

1) Lånebeløbet: Det lånte beløb efter fradrag af stiftelsesomkostninger, kurstab og lignende.

(Vedtages ændringsforslaget, ændres udtrykket »hovedstolen« til »lånebeløbet« i § 9, stk. 1, nr. 4 og nr. 5, § 23, stk. 1, og § 26, stk. 3).»

I bemærkningerne til ændringsforslaget er det bl.a. anført, at det med ændringsforslaget bliver præciseret, at det, der skal oplyses over for forbrugeren som lånebeløbet, er det beløb, som bliver udbetalt efter fradrag af stiftelsesomkostninger, kurstab og lignende. Det er endvidere anført, at udtrykket «lånebeløbet» i den forbindelse findes at være mere ramrende end udtrykket «hovedstolen», der i almindelig sprogbrug anvendes som udtryk for f.eks. et pantebrevs pålydende beløb.

I en skrivelse af 16. januar 1991 rettede Dansk Ejendomsmæglerforening henvendelse til Folketingets Retsudvalg vedrørende kreditaftaleloven. I henvendelsen er der om beregningen af lånebeløbet, kreditomkostningerne og det samlede beløb, der skal betales for kreditten, ved udstedelsen af et sælgerpantebrev i forbindelse med en ejendomshandel bl.a. anført:

#### »Ad 1. (Lånebeløbet)

Dette begreb bestemmes i loven som »det lånte beløb med fradrag af stiftelsesomkostninger, kurstab og lignende«.

»Lånebeløbet« bør være det beløb, som forbrugeren faktisk kan forbruge, når han forlader kreditgiveren efter aftalens indgåelse. Dette gælder efter Justitsministeriets opfattelse, uanset at køber ved pantbrevsfinansiering ikke får et beløb i hånden.

Det er foreningens opfattelse, at en beregning af lånebeløbet, som angivet i loven, giver »lånebeløb«, som ved sælgerpantebreve er et vildledende tal. Det giver således alene mening at tale om kurstab på sælgerpantebreve ved en eventuel aftale med sælger om indfrielse, hvorefter der ikke eksisterer en låneaftale.

Endvidere skal køber altid betale stempel og tinglysningsgebyr udover hovedstolen.

#### Ad 2. (Kreditomkostningerne)

Det er heller ikke i overensstemmelse med virkeligheden at anføre kurstab som en kreditomkostning ved sælgerpantebreve.

#### Ad 3. (Det samlede beløb)

Ved et regneeksempel kan det belyses, at summen af lånebeløbet og de samlede kreditomkostninger ikke, som tiltænkt efter loven, ved sælgerpantebreve giver en korrekt angivelse af det samlede beløb, der skal betales.

Debitor ifølge et sælgerpantebrev skal altid betale hovedstolen + de totale renter + stiftelsesomkostninger, hvilket beløb vil overstige summen af »lånebeløbet« og »kreditomkostningerne«.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder det beklageligt, at Folketinget har gennemført en forbrugerbeskyttelseslov, der via sin begrebsfastlæggelse medfører en vildledende information til forbrugeren.»

I et svar af 5. februar 1991 på et spørgsmål fra Folketingets Retsudvalg kommenterede Justitsministeriet Dansk Ejendomsmæglerforenings vurdering af, hvordan kreditomkostningerne m.v. skal beregnes ved udstedelsen af sælgerpantebreve. I Justitsministeriets svar er det bl.a. anført:

... I den anledning skal Justitsministeriet bemærke, at »lånebeløbet« er forskelligt fra begrebet »hovedstolen«, der traditionelt anvendes som betegnelse for »det nominelle lånebeløb«. Lånebeløbet er derimod det kontante beløb, som forbrugeren »får i hånden« ved optagelsen af lånet.

Det karakteristiske for sælgerpantebreve er, at de udstedes med en fast nominel rente, som ikke ændrer sig i takt med markedsrenten. Derved kan pantebrevets kursværdi blive forskelligt fra den til enhver tid værende restgæld på pantebrevet. Når lånebeløbet skal beregnes, er det derfor korrekt at fradrage et evt. kurstab, hvorved det kontante provenu af lånet fremkommer. Den omstændighed, at der ved sælgerpantebreve ikke kommer noget beløb til udbetaling, fordi beløbet straks anvendes som delvis betaling af købesummen for den faste ejendom, er efter Justitsministeriets opfattelse ikke til hinder for, at man kan tale om, at der opnås et kontant provenu ved kreditaftalen (sælgerpantebrevet).

Det samme gælder for så vidt angår stiftelsesomkostninger m.v., der naturligvis må fradrages, for at det kontante provenu kan beregnes korrekt.

Bestemmelsen i § 9, stk. 1, nr. 1, om lånebeløbet skal i øvrigt ses i sammenhæng med lovens § 9, stk. 1, nr. 4, der træder i kraft den 1. januar 1993, og hvorefter der skal oplyses om de årlige omkostninger i procent. Som det fremgår af bestemmelsen, skal denne procentsats beregnes med udgangspunkt i lånebeløbet. For at gøre det muligt for forbrugeren at sammenligne forskellige lån, er det nødvendigt at operere med den samme fortolkning af begrebet lånebeløbet i relation til alle kreditaftaler.

Det tilføjes, at det ved sælgerpantebreve er en forudsætning for at kunne beregne lånebeløbet, at der gives oplysning om pantebrevets kursværdi. Reglen vil derfor i praksis indebære, at der nu gives køber af fast ejendom denne meget væsentlige oplysning.