

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning.

Lovforslaget tager primært sigte på at afhjælpe visse praktiske problemer, som har vist sig at opstå ved anvendelsen af reglerne i kreditaftaleloven (lov nr. 398 af 13. juni 1990 om kreditaftaler) om meddelelse af kreditoplysninger i forbindelse med navnlig realkreditlån og sælgerpantebreve.

På baggrund af henvendelser fra bl.a. Realkreditrådet, Forbrugerrådet og Advokatrådet har Justitsministeriet afholdt en møderække med de berørte organisationer, hvor vanskelighederne ved anvendelsen af kreditaftalelovens regler i forbindelse med kreditaftaler, der sikres ved pant i fast ejendom, er blevet belyst og drøftet. Lovforslaget fremsættes på grundlag af disse drøftelser.

Baggrunden for lovforslaget og forslagets hovedindhold kan kort beskrives på følgende måde:

I praksis har den gældende retstilstand, hvorefter kreditoplysningerne ved aftaler om kredit mod pant i fast ejendom skal gives i pantebrevet, medført, at pantebrevene bliver meget omfangsrige. Dette er til gene både for tinglysningskontorerne, der skal opbevare genparten af de tinglyste pantebreve, og for realkreditinstitutterne, som ligger inde med et stort antal originale dokumenter. Hertil kommer, at kreditoplysningerne i pantebreve til realkreditinstitutter ikke altid er korrekte, fordi de endelige vilkår for realkreditlåne først kan fastlægges, når realkreditobligationerne er blevet solgt. For at løse disse praktiske problemer foreslås det, at kreditoplysningerne ved kreditaftaler, der sikres ved pant i fast ejendom, skal gives i kreditgiverens tilbud.

I praksis har det givet anledning til tvivl at fastlægge, hvornår køberen af en fast ejendom skal have kreditoplysninger ved udstedelse af sælgerpantebreve. Det foreslås, at kreditoplysningerne i forbindelse med udstedelse af sælgerpantebreve skal gives i aftalen om ejendommens overdragelse (slutseddelen). Herved præciseres, at køberen får kreditoplysningerne inden det tidspunkt, hvor køberen i almindelig-

hed (med sin underskrift på slutseddelen) forpligter sig til at udstede et sælgerpantebrev.

Navnlig ved realkreditlån vil de kreditoplysninger, som forbrugeren efter lovforslaget skal have i tilbuddet, være af foreløbig karakter. Det foreslås derfor, at kreditgiveren har pligt til snarest muligt at give forbrugeren meddelelse om de endelige kreditoplysninger, hvis de oplysninger, som kreditgiveren allerede har givet, er af foreløbig karakter.

I det følgende gennemgås indledningsvis baggrunden for kreditaftalelovens regler om pant i fast ejendom (afsnit 2, side 2-4). Herefter gennemgås den gældende retstilstand vedrørende pant i fast ejendom (afsnit 3, side 4-10), hvorefter de praktiske problemer, som den gældende retstilstand har givet anledning til, beskrives nærmere (afsnit 4, side 10-11). I afsnit 5 (side 11-12) gives der en oversigt over indholdet af lovforslaget.

2. Baggrunden for kreditaftalelovens regler om pant i fast ejendom.

2.1. EF-direktivet.

Kreditaftaleloven tager sigte på at gennemføre EF-direktivet om indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om forbrugerkredit (87/102/EØF), som blev vedtaget af Ministerrådet den 22. december 1986. Kreditaftaleloven tager endvidere sigte på at gennemføre EF-direktiv (90/88/EØF) om ændring af det ovennævnte direktiv.

Efter direktivets art. 2, stk. 1, litra a), finder direktivets bestemmelser ikke anvendelse på kreditaftaler eller kredittilsagn, »som først og fremmest er bestemt til erhvervelse eller bevarelse af ejendomsretligheder til en grund eller til en bygning, der allerede er opført, eller som skal opføres..«. Direktivet finder heller ikke anvendelse på kreditaftaler eller kredittilsagn, »som er bestemt til modernisering eller forbedring af en bygning (selve bygningen).«

Efter direktivets art. 2, stk. 3, finder direktivets art. 1, litra a, art. 4 og art. 6-12, ikke »anvendelse på kreditaftaler eller kredittilsagn, der er sikret ved pant i fast ejendom, for så vidt disse ikke allerede er undta-