

»I rubrikken »Øvrige kreditoplysninger« skal angives, om pantebrevet er omfattet af lov om kreditaftaler. Såfremt dette er tilfældet, skal rubrikkens øvrige felter være udfyldt. For så vidt angår feltet «De årlige omkostninger i procent» gælder reglen i 2. punktum ikke i tiden indtil den 1. januar 1993. I fortrykte pantebrevsblanketter kan rubrikkens tekst om nødvendigt fortsættes på side 4 eller på et særligt vedhæftet ark.«

I forlængelse heraf blev der i pantebrevsformularerne under rubrikken »Øvrige kreditoplysninger« fastsat følgende:

»Øvrige kreditoplysninger:

Er pantebrevet omfattet af lov om kreditaftaler

Ja Nej (Sæt kryds)

Lånebeløbet:

Kreditomkostningerne angivet som et beløb:

De årlige omkostninger i procent:

Eventuelle andre omkostninger:

Det samlede beløb, der skal betales:

De enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid:«

I en cirkulæreskrivelse af 20. december 1990 til domstolene om den nye tinglysningsbekendtgørelse har Justitsministeriet bl.a. anført, at man ved indførelsen af § 10, stk. 2, nr. 8, i den nye bekendtgørelse om tinglysning har forudsat, at der i forbindelse med tinglysning af et pantebrev ikke sker prøvelse af de meddelte kreditoplysninger. Det er derfor ikke hensigten med bestemmelsen i § 10, stk. 2, nr. 8, at tinglysningsdommeren skal foretage en materiel kontrol af kreditors pligtmæssige meddelelse af kreditoplysninger. Som det fremgår af bestemmelsens formulering, skal tinglysningsdommeren således alene påse, at der i rubrikken »Øvrige kreditoplysninger« er angivet, om pantebrevet er omfattet af kreditaftaleloven, og – i bekræftende fald – at rubrikkens øvrige felter er udfyldt.

Realkreditlån

På baggrund af den nye bekendtgørelse om tinglysning rettede Realkreditrådet den 21. december 1990 henvendelse til Justitsministeriet om fortolkningen af begrebet »kreditaftale«.

I et svar af 2. januar 1991 på Realkreditrådets henvendelse anførte Justitsministeriet bl.a. følgende:

»Efter kreditaftalelovens § 8 skal kreditaftaler udfærdiges skriftligt og indeholde de oplysninger, der er nævnt i lovens § 9, samt aftalens øvrige væsentlige vilkår. Efter kreditaftalelovens § 9, skal der bl.a. oplyses om lånebeløbet, kreditomkostningerne angivet

som et beløb, det samlede beløb, der skal betales, samt de enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid.

Det fremgår således udtrykkeligt af § 8, at kreditoplysningerne skal gives i den skriftlige kreditaftale. Ved realkreditlån er kreditaftalen det pantebrev, som indeholder vilkårene for kreditten og den underskrift, hvorved debitor forpligter sig til at betale lånet. Oplysningspligten efter kreditaftaleloven kan derfor ikke opfyldes ved, at oplysningerne gives i et løst dokument ved siden af kreditaftalen, som f.eks. lånetilbuddet, men kun ved, at oplysningerne indgår som en integreret del af kreditaftalen, altså pantebrevet.«

Justitsministeriet har også haft lejlighed til at tage stilling til spørgsmålet om, hvornår kreditoplysningerne skal gives i forbindelse med andre lån mod pant i fast ejendom.

Sælgerpantebreve

Som svar på et spørgsmål af 17. januar 1991 fra Folketingets Retsudvalg (Alm. del – bilag 54), hvori retsudvalget udbad sig Justitsministeriets kommentar til en henvendelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening, anførte Justitsministeriet således bl.a., at en kreditaftale, hvorefter en del af købesummen for en fast ejendom skal berigtiges ved, at der udstedes et sælgerpantebrev, som udgangspunkt ikke er omfattet af loven, idet kreditgiveren (sælgeren) som regel ikke er erhvervsdrivende, jf. kreditaftalelovens § 1, stk. 1. Hvis sælgeren bistås af en professionel ejendomsformidler, der således formidler kreditaftalen, vil kreditaftalen (sælgerpantebrevet) dog være omfattet af loven, jf. § 1, stk. 2. Dette ville efter Justitsministeriets opfattelse formentlig blive den praktiske hovedregel.

Justitsministeriet har også senere som svar på henvendelser fra organisationer m.v. lagt til grund, at kreditaftalen ved udstedelse af et sælgerpantebrev i forbindelse med en ejendomshandel er sælgerpantebrevet, når sælgeren bistås af en professionel ejendomsformidler (som f.eks. en advokat).

Ejerpantebreve og skadesløsbreve

For så vidt angår ejerpantebreve, må det efter Justitsministeriets opfattelse antages, at disse ikke er omfattet af kreditaftaleloven. Ejeren optræder ved ejerpantebreve såvel som pantedeбитor som pantekreditor, og udstedelsen af ejerpantebrevet er for så vidt ganske uden retsvirkning. Først når ejerpantebrevet håndpant sættes som sikkerhed for en *underliggende fordring*, der i givet fald kan være omfattet af kreditaftaleloven, opnår ejerpantebrevet realitet. Ud fra samme betragtning må det antages, at skadesløsbreve