

ve heller ikke er omfattet af kreditaftaleloven. I et skadesløsbrev fremgår det således af selve dokumentets indhold, at det skal sikre et *underliggende skyldforhold*, der i sig selv kan være omfattet af kreditaftaleloven, mellem debitor og kreditor.

Selv om ejerpantebreve ikke kan antages at være omfattet af kreditaftaleloven, har Justitsministeriet tilkendegivet, at de oplysninger, som fremgår af tinglysningsbekendtgørelsens § 10, stk. 2, nr. 8, også skal gives i ejerpantebreve. Det skyldes, at bekendtgørelsen ikke indeholder særlige undtagelsesbestemmelser om ejerpantebreve, og at bekendtgørelsens § 10 efter sin ordlyd omfatter enhver form for pantebrev i fast ejendom. Konsekvensen heraf bliver dog alene, at der med hensyn til ejerpantebreve, altid vil skulle sættes kryds ved »nej« i den ovennævnte rubrik i pantebrevsformularerne. Den omstændighed, at man undlader at afkrydse rubrikken, medfører ikke automatisk, at ejerpantebrevet afvises fra tinglysning, idet lysning med frist i almindelighed kan ske, jf. Østre Landsrets kendelse af 21. maj 1991, der er refereret af Lennart Lynge Andersen i *Fuldsmægtigen*, 1991, side 83.

For så vidt angår skadesløsbreve, har Justitsministeriet fået oplyst, at det er antaget i tinglysningskontorernes praksis, at tinglysningsbekendtgørelsens § 10, stk. 2, nr. 8, ikke finder anvendelse.

### *Gældsøvertagelse*

I et svar af 28. januar 1991 på en henvendelse fra et privat firma har Justitsministeriet taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en ny kreditaftale, således at der skal gives kreditoplysninger i forbindelse med overtagelsen af en gæld i fast ejendom. Det fremgår af svaret, at der efter Justitsministeriets opfattelse ikke foreligger nogen ny kreditaftale i de tilfælde, hvor gældsøvertagelsen sker i henhold til tinglysningslovens § 39, stk. 1. Det skyldes, at gældsøvertagelsen sker automatisk i henhold til pantebrevets bestemmelser, uden at en ny aftale mellem kreditor og erhververen af ejendommen er fornøden. Om der foreligger en ny kreditaftale i tilfælde, hvor betingelserne for gældsøvertagelsen i tinglysningslovens § 39, stk. 1, ikke er opfyldt, anførte Justitsministeriet bl.a. følgende:

»Hvis betingelserne i tinglysningslovens § 39, stk. 1, ikke er opfyldt, får gældsøvertagelsen først virkning for pantthaveren ved en af ham og den nye ejer indgået aftale, jf. tinglysningslovens § 39, stk. 2. Spørgsmålet er imidlertid, om der herved er indgået en ny kreditaftale med den følge, at forbrugeren skal have de oplysninger, der fremgår af kreditaftalelovens kap. 2.

Det har tidligere i teorien været drøftet, om personskifte i skyldnerforhold terminologisk bør konstrueres enten således, at samme fordring vedbliver at bestå med en ny debitor, eller således at fordringen ophører og afløses af en ny fordring mellem andre parter, jf. herved Ussing: *Obligationsrettens alm.del*, 4. udg., s. 209 og s. 292. Nyere teori tillægger dog ikke denne sondring nogen betydning, jf. herved Gomard: *Obligationsretten i en nøddeskal*, bind 3, s. 310. Spørgsmålet må derfor afgøres ud fra friere overvejelser.

Justitsministeriet finder, at der ved vurderingen bør lægges vægt på, at lånet som hovedregel fortsætter uændret på de samme vilkår uanset gældsøvertagelsen. For så vidt angår pantefordringen – som er den vigtigste fordring efter pantebrevet – sker der ingen ændring ved ejerskiftet, idet pantebrevet forudsættes at være tinglyst, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1. Den eneste ændring er, at debitor for den overskydende personlige fordring er en anden end den oprindelige. Denne ændring af den oprindelige aftale kan efter Justitsministeriets opfattelse ikke anses for så væsentlig, at der herved må siges at foreligge en ny kreditaftale.

Hvis pantebrevets vilkår ændres væsentligt i forbindelse med gældsøvertagelsen, vil der dog efter omstændighederne kunne foreligge en ny kreditaftale med den følge, at der skal gives oplysninger efter lovens kapitel 2.«

### *3.2. Opgørelse af kreditoplysninger i sælgerpantebreve.*

#### *Lånebeløbet og kreditomkostningerne m.v.*

I justitsministerens forslag til lov om kreditaftaler var der i § 9, stk. 1, nr. 1, indsat en bestemmelse om, at kreditgiveren ved indgåelse af en kreditaftale med fast lånebeløb skulle oplyse forbrugeren om hovedstolen, d.v.s. lånebeløbet uden tillæg af nogen art. Kreditgiveren skulle endvidere oplyse forbrugeren om det samlede beløb, der skal betales, d.v.s. summen af hovedstolen, udbetalingen og kreditomkostningerne, jf. lovforslagets § 9, stk. 1, nr. 4. Det er i bemærkningerne til bestemmelsen bl.a. anført, at bestemmelsen svarer til direktivets artikel 4, stk. 2, litra c).

Under behandlingen af lovforslaget om kreditaftaler i Folketinget stillede justitsministeren følgende ændringsforslag til § 9, som blev vedtaget af Folketinget:

»Til § 9

I *stk. 1* affattes nr. 1 således: