

Endelig anføres det, at summen af lånebeløbet og de samlede kreditomkostninger ved sælgerpantebrev ikke giver en korrekt angivelse af det samlede beløb, der skal betales, jf. herved lovens § 9, stk. 1, nr. 5.

Efter kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 5, skal der foruden oplysning om lånebeløbet, kreditomkostningerne og de årlige omkostninger i procent m.v. gives oplysning om »det samlede beløb, der skal betales«, hvilket i loven defineres som summen af lånebeløbet, (udbetalingen) og kreditomkostningerne, herunder stiftelsesomkostninger, renter og kurstab.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører i den forbindelse, at denne definition af begrebet »det samlede beløb, der skal betales«, er vildledende for forbrugeren.

Heri er Justitsministeriet ikke enig. Formålet med de angivne oplysninger er, at forbrugeren dels kan se, hvad kreditten i realiteten koster ham, dels kan sammenligne udgifterne ved at optage lånet med udgifterne ved at optage lånet andetsteds, dels sammenligne med at foretage kontant betaling . . .

Man kan dernæst tage et eksempel, hvor der i forbindelse med en hushandel udstedes et sælgerpantebrev. Som oplyst af Dansk Ejendomsmæglerforening i henvendelsen til Retsudvalget, betales stiftelsesomkostninger (stempel og tinglysningsgebyrer) særskilt og indgår således ikke i pantebrevets pålydende. Derfor må der ved beregningen tages hensyn til, at det beløb, som debitor forpligter sig til at betale efter kreditaftalen (pantebrevet), ikke kun er det pålydende beløb, men tillige udgiften til tinglysning og stempel, således at det lånte beløb er pantebrevets pålydende plus stiftelsesomkostninger.

Hovedstol (pantebrevets pålydende):	100.000 kr.
Stiftelsesomkostninger:	<u>2.500 kr.</u>
Det lånte beløb:	102.500 kr.
Kurstab:	25.000 kr.
Stiftelsesomkostninger:	<u>2.500 kr.</u>
Lånebeløb:	75.000 kr.
Renter i hele lånets løbetid:	89.000 kr.
Stiftelsesomkostninger:	2.500 kr.
Kurstab:	<u>25.000 kr.</u>
Samlede kreditomkostninger:	116.500 kr.
Lånebeløb:	75.000 kr.
Samlede kreditomkostninger:	<u>116.500 kr.</u>
Det samlede beløb, der skal betales:	191.500 kr.

Dette beløb betales over 60 terminer (løbetid 15 år) á 3.150 kr. plus 2.500 kr. i stiftelsesomkostninger, som betales ved oprettelsen af pantebrevet.»

Tilsvarende synspunkter har Justitsministeriet givet udtryk for i et svar af 14. februar 1991 til Advokatrådet.

I praksis er der dog efter Justitsministeriets opfattelse ikke grund til at beregne lånebeløbet således, at man først til pantebrevets hovedstol lægger de stiftelsesomkostninger, som køberen betaler særskilt, og som derfor ikke indgår i pantebrevets pålydende, hvorved det lånte beløb fremkommer, og derefter trækker stiftelsesomkostningerne og kurstabet fra, hvorved lånebeløbet fremkommer. I stedet kan man i tilfælde, hvor stiftelsesomkostningerne ikke betales af lånets hovedstol (det lånte beløb), nøjes med at trække kurstabet fra hovedstolen, hvorved lånebeløbet fremkommer. Man skal dog samtidig sørge for, at stiftelsesomkostningerne og kurstabet indgår i opgørelsen af de samlede kreditomkostninger.

I en skrivelse af 16. juli 1991 til et advokatfirma har Justitsministeriet taget stilling til et spørgsmål om, hvorvidt det ved sælgerpantebrev er den kurs, som køberen får tilbudt, som skal danne grundlag for beregningen af kurstabet, eller om det er den kurs, som sælgeren har fået ved salg af pantebrevet med fradrag af et nærmere aftalt kurspoint til formidleren af pantebrevssalget. Det fremgår af skrivelserne, at det som udgangspunkt er den kurs, som køberen får tilbudt, der skal danne grundlag for beregningen af kurstabet, idet beregningen skal ske i forhold til køberen, d.v.s. forbrugeren, og ikke i forhold til sælgeren. Det fremgår endvidere af skrivelserne, at det i tilfælde, hvor køberen undlader at indfri pantebrevet til underkurs, og i stedet vælger at udstede sælgerpantebrev, ligeledes er den tilbudte kurs, der skal lægges til grund for beregningen af kurstabet.

Andre kreditoplysninger

Som svar på henvendelser fra organisationer m.v. har Justitsministeriet tillige haft lejlighed til at tage stilling til andre spørgsmål vedrørende opgørelse af kreditoplysninger ved udstedelse af sælgerpantebrev.

Justitsministeriet har i den forbindelse overfor Advokatrådet bl.a. tilkendegivet, at præmien på ejendommens brandforsikring normalt vil skulle oplyses i et sælgerpantebrev efter bestemmelsen i kreditaftalelovens § 14, jf. § 13, stk. 2, nr. 6. Dette vil gælde i alle tilfælde, hvor Justitsministeriets pantebrevsformular A, pkt. 6, eller et tilsvarende vilkår er aftalt som led i kreditaftalen.

Justitsministeriet har endvidere overfor Advokatrådet tilkendegivet, at der efter kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 6, skal ydes selvstændig oplysning om størrelsen af hver enkelt ydelse og antallet af ydelser, ligesom der skal oplyses om ydelseernes forfaldstid.