

ditinstitutter. EF-direktivet er et minimumsdirektiv, så vi kan godt have bedre regler i Danmark.«

Som svar på spørgsmål 2 af 28. februar 1990 fra Folketingets Retsudvalg, hvori retsudvalget udbad sig en kommentar til henvendelsen fra Forbrugerrådet, anførte Justitsministeriet, at man var enig i, at reglerne om forbrugerkredit bør udformes på en sådan måde, at alle kreditgivere så vidt muligt bliver stillet lige, således at konkurrenceforvridning mellem de forskellige kreditgivere undgås. Justitsministeriet var endvidere enig med Forbrugerrådet i, at »de her nævnte dispositioner er af så indgribende betydning for forbrugeren, at væsentlige hensyn taler for, at kreditaftaler med henblik på erhvervelse af fast ejendom m.v. ligeledes omfattes af lovforslaget.«

Justitsministeren stillede på denne baggrund et ændringsforslag om, at § 3, stk. 1, i forslaget til lov om kreditaftaler skulle udgå, jf. ændringsforslag nr. 4, i Folketingets Retsudvalgs betænkning af 10. maj 1990. I bemærkningerne til ændringsforslaget, der blev vedtaget af Folketinget, er der bl.a. anført følgende:

»Ændringsforslaget indebærer, at loven også kommer til at gælde for kreditaftaler med henblik på erhvervelse eller bevarelse af en fast ejendom eller med henblik på opførelse, modernisering eller forbedring af en bygning. Den nærmere rækkevidde af denne undtagelse i lovforslaget og i EF-direktivet kan i et vist omfang give anledning til tvivl. Hertil kommer, at undtagelsen af sådanne lån fra lovens anvendelsesområde ville bevirke, at loven finder anvendelse i visse tilfælde af belåning af fast ejendom, men ikke i andre tilfælde, således at reglerne ville blive besværlige at administrere. Ændringen vil samtidig bevirke en større ligestilling mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter, idet der nu kommer til at gælde samme regler om oplysning om effektiv rente for realkreditinstitutter som for pengeinstitutter og andre långivere til forbrugere.«

#### 2.4. Konklusion.

De synspunkter, som Justitsministeriet tilkendegav overfor Folketinget vedrørende behovet for at inddrage kreditaftaler, der er sikret ved pant i fast ejendom, under kreditaftalelovens anvendelsesområde, jf. afsnit 2.3. ovenfor, er efter Justitsministeriets opfattelse fortsat af afgørende betydning.

Justitsministeriet finder derfor ikke, at der er behov for at ændre kreditaftaleloven således, at kreditaftaler mod pant i fast ejendom falder helt udenfor lovens anvendelsesområde.

På den baggrund vil der i det følgende blive redegjort for Justitsministeriets fortolkning af kreditaftaleloven i relation til lån mod pant i fast ejendom. Formålet med redegørelsen er dels at beskrive den del af den gældende retstilstand, som også skal stå ved magt efter en lovændring, dels at fremhæve de praktiske problemer, som den gældende retstilstand har givet anledning til, og som der derfor er behov for at afhjælpe gennem en lovændring.

### 3. Den gældende retstilstand vedrørende pantebrev i fast ejendom.

#### 3.1. Kreditaftalebegrebet og tidspunktet for afgivelse af kreditoplysningerne.

##### Indledning

Efter kreditaftalelovens § 8, stk. 1, skal en kreditaftale udfærdiges skriftligt og indeholde de oplysninger, der er nævnt i § 9 eller § 10 og i § 14, samt aftalens øvrige væsentlige vilkår. Forbrugeren skal endvidere i forbindelse med aftalens indgåelse have overgivet en genpart af kreditaftalen, jf. kreditaftalelovens § 8, stk. 2.

Kreditaftalelovens § 8 angiver ikke nærmere, hvad der forstås ved »kreditaftale« i forbindelse med lån mod pant i fast ejendom. Bestemmelsen angiver derfor heller ikke, på hvilket tidspunkt kreditoplysningerne skal gives ved disse lån. En sådan præcisering fremgår heller ikke af andre bestemmelser i kreditaftaleloven, således hverken af § 1, stk. 1-2, der afgrænser de kreditaftaler, som loven finder anvendelse på, af § 4, stk. 1, der fastlægger begrebet kreditaftale, eller af § 9, stk. 1, der vedrører kreditgiverens pligt til at give kreditoplysninger ved indgåelsen af en kreditaftale. Heller ikke forarbejderne til kreditaftaleloven indeholder en nærmere redegørelse for disse spørgsmål.

Fastlæggelsen af kreditaftalebegrebet og dermed af det tidspunkt, hvor kreditoplysningerne skal gives, må derfor ske på grundlag af almindelige formueretlige, herunder aftaleretlige, grundsætninger.

I det følgende vil der på denne baggrund blive redegjort nærmere for de forudsætninger om kreditaftalebegrebet, som ligger til grund for reglerne i tinglysningsbekendtgørelsen, og for Justitsministeriets opfattelse af kreditaftalebegrebet m.v. i relation til forskellige typer af lån mod pant i fast ejendom.

##### Tinglysningsbekendtgørelsen

I bekendtgørelse nr. 855 af 19. december 1990 om tinglysning er der i § 10, stk. 2, nr. 8, fastsat følgende bestemmelse: