



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 10. maj 1999

JOURNAL NR: 1998-05-083-U

KLAGER:

INSTITUT: Unikredit Realkreditaktieselskab

KLAGEEMNE: Rådgivning om valg af renteprocent

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 19. april 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Leif Nielsen

Jeanette Werner

Keld Christiansen

Nils Guttenberg

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne underskrev den 25. januar 1995 en aftale om køb af den omhandlede ejerlejlighed. Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...11. Ejerskiftelån, se standardbestemmelser 93

1. prioritet til ...(andet realkreditinstitut)...
som Kontantlån over 30 år, til rente: 9,5294% p.a.
Første års ydelse kr. 48.834,33 fordelt på 4 terminer
Første års afdrag kr. 2.815,15 første års rente kr. 46.019,18
Anslået kr. 452.000,00

...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... 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 hverdage 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 udbetalingstidspunktet. Kan udbetaling ikke nås inden overtagelsesdagen, skal hjemtagelsen finde sted uden ugrundet ophold derefter.

Ejerskiftelånet søges af:

...(ejendomsmægleren)...

Ejerskiftelånet hjemtages af:

Sælgers pengeinstitut

Sælger er gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til sikring af nettoprovenuet...

14. Oplysninger om ydelser og refusionsopgørelse, se standardbestemmelser 93

På grundlag af denne købsaftale andrager
de årlige ydelser til prioriteter

kr. 58.617,32

...Supplerende oplysninger

...

ad 11: Køber har modtaget alternativt finansieringsforslag baseret på 9% 30
årigt kontantlån med fastholdelse af kontantprisen kr. 558.000,-, og

køber er af ...(ejendomsmægleren)... informeret om muligheden for valg af anden finansieringsform...

ad 11: Køber ønsker, at optage realkreditlån i ...(indklagede)..., det er dog en forudsætning i denne forbindelse, at sælgers provenu er uændret..."

Købsaftalen indeholdt en angivelse af navnet på klagernes advokat.

Klagerne underskrev den 16. februar 1995 en låneansøgning til indklagede, hvori det var angivet, at klagerne ønskede et størst muligt ejerskiftelån som kontantlån baseret på 7 pct. obligationer, og at ejerskiftelånet skulle optages i sælgerens navn.

Indklagede fremsendte den 20. februar 1995 et lånetilbud til sælgeren af ejendommen. Lånetilbudet vedrørte et 30-årigt kontantlån på 452.000 kr. baseret på salg af 7 pct. obligationer. 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 nomielt beløb	Obl. rente %	Serie/årgang	Anslået kurs
Kr. 566.061,37	7	.../...	79,8500

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...

Betingelser for udbetaling af lånet

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

- Tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti for samme fra ...(koncernforbundet pengeinstitut)... eller et andet pengeinstitut eller forsikringsselskab, som ...(indklagede)... kan godkende.
- ...(Koncerneforbundet 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..."

Indklagede fremsendte den 22. marts 1995 en lånespecifikation til sælgeren af ejendommen, hvoraf det fremgik at lånet ville blive udbetalt den 27. marts 1995 ved salg af 7 pct. obligationer for 564.647,10 kr. til kurs 80,05 i henhold til en indgået fast-renteaftale.

Klagerne rettede den 13. februar 1998 via det koncernforbundne pengeinstitut henvendelse til indklagede. Af klagerens brev fremgår blandt andet følgende:

"...I forbindelse med overvejelse af salg af ejendommen, ... har vi konstateret, at det lån som ...(koncernforbundet pengeinstitut)... i sin tid anbefalede vi optog i ...(indklagede)... stor kr. 452.000,00 idag udgør kr. 556.000,00. Lånet er med andre ord i princippet blevet kr. 104.000,00 større, hvilket naturligvis har chokeret os meget.

Det var ...(koncernforbundet pengeinstitut)..., der rådgav os i forbindelse med låneoptagelsen, og efter vor opfattelse har denne rådgivning været ufuldstændig og direkte påført os tab, der bliver realiseret ved salg af ejendommen.

Det er vor opfattelse, at ...(koncernforbundet pengeinstitut)... må være erstatningsansvarlig, for det tab der er lidt, da vi har fulgt ...(koncernforbundet pengeinstituts)..., rådgivning, og aldrig er blevet orienteret om den risiko ved låneoptagelsen, som vi nu har konstateret.

Vi hører gerne, om ...(koncerneforbundet pengeinstitut/indklagede)... vil erkende erstatningspligten, idet vi samtidig kan oplyse, at vi agter at gå videre med sagen, såfremt dette ikke er tilfældet.

Vi skal anmode om ...(koncernforbundet pengeinstitut/indklagedes)... tilbagemelding så hurtigt som muligt.

Kopi af nærværende skrivelse er fremsendt til ...(koncernforbundet pengeinstitut)... samt vor advokat..."

Det koncernforbundne pengeinstitut meddelte den 25. februar 1998 klagerne, at instituttet fandt, at sagen fra instituttets side var behandlet korrekt. Pengeinstituttet henviste blandt andet til, at det af købsaftalen fremgik, at ejendommen var forudsat finansieret med et 30-årigt kontantlån på basis af 7 pct.

obligationer, og at ejendomsmægleren havde informeret klagerne om alternativ finansiering, herunder havde klagerne modtaget alternativt finansieringsforslag baseret på 9 pct. obligationer. Derudover havde klagerne og deres advokat haft en indsigelsesfrist på 3 dage. Det koncernforbundne pengeinstitut fandt derfor ikke, at der på nogen måde var grundlag for at yde erstatning.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er erstatningsansvarlig for den forøgede indfrielsesværdi af deres lån.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at ejendomsmægleren i forbindelse med vurdering af deres hus med henblik på salg gjorde opmærksom på, at deres realkreditlån i dag er mere end 100.000 kr. større, end da de optog lånet.

Det koncernforbundne pengeinstitut har på vegne af indklagede meddelt, at indklagede mener at have informeret korrekt. De havde ingen viden om hushandel, men da renten på daværende tidspunkt var lav, valgte de en fast rente, og det anbefalede pengeinstitut ligeledes. Fast eller variabel rente var det eneste, de talte med pengeinstituttet om. De fik ikke forklaret omkostningerne ved det ene eller det andet lån.

De kan ikke mindes, at de har drøftet økonomien med deres daværende advokat. Han forklarede ikke omkostningerne ved at vælge denne lånetype frem for en anden.

Ejendomsmæglerens eneste information om finansieringen var selve salgopstillingen. (Det er formodentlig det, pengeinstituttet mener med alternativ finansiering.) Ejendomsmægleren forklarede ikke tallene i opstillingen.

Så sparsomme forklaringer er nemme at huske.

Det er utilfredsstillende, at de 3 år efter, at de købte deres første hus må sande, at de er blevet svigtet af de eksperter, de

benyttede i forbindelse med hushandelen, og som de stolede på, idet det var eksperterne, der kendte til hushandel.

De har aldrig fået fortalt, at der forelå en mulighed (fare) for, at deres lån blev dyrere at indfri, og at de dermed ved et eventuelt salg ville få færre penge med sig fra salget.

De ved nu, at hvis de havde fået anbefalet et andet lån, da de købte huset, så var de kommet til at sidde nogle få hundrede kroner dyrere om måneden, men selve lånet var blevet mindre som følge af de månedlige afdrag og ikke større som følge af stigningerne på obligationerne - eller hvordan sådan noget formuleres inden for økonomiens verden. Det var naturligvis den finansiering, de ville vælge, da overskuddet ville være blevet større.

De har gennemgået huset på alle områder, tilført mange nye ting, og er ikke gået på kompromis med noget. De har høstet mange rosende ord for deres arbejde - blandt andet fra ejendomsmæglere, som har vurderet huset. De er ikke gået på kompromis med istandsættelsen af deres hus - det ville de ej heller have gjort med rådgivning. De har benyttet den rådgivning, som burde være nok ved en hushandel. Derfor mener de, at de ikke skal betale for rådgivernes manglende rådgivning.

De valgte det, de fik anbefalet uden at vide, at det i den sidste ende blev dyrere.

Som pengeinstituttet fornyeligt sagde, så skulle de bare ikke have skrevet under på lånet.

De skal knytte følgende kommentarer til indklagedes udtalelse til Ankenævnet:

Som tidligere nævnt ved de ikke, hvad der menes med, at der af ejendomsmægleren er informeret om alternativ finansiering. De valgte huset ud fra en af ejendomsmæglerens salgsoptillinger, men den eneste samtale, de havde med ejendomsmægleren om økonomien, var i forbindelse med overtagelse af et pantebrev, hvor sælgeren ville have én rente, men de prøvede at få den længere ned. Dette var efter samtale med deres advokat, hvilket var den eneste samtale, de havde med advokaten vedrørende økonomien.

Beløbene i salgsoptillingen blev ikke brugt, dels fordi de ikke forstod opstillingen, dels fordi økonomien blev klaret af pengeinstituttet.

Deres eneste samtale med den pågældende medarbejder fra pengeinstituttet omhandlede, hvorvidt de ville have fast eller variabel rente. Da renten var lav, valgte de - som anbefalet - fast rente. Hvis det er denne diskussion, som omhandlede 9 pct. eller 7 pct. obligationer, så er det rigtigt. Men pengeinstitutmedarbejderen har aldrig forklaret konsekvenserne ved det ene eller det andet i forbindelse med et salg. De ville ikke vælge et lån, hvor de ville risikere at sætte penge til ved et salg.

Selv om det ikke vedrører denne sag, skal det nævnes, at de stort set ikke har haft andet end problemer med medarbejderen fra pengeinstituttet. Det skete, at han glemte, hvad de havde aftalt, og medarbejderen har opført sig dybt uprofessionelt, endda pinligt over for dem. Uden en forklaring blev medarbejderen for nogen tid siden erstattet med en anden medarbejder, som helt tydeligt har gjort det klart, at han ikke vil høre for eller om den tidligere medarbejder og deres "samarbejde".

Sagens kerne er, at pengeinstituttet ikke har forklaret præcist, hvad de satte på spil ved dette. Pengeinstituttet vidste også, at de ikke vidste præcis, hvad de skrev under på. Det var der, de brugte og stolede på pengeinstituttets vejledning. De ved, at de ikke ville vælge et lån, hvorved de ikke kunne få mest muligt med sig herfra blot på grund af en lav nettoydelse, som godt kunne have været højere pr. måned.

Det var et spørgsmål om tillid - tillid til, at pengeinstituttet ville rådgive dem på den bedste måde og dermed også sørge for, at de fik det bedste, når de engang skulle sælge, uanset hvad. De har fået regnet lidt på den anden låntype, og de tal, de har fået oplyst, lyder på en udgift på ca. 100 kr. mere pr. måned. De har boet i huset i 68 måneder, hvilket ville have givet en samlet merudgift på 6.800 kr. Sammenlignet med det, de nu ikke får! Her behøver de intet salgsmateriale for at kunne se, hvad der er bedst.

Uanset om udregningen er relevant, ændrer det ikke ved sagens kerne - at pengeinstituttet aldrig forklarede fordele og/eller ulemper ved den ene låntype frem for den anden. Endnu engang: Hvorfor skal de bøde for deres tillid til pengeinstituttet og for pengeinstituttets fejl?

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne i begyndelsen af 1995 henvendte sig til det koncernforbundne pengeinstitut med en købsaftale på ejendommen.

Af købsaftalen fremgår det, at der skal hjemtages et ejerskiftelån på anslået 452.000 kr. med underliggende 30-årige 7 pct. obligationer. Der fremgår endvidere af den individuelle tekst, at klagerne har modtaget alternativt finansieringsforslag baseret på 9 pct. 30 årigt kontantlån og er informeret om muligheden for valg af anden finansieringsform.

Den pågældende medarbejder erindrer, at der har været diskuteret forskel på hjemtagelse i 9 pct. obligationer og 7 pct. obligationer - forskel i ydelse og restgældsrisiko. Dette er formentlig sket på baggrund af den særlige passus i købsaftalen.

Klagerne ønskede et lån med den laveste nettoydelse, og der blev derfor ansøgt om ejerskiftelån hos indklagede i 7 pct. obligationer. Der henvises til låneansøgningen.

Den 20. februar 1995 gav indklagede lånetilbud på ejerskiftelånet. Lånetilbudet lød på et kontantlån med en hovedstol på 452.000 kr. baseret på 7 pct. obligationer. Af lånetilbudet fremgår såvel det anslåede nominelle beløb, den underliggende rente og den anslåede kurs. Det fremgår endvidere af lånetilbudet, at obligationsrestgælden vil være større end lånet, hvis kursen på obligationerne er under 100, da der i så fald skal udstedes flere obligationer end lånets hovedstol for at fremskaffe det kontante beløb. Endelig fremgår lånets indfrielsesvilkår af lånetilbudet.

Den 27. marts 1995 blev lånet afregnet i 7 pct. obligationer til kurs 80,05 i henhold til fastrenteaftale, og der blev solgt obligationer for 564.647,10 kr.

Det forhold, at den pågældende medarbejder har skiftet job i pengeinstituttet er udelukkende sket, fordi han ønskede nye udfordringer i en anden jobfunktion.

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

Det blev først i løbet af 1995/1996 i takt med den øgede fokus på konverteringer, almindeligt, at rådgive kunder om valg af kuponrente og spekulationsmuligheder i den fremtidige renteutvikling. Faktorer, der indgår i dette rådgivningstema, er forskellen mellem obligationsrestgæld og kontantrestgæld, kursfølsomhed over for senere rentefald/rentestigninger og naturligvis nettoydelsen.

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 for at kunne 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.

Kunden skal altså beslutte sig for hvilke af disse faktorer, der er afgørende for ham/hende - om det er den laveste nettoydelse og dermed måske en større risiko for stigning i gælden, eller om kunden er villig til at betale en optionspræmie i hele lånets løbetid, der måske aldrig kan udnyttes. Pengeinstituttet kan tilkendegive sine forventninger til renteutviklingen, men i den sidste ende beror beslutningen på kundens eget valg og tro på udviklingen.

Valget af kontantlån frem for obligationslån var ligeledes sædvanligt på daværende tidspunkt ud fra en typeforudsætning om en lånetype med den lavest mulige ydelse. 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.

I den konkrete sag blev spørgsmålet om valg af kuponrente rent faktisk drøftet med kunden, formentlig på baggrund af købsaftalens individuelle bestemmelse herom.

Klagerne anfører over for Ankenævnet, at forskellen i nettoydelse på 7 pct. lånet og 9 pct. lånet udgjorde ca. 100 kr. pr. måned, hvilket ville have givet dem en merudgift på 6.800 kr. i de 68 måneder, de har boet i huset contra det, de mener, de er gået glip af.

Klagerne har ikke fremlagt det alternative finansieringsforslag på 9 pct. obligationer, og pengeinstituttet/indklagede er ikke i besiddelse heraf. En beregning foretaget efterfølgende af pengeinstituttet, ud fra de skønnede forudsætninger i købsaftalen, viser en forskel i nettoydelsen i år 1 på ca. 670 kr.

Forskellen i nettoydelse er som anført ovenfor udtryk for den optionspræmie, kunden betaler for en konverteringsmulighed. Konverteringsmuligheden kunne også vise sig aldrig at blive relevant, og i så fald ville kunden betale præmien i hele lånets 30-årige løbetid uden at få en gevinst. Selve præmien kunne også ændre sig i og med, at en ændring i rentefradragsværdien kunne gøre forskellen i nettoydelse større.

Det er derfor ikke relevant at holde de af klagerne anførte 6.800 kr. op mod det af klagerne anførte tab. Der må ses på den samlede vurdering på lånetidspunktet af muligheder og risici.

Det er pengeinstituttets opfattelse, at der er rådgivet korrekt, og at klagen derfor ikke skal imødekommes. Det fastholdes, at det var klagerens eget valg, at lånet skulle hjemtages på baggrund af 7 pct. obligationer, idet de ønskede den lavest mulige husleje.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet har ikke mulighed for nærmere at vurdere indholdet og omfanget af den konkrete rådgivning, som klagerne har modtaget. Nævnet skal dog tilføje, at det af købsaftalen fremgår, at klagerne fået forelagt et alternativt finansieringsforslag vedrørende kontantlån baseret på 9 pct. obligationer, og at indklagedes lånetilbud, der er afgivet i overensstemmelse med det i købsaftalen og låneansøgningen anførte, indeholder de relevante oplysninger om kontantlånskonstruktionen og de aktuelle kursforhold.

Der er efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at rådgivningen ud fra en generel vurdering af forholdene i 1994 har været urigtig eller mangelfuld. Nævnet bemærker i den forbindelse, at et kontantlån i 1995 baseret på 7 pct. obligationer ikke var usædvanlig 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

Indklagede, Unikredit Realkreditaktieselskab, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen