthaveres oprykningret:

»Da efterpanthaveren har en forventning om at rykke op i overensstemmelse med de oprindelige afdragsvilkår i forprioriteten, kan det endvidere ikke ganske udelukkes, at domstolene ud fra friere overvejelser vil nå til det resultat, at efterpanthaverens oprykningssret bevirker, at ombytningspantebrevet i tilsvarende omfang skubbes ned bag de efterstående panthavere. En lovregulering af dette forhold forekommer hensigtsmæssig i tilfælde af mere almindelig udbredelse af indeksslån.«

Efter justitsministeriets opfattelse vil domstolene vanskeligt på baggrund af den fortolkning af § 40, stk. 3, som hidtil har været lagt til grund, i ombytningssituationen kunne give efterpanthaverne en bedre retsstilling end den, der følger af henstandsreglen i § 40, stk. 3, 3. pkt.

Justitsministeriet er imidlertid enig med arbejdsgruppen i, at henstandsreglen i tinglysningslovens § 40, stk. 3, ikke bør gælde, når der er sket ombytning med et indekspantebrev. Det skyldes, at det normalt vil være klart for långiveren, at ombytningen med et indekspantebrev på væsentlig måde strider mod efterpanthavernes oprykningssret, når disse ikke har samtykket i ombytningen. Långiveren bør derfor ikke kunne henvise efterpanthaverne til alene at beskytte sig ved at kræve afdrag, som skulle have været betalt ifølge den tidligere panteret, erlagt til sig. På denne baggrund foreslås det i § 40 b, stk. 2, at såfremt en foranstående panterets plads besættes med et indekspantebrev, rykker panteretten i henhold til et efterstående pantebrev, som ikke skal respektere indekspantebrevet, op på samme måde, som den ville have gjort, hvis den tidligere panteret var blevet afviklet ved betaling af ordinære afdrag. I prioritetsmæssig henseende må det anses for naturligt at ligestille de dele af indekspanteretten, som er til hinder for efterpanthavernes oprykningssret, med de overskydende dele af indekspanteretten, som efter forslaget til § 40 b, stk. 1, får prioritet efter samtlige berettigede i ejendommen. Det foreslås derfor i § 40 b, stk. 2, 2. pkt., at den del af indekspanteretten, der fortrænges, får samme prioritet som overskydende dele af panteretten efter § 40 b, stk. 1.

8. Selv om indekstillelag, der ikke kan rummes på en ledig plads, rykker ned i prioritetsordenen, jfr. foran under pkt. 6, og selv om efterpanthavernes oprykningssret beskyttes som foreslået i § 40 b, stk. 2, er der alligevel risiko for, at en besættelse af en ledig plads med et indekspantebrev uden efterpanthavernes samtykke vil kunne forringe disses stilling på tvangsauktion. Det skyldes, at en auktionsskøber ved afgivelsen af sit bud må tage i betragtning, at den del af indekspanteretten, som

bliver dækket af hans bud, i fremtiden vil vokse i takt med den vedtagne indeksering. I mange tilfælde vil dette formentlig kunne påvirke budets størrelse til skade for de efterstående berettigede i ejendommen, hvis risiko for ikke at opnå dækning på auktionen herved forøges. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt efterpanthavere, som ikke er gået ind på at respektere indekspantebrevet, bør kunne forlange vilkåret om indeksregulering tilsidesat på tvangsauktion.

Efter justitsministeriets mening bør panthaveren på tvangsauktion kunne gribe ind over for den fremtidige indeksregulering. Det foreslås derfor i § 40 b, stk. 3, at såfremt en i ejendommen berettiget, som ikke skal respektere indekspantebrevet, på tvangsauktion ikke bliver dækket fuldt ud af det afgivne bud, kan den pågældende forlange alternativt opråb, således at ejendommen opråbes på ny, men uden forpligtelse til at respektere indeksreguleringen i relation til fremtidige udvidelser på indekspanteretten, som efterpanthaveren ikke i medfør af § 40 b, stk. 1, er pligtig at respektere.

9. I lovforslaget er der ikke taget stilling til, hvorvidt besættelse af en ledig plads med et indekspantebrev uden en efterpanthavers samtykke har den retsvirkning, at efterpanthaverens kapital forfalder. Dette må som efter hidtidig retspraksis bero på, om domstolene i det enkelte tilfælde vil anse ændringen på den foranstående prioritet for væsentlig i strid med efterpanthaverens forudsætninger. Hvis efterpanthaveren beskyttes som foreslået i § 40 b, må det dog antages, at der skal foreligge særlige omstændigheder for, at efterpanthaveren kan anses for berettiget til at hæve låneforholdet.

10. Besættes en ledig plads med et indekspantebrev, og har alene visse af de efterstående panthavere samtykket heri, skal indekspantebrevet naturligvis have anmærkning om de efterstående berettigede i ejendommen, fra hvem samtykke ikke foreligger. Er der forud for dem lyst pantebrev, som har samtykket i besættelsen med indekspantebrevet, må der imidlertid også gives anmærkning om, at så længe den/de efterstående prioriteter ikke har samtykket, kan også de panthavere, fra hvem samtykke foreligger, være til hinder for den tilsagte prioritetsstilling. Dette skyldes, at det formentlig ofte vil være en bristende forudsætning for et meddelt samtykke, at forholdet til de efterstående prioriteter ikke bringes i orden, idet der da kan opstå tvivl om prioritetsrækkefølgen.

11. Pantsætter og panthaver aftaler undertiden, at panthaveren har pligt til at respektere et nyt lån, som pantsætter senere kan optage. Under hensyn

til, at respekt af et indeksreguleret pantebrev kan være langt mere byrdefuldt for den rykkende pant-haver end respekt af et traditionelt pantebrev, bør sådanne rykningsklausuler i et pantebrev fortolkes således, at de kun omfatter indekspantebreve, såfremt dette særligt er aftalt, jfr. herved s. 165 i redegørelsen fra arbejdsgruppen vedrørende indeksering af pengefordringer (betænkning nr. 732/75).

Ved tinglysningslovens § 41 er det fastsat, hvad dér i almindelighed skal forstås ved den ofte anvendte rykningsklausul »respekt af lån af offentlige midler«. For at præcisere, at sådanne klausuler ikke giver adgang til ombytning med indekspantebreve, foreslås som § 41 a indføjret en bestemmelse, som indebærer, at ved tilsagn om at rykke for lån som nævnt i § 41, stk. 1 og 2, kan en foranstående plads ikke besættes med et indekspantebrev, medmindre efterpanthaveren samtykker heri.

Samme fortolkning må anlægges med hensyn til rykningsklausuler i pantebreve vedrørende lån af andre midler (bank, sparekasse, private), således at heller ikke sådanne rykningsklausuler omfatter indeksregulerede pantebreve, medmindre dette særligt er aftalt.

12. Selv om det beløb i »almindelige« kr., der skyldes ifølge et indekspantebrev, ikke angives direkte, er det justitsministeriets opfattelse, at dette ikke udelukker, at indekspantebrevet kan anses for at give pant for »et bestemt beløb«, jfr. herved tinglysningslovens § 15 a, stk. 1, hvorefter dette har en særlig betydning ved tinglysning af pant på en forbeholdt plads, jfr. nedenfor under pkt. 13. Et indekspantebrev må ligeledes kunne anses for at give pant for »en bestemt angiven sum«, jfr. tinglysningslovens § 42, hvorefter panteretten for hovedstolen ifølge tinglyst pantebrev for en bestemt angiven sum ikke forældes.

Også ved afgørelsen af, hvorvidt et dokument kan anses for at være et gældsbrev, har det betydning, hvor præcist skylden er angivet, idet et gældsbrev ifølge den almindelige juridiske forståelse af dette begreb er en skriftlig erklæring, der hjemler en i hovedsagen ubetinget fordring på *et bestemt pengebeløb*. Det er dog almindelig antaget i den juridiske litteratur, at et dokument godt kan være et gældsbrev, selv om beløbet kun angives indirekte, når blot der angives en bestemt målestok for dets beregning.

Betingelsen for, at et indekspantebrev kan anses for at give pant for et bestemt beløb, må dog være, at indekseringen er angivet således, at der ikke kan opstå tvivl om, hvorledes det skyldige beløb til enhver tid skal udregnes. Hverken pantsætter eller

panthaver må direkte kunne påvirke eller bestemme indeksets udvikling.

Den indeksregulering baseret på prisindeks offentliggjort af Danmarks Statistik, som er indeholdt i forslaget til lov om indeksregulerede realkreditlån, opfylder de nævnte krav.

13. Respekterer et pantebrev ifølge sit indhold at stå tilbage for et indeksslån, følger det af tinglysningslovens § 15 a og det under pkt. 12 anførte, at tinglysning af pant på den forbeholdte plads i almindelighed forudsætter, at der lyses en særlig respektpåtegning på det nævnte pantebrev, medmindre vedtagelsen i pantebrevet angår et bestemt antal »indeks«-kr. angivet således, at der ikke kan være nogen tvivl om, hvilket indeks der er tale om, og hvorledes udregningen af det skyldige beløb til enhver tid skal ske uafhængigt af såvel pantsætters som panthavers forhold.

14. Efter tinglysningslovens § 10, stk. 3, 2. pkt., behøver indholdet af et skadesløsbrev ikke at være endeligt fastsat, blot skadesløsbrevet udstedes »under angivelse af et størstebeløb for gælden«. Det må antages, at skadesløsbreve med indeksregulerede maksimumsbeløb opfylder kravet i § 10, stk. 3, 2. pkt.

15. Som nævnt under pkt. 5 har ejeren af en fast ejendom i medfør af tinglysningslovens § 40, stk. 1, ret til at besætte en opstået ledig plads i prioritetsordenen med et nyt pantebrev. Den ledige plads, som opstår efter en indekspanteret, må i princippet antages at være indeksreguleret, således at den vil kunne udvides i takt med det for den tidligere indekspanteret gældende indeks. Ejeren vil således ved aflysning af indekspanteretten kunne besætte den ledige plads med en ny indekspanteret med samme reguleringsindeks eller lade notere en ledig plads, som indeksreguleres i takt med det pågældende indeks. Dette skyldes, at de efterpanthavere, hvis ret er tinglyst efter indekspantebrevet, eller som har samtykket i at stå tilbage for dette, er forpligtet til at respektere udvidelser på indekspanteretten som følge af den fastsatte indeksregulering. Skulle de ikke respektere sådanne udvidelser efter indekspanterettens fulde eller delvise indfrielse, kunne ejeren i øvrigt opnå indeksreguleret ejerpanthav ved at undlade at lade indekspantebrevet aflyse og i stedet anvende det som ejerpanthav, således at ombytningen formedes som en transport på det gamle pantebrev.

Noteres et indeksreguleret ejerpanthav i et tilfælde, hvor efterpanthaverne har oprykningret i medfør af § 40 a, vil ejerpanthavet dog skrumpe ind i takt med afdragstakten i den tidligere bestående panteret.

Lader ejeren blot et indekspantebrev ombytte med et traditionelt pantebrev, følger det af tinglysningslovens § 40, stk. 1, tredje sidste pkt., at indeksreguleringen falder bort.

16. Ved benyttelsen af indekspantebreve på det private pantebrevsmarked består der en vis fare for misbrug. Der er således risiko for, at det for skyldneren – og eventuelt også for senere panthavere – kan være uoverskueligt, hvad vilkårene i et indekspantebrev i praksis kan føre til. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvis der i et privat indekspantebrev er valgt et indeks, som afspejler prisudviklingen på et særlig prisfølsomt område. Endvidere kan det tænkes at forekomme, at en skyldner ikke er opmærksom på, at et vilkår om indeksføring i et pantebrev normalt bør følges af en væsentlig lavere rentefod end i traditionelle pantebreve.

Urimelige vilkår i et indekspantebrev vil imidlertid kunne tilsidesættes helt eller delvis i medfør af aftalelovens § 31 eller § 36.

Opstår der mistanke om, at et dokument indleveret til tinglysning er helt eller delvis ugyldigt, skal dokumentet efter tinglysningslovens § 8, stk. 3, tinglyses med frist, og der skal efter tinglysningsbekendtgørelsens § 42 indsendes en kopi af dokumentet og af afgørelsen til statsadvokaten for særlig økonomisk kriminalitet.

Da det ikke kan udelukkes, at indekspantebreve får en mere almindelig udbredelse også på det private lånemarked, overvejer justitsministeriet at udarbejde en særlig pantebrevsformular for denne lånetype. Pantsætter vil, hvis der benyttes en særlig formular, umiddelbart af indekspantebrevet kunne se, om vilkårene afviger fra de sædvanlige. En særlig formular vil også kunne modvirke anvendelsen af forskellige reguleringsindeks.

17. Lovforslaget har forinden fremsættelsen været drøftet i justitsministeriets tinglysningsudvalg, der består af repræsentanter for dommerforeningen, dommerfuldmægtigforeningen, advokatrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den danske Bankforening, Danmarks Sparekasseforening og realkreditrådet.

Ved lovforslagets udarbejdelse er der taget hensyn til tinglysningsudvalgets tekniske bemærkninger.

Lovforslaget er sendt til udtalelse til præsidenten for Østre landsret, præsidenten for Vestre landsret, præsidenten for Sø- og Handelsretten, præsidenten for Københavns byret, præsidenten for retten i Århus, præsidenten for retten i Odense, præsidenten for retten i Aalborg, Den danske Dommerforening, Foreningen af dommerfuldmægtige i Danmark, advokatrådet, landbrugsministeri-

et, landbrugsrådet, De danske Landboforeninger, Danske Husmandsforeninger, boligministeriet, realkreditrådet, Forenede kreditforeninger, Kreditforeningen Danmark, Jyske Kreditforening, Dansk Landbrugs Realkreditfond, Industriens Realkreditfond, Byggeriets Realkreditfond, Grundejernes Landsforbund, industriministeriet, Danmarks Sparekasseforening, Den danske Bankforening, håndværksrådet, industrirådet, Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S, provinshandelskammeret, Grosserer-Societetet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Dansk Ejendomshandlerforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, Budgetdepartementet, statsgældskontoret, økonomiministeriet, Det økonomiske sekretariat, Danmarks Nationalbank, skattedepartementet og statsministeriet.

18. Lovforslaget medfører ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.*

*Til § 1.*

Til nr. 1.

Til § 40 a.

*Til stk. 1.* Bestemmelsen træder i stedet for § 40, stk. 3, 1. pkt., for så vidt angår aftaler om oprykningssret efter en foranstående panteret, hvor den foranstående panteret er et indekspantebrev, som efterpanthaveren står tilbage for. Om baggrunden for bestemmelsen henvises til pkt. 4 i de almindelige bemærkninger.

Bestemmelsen definerer et indekspantebrev som et pantebrev, hvori er fastsat, at hovedstol og restgæld reguleres i takt med et *bestemt* indeks. Hermed fastslås, at indekset skal være fastlagt på en sådan måde, at der ikke senere kan rejses tvivl om, hvorledes reguleringer skal foretages. Opfylder indekset ikke dette krav, er pantebrevets indhold ikke endeligt fastlagt, hvorfor det vil blive afvist fra tinglysning i medfør af tinglysningslovens § 10, stk. 3.

Betingelsen for at kunne rykke op efter hel indfrielse af en foranstående indekspanteret er – som efter § 40, stk. 3 – at indfrielsen sker til forud fastsat tid.

Ved oprykning efter betaling af afdrag – herunder det sidste afdrag – på indekspanteretten stilles ikke krav om, at afdragets størrelse på forhånd kan beregnes. Efterpanthaverne kan betinge sig oprykningssret, blot afdragene betales i henhold til

## F.t.l. vedr. tinglysning

en i indekspantebrevet angiven tidsplan. Dette gælder, selv om det ikke på forhånd kan beregnes, hvornår indekspantebrevet i medfør af den fastlagte betalingsplan vil være endeligt indfriet. Skal indekspantebrevet ifølge sit indhold være indfriet senest på et bestemt tidspunkt, er også betaling af pantebrevets restgæld på dette tidspunkt tidsfæstet i § 40 a's forstand.

Efterpanthaverne rykker derimod ikke op ved betaling af ekstraordinære afdrag, herunder ejerskifteafdrag, eller ved ekstraordinær indfrielse af indekspanteretten. I så fald kan der som nævnt under pkt. 15 i de almindelige bemærkninger opstå et indeksreguleret ejer pant.

§ 40 a gælder også for oprykning efter et indekspantebrev, som med efterpanthavernes samtykke har afløst en tidligere panteret. Det er i praksis antaget i relation til oprykningsret efter § 40, stk. 3, at der ligger en af pantsætter stiltiende meddelt oprykningsret deri, at der samtidig med et nyt pantebrevs lysning gives et ældre pantebrev en påtegning af panthaver om, at hans pantebrev viger for det nye, men får oprykningsret efter dette. Pantsætter antages ved hele denne ordnings etablering at være indgået på dette vilkår for panthaverens rykning. Det antages endvidere, at selv om en rykningspåtegning på et pantebrev, hvis tekst hjemler oprykningsret, ikke udtrykkeligt udtaler, at det også får oprykning efter den nye forprioritet, må dette anses for underforstået. På samme måde må en efterpanthaver med oprykningsret efter foranstående prioriteter, som har samtykket i, at en foranstående prioritet ombyttes med et indekspantebrev, antages at få oprykningsret efter indekspantebrevet.

Det er forudsat, at andre rettighedshavere end panthavere vil have oprykningsret efter en foranstående indekspanteret i medfør af analogien af § 40 a, i samme omfang som de pågældende rettighedshavere har oprykningsret efter traditionelle pantebreve i medfør af analogien af § 40, stk. 3.

Går det skyldige beløb ifølge et indekspantebrev ned som følge af, at det valgte indeks falder, må det antages, at de efterstående i ejendommen rykker op, uanset om de har betinget sig oprykningsret eller ej. Dette følger af, at de pågældende berettigede skal respektere et beløb i »indeks«-kr. og ikke et beløb i »almindelige« kr., hvilket i tider med deflation vil være en fordel.

Ved ombytning af et indekspantebrev med et traditionelt pantebrev bør ombytningspantebrevet af samme grund forsynes med en anmærkning om de efterstående berettigede i ejendommen, medmindre ombytningspantebrevet indeholder en til-

strækkelig klar angivelse af, at det i tilfælde af en eventuel nedgang i indekset for den tidligere indekspanteret respekterer de nævnte berettigede.

*Til stk. 2.* Efter bestemmelsen finder § 40, stk. 3, 2.—4. pkt., tilsvarende anvendelse i relation til efterpanthavere med oprykningsret efter § 40 a, stk. 1.

§ 40, stk. 3, 2. pkt., fastslår, at er der efterstående berettigede i ejendommen, som har oprykningsret, kan der ikke vedtages en nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling på forprioriteten uden de efterstående berettigedes samtykke. Efter reglen i § 40, stk. 3, 3. pkt., kan en efterstående panthaver med oprykningsret dog alene kræve ikke-erlagte afdrag på forprioriteten erlagt til sig, men kan ikke i øvrigt gøre andre retsvirkninger gældende i anledning af, at der gives henstand på forprioriteten. Hvis flere efterpanthavere kan gøre nævnte ret gældende, tilfalder afdraget den bedst berettigede, jfr. § 40, stk. 3, 4. pkt.

Ved henstand med betaling af afdrag i henhold til indeksregulerede pantebreve vil en regel svarende til § 40, stk. 3, 3. pkt., betyde, at en efterpanthaver kan risikere at få sin prioritetsstilling yderligere forringet, såfremt der løber indekstillaeg på det beløb, hvormed der er givet henstand. Justitsministeriet har derfor overvejet, om der for sådanne indekstillaeg burde gælde en regel svarende til § 40, stk. 4, om renter, f.eks. således at opskrivninger som følge af indeksreguleringen af forfaldne beløb, som finder sted efter 1 år fra forfaldsdagen, rykker ned sidst i prioritetsordenen. Justitsministeriet har dog ikke fundet, at der er tilstrækkelig grund til at foreslå en sådan regel, som ville stille panthaverne i henhold til et indekspantebrev ringere end andre panthavere med hensyn til henstand med afdrag og komplicere opgøret mellem panthaverne på tvangsauktion.

Er en foranstående panteret blevet ombyttet med et indekspantebrev, og er dette til hinder for de efterstående panthaveres oprykningsret, gælder i relation til disse panthavere reglen i § 40 b, stk. 2, jfr. bemærkningerne til denne bestemmelse.

Til § 40 b.

*Til stk. 1.* Om baggrunden for bestemmelsen henvises til pkt. 6 i de almindelige bemærkninger. Bestemmelsen gælder ikke, hvis de efterstående eller sideordnede berettigede i ejendommen har samtykket i besættelsen af den ledige plads med indekspantebrevet, jfr. stk. 4.

1. pkt. betyder, at udvidelser på indekspanteretten, som følger af den fastsatte indekspantereregulering, og som ikke kan rummes på den plads, indekspantebrevet er anbragt på, får prioritet efter samtlige efterstående og sideordnede berettigede i ejendommen på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse. Udvidelserne kan således ikke automatisk gribe efterfølgende ledige pladser i prioritetsordenen.

1. pkt. gælder ikke for den eventuelle del af hovedstolen, som på ombytningstidspunktet måtte overstige den ledige plads. Er et traditionelt lån på f.eks. 100.000 kr. således uden efterpanthavernes samtykke blevet ombyttet med et indekslån på oprindelig 150.000 kr., får de 100.000 kr. prioritet på den ledige plads efter det traditionelle lån, mens de overskydende 50.000 kr. materielt får prioritet på den/de nærmeste efterfølgende ledige plads(er) i prioritetsordenen. Dette ville også være tilfældet, såfremt lånet på 100.000 kr. var blevet ombyttet med et andet traditionelt lån på 150.000 kr. Opskrivningerne på indekslånet – i eksemplet såvel af de først placerede 100.000 kr. som af de dernæst placerede 50.000 kr. – som er en følge af den fastsatte indekspantereregulering, får derimod prioritet efter samtlige efterstående og sideordnede berettigede i ejendommen på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse. Det vil formentlig være undtagelsen, at indestående lån ombyttes med et nominelt større lån. Ved ombytning med et indekspantebrev må det derimod antages at blive sædvanligt, at udvidelser som følge af den fastsatte indekspantereregulering ikke kan rummes på den ledige plads. Som nævnt under pkt. 6 i de almindelige bemærkninger ville dette i mangel af en særregel kunne komplicere opgøret mellem panthaverne på tvangsauktion, hvor det bevismæssigt ofte vil være vanskeligt at fastslå, hvilke ledige pladser i prioritetsordenen der forelå på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse.

Er der efter indekspantebrevets oprettelse men inden dets tinglysning blevet tinglyst andre rettigheder over ejendommen, afgøres det efter tinglysningens § 1, om vilkåret om indekspantereregulering skal respekteres af disse rettigheder.

Bestemmelsen i 1. pkt. modificeres i 2. pkt., hvorefter ejeren dog kan forbeholde en bestemt anden ledig plads for udvidelser på indekspanteretten. Det er en betingelse, at den ledige plads er angivet så præcist, at der for tinglysningsdommeren ikke kan være tvivl om, hvilken konkret plads i prioritetsordenen, der er tale om. Dette indebærer, at den skal angives såvel størrelsesmæssigt som med hensyn til, hvor den er placeret i prioritetsor-

denen. En almindelig henvisning til bestående ledige pladser i prioritetsordenen vil ikke være tilstrækkelig. Er pladsen ikke angivet tilstrækkelig præcist, skal tinglysningsdommeren ved lysning af indekspanteretten angive, at begæringen afvises for så vidt angår lysning på den ikke tilstrækkeligt angivne plads. Er pladsen ifølge tingbogens udvisende ikke ledig, må tinglysningsdommeren give retsanmærkning. I så fald vil der også f.eks. på tvangsauktion kunne opstå tvivl om, hvorvidt pladsen faktisk var ledig på tidspunktet for indekspantebrevets lysning, men tvivlen vil angå en konkret angiven plads, hvilket vil lette bevisførelsen på tvangsauktionen.

Den/de ledige plads(er), som er forbeholdt for udvidelser på indekspanteretten, vil som følge af reglen i stk. 2 gradvist skrumpe ind i takt med, at de efterstående berettigede i ejendommen rykker op i det omfang, de efter indholdet af den tidligere panteret havde ret hertil.

Det følger af bestemmelsen i § 40, stk. 1, at ejeren ikke kan forbeholde en endnu ikke opstået ledig plads for udvidelser på indekspanteretten.

*Til stk. 2.* Om baggrunden for bestemmelsen henvises til pkt. 7 i de almindelige bemærkninger. Bestemmelsen gælder ikke, hvis de efterstående berettigede i ejendommen har samtykket i, at den ledige plads besættes med et indekspantebrev, jfr. stk. 4.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger vil afdragsvilkårene i et indekspantebrev, som er et ombytningspantebrev, normalt bevirke en væsentlig langsommere afvikling af gælden, end det ville have været tilfældet ifølge vilkårene i det indfrie pantebrev. Dette vil ikke alene være tilfældet, hvor det indfrie pantebrev er et traditionelt pantebrev, men ofte også hvor det indfrie pantebrev selv er et indekspantebrev, f.eks. hvor et sådant pantebrev, efter at afdragene på grund af den aftalte indekspanteret er vokset betydeligt, ombyttes med et indekspantebrev, hvor afdragene i begyndelsen er små. Stk. 2 betyder, at i tilfælde hvor ombytningen med et indekspantebrev vil være til hinder for de efterstående berettigedes oprykning, rykker disse automatisk op, i det omfang de efter indholdet af den tidligere panteret havde ret hertil. Dette gælder dog alene fra tidspunktet for tinglysningen af indekspanteretten. Var der inden dette tidspunkt givet henstand med afdrags erlæggelse på den tidligere panteret, kan efterpanthaverne i medfør af § 40, stk. 3, 3. pkt., eller § 40 a, stk. 2, alene kræve de ikke-erlagte afdrag erlagt til sig. Gives der senere henstand med afdrags erlæggelse

på indekspantebrevet, som har besat den ledige plads, er det derimod reglen i stk. 2, som finder anvendelse, således at efterpanthaverne også i denne situation rykker automatisk op, i det omfang de havde ret dertil efter indholdet af den tidligere panteret.

Stk. 2 gælder ikke, hvis et indekspantebrev ombyttes med et andet indekspantebrev med helt samme vilkår og afdragsprofil, idet efterpanthaverens samtykke til en sådan ombytning efter almindelige regler ikke kræves.

Efter stk. 2 vil det være nødvendigt for de efterstående berettigede at godtgøre, at afdragstakten i ombytningspantebrevet er til hinder for, at de kan rykke op, i det omfang de efter indholdet af den tidligere panteret havde ret hertil. For at sikre, at efterpanthaverne har mulighed herfor, vil der blive indsat en bestemmelse i tinglysningscirkulæret, hvorefter genparten af det tidligere pantedokument skal forblive i ejendommens aktmappe på tinglysningskontoret (tingbogsakten), så længe det indekspantebrev, som har afløst den tidligere panteret, er lyst med anmærkning om andre rettighedshavere i ejendommen. Et tilsvarende system gælder i forbindelse med notering af ejerpanter, jfr. tinglysningscirkulærets § 40, stk. 2.

Det er forudsat, at bestemmelsen i stk. 2 – som § 40, stk. 3 – vil være analogt anvendelig på oprykning eller udvidelse af en sideordnet prioritet, som ikke har samtykket i, at en anden sideordnet prioritet ombyttes med et indekspantebrev.

Den del af indekspanteretten, som på grund af de efterstående berettigedes oprykning ret fortrænges fra den ledige plads, får samme prioritet som overskydende dele af panteretten efter stk. 1. Der henvises herom til bemærkningerne til stk. 1.

Indekspanteretten fortrænges endeligt fra den ledige plads i takt med en efterstående panthavers oprykning efter stk. 2. Skulle den fortrængende panteret senere helt eller delvis blive ekstraordinært indfriet, opstår der således en ledig plads i prioritetsordenen.

Fører en senere nedgang i det fastsatte indeks til, at indeksslånets hovedstol eller restgæld nedskrives, vil indekspanthaver være berettiget til at »afskrive« nedskrivningen på den del af indekspanteretten, som er placeret sidst i prioritetsrækkefølgen.

*Til stk. 3.* Om baggrunden for bestemmelsen henvises til pkt. 8 i de almindelige bemærkninger. Bestemmelsen gælder ikke, såfremt de efterstående eller sideordnede berettigede i ejendommen har

samtykket i, at den ledige plads besættes med indekspantebrevet, jfr. stk. 4.

For at bestemmelsen finder anvendelse, skal en ledig plads i prioritetsordenen være blevet besat med et indekspantebrev, således at den i indekspantebrevet fastsatte indeksregulering har medført, at indekspanteretten overstiger den ledige plads eller indebærer en risiko for, at dette med tiden vil ske. Dette vil altid være tilfældet, hvis et traditionelt pantebrev ombyttes med et indekspantebrev, eller hvis et indekspantebrev ombyttes med et andet indekspantebrev med et andet og mere prisfølsomt indeks. Bestemmelsen finder derimod ikke anvendelse, hvor et indekspantebrev ombyttes med et andet indekspantebrev med samme eller en mindre prisfølsom indeksregulering, jfr. 3. pkt.

Finder stk. 3 anvendelse, opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage indeksslånet med vilkåret om indeksregulering, således at allerede opståede indekstillæg får prioritet som nævnt i stk. 1 og 2. Overtages indeksslånet på tvangsauktionen med vilkåret om indeksregulering, vil den del af indeksslånet, som bliver overtaget på tvangsauktionen, også i fremtiden blive reguleret i takt med det fastsatte indeks.

På selve tvangsauktionen tilfalder en eventuel ledig plads de øvrige i ejendommen berettigede, jfr. herved § 40, stk. 1, 4. pkt. Er et traditionelt pantebrev således blevet ombyttet med et indeksslån, som ikke på tidspunktet for auktionens afholdelse fylder den ledige plads ud, tilfalder forskelsbeløbet på auktionen de øvrige i ejendommen berettigede. Indeksslånets prioritetsstilling vil imidlertid også efter tvangsauktionen skulle fastlægges i medfør af stk. 1 og 2, således at indekstillæg efter auktionens afholdelse fortsat vil kunne få prioritet på den tidligere panterets plads inden for rammerne af stk. 1 og 2.

Ved at ejendommen først opråbes med pligt til at overtage indeksslånet med vilkåret om indeksregulering, får panthaver ifølge indekspantebrevet mulighed for at varetage sine interesser med hensyn til, at der på auktionen opnås et bud, som dækker de efterstående og sideordnede berettigede i ejendommen på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse eller tinglysning, således at disse ikke ved at begære alternativt opråb kan få vilkåret om indeksregulering helt eller delvis tilsidesat.

Opnås der ikke på tvangsauktionen et bud, der giver fuld dækning til de nævnte berettigede i ejendommen, kan en sådan berettiget, som ikke har opnået fuld dækning ved det afgivne bud, forlange alternativt opråb, således at ejendommen opråbes på ny på vilkår, at indeksreguleringen

tilsidesættes for så vidt angår fremtidige udvidelser.

Dette gælder dog ikke udvidelser, som kan rummes inden for ledige pladser dækket af det endelige auktionsbud, som er forbeholdt for udvidelser på indekspanteretten forud for de nævnte berettigede, jfr. 2. pkt.

Overstiger indekspanteretten på tidspunktet for auktionens afholdelse ved alternativt opråb den ledige plads, således som denne eventuelt måtte være »skrumpet ind« i medfør af bestemmelsen i stk. 2, får overskydende beløb på tidspunktet for auktionens afholdelse prioritet efter de efterstående og sideordnede berettigede i ejendommen på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse eller tinglysning, mens vilkåret om indeksregulering af indekspantebrevets hovedstol og restgæld tilsidesættes for tiden efter auktionens afholdelse. Indekspanteretten overgår således til at være et traditionelt lån med en restgæld svarende til restgælden ved den seneste reguleringsdato, eventuelt justeret svarende til udviklingen i indekset frem til tidspunktet for tvangsauktionens foretagelse. En regulering frem til tidspunktet for tvangsauktionen vil skulle foretages, såfremt det i indekspantebrevet er aftalt eller i øvrigt forudsat, at der skal ske en sådan justering. Dette vil normalt være tilfældet, hvis den i indekspantebrevet fastsatte indeksregulering skal ske efter de principper, som gælder for indeksregulerede realkreditlån. Indekspantebrevets øvrige vilkår fortsætter uændret.

Er afdragsordningen i pantebrevet fastsat således, at afdraget udgør en konstant andel af den regulerede hovedstol, vil afdraget efter indeksreguleringens tilsidesættelse skulle beregnes på grundlag af hovedstolen, således som denne er opskrevet på tidspunktet for tvangsauktionen. Er afdragsordningen fastsat således, at afdraget udgør et bestemt beløb, der indeksreguleres, opretholdes denne afdragsordning uændret efter tvangsauktionen.

Fylder indekspanteretten ikke på tidspunktet for auktionens afholdelse den ledige plads ud, tilfalder det overskydende beløb de øvrige i ejendommen berettigede, jfr. princippet i § 40, stk. 1, 4. pkt. I denne situation opretholdes indeksreguleringen imidlertid i et vist omfang, nemlig i relation til fremtidige udvidelser på ledige pladser, som i medfør af stk. 1 er forbeholdt for indekspanteretten forud for de i stk. 1, 1. pkt., nævnte berettigede, forudsat at det endelige auktionsbud dækker de forbeholdte pladser. Auktionskøberen må i denne situation regne med, at han udover auktionsbudet er forpligtet til at respektere udvidelser på indekspanteretten inden for de nævnte grænser. Ud-

videlserne vil få prioritet i overensstemmelse med bestemmelserne i stk. 1 og 2.

Er et traditionelt lån på f.eks. 150.000 kr. således blevet ombyttet med et indekslån på 100.000 kr., og er på tidspunktet for tvangsauktionens afholdelse indekslånets restgæld vokset til 125.000 kr., medens efterpanthaverne i medfør af stk. 2 har fortrængt 5.000 kr. af den ledige plads, får indekslånets aktuelle restgæld på 125.000 kr. prioritet inden for den ledige plads, som på tidspunktet for auktionens afholdelse udgør 145.000 kr. Det overskydende beløb på 20.000 kr. tilfalder de øvrige i ejendommen berettigede. Dækker auktionsbudet dette overskydende beløb, opretholdes indeksreguleringen efter auktionens afholdelse, indtil indekslånets restgæld er vokset til 145.000 kr., og tilsidesættes herefter for fremtiden. Udvidelsen på 20.000 kr. får prioritet på den oprindelige ledige plads i det omfang, den ikke fortrænges i medfør af stk. 2. I så fald får udvidelsen prioritet efter de efterstående eller sideordnede berettigede i ejendommen på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse eller tinglysning, i det omfang de nævnte berettigede opnåede dækning på tvangsauktionen.

En særlig situation foreligger, såfremt en af de på tidspunktet for indekspantebrevets oprettelse bestående efterpanthavere på tvangsauktionen overtager ejendommen som ufyldstgjort panthaver og derefter undlader at lade sit pantebrev helt eller delvis slette af tingbogen i medfør af retsplejelovens § 581, fordi pantebrevet ønskes anvendt som ejerpantebrev. Indekspanteretten får i denne situation, efterhånden som den fortrænges fra den tidligere panterets plads, i medfør af § 40 b, stk. 2, prioritet umiddelbart efter den del af prioritetsgælden, som blev dækket af auktionsbudet. Det vil derfor være uberettiget af auktionskøberen at anvende et pantebrev, som ikke har opnået fuld dækning på auktionen, som ejerpantebrev uden at oplyse om, at pantebrevet eller en del deraf endvidere skal respektere den del af indekspanteretten, som er eller vil blive fortrængt fra den tidligere panterets plads. Pantebrevet bør derfor, forinden det benyttes i et nyt skyldforhold, forsynes med en påtegning herom. Anvendes pantebrevet på ny uden at have fået en sådan påtegning, vil der være skabt en sådan uklarhed med hensyn til prioritetsstillingen i ejendommen, at dette forhold formentlig ikke sjældent vil kunne påberåbes som forfaldsgrund af såvel indekspanthaver som af erhververen af pantebrevet.

Er indeksreguleringen ophørt som ovenfor beskrevet, har fremtidige stigninger eller fald i indekset ingen betydning for fastsættelsen af indekslån-

nets restgæld, og indeksreguleringen genoptages ikke, uanset indeksslånets restgæld nedbringes på grund af betalinger.

Er et indekspantebrev, som efterpanthaverne respekterer, uden efterpanthavernes samtykke blevet ombyttet med et andet indekspantebrev med et andet og mere prisfølsomt indeks, er det indekstilvilkåret i ombytningspantebrevet, som kan tilsidesættes i medfør af stk. 3 med den virkning, at det oprindelige indekstilkår skal respekteres af de efterstående panthavere.

Da indekspanthaveren ved ydelsen af indeksslånet uden samtykke for efterstående panthavere har måttet påregne, at indeksreguleringen ville kunne blive tilsidesat på tvangsauktion, kan han normalt ikke påberåbe sig en sådan tilsidesættelse som grundlag for, at pantegælden skulle forfalde.

Er der ved en ombytning med et indekspantebrev uden efterpanthavernes samtykke aftalt længere uopsigelighed fra pantsætters side, end der var aftalt ifølge den tidligere panteret, følger det af § 40, stk. 5, 1. pkt., at et vilkår herom ikke skal respekteres af de eksisterende sideordnede og efterstående berettigede i ejendommen. Disse vil derfor kunne kræve et sådant vilkår tilsidesat på tvangsauktion. Det bemærkes, at et vilkår i et indekspantebrev til et realkreditinstitut om, at lånet ikke kan indfries kontant, men kun med indeksoptioner, vil være mere byrdefuldt end de vilkår, som gælder for traditionelle realkreditlån i dag, hvorefter lånet kan indfries enten med obligationer eller kontant. Ombyttes et traditionelt realkreditlån med et indeksreguleret realkreditlån med ovennævnte indfrielsesvilkår, følger det derfor af § 40, stk. 5, at dette forudsætter efterpanthavernes samtykke.

Ombyttes et indekspantebrev senere med et traditionelt pantebrev uden efterpanthavernes samtykke, vil dette normalt indebære en renteforhøjelse, som de eksisterende sideordnede og efterstående berettigede i ejendommen ikke skal respektere, jfr. § 40, stk. 5, 2. pkt., og § 41, stk. 2. En sådan renteforhøjelse vil derfor ligeledes kunne kræves tilsidesat på tvangsauktion.

*Til stk. 4.* Som nævnt under pkt. 5 i de almindelige bemærkninger kan et indekspantebrev tinglyses anmærkningsfrit på en ledig plads, såfremt alle de efterstående eller sideordnede berettigede i ejendommen har samtykket heri, idet de nævnte berettigede da skal respektere indekspantebrevets indhold. Er dette tilfældet, finder stk. 1-3 ikke

anvendelse. Efterpanthaverne får i denne situation i almindelighed oprykningret efter § 40 a, jfr. bemærkningerne til denne bestemmelse.

Om det forhold, at alene visse af de efterstående panthavere har samtykket i indekspantebrevets besættelse af den ledige plads, henvises til pkt. 10 i de almindelige bemærkninger.

Har en efterstående panthaver samtykket i, at en ledig plads besættes med en indekspanteret, men betinget sig, at indekspantebrevets hovedstol eller restgæld ikke må overstige et bestemt beløb, gælder stk. 1 i relation til udvidelser af indekspanteretten som følge af den fastsatte indeksregulering udover det fastsatte beløb. Efterpanthaveren vil derimod ikke i denne situation kunne påberåbe sig stk. 2 og 3, da han dog er indgået på at stå tilbage for en indekspanteret inden for det angivne beløb.

Har alle de efterstående berettigede i ejendommen samtykket i besættelsen af den ledige plads med indekspantebrevet, men har en efterstående panthaver betinget sig, at indekspanteretten ikke må overstige et bestemt beløb, vil de øvrige panthavere formentlig ofte kunne gøre gældende, at deres samtykke må begrænses tilsvarende, da der i modsat fald kan opstå tvivl om prioritetsrækkefølgen for så vidt angår udvidelsen af indekspanteretten udover det nævnte beløb. For sådanne udvidelser kan derfor anføres det samme som anført under pkt. 10 i de almindelige bemærkninger vedrørende det forhold, at der mangler samtykke fra nogle af de efterstående panthavere.

Til nr. 2.

Ændringen i § 41, stk. 1, er en konsekvens af overformynderiets nedlæggelse, jfr. herved lov nr. 211 af 13. maj 1981 om anbringelse og bestyrelse af umyndiges midler m.v. og lov nr. 212 af samme dato om ændring af myndighedsloven og af forskellige lovbestemmelser om overformynderiets virksomhed.

Bestemmelsen medfører ingen ændring i den gældende retstilstand.

Til nr. 3.

Til § 41 a.

Om baggrunden for bestemmelsen henvises til pkt. 11 i de almindelige bemærkninger.

Bestemmelsen er alene en præcisering af, hvad der må antages at gælde også efter retstilstanden i dag.

*Til § 2.*

*Til stk. 1.* Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. april 1982. Dette skyldes, at lovforslaget som nævnt under pkt. 1 i de almindelige bemærkninger skal ses i sammenhæng med de af boligministeriet fremsatte forslag til henholdsvis lov om indeksregulerede realkreditlån og lov om indeksregulerede lån til statsstøttet byggeri, som foreslås sat i kraft den 1. april 1982.

*Til stk. 2.* Det foreslås, at reglerne finder anven-

delse i forhold til indekspantebreve oprettet efter den 1. april 1982. Er et indekspantebrev oprettet efter denne dato, gælder bestemmelserne for forholdet til andre prioritetshavere i ejendommen, selv om disses ret er stiftet før 1. april 1982.

*Til stk. 3.* Bestemmelsen i § 1, nr. 3, skal efter forslaget også gælde for vedtagelser i pantebrev oprettet før 1. april 1982. Dette skyldes, at bestemmelsen alene er en præcisering af den gældende retstilstand.