

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 nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning. Med hjemmel i forslagets § 6, nr. 2, der ændrer i § 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. 2

Når de særligt dækkede obligationer og særlig dækkede realkreditobligationer er udstedt med sikkerhed i lånet (pantebrevet) i den faste ejendom, som er anerkendt på et tidligere tidspunkt end i dag i henhold til den foreslåede § 152 c, stk. 1, nr. 1, 2. pkt., i lov om finansiel virksomhed eller § 2, stk. 3, i lov om realkre-

ditlån og realkreditobligationer m.v., anses obligationerne som udstedt med pant i fast ejendom, hvis der stilles den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev. Den nødvendige sikkerhedsstillelse skal være i overensstemmelse med aktiv-typerne i § 152 c, stk. 1, nr. 1 og 3-7. Hvis sikkerheden stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut, skal denne garanti som udgangspunkt medregnes i 15 pct.-grænsen. Den foreslåede ændring af § 8, stk. 6, 2. pkt. giver Finanstilsynet mulighed for at fastsætte nærmere regler om garantiens dækning og om dens medregning i 15 pct.-grænsen.

Hvis en garanti ikke skal medregnes i 15 pct.-grænsen, er det en forudsætning, at garantien kun afdækker den risiko, som er forbundet med pantebrevets endelige tinglysning. Garantien skal afdække risikoen for, at der sker fejl i forbindelse med tinglysningen, eller at udefrakommende forhold medfører, at pantebrevet ikke bliver tinglyst med den forudsatte plads i prioritetsstillingen. Institutet skal holdes skadesløst i denne situation. I en situation, hvor pantebrevet slettes fra tingbogen, fx fordi en af tinglysningsdommeren fastsat frist er udløbet, jf. § 16, stk. 3, i tinglysningsloven, er garantien sikkerhedsgrundlaget for de udstedte obligationer, og hvis sikkerheden er stillet i form af en garanti fra et pengeinstitut, skal denne medregnes i 15 pct.-grænsen.

Hvis lånet er omfattet af § 8, stk. 3, 4 eller 5, skal garantien medregnes i 15 pct.-grænsen. Baggrunden herfor er, at der i forbindelse med disse låntyper vurderes at være tale om en anden risikoprofil end i rene omlægningssituationer/nye udlån uden ejerskifte. Det er derfor nødvendigt at kræve endeligt tinglyst pantebrev eller anden sikkerhed.

Ved 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. En eventuel garanti fra et pengeinstitut for sletning af disse andre anmærkninger skal ikke medregnes i 15 pct.-grænsen, da formålet med disse garantier overvejende er ordensmæssige hensyn.

Til nr. 3

Det foreslås i § 8, stk. 6, 3. pkt., at garantier, som stilles i forbindelse med et ejerskiftelån, skal medregnes i 15 pct.-grænsen. I § 8, stk. 8, får Finanstilsynet mulighed for at dispensere fra dette krav. Dispensationen skal bruges til at dispensere i de situationer, hvor nogle institutter af forretningsmæssige hensyn stiller krav om, at låntager skal blive ejer af ejendommen, selvom