

nisteriet vil sørge for, at denne ændring af tinglysningsbekendtgørelsen m.v. bliver foretaget.

Lovforslagets § 8 a, stk. 2, 2. pkt., bestemmer udtrykkeligt, at kreditgiveren i aftalen om overdragelse af den faste ejendom skal give køberen oplysning om, hvilket beløb der skal betales, hvis køberen kan betale kontant i stedet for at udstede et sælgerpantebrev. Denne oplysning skal allerede gives efter den gældende retstilstand, idet der ved beregningen af lånebeløbet og kreditomkostningerne skal ske fradrag af køberens tab ved ikke at have indfriet sælgerpantebrevet til en lavere kurs, jf. afsnit 3.2. ovenfor. Formålet med bestemmelsen er således alene at præcisere, at der ved beregningen af lånebeløbet efter kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 1, og kreditomkostningerne efter § 9, stk. 1, nr. 3, skal tages i betragtning, om køberen skulle betale mindre end, hvad der fremgår af sælgerpantebrevets hovedstol, såfremt han betalte kontant i stedet for at udstede et sælgerpantebrev. Med denne bestemmelse vil den usikkerhed om beregningen af lånebeløbet og kreditomkostningerne, som har vist sig at opstå i praksis, blive fjernet.

Indførelsen af bestemmelser om, at kreditoplysningerne skal gives i tilbuddet eller, for så vidt angår sælgerpantebreve, i slutseddelen, betyder, at kreditoplysningerne ikke altid vil være helt korrekte. Dette gælder særligt vedrørende realkreditlån, hvor det kontante provenu, som forbrugeren vil få, afhænger af, til hvilken kurs realkreditobligationerne kan sælges, jf. afsnit 4.2. ovenfor. Hvis de oplysninger, som er givet i tilbuddet eller slutseddelen, er af foreløbig karakter, er kreditgiveren derfor efter lovforslagets § 8 a, stk. 3, forpligtet til snarest muligt at sende meddelelse til forbrugeren om de endelige kreditoplysninger. I det omfang realkreditlånene afregnes ved udlevering af obligationer til forbrugeren, som realkreditinstitutterne ikke skal realisere på forbrugers vegne, vil realkreditinstitutterne efter udleveringen af obligationerne ikke få oplysninger om obligationernes realisering og dermed heller ikke om størrelsen af det endelige låneprovenu. Bestemmelsen forudsætter derfor, at realkreditinstitutterne i disse tilfælde ikke har pligt til at sende forbrugeren meddelelse om de endelige kreditoplysninger.

Henvisningen i lovforslagets § 8 a, stk. 4, til kreditaftalelovens § 8, indebærer, at det tilbud, hvori kreditoplysningerne skal fremgå, skal udfærdiges skriftligt. Det samme gælder for aftalen om overdragelse af den faste ejendom og for den meddelelse, der skal gives efter lovforslaget § 8 a, stk. 3. Henvisningen indebærer endvidere, at forbrugeren skal have udleveret en genpart af dokumenterne, jf. kreditaftalelovens § 8, stk. 2.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser.

Lovforslaget skønnes ikke at indebære økonomiske eller administrative konsekvenser af betydning for det offentlige.

7. Høring.

Følgende interesseorganisationer m.v. har deltaget i en møderække om kreditoplysninger i forbindelse med realkreditlån og sælgerpantebreve og har været hørt over et udkast til lovforslaget:

Forbrugerrådet, Realkreditrådet, Den Danske Dommerforening, Advokatrådet, Finansrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Endvidere har Industriministeriet været hørt over udkastet til lovforslag.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1.

Bestemmelsen i *stk. 1* indebærer, at kreditoplysningerne ved lån mod pant i fast ejendom skal gives i kreditgiverens tilbud og ikke i pantebrevet.

Efter formuleringen omfatter bestemmelsen alle kreditaftaler om optagelse af lån mod pant i fast ejendom. Bestemmelsen finder derfor ikke alene anvendelse på realkreditlån men også på andre kreditaftaler mod pant i fast ejendom, herunder pantebreve til pengeinstitutter. For så vidt angår sælgerpantebreve, gælder dog bestemmelsen i *stk. 2*, jf. nedenfor.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse på kreditaftaler, hvor lånet sikres ved håndpantansætning af et ejerpantebrev eller ved udstedelse af et skadesløsbrev, jf. afsnit 3.1. ovenfor vedrørende den gældende retstilstand. I disse tilfælde skal der dog gives kreditoplysninger i forbindelse med kreditaftalen om den underliggende fordring i henhold til kreditaftalelovens § 8.

I lighed med den gældende retstilstand, jf. afsnit 3.1. ovenfor, falder gældsovertagelse udenfor bestemmelsen. Det gælder ikke blot i tilfælde, hvor gældsovertagelsen finder sted »automatisk« uden aftale med kreditgiveren i henhold til tinglysningslovens § 39, stk. 1, men normalt også når gældsovertagelsen sker efter tinglysningslovens § 39, stk. 2. Det skyldes, at der i forbindelse med en gældsovertagelse ikke oprettes en ny kreditaftale. Hvis vilkårene for kreditten ændres væsentligt i forbindelse med gældsovertagelsen, vil der efter omstændighederne foreligge en ny kreditaftale, der vil udløse pligt til at give kreditoplysninger efter bestemmelsen. Afgørelsen må træffes ud fra en konkret vurdering under hensyn til bl.a. karakteren af de ændrede vilkår.