



Nyhedsbrev #4 - maj 2014

Tinglysning erstatter fysisk rådighedsberøvelse som sikringsakt for underpant i ejerpantebreve

I september 2009 blev det danske tinglysningssystem digitaliseret og der blev i den forbindelse fastsat en 5-års frist til at få papir-ejerpantebreve og håndpantsetsætningsrettigheder i ejerpantebreve digitaliseret. Denne 5-års frist udløber den 8. september 2014 og Haugaard-Nielsen opfordrer derfor til, at man er opmærksom på at påse, at ingen panterettigheder fortabes.

HAUGAARD | NIELSEN

Ændring af sikringsakten

Hvor en kreditor der havde fået pant i et ejerpantebrev til sikkerhed for sit tilgodehavende, tidligere skulle sørge for at få det fysiske ejerpantebrev i hænde, er dette ikke længere tilfældet.

Med indførelsen af det digitale tinglysningssystem den 8. september 2009, blev sikringsakten ændret og i stedet er sikringsakten nu tinglysning, når et ejerpantebrev pantsættes eller overdrages. Tinglysning af underpant er nu sikringsakten for både primære og sekundære panthavere, og sekundære panthavere skal herudover også sørge for at give meddelelse til den primære panthaver om sit pant. Et eksisterende underpant i form af en håndpanteret kan dog først tinglyses efter, at selve ejerpantebrevet er blevet digitaliseret, da den skal tinglyses som underpant i ejerpantebrevet.

Betydningen af digitaliseringen

I forbindelse med digitaliseringen af tinglysningssystemet, blev der fastsat en 5-års frist for digitaliseringen af fysiske ejerpantebreve, som udløber d. 8. september 2014.

Det betyder, at der efter d. 8. september 2014 ikke længere kan gives håndpant i ejerpantebreve, da man ikke kan få ejerpantebrevet i hænde.

Hvis ikke ejerpantebrevet digitaliseres inden fristens udløb, mister ejerpantebrevet dog ikke sin gyldighed.

Ejerpantebrevet vil, fortsat være tinglyst på ejendommen, men meddelelspåtegninger på det fysiske ejerpantebrev forsvinder og registreringsafgiften, som er betalt for disse, fortabes.

Virkningerne af manglende digitalisering/tinglysning

Såfremt ejerpantebrevet ikke digitaliseres ved tinglysning, har det den konsekvens, at håndpantsettingen ikke længere vil være beskyttet mod nye panterettigheder over pantebrevet eller mod retsforfølgning imod det pantsatte aktiv.

Såfremt et krav i anledning af et ejerpantebrev skal forfølges i fogedretten, vil fogedretten således ikke længere forlange, at papirpantebrevet forevises ved foretagelsen af pantebrevsudlæg eller på tvangsauktioner, men fogedretten vil kræve, at underpantet i ejerpantebrevet er tinglyst, idet pantretten ellers ikke vil blive anerkendt som gyldig.

Endvidere vil der skulle betales ny registreringsafgift, hvis man på et senere tidspunkt skal disponere over ejerpantebrevet.

Konverteringen til et digitalt ejerpantebrev er uden afgift, hvis det sker inden fristen den 8. september 2014.

Opmærksomheden skal i den forbindelse henledes på, at ejerpantebreve med en hovedstol på maksimalt kr. 45.000 automatisk bliver konverteret til digitalt format og det vil derfor ikke være nødvendigt at foretage yderligere i forhold til disse. Det vil typisk være ejerpantebreve i ejerforeninger, som er lyst på alle ejerlejligheder til sikkerhed for foreningens tilgodehavender hos et medlem af ejerforeningen.

Lovgiver har villet sikret, at disse ejerpantebreve fortsat bestod efter 8.9.2014. Reglen omfatter dog ikke ejerpantebreve i ejerforeninger, hvis disses hovedstol er over kr. 45.000.

Tinglysning af underpant er afgiftsfri indenfor fristen og håndpant i ejerpantebreve skal foranlediges tinglyst som underpant, uanset ejerpantebrevets hovedstol.

Yderligere information

Såfremt du har pant i et fysisk ejerpantebrev, er Haugaard-Nielsen naturligvis behjælpelig med juridisk assistance til digitalisering af ejerpantebrevet og tinglysning af underpant heri.

For yderligere information herom, kontakt advokat Rasmus Haugaard (rh@hna.dk) eller advokat Anders Braad (ab@hna.dk), eller ring på tlf. 98 77 50 30.