

af 15 pct.-grænsen, og institutterne må derfor stille sikkerhed i form af en anden aktivtype - eksempelvis statsobligationer - hvilket er omkostningstungt. Dette vil kunne gøre det væsentlig dyrere for kunderne at konvertere deres lån med henblik på at have fordel af kurs- og renteutviklingen. Alternativt må institutterne afvise kunder, der så må udskyde omlægningen af deres lån.

Under det hidtidige realkreditsystem, inden der blev indført mulighed for at udstede særligt dækkede obligationer, har realkreditinstitutterne udviklet en praksis med at udbetale lånet, selvom pantebrevet ikke er endeligt tinglyst. Dette har institutterne kunnet gøre, når betingelserne i § 8 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og bekendtgørelsen udstedt i henhold til bestemmelsen er opfyldt. Typisk stilles der en garanti fra et pengeinstitut, og da der ikke gælder en 15 pct.-grænse ved udstedelse af realkreditobligationer, opstår der ikke problemer ved opstart af nye kapitalcentre eller ved konverteringsbølger. Garantien kaldes en tinglysningsgaranti. Der har historisk været få tab på tinglysningsgarantier i det hidtidige system.

Ved udstedelse af særligt dækkede obligationer har institutterne svært ved at overholde 15 pct.-grænsen ved opstart af nye registre/kapitalcentre og ved konverteringsbølger, hvis de anvender den beskrevne praksis med tinglysningsgarantier. Det gælder både pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Dette skyldes, at der ved opstart af nye registre/kapitalcentre og ved konverteringsbølger er mange ikke-endeligt tinglyste lån (pantebreve), og at obligationerne i perioden frem til endelig tinglysning formelt er udstedt med sikkerhed i tinglysningsgarantierne, som medregnes i 15 pct.-grænsen.

Det foreslås på denne baggrund at gøre det muligt for institutterne at udstede særligt dækkede obligationer med sikkerhed i pantebrevet i den faste ejendom, før den endelige tinglysning er på plads, og derved undgå at belaste 15 pct.-grænsen i samme omfang som i dag. Pantebrevet i den faste ejendom foreslås derfor anerkendt på et tidligere tidspunkt end efter de gældende regler ved udstedelse af særligt dækkede obligationer. På baggrund af institutternes historiske erfaringer under det hidtidige realkreditsystem vurderes det, at et pantebrev anmeldt til tinglysning, som opfylder forslagets betingelser, kan ligestilles med endeligt tinglyst pant i en begrænset periode.

Der foreslås herudover en række betingelser for at anerkende pantet på et tidligere tidspunkt i tinglysningsforløbet. Disse betingelser skal sikre, at obligationsindehavernes risikoprofil reelt ikke ændres ved forslaget.

For det første skal pantebrevet være anmeldt til tinglysning. Dette skyldes, at tinglysningens retsvirkninger regnes fra denne dag, jf. tinglysningsloven § 25. Efter den gældende tinglysningslov anses et dokument for anmeldt den dag, dokumentet indføres i dagbogen eller, hvor indførelse sker direkte i tingbogen, den dag dokumentet indføres i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 14, stk. 1. Efter ikrafttrædelsen af lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning) vil anmeldelsen blive knyttet til Tinglysningsrettens faktiske modtagelsestidspunkt, som vil blive registreret elektronisk. Mens anmeldelsen således i dag alene tidsfæstes til den dato, dokumentet indføres i dagbog eller tingbog, vil det fremover være det præcise tidspunkt, hvor det elektroniske dokument kommer frem til retten.

For det andet skal der stilles den fornødne sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning. Med hjemmel i forslagets § 2, nr. 4, og § 6, nr. 2, der ændrer i § 152 h, stk. 1, nr. 5, i lov om finansiel virksomhed hhv. § 8, stk. 6, jf. § 8, stk. 7, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., kan Finanstilsynet fastsætte nærmere regler om sikkerhedsstillelsen. Med endelig tinglysning forstås, at pantebrevet er tinglyst uden retsanmærkninger om foranstående hæftelser og kun med andre anmærkninger, som er ubetydelige for den pantsatte ejendoms værdi.

For det tredje skal institutterne uden ugrundet ophold tilvejebringe endeligt tinglyst pantebrev, da anerkendelse af pantet på et tidligere tidspunkt ikke må føre til, at pantebrevet ikke bliver endeligt tinglyst, eller at dette tager for lang tid, og derved øger risikoen for fejl. Branchen har påpeget, at der i perioder med mange låneomlægninger (konverteringsbølger) erfaringsmæssigt vil være en længere sagsbehandlingstid i institutterne og på tinglysningskontorerne end normalt. Det er en forudsætning for den tidlige anerkendelse af pantet, at institutterne i videst muligt omfang nedbringer sagsbehandlingstiden i institutterne samt hos tilknyttede institutter/samarbejdspartnere, og derved fremskynder fremkomsten af endeligt tinglyst pant i både normale situationer og under konverteringsbølger. Der må dog accepteres lidt længere sagsbehandlingstid under konverteringsbølger.

Til nr. 4

De gældende regler giver Finanstilsynet mulighed for at fastsætte nærmere regler om pengeinstitutters ydelse af lån i tilfælde, hvor der ikke foreligger et anmærkningsfrit tinglyst pantebrev. Denne hjemmel har Finanstilsynet ikke udnyttet. I forbindelse med forsla-