

Forslag

til

Lov om udlån mod pant i fast ejendom.

Fremsat den 4. november 1970 af *Ivar Nørgaard, Poul Dalsager, Lysholt Hansen, Kampmann, Helge Nielsen og K. Axel Nielsen.*

§ 1. Tinglysning af pant i fast ejendom er — bortset fra de i § 2 nævnte tilfælde — betinget af opfyldelsen af de i stk. 2-6 opregnede krav.

Stk. 2. Anmeldelse til tinglysning af pantebreve i fast ejendom skal bilægges skema med oplysning om gældsdocumentets renteforhold, afdragsforhold, pantets sikkerhed m. v. Justitsministeriet fastsætter skemaets nærmere udformning.

Stk. 3. Lån mod pant i fast ejendom skal løbende forrentes og afdrages fuldt ud med omtrent lige store månedlige, halvårslige eller årlige ydelser over den periode, hvori lånet er uopsigeligt fra kreditors side. Det kan dog aftales, at et pantebrev er afdragsfrit i 5 år eller derunder, såfremt det med spærrede typer er fremhævet umiddelbart før underskriften, at debitor er gjort opmærksom på, at han mindst 3 måneder før forfaldstid skal påbegynde en omprioritering af den pantsatte ejendom, hvis en sådan er nødvendig for, at indfrielse kan finde sted, samt at debitor har modtaget en genpart af pantebrevet.

Stk. 4. Lån mod pant i fast ejendom udstedt i forbindelse med omsætning af fast ejendom kan højst ansættes til en løbetid på 20 år.

Stk. 5. Lån mod pant i fast ejendom udstedt uden forbindelse med omsætning af fast ejendom kan højst ansættes til en løbetid på 10 år.

Stk. 6. Pantebreve med en løbetid på mere end 2 år kan kun kræves indfriet til den angivne forfaldstid, såfremt kreditor

mindst 3 måneder forinden i anbefalet brev til debitor har meddelt, at han kræver pantebrevet indfriet. Undladelse af eller forsinkelse med afgivelse af denne meddelelse, medfører en tilsvarende fremrykkelse af det tidspunkt, hvortil betaling kan kræves.

§ 2. Bestemmelserne i § 1 omfatter ikke udlån mod pant i fast ejendom givet af institutter under bank- og sparekassetilsynet og de af boligministeriet anerkendte realkreditinstitutter. Endvidere er lånetransaktioner mellem familiemedlemmer (arveklasse 1 og 2) ikke omfattet, såfremt gældsbeviset er uomsætteligt.

§ 3. Af gæld mod pant i fast ejendom kan ingen gyldigt forpligte sig til at betale en rente, der overstiger, hvad der er rimeligt under hensyn til det almindelige renteniveau på aftalens tid, de for gælden fastsatte afdrags- og opsigelsesvilkår, pantebrevets stilling i prioritetsordenen og andre forhold, der har indflydelse på rentens højde.

Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 omfatter også lån, der først efterfølgende — f. eks. ved udlæg — sikres mod pant i fast ejendom.

§ 4. Justitsministeren udpeger et navn på 3 medlemmer. Nævnets medlemmer udpeges blandt anerkendte fondsbørsvekslerere og repræsentanter for banker og sparekasser, der har kendskab til pantebrevsomsætning.

Stk. 2. Nævnet afgiver efter henvendelse fra domstolene erklæring om, hvorvidt de i

§ 3 fastsatte bestemmelser er overholdt i konkrete lånesager.

Stk. 3. Hvor domstolene efter erklæring fra nævnet finder bestemmelserne i § 3 overtrådt, vil renten efter påstand være at nedsætte til det beløb, der lovligt kunne være betinget.

§ 5. Justitsministeren foranlediger på grundlag af stikprøver i de i § 1, stk. 2, omtalte skemaer udarbejdelse af offentlig tilgængelig statistik over rente- og afdragsforhold for lån mod pant i fast ejendom.

§ 6. Denne lov træder i kraft den

Bemærkninger til lovforslaget.

A. Almindelige bemærkninger.

Det foreliggende lovforslag har — sammen med det samtidigt fremsatte forslag til ændring af tinglysningsloven — til formål at skabe klare retningslinjer for långivningen over det private pantebrevs-marked. Der skabes herved væsentlig større mulighed for, at låntagerne kan overskue de vilkår, der gælder på markedet, og de forpligtelser, de påtager sig. Forslaget vil endvidere gennem bestemmelserne om ugyldigheden af urimelige vilkår og gennem tilvejebringelse af en bedre offentlig tilgængelig statistik skabe et mere gennemsigtigt marked og hindre åger.

B. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Ved at gøre opfyldelsen af kravene i stk. 2-6 til betingelse for tinglysning har man sikret sig effektiv kontrol af bestemmelsernes overholdelse. Bestemmelsen i stk. 2 sikrer på én gang, at låntager bliver effektivt gjort bekendt med de forpligtelser, han går ind til, og at der kan udarbejdes offentlig statistik over udviklingen i det private pantebrevs-markeds rente- og afdragsforhold. Bestemmelsen vil betyde, at der ved sælgerpantebrev i forbindelse med omsætning af fast ejendom må aftales en kurs, hvilket ikke er det almindelige i dag. Indførelsen af en pligt til kursfastsættelse vil imidlertid i høj grad kunne medvirke til at gøre de samlede købsvilkår overskuelige for køber og vil endvidere betyde en mere sikker bedømmelse af de faktiske salgspriser.

Skemaet må indeholde oplysninger beregnet på at sikre mod de såkaldte „skægpandebrev“, hvor salgspriserne presses kunstigt op ved formelle handler for at gøre et pantebrev mere „lødigt“, når man sammenligner med salgsprisen.

Skemaet må i øvrigt skabe fuld klarhed både for låntager og for det offentlige (der gennem stikprøveundersøgelser kan kontrollere udviklingen) over rentevilkår, afdragsvilkår m. v.

Bestemmelsen i stk. 3, 1. pkt., forbyder som ho-

vedregel pantebrev, hvor en væsentlig del af lånesummen forfalder ved pantebrevets udløb. For at opfylde et praktisk behov er det i 2. pkt. bestemt, at et pantebrev kan være afdragsfrit i indtil 5 år mod, at de dér nævnte betingelser er opfyldt. Bestemmelsen tilsigter i øvrigt ikke at gribe ind i parternes aftalemuligheder. Bestemmelserne i stk. 4 og 5 har til formål at ligestille private pantebrev med de vilkår, der gælder for realkreditinstitutternes långivning. Stk. 6 tilsigter at yde skyldneren beskyttelse imod, at pantebrevets forfaldstid kommer bag på ham.

Til § 2.

Loven tilsigter ikke regulering af långivningen på de områder, hvor man i forvejen har lovregler, eller hvor man gennem aftaler med Nationalbanken eller særlig lovgivning har mulighed for at regulere forholdene. Forslagsstillerne er opmærksom på, at der eksisterer et særligt problem for gæld sikret mod håndpant i ejerpantebrev eller skadesløsbrev. Forslagsstillerne vil under udvalgsarbejdet søge belyst, hvor stor risikoen er for omgæelse af lovens bestemmelser ad denne vej, og om fornødent stille tillæggsforslag på dette område.

Til §§ 3 og 4.

§ 3 er enslydende med § 1 i den nu ophævede lov om renten af udlån mod pant i fast ejendom. Denne lov blev i sin tid ophævet, fordi man ikke mente at kunne finde veje til reel oplysning af, hvilken effektiv rente der var fastsat i et pantebrev. Denne ulempe er nu afhjulpet ved sammenkædning med tinglysningsloven, og der er samtidig gennem det i forslaget § 4 anførte navn givet mulighed for en klarere afgørelse af, hvad der på et givet tidspunkt må betragtes som ågerrente. Bestemmelsen i § 4, stk. 3, hvorefter renten vil være at nedsætte til den rente, der lovligt ville kunne betinges, må antages at have en så stærk præventiv virkning, at overtrædelser og dermed domstolsafgørelser vil blive af yderst begrænset omfang.