

ejendommen til brug for dennes drift, indgå ved værdiansættelsen. Ved landbrugsejendomme kan den til ejendommen hørende besætning, i det omfang besætningen indgår i den kontinuerlige produktion, endvidere indgå ved værdiansættelsen. Værdien af besætning, der indgår i den kontinuerlige produktion, kan maksimalt indgå med 30 pct. af værdien af jord og bygninger, hvilket følger af § 19, stk. 2, i værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4, om forslaget til § 152 d, stk. 5, i lov om finansiel virksomhed.

Det foreslås i § 33 c, stk. 6, 1. pkt., at lån med pant i fast ejendom ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer skal sikres ved særskilt pantebrev.

Det følger videre af bestemmelsen, at lån ikke må ydes mod sikkerhedsstilling i form af ejerpantebrev og skadesløsbrev. Reglen er identisk med § 2, stk. 2, 1. pkt., i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Reglen er begrundet i, at hverken ejerpantebrev eller skadesløsbrev indeholder oplysninger om den underliggende fordring, og at det derfor vil reducere tingbogens oplysningsværdi, hvis der blev givet adgang til at anvende disse pantebrev. Det tillægges også vægt, at der ved brug af ejerpantebrev er risiko for kollisionsproblemer ved stiftelse af sekundære panterettigheder. Endvidere ville en adgang til at anvende ejerpantebrev og skadesløsbrev indebære en generel forringelse af efterstående panthaveres retstilling.

Hvis der anvendes et almindeligt direkte pantebrev, skal det efter 2. pkt. fremgå af pantebrevet, at det kan ligge til sikkerhed for et lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer og derfor primært tjener til sikkerhed for obligationsindehaverne, modparter på finansielle kontrakter og eventuelle seniorgældslångivere. Herved bringes en erhverver af pantebrevet i ond tro dels om den fordelagtige konkursretlige behandling af obligationsindehaverne forud for erhververen og dels om, at de løbende betalinger på lånet skal tilfalde obligationsindehaverne. Erhververen vil således ikke kunne ekstinkvere obligationsindehaverens rettigheder, jf. gældsbrevslovens § 14.

Justitsministeriet vil udarbejde en ny pantebrevsformular, som kan anvendes ved tinglysning af pantebrev til sikkerhed for lån finansieret ved særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Det er ikke et krav, at lån ydet på grundlag af en udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer skal ske på den af Justitsministeriet udarbejdede pantebrevsformular. Lån ydet på grundlag af en udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer vil tillige kunne ske på et direkte pantebrev, der er udarbejdet på den almindelige pantebrevsformular.

I § 33 c, stk. 7, 1. pkt., foreslås, at pantebrev i fast ejendom, der er tinglyst før lovens ikrafttræden den 1. juli 2007, kan ligge til sikkerhed for lån finansieret ved af udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Bestemmelsen indebærer, at også ejerpantebrev og skadesløsbrev, såfremt disse er tinglyst før lovens ikrafttræden den 1. juli 2007, kan ligge til sikkerhed for lån ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede obligationer.

Det er vurderet, at det er hensigtsmæssigt at give mulighed for at anvende den gamle pantebrevsportefølge tinglyst før 1. juli 2007 ved ydelse af særligt dækkede obligationslån. Dette vil lette forholdene for de kunder, som er i besiddelse af et sådant gammelt pantebrev, da man undgår at skulle udstede et nyt, herunder også at skulle betale omkostningerne til dette.

Da de kommende panthavere vil være finansielle virksomheder, som er professionelle i deres omgang med gældsbrev m.v. og som desuden er underlagt adfærdsregulering gennem lovgivningen, er det endvidere fundet forsvarligt, at det ikke kræves, at disse »gamle« pantebrev skal have en tinglyst påtegning om, at de for fremtiden kan anvendes til sikkerhed for særligt dækkede obligationslån. Risikoen for, at pantebrev overdrages til en aftaleerhverver, uden at denne informeres om, at der er tale om et særligt dækkede obligationslån – og derved risikoen for ekstinktion af obligationsindehaverens rettigheder – vurderes således at være yderst begrænset. Den risiko vurderes ikke at påvirke obligationernes karakter, som særligt dækkede obligationer.

Efter 2. pkt. kan ejerpantebrev og skadesløsbrev dog ikke ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer.

I § 33 c, stk. 8, foreslås det, at Finanstilsynet får mulighed for at dispensere fra forbuddet i stk. 6 mod ejerpantebrev og skadesløsbrev, når lån ydes til fast ejendom beliggende uden for Danmark, Færøerne og Grønland. Baggrunden herfor er, at belåning af fast ejendom i nogle andre lande baseres på ejerpantebrev og lignende. For at dispensation kan opnås, skal instituttet sandsynliggøre, at der ikke herved er risiko