

ninger vil kunne forekomme, medmindre lånevilkårene fastlåses gennem en fastkursaftale.

2. der i selve pantebrevet undlades afgivelse af kreditoplysninger. Det angives alene i pantebrevet, at pantebrevet er omfattet af kreditaftaleloven. Umiddelbart over låntagers underskrift anføres, at låntager forud for aftalens indgåelse har modtaget kreditoplysninger i henhold til kreditaftalelovens bestemmelser.

I pantebrevet optages for realkreditinstituttets vedkommende en bestemmelse om, at låntager ved afregningen af låneprovenuet modtager en endelig opgørelse af de konstaterede kreditomkostninger i realkreditinstituttet. .

Hermed opfyldes kravet om, at kreditoplysningerne indgår som en integreret del af låneaftalen. Samtidig undgås det, at der i selve pantebrevet (og genparten heraf) optages oplysninger, der kun undtagelsesvis vil være udtryk for de endelige kreditomkostninger, på grund af kurssvingninger og det, at den første (skæve) ydelse ikke kan beregnes, førend lånet faktisk er hjemtaget.«

4.3. Sælgerpantebreve.

For så vidt angår sælgerpantebreve, rejser den gældende retstilstand nogle væsentlige problemer.

For det første har køberen behov for at få de nødvendige kreditoplysninger inden det tidspunkt, hvor køberen underskriver dokumentet om overdragelse af den faste ejendom (slutseddelen), hvori han i almindelighed forpligter sig til at udstede et sælgerpantebrev.

For det andet har anvendelsen af kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 1, om pligten til at oplyse lånebeløbet (det lånte beløb efter fradrag af stiftelsesomkostninger, kurstab og lignende) voldt vanskeligheder i praksis, jf. afsnit 3.2. ovenfor. Det er i den forbindelse gjort gældende, at det er svært at operere med et kurstab i forbindelse med sælgerpantebreve. Mens sælgeren kan lide et kurstab, hvis sælgerpantebrevet afhændes, er det begrebsmæssigt vanskeligere at tale om, at køberen lider et kurstab. Hvad køberen (forbrugeren) bør vide, inden han forpligter sig til at udstede et sælgerpantebrev, er, hvilket beløb der skal betales, hvis han vælger at foretage kontant betaling af den del af købesummen, der ellers skulle finansieres ved udstedelse af sælgerpantebrev.

For det tredje er kravet efter den gældende retstilstand om, at kreditoplysningerne skal anføres på sælgerpantebrevene, til stor gene for tinglysningskontorerne og for parterne, sml. afsnit 4.2. ovenfor vedrørende realkreditpantebreve.

5. Lovforslagets indhold.

5.1. Principperne bag lovforslaget.

Et af kreditaftalelovens væsentligste formål er at give forbrugeren mulighed for at sammenligne forskellige kreditgiveres tilbud. En afgørende forudsætning for denne sammenligning er, at det grundlag, hvorpå kreditoplysningerne skal beregnes, er det samme uanset kredittilbuddets karakter. Denne forudsætning er i kreditaftalelovens bl.a. tilgodeset ved, at de bestemmelser, som er fastsat i § 9, om pligt til at give kreditoplysninger, gælder for alle kreditaftaler med fast lånebeløb.

En ændring af kreditaftalelovens bestemmelser med henblik på at afhjælpe de praktiske problemer vedrørende lån mod pant i fast ejendom, som der er redegjort for i afsnit 4. ovenfor, må derfor efter Justitsministeriets opfattelse foretages således, at det sikres, at kreditaftalelovens generelle bestemmelser om afgivelse af kreditoplysninger ikke fraviges i en sådan grad, at det bliver vanskeligt at sammenligne vilkårene i et tilbud om lån mod pant i fast ejendom med andre tilbud om kredit. Lovforslaget tilgodeser dette hensyn.

5.2. Oversigt over lovforslagets bestemmelser.

Forslagets § 8 a, stk. 1-2, indebærer, at kreditgiveren skal angive kreditoplysningerne i kredittilbuddet eller, for så vidt angår sælgerpantebreve, i aftalen om overdragelse af den faste ejendom (slutseddelen). Bestemmelserne betyder således, at pantebrevene ikke bliver så omfangsrige. Dette vil være til gavn for såvel parterne som for tinglysningskontorerne, jf. afsnit 4.2. – 4.3. ovenfor. Samtidig sikrer bestemmelsen om sælgerpantebreve, jf. § 8 a, stk. 2, 1. pkt., at køberen af den faste ejendom får kreditoplysningerne på det tidspunkt, hvor han har et reelt behov herfor, sml. afsnit 4.3. ovenfor. Bestemmelsen rejser derfor et spørgsmål om, hvorvidt bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 om ejendomsmæglere og ejendomshandlere skal ændres, således at det kommer til at fremgå udtrykkeligt af bekendtgørelsen, at ejendomsformidlerne skal give kreditoplysningerne i forbindelse med aftalen om overdragelse af den faste ejendom, d.v.s. i slutseddelen. Justitsministeriet har i den forbindelse anmodet Industriministeriet om at overveje dette spørgsmål.

Bestemmelserne i § 8 a, stk. 1-2, forudsætter endvidere, at tinglysningsbekendtgørelsen og de pantebrevsformularer, der er udarbejdet i henhold til bekendtgørelsen, jf. afsnit 4.3. ovenfor, bliver ændret, således at det ikke længere kræves, at kreditoplysningerne skal være angivet i pantebrevene. Justitsmi-