

I relation til sikkerhedsstillelsens art er Justitsministeriet enig i, at der som udgangspunkt bør stilles krav om forsikring og garantistillelse. Justitsministeriet kan endvidere tilslutte sig udvalgsflertallets opfattelse af, at der ikke vil være anledning til at kræve, at virksomheder, der er underlagt fornødne kapitalkrav i anden lovgivning, skal tegne forsikring og stille garanti for de forpligtelser, der måtte opstå som følge af virksomheden som anmelder, når risikoen ved denne virksomhed indgår ved opgørelsen af kapitalkravene. Justitsministeriet kan derfor tiltræde udvalgets forslag om, at der administrativt skal kunne fastsættes regler herom. Det er samtidig Justitsministeriets umiddelbare opfattelse, at reglerne i lov om finansiel virksomhed om solvenskrav og Finanstilsynets tilsyn i relation hertil giver fornøden sikkerhed for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil kunne imødekomme eventuelle erstatningskrav som følge af virksomheden som anmelder. Manglende overholdelse af solvenskravet vil endvidere kunne indebære, at autorisationen tilbagekaldes. Justitsministeriet forventer på den baggrund at ville kunne fastsætte administrative regler om, at kravet om sikkerhedsstillelse uden videre vil være opfyldt for pengeinstitutters og realkreditinstitutters vedkommende.

Justitsministeriet vil inddrage de relevante organisationer ved udarbejdelsen af de administrative regler i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 49 d, stk. 6, jf. lovforslaget § 1, nr. 80.

4.5. Reglerne om overdragelse af pantebrev

4.5.1. Gældende ret

Panterettigheder i fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed over for pantsætters aftaleerhververe i god tro og kreditorer, jf. tinglysningslovens § 1. Derimod behøver overdragelse eller anden overførsel af tinglyste panterettigheder som følge af reglen i tinglysningslovens § 2 ikke tinglysning for at få gyldighed mod aftaler, der i god tro indgås om ejendommen, og mod retsforfølgning. Tilsvarende bestemmelser gælder for overdragelse af panterettigheder, der er tinglyst i bilbogen, jf. § 42 d, stk. 3, og i andelsboligbogen, jf. § 42 j, stk. 3. Ligeledes skal overdragelser eller anden overførsel af panterettigheder i løsøre ikke tinglyses i personbogen for at opnå gyldighed, jf. § 47, stk. 1, modsætningsvist. For at opnå omsætningsbeskyttelse mod overdragerens aftaleerhververe i god tro og kreditorer kræves imidlertid, at erhververen foretager rådighedsberøvelse af det papirbaserede pantebrev efter reglerne herom i gældsloven.

Gældsloven indeholder tillige regler, der regulerer, under hvilke betingelser erhververen af et pantebrev kan ekstingvere indsigelser mv. Herudover indeholder tinglysningsloven bestemmelser, der regulerer ekstinktion af indsigelser mv. ved overdragelse af pantebrev, der giver pant i fast ejendom. Disse regler forudsætter også tilstedeværelsen af et papirbaseret pantebrev.

Negotiable pantebrev

Pantebrev, der giver pant i fast ejendom, er som udgangspunkt negotiable gældsbreve (omsætningsgældsbreve), jf. gældslovens § 11, stk. 2, nr. 3, medmindre de udtrykkeligt er gjort ikkenegotiable ved indføjeelse af ordene "ikke til ordre" eller tilsvarende forbehold (rektaklausul). Ved negotiable gældsbreve forstås gældsbreve, der som følge af de særlige regler om ekstinktion af rettigheder og indsigelser i gældslovens kapitel II, er med til at sikre en let omsættelighed, idet en aftaleerhverver i god tro i almindelighed vinder ret i overensstemmelse med indholdet i det negotiable pantebrev.

Ved overdragelse til eje af negotiable gældsbreve, herunder negotiable pantebrev, skal erhververen sørge for at bringe pantebrevet ud af overdragerens besiddelse for at forhindre ekstinktion til fordel for en anden aftaleerhverver, der er i god tro, og som i øvrigt opfylder betingelserne for at ekstingvere, jf. gældslovens § 14. Erhververen er imidlertid beskyttet over for overdragerens retsforfølgende kreditorer allerede ved aftalens indgåelse.

Ved overdragelse af et negotiable pantebrev til sikkerhed gælder det samme som ved overdragelse til eje i relation til beskyttelse mod overdragerens aftaleerhververe i god tro, jf. gældslovens § 14, mens der til sikkerhed over for overdragerens kreditorer stilles krav om rådighedsberøvelse i medfør af gældslovens § 22.

Ekstinktion af rettigheder og indsigelser er reguleret ved gældslovens §§ 14-17 og for så vidt angår pantebrev, der giver pant i fast ejendom, tillige ved tinglysningslovens §§ 27-28. Det følger af disse regler, at en erhverver af et negotiable pantebrev skal have fået pantebrevet i hænde samt have været i god tro om den kolliderende rettighed mv. for at kunne ekstingvere denne.

Tinglysningsloven indeholder i § 5 en angivelse af, hvad der i tinglysningsloven forstås ved god tro. Ved god tro forstås således, at erhververen ikke kender den utinglyste ret eller indsigelse, eller at erhververen ikke ved grov uagtsomhed er skyld i sit ukendskab til den.