



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 3. juni 1999

JOURNAL NR: 1999-02-008-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Erstatning. Ekspeditionsfejl ved afgivelse af lånetilbud.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. maj 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Bent Olufsen

Per Englyst

Leif Mogensen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren underskrev den 23. august 1998 en aftale om køb af den omhandlede ejerlejlighed. Af købsaftalen fremgik det, at der forudsattes optaget et kontantlån med 518.000 kr. hos et andet realkreditinstitut end det indklagede. Af købsaftalen fremgår endvidere følgende:

"...Reguleringsbestemmelse

Den kontante handelspris skal fastholdes og køber har ret til, i den anledning, at kurssikre lånet. Differencer reguleres over refusionsopgørelsen. Sælger er gjort bekendt med muligheden for at kurssikre såvel nye som ældre realkreditlån, der skal indfries, til sikring mod provenutab. Idet lejligheden er solgt på kontantbasis, bærer køber kursrisikoen såfremt ejerskiftelånet hjemtages som et obligationslån. Differencer i provenuet fra obligationslånet og det oprindelige anslåede kontantlån afregnes over refusionsopgørelsen.

Hvis ejerskiftelån optages i sælgers navn, og køber ønsker at foretage en kurssikring af ejerskiftelånet før en evt. fortrydelsesret er udløbet, er køber kun berettiget hertil, hvis denne kurssikring kan ophæves uden omkostninger eller, hvis køber stiller garanti overfor sælger for omkostningerne ved en evt. ophævelse.

Ejerskiftelånet optages i: **sælgers navn**

Ejerskiftelånet søges størst muligt af: **Ejendomsfirmaet ...**

Ejerskiftelånet hjemtages af: **Sælgers pengeinstitut**

og provenuet tilfalder sælger og frigøres af den berigtigende ejendomsmægler/berigtigende advokat/depositar jf. DE's Standardbestemmelser 1997 pkt. 9.

Hvis køber efterfølgende ændrer den valgte finansiering til at være et obligationslån, skal køber omgående foretage kurssikring eller stille bankgaranti for lånets provenu.

Køber og sælger er gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til fastlåsning af ydelse/nettoprovenu..."

Den medvirkende ejendomsmægler fremsendte den 8. september 1998 et brev til det indklagede realkreditinstitut med følgende ordlyd:

"Herved ansøges om ejerskiftelån på ovennævnte lejlighed ifølge vedlagte købsaftale, dog skal ejerskiftelånet være i obligationslån 6 % rente med løbetid 30 år.

Lånet bedes optaget i sælgers navn: ..."

Indklagede fremsendte efter det oplyste den 15. september 1998 et lånetilbud til ejendomsmægleren vedrørende et 30-årigt kontantlån på 518.000 kr.

Ejendomsmægleren fremsendte den 17. september 1998 en telefax til indklagede, hvori ejendomsmægleren bad om hurtigst muligt at

måtte modtage et nyt lånetilbud samt et pantebrev, idet indklagede havde fremsendt et kontantlånstilbud i stedet for det obligationslånetilbud, som ejendomsmægleren havde anmodet om.

Indklagede fremsendte den 18. september 1998 et nyt lånetilbud til ejendomsmægleren. Det nye lånetilbud omhandlede et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 532.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"... Hos os kan De få en fastkursaftale både på udbetalingen af nye lån og indfrielse af gamle ...(indklagede)...-lån for 300 kr. pr. lån. Betydningen af at indgå en fastkursaftale, kan De læse om i vores information om "Fastkursaftale"..."

Lånetilbudet var vedlagt indklagedes information fra april 1998 vedrørende låntyper. Af denne information fremgår blandt andet følgende:

"...Sikring af ydelse

...(Indklagede)... råder Dem til generelt at sikre Deres lån. Det kan ske på forskellig vis.

Fastkursaftale

En fastkursaftale sikrer lånet mod eventuelle udsving i obligationskurserne inden udbetalingen. Fastkursaftaler kan tegnes direkte hos ...(indklagede)... Det koster et gebyr på 300 kr.

Ved obligationslån undgår De usikkerhed om låneprovenuet, hvis De tegner en fastkursaftale.

Ved optagelse af kontantlån kan ydelsen sikres med en fastkursaftale, da ydelsen afhænger af udbetalingskursen og derved ikke er fast på tilbudstidspunktet.

Udbetalt mod garanti

Lånets ydelse/provenu kan ligeledes sikres ved at få lånet udbetalt mod en garanti. I forbindelse med en tinglysningsaftale kan De hos ...(indklagede)... få stillet en garanti, som koster 1,5% p.a. pr. påbegyndt måned. Beløbet er fradragsberettiget.

Hvem, hvad, hvor i ...(indklagede)...

Telefonnummeret er ... Her kan De få rådgivning og hurtige svar på Deres spørgsmål med direkte omstilling til alle landets kontorer.

Vi har åbent:

mandag-torsdag	9-22
fredag	9-16
søndag	10-16

De er naturligvis også velkommen på et af vores 4 regionskontorer eller 25 distriktskontorer..."

Sælgeren af ejendommen indgik den 22. september 1998 en kurssi-kringsaftale med sit pengeinstitut vedrørende afvikling af lånet den 6. oktober 1998 til kurs 91,90.

Klagerens advokat fremsendte den 23. september 1998 et brev til ejendomsmægleren, hvoraf fremgår følgende:

"Som Dem bekendt repræsenterer jeg køberen, ..., i forbindelse med dennes køb af ovennævnte ejerlejlighed.

Under sagens behandling har De den 9/9 1998 bekræftet skriftligt overfor mig, at De ville søge ejerskiftelånet hjemtaget i overensstemmelse med min instruks til Dem af samme dato.

Instruksen var, at ejerskiftelånet skulle hjemtages som et obligationslån af 6% p.a. istedet for det i købsaftalen anførte kontantlån.

På trods af ovennævnte fremkom der den 15/9 1998 et lånetilbud på et kontantlån.

De har således ved indhentelse af ejerskiftelånet undladt at gøre kreditforeningen opmærksom på ovennævnte ønske om et obligationslån uanset, at De skriftligt overfor mig bekræftede dette.

Da fejlen opdages, anmoder De ...(indklagede)... om at fremsende et nyt lånetilbud på det af min køber ønskede obligationslån. Lånetilbudet fremsendes den 18/9 1998.

Da min klient hele tiden har ønsket at kurssikre ejerskiftelånet hurtigst muligt, har ovennævnte fejltagelse bevirket, at lånet ikke kunne kurssikres pr. 15/9 1998, men derimod først den 22/9 1998.

Jfr. kontantværdien i købsaftalen vil køber over refusionsopgørelsen til sælger skulle regulere som følger:

Kontantværdi af stipulerede lån i købsaftale excl. omkostninger	518.000,00 kr.
Kontantværdi af obligationslån 532.000,00 kr. til kurs 91,90 jfr. indgået fastkursaftale den 22/9 1998 excl. omkostninger	<u>488.908,00 kr.</u>
Difference excl. omkostninger	29.092,00 kr. =====

De bedes derfor venligst meddele mig, hvorvidt De er indforstået med at ...(ejendomsmæglerfirmaet)... dækker den del af tabet, der vedrører perioden fra tidspunktet, hvor der kunne have været kurssikret, hvis det korrekte lånetilbud var blevet indhentet og indtil kurssikringen faktisk blev foretaget..."

Ejendomsmægleren fremsendte den 23. september 1998 pr. telefax et brev til klagerens advokat, hvori han gjorde opmærksom på, at han var uforstående over for advokatens krav, idet han allerede den 8. september 1998 havde ansøgt om et 6 pct. obligationslån.

Ejendomsmægleren vedlagde kopi af sin skrivelse herom til indklagede. Ejendomsmægleren henviste til, at han fejlagtig havde modtaget kontantlån, hvilket han den 17. september 1998 havde

gjort indklagede opmærksom på, og at han havde modtaget korrekt lånetilbud den 21. september 1998 og straks videresendt dette.

Klagerens advokat fremsendte den 23. september 1998 en skrivelse til indklagede, hvori advokaten anmodede indklagede om at redegøre for hændelsesforløbet omkring udstedelsen af de to lånetilbud og herunder, hvorfor det første lånetilbud var udformet som et kontantlån og ikke som et obligationslån. Advokaten bad endvidere indklagede om at tilkendegive, hvorvidt indklagede var indforstået med at afholde den udgift, som klageren var blevet pådraget grundet den forsinkede kurssikring.

Klagerens advokat rykkede den 12. oktober 1998 indklagede for svar på sin henvendelse.

Indklagede fremsendte den 19. oktober 1998 et brev til klagerens advokat, hvoraf fremgår følgende:

"...Den 15. september 1998 afgav vi tilbud på et ejerskiftelån til ejendomsmægleren. Ved en fejl blev lånet tilbudt som et kontantlån og ikke som ønsket som et obligationslån.

Det fremgår af korrespondancen, at ejendomsmægleren modtog tilbuddet den 17. september 1998. Ejendomsmægleren rettede straks henvendelse til os med ønske om, at der blev afgivet et korrekt lånetilbud.

Dagen efter, den 18. september 1998, afgav vi tilbud på det ønskede obligationslån. Tilbuddet har ejendomsmægleren modtaget den 20. september 1998.

Det er beklageligt, at der blev afgivet et forkert tilbud.

Ved en gennemgang af sagen, kan vi ikke konstatere, at der blev foretaget kurssikring af obligationslånet, straks lånetilbudet blev modtaget. Hvis vi var blevet kontaktet den 20. september 1998, kunne vi have tilbudt en fastkursaftale.

Vi vil derfor være indstillet på at kompensere Deres klients kurstab i perioden 17. til 20. september 1998. Dette forudsætter dog, at det dokumenteres, at der blev etableret kurssikring. Jeg vil bede Dem om at sende dokumentation til ekspeditionssekretær ..., Juridisk Afdeling.

Vi håber, at denne løsning vil være tilfredsstillende for Deres klient..."

Klagerens advokat anmodede den 23. oktober 1998 indklagede om at tilkendegive, hvor meget den nævnte kompensation i kr. og øre ville udgøre.

Klageren fremsendte den 27. oktober 1998 en redegørelse for ekspeditionsforløbet til indklagede. Af redegørelsen fremgår følgende:

"Hermed kompletterede oplysninger til adv. ... brev til ...(indklagede)... af den 23.10.98...."

1. ...(Indklagedes)... korrigerede tilbud blev fremsendt fra kreditforeningen til ejendomsfirmaet ... den 18. september 1998 og videresendt, efter den mellemliggende weekend 19.-20. september, fra ...(ejendoms-mæglerfirmaet)... til sælgers bank, ..., mandag den 21. september. ...(Pengeinstituttet)... modtog tilbudet i posten tirsdag morgen. Kurssikring fandt sted på tidligst mulige tidspunkt, tirsdag den 22. september, efter normal forretningsgang i ejendomsfirmaet .. og i ...(pengeinstituttet)...
2. Kurssikringen skete efter normal fremgangsmåde i ejendomsfirmaet og banken, og ifølge salgsaftalen: Tilbud indhentes af ejendomsfirmaet, og sendes videre til sælgers bank. Idet det formelt er sælger der hjemtager lånet, sikrer sig sælgers banks underskrift fra sælger på en fastkursaftale, og aftaler nærmere detaljer med købers bank. Købers bank indhentede købers underskrift på et brev til ...(sælgerens pengeinstitut)... med begæring om fastkursaftale allerede den 2. september. Kurssikringen blev foretaget samme formiddag (tirsdag den 22. september), hvor ...(sælgerens pengeinstitut)... i posten havde modtaget ...(indklagedes)... tilbud fra ejendomsfirmaet.
3. Helt analogt ville kurssikring have fundet sted om formiddagen fredag den 18. septembe, hvis ...(indklagedes)... tilbud af den 15. september ikke havde været forkert. Den kursforskel, som er relevant ved beregning af den økonomiske compensation, er således forskellen mellem den kurs, der ville have været opnået om formiddagen fredag den 18. september, og den faktisk opnåede kurs fra formiddagen, tirsdag den 22. september...

Jeg håber, at dette klarlægger det tidsmæssige forløb ved indgåelse af fastkursaftalen..."

Den 2. november 1998 fremsendte indklagede følgende beregning af compensationens størrelse til klagerens advokat.

"...Vi har beregnet, at Deres klients kurstab i perioden 17. - 20. september 1998 udgør kr. 5.019,42.

Ved beregningen har vi taget udgangspunkt i kurserne på fastkursaftaler indgået den 17. og 20. september 1998 med afvikling den 6. oktober 1998.

Gennemsnittet af den højeste og den laveste kurs den 17. september 1998 var 97,0875. Kursen den 20. september 1998 var 96,1440. Kurstabet udgør således 0,9435, svarende til kr. 5.019,42..."

Klagerens advokat fremsendte den 27. november 1998 et brev til indklagede, hvoraf fremgår følgende:

"...Der er i forbindelse med besvarelse af min forespørgsel tilsyneladende ikke blevet taget hensyn til indholdet af min klients brev af 27/10 s.å. Kopi af brevet vedlægges til orientering.

Forinden jeg således tager endelig stilling til sagens videre forløb, bedes De venligst meddele mig, hvorvidt De er uenig i, at kurssikringen er foretaget så hurtigt, som det har kunnet lade sig gøre, under de foreliggende omstændigheder, i denne sag. Var det korrekte lånetilbud fra kreditforeningen således blevet fremsendt allerede tirsdag, den 15/9 1998, ville kurskontrakten være blevet indgået fredag, den 18/9 s.å.

Den eneste årsag til, at kurskontrakten først blev indgået om tirsdagen den 22/9 1998 var, at det korrekte lånetilbud først blev afsendt fra ...(indklagede)... fredag, den 18/9 d.å.

...(Indklagede)... bedes således venligst bekræfte, at kreditforeningen er indforstået med at dække det økonomiske tab, der er forbundet med hele perioden fra fredag, den 18/9 d.å. til og med tirsdag, den 22/9 s.å., idet jeg i modsat fald vil forelægge problemet for Realkreditankenævnet..."

Den 4. december 1998 fremsendte indklagede følgende svar til klagerens advokat:

"...Deres klient ønsker, at vi skal kompensere ham for det kurstab, han mener at have lidt frem til den 22. september 1998, hvor ejerskiftelånet blev kurssikret.

Som tidligere nævnt kunne vi allerede pr. den 20. september 1998 tilbyde en fastkursaftale.

Deres klient valgte imidlertid at etablere kurssikringen via et pengeinstitut. Valget medførte, efter Deres klients egne oplysninger, at der først blev etableret kurssikring den 22. september 1998.

Det forhold, at Deres klient valgte denne fremgangsmåde, kan ikke lægges ...(indklagede)... til last. Vi vil derfor ikke kompensere Deres klient for det eventuelle kurstab, han har lidt efter den 20. september 1998.

Hvis Deres klient kan acceptere den compensation, der blev tilbudt ved brev af 19. oktober 1998, vil jeg bede Dem om at meddele dette til ekspeditionssekretær ..., Juridisk Afdeling, senest fredag den 11. december 1998..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet skal yde ham en erstatning på 29.092 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede har erkendt fejltagelsen ved fremsendelsen af det første lånetilbud og har tilbudt compensation for det påfølgende kurstab, men at der er divergerende opfattelser af hvilket tidsinterval, der skal lægges til grund for beregningen af compensationens størrelse.

Det korrigerede lånetilbud blev fremsendt fra indklagede den 18. september (en fredag) og ankom den 19. september (en lørdag) til

ejendomsfirmaet. Ejendomsfirmaet holder lukket lørdag og holder søndag kun åbent for kundebesøg, forevisninger, og lignende. Ejendomsfirmaet sendte mandag tilbudet videre til sælgerens pengeinstitut, idet det er sælgeren, som formelt står for hjemtagelse af lånet.

Om formiddagen fredag den 18. september var han - endnu uvidende om denne udvikling - i kontakt med sit pengeinstitut for at høre, om der er kommet et tilbud. Hans pengeinstitut fik fra sælgerens pengeinstitut besked om, at der endnu ikke er kommet et lånetilbud, og lod derfor sagen i bero.

Om eftermiddagen mandag den 21. september kontaktede han igen sit pengeinstitut, som oplyste, at sælgerens pengeinstitut endnu ikke havde fået et lånetilbud, men at kursen var faldet ganske drastisk. Han kontaktede så ejendomsfirmaet, som oplyste, at ejendomsfirmaet havde fået tilbudet fra indklagede, og at det blev sendt i posten til sælgerens pengeinstitut. Han bad om, at en kopi blev sendt med telefax til sælgerens pengeinstitut, og prøvede herefter uden held at kontakte sagsbehandleren i sælgerens pengeinstitut. Han fik besked om, at han sad til møde og først kunne træffes næste dag, tirsdag den 22. september.

Tirsdag morgen fik han kontakt med sagsbehandleren, og lånet blev kurssikret.

Ved sine kontakter med sit pengeinstitut og ejendomsfirmaet mandag eftermiddag (og først her!) blev han klar over, at det foreliggende tilbud ikke var det første, og at et forkert tilbud (på et kontantlån) var modtaget af ejendomsfirmaet allerede den 17. september. Han kontaktede sin advokat med henblik på at få klarlagt, hvem som var ansvarlig for denne fejl. Advokaten opgjorde kurstabet til ca. 29.000 kr.

Argumentation:

Indklagede bygger sin afvisning af at dække det faktiske kurstab på to argumenter:

1. At indklagede den 20. september ville kunne have tilbudt en fastkursaftale.
2. At han burde have "valgt" at kurssikre den dag, jfr. følgende citater fra indklagedes svarskrivelser:

"Ved gennemgang af sagen, kan vi ikke konstatere, at der blev foretaget kurssikring af obligationslånet, straks lånetilbudet blev modtaget", og

"Deres klient valgte imidlertid at etablere kurssikringen via et pengeinstitut. Valget medførte, efter deres klients egne oplysninger, at der først blev etableret kurssikring den 22. september."

Han bestrider ikke rigtigheden af, at indklagede post facto kan vise, at man søndag den 20. september principielt set kunne have tilbudt en fastkursaftale.

Han bestrider derimod påstanden om, at han reelt havde et "valg" mellem at kurssikre eller ikke kurssikre den dag. Denne påstand er logisk uholdbar, af flere, hver især tilstrækkelige grunde:

A. Han selv vidste på dette tidspunkt (søndag den 20. september) ikke, at et tilbud var afgivet fra indklagede (heller ikke, at der den foregående uge var afgivet et forkert tilbud). Dette erfarede han (hvad der kan bekræftes af hans pengeinstituts sagsbehandler) først mandag eftermiddag.

B. Han vidste på samme tidspunkt (søndag) heller ikke, at der mandag ville komme et stort kursfald. Selv om man, hypotetisk, ser bort fra A, ville han derfor ikke have nogen grund til at forlange, at ejendomsfirmaet og sælgerens pengeinstitut fraveg normal forretningsgang (aftalt i købsaftalen).

C. Ejendomsfirmaet, som var i besiddelse af tilbudet på det tidspunkt, hvor indklagede mener, at kurssikring burde have fundet sted, vidste søndag heller ikke, at der mandag ville komme et stort kursfald. De ville derfor, hvis spørgsmålet overhovedet var blevet rejst, heller ikke have set nogen grund til at afvige fra normal forretningsgang.

D. Selv om man, igen hypotetisk, ophæver loven om kausalitet (det vil sige ser bort fra, at mandag følger efter søndag), ville ejendomsfirmaet ikke have været i stand til at foretage det fornødne, nemlig opdage, at tilbudet var indløbet, kontakte ham, og oplyse om, at det ville være muligt at kontakte indklagede direkte med henblik på kurssikring. Ejendomsfirmaet oplyser, at man søndag kun holder åbent for kontakt til kunder, og ikke håndterer papirsager, og at man overhovedet ikke kendte muligheden af, at man på søndage kunne kontakte indklagede direkte (udenom banken) for kurssikring, samt at forretningsgangen hos ejendomsfirmaet er (også ifølge den købsaftale, som dækkede denne handel), at sælgerens pengeinstitut optager ejerskiftelånet, som så overlades til køberen via en gældsovertagelseserklæring. Det betyder blandt andet, at sælgerens underskrift skal foreligge på fastkursaftalen (sælgeren har her formentlig deponeret en i forvejen underskrevet fastkursaftale hos sit pengeinstitut).

Til mandagens kursfald skal bemærkes, at Nationalbanken fredag den 18. september havde foretaget en forhøjelse af diskontoen, og at der som følge af dette allerede var sket et kursfald om fredagen. Såvel han som ejendomsfirmaet og andre ville derfor formode (igen under hypotetisk forudsætning af, at spørgsmålet overhovedet blev rejst), at "løbet var kørt" med fredagens kursfald.

Det store kursfald mandag var forbundet med en udvikling i Clinton/Lewinsky affæren. Man kan ikke forlange, at private købere eller medarbejdere på et ejendomsfirma, som søndag er travlt optaget af at sælge lejligheder, burde kunne forudse dette kursfald.

Den samme mangel på kausalitet ville karakterisere indklagedes påstand om, at han burde have "valgt" at kurssikre den 20. september, hvis dette fortolkes derhen, at han allerede før den pågældende weekend burde have taget sagen i egne hænder, og "valgt" ikke at etablere kurssikringen via sælgerens pengeinstitut. Der kan eventuelt fra indklagedes side peges på en teoretisk mulighed herfor, men hvorfor skulle en kunde spontant vælge at fravige den normale forretningsgang i ejendomsfirma og pengeinstitut, og forlange en (for ham ukendt) alternativ fremgangsmåde? De hver især tilstrækkelige argumenter A, B og C ovenfor gælder også overfor et sådant forsøg på brug af omvendt kausalitet.

Indklagede lægger i sin udtalelse til Ankenævnet til grund, at lånet ifølge købsaftalen skal optages i sælgerens navn og hjemtages af sælgerens pengeinstitut. Købsaftalen stipulerer også, at lånet søges af ejendomsfirmaet. Herom råder nu enighed.

Indklagede har dermed skiftet mening om, hvem som bærer ansvaret for, at kurssikringen først skete tirsdag den 22. september 1998. I indklagedes brev af den 4. december 1998 afviste man kravet om kompensation for det faktiske tab med den begrundelse, at

"Deres klient valgte imidlertid at etablere kurssikringen via et pengeinstitut..." "Det forhold, at Deres klient valgte denne fremgangsmåde, kan ikke lægges ...(indklagede)... til last."

I lyset af den på det tidspunkt af indklagede kendte købsaftale kan denne begrundelse ikke forstås anderledes, end at indklagede mente, at købsaftalen burde have været anderledes udformet.

I indklagedes udtalelse til Ankenævnet lægges ansvaret nu i stedet på ejendomsfirmaet, idet man skriver.

"Ejendomsfirmaet, der er modtager af lånetilbudet, er således blevet gjort opmærksom på, at kurssikringen kan foretages den 20. september 1998, hvor de bliver bekendt med det korrigerede lånetilbud."

Denne påstand står i direkte modstrid mod de foreliggende oplysninger fra ejendomsfirmaet, som i telefaksen af 23. september 1998 til hans advokat skriver, at ejendomsfirmaet modtog det korrekte lånetilbud den 21. september 1998.

Et lånetilbud afsendt fra indklagede til ejendomsfirmaet vil ifølge ejendomsfirmaet altid blive modtaget af ejendomsfirmaet (tidligst) om mandagen og vil altid blive sendt videre til sælgerens pengeinstitut samme dag. Indklagedes redegørelse for sagens forløb er derfor, på dette punkt, ikke korrekt.

Til illustration af de tidsmæssige sammenhænge vedlægger han en oversigt med et antal tidsakser (A-E), illustrerende alternative tidsforløb.

- A. Illustrerer det normale tidsforløb, som det ville have fundet sted, hvis indklagedes første tilbud havde været korrekt.
- B. Illustrerer det tidsforløb, som faktisk fandt sted.
- C. Illustrerer det tidsforløb, som åbenbart er lagt til grund for indklagedes brug af den 17. september 1998 som første dato ved indklagedes beregning af den tilbudte kompensation. Det forudsætter, at ejendomsfirmaet samme dag, som man modtager tilbudet, indgår en fastkursaftale direkte med indklagede. Dette er ikke den normale fremgangsmåde i ejendomsfirmaet, hvor man i stedet for overlader til sælgerens pengeinstitut at arrangere kurssikring af ejerskiftelån.
- D. Illustrer det tidsforløb, som indklagede lægger til grund for sit brug af søndag den 20. september 1998 som 2. dato ved sin beregning. Forløbet forudsætter, at ejendomsfirmaet søndag den 20. september bliver bekendt med det korrekte tilbud, og at man samme dag indgår en fastkursaftale direkte med indklagede.
- E. Illustrerer et alternativt tidsforløb, hvor indklagede afgiver et korrigeret tilbud samme dag, som man per telefax fra ejendomsfirmaet bliver gjort opmærksom på sin fejltagelse. Dette tidsforløb resulterer i, at en fastkursaftale kan indgås fredag den 18. september, hvis de samme forudsætninger bruges, som indklagede bruger i forløb C og D.

Forløbene C og D, som indklagede lægger til grund for sin beregning af den i indklagedes brev af den 2. november tilbudte kompensation, forudsætter, at ejendomsfirmaet og sagsbehandleren fraviger sin faktiske og normale adfærd. Ejendomsfirmaet håndterer ikke papirsager søndage.

Indklagedes fejltagelse kompenseres i forløb D således ved en ekstraordinær (for ikke at sige clairvoyant) indsats af ejendomsfirmaet og sagbehandleren. Indklagede argumenterer over for Ankenævnet tydeligvis for, at ejendomsfirmaet har pådraget sig et ansvar ved at ikke følge denne fiktive fremgangsmåde.

Ved siden af det af indklagede brugte, fiktive og urealistiske forløb D, kan der opstilles et alternativt forløb E, hvor de negative effekter af indklagedes fejltagelse i stedet for minimeres af, at indklagede selv vælger en alternativ fremgangsmåde. Også dette forløb er fiktivt og forudsætter, at ejendomsfirmaet aktivt afviger fra sin normale adfærd, men dog i mindre grad end i forløbet D og på eksakt samme måde som i det nominelle forløb C. Forløbet E er altså mindre usandsynligt end forløb D, men har, fra indklagedes synspunkt, den ulempe, at ansvaret for, at forløbet ikke bliver brugt, og dermed ansvaret for det faktiske kurstab, her igen påhviler indklagede.

De fiktive forløb C-E bygger på, at ejendomsfirmaet ikke følger sin normale forretningsgang, hvor kurssikring sker i sælgerens pengeinstitut, men i stedet for foretager kurssikring ved at indgå en fastkursaftale direkte med indklagede. For at belyse, hvorvidt den af ejendomsfirmaet fulgte fremgangsmåde er usædvanlig, henvendte han sig (anonymt) til to ejendomsfirmaer i nabolaget.

Ejendomsfirma 1, som har et tæt samarbejde med indklagede, oplyste, at man, hvis ejerskiftelånet optages hos indklagede, foretager kurssikring ved direkte, elektronisk kontakt med indklagede. Hvis ejerskiftelånet optages i et andet realkreditinstitut foretages kurssikring af sælgerens pengeinstitut, det vil sige efter samme fremgangsmåde, som bruges af det anvendte ejendomsfirma.

Ejendomsfirma 2 oplyste, at man i alle tilfælde overlader kurssikring til sælgerens pengeinstitut. Begrundelsen herfor var, at sælgerens pengeinstitut kan forventes at have et bedre overblik over forhold, som kan være af betydning for bestemmelse af det tidsinterval, som kurssikringen skal dække.

Man kan dermed konkludere, at den fremgangsmåde, som ejendomsfirmaet bruger, hvor kurssikringen foretages af sælgerens pengeinstitut, ikke er usædvanlig.

Sammenfatning:

Indklagede har i sin beregning af tilbud om compensation valgt at lægge til grund to hypotetiske forløb. Han har i det ovenstående påvist, at begge disse forløb er logisk og kausalt uholdbare.

Det korrekte grundlag for den økonomiske compensation må i stedet for være:

- Dels, det faktiske forløb, hvor alle andre parter end indklagede optræder normalt (det vil sige på eksakt samme måde som tusindvis af andre handler, herunder handler, hvor lånetilbud bliver fremsendt fra indklagede til ejendomsmægleren en fredag). Dette forløb resulterede i den faktiske kurssikring.
- Dels et forløb, som kun adskiller sig fra det faktiske forløb ved det, at indklagede ikke begår en fejltagelse. Der ville i dette tilfælde være sket en kurssikring om morgenen fredag den 18. september.

Størrelsen af den tilsvarende økonomiske compensation er af hans advokat opgjort til 29.092 kr.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede påpeger indledningsvis, at det af købsaftalen af 26. august 1998 fremgår, at ejerskiftelånet optages i sælgerens navn og hjemtages af sælgerens pengeinstitut. Herudover fremgår det, at køberen og sælgeren er blevet gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til fastlåsning af ydelse/nettoprovenu.

Indklagede henviser i øvrigt til de i sagen fremlagte bilag, herunder den førte korrespondance.

Som det fremgår af sagsforløbet har indklagede afgivet et korrekt lånetilbud, der gav klageren mulighed for at kurssikre den 20. september 1998. Det forhold, at kurssikringen kunne have fundet sted den 17. september 1998, såfremt det første lånetilbud havde været i overensstemmelse med låneansøgningen, har indklagede tilbudt at kompensere for ved at dække det opståede kurstab i denne periode.

I tilknytning til lånetilbudene var der blandt andet medsendt informationsbladet "Låntyper", hvoraf det fremgår, at fastkursaftaler kan etableres direkte med indklagede inden for de i materialet angivne åbningstider, blandt andet søndag mellem kl. 10-16. Ejendomsfirmaet, der er modtager af lånetilbuddet, er således blevet gjort opmærksom på, at kurssikringen kan foretages den 20. september 1998, hvor de bliver bekendt med det korrigerede lånetilbud. Den valgte fremgangsmåde, hvor kurssikringen først etableres den 22. september 1998 via sælgerens pengeinstitut, kan således ikke lægges indklagede til last. Klageren er således selv ansvarlig for at begrænse et kurstab fra det tidspunkt, hvor det er muligt at etablere en fastkursaftale.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at drøftelsen vedrørende kurssikringen ikke er blevet ført med indklagede, der således ikke har optrådt som rådgiver for klageren.

På nævnte baggrund afvises klagen i sin helhed. Det skal dog nævnes, at indklagede fortsat er indstillet på at yde den i indklagedes brev af den 2. november 1998 nævnte kompensation for perioden 17. - 20. september 1998.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Ejendomsmægleren har den 22. marts 1999 fremsendt følgende redegørelse til klageren:

"Under henvisning til behagelig telefonsamtale af d.d., skal vi hermed bekræfte, at kontoret om søndagen er bemandet med 2 sælgere samt en salgssupporter, og at der ikke foretages administrative opgaver, herunder ekspedition af indkommen post.

Når vi modtager et ejerskiftelån ekspederes dette altid straks eller på først kommende hverdag, og vi sender lånesagen til samtlige involverede parter, dvs. sælgers pengeinstitut, købers advokat, køber samt sælger, og i den forbindelse informerer vi købers advokat, køber samt sælgers pengeinstitut om muligheden for at kurssikre, hvilken procedure...(ejendomsmæglerfirmaet)... ikke er involveret i og heller aldrig har været. Det kan endvidere oplyses, at vi ikke var bekendt med muligheden for at kurssikre om søndagen hos...(indklagede)..."

Til brug for klagesagens afgørelse er Nævnssekretariatet fremkommet med følgende oplysninger:

Den af klagerens advokat foretagne erstatningsberegning i brev af 23. september 1998 til ejendomsmægleren tager udgangspunkt i købsaftalen, i henhold til hvilken der var aftalt et kontantlån på 518.000 kr. For at få lov til at lave lånet om til et obligationslån har klageren som køber skullet garantere sælgeren, at sælgerens provenu af ejerskiftelånet før fradrag af omkostninger ikke blev mindre end de 518.000 kr. Et obligationslån udmåles på tilbudstidspunktet således, at lånets provenu svarer til 80 pct. af ejendommens værdi (på daværende tidspunkt tillige max. 80 pct. af den kontantomregnede handelspris). Hvis kurserne ændrer sig mellem tilbudstidspunktet og udbetalingstidspunktet, påvirkes

provenuet i op- eller nedadgående retning. Tilbudskursen i lånetilbudet af 18. september 1998 var 97,50 (den officielle kurs pr. 17. september 1998 fratrukket en kursskæring på 0,1 kursspoint), hvilket resulterede i en obligationslåneudmåling på 532.000 kr. (svarende til et provenu på 518.700 kr.). Lægges det til grund, at der kunne have været kurssikret den 17. september 1998, ville kurssikringen være sket på grundlag af kurser denne dag (spotkursen på det præcise kurssikringstidspunkt). Den officielle kurs denne dag var 97,60, men herfra skal trækkes det kursfradrag, som beregnes for en kurssikringsaftale. Til sammenligning kan det nævnes, at den officielle kurs den 22. september 1998, hvor kurssikringsaftalen blev indgået til kurs 91,90, var 93,35, svarende til et kursfradrag på 1,45 kursspoint. Hvis fradraget havde været det samme den 17. september 1998, ville der, hvis det kunne ske med udgangspunkt i den officielle kurs, have kunnet kurssikres til kurs 96,15, hvilket ville have givet et provenu på 511.518 kr. Klageren skulle således - uanset om der var sket fejl fra indklagedes side - over for sælgeren have udredet forskellen op til 518.000 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det er erkendt, at indklagede begik fejl ved den 15. september 1998 at fremsende et lånetilbud på et kontantlån i stedet for det ønskede obligationslån. Indklagede fremsendte efter at være blevet gjort opmærksom på fejlen et korrekt lånetilbud fredag den 18. september 1998, som efter det oplyste nåede frem til den medvirkende ejendomsmægler søndag den 20. september 1998. Ejendomsmægleren videresendte lånetilbudet mandag den 21. september 1998 til sælgerens pengeinstitut, der tirsdag den 22. september 1998 indgik en kurssikringsaftale med sælgeren.

Nævnet finder det ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren var indstillet på at lade lånet kurssikre snarest muligt. Uanset at der - som anført af indklagede - i princippet var mulighed for at kurssikre hos indklagede søndag den 20. september 1998, finder Nævnet, at klageren under hensyn til vilkårene i købsaftalen og ud fra praktiske hensyn har kurssikret, så snart det var muligt. Nævnet finder derfor, at der ikke ud fra tabsbegrænsningssynspunkter er grundlag for at fritage indklagede for at betale erstatning også for klagerens tab i perioden 20. - 22. september 1998. På baggrund af oplysningerne fra Nævnssekretariatet fastsætter Nævnet skønsmæssigt erstatningen til 22.600 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at yde klageren en erstatning på 22.600 kr.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen