

»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