

når ejeren af ejendommen ønsker at benytte sig af sin ret til at besætte den reserverede prioritetsplads. Der er heller ikke mellem de enkelte pantkreditorer noget reelt behov for tinglysning af rykningspåtegningen. Mod forevisning af behørig rykningspåtegning, kan indehaveren af det pantebrev, der skal rykkes for, i givet fald vælge at acceptere, at dennes pantebrev får retsanmærkning om det pantebrev, der skal rykke. I tilfælde af, at der skal ske et opgør mellem de forskellige rettighedshavere – eksempelvis i forbindelse med tvangsauktion – vil fogeden nemlig *ikke* lægge de tinglysningsmæssige registreringer til grund, men derimod det materielle retsforhold mellem pantehaverne. Dette er flere gange fastslået i retspraksis. Det indbærer, at prioritetsrækkefølgen afgøres ud fra pantebrevens indhold, således at et pantebrev med en rykningsklausul bliver efterstillet de pantehæftelser, som det efter sit indhold enten konkret har rykket for (ved rykningspåtegning), eller som det efter sit indhold er forpligtet til at rykke tilbage for.

Tinglysningen er således ikke – som i de fleste andre tilfælde – nødvendig for parterne for at opnå beskyttelse mod tredjemandsrettigheder. Uanset dette må tinglysning af rykningspåtegninger betragtes som værende af stor ordensmæssig betydning, idet tingbogen derved i videst muligt omfang afspejler det materielle retsforhold. Derved styrkes ikke alene tilliden til tingbogsoplysningerne, men der skabes også en forenkling af fremtidige tinglysnings- og fogedekspeditioner, ligesom senere tvister om prioritetsstillingen i videst muligt omfang undgås.

Det kan ikke afvises, at der allerede i dag i et vist omfang undlades tinglysning af rykningspåtegninger, og at omfanget heraf kan forøges. Det er derfor afgørende, at der hos pantebrevskreditorer og -debitorer er et incitament til at lade rykningspåtegningerne tinglyse, så der ikke opstår de ovenfor nævnte ordensmæssige problemer. På andre områder, hvor der er et tilsvarende ordensmæssigt hensyn – eksempelvis ved aflysninger af panterrettigheder (hvor retsforholdet mellem parterne er ophørt allerede ved pantkreditors kvittering af pantebrevet) – sker dette afgiftsfrit. Det samme burde gælde for ryknings-

påtegninger, herunder fordi det forekommer urimeligt, at det er den enkelte borger, som afholder omkostningerne ved sådanne rene ordensbestemmelser.

I øvrigt er der god overensstemmelse mellem den foreslåede bestemmelse og Sø- og Handelsrettens dom af 24. april 2001 (sag N 1/1999), hvori retten forbød indehaveren af et pantebrev med en såkaldt almindelig omprioriteringsklausul – uden særskilt hjemmel i aftalegrundlaget – at kræve et ekspeditionsgebyr for at udfærdige en rykningspåtegning.

Ved indsættelsen af § 15 a i 1974 var der ingen afgiftsmæssige konsekvenser af bestemmelsen. Dette blev først tilfældet ved indførelsen af tinglysningsafgift i december 1983. Heller ikke i de første år herefter fik bestemmelsen den store afgiftsmæssige betydning, idet omfanget af tilbagegykninger var beskedent. De senere års lave renteniveau har ført til mange lånoplægninger, og omkostningsniveauet på sådanne er stærkt præget af tinglysningsafgiften på rykningspåtegningerne (der i øvrigt siden indførelsen heraf i 1983 trinvis er steget fra 400 kr. til 1.400 kr.). Ligesom § 1, nr. 5, i det af skatteministeren fremsatte lovforslag (L 217) vil nærværende ændringsforslag således medvirke til, at boligejernes konverteringer billiggøres, og at boligejere, der har efterstående pantebrev, som af tinglysningsmæssige årsager skal forsynes med rykningspåtegninger, ikke afgiftsmæssigt stilles ringere end boligejere, der ikke har efterstående pantebrev.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Ad nr. 3

Såvel tilbagegykning i henhold til rykningsklausul som øvrige tilbagegykninger af rettigheder foreslås omfattet af bestemmelsen.

Ad nr. 7

Bestemmelsen finder alene anvendelse på rykningspåtegninger, der er underskrevet af rettighedshaveren fra og med lovens ikrafttræden, og som herefter indleveres til tinglysning.