

[Niels Andersen.]

reglerne, der i forvejen er gældende for kredit- og hypotekforeninger, udvides til også at omfatte andre former for organiseret kredit som f. eks. forsikringselskaber, pensionskasser, banker og sparekasser samt lån ydet eller garanteret af staten, statsinstitutioner eller kommuner. Samtidig foreslås det, at kreditor forpligtes til at forsyne debitor med oplysninger til bedømmelse af lånets effektive rente.

Til bedømmelse af disse ændringsforslag må det være hensigtsmæssigt at have for øje, hvilke formål renteloven i øvrigt har. Der kan her være tale om to hovedformål, nemlig at holde renten af lån mod pant i fast ejendom nede på et rimeligt niveau og at sikre debitor adgang til at frigøre sig for tyngende lånevilkår, der er aftalt under et højt renteniveau.

Da renteloven nu er optaget til revision, kan det være formålstjenligt at gøre sig følgende klart:

Loven gælder kun udlån mod pant i fast ejendom og ikke lån mod pant i løsøre eller fordringer eller helt uden sikkerhed. Erfaringsmæssigt betales der inden for dette låneområde langt højere rente end ved udlån mod pant i fast ejendom. Tilfælde af åbenbar åger har hidtil kunnet rammes gennem aftalelovens § 31 om udnyttelse og straffelovens § 282.

Loven gælder kun udlån mod pant i fast ejendom og ikke salg af allerede udstedte pantebrev i fast ejendom. Forekommer der f. eks. i forbindelse med salg af fast ejendom et sælgerpantebrev, kan det handles til en hvilken som helst kurs, uden at kursen kan anfægtes.

Det er vanskeligt at se forskel på en dårligt stillet låntager og en dårligt stillet sælger af et pantebrev, men restriktioner vedrørende sidstnævnte ville kun vanskeliggøre for ikke at sige umuliggøre omsætningen af pantebrev.

Til belysning af den nugældende lov kan jeg nævne, at erfaringerne viser, at man i praksis ganske har opgivet at efterleve de gældende bestemmelser; særlig reglerne om godtgørelse til debitor i tilfælde af, at pantebrev forfalder ved ejerskifte, lader sig overhovedet ikke gennemføre.

Ved en ejendomshandel opstår i denne forbindelse tre spørgsmål, som skal løses.

For det første: til hvilken kurs er lånet i sin tid optaget? For det andet: skal godtgørelse tilfalde køber eller sælger? Og for det tredje: er den nuværende kreditor den samme som den oprindelige långiver? Er det sidste ikke tilfældet, er den nuværende kreditor måske i fuldkommen god tro i den forstand, at han ved købet af pantebrevet intet har fået oplyst om, til hvilken kurs lånet i sin tid blev ydet, og måske har han erhvervet pantebrevet til en højere kurs på grund af et siden lånets optagelse sket fald i renten. Hvis en sådan godtroende erhverver af et pantebrev skulle tåle et nedslag som følge af indfrielse ved ejerskifte, ville det svække omsætningsmulighederne for pantebrev, og alle ser derfor ganske bort fra de omhandlede bestemmelser. Det må derfor frarådes at give sådanne lovbestemmelser, som i det praktiske liv ikke kan efterleves, og som i nogle henseender, hvis de blev efterlevet, ville svække den omsættelighed af pantebrev, som man ellers i lovgivningen, f. eks. i tinglysningsloven og gældsloven, har søgt at understøtte.

Ved behandlingen af renteloven vil det være naturligt at stille det spørgsmål, hvilken interesse en långiver har i at foretrække f. eks. et pantebrev på 10 000 kr. til 6 pct., løbende i 10 år til kurs 80, fremfor et pantebrev på 10 000 kr. til 7½ pct., løbende i 10 år til kurs 100. Den effektive rente er tilsyneladende i begge tilfælde 7½ pct.; men den effektive rente er i det første tilfælde noget højere, fordi långiveren får 6 pct. af hovedstolen, altså af de 10 000 kr., skønt han kun har betalt 8 000 kr. Den effektive rente bliver da i virkeligheden godt 1 pct. højere. En långiver vil, hvis han køber pantebrev til kurs som anlægspapirer, i kursavance få en ikke-skattepligtig indkomst.

Begge disse forhold har skabt en almindelig interesse i placering af penge i pantebrev i fast ejendom, også hos den mindre kapitalejer, og i samme grad man fjerner det i disse forhold liggende incitament, modvirker man muligheden for at få finansieret det mindre byggeri. Det førstnævnte forhold med hensyn til den effektive rente kan formentlig alene føre til, at enhver långiver — ikke blot den gennem kredit- og hypotekforeninger, forsikringselskaber, pensionskasser, banker og sparekasser organiserede