

Bestemmelsen i *stk. 2*, der vedrører sælgerpantebrev, bestemmer udtrykkeligt, at kreditoplysningerne skal gives i aftalen om overdragelse af den faste ejendom, d.v.s. slutseddelen. Bestemmelsen betyder, at kreditoplysningerne i praksis skal gives af ejendomsmægleren eller ejendomshandleren. Hvis det undtagelsesvis ikke i forbindelse med aftalen om overdragelse af den faste ejendom, men først senere, aftales, at der skal udstedes et sælgerpantebrev, finder bestemmelsen efter sagens natur ikke anvendelse. I dette tilfælde skal kreditoplysningerne gives i tilbuddet efter bestemmelsen i *stk. 1*.

I aftalen om overdragelse af den faste ejendom (slutseddelen) skal kreditgiveren endvidere efter bestemmelsen i *stk. 2, 2. pkt.*, oplyse forbrugeren om, hvilket beløb der skal betales, hvis forbrugeren kan betale kontant hos kreditgiveren i stedet for at udstede sælgerpantebrev. Under hensyn til den usikkerhed, som har vist sig i praksis med hensyn til beregningen af lånebeløbet og kreditomkostningerne, jf. nærmere afsnit 3.2. ovenfor, har Justitsministeriet fundet det nødvendigt at indføre bestemmelsen. Bestemmelsen ændrer ikke men præciserer den gældende retstilstand, hvorefter forbrugeren skal have oplysning om kurstabet ved at udstede sælgerpantebrev i stedet for at betale kontant. Den beregning af lånebeløbet og kreditomkostningerne, som Justitsministeriet redegjorde for i sit svar til Folketingets Retsudvalg på grundlag af en henvendelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening, jf. afsnit 3.2. ovenfor, er således fortsat relevant, idet »kurstabet« svarer til forskellen mellem sælgerpantebrevets hovedstol og den kontantpris, som køberen kunne betale i stedet for at udstede sælgerpantebrev. Om den måde, hvorpå lånebeløbet og kreditomkostningene kan beregnes i praksis, henvises til afsnit 3.2. ovenfor.

Hvis kreditomkostningerne ikke er oplyst i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 3, skal forbrugeren i almindelighed højst betale lånebeløbet samt en årlig rente af den til enhver tid værende restgæld, der svarer til Nationalbankens diskonto med tillæg af 5 pct., jf. kreditaftalelovens § 23, stk. 1. Forbrugeren kan imidlertid fortabe sin indsigelse efter denne bestemmelse dels over for trediemand, der erhverver et tinglyst pantebrev, jf. tinglysningslovens § 27, dels over for trediemand, der erhverver et utinglyst pantebrev, jf. gældsbrevslovens § 15. Der kan i den forbindelse henvises til redegørelsen for den gældende retstilstand i afsnit 3.4. ovenfor.

Bestemmelsen i *stk. 3* indebærer en forpligtelse for kreditgiveren til at give forbrugeren meddelelse om de endelige kreditoplysninger i de tilfælde, hvor kreditoplysningerne i tilbuddet eller i slutseddelen er af

foreløbig karakter. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på realkreditlån, hvor lånene afregnes ved udlevering af obligationer til forbrugeren, som realkreditinstitutterne ikke skal realisere på forbrugers vegne, jf. afsnit 5.2. ovenfor. Der er ikke i bestemmelsen fastsat nogen absolut frist, indenfor hvilken de endelige kreditoplysninger skal være sendt til forbrugeren, men kreditoplysningerne skal sendes »snarest muligt«. Det forudsættes herved, at de endelige kreditoplysninger sendes til forbrugeren uden unødigt ophold. Overtrædelse af bestemmelsen er strafferetligt sanktioneret, jf. bemærkningerne til nr. 2 nedenfor.

Efter kreditaftalelovens § 23, stk. 2, kan kreditgiveren ikke i almindelighed på grundlag af aftalen i øvrigt kræve yderligere kreditomkostninger, hvis kreditomkostningerne er angivet efter § 9, stk. 1, nr. 3. Er oplysningen om de årlige omkostninger i procent som nævnt i § 9, stk. 4, for lavt angivet, kan kreditgiveren ikke i almindelighed kræve højere kreditomkostninger, end hvad der svarer til den procentsats, der er angivet. Disse civilretlige sanktioner kan imidlertid ikke anvendes i de tilfælde, hvor kreditgiveren overtræder bestemmelsen i *stk. 3*, i det omfang kreditgiveren i lånetilbuddet eller i aftalen om ejendommens overdragelse har taget et forbehold om, at kreditomkostningerne er af foreløbig karakter.

Bestemmelsen i *stk. 4*, hvorefter kreditaftalelovens § 8 finder tilsvarende anvendelse, betyder, at kreditoplysningerne efter § 8 a, stk. 1-3, skal gives skriftligt, og at forbrugeren skal have udleveret en genpart af det dokument, hvori kreditoplysningerne er angivet.

Der henvises til de almindelige bemærkninger i afsnit 5.2. ovenfor.

Til nr. 2.

Bestemmelsen fastsætter udtrykkeligt, at grov eller oftere gentagen overtrædelse af § 8 a, stk. 1-3, kan straffes med bøde.

Til § 2.

Bestemmelsen indeholder reglerne om ikrafttrædelse.

Ikrafttrædelsen af loven forudsætter som nævnt i afsnit 5.2., at tinglysningsbekendtgørelsen og de pantebrevsformularer, som er udarbejdet i henhold til bekendtgørelsen, bliver ændret. Det skal i den forbindelse oplyses, at nogle organisationer m.v. har anmodet Justitsministeriet om at blive inddraget i arbejdet med at ændre tinglysningsbekendtgørelsen og pantebrevsformularerne. Under hensyn hertil og for,