

get fra direktivet efter stk. 1, litra a).« Denne bestemmelse indebærer således, at alene direktivets art. 3 om oplysningspligt i forbindelse med markedsføring får betydning ved kreditaftaler mod pant i fast ejendom.

Om baggrunden for direktivets særlige bestemmelser om undtagelse af kreditaftaler mod pant i fast ejendom fra direktivets anvendelsesområde, er det i præambelen til ændringsdirektivet alene anført, at sådanne aftaler »i betragtning af deres særlige karakter fortsat (bør) være delvis udelukket fra dette direktiv.« Direktivet er imidlertid et minimumsdirektiv, således at medlemsstaterne kan opretholde eller indføre videregående regler om forbrugerbeskyttelse, herunder regler om kreditaftaler mod pant i fast ejendom, jf. direktivets art. 15.

2.2. Justitsministeriets forslag til lov om kreditaftaler.

Justitsministerens forslag nr. L 78 (folketingsåret 1989-90) til lov om kreditaftaler indeholdt følgende bestemmelse:

»§ 3. Loven finder ikke anvendelse på:

1) Kreditaftaler, som er indgået med henblik på erhvervelse eller bevarelse af en fast ejendom eller med henblik på opførelse, modernisering eller forbedring af en bygning.«

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget er der om denne bestemmelse bl.a. anført:

»... Direktivet finder ikke anvendelse på kreditaftaler, der først og fremmest er bestemt til erhvervelse eller bevarelse af fast ejendom eller som er bestemt til opførelse, modernisering eller forbedring af en bygning, jf. direktivets art. 2, stk. 1, litra a. Efter ændringen af lov om realkreditinstitutter i forbindelse med kartoffelkuren ydes således ikke længere kreditforeningslån til andre formål end de i bestemmelsen opregnede. Der ydes således ikke længere kreditforeningslån til forbrug. Det vil i praksis sige, at alle kreditforeningslån er undtaget fra direktivet. Hvis realkreditloven ændres, således at det igen bliver muligt for realkreditinstitutter at yde lån til andre end de nævnte formål, vil sådanne kreditter imidlertid være omfattet af loven.

Omfattet af bestemmelsen er endvidere alle andre former for prioritetslån, der optages til brug for de nævnte formål.

Undtagelsesreglen er indarbejdet i lovforslaget § 3, stk. 1, nr. 1. Efter forslaget er det dog ikke tilstrækkeligt, at kreditten »først og fremmest« er bestemt til et af de nævnte formål, idet dette vil åbne betydelige muligheder for omgåelse af loven. Det foreslås derfor, at undtagelsen kun skal finde anvendelse, når

kreditten udelukkende ydes med henblik på et af de nævnte formål.«

Tilsvarende er der i bemærkningerne til bestemmelsen anført, at undtagelsen omfatter alle kreditforeningslån og ethvert prioritetslån, der optages med henblik på køb af fast ejendom eller med henblik på opførelse, modernisering eller forbedring af en bygning.

Hvad angår andre lån mod pant i fast ejendom, indebærer direktivets art. 2, stk. 3, som nævnt i afsnit 2.1. ovenfor, at disse lån også er undtaget fra direktivets anvendelsesområde bortset fra bestemmelsen i art. 3 om oplysningspligt ved markedsføring. I de almindelige bemærkninger til lovforslaget er det imidlertid anført, at Justitsministeriet ikke har fundet grundlag for at udnytte denne undtagelse, idet der også i forbindelse med disse kreditter er behov for, at forbrugeren får oplysning om de årlige omkostninger i procent m.v.

2.3. Behandlingen i Folketinget.

Under behandlingen i Folketinget af lovforslaget om kreditaftaler rettede Forbrugerrådet den 15. februar 1990 henvendelse til Folketingets Retsudvalg. I henvendelsen anførte Forbrugerrådet bl.a., at undtagelsesbestemmelsen i lovforslagets § 3, stk. 1, burde udgå, idet bestemmelsen ikke blot ville føre til en urimelig mangel på vigtige oplysninger i forbindelse med den almindelige forbrugers største økonomiske disposition, men også ville give anledning til særdeles vanskelige afgrænsningsproblemer og dermed til retsusikkerhed og forsøg på at omgå de foreslåede regler om forbrugerbeskyttelse. Forbrugerrådet anførte endvidere i henvendelsen:

»Det er ikke rimeligt, at en kreditaftale med en håndværker, som f.eks. udskifter vinduer eller installerer et nyt oliefyr, skal være undtaget fra loven, og heller ikke at f.eks. køb af nyt køkken eller badeværelsesudstyr skal. Det er urimeligt og uforståeligt, at såvel husejeres eller lejeres pantsikrede lån eller blankolån i pengeinstitutter eller hos andre erhvervsdrivende skal være undtaget, når blot formålet med lånet er at finansiere modernisering eller forbedring. Behovet for oplysning og beskyttelse er det samme, når kreditten bruges til at anskaffe en bil, som når den bruges til modernisering af et køkken.

Ifølge realkreditloven skal realkreditinstitutterne give oplysning om effektiv rente. Det er konkurrenceforvridende, at finansielle supermarkeder ikke skal give de samme oplysninger for samme type lån. I fremtiden vil megen finansiering i forbindelse med bolig blive ydet af andre finansgiganter end realkre-