

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-