



Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget

ERHVERVS MINISTEREN

9. januar 2019

Besvarelse af spørgsmål 148 alm. del stillet af udvalget den 28. november efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

I forlængelse af besvarelsen af 28. november 2018 af alm. del - spørgsmål 88 og med udgangspunkt i realkreditlovens § 2 kan ministeren bekræfte følgende:

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

Et lånetilbud fra et realkreditinstitut vil altid som minimum have et forbehold om, at der skal indleveres et tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger (i lovgivningen omtalt som et endeligt tinglyst pantebrev), før udbetaling kan finde sted.

Hvis en låntager selv forestår den elektroniske tinglysning, vil pantebrevet ganske rigtigt blive tinglyst i realtid, men der vil være en retsanmærkning om det lån, som låntageren ønsker at indfri med proventet fra det nye lån. Pantebrevet vil altså ikke være endeligt tinglyst.

Forudsætningen for, at retsanmærkningen kan annulleres er herefter en af 2 muligheder:

1. låntageren har selv penge til indfrielse af lånet stående på sin bankkonto og kan bruge disse til at indfri lånet.
2. låntagerens bank stiller en garanti for, at lånet bliver indfriet, hvorefter det nye lån bliver udbetalt på grundlag af denne bankgaranti.

Kan ministeren endvidere bekræfte, at en låntager, som ønsker at skifte kreditforening, ikke kan få sit lån udbetalt med mindre en af de 2 muligheder er opfyldt?

Har ministeren viden om, hvorvidt løsning 1 eller 2 er den mest anvendte metode, når boligejere omlægger deres realkreditlån? Kan ministeren i modsat fald bekræfte, at svaret på spørgsmål 88 ikke var retvisende

Svar:

Jeg har forelagt spørgsmålet for Finanstilsynet, der har svaret følgende, jeg kan henholde mig til:

”Det kan bekræftes, at det fremgår af § 2, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at realkreditlån ydes mod registreret pant i fast ejendom. Pantet skal være egnet til at ligge til sikkerhed for et real-

kreditlån. Det forudsætter, at pantebrevet er endeligt. Det vil blandt andet sige, at det er tinglyst uden såkaldte præjudicerende retsanmærkninger (herefter ”retsanmærkninger”).

Det fremgår af § 8 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. samt i tilhørende bekendtgørelse, hvornår og under hvilke betingelser realkreditinstituttet må yde lån, selv om pantet endnu ikke sikrer instituttet den forudsatte retstilling, f.eks. prioritetsstilling (dvs. pantet er endnu ikke endeligt).

Det er f.eks. tilfældet ved ejerskiftelån eller omlægning af lån, hvor det nye pantebrev bliver tinglyst med retsanmærkninger om foranstående panthavere (det gamle pantebrev). Det er typisk for ejerskiftelån eller omlægning af et lån, idet det nye lån tinglyses, før det gamle aflyses.

Loven anviser ikke, hvor provenuet til at indfri det gamle lån skal komme fra. Typisk har låntager dog ikke midler til at indfri det gamle lån. I stedet optager låntager et nyt lån, som der udstedes nye obligationer for. Det provenu, der fremkommer ved salget af de nye obligationer skal anvendes til at indfri de gamle obligationer.

Når de gamle obligationer er indfriet, kan det gamle pantebrev aflyses, og det nye pantebrev overtager det gamle pantebrevs plads i prioritetsordenen. Ret-sanmærkningerne på det nye pantebrev kan derefter slettes. Indtil det sker, skal der være anden godkendt sikkerhed. Det kan f.eks. være en bankgaranti som sikkerhed for de nye obligationer. Realkreditinstituttet må tidligst frigive garantien, når instituttet har modtaget endeligt tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger.

Det kan således bekræftes, at låntager kan anvende både mulighed 1 og 2 ved omlægning af lån fra et institut til et andet institut, det vil sige en situation, hvor der allerede eksisterer et tinglyst pantebrev. Låntager anvender typisk mulighed 2.

Besvarelsen af spørgsmål 88 tager derimod udgangspunkt i en situation, hvor der ikke allerede er tinglyst et pantebrev, som skal aflyses, f. eks. hvor der er tale om et tillægslån. Det vil sige, at pantebrevet i disse situationer bliver endeligt tinglyst med det samme. Endvidere udstedes obligationerne først efterfølgende. Dermed skal der ikke stilles en bankgaranti.”

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov