



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 20. januar 1999

JOURNAL NR: 1998-05-080-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Beregning af låneomlægning

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:

Klageren har en ejendom, hvori der indestod to realkreditlån samt et reservefondslån. Sidstnævnte lån var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte den 5. november 1997 fire alternative lånetilbud til klagerens pengeinstitut. Et af lånetilbudene omhandlede et 30-årigt obligationslån til 7 pct. rente med en hovedstol på 1.371.000 kr. Af dette lånetilbud fremgår blandt andet følgende:

"...Forudsætning for udbetaling af lånet

...

Før udbetaling skal følgende betingelser være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold.

...Dokumentation (kopi af indfrielseskvittering(er) for, at De har indfriet lån oprindeligt 428.000,- og 300.000,- til ...(andet realkreditinstitut)...

Prioritetsstilling

1. prioritet: nyt lån nr. 1 1.371.000 kr.

Andre lån eller hæftelser i ejendommen skal enten indfries eller rykke for nye lån.

Vigtigt at vide

...Beregningerne i dette tilbud er foreløbige. Vi foretager nye beregninger, når vi udbetaler lånet...

Vær opmærksom på opsigelsesfristerne for Deres gamle lån. Fristerne for de enkelte lån kan De se i afsnittet "Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån"...

Oplysninger om lånet

Lånets hovedtal

	Nyt lån	Nuværende lån der indfries	Anslået ændring
Hovedstol	1.371.000		
Kursværdi	1.320.959		
Omkostninger	-13.707		
Provenu af nyt lån	1.307.252		
Obligationsrestgæld		786.258	
Kursværdi		672.490	
Omkostninger ved indfrielse		33.436	
Samlet udgift ved indfrielse		705.926	
Provenu efter indfrielse		601.326	



1. års månedlige ydelse før skat 9.707
1. års månedlige ydelse efter skat 5.754

Tallene i skemaet er anslåede. Vi uddyber tallene i de følgende afsnit...

Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån

Følgende lån forudsættes indfriet:

Nr.	Kreditor	Obliga- tionsrest- gæld	Rentepro- cent pr.år	Indfrielses- kurs	Indfrielses- metode	Kursværdi
1	...(Ind- klagede)...	113.768	10,0000	-	Særlig	-
2	...	396.722	10,6640	100,00	Pari straks	396.722
3	...	275.768	9,7400	100,00	Pari straks	275.768
I alt		786.258				

Vi tager forbehold for eventuelle fejl i beregningerne, som skyldes, at vi ikke har fået alle oplysninger.

I øvrigt henviser vi til "Betingelser for udbetaling og fastsættelse af kursen" og "Hvordan kan jeg indfri et lån".

Lån nr. 1, ...(indklagede)... - 001, Sælgerpantebrev, hovedstol 148.909

Lånet har særlige indfrielsesvilkår. De kan kontakte ...(indklagede)..., hvis De ønsker yderligere oplysninger.

I skemaerne er der streger ud for dette lån, fordi vi ikke automatisk har beregnet indfrielsesbeløbene....

Øvrige bemærkninger

...

Vi har ikke beregnet indfrielsesbeløb for alle lån, der skal indfries. Derfor har vi ikke trukket indfrielsesbeløbet fra det provenu, som vi nævner i afsnittet "Oplysninger om Lånet"..."

Lånet blev udbetalt den 15. december 1997 til klagerens pengeinstitut. Efter indfrielse af reservefondslånet og afholdelse af lånesagsomkostninger resulterede låneudbetalingen i et provenu på 1.193.787,64 kr., som blev tilsendt klagerens pengeinstitut i check.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte indklagede den 23. december 1997 et brev med følgende indhold til klageren:

"Som meddelt d.d. pr. telefon må vi afvise Deres krav om, at selskabet skal betale samtlige omkostninger i forbindelse med indfrielsen af det netop udbetalte lån stort kr. 1.371.000 i ovennævnte ejendom.



De har oplyst, at De forventede et provenue på ca. 600.000 kr., jfr. lånetilbudet af 5. november 1997 side 3.

Af lånetilbudet's side 4 og side 7 fremgår det, at vi ikke har beregnet indfrielsesbeløb for alle de lån som skal indfries, hvilket betyder, at provenuet bliver mindre end det oplyste på side 3.

Derfor må vi afvise Deres anmodning.

Den ønskede indfrielsesopgørelse vedlægges hermed.

Hvis De skulle have yderligere spørgsmål kan jeg kontaktes på telefon..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at betale hende 116.736,21 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun i efteråret 1997 overvejede at om-prioritere sin ejendom, i hvilken forbindelse hun tog kontakt til sit pengeinstitut, som indhentede 4 lånetilbud hos indklagede.

Hun fik udleveret de pågældende lånetilbud fredag den 7. november 1997 og afholdt herefter mandag den 10. november 1997 møde med sin bankrådgiver.

Hun havde inden mødet med bankrådgiveren været af den opfattelse, at hun ville antage tilbuddet, hvorefter der skulle betales samme bruttoydelse, hvilket tilbud bevirkede, at hun fik udbetalt et provenu på ca. 430.000 kr.

I forbindelse med mødet med sin bankrådgiver kunne hun konstatere, at bankrådgiveren var af den opfattelse, at det mest fordelagtige var at optage størst muligt lån, hvilket ville bevirke en månedlig merudgift netop på ca. 800 kr., men til gengæld ville hun modtage 601.326 kr. i provenu. Bankrådgiveren anbefalede endvidere, at det udbetalte provenu skulle investeres og foreslog, at ca. 200.000 kr. blev investeret i aktier.

Da dette lånetilbud kunne afpasses med hendes overvejelser med henblik på et eventuelt salg af hendes ejendom samt med hendes



overvejelser om pensionering, besluttede hun under hensyntagen til muligheden for investering af 600.000 kr. at omprioritere efter det af bankrådgiveren foreslåede lånetilbud.

Hendes bankrådgiver ringede under det pågældende møde til indklagede og antog det højeste lånetilbud.

Der er i nærværende sag indgået aftale mellem hende og indklagede, i henhold til hvilken aftale hun har iværksat en omprioritering af sin ejendom under hensyntagen til, at indklagede havde foretaget en provenuberegning efter hvilken hun ville få udbetalt 601.326 kr.

Hun påtog sig ved at vælge det pågældende lånetilbud en øget økonomisk forpligtelse, idet terminsindbetalingerne blev forhøjet i forhold til det tidligere. Baggrunden for dette var, at hun i forbindelse med fremtidig pensionering kunne se en fordel i at modtage provenuet på ca. 600.000 kr. mod den øgede omkostning til terminsopkrævning.

Det nye lån hos indklagede på 1.371.000 kr. blev færdigbehandlet den 11. december 1997, og provenuet på 1.193.787,64 kr. blev fremsendt til hendes pengeinstitut. Det skal i den forbindelse bemærkes, at låneafregningen indeholder indfrielse af sælgerpan-tebrev på 116.736,21 kr.

I forbindelse med, at hendes pengeinstitut indfrie de tidligere lån i et andet realkreditinstitut måtte hun konstatere, at det forventede provenu på 600.000 kr. i stedet måtte forventes at blive væsentlig mindre.

Hun tog derefter kontakt til sit pengeinstitut, idet hun, såfremt det endelige provenu ikke kunne forventes at blive ca. 600.000 kr., ikke var interesseret i, at omprioriteringen gennemførtes, idet det for hende var en væsentlig forudsætning, at provenuet blev 600.000 kr., så et væsentligt beløb kunne investeres i aktier og obligationer.

Hendes bankrådgiver undersøgte herefter sagen og måtte konstatere, at det fra indklagede fremsendte lånetilbud indeholdt obligationsrestgæld for samtlige 3 lån, men at der ved kursværdi og indfrielse alene var medregnet 2 lån, hvorfor provenuet ikke ville blive som foreskrevet af indklagede. Bankrådgiveren bemærkede endvidere, at det lån, der ikke var medregnet i indfrielsen, var indklagedes eget lån.

Hun bad herefter sin bankrådgiver om at tage kontakt til indklagede, idet hun herefter ikke var interesseret i at gennemføre omprioriteringen.



Imidlertid måtte hun konstatere, at indklagede ikke var interesseret i at tilbageføre lånet, og at dette alene kunne gøres, såfremt hun ønskede at afholde de i den forbindelse værende omkostninger, hvilket indklagede umiddelbart skønnede ville andrage ca. 50.000 kr. Det nøjagtige beløb ville indklagede vende tilbage med.

Da indklagede ikke vendte tilbage til hende med oplysning om det eksakte omkostningsbeløb, anmodede hun den 23. december 1997 om afholdelse af et møde for en drøftelse af problemerne vedrørende omprioriteringen.

Det pågældende møde blev afholdt den 29. december 1997, under hvilket møde indklagede fastholdt, at lånetilbudet var udarbejdet korrekt, idet man såvel på side 4 som side 7 i lånetilbudet havde gjort opmærksom på, at indklagedes eget lån ikke var medregnet i indfrielsen. Ligeledes fastholdt indklagede, at man ikke ville deltage i omkostningerne ved tilbageførslen af lånet.

Da hun således måtte konstatere, at hun positivt skulle betale over 50.000 kr. for at få tilbageført lånet, så hun sig nødsaget til at acceptere, og med oplysning om, at hun agtede at indbringe omprioriteringssagen for såvel Realkreditankenævnet som Pengeinstitutankenævnet, blev omprioriteringen gennemført.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende

- at** det af indklagede udarbejdede lånetilbud, der danner grundlag for aftalegrundlaget, er upræcist og modstridende udarbejdet,
- da** oplysningerne om lånet på side 3, medregner obligationsrestgælden for 3 lån, men ved kursværdien alene medregner 2 lån, hvorved den med fed skrift fremhævede samlede udgift ved indfrielse ikke andrager den faktiske indfrielsesudgift, idet det ene lån ikke ved denne beregning er indfriet,
- at** lånetilbudet ikke umiddelbart er gennemskueligt,
- da** sammentællingen af obligationsrestgælden for de 3 lån fremgår af lånetilbudets side 4, mens sammentællingen af kursværdi ikke er foretaget, hvorved man ved at sammenholde side 3 og 4 i tilbudet, ud fra obligationsrestgældens beregning, samt typografien, foranlediges til at tro at samtlige lån er indfriet,
- at** indklagedes oplysninger om den manglende indfrielse af lånet gemmer sig i lånetilbudet,



- da det af side 4 under lån nr. 1. alene fremgår, at dette lån har særlige indfrielsesvilkår, samt at man kan kontakte indklagede for yderligere oplysninger. Det fremgår således ikke umiddelbart, at dette lån ikke er medregnet, men tværtimod oplyses det, at man kan indhente yderligere oplysning hos indklagede, hos hvem man netop har indhentet tilbud, og
- da det alene af side 5 fremgår at indfrielsesbeløbene ikke automatisk er beregnet samt af side 7, som er det eneste sted, der oplyses om, at ikke alle indfrielsesbeløb er fratrullet provenuet, men ikke hvilket lån, der ikke er medregnet,
- at lånetilbudet giver risiko for vildledning om provenuets størrelse ved omprioriteringen, samt
- at indklagede bærer risikoen herfor,
- da indklagede er nærmest til at oplyse om eget lån, hvorom det endvidere kan oplyses, at de særlige indfrielsesvilkår var indfrielse til pari.
- at indklagede ved fremhævelse af det udbetalte provenu på side 3 samtidig med, at indklagede oplyser obligationsrestgælden for de 3 lån, der skal indfries, har givet hende en berettiget forventning om, at det beregnede provenu ville blive udbetalt, og dermed har indklagede givet hende tilsikring for udbetaling af beløbet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at instituttet i oktober 1997 modtog en telefonisk låneansøgning fra klagerens pengeinstitut på vegne af klageren. Klagerens pengeinstitut anmodede indklagede om at udstede 4 alternative lånetilbud i klagerens ejendom.

Efter at indklagede havde vurderet ejendommen, udstedte indklagede 4 lånetilbud den 5. november 1997. Lånetilbudene blev sendt til klagerens pengeinstitut med orienteringsbrev herom til klageren.

Den 10. november 1997 meddelte klagerens pengeinstitut telefonisk, at klageren ønskede at hjemtage et 30-årigt 7 pct. obligationslån med en hovedstol på 1.371.000 kr.

I lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:



På lånetilbudets side 2 fremgår det, at det er en forudsætning for udbetaling af det nye lån, at øvrige lån enten rykker eller indfries.

I lånetilbudets provenuberegning, side 3, er provenuet opgjort til 601.326 kr. Under provenuberegningen fremgår det, at tallene er anslåede, og at indklagede uddyber tallene nærmere i det følgende afsnit.

På side 4 i lånetilbudet, under punktet "Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån", er det oplyst, at lån nr. 1 har en obligationsrestgæld på 113.768 kr., og at det er særlige indfrielsesmetoder, hvorfor kursværdien af lånet ikke er fastsat.

Under afsnittet "Lån nr. 1" fremgår det, at indklagedes lån nr. 001, sælgerpantebrev med hovedstol 1.448.909 kr., har særlige indfrielsesvilkår, og at låntager kan kontakte indklagede, såfremt man ønsker yderligere oplysninger.

Ligeledes er følgende anført:

"I skemaerne er der streger ud fra dette lån, fordi vi ikke automatisk har beregnet indfrielsesbeløbene."

Grunden til, at indklagede ikke automatisk kan beregne indfrielsesbeløbet, er, at lånet ikke er et almindeligt realkreditlån, men et sælgerpantebrev, "reservefondspantebrev". Et reservefondspantebrev er udarbejdet på individuelle vilkår og kan derfor indeholde særlige indfrielsesvilkår.

På side 7 i lånetilbudet, under punktet "Øvrige bemærkninger" fremgår følgende:

"Vi har ikke beregnet indfrielsebeløbet for alle lån, der skal indfries. Derfor har vi ikke trukket indfrielsesbeløbet fra det provenu, som vi nævner i afsnittet "Oplysninger om lånet"."

Den 18. november 1997 modtog indklagede fra klagerens pengeinstitut en anmodning om udbetaling mod indeståelse for det tinglyste pantebrev. Udbetalingen skulle ske den 15. december 1997 i henhold til en kurskontrakt, som klageren havde tegnet i sit pengeinstitut. Klagerens pengeinstitut fik samtidig noteret transport i låneprovenuet.

Indklagede udbetalte lånet den 15. december 1997. Efter modregning af indklagedes omkostninger og beløbet for indfrielsen af sælgerpantebrevet sendte indklagede en check til klagerens



pengeinstitut på 1.193.787,84 kr. Klagerens pengeinstitut forestod selv indfrielsen af øvrige lån.

Indklagedes distriktskontor blev den 23. december 1997 telefonisk kontaktet af klageren, som ikke var tilfreds med provenuet efter låneomlægningen. Ifølge lånetilbudet mente klageren, at hun skulle have modtaget et provenu på ca. 600.000 kr. efter låneomlægningen og ikke et provenu på ca. 430.000 kr.

Klageren var af den opfattelse, at årsagen til, at hun ikke fik det forventede provenu skyldtes en fejl i indklagedes lånetilbud. Af lånetilbudets side 3 fremgår, at provenuet efter indfrielse var opgjort til 601.326 kr. Da klageren ikke fik det forventede provenu ud efter omlægningen, ønskede klageren omkostningsfrit at få tilbageført lånene.

Indklagede afviste klageren med den begrundelse, at det af lånetilbudets side 4 og side 7 fremgår, at ikke alle lån, der skulle indfries i forbindelse med omlægningen, er fratrukket i provenuberegningen.

Herefter afholdt indklagede et møde den 29. december 1997 med klageren, klagerens advokat og klagerens pengeinstitut. På mødet fastholdt indklagede, at indklagede er uden ansvar, idet det i lånetilbudet fremgår, at provenuberegningen ikke tager højde for det ene låns indfrielse.

Til støtte for indklagedes frifindelse kan indklagede oplyse følgende:

Al kontakt til klageren er foregået igennem klagerens pengeinstitut. Klagerens pengeinstitut forestod rådgivningen i forbindelse med valg af lånetilbud og hjemtagelsen af det nye lån. Indklagede har således ikke pådraget sig et selvstændigt ansvar i forbindelse med rådgivningen.

Klageren var bekendt med, at alle lån i ejendommen skulle indfries ved hjemtagelsen af det nye lån. Det var en kendelig forudsætning for klageren og klagerens pengeinstitut, at den anslåede provenuberegning på tilbudets side 3 ikke er korrekt, da det af lånetilbudet fremgår, at provenuberegningen ikke tager højde for indfrielsen af alle lån.

Klageren kan således ikke have haft en berettiget forventning om et provenu af en given størrelse. Da indklagede ikke på anden måde har stillet klageren et bestemt beløb i udsigt, foreligger der heller ikke tilsikring. Klageren har derfor ikke lidt et økonomisk tab. Klageren har dog en skuffet forventning. En sådan ydes der ikke godtgørelse for efter retspraksis.



ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Keld Christiansen og Kim Steen Nielsen - udtaler:

Vi finder, det uheldigt og mindre kundevenligt, at indklagede i lånetilbudet under "Lånets hovedstol" indledningsvis angiver et provenu efter indfrielse på 601.326, og først herefter angiver, at indklagedes reservefondslån ikke er medregnet i provenuberegningen, og at provenuet derfor vil blive et andet end angivet under "Lånets hovedstol". Efter vores opfattelse kan angivelserne i indklagedes lånetilbud imidlertid ikke opfattes således, at indklagede må anses for at have forpligtet sig til at udbetale et provenu i størrelsesordenen 600.000 kr.

Vi stemmer som følge af det anførte for at tage indklagedes frifindelsespåstand til følge.

2 medlemmer - Daniel Noe Harboe og Leif Nielsen - udtaler:

Af lånetilbudet fremgår det under "Oplysninger om lånet", at "Provenu efter indfrielse" udgør 601.326 kr. Under "Øvrige bemærkninger" er det anført, at indklagede ikke har beregnet indfrielsesbeløb for alle lån, der skal indfries, og at indklagede derfor ikke har trukket indfrielsesbeløbet fra det provenu, som er nævnt i afsnittet "Oplysninger om Lånet". Under hensyntagen til, at reservefondslånet er ydet af indklagede selv, finder vi ikke, at indklagede på tilstrækkelig måde har taget forbehold for provenuets størrelse. Vi finder derimod, at tilbudet har karakter af et løfte om et provenu i den anførte størrelsesorden. Vi stemmer derfor for at give klageren medhold.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen