



REALKREDITANKENÆVNET

**K E N D E L S E**

afsagt den 4. september 1998

**JOURNAL NR:** 1998-06-094-D

**KLAGER:**

**INSTITUT:** Realkredit Danmark A/S

**KLAGEEMNE:** Rådgivning om valg af renteprocent

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 25. august 1998

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Bent Olufsen

Keld Christiansen

Per Englyst

## SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren underskrev den 24. marts 1995 en købsaftale vedrørende en ejerlejlighed. I henhold til købsaftalen skulle der hos det indklagede realkreditinstitut optages et ejerskiftelån, som var anslået til 702.000 kr. som 30-årigt kontantlån. Af købsaftalen fremgår endvidere følgende:

"...ADVOKATFORBEHOLD:

Købers accept er betinget af, at købers advokat kan godkende nærværende købsaftales udformning og indhold. Evt. indsigelse skal ske overfor medvirkende ejendomsmægler sen. 4 hverdage efter købers underskrift på købsaftalen, i modsat fald er købsaftalen bindende for køber...

For kontantlån gælder desuden:

Såvel kontantlånets størrelse som den anførte ydelse og kontantlånsrenten er anslået. Størrelsen af kontantlånet fastlåses i forbindelse med lånetilbud. Rente og ydelse fastlåses i forbindelse med salg af obligationer eller indgåelse af fastrenteaftale. Kontantlånet er beregnet med underliggende 30-årige 7%-obligationer. Hvis der ikke i handlen er anden finansiering eller sælgerpantebrev, reguleres der over den kontante udbetaling til kurs 100. Uanset ændringer i ejerskiftelånet er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt 1. års bruttoydelse, jf. pkt. 14, stiger med mere end 5%. Beregningen foretages ved sammenligning mellem den i købsaftalen angivne samlede ydelse og den samlede ydelse, der kan konstateres efter afgivelse af lånetilbud. Efter lånetilbud bærer køber risikoen for ydelsesstigninger. Ophævelsen skal ske ved skriftlig meddelelse til sælgers ejendomsmægler senest 5 hverdag efter, at lånetilbudet er kommet til købers kundskab. Ophævelse kan dog ikke finde sted, såfremt sælger senest 8 hverdage efter, at ophævelsen er kommet til ejendomsmæglerens kundskab, stiller køber således, at ydelsen i pkt. 14 alene stiger med de nævnte 5%. Sælger bærer herefter også risikoen for kursudsving fra lånetilbudets afgivelse til lånets hjemtagelse, idet sælger for egen regning har mulighed for at indgå fastrenteaftale. Har sælger givet køber fuldmagt til kurssikring, skal køber på sælgers anfordring indgå fastrenteaftale. Når der foreligger lånetilbud uden forbehold for købers forhold, kan køber fordre, at sælger for købers regning indgår fastrenteaftale for at fastholde ydelsen. Eventuelle meromkostninger for fastrenteaftale for en periode udover 6 måneder betales af sælger. Sælger bestemmer udbetalings-tidspunktet. Kan udbetaling ikke nås inden overtagelsesdagen, skal hjemtagelsen finde sted uden ugrundet ophold derefter..."

Indklagede modtog den 27. marts 1995 følgende låneansøgning fra den medvirkende ejendomsmægler:

"...På baggrund af følgende kopimateriale

- \* købsaftale
- \* salgsoptilling
- \* BBR-ejermeddelelse
- \* bygningsbeskrivelse

bedes ...(indklagede)... venligst afgive lånetilbud på ejerskiftelånet iflg. købsaftalen...

Idet køber ønsker omgående at foretage kurssikring af ejerskiftelånet..., skulle jeg meget gerne have lånetilbud straks ..."

Indklagede afgav den 27. marts 1995 tilbud på det i købsaftalen stipulerede kontante ejerskiftelån på 702.000 kr. Lånetilbudet var udstedt til klageren og blev fremsendt til ejendomsmægleren.

Beregningerne i lånetilbudet var foretaget med udgangspunkt i kurs 79,60 for 30-årige 7 pct. obligationer.

Indklagede fremsendte den 27. marts 1995 meddelelse til klageren om, at der var fremsendt lånetilbud til ejendomsmægleren, til hvem han kunne rette henvendelse vedrørende udbetalingen. Indklagede tilføjede, at klageren var velkommen til at kontakte instituttet, såfremt han havde brug for yderligere information eller rådgivning.

Indklagede bekræftede den 29. marts 1995 over for ejendomsmægleren, at instituttet havde registreret fastkursaftale til sælgeren af ejendommen. Af fastkursaftalen fremgik det, at aftalekursen var 78,85 og afviklingsdatoen den 15. maj 1995, samt at der skulle indsendes en af sælgeren underskrevet fastkursaftale. Ejendomsmægleren fremsendte den 30. marts 1995 den underskrevne fastkursaftale til indklagede.

Det tilbudte ejerskiftelån blev udbetalt i overensstemmelse med fastkursaftalen den 15. maj 1995 til kurs 78,85 for 7 pct. obligationer.

Klageren rejste den 8. februar 1998 erstatningskrav over for indklagede, idet han henviste til mangelfuld rådgivning om lånemuligheder m.v. i forbindelse med hans køb af ejerlejligheden.

Indklagede redegjorde ved brev af 16. februar 1998 for sin rolle i forbindelse med ejendomshandlen og afviste at have været rådgiver for klageren.

Klageren rejste den 15. marts 1998 på ny krav over for indklagede, som afviste klagerens krav ved brev 19. marts 1998.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at skadesløsholde ham for det tab, han har lidt ved en forkert prioriteringsform i forhold til klagerens formål med ejendomskøbet, og at indklagede gennemfører en omprioritering af lånet svarende til den låneform, som ville have passet til klagerens behov.

Indklagede påstår frifindelse.

#### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren anfører, at indklagede på intet tidspunkt under forløbet nævnte muligheden for andre låneformer eller gjorde opmærksom på

risikoen for voksende gæld ved senere indfrielse af et kontantlån. Det gik derfor ikke op for ham, at der forelå andre realistiske prioriteringsmuligheder end det tilbudte kontantlån.

På købstidspunktet havde han i ca. 3 år stået øverst på ventelisten til en stor andelslejlighed, som fortsat er hans ønskelejlighed.

Med denne målsætning ønskede han ikke at gennemføre en nødvendig renovering af sit store gamle hus. Derfor valgte han i stedet som overgangsløsning at købe den af klagesagen omhandlede mindre ejerlejlighed i samme kvarter som ønskelejligheden. Det overskydende indbo er samtidig opmagasineret for fremtagning, når ønskelejligheden bliver ledig.

Med henblik på de ovenfor beskrevne planer har han i alle forhold valgt at placere sine midler risikofrit og klar til øjeblikkelig realisering. En kapitalpension på 500.000 kr. er således placeret i kontanter, og betegnelsen kontantlån gav indtryk af, at denne linje også var fulgt ved prioritering af ejerlejligheden.

Med baggrund i disse planer var det et chock at læse i pressen, at den kontantlåneform, som indklagede tilbød, havde medført, at han i dag skylder omkring 175.000 kr. mere i sin lejlighed end ved indflytningen. Dette beløb er så stort, at det truer hans muligheder for overhovedet at realisere sin plan den dag, ønskelejligheden bliver ledig.

På den beskrevne baggrund finder han det rimeligt, at indklagede skadesløsholder ham for det tab, han har lidt ved en helt forkert prioriteringsform for deres formål. Han kan ikke vente med at afgøre sagen, til han får tilbudt ønskelejligheden, da han så formentlig mister muligheden for at acceptere tilbudet. Han må derfor forlange, at indklagede nu gennemfører en omprioritering af lånet, svarende til den låneform, som ville have passeret til hans behov.

Indklagede blev "bedt om et lånetilbud ifølge købsaftalen". Han skal dertil bemærke, at købsaftalen var et forslag fra den sælgende ejendomsmægler, som var fast kunde hos indklagede (tilknyttet indklagede?).

Det var hans indtryk, at sådanne prioriteringsforslag løbende blev udformet hos indklagede og fremsendt til mæglerne, således at det i realiteten var indklagede selv, som havde foreslået låneformen.

Det var indklagede, som var autoriteten på fornuftige og risikofri huslån, og han så derfor ingen grund til at drøfte låneformen, hverken med sin advokat eller sin bankrådgiver.

Når så mange personer i de år valgte en uheldig låneform, skyldtes det næppe et stort antal dårlige advokater, men

kreditforeninger, som svigtede deres ansvar for rådgivning og produktorientering vedrørende deres lånetyper.

#### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede henviser til sagsforløbet og de i sagen værende bilag og tilføjer med henvisning til et håndskrevent notat på fastkursaftalebekræftelsen samt en tilhørende transmissionsrapport, at fastkursaftalen blev telefaxet til klageren samme dag den 29. marts 1995.

Som det fremgår af sagsforløbet, har indklagede ikke været rådgiver for klageren i forbindelse med optagelsen af ejerskifte-lånet. Indklagede har alene afgivet tilbud i overensstemmelse med den modtagne låneansøgning, ligesom der er etableret en fastkursaftale på den medvirkende ejendomsmæglers foranledning. Klagerens rådgiver i denne sag har været klagerens advokat.

Når der mellem parterne i en ejendomshandel er indgået en aftale om køb på bestemte vilkår, har indklagede hverken ret eller pligt til at kommentere eller i øvrigt blande sig i den indgåede aftale.

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet lægger til grund, at lånet er ydet af indklagede som et 7 pct. lån på normale vilkår og i overensstemmelse med angivelserne i købsaftalen, jf. herved ansøgningen om lånetilbud fra ejendomsmægleren, og i overensstemmelse med den fastkursaftale, der blev indgået mellem sælgeren og indklagede. Nævnet finder, at det ikke i en sådan situation har påhvilet indklagede uopfordret at redegøre for konsekvensen af den valgte renteprocent.

Som følge af det anførte

**b e s t e m m e s**

Realkredit Danmark A/S frifindes.

  
Hugo Wendler Pedersen

/

  
Susanne Nielsen