



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 20. januar 1999

JOURNAL NR: 1998-04-078-U

KLAGER:

INSTITUT: Unikredit Realkreditaktieselskab

KLAGEEMNE: Valg af renteprocent

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. december 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Leif Nielsen

Keld Christiansen

Kim Steen Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne indgik den 13. maj 1994 aftale om køb af den omhandlede ejendom. Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Køber er berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Køber er bekendt med at hjemtagelse af ejerskiftelån, salg af sælgerpantebrev m.m. iværksættes umiddelbart i forbindelse med købsaftalens indgåelse. Ved valg af anden finansiering afholder køber evt. påløbne udgifter der skal afholdes for at ændre finansieringen..."

Ejerskiftelån:

Med 1. prioritet til ...(indklagede)... søges omgående af sælgers ejendomsmægler, ejerskiftelån over 30 år, til anslået rente 7,9712 % p.a., 1. års ydelse anslået kr: 59.995,00 fordelt på 4 terminer. Lånet er et **kontant/annuitet**

Lånet aftales til

kr. 635.000,00

Lånet optages i købers navn, og låneprovenuet tilfalder sælger. Sælger betaler samtlige udgifter ved optagelse og hjemtagelse af lånet. Lånet optages som anført og hjemtages af: **købers pengeinstitut**

Det anførte ejerskiftelån er indtil lånetilbud foreligger, anslået. Såfremt ejerskiftelånet bliver mindre end anslået og anført, reguleres differencen over den kontante udbetaling. Regulering sker til kurs 100,00 således at købesummen forbliver uændret.

Difference i ejerskiftelånets hovedstol er aftalt maksimalt at måtte udgøre kr.: 15.000,00.

Vilkår hvis ejerskiftelånet er et kontantlån:

Køber er bekendt med at lånet hjemtages som kontantlån på basis af obligationer med renteprocent 6,0000 %. Ved ændring i mindsterenten, kan der ske ændring i obligationernes renteprocent. Køber har ret til, for egen regning at indgå fastkursaftale eller kurskontrakt til sikring af kontantlånsrenten. Køber er gjort opmærksomt på at kurstab er inkluderet i kontantlånsrenten, samt at kontantlånsrenten er anslået og fastsættes ved lånets hjemtagelse. For kontantlån gælder der særlige indfrielsesvilkår. Sælger er gjort opmærksomt på muligheden for at indgå fastkursaftale på realkreditlån der skal indfries til sikring mod provenutab...

Køber er gjort opmærksom på at kontantlån har særlige indfrielsesvilkår, at kurstab er inkluderet i kontantlånsrenten, samt at indskud og omkostninger kan være inkluderet i renten..."

Købsaftalen indeholdt derudover en angivelse af navnet på køberens advokat.

Indklagede afgav den 17. maj 1994 lånetilbud vedrørende det i købsaftalen stipulerede kontante ejerskiftelån på 635.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Udbetaling af lånet

Lånet udbetales kontant med et beløb svarende til lånets hovedstol. Kontante stiftelsesomkostninger modregnes inden udbetalingen.



Lånet er baseret på udstedelse af følgende ...(indklagede)... obligationer:

Anslået nom. beløb	Obl.rente %	Serie/årgang	Anslået kurs
Kr. 776.283,62	6,0000	.../2026	81,8000

Er kursen på obligationerne under 100, vil obligationsrestgælden være større end lånet, da der i så fald skal udstedes flere obligationer end lånets hovedstol for at fremskaffe det kontante beløb.

Rente-, bidragssats og fastrenteaftaler

Den pålydende rente er anslået. Lånets endelige rente er afhængig af obligationskursen på salgsdagen.

Når renten er fastlagt, er den fast i hele lånets løbetid...

Lånet amortiseres med en rentesats, så forskellen mellem obligationsrestgælden og restgælden på pantebrevet bliver betalt/indvundet over lånets løbetid. Der er derfor også forskel på rentesatsen på obligationerne og lånets rentesats...

Betingelser for udbetaling af lånet

Inden lånet kan udbetales, må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

...

...(Det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut)... - eller et andet pengeinstitut eller forsikringsselskab som ...(indklagede)... kan acceptere - skal garantere som selvskyldnerkautionist for mindst 25% af lånet, herunder alle ydelser på lånet, som forfalder i garantiens gyldighedsperiode. Ved helårshuse dækker garantien dog altid den del af lånet, som står ud over 60% af den værdiansættelse, som er foretaget i forbindelse med lånesagen...Værdiansættelsen er pengeinstituttet bekendt. Garantien skal løbe i de første 5 år af lånets løbetid. Omkostninger i forbindelse med garantien betales af ...(indklagede)...

Særlige indfrielsesvilkår

Hel eller delvis indfrielse før tiden kan ske på 2 måder:

- 1) ved at overdrage obligationer, svarende til obligationsrestgælden, af samme serie, årgang og rentefod som de, hvormed lånet er effektueret, til ...(indklagede)... Obligationerne må ikke være udtrukne eller opsagte...
- 2) ved at indbetale det beløb til ...(indklagede)..., der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til kurs pari...

Der vil derfor kunne konstateres et kurstab eller en kursgevinst ved indfrielsen.

Der henvises i øvrigt til pantebrevets særlige bestemmelser...

Oplysninger i henhold til kreditaftaleloven

...Der er ikke beregnet noget kurstab ved optagelsen af kontantlånet.

Hvis kursen på de obligationer, der udstedes i forbindelse med lånet, er mindre end 100, forhøjes rentesatsen så kurstabet indregnes i renterne og dermed i de løbende ydelser..."



Indklagede fremsendte henholdsvis den 15. og 17. august 1994 specifikationer af kontantlån og afregning af kontantlån til klagerne. Af disse dokumenter fremgik det, at kontantlånet var baseret på salg af 6 pct. obligationer til kurs 72,55 pr. den 15. august 1994, hvilket resulterede i en obligationshovedstol på 875.258,44 kr.

Af indklagedes årsopgørelse for 1997, som blev fremsendt til klagerne 17. januar 1998, fremgår det, at lånerestgælden ultimo 1997 var 619.223,99 kr., at obligationsrestgælden udgjorde 835.746,12 kr., og at den skattemæssige kursværdi ved en skattekurs på 99,25 var 829.478,02 kr.

Klagerne fremsendte den 7. februar 1998 et brev til indklagede, hvoraf fremgår følgende:

"...Idet vi vedlægger følgende kopier:

- 1) lånetilbud af 17.5.1994
- 2) specifikation af udbetalt lån pr. 15.8.94
- 3) lånesagsafregning af 17.8.94
- 4) årsopgørelsen for 1997

tillader vi os at stille spørgsmål til ...(indklagede)... om den korrekte behandling af sagen på dette tidspunkt i 1994.

Det drejer sig generelt om en manglende uddybende oplysning såvel skriftlig som mundtlig ved risikoen ved optagelse af kontantlån.

Vi mener,

at ...(indklagede)... i lånetilbud af 17.5.94 burde have gjort os opmærksom på risikoen ved optagelse af kontantlån, hvis kursen skulle stige på de til lånet solgte obligationer. Hvis kursen ville stige ret betydelig, ville dette være omfattet af betydelig tab for låntager ved evt. indfrielse af lånet.

at ...(indklagede)... sammen med kontantlånstilbuddet burde have givet os et skriftlig tilbud på alternativ finansiering, bl.a. obligationslån 30 års løbetid til een eller flere rentesatser.

at ...(indklagede)... sammen med lånetilbuddet burde have gjort os opmærksom på risikoen ved indfrielse af et større beløb end restgælden på hovedstolen (obligationsrestgælden), såfremt vi skulle flytte fra huset (skifte arbejde) eller om vi ville kunne acceptere at blive boende gennem det meste af afdragstiden med hovedstolsbeløbet.

at ...(indklagede)... sammen med lånetilbudet burde have oplyst os om, at ved stigende kurser og faldende renter ville vi være "ude af billedet" med hensyn til en omlægning af lånet på en fordelagtig måde.

Vi mener således, at ...(indklagede)... i denne sag har udvist forsømmelser og derfor må yde os en erstatning for mangelfulde oplysninger, som efter vor bedste mening burde være givet inden accept/underskrivning af kontantlånet.



Iflg. ...(indklagedes)... alm. forretningsbetingelser fremgår der bl.a., at ...(indklagede)... ikke fritages for erstatningsansvar for fejl og for-sømmelser fra ...(indklagedes)... side."

Det koncernforbundne pengeinstitut besvarede 9. marts 1998 klagerne henvendelse på følgende måde:

"Vores ... Afdeling har bedt os besvare Deres brev af den 7. februar.

I forbindelse med Deres køb af ejendommen ... i 1994 hjemtog De et ejerskifte-lån i ...(indklagede)... Lånet blev hjemtaget som kontantlån i 6 % obligatio-ner 2026 - løbetid 30 år.

De anfører, at ...(indklagede)... eller ... Afdeling som hjemtagende pengeinstitut burde have rådgivet Dem om risikoen for en stigning i restgælden ved stigende kurser og om senere konverteringsmuligheder.

Såvel salgsopstilling som købsaftale anførte et 6 % kontantlån som ejerskifte-lån.

Bankens rådgivning af Dem blev givet udfra den typeforudsætning, at De ønskede den lavest mulige ydelse på lånet, hvilket afdelingen også havde indtryk af var det afgørende. Vi mener derfor ikke, at der har været særlig anledning til at rådgive med henblik på en senere omprioritering.

Vi bemærker iøvrigt, at De tillige har været repræsenteret ved advokat i ejendomshandlen.

Vi må derfor afvise Deres krav og vedlægger til Deres orientering kopi af en kendelse fra Pengeinstitutankenævnet 443/1996 vedrørende en lignende sag."

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at institut-tet skal yde dem erstatning for det tab, de har lidt som følge af det af indklagede ydede kontantlån.

Indklagede påstår principalt afvisning af sagen, subsidiært frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne henviser til deres brev af 7. februar 1998 til ind-klagede.

De mener ikke, at den kendelse, der er refereret til i pengein-stitutts brev af 9. marts 1998, kan sammenlignes med deres sag.



Dokumenterne har været sendt til underskrift hos en advokat i den by, hvor de boede på købstidspunktet, så de ikke igen skulle køre til den nye ejendoms adresse for at underskrive.

Der har sikkert været oplyst, at kontantlånet var det billigste, men ingen oplysninger om andre låneformer.

De mener stadig, at indklagede burde have gjort dem bekendt med andre låneformer, således at de havde fået flere tilbud at vælge imellem, samt skriftligt oplyst dem om risikoen ved optagelse af kontantlån.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at klagen vedrører rådgivning i det koncernforbundne pengeinstitut i forbindelse med hjemtagelse af et ejerskiftelån hos indklagede i 1994.

Til støtte for sin principale påstand gør indklagede følgende gældende:

Indklagedes forretningside bygger på et koncept, hvorefter pengeinstituttet formidler lån hos indklagede. Arbejdsdelingen er derfor, at al rådgivning af kunder foretages af pengeinstituttet, og at ekspedition af sagen med tinglysning m.v. foretages af pengeinstituttet, hvorimod bevilling af realkreditlånet, udfærdigelse af lånetilbud og -dokumenter, afregning m.v. foretages af indklagede. Som konsekvens heraf henviser indklagede altid en kunde, der henvender sig direkte til indklagede, til en pengeinstitutfilial.

De overordnede retningslinier for håndtering og bevilling er beskrevet i en samarbejdsaftale og de mere praktiske aspekter er uddybet i interne forretningsgange.

Det normale sagsforløb ved lån i ejerboliger vil være følgende:

- Kunderådgivning i pengeinstituttet om valg af lånevilkår, kurssikring m.v.
- Bevilling i pengeinstituttet af selvskyldnerkaution for en del af lånets hovedstol - normalt 25 pct.
- Vurdering af ejendommen.
- Låneansøgning sendes til indklagede.
- Bevilling hos indklagede.



- Indklagede sender lånetilbud til pengeinstituttet til udlevering til kunden.
- Kunden accepterer lånetilbud, og pengeinstituttet rådgiver om og foretager eventuel kurssikring (eventuelt tidligere i forløbet, hvis der er tale om konvertering eller købersikring).
- Pengeinstituttet foretager tinglysning og videre ekspedition og hjemtager lånet.

Pengeinstituttet handler således ikke på vegne indklagede ved rådgivningen om lån hos indklagede. Herved adskiller rådgivningen sig ikke fra den situation, at vedkommende kunde ønsker lån i et andet realkreditinstitut. Pengeinstituttet optræder med andre ord ikke som fuldmægtig for indklagede, hvilket også bestyrkes af det forhold, at pengeinstituttet stiller selvskyldnerkaution for en del af lånet og modtager provision herfor.

Til støtte for sin subsidiære påstand gør indklagede gældende, at der ikke foreligger fejl eller forsømmelser fra pengeinstituttets side, der kan medføre et ansvarsgrundlag.

Det er klagernes opfattelse, at de ikke er blevet rådgivet tilstrækkeligt om sammenhængen mellem kontantlånsrestgæld og obligationsrestgæld og derfor ikke har været klar over, at kontantgælden kunne stige, hvis de underliggende obligationer steg i kurs.

Indklagede henviser til, at der ifølge købsaftalen skulle optages et ejerskiftelån som et kontantlån baseret på 6 pct. obligationer. Af købsaftalen fremgik det endvidere, at køber var gjort opmærksom på, at kurstab er inkluderet i kontantlånsrenten, samt at kontantlånsrenten er anslået og fastsættes ved lånets hjemtagelse, samt at der for kontantlån gælder der særlige indfrielsesvilkår.

Indklagedes lånetilbud af den 17. maj 1994 indeholder tilsvarende en række oplysninger om kontantlån, herunder indfrielsesvilkår.

Der var i 1994 kutyme i pengeinstitutsektoren for, at rådgivning om valg af kuponrente fandt sted ud fra den typeforudsætning, at kunden ønskede den lavest mulige ydelse.

Den samme typeforudsætning indebar - og indebærer stadig - at ejendomsmæglerne i salgsoptillingerne anvender den lånetype og den kuponrente, der har den laveste nettoydelse.



Den laveste nettoydelse hænger sammen med en lav kuponrente på de underliggende obligationer. Dette skyldes, at investorer, der køber obligationer med en høj kuponrente, indregner et fradrag i kursen, som skal dække risikoen for indfrielse til kurs 100 før tid.

Spejlbilledet af investorernes risikopræmie er en optionspræmie for låntageren til at indfri til kurs 100, hvis de underliggende obligationer stiger til over pari ved et rentefald. Hvis kursen ikke udvikler sig på denne måde, og optionen derfor aldrig udnyttes, er der tale om en merudgift for kunden, som i en 30-årig periode er betydelig.

Det gøres gældende, at disse spekulationer i den fremtidige udvikling ikke var et almindeligt rådgivningstema på daværende tidspunkt. Valget af lån var dengang, og er stadig, baseret på en typeforudsætning om at opnå den lavest mulige ydelse på grund af den lange løbetid.

Valget af kontantlån fremfor obligationslån var ligeledes sædvanligt på daværende tidspunkt ud fra den samme typeforudsætning. Ydelsen på kontantlånet vil være billigere end på et tilsvarende obligationslån. Dette skyldes, at kurstabet bliver konverteret til rente på kontantlånet og dermed bliver fradragsberettiget. På obligationslånet vil kurstabet ikke være fradragsberettiget.

Det blev først almindeligt at rådgive særskilt om valget mellem obligationslån og kontantlån efter indførelsen af kursgevinstbeskatning for gevinster ved ekstraordinære indfrielse af kontantlån fra 1. januar 1996.

Det var ved kontantlån en sædvanlig oplysning til låntager, at lånet blev fremskaffet ved salg af obligationer, og at der dermed - ved kurser under pari - var forskel på obligationsrestgæld og pantebrevshovedstol. En sådan information er også givet i indklagedes lånetilbud og tilhørende lånespecifikation. Det fremgår også, at der gælder særlige indfrielsesvilkår for kontantlån.

Sammenfattende fandt pengeinstitutts rådgivning sted ud fra typeforudsætningen om lavest mulige ydelse og standardanbefalingen herfor. Der var ikke anledning til at rådgive særskilt om valg af kuponrente sammenholdt med forventninger til renteutviklingen jf. Pengeinstitutankenævnets kendelse nr. 443/96. Klagerne kan således ikke gives medhold.



ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Klagen retter sig mod indholdet af indklagedes lånetilbud af 17. maj 1994, der efter klagerens opfattelse burde have indeholdt oplysning om risikoen ved optagelse af kontantlån med en underliggende renteprocent på 6 pct. og være ledsaget af skriftligt tilbud om alternativ finansiering. Nævnet anser sig for kompetent til at behandle disse klagepunkter mod indklagede.

Der er efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at de oplysninger, som er givet i indklagedes lånetilbud af 17. maj 1994, ud fra en generel vurdering af forholdene i 1994 har været urigtige eller mangelfulde. Nævnet bemærker i den forbindelse, at et kontantlån i 1994 baseret på 6 pct. obligationer var sædvanlig i perioden, og at det - afhængig af låntagerens forventninger og fremtidsplaner - var en rimelig og forsvarlig foranstaltning at optage et sådant lån. Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Unikredit Realkreditaktieselskab frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen