



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 23. juni 1999

JOURNAL NR: 1998-04-072-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Tvangsauktionstruet ejendom.
Rådgivning om valg af renteprocent

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. juni 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Bent Olufsen

Per Englyst

Leif Mogensen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren rettede den 22. januar 1990 henvendelse til indklagede om omlægning af to af de i ejendommen indestående lån til indklagede. Af klagerens henvendelse fremgår endvidere blandt andet følgende:

"...Jeg har fået oplyst af Deres ...(medarbejder hos indklagede)..., at såfremt ovenstående to lån omlægges til 9 pct. og 30 års løbetid vil ydelser (brutto) på de to lån falde med henh. ca. kr. 5.370 og kr. 10.808 per år..."

Med henvisning til klagerens ansøgning om mulighed for ombytning af lån i henhold til lov om tvangsauktionstruede husejere fremsendte indklagede den 26. januar 1990 et forberedende oplysnings-skema, som instituttet bad klagerne om at udfylde på forhånd og derefter kontakte indklagede telefonisk eller personligt.

Klagerne returnerede den 7. februar 1990 det forberedende oplysningsskema i udfyldt stand til indklagede.

Indklagede fremsendte den 16. februar 1990 et ansøgningsskema til klagerne vedrørende ombytning af lån. Indklagede anmodede klagerne om at udfylde skemaet og inden for en i skemaet angiven frist på en uge at aflevere ansøgningsskemaet til deres pengeinstitut.

Klagerne fremsendte den 20. februar 1990 det af dem udfyldte ansøgningsskema til pengeinstituttet til videre foranstaltning.

Ansøgningsskemaet indeholdt en rubrik til brug for pengeinstitut-tets indstilling. Rubrikken var forudfyldt på følgende måde:

"16. Pengeinstituttets indstilling:

På basis af lånsøgers oplysninger og vort kendskab til lånsøger, er det vort skøn,

at ejendommen må forventes solgt på tvangsauktion, såfremt et ombyt-ningslån ikke ydes,

at låntager vil kunne opfylde sine økonomiske forpligtelser over for ejendommens panthavere, såfremt der ydes et ombytningslån, der medfører en ydelseslettelse netto på kr. årligt.

.....
Dato (Pengeinstituttets stempel og underskrift)

Pengeinstituttet underskrev den 5. marts 1990 indstillingen i ansøgningsskemaets punkt 16 og angav en nødvendig ydelseslettelse netto på 10.000 kr.

Klageren fremsendte den 13. juni 1990 et brev til indklagede med følgende indhold:

"Med henvisning til behagelig telefonsamtale d.d. skal jeg hermed bekræfte at min hustru og jeg ønsker oprettet et nyt 30-årigt annuitetslån til nedbringelse af ydelsen.

Dette i henhold til indsendt ansøgningsskema fra ...(pengeinstituttet)... og undertegnede og med henvisning til den såkaldte tvangsauktionspakke.

Jeg medsender mit telefonreferat fra vore telefonsamtaler.

Vi ser frem til snarest muligt at få forelagt ...(indklagedes)... endelige forslag."

Af det medsendte telefonreferat fremgår blandt andet følgende:

- "1. ...(Klageren)... bekræfter at vi ønsker optaget ét stort annuitetslån til udskiftning af alle de eksisterende 5 lån i huset forudsat det i hvert af de 5 tilfælde kan betale sig! Under henvisning til såkaldte tvangsauktionspakke.
2. Den beregnede fordel baseret på omlægning af 20 årige mixlån ** til 30 årig mixlån * er 10.800 kr./år efter skat (50%) og yderligere fordel må vel kunne forventes ved omlægning til annuitetslån?
* 9% og kurs 90,65 ** kurs 97,32 (6/6-90). Herudover er blevet oplyst at ydelse på pensionskasselån falder fra 7.500 til ca. 5.800 kr. og at den totale yderligere årlige nettobesparelse (efter skat) bliver på ca. 6000 - 7000 kr., d.v.s. tot. op til 18.000 kr./år....
4. Udgifter ...
Herudover kommer, at ...(pengeinstituttet)... skal indtræde med oprettelse af en terminkonto og styre indfrielse og oprettelse af nyt lån m.h.t. betalinger o.s.v.
5. Det nye annuitetslån bliver på 30 års løbetid og beregnes m.h.t. rentesats ud fra hvad der bedst kan betale sig det pågældende tidspunkt. ...(Indklagedes medarbejder)... nævner at der skal laves en fast-kursaftale og at p.t. kursen for et 9% ann.obl. er ca. 89..."

Indklagede fremsendte den 20. november 1990 et lånetilbud til klagerens pengeinstitut. Af fremsendelsesskrivelsen til lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Til brug ved Deres rådgivning af lånsøger fremsender vi hermed et lånetilbud. Vi har taget udgangspunkt i et 9% lån på 1.081.000 kr...

Vi vedlægger pantebrev for det tilbudte lån. Ved låneudbetaling vil vi modregne låneomkostninger, som udgør 11.810 kr.

De bedes kontakte os, hvis De ønsker yderligere oplysninger..."

Beregningerne i lånetilbudet var foretaget med udgangspunkt i kurs 86,50. Ved denne kurs var provenuet anslået til 923.255 kr. Lånetilbudet var betinget af, at en vedlagt fastkursaftale og en vedlagt kontantindfrielse blev accepteret inden den 27. november 1990. Af lånetilbudet fremgik det, at der samtidig blev fremsendt pantebrev vedrørende et reservefondslån på 49.000 kr.

Af pantebrevene dels for det tilbudte realkreditlån og dels for reservefondslånet fremgår det, at lånene forfalder ved ejerskifte.

Klagerne accepterede den 25. november 1990 en fastkursaftale vedrørende låneomlægningen med indklagede til afvikling pr. 11. januar 1991. Klagerne underskrev samme dato en anmodning til indklagede om låneudbetaling i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Klagerne indgik den 26. november 1990 en omprioriteringsaftale med deres pengeinstitut, i henhold til hvilken pengeinstitutttet skulle forestå låneomlægningen.

Låneomlægningen blev i overensstemmelse med fastkursaftalen gennemført den 10. januar 1991. Lånets obligationer blev solgt til kurs 85,90 svarende til et provenu på 928.579 kr.

Den 7. marts 1991 afsluttede pengeinstitutttet over for klagerne låneomlægningssagen.

Klagerne foretog den 2. april 1997 en delvis indfrielse og den 14. oktober 1997 indfrielse af den resterende del af lånet på oprindelig 1.081.000 kr. Låneindfrielserne skete til kurs 100.

Klagerne rettede den 25. marts 1998 henvendelse til indklagede med et erstatningskrav på 68.316 kr. Klagerne fremsatte samme dag over for deres pengeinstitut et tilsvarende erstatningskrav.

Klagerne indbragte herefter sager for såvel Realkreditankenævnet som Pengeinstitutankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at yde dem en erstatning på 67.351 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne oplyser, at de i 1987 købte den omhandlede ejendom, som de stadig er ejere af. Det var umiddelbart efter kartoffelkuren, og økonomien var meget stram. Dette blev yderligere forværret af, at de fik deres tredje barn i 1989.

De indledte derfor kontakt til indklagede allerede i december 1989, så snart pakken for hjælp til tvangsauktionstruede kom på tale, og dette resulterede i, at de den 16. februar 1990 fik tilsendt ansøgningssekam vedrørende ombytning af lån. De udfyldte skemaet og sendte dette på indklagedes forlangende til deres bankforbindelse.

Den 6. marts 1990 returnerede pengeinstituttet samme skema med en indstilling om blandt andet, at "Låntager vil kunne opfylde sine økonomiske forpligtigelser over for ejendommens panthavere, såfremt der ydes et ombytningslån, der medfører en ydelseslættelse netto på kr. 10.000,- årligt".

De fremsendte herefter brev til indklagede den 13. juni 1990 med et skriftligt telefonreferat fra samtale mellem indklagede og dem. Bemærk venligst punkt 5 i telefonreferatet som her citeres: "Det nye annuitetslån bliver på 30 års løbetid og beregnes m.h.t. rentesats ud fra hvad der bedst kan betale sig det pågældende tidspunkt. ...(Indklagedes medarbejder)... nævner at der skal laves en fastkursaftale og at p.t. kursen for et 9% ann.obl. er ca. 89..."

Herefter blev der indgået omprioriteringsaftale med pengeinstituttet, lånet blev udbetalt, og omprioriteringen blev afsluttet af pengeinstituttet.

Deres konkrete klage og dermed erstatningskrav går ud på, at det på trods af den massive rådgivning fra både indklagedes og pengeinstituttets side og det udtrykkelige ønske, jf. det ovenfor citerede punkt 5 i telefonreferatet, så foreslog hverken indklagede eller pengeinstituttet et tilsvarende lån med 10 pct. rente og derved en højere kurs. Den 20. november 1990, på hvilken dag ovenstående lån blev hjemtaget, var gennemsnitskursen for det hjemtagne 9 pct. lån 86,65 mod 92,55 for de tilsvarende 10 pct. obligationer. Derforuden står begge obligationsserier anført til den samme effektive rente ved 50 pct. skat, nemlig 5,73 pct. De laveste kurser for de to obligationer, 9 pct. og 10 pct., samme dag, var henholdsvis 86,35 og 92,35.

Hvis de således tager udgangspunkt i det kontante lånebeløb på 928.579 kr., ville dette medføre et obligatonslån med pålydende

på 1.071.643 kr. ved kurs 86,65 mod 1.003.327 kr. ved kurs 92,55 for det tilsvarende 10 pct. lån. Differencen udgør således 68.316 kr.

De to indfrielse af 9 pct. lånet i 1997 skete til kurs 100, fordi renteniveauet faldt, og kurserne steg mellem 1990 og 1997. Dette skete i virkeligheden længe før 1997, men de mener, at de først konkret har lidt tabet på de ovenfor beregnede 68.316 kr. i 1997 i forbindelse med indfrielse.

Dette er - foruden ukyndighed i låntagning/omprioritering på daværende tidspunkt - en af grundene, til at de først nu fremkommer med denne klage og erstatningskrav på 68.316 kr. Først i forbindelse med de to nævnte indfrielse/omprioriteringer blev de klar over betydningen af at låne til en kurs så tæt på 100 som muligt for netop derved at undgå ovennævnte kurstab. Dette mener de imidlertid, at både indklagede og pengeinstituttet skulle have gjort dem opmærksom på. Det fremgår af det fremlagte materiale klart, at dette på intet tidspunkt blev hverken nævnt eller foreslået af nogen af de involverede parter.

Indklagede fremfører, at 9 pct. lånet giver en lavere ydelse, men dette argument holder efter deres opfattelse ikke, idet både 9 pct. og 10 pct. obligationerne i den officielle kursliste for den 20. november 1990 begge står anført til den samme effektive rente på 5,73 pct. efter 50 pct. skat. Selv om indklagede måske kan fremvise en ringe ydelsesmæssig fordel ved 9 pct. lånet fremfor et på 10 pct., så er det deres klare opfattelse, at denne vil være uden reel betydning. Her kan også anføres, at ifølge pengeinstituttets skøn, ville en ydelsesmæssig årlig nettobesparelse på 10.000 kr. være tilstrækkelig til at forhindre en eventuel tvangsauktion. Den reelt opnåede ydelsesbesparelse blev imidlertid netto ca. 18.000 kr. pr. år, og der havde derfor nok været plads til en eventuel mindre besparelse ved i stedet at have optaget det nye lån i 10 pct. obligationer. I det mindste skulle de have haft tilbudet.

Endelig kan fremføres, at idet der her var tale om en tvunget situation, som tvangsauktionstruet, var opfattelsen den helt klare på det tidspunkt i 1990, at der ikke var noget at forhandle om. Med andre ord opfattede de situationen som en stor venlighed og hjælp fra indklagede og for den sags skyld pengeinstituttet, hvilket ikke gav anledning for dem til at stille spørgsmål på det tidspunkt.

De kan også stille det spørgsmål, om det var hensigtsmæssigt i netop ovennævnte tvangsauktionssituation at påføre debitorerne en ekstra og unødvendig obligationsrestgæld i ejendommen på ca.

68.000 kr., når man samtidig husker på, at det nye lån forfalder ved ejerskifte. Dette var ifølge indklagede et lovgivningskrav.

Omlægningen til 9 pct. obligationer skulle jo også senere vise sig at vanskeliggøre, eller rettere stærkt forsinke, en senere ny konvertering til lavere forrentede lån. På daværende tidspunkt kunne dette have kommet på tale i form af mix-lån. Kort tid efter, eller måske allerede under pågældende sagsforløb, blev muligheden for fri konvertering til 30-årige annuitetsobligationer indført.

De mener, at begge indklagede og pengeinstituttet er ligeligt ansvarlige for den mangelfulde rådgivning.

Indklagede nedlægger påstand om frifindelse med henvisning til følgende tre forhold:

At indklagede tilbyder klagerne et 9 pct. obligationslån..., hvilket var indklagedes sædvanlige lånetilbud i denne type sager på det pågældende tidspunkt.

At det korrekte tilbud skulle tage udgangspunkt i den laveste kupon, ud fra synspunktet - jo lavere kuponrente, jo lavere effektiv rente. Altså var fokus på likviditeten og på at få det billigst muligt forrentede lån.

Spørgsmål om efterfølgende mulighed for konvertering havde på det pågældende tidspunkt ikke vægt i overvejelserne i disse sager, ...

Til det første af de tre ovenstående forhold kan bemærkes, at skønt 9 pct. obligationslån var indklagedes sædvanlige lånetilbud i disse sager, så blev det aftalt, at i denne sag skulle obligationslånets rentefod fastsættes ud fra, hvad der bedst kunne betale sig på det pågældende tidspunkt, det vil sige den 20. november 1990. Dette står anført i telefonreferatet, som blev fremsendt til indklagede med deres brev ligeledes af den 13. juni 1990.

Af det næste forhold fremgår det, at indklagede mener, at der skal fokuseres på den lavest mulige nettoydelse efter skat. De er enige i dette synspunkt, men kun til en vis grad. Det vil sige i tilfælde af, at den lavest opnåelige nettoydelse efter skat er nogenlunde ens på to obligationslån, vil de hævde, at man ikke bare per automatik blindt kan vælge det lån med den laveste kuponrente eller rentefod i forvisning om, at det er den bedste løsning for låntager. Her er det netop, at låntager har brug for vejledning og at få præsenteret et valg mellem de to muligheder,

i dette tilfælde 9 eller 10 pct. obligationslån. Herefter kan låntager selv tage stilling til, hvilket lån han vil tage på baggrund af netop hans ønsker og situation i det hele taget.

De vil gerne understrege, at det har været vanskeligt for dem at bevise, at 10 pct. lånet også ville have været mere fordelagtigt for dem med hensyn til lavere nettoydelse end 9 pct. lånet. Bemærk venligst, at de to respektive obligationer på tidspunktet for indgåelse af fastkursaftalen står til samme effektive rente, nemlig 5,73 pct. efter 50 pct. skat i kurslisten. Dette er imidlertid på det seneste blevet muligt for dem at bevise gennem indklagedes egen internettjeneste. De fremsendte beregningsbilag til Realkreditankenævnet med deres brev af 14. august 1998. *Heraf fremgår at nettoydelsen på 10 pct. lånet er lavere end på 9 pct. lånet helt frem til det 24. afdragsår.* Idet de formoder, at Nævnet har fremsendt kopier af disse beregninger til indklagede, kan det undre, at indklagede ikke finder anledning til at komme med konkrete bemærkninger til disse, fremfor de mere generelle betragtninger indklagede med så lang forsinkelse omsider fremkommer med.

Det er imidlertid væsentligt for dem at fastholde, at uanset om den ringe forskel i ydelse på de to lån havde været med omvendt fortegn, så ville en god lånerådgivning og en korrekt sagsbehandling i netop deres tilfælde have betydet, at indklagede alligevel skulle have tilbudt dem 10 pct. lånet alene for at undgå en unødvendig forøgelse af restgælden med ca. 68.000 kr.

Indklagedes bemærkning om, at efterfølgende konvertering ikke var inde i billedet, er ikke relevant, idet det unødvendige kurstab på ca. 68.000 kr. også ville have været realiseret, såfremt ejendommen i stedet skulle have været solgt. Det er jo en almindelig sag, at folk må sælge deres ejendomme også af andre grunde end de rent økonomiske. Pladsforhold, nyt arbejde, udstationering til udlandet, skilsmisse, sygdom og meget andet. Her skal det igen bemærkes, at denne type lån skal *indfries ved salg*. De mener også at have forstået på et senere tidspunkt, at det altid har været god praksis at optage nyt lån i en ejendom til en kurs så tæt på 100 som muligt for netop at reducere denne unødvendige mulighed for tab. Bemærk venligst, at indklagede *aldrig* under lånesagsforløbet fremkom med nogensomhelst antydning af, at muligheden for at optage 10 pct. obligationslån eksisterede. På denne baggrund og med henvisning til telefonreferatet regnede de trygt med, at 9 pct. lånet var den eneste og rigtige løsning.

Endelig vil de gerne kommentere indklagedes påberåbelse af passivitet fra deres side.

For det første skal man forstå situationen omkring optagelsen af det pågældende lån som tvangsauktionstruet og som et produkt af, at man ikke havde et normalt sælger/kunde forhold mellem to ligeværdige parter. Der var i høj grad tale om, at man skulle tage, hvad der blev tilbudt, eller gå på tvangsauktion. Bemærk venligst, at adgangen til denne særlige låneform var stærkt begrænset, og havde man således voldt problemer eller stillet for mange gode spørgsmål, havde indklagede al mulig grund til at vælge en anden betrængt husejer ud fra kvoten på de 2000 ejendomme, indklagede var blevet tildelt. Derfor holdt de lav profil til den dag, hvor indklagede endelig var ude af det pågældende lån. Det vil sige havde delvist indfriet det til kurs 100 med egne midler og endelig omlagt resten til 7 pct. i slutningen af 1997. Først da var de helt ude af det "forsmædelige" § 10 lån, som skulle indfries ved eventuel ejerskifte, og først da havde de lidt et tab der kunne demonstreres/bevises. Endvidere blev de opmærksomme på en mere forbrugervenlig holdning, i hvert fald i dagspressen og måske også i lovgivningen, ifølge artiklen fra Jyllandsposten den 17. februar 1998.

Til indklagedes spørgsmål om, hvorfor de ikke allerede i forbindelse med låneomlægningen i 1997 fremkom med klagen, kan de bemærke, at dette ikke ifølge deres opfattelse var det rette tidspunkt, idet man i en sådan situation helst skal handle hurtigt og effektivt for netop at undgå muligheden for rentestigninger og kurstab. Derfor kan man ikke være forstyrret/hæmmet af andre forhold. For god ordens skyld skal det dog anføres, at problemet blev nævnt for en af indklagedes områdechefer under dennes besøg på ejendommen i samme forbindelse i 1997. Områdechefen, som ikke havde været involveret i omlægningen i 1990, kunne blot sige, at han havde al mulig grund til at tro, at indklagede havde handlet fuldt korrekt!? Samme holdning genfindes i indklagedes udtalelse til Realkreditankenævnet. Man ønsker tydeligvis ikke fra indklagedes side at gå ind i konkrete sammenligninger mellem de to obligationslån, 9 eller 10 pct., men henviser kun til at optagelse af 9 pct. obligationslån var almindelig praksis under hensyn til laveste kuponrente og en tilsyneladende afledet opfattelse af, at dette også medførte laveste nettoydelse.

På ovenstående baggrund tilbagevises indklagedes påstand om, at de har udvist passivitet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærker indledningsvis, at klagen vedrører et lån, der blev ydet i forbindelse med lov om tvangsauktionstruede

husejere, der trådte i kraft den 22. december 1989. Af ændringsloven (lov nr. 842 af 20. december 1989) fremgår det, at lånene skulle ydes som en ombytning af eksisterende realkreditlån, som annuitets-, mix- serie- eller indekslån med maksimal løbetid på 30 år.

I tilknytning til loven udarbejdedes nogle retningslinier for, hvorledes ordningen skulle administreres. Indklagede henviser til sit interne notat af 22. januar 1990, hvoraf det overordnet beskrives, hvorledes sagsgangen skulle forløbe. Heraf fremgår det, at Bank- og Sparekasseforeningen med realkreditinstitutterne aftalte, at låntager efter første henvendelse til det realkreditinstitut, der havde yderste prioritet i ejendommen, skulle udfylde ansøgningsskema i samarbejde med sit pengeinstitut. Pengeinstituttet skulle herefter indstille sagen over for realkreditinstituttet, som herefter skulle beslutte eventuel lånebevilling i samråd med øvrige långivere i ejendommen.

Udgangspunktet i den konkrete sag er klagernes henvendelse til indklagede den 22. januar 1990, hvor klagerne tog udgangspunkt i en omprioritering af to daværende lån til et nyt 9 pct. lån med forlænget løbetid til 30 år på baggrund af tidligere telefonsamtale med en af indklagedes medarbejdere. I det efterfølgende lånetilbud, som blev fremsendt den 20. november 1990, tilbød indklagede klagerne et 9 pct. obligationslån, hvilket var indklagedes sædvanlige lånetilbud i denne type sager på det pågældende tidspunkt.

Baggrunden herfor var, at indklagede ved behandlingen af sagerne vedrørende tvangsauktionstruede husejere dengang vurderede, at det korrekte tilbud skulle tage udgangspunkt i den laveste kuponrente ud fra synspunktet - jo lavere kupon, jo lavere effektiv rente. Altså var fokus på likviditeten og på at få det billigst muligt forrentede lån. Spørgsmål om efterfølgende mulighed for konvertering havde på det pågældende tidspunkt ikke vægt i overvejelserne i disse sager, idet formålet var at hjælpe økonomisk trængte låntagere, som såvel realkreditinstitut og pengeinstitut samstemmende vurderede var i risiko for at få solgt deres ejendom på tvangsauktion.

Indklagede finder dermed, at lånetilbudet blev afgivet efter de på daværende tidspunkt gældende regler, herunder at klagerne modtog nødvendig rådgivning, hvorfor indklagede ikke mener at ifalde et erstatningsansvar over for klagerne.

Lånet blev optaget i 1990/1991, og i den efterfølgende periode har der været mange muligheder for dels at omlægge lånet, dels at fremkomme med en klage over lånesagsforløbet. Klageren har valgt

at foretage en låneomlægning i 1997, i hvilken forbindelse problemstillingen vedrørende det tidligere lån ikke blev berørt. På baggrund heraf skal indklagede påberåbe sig passivitet fra klagerens side.

Ud fra de af indklagede fremlagte beregninger er det indklagedes opfattelse, at indklagede har handlet fuldt rådgivningsmæssigt forsvarligt i forbindelse med det oprindelige tilbudte 9 pct. lån.

Restgældsrisiko og konverteringsovervejelser var ikke aktuelle på tilbudstidspunktet og bør derfor lades ude af betragtning i denne forbindelse.

Subsidiært må det lægges til grund for en eventuel udmåling af erstatning, at kunden ved valget af indfrielsestidspunkt intet har gjort for at minimere sit tab ved at påtage sig restgældsrisikoen, hvorfor indklagede ikke kan holdes ansvarlig for hele summen. I den anledning bør det præciseres, at indklagede aldrig kan holdes ansvarlig for mere end det realiserede tab, som opgøres til 55.000 kr.

For så vidt angår omkostningerne blev de udeholdt af beregningerne efter anmodning fra Realkreditankenævnet, fordi disse efterstilles lånet. Fastkurssaftalen er indgået med indklagede den 25. november 1990 - telefonisk, på baggrund af et tilbud fremsendt den 20. november 1990. Kursen der ligger til grund for aftalen kunne således alene fastlåses på baggrund af kurserne den 25. november (et "nu-og-her-tilbud" med acceptfrist straks).

Fastkursskæringen, som klagerne har anvendt i deres beregninger, er uanvendelig, da denne ikke er uafhængig af den underliggende obligation. Den korrekte kursskæring er angivet i indklagedes beregninger.

Den af klagerne foretagne internetberegning er forkert derved, at bidragsmetoden er anderledes i dag end på optagelsestidspunktet. Endvidere indeholder internetberegningen omkostninger. De af Realkreditankenævnet bestilte beregninger er således ikke sammenlignelige med klagerens internetberegninger.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har til brug for klagesagen fremlagt instituttets interne informationer vedrørende lov om tvangsauktionstruede ejendomme. Af indklagedes interne informationer af 18. december 1989 fremgår blandt andet følgende:

"1. INDLEDNING

Folketinget har den 15/12 1989 vedtaget en ændring til realkreditloven som under visse forudsætninger giver mulighed for at ombytte realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån med nye lån med en løbetid op til 30 år. Den endelige lovtekst er ikke modtaget, hvorfor der tages forbehold for eventuelle småjusteringer. Endvidere mangler den praktiske afklaring om samarbejdet mellem realkreditinstitutterne og pengeinstitutterne.

Der er i Internt nr. 30/89 redegjort nærmere for baggrunden for de forhandlinger, der har ført til vedtagelsen af denne lov. I Internt nr. 35/89 er lovforslaget gennemgået. Der er ved behandlingen i Folketinget sket en række ændringer, hvorfor loven i sin forventede endelige form vil blive gennemgået.

2. LOVEN

Loven er en ændring af realkreditloven, lov om indeksregulerede realkreditlån og lov om realkreditlignende lån. I det følgende beskrives ændringerne med udgangspunkt i realkreditloven, idet de øvrige love er ændret i konsekvens heraf.

Ombytningslån

Der gives mulighed at ombytte eksisterende realkreditlån og pensionskasselån. Det nye ombytningslån kan ydes som annuitets-, mix-, serie-, eller indeksslån (type I), med en maksimal løbetid på 30 år.

Reservefondslån og omkostninger

Derudover kan der ydes reservefondslån til dækning af ikke betalte terminsydelser med påløbne renter, inkassoomkostninger m.v. på de lån, der indfries samt omkostninger forbundet med det nye lån. Det endelige omkostningsbegreb er ikke færdigdefineret i forhold til f.eks. pengeinstitutter og efterstående panthavere.

Reservefondslånet skal placeres på en prioritet efter samtlige berettigede i ejendommen på tidspunktet for ombytningen. Reservefondslånet skal udgøre mindst 5% af det nye realkreditlån (ombytningslånet). Hvis restancer, omkostninger m.v. ikke udgør 5%, skal differencen op til ialt 5% også ydes som reservefondslån.

Betingelser for ombytning

Det er en betingelse for ombytning

at den pågældende ejendom efter ...(indklagedes)... og debtors pengeinstituts skøn ellers må forventes solgt på tvangsauktion.
og

at debitor efter ...(indklagedes)... og debtors pengeinstituts skøn efter konverteringen fremover kan overholde sine forpligtelser over for ejendommens panthavere...

3. DE ENKELTE BESTEMMELSER

Der foregår i øjeblikket et intensivt arbejde i Realkreditrådet med henblik på at skabe aftaler med Bank- og Sparekasseforeningerne om rammerne for behandling af ansøgninger.

Dette arbejde forventes færdigt primo januar. Der kan således ikke på nuværende tidspunkt udsendes detaljerede retningslinjer for ansøgningsprocedure og sagsbehandling m.v.

Der er dog drøftet følgende foreløbige og vejledende retningslinjer:
...

Ombytningslånet

Der kan som udgangspunkt ombyttes til 30-årige annuitetslån. Det skal dog i den enkelte sag konkret vurderes, om en kortere løbetid eller mix-lån er mere hensigtsmæssig. Der vil fra ØS blive udsendt beregninger af konverteringsfordelen ved 30-årige annuitetslån, 20-årige annuitetslån og 30-årige mixlån (60/40). Det anbefales ikke at tilbyde ombytning til indekslån.

Lånet forfalder ved ejerskifte. Hensiddende i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte..."

Indklagedes interne information af 22. januar 1990 indeholder blandt andet følgende:

"...Loven om hjælp til tvangsauktionstruede husejere trådte i kraft den 22. december 1989 og reglerne er nærmere omtalt i Temanummer af Internt 11/1989 af 18. december 1989.

I tilknytning til vedtagelsen har der været drøftelser med Bank- og sparekasseforeningen og realkreditinstitutterne om den praktiske administration af loven. Disse forhandlinger er nu afsluttet og har resulteret i nogle overordnede sagsforløb. Pengeinstitutorganisationerne har udsendt medlemsinformation den 18. januar 1990. Det er aftalt, at realkreditinstitutterne kan begynde at udsende ansøgningsskemaer fra den 23. januar 1990.

I samarbejde med projektgruppen er der den 18. januar 1990 udsendt en samlet forretningsgang. Endvidere er der oprettet en ny EDB-brev-gruppe TVANG, der indeholder ansøgningsskema samt forskellige standardbreve. Denne omtale vil derfor kun indeholde en generel orientering om, hvorledes ordningen skal administreres...

Sagsforløbet vil i store træk foregå således:

Lånsøger henvender sig til det institut, der har lånet med den yderste prioritet i ejendommen. Gennem nogle spørgsmål og undersøgelse af ejendommens prioritetsforhold i vort lånesagssystem søges det afdækket, om lånsøger er omfattet af loven. Hvis lånsøger kommer gennem den første grovsortering, udsendes et ansøgningsskema. Af forsiden på ansøgningsskemaet fremgår det, at lånsøger selv skal udfylde nogle felter, samt at han inden 7 dage skal henvende sig i sit pengeinstitut til viderebehandling af sagen. Pengeinstituttet vil derefter sende ... (indklagede) ... en fotokopi af ansøgningsskemaets forside, således vi kan konstatere, at sagen fortsat er kørende. Hvis det

pågældende realkreditinstitut efter grovsorteringen giver afslag, fordi det f.eks. kun har et meget lille lån, opfordres lånsøger til at kontakte det realkreditinstitut, som har det næstyderste lån.

Lånsøger udfylder i samarbejde med sit pengeinstitut ansøgningsskemaet og udarbejder et budgetskema m.v., og pengeinstituttet indstiller eventuelt sagen til bevilling eller afslag. Realkreditinstituttet vil derefter gennemgå ansøgningen og aftale et besøg med lånsøger, idet der normalt vil blive behov for en individuel behandling af hver enkelt sag.

Hvis vores behandling fører til en lånebevilling, kontaktes de øvrige realkreditinstitutter, der eventuelt har lån i ejendommen. Man aftaler derefter i fællesskab en lånebevilling og en tilbudsprocedure, idet det er aftalt med pengeinstitutterne, at det yderst prioriterede institut indsamler lånetilbud. Pengeinstituttet vil således modtage en samlet "tilbudspakke" fra dette institut, som indeholder lånetilbud, pantebreve og Fastkursaftaler m.v.

Realkreditinstitutterne har efter opfordring fra pengeinstitutterne valgt at kombinere ordningen med obligatorisk Fastkursaftale. Det betyder, at vi tilbyder en Fastkursaftale på både det nye ombytningslån - reservefondslånet afregnes altid til kurs 100 - og de ældre lån, der skal indfries. Fastkursaftalerne løber standardmæssigt i 2 måneder og lånsøger får 5 bankdage til accept. Det betyder, at ...(indklagede)... fastholder sin kurs i disse 5 dage.

Forholdet mellem flere realkreditinstitutters långivning er omtalt nærmere i forretningsgangen. Aftalen skulle gøre det muligt, at sagerne kan gennemføres, uanset at det foranstående realkreditinstitut måske ikke vil være i risiko ved en tvangsauktion.

Låneudbetalingen følger de sædvanlige procedurer for konverteringssager... I modsætning til vore øvrige lån vil det være obligatorisk, at lånsøger har oprettet en budgetkonto, samt at terminsbetalingen sker gennem PBS. Da lånene forfalder ved ejerskifte, vil der være en markering af disse lån i vort debitorsystem, således at man bliver opmærksom på, at her er tale om et lån af særlig karakter..."

Pengeinstitutankenævnet afsagde den 7. december 1998 kendelse i sagen. Af kendelse fremgår følgende:

"...Ankenævnets bemærkninger og konklusion.

Tre medlemmer - Niels Waage, Peter Nedergaard og Lisbeth Baastrup - udtaler:

I den skrivelse, hvormed ...(realkreditinstituttet)... fremsendte lånetilbudet til indklagede, anførte ...(realkreditinstituttet)..., at lånetilbudet var fremsendt til brug ved indklagedes rådgivning af klageren, og at ...(realkreditinstituttet)... havde taget udgangspunkt i et 9% lån. Vi finder herefter, at indklagede havde anledning til at drøfte fordele og ulemper i forbindelse med valget af obligationsrente med klagerne, da man modtog lånetilbudet. Som sagen foreligger oplyst, foretog indklagede ikke en sådan rådgivning, og da indklagede ikke har bestridt de af klageren foretagne beregninger af nettoydelseerne ved henholdsvis 9% og 10% lån, ses der ikke at have været nogen fordele for klagerne ved at vælge 9% lån, der kunne opveje det forhold, at hovedstolen på 9% lånet blev 68.316 kr. højere, end det havde været tilfældet ved et 10% lån.

På det således foreliggende grundlag finder vi ikke, at indklagede har ydet en fyldestgørende rådgivning over for klagerne, og da indklagede ikke har

bestridt klagerne erstatningsopgørelse, stemmer vi for at give klagerne medhold i klagen.

To medlemmer - Allan Pedersen og Bjarne Lau Pedersen - stemmer for, at klagen ikke tages til følge af de grunde, der er anført af indklagede, samt under henvisning til den tid, der er gået fra lånet blev optaget indtil klagens indgivelse.

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

Det tilføjes, at Ankenævnet ikke har kompetence til at tage stilling til, om ...(realkreditinstituttet)... er medansvarlig for det lidte tab, eller om hvorledes det indbyrdes forhold mellem indklagede og ...(realkreditinstituttet)... bør reguleres for det tilfælde, at ...(realkreditinstituttet)... anses for medansvarlig.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s:

Indklagede skal inden 4 uger betale klageren 68.316 kr. med procesrente fra 17. april 1998..."

Såvel indklagede som klagerne har i klagesagen fremlagt beregninger af konsekvenserne ved optagelse af lånet i henholdsvis 9 og 10 pct. obligationer.

Indklagede har kommenteret sine beregninger på følgende måde:

"...Efter anmodning fra Realkreditankenævnet har ...(indklagede)... foretaget de ønskede beregninger, der sammenligner det tilbudte og udbetalte 9% lån med kundens foreslåede alternative 10% lån. I dette notat gennemgås og kommenteres beregningerne vedlagt i bilag 1 - 3.

I beregningerne skelnes der i mellem tilbud og fastkursaftale/udbetaling, idet tilbudene først og fremmest analyseres udfra et rådgivningsmæssigt synspunkt (bilag 1), mens fastkursaftalerne (bilag 3) betragtes udfra en konsekvens synsvinkel. Den omstændighed at man på forhånd vidste at der skulle indgås en fastkursaftale har dog også rådgivningsmæssige konsekvenser, der ligeledes inddrages (bilag 2).

Forudsætninger og baggrund

Lad os indledningsvis slå fast, at der er tale om en omprioriteringssag i henhold til dagældende *Lov om Tvangsauktionstruede Ejendomme*.

Kunden skulle iht. loven tilbydes et 30 årigt annuitets obligationslån, alle omkostninger blev betalt via provenu af tilknyttet reservefondslån, hvorfor disse ikke indgår i beregningerne. Bidraget er sat til 0,3 % af hovedstolen, hvilket var standard for private på det givne tidspunkt.

Lad os endvidere understrege, at der er tale om en privatkunde. For sådanne på det aktuelle tidspunkt var der ikke fri adgang til omlægninger, samt normalt alene adgang til udbetaling af mix-lån.

Det tilbudte lån var altså et speciallån og ikke tidspunktets standard produkt.

Lånetilbud blev afgivet, den 20. november 1990, der således beregningsmæssigt var første rentedag, mens de anvendte kurser er fra børsdagen før, dvs. 19. november.

Fastkursaftale blev indgået den 25. november 1990, med udbetaling fastsat til den 10. januar 1991, medførende at lånets første rentedag endeligt blev den 11. januar 1991.

Der regnes med en skatteprocent på 49,32%.

Analyse af rådgivningen i forbindelse med tilbudet.

På tilbudstidspunktet udstedte ... (indklagede) ... 9% obligationerne til kurs 86,5 og 10% obligationerne til kurs 92,5. Disse kurser er lagt til grund for beregningerne foretaget i bilag 1.

Lånet med 9% kupon giver klart de laveste bruttooydelser. Dette til trods for at bidraget er regnet af obligationshovedstolen, hvilket er en ulempe for dette lån. Med en indregning af ændringen af bidragsmetoden i 1993 (også på eksisterende lån), til efterfølgende at blive beregnet af restgælden, vil forskellen på bidraget de to lån imellem indsnævres med løbetiden, hvilket vil stille 9%-lånet endnu bedre.

Lånet baseret på 9% obligationerne giver de laveste nettooydelser i de første 8 terminer, men de er kun marginalt lavere end 10% lånet. På den anden side bliver de også kun marginalt dyrere efterfølgende, for endelig igen at være billigst i de sidste 20 terminer. Nøgletallet første års nettoydelse taler således for at vælge 9% obligationerne, mens nettonutidsværdien taler marginalt for 10% obligationerne.

Det bemærkes at nettonutidsværdierne er først for alvor blevet et nøgletal der fokuseres på, efter at konverteringer er blevet mulige og på mode.

Betragtes den effektive debitorrente før skat, er 9% lånet igen klart billigere i efter skat betragtningen. Efter Kartoffelkurens reduktion i rentefradraget i 1986, og bevidstheden om at dette forventeligt med tiden ville blive yderligere reduceret (hvilket jo nu er sket med Pinsepakken), må man konkludere at også de effektive renter taler for at vælge 9% obligationerne.

Det var fra sagens start klart, at lånet skulle udbetales ved en fastkursaftale. En sådan er naturligvis dyrere for en 10% obligation end for en 9%, idet obligationsrenten i det væsentligeste bestemmer prisen. Tager vi udgangspunkt i kurserne i bilag 4, ses det at kursen på 9% obligationen den 25/11 var 86,6, mens ... (indklagede) ... indgik en fastkursaftale til kurs 85,9.

Heraf kan godtgørelsesrenten bestemmes udfra den approksimative formel:

$$\text{kursskæring} = (\text{obl.rente/kurs} \cdot 100 - \text{godtgørelse}) \cdot \text{Dage} / 360$$

Hvilket giver:

$$\begin{aligned} \text{Godtgørelse} &= \text{obl.rente/kurs} \cdot 100 - \text{kursskæring} \cdot 360 / \text{Dage} \\ &= 900 / 86,6 - 0,7 \cdot 360 / 45 = 4,79\% \end{aligned}$$

Nu findes så kursskæringen på 10% obligationen:

$$\text{kursskæring } 10\% = (10 / 92,5 \cdot 100 - 4,79) \cdot 45 / 360 = 0,8$$

idet kursen på 10% obligationen den 25/11 var 92,5 jf. bilag 5, og idet kursskæringer 5- afrundes til 1 decimal.

Denne omstændighed peger igen på valget af 9% obligationen. Betragtes nemlig nu i stedet bilag 2, der er den fastkursaftale kunden ville have fået i stedet for den han fik, ser vi at netop belyste størrelser yderligere taler til fordel for det tilbudte lån.

Faktisk medfører indgåelsen af fastkursaftalen det lille ekstra raffinement, at provenuet fra 10% lånet bliver 1500 DKK lavere end fra det tilbudte 9% lån. Det på trods af at vi i bilag 2 har oprundet hovedstolen på 10% lånet til nærmeste tusinde, idet dette ville have været praksis ved aftaleindgåelsen.

Da kunden altså var i likviditetsvanskeligheder, ja endog konkurstruet, er det ...(indklagedes)... vurdering, at man har tilbudt det rigtige lån, såvel generelt set men specielt under hensyntagen til kundens situation. Der er ikke megen luft i ...(pengeinstituttets)... vurdering af kundens provenubehov i forhold til det af ..(indklagede)... tilbudte lån, hvorfor de ovenfor anførte argumenter alle taler for at yde kunden netop dette lån - NB: ...(Indklagede)... har ingen interesse i kundens eventuelle konkurs, og under de givne forhold må ...(indklagede)... rådgive således at den i videst muligt omfang usandsynliggøres.

Kundens påstand understøttes af at der i anledning af 9% lånet udstedes nominelt for 70.000 DKK obligationer mere end for 10% lånet, svarende til en kursværdi på aftaletidspunktet på 60.130 DKK. Dette giver ganske rigtigt kunden en større restgældsrisiko, men det var ikke noget der fokuseredes på i 1990, hvor der som tidligere anført ikke var generel adgang til konvertering.

Hvad der i den sammenhæng taler for anvendelse af 9% obligation er derimod, at 9% serien på optagelsestidspunktet var mest likvid. For at undgå indlåsning bør 9% derfor foretrækkes fremfor 10%. Således var der den 20/11 90 en udestående mængde af 9% obligationerne på 630 mio. kr. og der omsattes for 24,3 mio. kr., til sammenligning var tallene for 10% obligationen 134 mio. kr. og 16,7 mio. kr. I parantes bemærket endte 9% serien med at blive den på det tidspunkt mest likvide serie nogensinde, med en udestående mængde på tidspunktet hvor den lukkede (1/10/1992) på 17,7 mia. kr. (10 % obligationens tilsvarende tal er 4,9 mia. kr.). Den store cirkulerende mængde medførte let adgang til indfrielse for låntagere ved senere konverteringer - der var ingen indlåsningseffekt. Det er klart, at indlåsningseffekten kun er til stede så længe kurserne er under pari, men som bilag 6 viser, har dette været tilfældet i adskillige perioder siden udbetalingen, specielt lå begge obligationer pænt under pari ved og i en lang periode efter udbetalingen.

Realiseret tab for kunden - indfrielsesbetragtninger

Betragtes bilag 3, er for sammenlignelighedens skyld, beregningen af fastkursaftalerne gentaget, men denne gang for fastholdt provenu. Denne beregning er derfor den der rigtigst bør lægges til grund ved ex post betragtninger. Det ses at i dette scenario bliver alle de ydelsesmæssige omstændigheder der har talt for 9% lånet endnu mere udtalte.

Det er dette scenario kunden lægger til grund for sin påstand

Vi ser at den nominelle hovedstol for 9% lånet er 68.373 DKK højere end 10%, kursværdierne er naturligvis ens, det betyder at kunden kunne have indfriet de to lån til samme værdi ved optagelse og i flere perioder efter. Spørgsmålet

er nu, hvor meget (om noget) restgældsrisikoen har kostet kunden. Som vi har set, har han fået en bedre likviditet ved at påtage sig den: Dels som følge af at provenuet er forhøjet, dels fordi ydelserne de første år er lavere og bruttoydelseerne altid er lavere; men han påstår selv at ...(indklagede)... har påført ham et tab på 68.316 DKK, svarende til hans overslåede opgørelse af forskellen i nominal værdi.

Betragter man imidlertid bilag 6, ser man at kurs-spreadet mellem de betragtede obligationer i lange perioder har været ganske kort, og så længe kursen på 9% obligationen ligger under 100, vil dette medføre at der ikke tabes de ca. 68 tusinde, men meget mindre. Faktisk ville kunden kunne have kommet ud af de to lån til omtrent samme indfrielsesbeløb i perioden indtil primo '93 og igen fra medio '94 og frem til primo '96. I sidstnævnte periode bør det bemærkes, at kunden i denne periode forspildte sin chance.

Efter ...(indklagedes)... opfattelse har låntager selv valgt et ikke gunstigt tidspunkt for indfrielsen af 9% lånet. under alle omstændigheder var restgælden på lånet medio 1997 (på indfrielsestidspunktet) nedbragt så meget, så forskellen på nominal obligationshovedstol mellem de to lån alene udgjorde ca. 55.000 DKK, hvorfor hans krav aldrig bør kunne overstige dette beløb..."

Klagerne har kommenteret indklagedes og egne beregningerne på følgende måde:

"...I al væsentlighed synes der overensstemmelse mellem de af ...(indklagede)... og os selv foretagne beregninger og forudsætningerne for samme, men konklusionerne er der bestemt ikke enighed om.

Desværre mener vi også at have fundet unøjagtigheder og fejl i ...(indklagedes)... beregninger der lige akkurat tipper nettoydelseerne på 9% lånet over, således at dette fremtræder en anelse mere attraktivt i forhold til 10% lånet, end realiteterne ville have været. Dette forhold vender vi tilbage til i slutningen af dette brev.

Vi mener at det i vores situation dengang, såvel som det ville være det i dag, var laveste nettoydelse efter skat der burde gælde for valget mellem den ene eller den anden obligationsserie, men naturligvis ikke uden at tage hensyn til så voldsom en restgældsrisiko som i vort tilfælde. Med andre ord om nettoydelsen efter skat skulle være en anelse større eller mindre de to lån imellem, som jo også er det forhold ...(indklagedes)... argumentation bygger på i gennemgangen af de tre bilag, måtte ikke alene være afgørende for valget af 9% obligationerne.

Fejlen var at ...(indklagede)... ikke gav os valget mellem de to obligationsserier, men alene på egne præmisser traf afgørelsen på vores vegne og nu forsøger at retfærdiggøre dette forkerte valg ved de tre beregningsbilag. Disse udviser alle tre mindst nettoydelse efter skat for 10% lånet allerede fra år 3 eller 4 samt i alle tilfælde laveste effektive debitorrente efter skat og laveste nutidsværdi af nettoydelseerne, ligeledes for 10% lånet.

Til illustration af nettoydelsesdifferencen: (1-2) efter skat mellem de to lån (1:9% og 2:10%) har vi udarbejdet et diagram der grafisk viser forløbet de første 18 år i afdagsforløbet hidrørende fra ...(indklagedes)... 3 bilag samt to internetberegninger som vi selv har foretaget på ...(indklagedes)... hjemmeside.

Bemærk venligst at i ...(indklagedes)... Bilag 3 er nettoydelsen det første år på 9% lånet ganske vist 127 kr. mindre end på 10% lånet, men dette skal ses

i relation til en samlet nettoydelse på 56.853 kr. eller 2 promille heraf. Denne helt ubetydelige forskel fases ud de følgende tre år således at år 5 og de følgende 19 år, er forholdet omvendt til fordel for 10% lånet. Vi mener derfor ikke at dette forhold kunne lægges til grund for valget af 9% obligationerne. Endnu mindre forholdene som beskrevet i ...(indklagedes)... bilag 1 og 2;

...(Indklagedes)... bemærkning om at vores økonomiske forhold på daværende tidspunkt nødvendiggjorde 9% lånet for at spare disse 127 kr. det første år 133 kr. det andet år, 81 kr det tredje o.s.v. er helt hen i vejret og vi vil gerne benytte lejligheden til at slå fast at vi aldrig på noget tidspunkt har undladt at betale vores terminer til hverken ...(indklagede)... eller andre debitorer for den sags skyld.

Væsentligst er vel at omlægningen fra de gamle til det nye lån (jvnf. vort tidligere bilag 5 s.4) gav os en nettoydelsesbesparelse det første år efter 50% skat på ca. kr. 28.373 hvilket langt overstiger behovet på kr. 10.000 ifølge banken (vort tidlige bilag 7 s.3). Vi kan hermed slå fast at der havde været rigelig råd til i vores økonomi til at omlægge til 10% lånet selvom det skulle have kostet os førnævnte ubetydelige beløb. Vi vil senere prøve at påvise at dette nok slet ikke ville have blevet aktuelt.

Desuden er ..(indklagedes).. henvisning til at der var tale om et speciallån efter vores opfattelse valget mellem de to obligationsserier uvedkommende og ...(indklagede)... har ikke efterfølgende benægtet at valget mellem de to obligationsserier kunne være foretaget, endsige af os.

Ligeledes må vi tilbagevise ...(indklagedes)... bemærkning om at der ikke fokuseredes på restgældsrisiko i 1990. Hvem ville ikke have valgt 10% lånet dengang såfremt det var blevet tilbudt med blot tilnærmelsesvis de konsekvensberegninger der nu foreligger, samt naturligvis en uvildig rådgivning fra ...(indklagedes)... side???

Vi mener ikke at vi fik nogen konkret rådgivning af ...(indklagede)..., men blot et tilbud som vi enten kunne acceptere eller forkaste. Med ovenstående nettoydelsesbesparelse på kr. 28.373 efter skat kan det vel ikke undre nogen at vi havde travlt med at acceptere 9% lånet uden tøven og tid til eftertanke eller spørgsmål i den givne pressede situation...

...(Indklagedes)... bemærkninger om undgåelse af indlåsningsrisiko ved 10% obligationerne har vi ligeledes forhørt os om og kan meddele at det svar vi har fået er at denne risiko ikke kunne være relevant for så stor en serie som den omdiskuterede 10% obligation.

...(Indklagedes)... betragtninger omkring vores forspildte chancer med hensyn til en tidligere indfrielse af 9% lånet er interessante al den stund at vi naturligvis forsøger efter bedste evne at tilrettelægge vores økonomi på bedste måde og herunder omprioritere på det bedste tidspunkt for os. Imidlertid forholder det sig således, at når man har travlt med at passe sit arbejde, hus, have, tre børn og tilligemed har en hel del rejseaktivitet på jobbet, så kan man ike samtidig holde øje med perioiske kurssvingninger. Vi kan jo omvendt bebrejde ...(indklagede)... at vi ikke som de gode kunder vi altid har været blev informeret om disse gunstige tidspunkter for omprioritering og dermed blev hjulpet til en bedre økonomi.

Hvad der ligeledes underbygger vores påstand om 9% lånets urimelige restgældsrisiko er det faktum at ifølge ...(indklagedes)... bilag 6, kursspreadet mellem de to obligationsserier, så ser man tydeligt at såfremt vi allerede i

begyndelsen af 1993 skulle havde solgt ejendommen, måske være tvunget til det af omstændigheder vi ikke selv var herre over, så ville vi have været tvunget til at indfri 9% lånet til kurs 100. D.v.s. 2,5 år efter optagelsen af lånet ville vi have lidt et ekstraordinært og unødvendigt kurstab på 68.373 kr. i forhold til 10% lånet.

Man kan også se af Bilag 6 at på intet tidspunkt efter ultimo 1990 var kursspreaden større end de 6% point som vi ville have lagt til grund for valget af 10% obligationen. Hvorledes ...(indklagede)... på daværende tidspunkt reelt forholdt sig til valget mellem de to obligationsserier er et interessant spørgsmål, idet det vel må erkendes at der bør være en mekanisme der forårsager at såfremt den effektive debitorrente efter skat forårsaget af kursernes spread mellem de to obligationsserier ændrer sig markant, skal der skiftes serie til fordel for den mest fordelagtige. Fra vort telefonreferat, vort tidligere fremsendte bilag 8 s.1 punkt 2 kan man se at kursen på 9% obligationen den 6. juni 1990 var 90,65 og dermed faldet væsentligt over perioden frem til 20. november 1990 for herefter at stige igen som vist i ...(indklagedes)... bilag 6. Måske enten svigtede eller manglede denne mekanisme, der burde have trådt i kraft i vort tilfælde, hvor meget tyder på at dette netop var et usædvanligt ugunstigt tidspunkt for valget af 9% obligationen, eller subsidiært have ført til en konsultation med os om hvorvidt det ville have været mere fordelagtigt for os at optage det nye lån i 10% obligationer.

Skønt vi mener at ovenstående betragtninger/argumenter er rigelige til underbyggelse af vort erstatningskrav er vi godt klar over, ligesom ...(indklagede)... uden tvivl også er det, at den part der kan dokumentere den laveste nettoydelse efter skat for 9% henholdsvis 10% obligationer står stærkere.

Vi vil derfor gerne henvise til de bilag vi selv tidligere har fremsendt til Nævnet, herunder bilag 20, uddrag af den officielle kursliste for den 20. november 1990, der udviser samme effektive rente (5,73) efter 50% skat for de to omdiskuterede 9 og 10% obligationer, samt internetberegningsskemaene fremsendt med vort brev til Nævnet af den 14. august 1998. I sidstnævnte tilfælde er nettoydelsen efter 49,32% skat lavere på 10% obligationslånet fra første termin og helt frem til 24. afdragsår. En del af forklaringen herpå, set i forhold til ...(indklagedes)... bilag 3, er at i vores beregning har vi benyttet kurs 91,90 i stedet for ...(indklagedes)... 91,70 efter fradrag for en fastkursaftale som givetvis ville have forekommet såfremt dette lån var blevet tilbudt. En ny internetberegning, se venligst den vedlagte (med 1. rentedag den 1.4.99) med den lidt lavere kurs 91,70 giver imidlertid også en mere markant fordel i valget af 10% obligationen, både med hensyn til lavere effektiv debitorrente efter skat, nettoydelse efter skat, samt nutidsværdi af nettoydelseerne end ...(indklagedes)... bilag 3. Begrundelsen er at de samlede omkostninger i forbindelse med 10% lånets optagelse er mindre, kr. 1068, p.g.a. den mindre hovedstol, ved den højere kurs og alligevel samme nettoprovenue som i ...(indklagedes)... bilag 3. Et forhold ...(indklagede)... ikke har taget med i betragtning i sit bilag 3; Det bemærkes at ...(indklagede)... i sit bilag 3 benytter samme kursværdi for de to låns hovedstole, hvilket forudsætter ens omkostninger og samme provenue for de to lån, til ulempe for 10% lånet. Ja, ...(indklagede)... omtaler det i sit brev af 17 marts som et lille ekstra raffinement at provenuet fra 10% lånet bliver kr. 1500 lavere end fra det tilbudte 9% lån. Vi mener at det skal det også være fordi f.eks. stiftelsprovisionen skulle beregnes med 1% af hovedstolen og således vil belaste 9% lånet mere end 10% lånet.

Et andet forhold der herudover disfavouriserer 10% lånet er ...(indklagedes)... udregning af kursskæring på 10% lånet der bygger på kurserne den

25.11.90 fremfor 19.11.90. Fastkursaftalen blev jo netop fremsendt den 20.11.90, vort tidligere fremsendte bilag 10 og 11, og denne kan således ikke bygges på kurserne den 25.11.90. Dette medfører ifølge vore beregninger at den resulterende fastkurs på 10% obligationen bliver $92,5 - \text{kursskæring } 0,65 = 91,85$ (hvor den for 9% obligationen var $86,5 - \text{kursskæring } 0,6 = 85,9$), hvilket netop tipper 10% lånet over til at blive suverænt billigt i nettoydelse efter skat fra anden termin og fremefter. (Første termin er differencen = 0). Vi har selv foretaget en regnearkberegning, som vi ligeledes bilægger dette brev, til understøtning for dette forhold. Som det kan konstateres bygger denne på samme provenue som i ... (indklagedes) ... bilag 2 for 10% lånet samt den korrekte kurs 91,85.

Angående ... (indklagedes) ... afsluttende bemærkning om at vort krav ikke bør overstige forskellen på nominel obligationshovedstol mellem de to lån på indfrielsestidspunkterne, 1.4.97 og 1.10.97, i vores bilagte regnearksberegning terminerne 25 og 27, erklærer vi os enige i synspunktet, men må samtidig gøre opmærksom på rimeligheden i at få dækket rentetabet i de forløbne 2, henholdsvis 1,5 år der er gået siden de to indfrielsestidspunkter. Hvis vort rentetab sættes til 9% p.a. og vi benytter os af obligationernes restgæld ved indfrielsestidspunkterne ifølge vores vedlagte beregning, skal der forrentes $0,25 \times 59.354$ kr. i 2 år samt $0,75 \times 58.146$ kr. i 1,5 år hvilket i alt giver et korrigeret erstatningskrav på kr. 67.351,00..."

"...Vi fastholder at kurserne den 19.11.90 under alle omstændigheder bør lægges til grund for sammenligningen mellem de to lån fordi disse er de seneste til rådighed før udarbejdelsen af lånetilbudet dateret den 20.11.90.

Vi er uforstående overfor ... (indklagedes) ... oplysninger om et-nu-og-her tilbud med øjeblikkelig accept fordi det fremgår af ... (indklagedes) ... lånetilbud, bilag nr. 10 s.2, at tilbudet er betinget af at vedlagte fastkursaftale og kontantindfrielse accepteres inden den 27.11.90. Vi mener derfor stadig at denne byggede på kurserne den 19.11.90 og som på denne dag var henholdsvis 86,50 og 92,50. Hvis således det er disse kurser der lægges til grund for den i fastkursaftalen fastsatte kurs 85,90 var kursskæringen ikke 0,7 men 0,6 for 9% lånet og ville tilsvarende have været 0,65 for 10% lånet. Som det bemærkes er denne en smule større og i øvrigt beregnet efter ... (indklagedes) ... anvisninger i brevet af den 17.3.99.

Vi mener derfor at den af os fremsendte "regnearkberegning" bygger på korrekte forudsætninger. For sammenligningens skyld mellem de to lån er det under alle omstændigheder marginaler der diskuteres ovenfor (0,15% point på 10% lånet) og det ændrer efter vores opfattelse ikke på det væsentlige forhold mellem de to lån, nemlig kursforskellen på 6% point og alligevel samme hvis ikke mindre nettoydelse efter skat på det lån vi ikke fik tilbudt, 10% lånet.

Det er interessant at ... (indklagede) ... i sit brev af 23.4.99, afsnit 4, anfører: "Internetberegningen, beskrevet nederst på side 3 i klagers seneste indlæg er forkert derved, at bidragsmetoden er anderledes i dag end på optagelsestidspunktet". Dette udsagn er vi enig i men, i ... (indklagedes) ... brev af 17.3.99 anføres på side 2, andet afsnit: "Lånet med 9% kupon giver klart de laveste bruttoyardelser. Dette til trods for at bidraget er regnet af obligationshovedstolen, hvilket er en ulempe for dette lån." Vi var i pågældende internetberegning nødt til at acceptere at bidraget blev beregnet af restgælden og ikke som det ville være korrekt og gældende på optagelsestidspunktet af obligationshovedstolen.

Vi konkluderer derfor at den pågældende internetberegning udviser for lille fordel i favør af 10% lånet end den rent faktisk skulle.

At internetberegningen ligeledes indeholder omkostninger, bliver den foretagne sammenligning mellem de to lån ikke mindre rigtig af og dette forhold måtte ... (indklagede) ... også ligesom bidragsmetoden tage i betragtning ved lånetilbudets udarbejdelse den 20.11.90...

Afslutningsvis vil vi gerne anføre at de af os fremsendte internetberegninger, regnearkberegninger og sammenfattende diagram med det grafiske forløb af nettoydelsesdifferencen på de to omdiskuterede lån illustrerer ikke blot vore egne beregninger, men også de af ... (indklagede) ... fremsendte 3 stk. Venligst bemærk hvor ubetydelig en nettoydelsesdifference efter skat der rent faktisk diskuteres, hvadenten denne baseres på ... (indklagedes) ... eller vore beregninger. I alle tilfældene indikerer denne efter relativ kort ydelsesforløb et valg til fordel for 10% lånet..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagede fremsendte lånetilbudet af 20. november 1990 til brug for pengeinstituttets rådgivning af klagerne. Tilbudet var baseret på nogle gennemsnitsbetragtninger om, hvad der på tilbudstidspunktet i 1990 efter indklagedes opfattelse bedst svarede sig for låntagere i en situation som klagernes.

Efter Nævnets opfattelse er der under de anførte omstændigheder - vurderet efter forholdene på tilbudstidspunktet i 1990 - ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har handlet ansvarspådragende i forhold til klagerne i forbindelse med låneomlægningen ved ikke tillige at tilbyde klagerne et 10 pct. lån.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen