

Fremover vil der fortsat kunne stiftes indbrudspant i ejendommen inden for rammen af et digitalt ejerpantebrev, og der vil til sikring heraf skulle foretages tinglysning i medfør af § 1, stk. 1, samt gives meddelelse om rettigheden til eventuelle foranstående underpanthavere, jf. den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

Ved udstedelse af ejerpantebrev, der giver pant i fast ejendom, vil ejeren af ejendommen for at sikre ejerpantebrevet mod andre aftaler om eller retsforfølgning mod ejendommen som hidtil skulle tinglyse ejerpantebrevet i medfør af tinglysningslovens § 1, og med den foreslåede ophævelse af tinglysningslovens § 2, jf. lovforslagets § 1, nr. 3, vil enhver overdragelse af ejerpantebrevet i fremtiden skulle tinglyses.

Ved overdragelse af et ejerpantebrev med tilhørende underliggende fordringer ændres der ikke ved den nuværende resttilstand, bortset fra at kravet om rådighedsberøvelse i medfør af gældslovens bestemmelser erstattes af et krav om tinglysning i medfør af § 1, stk. 1, til sikring af overdragelsen af ejerpantebrevet. Ved overdragelse eller anden overførsel af en underpanteret i et ejerpantebrev finder den foreslåede bestemmelse i stk. 4 anvendelse, jf. herom nedenfor til stk. 4.

Hvis en kreditor får sikkerhed i form af underpant i et ejerpantebrev, der ikke er tinglyst af ejeren, skal kreditor både anmelde ejerpantebrevet til tinglysning i ejendommen i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 1, og anmelde sin underpanteret i ejerpantebrevet til tinglysning i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 1 a, stk. 1. Tinglysning af underpanteretten i ejerpantebrevet forudsætter således, at ejerpantebrevet er tinglyst, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1, med de ændringer, der følger af lovforslagets § 1, nr. 9 (forslaget til tinglysningslovens § 10, stk. 1).

Ifølge retspraksis kan der ikke foretages kreditorfølgning mod et ejerpantebrev. Den foreslåede § 1 a, stk. 1, ændrer ikke herved. Udlæg vil som hidtil kunne foretages mod ejendommen inden for rammen af et ejerpantebrev, forudsat at dette er tinglyst på sidste prioritet i ejendommen. Til sikring heraf vil der fremover kræves tinglysning i medfør af § 1, stk. 1, til sikring mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Endvidere skal der gives meddelelse om rettigheden til eventuelle foranstående underpanthavere for at undgå udvidelser af gældsforholdet på den foranstående prioritet, jf. den foreslåede bestemmelse i stk. 3.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* vil en ret i form af underpant efter *stk. 1* eller en aftale om eller retsforfølgning mod ejendommen i medfør af § 1, stk. 1, der skal fortrænge en utinglyst ret i ejerpante-

brevet eller inden for ejerpantebrevets ramme, selv skulle være tinglyst og erhververen ifølge aftalen være i god tro.

Baggrunden for den foreslåede bestemmelse er, at såvel rettigheder i form af underpant i ejerpantebrevet som aftaler om eller retsforfølgning mod ejendommen fremover vil skulle tinglyses for at opnå beskyttelse. Ved en konflikt imellem eksempelvis en sekundær underpanthaver og en indbrudspanthaver vil tinglysning i fremtiden således være den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt, hvorefter et tinglyst indbrudspantebrev i ejendommen, der placerer sig inden for rammen af et ejerpantebrev, vil kunne fortrænge en utinglyst underpanteret i ejerpantebrevet, forudsat at indbrudspanthaveren er i god tro, jf. lovens § 5. Efter bestemmelsens ordlyd vil en tinglyst underpanteret under de samme betingelser omvendt også kunne fortrænge en utinglyst indbrudspanteret i ejendommen.

Herudover vil et tinglyst udlæg i ejendommen, der placerer sig inden for rammen af et ejerpantebrev, forudsat at dette er tinglyst på sidste prioritet i ejendommen, kunne fortrænge en utinglyst underpanteret i ejerpantebrevet i medfør af den foreslåede bestemmelse. Omvendt vil en tinglyst underpanteret i ejerpantebrevet kunne fortrænge et utinglyst udlæg i ejendommen inden for rammen af ejerpantebrevet, hvis underpanthaveren er i god tro om det foretagne udlæg. Udlæg i ejendommen, bortset fra pantebrevsudlæg, vil dog efter den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 1, nr. 14 (tinglysningslovens § 13) blive anmeldt til tinglysning af fogeden snarest muligt efter udlæggets foretagelse.

I *stk. 3* foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter en panthaver med tinglyst underpant i et ejerpantebrev i god tro kan udvide et gældsforhold med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for senere tinglyste panterettigheder i ejerpantebrevet eller inden for rammen af ejerpantebrevet og retsforfølgning indtil det tidspunkt, hvor meddelelse om de efterstående rettigheder er kommet frem til panthaveren. Med denne regel bevares den nugældende resttilstand, hvorefter en primær håndpanthaver (fremover en underpanthaver) ikke behøver at foretage en nærmere undersøgelse af tingbogen for nye efterstående rettighedshavere, inden der gives tilsagn om gældsudvidelse med sikkerhed i ejerpantebrevet. Der kan således ske udvidelser af gældsforholdet med sikkerhed i ejerpantebrevet og med prioritet forud for efterstående rettighedshavere, indtil det tidspunkt, hvor den foranstående underpanthaver får meddelelse om den tinglyste efterstående rettighed.