



Justitsministeriet

Lovafdelingen

Dato: 3. november 2004
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2004-7010-0109
Dok.: JNW20971

KOMMISSORIUM

for

Justitsministeriets udvalg om realkreditinstitutternes adgang til at anvende rammepantebreve mv.

1 Indledning

1.1 Efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. gælder der et forbud mod at anvende ejerpantebreve og skadesløsbreve ved udstedelse af realkreditlån.

Ved "direkte" pantebreve, som realkreditinstitutter anvender, følger panteretten lånet, dvs. at den nedskrives parallelt med ordinære afdrag. Skadesløsbreve og ejerpantebreve er derimod karakteriseret ved, at der ikke er nogen direkte sammenhæng mellem panteretten og det underliggende gældsforhold, og at panteretten ikke nedskrives ved betaling af afdrag. Der kan dermed som udgangspunkt opstå en "friværdi" inden for rammen af pantebrevet, der kan "genanvendes" uden fornyet tinglysning ved optagelse af tillægslån og ved konverteringer eller andre ændringer i låneforholdet.

1.2 Realkreditrådet har henvendt sig til regeringen med ønske om, at realkreditinstitutterne får mulighed for i lighed med pengeinstitutterne at anvende ejerpantebreve eller lignende pantebreve til sikkerhed for lån. Realkreditinstitutterne ønsker herigennem bl.a. at opnå tilsvaren-

de muligheder, som pengeinstitutter har, og dermed opnå større muligheder for produktudvikling, herunder udvikling af produkter med en variabel låneudnyttelse. Dette vil efter Realkreditrådets opfattelse kunne føre til øget konkurrence på markedet for lån mod pant i fast ejendom til gavn for låntagerne. Herudover vil der efter Realkreditrådets opfattelse kunne opnås en smidigere og hurtigere sagsbehandling ved udstedelse af realkreditlån, og det vil kunne spare låntagerne for udgifter til bl.a. garantier og fastkursaftaler.

1.3 Regeringen har besluttet at nedsætte et udvalg under Justitsministeriet med henblik på at vurdere, hvordan en ordning, der giver realkreditinstitutterne adgang til at udbyde lån mod sikkerhed inden for en fast panteramme, nærmere bør udformes. Udvalget anmodes om at udarbejde udkast til lovregler herom.

2 Gældende ret

2.1 Det følger af § 2 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., at realkreditlån kan ydes mod tinglyst pant i fast ejendom efter nærmere angivne regler. I henhold til lovens § 2, stk. 2, må realkreditlån ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve. I de tilfælde, hvor der til sikkerhed for realkreditlån tillige gives pant i løsøre, kan skadesløsbreve dog anvendes for løsørepanteret.

Lovens § 8, stk. 1, giver mulighed for, at der kan ydes realkreditlån, selv om pantebrevet er behæftet med præjudicerende retsanmærkninger, hvis der stilles sikkerhed for, at disse slettes. Det følger endvidere af § 8, stk. 2, at når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan lånet ydes, selv om der endnu ikke foreligger et tinglyst pantebrev, såfremt der stilles sikkerhed for senere fremkomst af tinglyst pantebrev.

Lovens kapitel 3 opstiller regler om realkreditinstitutternes eneret til at udstede realkreditobligationer, om obligationsudstedelsen og om balanceprincippet (princippet om, at der som udgangspunkt skal være balance mellem de samlede indbetalinger fra låntagerne og det pågældende realkreditinstituts samlede pligtige udbetalinger til obligationsejerne).

2.2 Tinglysningsloven indeholder regler om krav til indholdet af de tinglyste pantebreve. Efter lovens § 10, stk. 3, skal omfanget af en panteret enten være endeligt fastsat (fikseret) eller maksimeret. Det nærmere indholdet af fikseringskravet, der gælder i relation til "direkte" pantebreve, som anvendes af realkreditinstitutterne, er fastlagt i retspraksis.

Det fremgår endvidere af § 10, stk. 4, at pantebreve til godkendte realkreditinstitutter kan tinglyses, uanset at størrelsen af rente og lignende ydelser samt lånets fordeling på de enkelte afdrag ikke er endeligt fastsat, såfremt pantebrevet indeholder bestemmelser om, hvordan en senere fastsættelse eller regulering heraf skal finde sted.

Tinglysningslovens § 15 a indeholder særlige regler om respektpåtegninger, der efter omstændighederne skal påses ved tinglysning af nye panterettigheder, som efterstående pantebreve angiver at ville stå tilbage for.

Endelig fastsætter tinglysningslovens § 40, at ejeren af en ejendom som udgangspunkt har ret til at genbesætte ledige pladser i prioritetsrækken. Det fremgår dog af § 40, stk. 3, at det gyldigt kan vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten ifølge dette rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når denne panteret til et forud angivet bestemt tidspunkt helt indfries. Endvidere følger det af § 40, stk. 4, at en panthaver, der giver skyldneren henstand med renter eller lignende ydelser, ikke kan bevare sin panteret for disse forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere udover et år fra forfaldsdagen. Tinglysningslovens § 40 a indeholder særlige regler for så vidt angår indekspantebreve.

2.3 Tinglysning af et dokument udløser en tinglysningsafgift, som forfalder ved dokumentets anmeldelse til tinglysning. Det følger af § 5, stk. 1, i tinglysningsafgiftsloven, at afgiften for tinglysning af pant udgør 1.400 kr. med tillæg af 1,5 pct. af det pantsikrede beløb, der er pantebrevets nominelle hovedstol. Dette omfatter alle former for pantebreve som f.eks. realkreditpantebreve, pengeinstitutpantebreve, ejerpantebreve og skadesløsbreve.

Lovens § 5, stk. 2, indeholder en afgiftsbegunstigelse, der kun gælder lån i realkreditinstitutter og lån i pengeinstitutter med en oprindelig løbetid på mindst 10 år og højst 30 år. Afgiftsbegunstigelsen betyder, at den del af lånet, der optages til at afløse et tilsvarende lån i samme ejendom, ikke medregnes til det pantsikrede beløb.

Ved forhøjelser af det pantsikrede beløb beregnes afgiften af forskellen mellem resthæftelsen og den nye panthæftelse, jf. lovens § 5, stk. 5, 1. pkt. Vilårsændringer som f.eks. pantsætterskifte udløser en fast afgift på 1.400 kr.

3 Udvalgets arbejde

3.1 Udvalget anmodes om at udarbejde forslag til en ordning, der giver realkreditinstitutterne mulighed for at udbyde lån mod sikkerhed inden for en fast panteramme (rammepantebreve),

herunder f.eks. ejerpantebreve eller skadesløsbreve. Udvalget bør tilstræbe at udforme en fleksibel ordning, der indebærer, at en ”friværdi” inden for rammepantebrevet, der f.eks. opstår ved afdrag på realkreditlånet, senere kan udnyttes af låntager. Udvalget kan stille forslag om ændring af tinglysningsloven og lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. samt anden relevant lovgivning.

Ved udformningen af forslaget skal udvalget bl.a. inddrage følgende forhold:

3.2 Ordningen skal udformes på en sådan måde, at tilliden til realkreditobligationerne ikke vil blive svækket. Dette indebærer bl.a., at der til enhver tid skal være pantsikkerhed for kursværdien af obligationsrestgælden. Udvalget bør også overveje, i hvilket omfang der bør være pantsikkerhed for forfaldne renter og inddrivelsesomkostninger.

3.3 Udvalget skal overveje, hvorvidt alle typer af realkreditlån bør være omfattet af rammepantebrevsordningen, eller om særligt kursfølsomme lån bør undtages fra ordningen. Udvalget bør særligt overveje, om lån, hvor hovedstol og restgæld reguleres i takt med et bestemt indeks (indekslån), bør undtages.

3.4 Udvalget skal overveje, om der er behov for, at rammepantebreve skal kunne tjene som sikkerhed for andre lån end realkreditlån.

3.5 Udvalget skal vurdere behovet for at tillade sekundær pant i rammepantebrevet, således at disse pantebreve kan tjene som sikkerhed for lån hos mere end én kreditor, og belyse fordele og ulemper ved en sådan ordning, herunder navnlig om dette vil føre til en unødigt komplicering af retstilstanden. Udvalget skal endvidere vurdere behovet for at sikre, at indbrudspant og udlæg kan foretages inden for rammerne af rammepantebrevet.

3.6 Udvalget skal overveje de ejendomsretlige problemstillinger, herunder prioritetskonflikter, som indførelsen af rammepantebreve kan give anledning til. Udvalget anmodes i den forbindelse om at belyse, hvilke sikringsakter der bør anvendes ved brug af rammepantebreve, og om der er behov for, at rammepantebreve gøres negotiable.

3.7 Udvalget anmodes om at overveje, om der er behov for, at et rammepantebrev kan udstedes i andre valutaer end danske kroner og euro. Udvalget anmodes endvidere om at belyse behovet for samt fordele og ulemper ved at tillade, at rammepantebrev og de underliggende lån udstedes i forskellige valutaer. Spørgsmålet om de efterstående panthaveres retstilling ved kursudsving bør indgå i overvejelserne.

3.8 Udvalget skal overveje muligheden for, at realkreditinstitutterne inden for ordningen kan udbyde produkter med en variabel låneudnyttelse.

3.9 Udvalget skal endvidere overveje betydningen af tinglysningslovens fikseringskrav i relation til de realkreditlån, som rammepantebrevet skal tjene til sikkerhed for. Udvalget skal overveje behovet for samt fordele og ulemper ved at undtage lånene fra fikseringskravet.

3.10 Udvalget bør ved udformningen af ordningen tilstræbe, at tingbogens oplysningsværdi bevares i videst muligt omfang, således at der vil være en let adgang til at indhente relevante oplysninger om lån, der er sikret ved rammepantebrevet.

3.11 Udvalget anmodes om at overveje ordningens afgiftsmæssige struktur samt belyse de statsfinansielle og øvrige økonomiske konsekvenser.

3.12 Udvalget skal lægge vægt på hensynet til, at ordningen bliver så let at administrere som muligt, og at den så vidt muligt fører til administrative forenklinger og besparelser for virksomheder og borgere.

3.13 Udvalget skal ved udformningen af ordningen tilstræbe, at pantsættere, som opnår lån mod sikkerhed inden for en fast panteramme, beskyttes mod særligt bebyrdende aftalevilkår i samme omfang som andre pantsættere af fast ejendom.

3.14 Udvalget anmodes om i sine overvejelser at inddrage erfaringerne i de øvrige nordiske lande og relevante initiativer på europæisk plan. Udvalget skal endvidere vurdere ordningens EU-retlige aspekter.

4 Arbejdets tilrettelæggelse

Udvalget skal færdiggøre sit arbejde inden 1. oktober 2005.

Justitsministeriet har i 2003 nedsat et udvalg om tinglysning, der blandt andet skal udarbejde forslag til en fuldstændig ”papirløs” tinglysningsordning. Udvalgets overvejelser skal samordnes med de overvejelser, der foregår i tinglysningsudvalget.

5 Sammensætningen af udvalget

Landsdommer Lars Lindencrone Petersen. (formand)

Professor, dr. jur. Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen.

Forskningsprofessor Bjarne Astrup Jensen, Handelshøjskolen i København.

1 medlem udpeget efter indstilling af Domstolsstyrelsen.

1 medlem udpeget efter indstilling af Den Danske Dommerforening.

1 medlem udpeget efter indstilling af Dommerfuldmægtigforeningen.

1 medlem udpeget efter indstilling af Advokatrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Finansrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Realkreditrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Nationalbanken.

1 medlem udpeget efter indstilling af Forbrugerrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Parcelhusejernes Landsforening.

1 medlem udpeget efter indstilling af Dansk Industri.

1 medlem udpeget efter indstilling af Håndværksrådet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Finanstilsynet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Skatteministeriet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Finansministeriet

1 medlem udpeget efter indstilling af Økonomi- og Erhvervsministeriet.

1 medlem udpeget efter indstilling af Justitsministeriet.

Sekretariatsfunktionen varetages af Skatteministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet og Justitsministeriet.