



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 26. oktober 2021
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Lars Møller Haase
Sagsnr.: 2021-0030-6640
Dok.: 2149997

Besvarelse af spørgsmål nr. 1633 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1633 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 28. september 2021. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Preben Bang Henriksen (V).

Nick Hækkerup

/

Jacob Guldborg Rasmussen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 3392 3340
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 1633 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren kommentere henvendelsen, jf. bilag REU alm. del - bilag 460, herunder forslaget om udvidet anvendelse af tinglysningslovens § 20 til aflysning af ikke-digitaliserede pantebrev under de nævnte betingelser?”

Svar:

1. I den henvendelse, der er omtalt i spørgsmålet, henvises til en konkret afgørelse, hvor Tinglysningsretten har afvist at slette et ikke-digitaliseret ejerpantebrev i medfør af tinglysningslovens § 20, hvorefter retten kan slette rettigheder, der åbenbart er ophørt, samt rettigheder, der må antages at have mistet deres betydning, eller som sandsynligvis er ophørt, eller hvortil der efter al rimelighed ikke længere findes nogen berettiget. Det fremgår, at Tinglysningsretten har henvist til, at der i stedet bør anlægges mortifikations-sag til sletning af ejerpantebrevet. Det fremgår desuden, at afgørelsen er stadfæstet af landsretten, og at Procesbevillingsnævnet har afslået at meddele tredjeinstansbevilling i sagen. Det foreslås i henvendelsen, at ikke-digitaliserede pantebrev, der ikke er anmeldt til konvertering rettidigt, skal kunne slettes i medfør af § 20.

2. Justitsministeriet har til brug for besvarelsen indhentet et generelt bidrag fra Tinglysningsretten, der har oplyst følgende:

”Udgangspunktet er, at såvel ejerpantebrev som almindelige pantebrev skal kvitteres til aflysning af den berettigede kreditor, enten ved påtegning på det papirbaserede dokument, der herefter fremsendes til Tinglysningsretten med henblik på digitalisering og aflysning, eller ved underskrift på det digitale dokument via www.tinglysning.dk.

Alternativt kan autoriserede anmeldere aflyse ejerpantebrev og pantebrev via www.tinglysning.dk.

Hvis ejerpantebrevet/pantebrevet er bortkommet, vil udgangspunktet være, at der må anlægges sag om mortifikation (jf. lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love § 15, stk. 4, 2. pkt.), hvorefter ejerpantebrevet/pantebrevet kan slettes i tingbogen som værende dødt og magtesløst jf. mortifikationslovens § 1, eller der kan udstedes erstatningspantebrev.

Ved lov nr. 281 af 29. april 1992 om ændring af tinglysningsloven og retsafgiftsloven m.v. blev tinglysningslovens § 20 ændret, og der blev lagt op til en udvidet anvendelse af bestemmelsen, der nu anvendes til sletning af åbenbart ophørte rettigheder og rettigheder, der må antages at have mistet deres betydning, herunder bl.a. ikke-digitaliserede pantebreve.

Pantebreve:

Tinglysningslovens § 20 er et alternativ til mortifikation.

Ved vurderingen af, om et pantebrev kan slettes som åbenbart ophørt, lægges der iht. retspraksis vægt på pantebrevets hovedstol, dato for tinglysning, og hvornår pantebrevet efter sit indhold skulle have været indfriet. Endvidere lægges der vægt på de konkrete oplysninger i den digitale anmeldelse, herunder eventuelle erklæringer afgivet af kreditor, dennes arvinger eller konkursbo og debitor.

Ejerpantebreve

Tinglysningslovens § 20 kan som udgangspunkt ikke anvendes til sletning af ejerpantebreve.

Et ejerpantebrev er – uanset om det er digitaliseret eller ej – et omsætningsgældsbevis, jf. den tidligere gældsbevislovs § 11, stk. 2, nr. 2, og nu tinglysningslovens § 27a, stk. 1.

Det følger af den tidligere tinglysningslovs § 2, at indtil september 2009 skulle håndpantsettelse af et ejerpantebrev ikke tinglyses, og ifølge overgangsordningen i lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love § 15, stk. 1, bevares rettigheder, der har opnået beskyttelse efter reglerne i gældsbevisloven, også efter lovens ikrafttræden.

For ejerpantebrevs vedkommende er bestemmelsen i § 15, stk. 1, præciseret yderligere i § 15, stk. 7 og stk. 9, der giver mulighed for konvertering af ejerpantebreve, hvor den, der har ejerpantebrevet i sin besiddelse (håndpant), kan disponere ved indsendelse af det originale ejerpantebrev.

Derimod må ejere af fast ejendom, der ikke har ejerpantebrevet i hænde – fx hvis ejerpantebrevet er bortkommet eller håndpantset af evt. tidligere ejere af den faste ejendom – søge ejerpantebrevet mortificeret for at kunne disponere over ejerpantebrevet.

Der er ikke holdepunkter i forarbejderne til § 15, stk. 7, for, at en tidligere håndpantsettelse ophører, hvis ejerpantebrevet ikke digitaliseres. Kravet om tinglysning erstatter alene kravet om ihændehavelse som betingelse for ekstinktion, jf. tinglysningslovens § 1. Tinglysningslovens § 20 kan derfor ikke anvendes ift. bortkomne ejerpantebreve.

En udvidet anvendelse af reglerne i tinglysningslovens § 20 – til også at gælde ældre ejerpantebreve med en mindre tinglyst hovedstol – vil kræve en lovændring, hvor det evt. samtidig kunne overvejes at gøre tinglysningslovens § 20 anvendelig vedrørende åbenbart ophørte rettigheder også i Person- Andels- og Bilbogen, hvor bestemmelsen ikke finder anvendelse i dag.

Det kunne samtidig overvejes at flytte kompetencen til at træffe afgørelser i mortifikationssager og sager om ejendomsdom fra civilretterne til Tinglysningsretten, da opgaverne falder godt i tråd med de opgaver, der i øvrigt behandles ved Tinglysningsretten.”

3. Som det fremgår af bidraget fra Tinglysningsretten, indebærer det forhold, at et pantebrev ikke er blevet digitaliseret i forbindelse med indførelsen af den digitale tinglysning ikke, at panteretten mister sin gyldighed, men at panthaveren risikerer at fortabe sin panteret til f.eks. en senere aftaleerhverver (ekstinktion). Som det ligeledes fremgår, er der i overgangsbestemmelserne til lov nr. 539 af 8. juni 2006, der indførte digital tinglysning, fastsat bestemmelser om konvertering af fysiske pantebreve til digitale pantebreve, og det er i den forbindelse fastsat, at afløsning af et bortkommet pantebrev, herunder et ejerpantebrev, som udgangspunkt først kan ske efter mortifikation af pantebrevet efter de almindelige regler herom i mortifikationsloven.

Fremgangsmåden i mortifikationsloven indebærer en formaliseret proces, hvor retten forelægges oplysninger, som gør det antageligt, at et eventuelt underliggende gældsforhold og panteretten er ophørt, og at der sker indkaldelse af eventuelle rettighedshavere. Fremgangsmåden skal sikre, at de pågældende har mulighed for at gøre sig bekendt med, at rettigheden risikerer at blive slettet. Før indførelsen af den digitale tinglysning kunne ejerpantebreve håndpant sættes uden tinglysning, og der kan derfor fortsat eksistere ejerpantebreve, der er håndpant sat, uden at håndpant sætningen fremgår af tingbogen. Fremgangsmåden efter mortifikationsloven sikrer, at der ikke utilsigtet sker afløsning af et ejerpantebrev, der fortsat måtte anvendes som sikkerhed for lån, hvorved panteretten herfor risikeres at fortabes.

Det bemærkes, at staten er ansvarlig for tab, der er en følge af afløsningen, såfremt nogen, hvis ret er slettet i medfør af tinglysningslovens § 20, senere melder sig og beviser sin ret, og den pågældende må antages at være uden skyld i, at retten ikke blev gjort gældende i rette tid, jf. tinglysningslovens § 32.

Jeg finder på den baggrund ordningen fornuftig og har ikke aktuelle planer, om at foreslå ændringer af tinglysningslovens regler om aflysning af ophørte rettigheder.