

Det fremgår bl. a. af bemærkningerne til kreditaftalelovens § 33, stk. 1, at bestemmelsen svarer til direktivets art. 9, og at bestemmelsen ikke udelukker, at forbrugers indsigelser mod trediemand kan eksstingveres efter lovgivningens almindelige regler, såfremt trediemand har erhvervet et negotiabelt dokument. For at undgå, at forbrugeren fortaber sine indsigelser over for trediemand, er det derfor som nævnt i § 31, stk. 1, fastsat, at kreditgiveren ikke i forbindelse med en kreditaftale må modtage negotiable dokumenter fra forbrugeren.

#### *Særligt om pant i fast ejendom*

Efter kreditaftalelovens § 31, stk. 2, er bestemmelsen i stk. 1, ikke til hinder for, at kreditgiveren i forbindelse med en kreditaftale får pant i fast ejendom. I tilknytning hertil er der i kreditaftalelovens § 33, stk. 4, fastsat følgende bestemmelse:

»§ 33....

*Stk. 4.* Har kreditgiveren fået pant i fast ejendom, jf. § 31, stk. 2, gælder reglerne i stk. 1-3 kun i det omfang, andet ikke følger af reglerne om tinglyste pantebrev i fast ejendom.«

I bemærkningerne til bestemmelsen er der peget på, at forbrugers indsigelser kan eksstingveres efter bestemmelsen i tinglysningslovens § 27.

Efter forarbejderne til bestemmelsen i kreditaftalelovens § 33, stk. 1, må det efter Justitsministeriets opfattelse tillige antages, at forbrugers indsigelser kan eksstingveres efter reglerne i gældslovens § 15, de tilfælde, hvor pantebrevet i den faste ejendom må anses for et omsætningsgældsbevis, men ikke er tinglyst, jf. herved gældslovens § 11, stk. 2, nr. 3, og § 15.

### *4. Problemerne i praksis.*

#### *4.1. Indledning.*

Bestemmelserne i kreditaftaleloven og den fortolkning, som efter Justitsministeriets opfattelse må anlægges, giver som allerede påpeget anledning til flere praktiske problemer i relation til kreditaftaler mod pant i fast ejendom, herunder navnlig vedrørende handel med fast ejendom.

I det følgende vil der derfor blive nærmere redegjort for disse problemer.

#### *4.2. Realkreditlån.*

Det er karakteristisk for realkreditinstitutternes virksomhed, som er nærmere reguleret i realkreditlov nr. 841 af 20. december 1989, at der ydes lån mod registreret pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer.

Provenuet ved salg af realkreditobligationerne bliver i princippet ikke udbetalt til kunden (forbrugeren), før realkreditinstituttet har modtaget pantebrev i kundens ejendom i behørigt tinglyst stand. Dette indebærer, at de nærmere vilkår for lånet afhænger af, til hvilken kurs realkreditobligationerne bliver solgt. Fra det tidspunkt, hvor realkreditinstituttet fremsender sit endelige lånetilbud og pantebrevsudkast til kunden, og det tidspunkt, hvor udbetaling af lånet til kunden finder sted, hersker der derfor en vis usikkerhed om, hvorvidt de vilkår for realkreditlånet, der fremgår af lånetilbudet, kan opretholdes. Usikkerheden accentueres i perioder med store kurssvingninger på børsen og lange ekspeditionstider for tinglysning af pantebrev. Kunden kan dog sikre sig imod kurssvingninger ved at opnå en »pengeinstitutgaranti« eller ved at indgå en »kurssikringskontrakt« med realkreditinstituttet. Hertil kommer, at realkreditinstitutterne med hensyn til finansiering af nybyggeri eller vedligeholdelses- og forbedringsarbejder kan tilbyde »forhåndslån«, jf. realkreditlovens § 40.

Et af de problemer, som består efter den gældende retstilstand, hvorefter kreditoplysningerne skal anføres på pantebrevet, er, at pantebrevene bliver meget omfangsrige, navnlig fordi angivelsen af de enkelte ydelser, disses antal og forfaldstid fylder meget ved lån med lang løbetid (op til flere A4-sider). Dette er til gene for tinglysningskontorerne, som skal opbevare genparten af de tinglyste pantebrev, samt for realkreditinstitutterne, der ligger inde med et stort antal originale dokumenter.

Kreditoplysningerne i pantebrevet til realkreditinstituttet er endvidere meget ofte af foreløbig karakter, fordi de endelige vilkår for et realkreditlån som nævnt først kan fastlægges, når realkreditobligationerne er blevet solgt.

I en fælles skrivelse af 22. april af 1991 har Forbrugerrådet og Realkreditrådet rettet henvendelse til Justitsministeriet om, hvorledes de anførte problemer kan løses i praksis. I skrivelsen er der bl.a. anført følgende:

»Vi forestiller os således, at:

1. kreditoplysningerne i henhold til kreditaftalelovens § 9 gives i lånetilbudet til låntager, således som de er kendt på tidspunktet for afgivelse af lånetilbud. Oplysningerne gives på standardiseret måde, d.v.s. med ensartet beregning og opstilling uanset hvilket realkreditinstitut, der afgiver lånetilbudet. Hermed har låntager et umiddelbart sammenligningsgrundlag. Låntager gøres i lånetilbudet opmærksom på, at de afgivne oplysninger alene er gældende på tilbuds- tidspunktet, og at ændringer som følge af kurssving-