

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 indfrieede 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 indfrieede 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: