

sportefølge tinglyst før 1. juli 2007 ved ydelse af særligt dækkede obligationslån. Dette vil gælde alle pantebrev – også skadesløsbrev og ejerpantebrev – som er lyst før 1. juli 2007, se i øvrigt bemærkningerne til forslaget til § 152 e, stk. 1 og 2, i lov om finansiel virksomhed.

Kreditinstitutter, der i et andet EU-land er meddelt tilladelse til at drive virksomhed som kreditinstitut, vil også få adgang til at udstede særligt dækkede obligationer med pant i fast ejendom i Danmark. For disse institutter vil det ikke være den danske lovgivning, der regulerer, hvilket pantebrev der kan anvendes; det vil blive reguleret ved deres hjemlands lovgivning.

Det betyder eksempelvis, at et kreditinstitut, der er placeret i Sverige, vil kunne tilbyde en person, der ejer en ejendom beliggende i Danmark, et lån, der er finansieret ved særligt dækkede obligationer udstedt i Sverige. Hvis det svenske regelsæt giver mulighed herfor, kan lånet ydes med sikkerhed i et ejerpantebrev, der har pant i ejendommen. Dette er muligt, selv om et kreditinstitut, der var placeret i Danmark, ikke kunne have tilbudt det tilsvarende lån med sikkerhed i et ejerpantebrev.

Da ejendommen ligger i Danmark, skal pantebrevet tinglyses i Danmark. Kravene til tinglysningen er således underlagt den danske lovgivning. Der kan derfor stilles krav om anvendelse af de pantebrevsformulærer, som anvendes ved tinglysning af ejerpantebrev i Danmark. Det er som nævnt ikke muligt i dansk lovgivning at forbyde kreditinstitutter beliggende i f.eks. Sverige at bruge ejerpantebrev med pant i danske ejendomme til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer. De almindelige danske regler om ejerpantebrev gælder i relation til tinglysningen således også de danske regler om afgift af ejerpantebrev.

Det skal i øvrigt bemærkes, at danskejede kreditinstitutter kan blive omfattet af andre landes lovgivning og blandt andet få tilladelse til at anvende ejerpantebrev, når de yder lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer, hvis de opretter virksomheder i de pågældende lande. To institutter med samme ejere, men med hjemsted i henholdsvis Danmark og Sverige, vil derfor være underlagt forskellige regler, herunder forskellige afgiftsregler.

Pantebrev skal tinglyses, når der skal oprettes et nyt panteforhold. En væsentlig forskel mellem de forskellige pantebrevstyper er, hvorvidt der skal ske ny tinglysning og derfor betales ny afgift, når der sker ændringer i låneforholdet. Hvis lånet er sikret ved et ejerpantebrev, kan den tinglyste hovedstol afgifts-

mæssigt genanvendes, hvis der etableres et nyt låneforhold. Et eksempel herpå kunne være et ejerpantebrev, hvor både pantebrevet og lånets hovedstol er på 1 mio. kr. Når lånet er nedbragt til 500.000 kr., ønsker låntager at forhøje lånet, så lånets hovedstol igen bliver 1 mio. kr. Da denne ikke overstiger den tinglyste hovedstol på ejerpantebrevet, skal der ikke ske fornyet tinglysning, og derfor skal der heller ikke betales ny afgift. Det samme gælder som udgangspunkt for skadesløsbrev. For andre pantebrev skal der i denne situation ske ny tinglysning, og der skal betales tinglysningsafgift af forskellen mellem restgælden på det gamle lån og hovedstolen på det nye.

I det omfang udenlandske kreditinstitutter får adgang til at sikre særligt dækkede obligationslån ved danske ejerpantebrev, kan denne forskel blive et væsentligt element i konkurrencen mellem danske og udenlandske kreditinstitutter og i yderste konsekvens være medvirkende til, at danske institutter kan blive udkonkurreret eller må flytte til udlandet. Det skyldes, at kreditinstitutter placeret i udlandet – i hvert fald i nogle lande – som nævnt vil kunne anvende ejerpantebrev som sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer, mens institutter i Danmark har forbud mod at anvende ejerpantebrev. Som anført ovenfor medfører dette, at der gælder forskellige afgiftsregler afhængig af instituttets hjemsted. For at sikre danske institutters konkurrencedygtighed foreslås det, at det bliver muligt at genanvende tinglysningsafgiften ved tinglysning af pantebrev, der tinglyses til sikkerhed for lån ydet på baggrund af en udstedelse af særligt dækkede obligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og traditionelle realkreditobligationer. Det er en betingelse, at hovedstolen på det nye pantebrev ikke overstiger hovedstolen på et tidligere. Der vil således gælde de samme afgiftsregler for ejerpantebrev og for pantebrev, der anvendes til sikkerhed for udstedelse af lån finansieret ved disse obligationer.

Der vil herefter ikke være afgiftsmæssige fordele forbundet med at anvende ejerpantebrev.

Ejerpantebrev og skadesløsbrev giver i dag, som nævnt, en større grad af fleksibilitet end øvrige pantebrev, da der ikke skal ske tinglysning ved udvidelser af et låneforhold inden for pantebrevets ramme. Med overgangen til digital tinglysning, jf. lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning m.v.), som forventes at finde sted i 2008, vil adgangen til at foretage tinglysning imidlertid blive så nem, at der ikke i denne henseende vil være nævneværdige ulemper for-